

Lluc Devesa Presta

**ESTUDI SOBRE LA TRANSFERIBILITAT DE POLÍTIQUES PÚBLIQUES
D'HABITATGE ENTRE VIENA I BARCELONA**

TREBALL DE FI DE GRAU

Àrea temàtica:

Economia del transport, regional i urbana

Grau en Economia



**FACULTAT D'ECONOMIA i EMPRESA
Universitat Rovira i Virgili**

Reus, Maig del 2026

Curs 2025-2026

Índex

1. Títol, resum i paraules clau	4
2. Presentació	6
3. Introducció	7
3.1. Justificació de la rellevància del tema	7
3.2. Contextualització	8
3.3. Encaix amb la literatura ja existent	9
3.4. Estructura	11
3.5. Objectius i metodologia	11
4. Desenvolupament del TFG	12
4.1. Marc teòric	12
4.1.1. Característiques del mercat de l'habitatge	12
4.1.2. Oferta d'habitatge	14
4.1.3. Demanda d'habitatge	14
4.1.4. Polítiques d'oferta d'habitatge	15
4.1.4.1. Augment de la provisió pública d'habitatge	15
4.1.4.2. Límits de l'oferta i característiques del sòl urbà	16
4.1.5. Polítiques de demanda d'habitatge	16
4.1.5.1. Regulació dels preus del lloguer	16
4.1.5.2. Pressió del turisme i regulació dels HUT	18
4.2. Aplicació pràctica	19
4.2.1. Anàlisi del cas d'èxit: el model de Viena	19
4.2.1.1. Origen i evolució del model	19
4.2.1.2. Polítiques d'oferta: provisió d'habitatge	19
4.2.1.2.1. Habitatge públic: els <i>Gemeindebauten</i>	19
4.2.1.2.2. Associacions d'Habitatge de Lucre Limitat (LPHA):	20
4.2.1.2.3. Volum de construcció d'habitatge en els darrers anys	21
4.2.1.2.4. Característiques del sòl urbà i planificació urbanística	22
4.2.1.2.5. Mecanismes d'assignació d'habitatge protegit	24
4.2.1.3. Polítiques de demanda: regulació del mercat privat	25
4.2.1.3.1. Regulació de preus del lloguer	25
4.2.1.3.2. Equilibri entre la demanda d'habitatge com a bé de primera necessitat i com a bé d'inversió	26
4.2.1.3.3. L'impacte del turisme i la demanda de pisos turístics	27
4.2.1.4. Finançament i sostenibilitat econòmica	28
4.2.2. Anàlisi del model de Barcelona	29
4.2.2.1. Origen i evolució del model	30
4.2.2.2. Polítiques d'oferta: provisió d'habitatge	30
4.2.2.2.1. L'habitatge de protecció oficial (HPO)	30
4.2.2.2.2. Volum de construcció d'HPO en els darrers anys	31
4.2.2.2.3. Característiques del sòl urbà i planificació urbanística	34
4.2.2.2.4. Mecanismes d'assignació d'HPO	34
4.2.2.3. Polítiques de demanda: regulació del mercat privat	35
4.2.2.3.1. Regulació de preus	35
4.2.2.3.2. Concepció de l'habitatge com a actiu financer d'inversió o com a bé de primera necessitat	37
4.2.2.3.3. Impacte del turisme i demanda de pisos turístics	37
4.2.2.4. Finançament i sostenibilitat econòmica	41
4.2.3. Comparativa i estudi sobre la transferibilitat de polítiques entre Viena i Barcelona	42

4.2.3.1.	Característiques bàsiques d'ambdues ciutats	42
4.2.3.2.	Polítiques d'oferta	43
4.2.3.2.1.	Parc d'habitatge i provisió d'habitatge públic	43
4.2.3.2.2.	Sòl edificable i planificació urbanística	47
4.2.3.2.3.	Mecanismes d'assignació d'habitatge social	50
4.2.3.3.	Polítiques de demanda	52
4.2.3.3.1.	Regulació de preus del lloguer	52
4.2.3.3.2.	Impacte del turisme i regulació dels HUT	55
5.	Conclusions	58
6.	Referències bibliogràfiques	60

Índex de figures

Figura 1:	Efectes de l'augment de provisió pública d'habitatge sobre el mercat	15
Figura 2:	Efectes sobre el mercat de l'habitatge d'un topall de preus de lloguer	17
Figures 3 i 4:	Efectes de la pressió turística sobre l'oferta i la demanda residencial	18
Figura 5:	Preu del lloguer per en €/m ² en habitatges de lucre limitat i del mercat privat (2006-2019)	26
Figura 6:	Nombre anual de pernoctacions a allotjaments de Viena (2010-2025)	27
Figura 7:	Evolució dels preus del lloguer a Barcelona (2005-2024)	35
Figura 8:	Evolució del preu mitjà de lloguer en €/m ² per trimestre a Barcelona (2023-2025)	36
Figura 9:	Nombre anual de pernoctacions a allotjaments de Barcelona (2010-2025)	37
Figura 10:	Nombre de llicències d'habitatge d'ús turístic (HUT) per districtes i barris (2014-2024)	38
Figura 11:	Evolució de les entrades a Airbnb a la ciutat de Barcelona (2015-2022)	39
Figura 12:	Entrades d'apartaments i pisos turístics a Airbnb amb i sense llicència	41
Figura 13:	Règim de tinença d'habitatge a Barcelona i Viena l'any 2023	43
Figures 14 i 15:	Parc d'habitatge a Viena i Barcelona segons propietari (2023)	43
Figura 16:	Volum de construcció d'HPO a Barcelona i llicències per LPHA a Viena (2010-2015)	44
Figura 17:	Evolució anual dels habitatges iniciats i acabats a Barcelona (2005-2025)	49
Figura 18:	Distribució dels HPO iniciats i acabats per districte i renda neta a Barcelona (2022)	51
Figura 19:	Evolució del preu del lloguer per m ² a Barcelona i Viena (2006-2025)	52
Figura 20:	Evolució del preu mitjà de lloguer en €/m ² per trimestre a Barcelona (2023-2025)	54
Figures 21 i 22:	Distribució d'allotjament d'Airbnb a Barcelona i Viena	55
Figura 23:	Pernoctacions per habitant a Viena i Barcelona (2010-2025)	56
Figures 24 i 25:	Total d'entrades a Airbnb amb i sense llicència a Viena i Barcelona	57

Índex de taules

Taula 1:	Les 10 primeres ciutats al rànquing Resonance "Europe's Best Cities" (2025)	8
Taula 2:	Nombre de llicències d'obra per tipologia a Viena (2010-2025)	21
Taula 3:	Nombre total d'HPO acabats la ciutat de Barcelona (2010-2025)	32
Taula 4:	Nombre d'HPO iniciats a Barcelona per tipologia (2010-2025)	33
Taula 5:	Indicadors característics de Viena i Barcelona	42
Taules 6 i 7:	Resultats de la regressió per a Barcelona i Viena: efecte de l'HPO i el creixement poblacional sobre el preu de lloguer (€/m ²)	46
Taula 8:	Indicadors estadístics del sòl urbà de Viena i Barcelona (Eliminar fonts)	47

1. Títol, resum i paraules clau

Títol

Estudi sobre la transferibilitat de polítiques públiques d'habitatge entre Viena i Barcelona

Estudio sobre la transferibilidad de políticas públicas de vivienda entre Viena y Barcelona

A study on the transferability of public housing policies between Vienna and Barcelona

Resum

L'accés a un habitatge digne constitueix un dels reptes més urgents a les grans ciutats europees. A Barcelona, la combinació de preus creixents, escassetat de parc públic i regulació insuficient ha convertit el mercat de l'habitatge en un espai cada vegada més inaccessible per a una part creixent de la població. Enfront d'aquesta situació, Viena representa un model d'èxit consolidat: amb gairebé un segle d'història, la capital austríaca ha construït un sistema d'habitatge social que permet mantenir preus estables i garantir l'accés a la majoria de la població. Aquest treball analitza els principals instruments que configuren el model vienès, revisa l'evolució de les polítiques d'habitatge a Barcelona i compara ambdues realitats per avaluar en quina mesura les mesures de Viena podrien traslladar-se al context barceloní. La metodologia es basa en una anàlisi qualitativa i quantitativa de fonts acadèmiques i dades estadístiques oficials. Els resultats indiquen que, si bé una reproducció exacta del model vienès no és factible, algunes de les seves eines sí són transferibles si s'adapten a les condicions institucionals i financeres de la ciutat.

El acceso a una vivienda digna constituye uno de los retos más urgentes en las grandes ciudades europeas. En Barcelona, la combinación de precios crecientes, escasez de parque público y regulación insuficiente ha convertido el mercado de la vivienda en un espacio cada vez más inaccesible para una parte creciente de la población. Frente a esta situación, Viena representa un modelo de éxito consolidado: con casi un siglo de historia, la capital austríaca ha construido un sistema de vivienda social que permite mantener precios estables y garantizar el acceso a la mayoría de la población. Este trabajo analiza los principales instrumentos que configuran el modelo vienés, revisa la evolución de las políticas de vivienda en Barcelona y compara ambas realidades para evaluar en qué medida las medidas de Viena podrían trasladarse al contexto barcelonés. La metodología se basa en un análisis cualitativo y cuantitativo de fuentes académicas y datos estadísticos oficiales. Los resultados indican que, si bien una reproducción

exacta del modelo vienés no es factible, algunas de sus herramientas sí son transferibles si se adaptan a las condiciones institucionales y financieras de la ciudad.

Access to decent housing is one of the most pressing challenges facing major European cities. In Barcelona, the combination of rising prices, a limited public housing stock and insufficient regulation has made the housing market increasingly inaccessible for a growing share of the population. Against this backdrop, Vienna stands as a well-established model of success: with nearly a century of history, the Austrian capital has built a social housing system that keeps prices stable and ensures access for the majority of its residents. This paper analyses the main instruments of the Viennese model, reviews the evolution of housing policies in Barcelona and compares both realities to assess the extent to which Vienna's measures could be transferred to the Barcelona context. The methodology is based on a qualitative and quantitative analysis of academic sources and official statistical data. The findings suggest that, while an exact replication of the Viennese model is not feasible, some of its tools are transferable provided they are adapted to the institutional and financial conditions of the city.

Paraules clau

Polítiques – Habitatge – Preu

Políticas – Vivienda – Precio

Policies – Housing – Price

2. Presentació

L'elecció del tema d'aquest treball respon a un conjunt de motivacions que combinen l'interès personal amb la rellevància acadèmica i social del problema analitzat.

En primer lloc, l'habitatge és un problema que afecta directament la generació a la qual pertanyo. L'accés a un habitatge digne és, avui, un dels principals obstacles als quals s'enfronten les persones joves. Els preus de lloguer i compra han crescut de manera sostinguda durant els darrers anys, mentre els salaris no han seguit el mateix ritme. Això ha fet que emancipar-se, o simplement garantir-se un habitatge estable, representi un esforç econòmic cada vegada més exigent. La proximitat amb aquesta realitat ha generat un interès genuí per comprendre-la i analitzar-la des d'una perspectiva econòmica rigorosa.

En segon lloc, l'habitatge constitueix un dels debats polítics i socials més presents i més complexos de l'actualitat. Difícilment es pot trobar un tema que combini tants àmbits d'anàlisi: economia del benestar, regulació de mercats, finances municipals, urbanisme o polítiques redistributives, entre d'altres. Treballar sobre aquest assumpte permetia, per tant, mobilitzar coneixements adquirits al llarg del grau d'una manera integrada i aplicada.

En tercer lloc, es tracta d'un àmbit amb una literatura acadèmica i un volum de dades molt abundant. Això facilitava el plantejament d'una anàlisi sòlida i fonamentada, amb accés a fonts contrastades tant a escala nacional com internacional.

Pel que fa a les assignatures i competències del grau que més directament es vinculen amb el treball, cal destacar les assignatures de Microeconomia, Teoria de l'Organització Industrial i Economia Regional i Urbana, que proporciona les eines per analitzar com les dinàmiques espacials i el creixement de les ciutats condicionen el mercat de l'habitatge. També les assignatures vinculades a l'econometria i l'anàlisi econòmica han estat rellevants, ja que permeten interpretar dades estadístiques i avaluar críticament els resultats empírics presents a la literatura consultada.

3. Introducció

3.1. Justificació de la rellevància del tema

En aquest nostre país, l'habitatge no és un “dret fonamental” com si que ho són el dret a la llibertat d'expressió o la llibertat ideològica i religiosa. Tot i així, l'Article 47 de la Constitució reconeix el “dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat”. En les últimes dècades, però, s'ha vist com el mercat de l'habitatge s'ha tensat cada vegada més. A mesura que els preus han anat creixent per sobre dels salaris i que la pressió turística i inversora ha augmentat, l'accés a un habitatge digne ha esdevingut un dels principals, sinó el principal, problema social del país. Tot i afectar de manera molt clara a població i territoris molt heterogenis, el problema s'accentua en mitjanes i grans ciutats o zones de molt alta demanda d'habitatge. Barcelona n'és un exemple clar. L'interès internacional, l'atractiu turístic i la capacitat limitada de construir nou habitatge dins d'un terme municipal molt dens han fet que la demanda superi l'oferta. Davant d'aquest escenari, moltes famílies es troben en situacions de vulnerabilitat residencial. Una part important de la població destina gran part de la seva renda al pagament del lloguer. Aquesta pressió ha intensificat el debat polític i ciutadà sobre la necessitat de polítiques públiques eficients per explorar models alternatius.

Aquesta problemàtica, però, no és exclusiva de l'Estat espanyol. De fet, altres grans ciutats de la Unió Europea pateixen casos molt similars. Tot i així, n'hi ha d'altres que han sabut gestionar aquest procés a través de polítiques públiques destinades a l'habitatge. És per això, que resulta molt interessant la comparació amb Viena. La capital austríaca ha construït, al llarg de més d'un segle, un model d'habitatge basat en la provisió pública d'habitatge social. Aquest model ha permès mantenir preus estables, evitar processos intensos de gentrificació i garantir una oferta molt més àmplia d'habitatge assequible. Com es veurà al llarg del treball, la dimensió del parc públic vienès i la solidesa de totes les altres polítiques complementaries amb les que s'ha gestionat la situació de l'habitatge han convertit la ciutat en un referent internacional. Fer una anàlisi d'aquesta gestió ens permet entendre per què funciona i si aquestes mesures podrien ser aplicades en una ciutat com Barcelona per intentar començar a trobar solucions a un problema tant rellevant com és el que es viu actualment amb el mercat de l'habitatge.

La rellevància del tema escollit, per tant, s'explica per diversos factors. En primer lloc, per la necessitat urgent de trobar solucions per a un problema que afecta directament la qualitat de vida de milers de persones i que condiciona el desenvolupament econòmic i social de les ciutats. En segon lloc, per la conveniència d'analitzar polítiques públiques

que han tingut èxit en altres contextos per valorar si podrien adaptar-se a realitats diferents com la de Barcelona.

Per tot això, el tema és rellevant no només des d'un punt de vista acadèmic, sinó també des d'una perspectiva pràctica. El treball pot contribuir a ampliar el debat públic sobre com garantir l'accés a un habitatge digne i sobre quin paper haurien de tenir les administracions locals en un mercat cada vegada més globalitzat. També ajuda a valorar si els instruments actuals són suficients o caldria avançar cap a polítiques més estructurals, inspirades en models que han demostrat resultats positius.

En definitiva, estudiar el mercat de l'habitatge a Barcelona i comparar-lo amb el cas de Viena és pertinent perquè permet entendre millor els factors que expliquen la situació actual i aporta elements útils per orientar possibles millores en la gestió pública de l'habitatge.

3.2. Contextualització

Per contextualitzar les diferents tipologies de polítiques que algunes de les principals ciutats europees apliquen en matèria d'habitatge, s'han seleccionat les deu millor posicionades a l'índex *Resonance "Europe's Best Cities"* (2025). Aquest rànquing avalua variables com l'habitabilitat, l'atractiu internacional o la prosperitat, amb l'objectiu d'identificar les ciutats més desitjables per viure-hi, visitar-les i desenvolupar-s'hi.

Taula de les 10 primeres ciutats al rànquing "*Resonance "Europe's Best Cities"* (2025)

1	Londres
2	París
3	Berlín
4	Barcelona
5	Roma
6	Madrid
7	Amsterdam
8	Viena
9	Praga
10	Estocolm

Taula 1. Elaboració Pròpia. Font: Resonance Consultancy

Les polítiques d'habitatge de les principals ciutats europees reflecteixen com cada urbs ha gestionat el creixement urbà, la pressió del mercat i la intervenció pública.

Londres pateix una greu crisi d'accessibilitat: els preus han crescut fins a convertir l'habitatge en un actiu financer més que en un dret social, mentre l'administració queda

en un segon pla davant el pes del sector financer. Des del 1979 s'han privatitzat o enderrocat més de 4,5 milions d'habitatges socials (Nelson et al., 2024).

París, tot i tenir un parc de lloguer social proper al 21%, manté preus molt elevats i un dèficit estructural d'habitatge accessible. Des del 2016, la legislació obliga totes les àrees urbanes a reservar el 25% del parc per a habitatge social.

Berlín ha viscut un fort augment de preus fruit de la privatització post-reunificació, la pressió demogràfica i el turisme. La principal mesura reguladora, introduïda el 2017, obliga els promotors a reservar el 30% de l'habitatge nou per a ús social.

Barcelona va experimentar una crisi social profunda arran del 2008. Des d'aleshores, l'administració ha prioritzat la regulació del mercat de lloguer i el control del turisme per sobre de la construcció d'habitatge social (Wehrhahn et al., 2019).

Madrid presenta una segregació residencial marcada i un parc d'habitatge social reduït. Les mesures intervencionistes recents resulten poc eficaces davant la tendència a la privatització.

Viena, en canvi, representa un model radicalment diferent: el 40% de la població residia el 2019 en habitatge municipal o d'associacions sense ànim de lucre. Malgrat pressions externes —la caiguda de la URSS, la crisi del 2008— la ciutat va mantenir el seu estoc sense privatitzar-lo, amb la provisió d'habitatge social com a principal eina d'intervenció.

3.3. Encaix amb la literatura ja existent

Aquest treball se situa dins d'una línia d'estudi que analitza el mercat de l'habitatge des d'una perspectiva econòmica i compara els models de política pública entre diferents ciutats europees. La literatura en què es basa l'anàlisi es pot organitzar en tres grans blocs: els conceptes teòrics del mercat de l'habitatge, les anàlisis del model d'habitatge de cadascuna de les dues ciutats i la comparació estadística entre ambdues.

Pel que fa al primer eix, el marc teòric es recolza principalment en l'obra clàssica de George Fallis (1985), *Housing Economics*, que constitueix un dels textos de referència fonamentals per entendre les particularitats del mercat de l'habitatge com a bé econòmic. Fallis sistematitza les característiques que fan d'aquest mercat un cas singular: la heterogeneïtat, la durabilitat i la fixació espacial dels immobles, així com la dualitat entre el seu caràcter de bé de consum i d'actiu d'inversió. La seva anàlisi dels efectes de les polítiques d'oferta i de demanda proporciona les bases de l'anàlisi comparativa d'aquest treball. Complementàriament, els treballs de Scanlon, Fernández Arrigoitia i Whitehead (2015) ofereixen un marc comparatiu europeu sobre els sistemes d'habitatge social, útil per situar els casos de Viena i Barcelona en un context més ampli.

Pareja-Eastaway i Sánchez-Martínez (2017) aporten, a més, una perspectiva específica sobre les particularitats del model espanyol, marcat per la preferència històrica per la propietat i la manca d'un parc públic consolidat.

Pel que fa al segon eix, la literatura sobre els dos models és àmplia. En el cas de Viena, els treballs de Marquardt i Glaser (2020, 2023) analitzen l'evolució del model i el situen l'habitatge social a Europa. Kadi i Lilius (2024) estudien l'estabilitat del sistema vienès i els factors que expliquen la seva resistència a la privatització. Amann, Mundt i Springler (2024) aprofundeixen en el paper de les Associacions d'Habitatge de Lucre Limitat i avaluen la seva potencial transferibilitat a altres contextos. Friesenecker i Kazepov (2021) analitzen els efectes socioespacials del model, posant èmfasi en els mecanismes d'inclusió i exclusió en l'accés a l'habitatge social. Klien i Streicher (2021), per la seva banda, quantifiquen l'impacte macroeconòmic del parc de lucre limitat sobre el conjunt de l'economia vienesa.

En el cas de Barcelona, Alexandri i Hodkinson (2025) i Alexandri i Janoschka (2025) estudien la financiarització del mercat residencial i el paper de l'administració municipal davant la pressió dels inversors. Garcia-López et al. (2020) i Gyódi et al. (2025) analitzen l'impacte del turisme sobre l'oferta d'habitatge, amb especial atenció a l'efecte de les plataformes de lloguer de curta durada. Pàmies (2025) i Rodríguez i Liu (2025) documenten les mancances estructurals del parc d'habitatge protegit i els reptes per ampliar-lo. Finalment, Pérez García (2025) aporta una reflexió sobre els factors culturals, fiscals i de mercat que expliquen la persistència de la propietat com a forma de tinença dominant a Espanya, un element clau per entendre les diferències amb el model vienès.

Pel que fa al tercer eix, la comparació estadística entre els dos models es recolza en fonts oficials. Per al cas de Viena, s'han utilitzat les dades de Statistik Austria i el portal Vienna Social Housing. Per al cas de Barcelona, les fonts principals han estat l'INCASÒL, l'IDESCAT, el portal Barcelona Dades i el Consorci de l'Habitatge de Barcelona. La base de dades d'Inside Airbnb (2026) permet comparar de manera homogènia la pressió del lloguer turístic a les dues ciutats.

En conjunt, l'aportació d'aquest treball és combinar aquests tres eixos en una sola anàlisi orientada a estudiar la transferibilitat del model vienès al context barceloní. Existeixen estudis que aprofundeixen sobre cadascuna de les ciutats per separat, però cap que les integri en un marc comparatiu amb aquest enfocament. Aquesta és, precisament, la contribució principal que aquest treball pretén fer.

3.4. Estructura

El treball s'estructura en cinc blocs principals que segueixen una lògica clara: partir dels fonaments teòrics, avançar cap a l'anàlisi dels dos casos i acabar amb les conclusions aplicades.

El primer bloc és el marc teòric. S'hi expliquen les característiques particulars del mercat de l'habitatge com a bé econòmic i s'analitza per separat el comportament de l'oferta i de la demanda. També es repassen les principals polítiques públiques aplicables: les d'oferta, orientades a augmentar el parc disponible i gestionar el sòl urbà, i les de demanda, entre les quals destaquen el control de rendes i la regulació dels habitatges d'ús turístic.

El segon bloc analitza el model de Viena, des dels seus orígens a la "Viena Roja" dels anys vint fins a l'actualitat, examinant els seus principals instruments: els *Gemeindebauten*, les Associacions d'Habitatge de Lucre Limitat, la gestió del sòl, els mecanismes d'assignació i la regulació del mercat privat de lloguer.

El tercer bloc fa el mateix exercici amb Barcelona, repassant l'evolució d'un model marcat per la preferència per la propietat, la manca estructural d'habitatge públic i l'impacte de la crisi del 2008, i analitzant les polítiques impulsades des d'aleshores: l'HPO, la reserva del 30%, el dret de tanteig i retracte, la contenció de rendes i la regulació dels habitatges d'ús turístic.

El quart bloc compara els dos models i avalua la transferibilitat de les polítiques vieneses a Barcelona, tenint en compte les diferències de context institucional, financer i territorial. Finalment, les conclusions resumeixen els principals resultats, reconeixen les limitacions de l'anàlisi i apunten possibles línies de treball futur.

3.5. Objectius i metodologia

L'objectiu principal d'aquest treball és analitzar el model d'habitatge de Viena i avaluar fins a quin punt les polítiques públiques que l'han fet possible podrien aplicar-se a Barcelona. Es tracta, en definitiva, d'aprendre d'un cas d'èxit consolidat per identificar quines mesures podrien contribuir a millorar una situació que, a la capital catalana, és cada vegada més greu.

Per assolir aquest objectiu principal, el treball es proposa tres objectius més concrets. El primer és entendre el funcionament del mercat de l'habitatge des d'un punt de vista econòmic, amb especial atenció a les seves particularitats i a les polítiques públiques que hi poden intervenir. El segon és analitzar en profunditat els dos models de ciutat, el vienès i el barceloní, identificant els instruments que cadascun ha posat en marxa i

avaluant-ne els resultats. El tercer és comparar ambdós models i estudiar la transferibilitat de les polítiques vieneses a la realitat de Barcelona, tenint en compte les diferències de context que separen les dues ciutats.

Pel que fa a la metodologia, el treball es basa en una anàlisi qualitativa i qualitativa de fonts secundàries.

D'una banda, s'han consultat articles acadèmics i literatura especialitzada en economia de l'habitatge i polítiques públiques urbanes per construir el marc teòric i documentar els dos casos..

De l'altra, s'han extret dades estadístiques de fonts oficials per il·lustrar l'evolució dels principals indicadors del mercat de l'habitatge. Pel cas de Viena, les fonts principals han estat Statistik Austria i el portal Vienna Social Housing. Pel cas de Barcelona, s'han utilitzat les dades de l'INCASÒL, l'IDESCAT, el portal Barcelona Dades i el Consorci de l'Habitatge de Barcelona. A més, la base de dades d'Inside Airbnb ha permès comparar de manera homogènia la pressió del lloguer turístic a les dues ciutats, ja que recull informació amb la mateixa metodologia per a ambdues.

A partir d'aquest material, s'ha construït una anàlisi comparativa estructurada per àmbits temàtics: el parc d'habitatge, la gestió del sòl, els mecanismes d'assignació, la regulació del lloguer i l'impacte del turisme. Per a cadascun d'aquests àmbits s'ha avaluat, en primer lloc, com funciona el model a Viena; en segon lloc, quina és la situació a Barcelona; i finalment, fins a quin punt les mesures vieneses serien aplicables al context barceloní, tenint en compte les diferències institucionals, financeres i territorials entre les dues ciutats.

Cal tenir en compte que el treball presenta algunes limitacions metodològiques. En alguns casos, la disponibilitat de dades comparables entre les dues ciutats és limitada, ja que les estadístiques oficials no sempre utilitzen les mateixes definicions ni els mateixos períodes temporals. Això ha obligat a fer algunes adaptacions en la interpretació de les dades, que es detallen als apartats corresponents.

4. Desenvolupament del TFG

4.1. Marc teòric

4.1.1. Característiques del mercat de l'habitatge

A L'habitatge és un bé especialment complex perquè no compleix una sola funció, sinó que dues de forma simultània.

D'una banda, l'habitatge és un bé de consum: les llars el demanen perquè els proporciona utilitat directa, és a dir, un lloc on viure. En aquest sentit és com qualsevol altre bé; la demanda depèn de la renda, dels preus i de les preferències de cada llar.

De l'altra, l'habitatge és un bé d'inversió: quan una llar compra un habitatge, no adquireix només un servei de consum, sinó un actiu que forma part del seu patrimoni, que pot guanyar o perdre valor amb el temps, i que competeix amb altres formes d'estalvi com els dipòsits bancaris, els bons o les accions. En aquest sentit, la decisió de comprar un habitatge és també una decisió de cartera, influïda pels tipus d'interès, les expectatives de preus futurs i l'actitud de cada llar davant el risc.

Aquesta, però, no és l'única raó per la qual el mercat de l'habitatge resulta difícil d'analitzar. En el llibre "*Housing Economics*" del professor George Fallis de l'any 1985 atribueix a l'habitatge una sèrie de característiques particulars:

- La primera és l'heterogeneïtat. A diferència d'altres béns com un bolígraf, per exemple, no existeixen dos habitatges iguals. Tots són diferents entre uns i altres i això fa que sigui molt difícil comparar preus.
- La segona característica és la durabilitat. Un habitatge pot durar trenta, cinquanta o fins i tot centenars d'anys. Això significa que, en cada moment, la major part de l'oferta disponible no prové dels habitatges de nova construcció, sinó de l'estoc existent acumulat al llarg del temps.
- La tercera és la fixació espacial. Un habitatge no es pot traslladar. Quan es compra o es lloga un pis, no s'adquireix només un espai físic, sinó també una ubicació concreta: un barri, una accessibilitat determinada als llocs de treball, als serveis i als equipaments, etc. Aquesta característica té una conseqüència important: quan la demanda canvia, per exemple, quan la gent es desplaça cap als afores d'una ciutat, l'habitatge no pot seguir-la. Són les persones les que s'han de moure cap als habitatges, i no al revés. Per això, els mercats immobiliaris tarden molt a adaptar-se als canvis.

Tot i que el mercat de l'habitatge no es troba en competència perfecta, tampoc no és un monopoli ni un oligopoli. Hi ha molts propietaris, molts compradors i molts llogaters, i cap d'ells no té prou pes per imposar el preu. El mercat de l'habitatge és, en termes generals, suficientment dispers com per funcionar amb una lògica competitiva.

Cal afegir que, tot i poder analitzar-se com a un mercat amb competència, hi ha imperfeccions notòries com ara informació incompleta, costos de transacció elevats, rigideses de l'oferta, etc. Són imperfeccions que compliquen el funcionament del mercat, però que no el desvirtuen.

Per tot això, l'autor George Fallis (1985) considera que analitzar el mercat de l'habitatge amb lògica competitiva és una base vàlida, sempre que s'adapti per incorporar les seves particularitats.

4.1.2. Oferta d'habitatge

L'oferta d'habitatge té trets propis que la diferencien clarament de la d'altres béns. El més rellevant és que es tracta d'un bé durador. Un edifici construït fa dècades continua formant part del mercat actual, de manera que l'oferta total depèn sobretot de l'estoc acumulat amb el temps. La nova construcció, en comparació, té un pes més aviat reduït.

Aquesta característica condiona com reacciona l'oferta davant canvis en els preus. A curt termini, l'elasticitat de l'oferta és molt limitada: els habitatges ja existeixen i construir-ne de nous requereix temps. En canvi, a llarg termini, l'oferta es pot adaptar millor. Entre aquests dos escenaris hi ha el termini mitjà, que és on realment es mou el mercat, amb una resposta que existeix però és lenta i parcial.

El paper del sòl també és clau. A diferència d'altres factors productius, el sòl urbanitzable és escàs i depèn en gran part de decisions públiques, com la regulació urbanística o les llicències. Això fa que, encara que els preus pugin, no sempre sigui possible augmentar ràpidament la construcció, perquè no tot depèn dels promotors. Aquesta limitació introdueix una rigidesa addicional.

4.1.3. Demanda d'habitatge

La demanda d'habitatge també presenta unes dinàmiques pròpies que la distancien dels mercats de béns de consum convencionals. La característica més distintiva és la seva elevada durabilitat, la qual cosa implica que l'adquisició o el lloguer d'un immoble no és una decisió recurrent, sinó que es concentra en etapes vitals específiques. Aquest fet provoca que la demanda no es manifesti de forma constant, sinó que s'activi per factors puntuals, com ara la creació de noves famílies, la mobilitat laboral o la millora de la capacitat adquisitiva, generant una gran volatilitat al llarg del temps.

Aquesta naturalesa del bé condiona directament la seva elasticitat:

- A curt termini: La demanda es mostra rígida. Els alts costos de transacció, tant econòmics com temporals i emocionals, impedeixen que les famílies reaccionin de forma immediata als canvis de preus.
- A llarg termini: Existeix un marge d'ajustament més ampli. Amb el pas del temps, les llars poden canviar les seves prioritats, triar entre la compra i el lloguer o buscar localitzacions que s'adaptin millor als seus pressupostos.

Finalment, un factor crític que diferencia l'habitatge és la seva dependència del sistema financer. Donat l'elevat preu dels immobles en relació amb la renda disponible, la compra depèn en gran mesura del crèdit hipotecari. Aquesta vinculació fa que la demanda sigui extremadament vulnerable a les variacions en els tipus d'interès i a les polítiques de risc dels bancs. Quan les condicions de finançament s'endureixen, la demanda pot desplomar-se ràpidament, afegint una capa d'inestabilitat que és aliena a la majoria d'altres mercats de béns.

4.1.4. Polítiques d'oferta d'habitatge

4.1.4.1. Augment de la provisió pública d'habitatge

Quan el govern augmenta la provisió pública d'habitatge, el que fa és afegir unitats al mercat que abans no hi eren. Des del punt de vista econòmic, això equival a un augment de l'oferta total: per a qualsevol nivell de preu donat, ara hi ha més habitatge disponible que abans.

Efectes de l'augment de provisió pública d'habitatge sobre el mercat

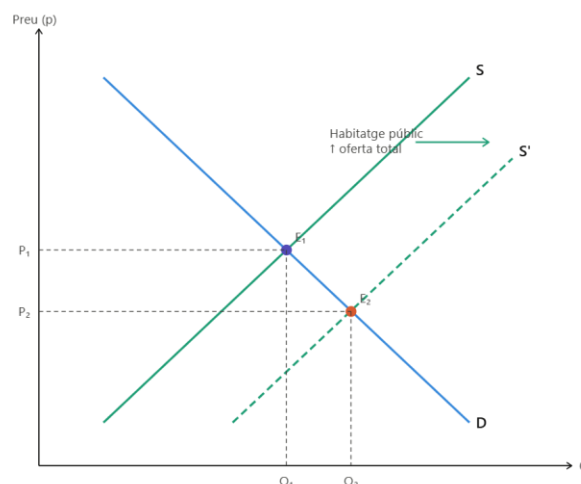


Figura 1. Generada amb Claude (Anthropic, 2026). Font: Fallis, G. (1985). *Housing Economics*.

La corba d'oferta es desplaça cap a la dreta. El resultat d'aquest desplaçament és que el mercat s'ajusta cap a un nou equilibri amb un preu més baix i una quantitat total d'habitatge més gran. Dit d'una altra manera, quan hi ha més habitatge disponible, la pressió sobre els preus es redueix i més llars poden accedir-hi.

Segons Fallis (1985), però, aquest impacte sobre els preus no sempre és igual. Depèn de fins a quin punt la població pot accedir a l'habitatge subvencionat. Si el programa públic arriba a moltes llars, l'augment de l'oferta és més notable i els preus del mercat privat tendeixen a baixar amb més força. En canvi, si només beneficia un grup reduït, l'efecte global sobre el mercat gairebé no es percep.

4.1.4.2. Límits de l'oferta i característiques del sòl urbà

El mercat de l'habitatge canvia completament quan la construcció arriba als límits de sòl urbà disponible. Normalment, si els preus pugen, els promotors privats o públics en construeixen més per satisfer la demanda. Però, quan el sòl s'exhaureix, aquest mecanisme de resposta deixa de funcionar i l'oferta es bloqueja.

Segons Fallis (1985), el sòl no és un factor de producció qualsevol. A diferència dels materials o de la mà d'obra, que es poden aconseguir fàcilment en altres mercats, el sòl en una ciutat és finit: no es pot fabricar ni importar de fora. Es pot apreciar molt clarament en el cas de Barcelona. Per això, quan es concentra molta demanda en una zona i ja no hi queda espai per edificar, el preu del sòl puja ràpidament. Això passa perquè l'oferta de terra és inelàstica; és a dir, no pot créixer encara que els preus siguin molt alts.

Aquest increment en el cost del sòl repercuteix directament en el preu final dels pisos. Com que no es poden fer nous habitatges per compensar la demanda, els preus no paren de pujar. Fallis (1985) apunta que els constructors miren de solucionar-ho substituint la falta de terra per altres mètodes, com ara construir edificis més alts, però aquesta opció té límits tècnics i està controlada per les normatives de cada municipi.

Finalment, l'autor destaca que la falta de sòl no és només un problema geogràfic, sinó també polític. La quantitat de terra on es pot construir depèn de la normativa municipal (la zonificació i els plans urbanístics). Si l'ajuntament no aprova nous plans o no dona llicències, l'oferta es manté rígida per una decisió administrativa. En aquest context, si l'administració no actua per ampliar el sòl urbanitzable, la pressió sobre els preus continua augmentant sense que el mercat tingui cap via de sortida.

4.1.5. Polítiques de demanda d'habitatge

4.1.5.1. Regulació dels preus del lloguer

Aplicar regulacions en els preus, com ara un topall màxim de lloguer és una de les polítiques d'habitatge més debatudes segons Fallis.

Efectes sobre el mercat de l'habitatge un topall de preus de lloguer

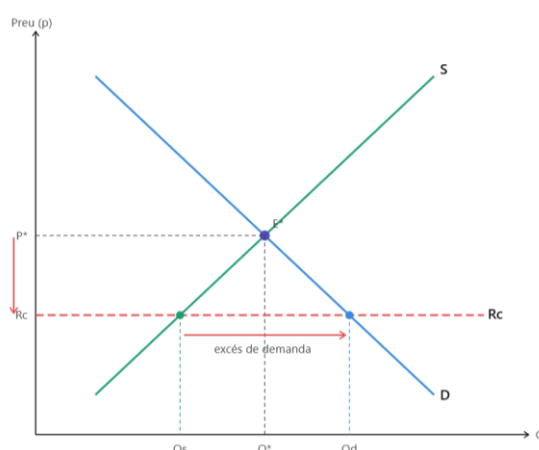


Figura 2. Generada amb Claude (Anthropic, 2026). Font: Fallis, G. (1985). *Housing Economics*.

La lògica inicial sembla senzilla: si els lloguers pugen per sobre del que molts llars poden pagar, el govern fixa un preu màxim per protegir els llogaters. En el gràfic, aquest preu màxim és la línia vermella Rc (*Rent control*), que s'estableix per sota del preu d'equilibri P*. A curt termini, els qui ja viuen en un habitatge de lloguer es beneficien clarament: paguen menys del que pagarien en un mercat lliure. Fins aquí, l'efecte és el que es busca.

El problema, però, apareix quan s'analitzen els efectes a mitjà i llarg termini. Com mostra el gràfic, quan el preu fixat Rc queda per sota de P*, l'oferta es contrau fins a Qs: els propietaris que no obtenen una rendibilitat suficient tendeixen a reduir la inversió en manteniment i renovació, de manera que la qualitat dels habitatges controlats es deteriora progressivament. Alguns opten directament per treure els immobles del mercat de lloguer, convertint-los a altres usos, com per exemple d'ús turístic. Al mateix temps, la demanda s'expandeix fins a Qd, perquè el preu baix atrau més llogaters potencials. La diferència entre Qs i Qd és l'excés de demanda que apareix al gràfic: més llars volen llogar del que el mercat és capaç d'oferir al preu controlat. El resultat és que, paradoxalment, una política pensada per protegir els llogaters acaba reduint el nombre d'habitatges disponibles per llogar.

La conclusió és que el control de rendes resol un problema a curt termini per a un grup concret de llogaters, però genera distorsions significatives al mercat que, a llarg termini, perjudiquen especialment les llars que més necessiten accedir a un habitatge de lloguer assequible (Fallis, 1985).

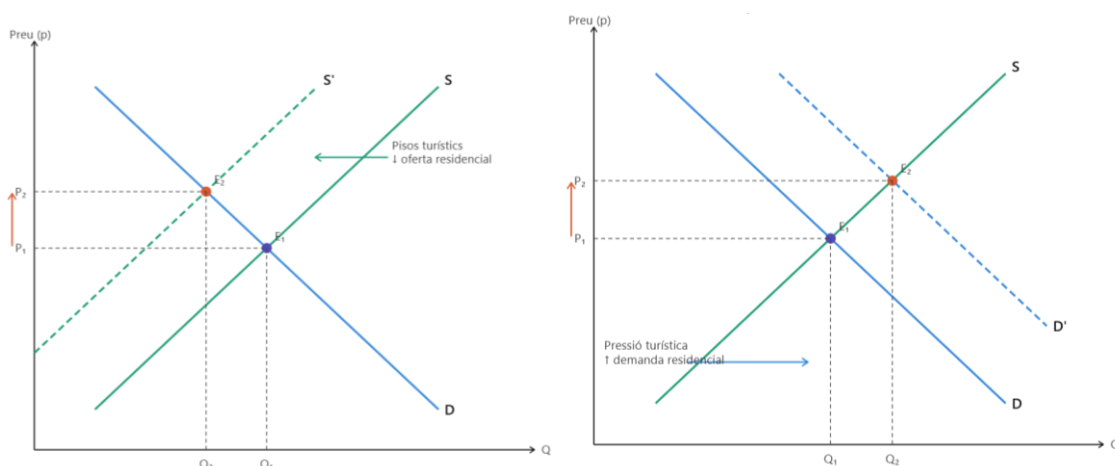
4.1.5.2. Pressió del turisme i regulació dels HUT

Durant l'última dècada, s'ha vist un creixement clar del número de pisos turístics degut a factors com l'augment del turisme a nivell mundial o l'ús de l'habitatge com a actiu d'inversió financera mitjançant plataformes digitals com "Airbnb". Es podria parlar de que el mercat s'ha professionalitzat, és a dir, en moltes ciutats europees, una gran part de l'oferta de pisos vacacionals ja no prové de particulars sinó d'operadors professionals, grans inversors o fons immobiliaris que gestionen múltiples propietats senceres de manera simultània (Mixa, M. W. 2025).

Aquesta dinàmica acaba provocant que pisos abans destinats al lloguer residencial o de llarg termini s'acabin destinant al lloguer de temporada. D'aquesta manera, es redueix l'oferta d'habitatge residencial i, per tant, n'augmenten els preus. Es tracta, doncs, d'un xoc negatiu d'oferta: la corba d'oferta residencial es desplaça cap a l'esquerra, de manera que, per a qualsevol nivell de preu donat, hi ha menys habitatge disponible per als residents.

Però el turisme no actua únicament per la banda de l'oferta. També genera un xoc positiu de demanda: la pressió dels visitants i dels inversors que compren o llogen habitatges per destinar-los a l'ús turístic incrementa la demanda total d'immobles a la zona. La corba de demanda es desplaça cap a la dreta, de manera que, fins i tot sense cap reducció de l'oferta, els preus tendeixen a pujar. En la pràctica, els dos efectes es produeixen de manera simultània i es reforcen mútuament, cosa que explica per què la pressió sobre els preus és especialment intensa a les zones afectades.

Efectes de la pressió turística sobre l'oferta i la demanda residencial



Figures 3 i 4. Generades amb Claude (Anthropic, 2026). Font: Fallis, G. (1985). *Housing Economics*.

Cal destacar també que aquest fenomen actua de manera molt desigual geogràficament. Les zones centríques o els barris més turístics, tant de ciutat com de

munyanya, acaben patint-ne les conseqüències de manera més clara i, en molts casos, s'acaba expulsant els residents a llarg termini.

4.2. Aplicació pràctica

4.2.1. Anàlisi del cas d'èxit: el model de Viena

4.2.1.1. Origen i evolució del model

És important fer una breu explicació a grans trets de l'evolució històrica i el model de govern del país per a intentar entendre de la millor manera possible la situació actual i perquè crec que hauria de ser un model referent per a altres ciutats de característiques similars.

L'actual sistema d'habitatge vienès té les seves arrels en el període conegut com la "Viena Roja" (1919–1934). Després de la Primera Guerra Mundial, la ciutat es va trobar amb una greu escassetat d'habitatge: l'oferta era insuficient, els preus eren elevats i les condicions per a la classe treballadora eren molt precàries. El sector privat no tenia ni incentius ni capacitat per resoldre el problema.

En aquest context, el govern va optar per una intervenció massiva. Va reformar el sistema fiscal, reduint impostos sobre l'habitatge i gravant béns considerats de luxe i la propietat privada. Això va permetre finançar la construcció d'uns 65.000 habitatges públics, els *Gemeindebauten*, equipats no només amb habitatges sinó també amb jardins, clíniques i equipaments comunitaris (Blau, 1999).

La filosofia del model és clara: l'habitatge es concep com un dret, no com un bé de mercat. No s'elimina el sector privat, però se'n redueix el pes mitjançant una desmercantilització parcial. Una de les característiques més destacades és la barreja social: els llindars d'ingressos per accedir a l'habitatge social són molt elevats — cobreixen fins al 75–80% de la població — i no es re-verifiquen un cop s'hi accedeix (Aldana Cohen et al., 2025). Això fa que classes mitjanes i baixes convisquin en els mateixos edificis, generant cohesió social i evitant la segregació (Zheng, 2025).

4.2.1.2. Polítiques d'oferta: provisió d'habitatge

4.2.1.2.1. Habitatge públic: els *Gemeindebauten*

El parc d'habitatge públic propietat directa de l'ajuntament, és el pilar històric del model. Segons dades del portal "*Vienna Social Housing*", l'any 2025, el parc d'habitatge municipal era de 220.000 llars, representant el 22% del total del mercat aproximadament. Aquest fet converteix Viena en el major propietari públic d'habitatge residencial d'Europa (GPLA, 2024). Al tractar-se d'un percentatge tant elevat, també actua com a referència per a la resta de preus.

A més, els contractes no tenen data de caducitat (són de durada indefinida) i permeten el dret de transmissió de l'arrendament als hereus legals, proporcionant una seguretat i permanència sovint associada només a la propietat d'un habitatge.

Pel que fa a l'evolució de l'oferta, la producció directa d'aquests habitatges ha viscut diverses etapes. Després de dècades sent el principal motor de nova construcció, l'any 2004 l'Ajuntament de Viena va aturar la promoció d'obra nova municipal, delegant aquesta tasca a les associacions del tercer sector i centrant-se exclusivament en l'administració i rehabilitació del parc existent (Marquardt & Glaser, 2023). Tanmateix, a causa de l'increment de la pressió demogràfica, l'any 2015 la ciutat va anunciar la represa del programa històric, fixant-se l'objectiu d'edificar 4.000 nous *Gemeindebauten* fins a l'any 2025 (Kadi i Lilius, 2024).

4.2.1.2.2. Associacions d'Habitatge de Lucre Limitat (LPHA):

Des de la dècada de 1980, la nova construcció d'habitatge social a Viena s'ha dut a terme principalment per entitats privades (cooperatives o societats) regulades fortament per la llei: les Associacions d'Habitatge de Lucre Limitat (LPHA, de l'anglès *Limited-Profit Housing Associations*) (Kössl i Jobst, 2025). Tot i que la seva existència es remunta a principis del segle XX, va ser a la dècada dels vuitanta quan van esdevenir la forma dominant de finançament i construcció residencial, marcant una transició des de la promoció purament pública cap a la promoció privada dins d'un marc altament regulat (*Global Policy Leadership Academy*, 2023). Aquest rol protagonista es va consolidar a partir del 2004, quan l'Ajuntament va aturar temporalment la construcció directa, tal i com s'ha explicat en l'apartat anterior. Com a resultat, entre el 2012 i el 2018, les LPHA van ser responsables de més del 60% de tota la nova construcció de la ciutat (Kadi i Lilius, 2024). Segons l'estudi de Kadi i Lilius, en l'any 2024, existien uns 60 promotors registrats, que gestionaven el 18–20% del parc total d'habitatges.

Cal destacar que l'habitatge promogut per aquest tipus d'associacions no és purament públic. No es pot equiparar als *Gemeindebauten*, ja que els immobles no són propietat directa de l'administració pública, sinó que pertanyen a entitats privades sense ànim de lucre que operen amb una finalitat social.

Aquestes associacions construeixen la major part del nou habitatge social, i han de complir amb regles estrictes de reinversió d'excedents i càlcul de preus basat en costos. Aquest mecanisme, a través de la limitació d'extracció de beneficis del sector privat, actua reduint costos de la gestió pública ja que redueix la oferta directa d'Habitatge Municipal i mantenint l'eficiència del mercat. El lucre del sector privat està permès, però

sovint limitat al 3,5% d'interès anual (Amann et al., 2024). Els beneficis restants, s'han de reinvertir contínuament en la construcció de nous habitatges o en rehabilitació.

Segons explica Lawson (2009), el principi de cost-renda garanteix que els preus del lloguer es basin en els costos reals i no en l'especulació, assegurant que "el capital romanguí dins del sector de l'habitatge social per finançar projectes futurs" (p. 291). És a dir, els preus de lloguer cobreixen els costos de producció, finançament, manteniment i gestió però la llei prohibeix cobrar lloguers especulatius. De fet, quan el préstec inicial de construcció es retorna completament (generalment al cap de 30-40 anys), el lloguer es redueix automàticament a una "renda base" mínima que només cobreix el manteniment (Kössl i Jobst, 2025).

4.2.1.2.3. Volum de construcció d'habitatge en els darrers anys

El volum de construcció d'habitatge a Viena ha estat marcat recentment per la necessitat de donar resposta a un ràpid creixement demogràfic, ja que la població de la ciutat va augmentar un 13% entre els anys 2008 i 2018. Per fer front a aquestes necessitats i al constant ritme de creixement de la població, la capital austríaca manté un ritme de producció molt elevat (Marquardt i Glaser, 2023).

Nombre de llicències d'obra per tipologia a Viena (2010-2025)

Any	Persones físiques	Associacions sense ànim de lucre (LPHA)	Sector públic	Altres entitats jurídiques	TOTAL
2010	774	1.744	1	3.086	5.605
2011	874	4.309	–	3.703	8.886
2012	891	2.582	–	3.499	6.972
2013	770	4.458	–	4.517	9.745
2014	895	3.321	–	4.379	8.595
2015	907	2.875	–	7.129	10.911
2016	927	3.185	1	11.125	15.238
2017	943	8.366	286	15.432	25.027
2018	955	3.479	321	10.286	15.041
2019	836	4.155	695	15.792	21.478
2020	861	3.980	149	11.076	16.066
2021	735	3.710	445	9.206	14.096
2022*	808	2.476	502	9.752	13.538
2023*	654	1.081	303	7.486	9.524
2024*	453	1.784	132	6.779	9.148
2025*	405	1.433	433	3.501	5.772

* Dades estimades per Statistik Austria a partir de factors de correcció ponderats.

Taula 2. Elaboració Pròpia. Font: Statistik Austria (STATcube). Nota: Només nova construcció d'edificis complets; no inclou rehabilitació ni ampliació.

El tret més distintiu d'aquest volum de construcció a Viena és el sector protegit. Entre els anys analitzats, l'habitatge social representa pràcticament el 30% de tota la nova construcció residencial. Cal tenir en compte que l'apartat "Altres entitats jurídiques" també pot comprendre algunes associacions sense ànim de lucre, per tant, aquest percentatge podria resultar superior.

Com s'ha explicat anteriorment, des de l'any 2004 i fins a l'any 2015, pràcticament tots els nous projectes han estat desenvolupats per les Associacions d'Habitatge de Lucre Limitat (LPHA).

Tot i aquesta delegació en el tercer sector, l'any 2015 el govern local va anunciar la represa del programa de promoció pública directa amb l'objectiu d'edificar 4.000 nous habitatges exclusivament municipals fins a l'any 2025 (Kadi i Lilius, 2024).

4.2.1.2.4. Característiques del sòl urbà i planificació urbanística

A Tal i com s'ha esmentat anteriorment, el model d'habitatge d'aquesta ciutat es basa en la premissa de que en un mercat lliure, per si sol, no es pot accedir a un habitatge digne i de qualitat a un preu assequible a tot el gruix de la població. El cas del sòl urbà no és diferent, es parteix de la mateixa premissa. Per aquest motiu, l'Ajuntament de Viena fomenta una bona planificació urbanística utilitzant polítiques d'habitatge reguladores.

Banc de sòl i lloguer estratègic (*Land Banking*): Una de les claus que explica la capacitat de Viena per mantenir un parc d'habitatge assequible a llarg termini és el control públic del sòl urbà. Per entendre-ho, cal conèixer primer la figura del *Wohnfonds Wien* (Fons per a l'Habitatge Subvencionat i la Renovació Urbana), un organisme públic municipal amb una funció estratègica molt concreta: adquirir terrenys abans que siguin formalment urbanitzables, és a dir, quan encara tenen un preu baix, per evitar que la seva requalificació posterior generi guanys especulatius en mans privades (Scanlon et al., 2015).

Un cop adquirits, aquests terrenys no es posen a la venda al mercat lliure. En lloc d'això, es cedeixen a promotors sense ànim de lucre que es comprometen a construir-hi habitatge assequible, sota les condicions de finançament i qualitat que s'han descrit en els apartats anteriors (Scanlon et al., 2015). D'aquesta manera, el sòl públic actua com un instrument de regulació del mercat immobiliari: en retenir-lo i cedir-lo de manera condicionada, l'administració evita que el preu del sòl esdevingui el principal obstacle per a la producció d'habitatge social.

Requalificacions de sòl per a "habitatge subvencionat": Una de les mesures més innovadores que ha adoptat Viena en els darrers anys és la creació d'una nova categoria

urbanística: l'habitatge subvencionat (Geförderter Wohnbau), incorporada directament al procés de construcció de la ciutat. En essència, aquesta normativa estableix una obligació clara per a qualsevol gran operació immobiliària: quan es requalifica un sòl, és a dir, quan es canvia el seu ús, per exemple, de industrial o agrícola a residencial, com a mínim dos terços del total de la superfície edificada han de destinar-se obligatòriament a habitatge assequible regulat (Kössl & Jobst, 2025).

És precisament per aquest motiu que aquest tipus de planificació urbanística té un efecte redistributiu, tal com assenyalen Kössl i Jobst (2025). L'Estat captura l'increment de valor que ell mateix ha generat amb la decisió de requalificar i el reconverteix en inversió directa per a habitatge assequible, en lloc de deixar que aquest benefici recaigui exclusivament en mans privades.

Els concursos de promotors i el models del “4 pilars”: A Viena, l'accés als subsidis públics i als terrenys municipals no es decideix per qui paga més, sinó per qui proposa millor. Des del 1995, els grans projectes d'habitatge estan subjectes obligatòriament als Concursos de Promotors (Bauträgerwettbewerb), un mecanisme de selecció on els projectes es jutgen per la seva qualitat global i no pel preu ofert (URBACT, 2024; Wohnfonds Wien, 2018).

El funcionament és el següent: associacions formades per constructors, arquitectes i entitats socials presenten les seves propostes, que després avalua un jurat. Aquest jurat aplica l'anomenat Model dels 4 Pilars, una avaluació que puntua cada projecte des de quatre dimensions complementàries (URBACT, 2024):

- i) L'economia del projecte i la seva assequibilitat a llarg termini;
- ii) La sostenibilitat social, és a dir, si l'edifici integra col·lectius vulnerables i fomenta la convivència entre veïns de diferents orígens i ingressos;
- iii) La qualitat arquitectònica, tant de l'edifici en si com de la seva integració en el barri; i, finalment,
- iv) El compromís ecològic, que inclou la reducció de la petjada de carboni i la incorporació d'elements de natura urbana (Wohnfonds Wien, 2018).

En conjunt, aquest sistema garanteix que els recursos públics vagin al projecte que millor respon a les necessitats socials, ambientals i urbanes de la ciutat, i no simplement al promotor amb més capacitat econòmica.

Renovació urbana suau i transició climàtica: El model vienès no es limita a construir habitatge nou, sinó que també posa una atenció important a conservar i millorar els edificis que ja existeixen. El programa de Renovació Urbana Suau (Sanfte

Stadterneuerung) ha invertit diners públics per rehabilitar més de 170.000 habitatges, recuperant construccions antigues i incrementant-ne la disponibilitat sense haver d'enderrocar-les (IURC, 2025). Un element destacat d'aquest programa és que els ajuts econòmics per a la rehabilitació van lligats a controls sobre els lloguers, cosa que evita un problema que apareix sovint en altres llocs: que les reformes acabin servint d'excusa per fer fora els veïns de tota la vida i convertir el barri en un espai per a persones amb més recursos econòmics, un fenomen que es coneix com a gentrificació verda (Kadi i Lilius, 2024).

4.2.1.2.5. Mecanismes d'assignació d'habitatge protegit

El model vienès no està dissenyat exclusivament per als més vulnerables, sinó per a gairebé tothom. Els límits d'ingressos per accedir-hi són deliberadament alts: aproximadament el 80% de la població hi té accés (Marquardt i Glaser, 2023). L'objectiu és evitar que l'habitatge social sigui percebut com un recurs d'última instància i la segregació que això comporta (Global Policy Leadership Academy, 2023).

Un element clau és que els ingressos només es verifiquen en el moment de signar el contracte. Si la situació econòmica del llogater millora, no hi ha cap mecanisme que l'obligui a marxar, cosa que garanteix estabilitat residencial i manté les classes mitjanes dins del parc públic (Global Policy Leadership Academy, 2023).

Els mecanismes d'assignació varien segons el tipus d'habitatge. En el parc municipal s'aplica un sistema de puntuació basat en la urgència i les circumstàncies de cada llar: vulnerabilitat, famílies monoparentals, discapacitat o edat avançada, ajustant la mida del pis al nombre de residents (Kadi i Lilius, 2024). En les associacions de lucre limitat, un terç dels habitatges nous es cedeix a l'Ajuntament perquè els assigni amb aquests mateixos criteris, i els dos terços restants els gestiona directament l'associació (Förster, 2013).

Un punt feble històric ha estat l'aportació inicial de capital, que pot arribar al 12,5% dels costos de construcció i ha dificultat l'accés a les rendes més baixes (Kadi i Lilius, 2024). Per pal·liar-ho, l'Ajuntament ofereix préstecs a baix interès i ha impulsat els habitatges SMART: pisos compactes amb lloguers reduïts i entrada inferior, pensats per a joves, famílies monoparentals i persones grans (Marquardt i Glaser, 2023). Tot el procés s'articula a través de l'agència Wohnservice Wien, que centralitza la informació i garanteix un accés transparent mitjançant plataformes digitals (Global Policy Leadership Academy, 2023).

4.2.1.3. Polítiques de demanda: regulació del mercat privat

4.2.1.3.1. Regulació de preus del lloguer

L'èxit del model de Viena no s'explica exclusivament pel seu ampli parc públic, sinó per una intervenció sistemàtica en el mercat privat. L'instrument central d'aquesta regulació és la llei *Mietrechtsgesetz* (MRG) aprovada l'any 1981. Aquesta llei no s'aplica de manera uniforme en tot el país sinó que ho fa íntegrament en immobles construïts abans del 1945 o amb suport estatal. En aquests casos, el preu del lloguer queda limitat. A la pràctica, això pot suposar preus fins a un 25–30% inferiors als del mercat lliure.

En edificis construïts a partir de 1953, sense suport públic i àtics o ampliacions d'edificis ja existents la llei s'aplica de manera parcial. En aquests casos, el lloguer es defineix com a “raonable”, permetent una negociació lliure entre les parts però dins d'uns límits orientats per les condicions del mercat.

Les cases particulars, edificis de nova construcció posteriors al 2006 sense finançament públic i els apartaments turístics queden totalment fora de l'àmbit de l'MRG, la qual cosa permet fixar un preu lliure. S'estima que queda fora de regulació un 23% del total del parc d'habitatges (IURC, 2025).

Per a calcular el lloguer, l'MRG preveu diversos mecanismes:

- **Lloguer per categories (*Kategorienmietzins*):** classifica els habitatges en quatre categories (A-D) en funció del seu estat i equipaments en el moment de la signatura del contracte amb tarifes creixents en funció de la qualitat.
- **Tarifa de referència (*Richtwertmietzins*):** és una tarifa orientativa fixada per cada estat i revisada periòdicament. La tarifa de referència a Viena per al 2025 se situa en 6,67 €/m².

Hi ha altres mecanismes, no tant rellevants, com el “lloguer raonable” (*Angemessener Mietzins*) que s'aplica en habitatges de gran superfície (superiors a 130m²) o increments per reformes (*Erhöhter Mietzins*) que pot sol·licitar el propietari limitats a un període de 10 a 20 anys.

Aquesta llei també preveu possibles casos d'abús per part dels propietaris i dona eines als inquilins per impugnar lloguers excessius davant dels tribunals o comissions arbitral (Levina, K, 2025).

Un altre mecanisme de regulació de preus, de manera no tant directa és la facilitació de l'accés a l'habitatge públic també a classes socials mitjanes.

Aquesta absorció més àmplia de la demanda té un efecte molt clar sobre el mercat privat, actua com a mecanisme de contenció i estabilització dels preus (Global Policy Leadership Academy, 2023). Com que la oferta d'habitatge assequible i d'alta qualitat és tant abundant i accessible, els promotors privats han de ser competitius per atreure llogaters.

Preu del lloguer per metre quadrat en habitatges de lucre limitat i del mercat privat (2006-2019)

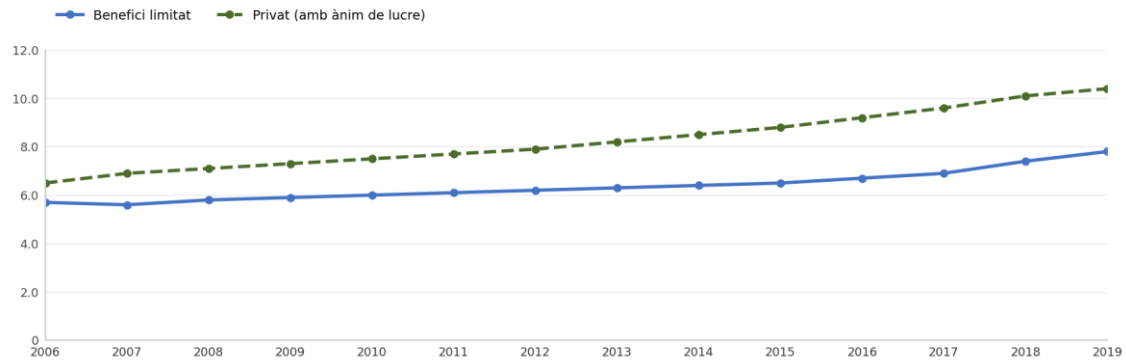


Figura 5. Elaboració Pròpia. Font: Klien, A., & Streicher, G. (2021).

Es pot apreciar clarament com el gràfic mostra els preus del sector de lucre limitat han crescut menys que els del sector privat entre 2006 i 2019, evidenciant aquest efecte contenidor sobre el mercat.

4.2.1.3.2. Equilibri entre la demanda d'habitatge com a bé de primera necessitat i com a bé d'inversió

Una de les reflexions més interessants que s'extreu de les polítiques del model vienès és com equilibra el dret a l'habitatge i l'especulació immobiliària. El model parteix d'una premissa clara que ja s'ha anat repetint a la llarga de l'anàlisi del cas de la ciutat: la maximització del benefici econòmic i la garantia d'un habitatge assequible per a la majoria són objectius incompatibles. Per tant, la ciutat no deixa l'assignació d'aquest recurs al lliure mercat.

Això, però, no significa que s'elimini per complet la concepció de l'habitatge com a inversió ni que expulsi els inversors privats sinó que transforma el mercat. L'exemple més clar són les Associacions d'Habitatge de Lucre Limitat (LPHA). Aquestes entitats permeten l'entrada de capital i inversió en el sector de la construcció però en regulen l'especulació. Els dividendes que poden repartir als inversors privats estan estrictament limitats per llei (a un 3,5% del capital, per exemple). D'aquesta manera, l'habitatge passa a ser una inversió segura, a llarg termini i amb una rendibilitat moderada (Marquardt & Glaser, 2023).

Aquest enfocament té efecte a nivell macroeconòmic. D'una banda, el model fomenta formes de propietat alternatives i qüestiona la concepció de comprar un habitatge per a generar riquesa. Com que el lloguer és assequible i indefinit, els ciutadans no necessiten hipotecar-se per tenir seguretat vital, podent destinar els seus estalvis a altres tipus d'inversió (Global Policy Leadership Academy, 2023).

D'altra banda, també cal destacar que la intervenció en el mercat de l'habitatge no només és una eina de justícia total sinó que també redueix dràsticament el cost de la vida de les classes socials baixes o mitjanes. D'aquesta manera, es beneficia el total de l'economia local i nacional.

“La desmercantilització de l'habitatge, juntament amb els seus beneficis socials i de benestar, va ser vista com un instrument efectiu per promoure l'ocupació estable, mantenir les demandes salarials dels treballadors a un nivell moderat i fomentar la competència internacional de l'economia.” Kadi i Lilius (2024).

4.2.1.3.3. L'impacte del turisme i la demanda de pisos turístics

Durant la última dècada, s'ha vist un creixement clar del número de pisos turístics degut a factors com l'augment del turisme a nivell mundial o l'ús de l'habitatge com a actiu d'inversió financera mitjançant plataformes digitals com “Airbnb”.

Nombre anual de pernoctacions a allotjaments de Viena (2010-2025)

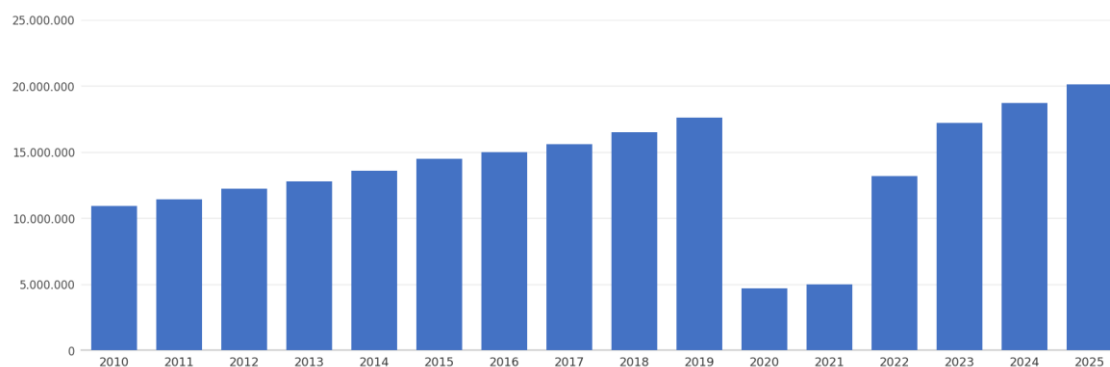


Figura 6. Elaboració pròpia. Font: Statistik Austria (STATcube)

Per a fer front al repte de la creixent demanda de pisos turístics i protegir l'accés a l'habitatge assequible, l'administració local ha implementat una sèrie de mecanismes reguladors:

- **Límit temporal estricte:** la regulació del model vienès estableix un total de 90 dies a l'any com a màxim durant els quals l'habitatge es pot llogar com a allotjament turístic de curta durada (Colomb, 2025).

- **Obligació de residència principal:** per a poder accedir a la política d'aquests 90 dies, la normativa exigeix que l'immoble sigui la residència principal del propietari (Colomb, 2025). Aquesta mesura està dissenyada per permetre que els ciutadans puguin obtenir uns ingressos extra llogant temporalment casa seva, però impedeix que els inversors professionals adquireixin propietats amb l'única finalitat de destinar-les íntegrament i de manera permanent al mercat turístic.
- **Prohibició total a l'habitatge social i públic:** des de l'any 2010, l'Ajuntament, com a gran propietari d'habitatge, prohibeix expressament l'ús turístic en tot el seu parc d'habitatge protegit. Aquesta prohibició s'incorpora directament als contractes de lloguer indefinits que signen els llogaters, cosa que ha blindat aquest estoc municipal de l'especulació turística (Colomb, 2025).

La pàgina web "*Insideairbnb.com*" analitza l'impacte d'aquesta aplicació d'apartaments i pisos turístics en varies ciutats del món. De la ciutat de Viena en destaquen les dades següents:

En total hi ha 14.123 entrades d'apartaments i pisos turístics a la ciutat, de les quals, el 89,1% es dediquen a lloguers de curta durada (menys de 28 nits). Cal dir que Airbnb permet als propietaris configurar un mínim de nits per reserva. Si un pis requereix com a mínim 28 nits seguides, tècnicament ja no és un "pis turístic" i s'escapa de les regulacions de turisme. La plataforma ha mogut massivament anuncis cap a "llarga estada" per ajudar els propietaris a evitar les lleis locals. Però en realitat, aquests pisos continuen fora del mercat de lloguer residencial normal. És a dir, Prop d'un 11% dels pisos d'Airbnb a Viena estan disfressats de "llarga estada" per esquivar la regulació, però segueixen sent pisos que no estan disponibles per a residents. És una estratègia legal però que buida el mercat d'habitatge.

En total hi ha 12.582 pisos de lloguer de curta durada. Tot i que a la pàgina web no hi ha dades del nombre d'apartaments i pisos que actuen sense llicència, segons l'article de Wenkel (2025) publicat a *The Better News*, s'estima que al voltant de 1.400, aproximadament el 10% del total, operen de manera il·legal.

4.2.1.4. Finançament i sostenibilitat econòmica

El que fa singular aquest model no és només el seu component social, sinó la seva capacitat per sostenir-se econòmicament sense dependre de manera constant de nous recursos externs. El sistema es recolza en tres mecanismes principals.

El primer és una **contribució fiscal** destinada exclusivament a l'habitatge: un impost d'aproximadament l'1% del sou brut, pagat a parts iguals pel treballador i l'empresa, que es redistribueix entre les regions en forma de préstecs o subvencions (Marquardt i

Glaser, 2020). Això proporciona al sistema una font d'ingressos estable i independent dels canvis polítics anuals en els pressupostos.

El segon mecanisme és el **sistema de préstecs combinat amb el principi de lucre limitat**, que opera en dos nivells:

- **Préstecs a promotors i control de beneficis:** l'administració ofereix préstecs públics a baix interès a les LPHA per cobrir aproximadament un terç dels costos de construcció, amb terminis de fins a 35 anys. Els lloguers es fixen en funció dels costos reals i, un cop retornat el préstec, baixen automàticament a una quota base molt reduïda (al voltant dels 3,86 €/m²). Els beneficis que superin el límit legal han de reinvertir-se obligatòriament, cosa que permet l'entrada de capital privat però n'elimina l'especulació.
- **Préstecs i aportacions dels llogaters:** als llogaters de pisos gestionats per LPHA sovint se'ls exigeix una aportació inicial equivalent a fins al 12,5% dels costos de construcció i sòl, que funciona com un préstec retornable en abandonar l'habitatge. Per evitar que sigui una barrera per a famílies amb menys recursos, l'administració ofereix préstecs públics a baix interès per finançar aquesta entrada.

El tercer mecanisme és l'**efecte econòmic sobre el conjunt de la ciutat**. Quan els residents paguen lloguers molt per sota del mercat, disposen de més renda per al consum, cosa que dinamitza l'economia local. Klien i Streicher (2021) calculen que l'habitatge de lucre limitat suposa un estalvi de més de 1.000 milions d'euros anuals per als inquilins i afegeix entre 640 i 980 milions al PIB de la ciutat. A més, en reduir la necessitat d'ajuts públics d'urgència, el model allibera recursos per a altres polítiques públiques.

Pel que fa al turisme, el model imposa restriccions que en poden limitar el creixement, però tant el Parlament Europeu com les autoritats locals reconeixen que evitar la turistificació és un objectiu d'interès públic per protegir l'habitatge assequible (Aguilera, Artioli i Colomb, 2025). Viena opta conscientment per prioritzar l'economia local i l'estabilitat residencial, obligant el turisme a allotjar-se principalment al sector hotel·ler o en pisos subjectes a normes molt estrictes (IURC, 2024).

En definitiva, el model demostra que invertir en habitatge assequible no és una despesa, sinó una inversió amb retorns socials i econòmics clars i duradors.

4.2.2. Anàlisi del model de Barcelona

4.2.2.1. Origen i evolució del model

El model d'habitatge de Barcelona ha afavorit històricament la compra per sobre del lloguer, facilitant l'accés als crèdits hipotecaris (Alexandri i Janoschka, 2025). Avui dia, al voltant del 64% dels habitants de Barcelona viuen en un habitatge de propietat (Alexandri i Hodkinson, 2025), una xifra coherent amb la tradició espanyola, on tres de cada quatre llars han estat en règim de propietat (Pérez García, 2025).

Una de les principals peculiaritats d'aquest model és la manca estructural d'habitatge públic. L'Habitatge amb Protecció Oficial (HPO) ha representat històricament menys de l'1,5–2% del parc residencial de la ciutat, una de les proporcions més baixes d'Europa (Alexandri i Janoschka, 2025; Rodríguez i Liu, 2025). Aquesta escassetat ha limitat molt la capacitat de les administracions per intervenir en el mercat i ha obligat el lloguer privat a actuar, de facto, com a principal sortida per a les famílies amb pocs ingressos, els joves i les persones immigrades.

La crisi financera del 2008 va marcar un punt d'inflexió. L'esclat de la bombolla immobiliària i l'excés d'endeutament hipotecari van obrir la porta a l'entrada massiva d'inversors internacionals i fons financers, que van aprofitar la situació per comprar propietats a preus baixos —inclòs habitatge protegit— per convertir-les en pisos de lloguer (Alexandri i Hodkinson, 2025).

A tot això s'hi afegeix la forta competència entre el mercat residencial i el turístic. L'alta rendibilitat dels lloguers de curta durada en una ciutat molt turística ha atret inversors que treuen pisos del mercat tradicional per destinar-los als visitants, reduint l'oferta disponible per als residents i fent pujar els preus (Garcia-López et al., 2020).

4.2.2.2. Polítiques d'oferta: provisió d'habitatge

4.2.2.2.1. L'habitatge de protecció oficial (HPO)

Els Habitatges de Protecció Oficial (HPO) són pisos vinculats a ajuts o regulacions públiques per facilitar l'accés a l'habitatge a preus assequibles, principalment per a famílies amb pocs ingressos o en situació de vulnerabilitat (Pareja-Eastaway i Sánchez-Martínez, 2017). El seu tret més característic és que la protecció ha estat tradicionalment temporal: passat entre 10 i 30 anys, l'habitatge perd la condició de protegit i passa automàticament al mercat lliure.

Com que el model estatal ha afavorit la compra per sobre del lloguer, la gran majoria d'HPO han estat adquirits per particulars (Pàmies, 2025). A Barcelona, a més, arran de la crisi del 2008, part d'aquest estoc va acabar en mans de fons d'inversió internacionals (Alexandri i Hodkinson, 2025). Per evitar que això es repeteixi, l'estratègia actual és

mantenir la propietat pública del sòl, per exemple a través de la cessió d'ús, on les cooperatives utilitzen l'edifici però l'Ajuntament conserva el sòl (Alexandri i Janoschka, 2025).

Pel que fa a la construcció, els HPO han estat edificats per promotors privats i empreses públiques via subvencions (Pareja-Eastaway i Sánchez-Martínez, 2017). A Barcelona, la nova construcció es fa cedint sòl públic a tercers o cooperatives. A més, des de l'aprovació de la reserva del 30%, els promotors privats estan obligats a destinar una part de qualsevol nova construcció a lloguer assequible (Alexandri i Hodkinson, 2025). La ciutat també amplia el seu parc comprant immobles existents a través del dret de tanteig i retracte (Alexandri i Janoschka, 2025).

Tot i aquests esforços, el pes de l'HPO sobre el parc total és molt baix. El 2015, Barcelona comptava amb unes 7.500 unitats protegides, menys de l'1,5% del total residencial (Alexandri i Janoschka, 2025), una de les proporcions més baixes d'Europa. Aquesta escassetat estructural ha obligat el mercat de lloguer privat a fer de xarxa de seguretat per a les famílies amb menys recursos, la població jove i les persones immigrades.

Alguns dels motius pels quals el parc d'habitatge històricament és tant reduït són els següents:

- a) **Desqualificació temporal de les HPO.** Els Habitatges de Protecció Oficial perden la seva qualificació social passat un període d'entre 10 i 30 anys i s'incorporen automàticament al mercat lliure. Això significa que el parc es va erosionant de manera constant (Pareja-Eastaway i Sanchez-Martinez, 2017).
- b) **Orientació històrica cap a la venda.** La gran majoria de HPO construïts eren per ser venuts, no llogats. Un cop venuts a particulars, surten definitivament del parc públic (Rodriguez-Fernandez, 2025).
- c) **Privatització arran de la crisi del 2008.** A partir de la crisi financera, parts del parc d'HPO i habitatge social van ser venudes directament a fons d'inversió internacionals durant els processos de reestructuració bancària (Alexandri i Janoschka, 2025).
- d) **Manca de sòl.** Barcelona es una ciutat amb el sòl urbà residencial pràcticament esgotat, la qual cosa limita estructuralment la capacitat de construir nou habitatge públic (Ajuntament de Barcelona, s.d.).

4.2.2.2.2. Volum de construcció d'HPO en els darrers anys

L'any 2015, l'entrada al govern municipal de Barcelona en Comú va suposar un canvi significatiu en la política d'habitatge de la ciutat. Per primera vegada, l'Ajuntament va

apostar decididament per un model de construcció pública de lloguer en comptes de venda, i per retenir la propietat del sòl en mans públiques (Ajuntament de Barcelona, 2016). El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 va establir l'objectiu de doblar el parc públic: passar de 7.500 a 12.000-15.000 unitats.

Nombre total d'HPO acabats la ciutat de Barcelona (2010-2025)

Any	TOTAL
2010	1.672
2011	1.839
2012	1.077
2013	666
2014	555
2015	836
2016	1.291
2017	1.039
2018	1.251
2019	1.069
2020	981
2021	2.166
2022	2.041
2023	1.865
2024	1.884
2025	1.434

Taula 3. Elaboració Pròpia. Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge.

La producció d'habitatge protegit a Barcelona entre 2010 i 2025 mostra tres tendències clarament diferenciades. En primer lloc, una caiguda pronunciada entre 2010 i 2015, passant de 1.672 unitats el 2010 fins a un mínim de 555 el 2014, la xifra més baixa de tota la sèrie, reflex directe de l'impacte de la crisi econòmica i financera i el col·lapse del sector de la construcció. En segon lloc, una recuperació moderada entre 2016 i 2020, coincidint amb l'entrada del nou govern municipal i el Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025, amb xifres que oscil·len entre les 981 i les 1.291 unitats anuals, encara lluny dels nivells previs a la crisi. Finalment, un repunt significatiu entre 2021 i 2022, amb els valors més alts de tota la sèrie, 2.166 i 2.041 unitats respectivament, possiblement per l'efecte de promocions acumulades i noves inversions públiques, seguit d'una lleugera tendència a la baixa fins a les 1.434 unitats el 2025.

Cal destacar que el règim de protecció oficial no sempre és el mateix per a tots els HPO. En la següent taula hi ha el número d'HPO destinats a cada règim diferent. Les dades que proporciona la Generalitat de Catalunya no són desagregades per a només la ciutat de Barcelona sinó que són de tota la província. Pot servir de referència.

Nombre d'HPO iniciats a Barcelona per tipologia (2010-2025)

Any	Venda	Lloguer / cessió d'ús	Venda / Lloguer	Remodelació de barris	TOTAL
2010	2.505	2.242	0	111	4.858
2011	1.988	2.031	0	467	4.486
2012	1.830	2.140	0	59	4.029
2013	493	286	0	0	779
2014	679	83	195	0	957
2015	192	30	324	89	635
2016	0	0	587	116	703
2017	40	150	1.166	0	1.356
2018	0	91	633	44	768
2019	0	246	668	0	914
2020	0	260	883	0	1.143
2021	0	386	966	0	1.352
2022	0	449	1.193	0	1.642
2023	0	636	1.410	40	2.086
2024	0	302	1.320	0	1.622
2025	199	1.388	1.319	0	2.906

Taula 4. Elaboració Pròpia. Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge. Nota: Els anys 2010–2015 la categoria 'Lloguer / cessió d'ús' correspon a 'Lloguer'. El 2013 no existia la categoria 'Venda / Lloguer'.

Cal analitzar les diferents categories per entendre què vol dir cada règim:

- **Venda:** L'habitatge es construeix per ser venut a un comprador que compleix els requisits d'accés (ingressos per sota d'un llindar). El preu de venda està limitat per l'administració.
- **Lloguer / cessió d'ús:** L'habitatge es destina exclusivament al mercat de lloguer o a formes de tinença sense propietat (com la cessió d'ús de cooperatives). El promotor manté la propietat i lloga a un preu regulat.
- **Venda / Lloguer:** Significa que el promotor rep la qualificació amb flexibilitat per destinar una part dels habitatges a venda i una altra a lloguer, sense haver d'especificar-ho tot des del principi. És habitual en promocions grans on la destinació final es concreta més endavant. A Barcelona ha estat el règim majoritari durant molts anys perquè permet als promotors (sovint públics o cooperatives) adaptar-se a la demanda.
- **Remodelació de barris:** No és pròpiament un règim de mercat, sinó habitatge de substitució dins del *Programa de Remodelació de Barris*: quan s'ederroquen

blocs en mal estat, les persones allotjades reben un habitatge nou que es compta a part, perquè no entra al mercat normal sinó que és una reposició directa.

Com ja s'ha dit, les dades són de la província i no de la ciutat de Barcelona en sí, però resulta interessant constatar que el règim de protecció dominant ha canviat radicalment al llarg del període. Si el 2010 la venda concentrava més de la meitat dels habitatges acabats, avui aquesta categoria ha desaparegut pràcticament del tot, substituïda pel lloguer/cessió d'ús i venda-lloguer.

4.2.2.2.3. Característiques del sòl urbà i planificació urbanística

El primer que cal destacar és que Barcelona és una ciutat de dimensions molt reduïdes, densa i fortament urbanitzada, la qual cosa provoca una escassetat crònica de sòl lliure edificable . Aquesta impossibilitat física de creixement en terrenys no edificats fa que la major part de l'oferta residencial provingui directament d'habitatges de segona mà. Malgrat aquesta limitació territorial evident, el planejament urbanístic ha pogut identificar un potencial d'uns 20.000 nous habitatges protegits (Ajuntament de Barcelona, 2017).

Pel que fa les requalificacions de l'ús del sòl per a destinar-lo a qüestions socials, el mecanisme que s'utilitza és canviar les normes que s'hi apliquen . La Llei del Dret a l'Habitatge permet als ajuntament obligar que, en determinades zones ja construïdes de la ciutat, una part dels pisos que s'hi construeixin o es reformin s'hagin de destinar obligatòriament a habitatge de protecció oficial.

En la pràctica, aquest canvi de normes es fa modificant el Pla General Metropolità o mitjançant altres instruments urbanístics que fixen quants pisos socials s'han de construir en cada operació concreta (Ajuntament de Barcelona, 2017).

4.2.2.2.4. Mecanismes d'assignació d'HPO

Segons dades de la pàgina web del Consorci de l'Habitatge de Barcelona i de la Generalitat, el mecanisme d'assignació de l'HPO comença amb el Registre de Sol·licitants. Aquest primer pas és on s'inscriuen les persones interessades en accedir a l'habitatge. Per a poder optar a un HPO cal complir dos requisits fonamentals; el primer és estar inscrit en el registre ja mencionat. El segon és acreditar uns ingressos no superiors als màxims establerts en funció del règim de qualificació de l'habitatge. Aquest límit màxim d'ingressos es calcula d'acord amb l'Índex de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC), el nombre de membres de la unitat familiar i la zona geogràfica on es troba el municipi, en aquest cas, Barcelona. A més, cap membre de la unitat de convivència pot ser propietari d'un habitatge

Per a dur a terme les adjudicacions hi ha dues vies: per sorteig o per barem. En el cas del sorteig, s'assigna un número a cada persona inscrita en la convocatòria i un sistema informàtic sorteja, de forma aleatòria, l'adjudicació de l'habitatge, un procés que es fa davant de notari i avalat pel Col·legi de Pèrits Informàtics de Catalunya. En el cas de les adjudicacions per barem, les bases de cada convocatòria estableixen una sèrie de criteris amb valoracions determinades, a partir de les quals es fa una avaluació del perfil de cada sol·licitant, i la llista s'ordena segons els punts acumulats.

També cal destacar altres requisits a l'hora d'adjudicar promocions públiques, com ara la reserva del 25% dels habitatges per a persones del territori on es fa la promoció, el 30% de reserva per a joves de menys de 35 anys, un 10% a famílies monoparentals, etc.

4.2.2.3. Polítiques de demanda: regulació del mercat privat

4.2.2.3.1. Regulació de preus

Els preus mitjans del lloguer a la ciutat de Barcelona han seguit una evolució clarament a l'alça, tal i com podem observar en la següent taula amb dades extretes de l'INCASÒL.

Evolució dels preus del lloguer a Barcelona (2005-2024)

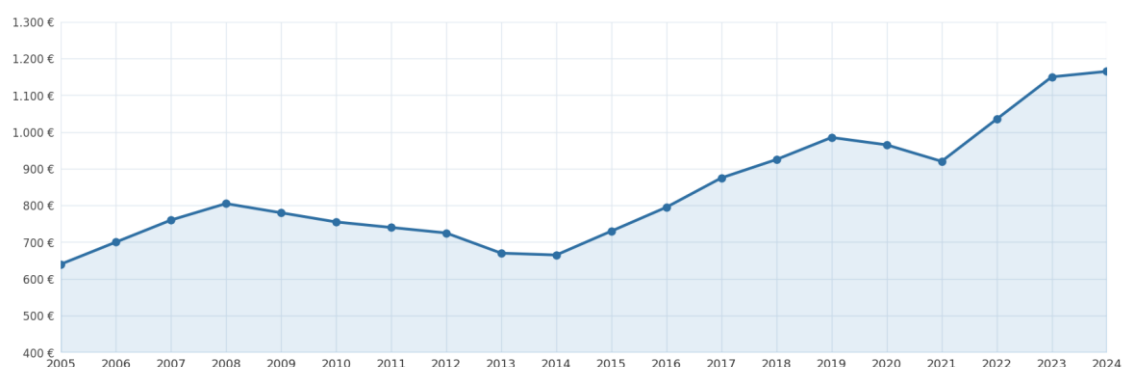


Figura 7. Elaboració Pròpia. Font: INCASÒL.

Per a intentar frenar la tendència a l'alta que s'observa a la taula, la Generalitat de Catalunya va impulsar un mecanisme de regulació de preus de lloguers. Aquest, va entrar en rigor el 16 de març del 2024.

Per explicar aquest mecanisme a grans trets, primer cal entendre el concepte de “zona de mercat residencial tensat”. És a dir, aquelles on s'ha produït un increment sostingut del preu del lloguer en els darrers anys. Entre altres criteris que s'han de complir com un percentatge mitjà mínim dedicat al lloguer o la hipoteca. A Catalunya hi ha 271 municipis amb aquesta condició, Barcelona és un d'ells.

El funcionament de la limitació depèn de dos factors: si el propietari és un gran tenidor (qui té 5 o més habitatges en zona tensada, o més de 10 habitatges en total) i si el pis ha estat llogat anteriorment.

En termes generals, el nou contracte no pot superar el preu del contracte vigent durant els últims 5 anys, actualitzat segons l'IPC. A més, si el propietari és un gran tenidor, s'afegeix una segona limitació: el preu tampoc pot superar el valor de l'índex de referència del preu del lloguer, que estableix el Ministeri d'Habitatge. Quan s'apliquen les dues limitacions, sempre preval el preu més baix.

Si el pis no ha estat llogat en els últims 5 anys, el preu ha de ser inferior al valor de l'índex de referència. Independentment de la situació del propietari.

Excepcionalment, el preu pot incrementar-se fins a un màxim del 10% si s'han fet obres de rehabilitació, millora energètica o d'accessibilitat en els 2 últims anys anteriors al contracte. Segons dades del propi ajuntament, la regulació de preus té efecte sobre unes 200.00 llars de la ciutat.

Per a discernir l'eficàcia d'aquesta mesura, resulta interessant observar el gràfic següent:

Evolució del preu mitjà de lloguer en €/m² per trimestre a Barcelona (2023-2025)

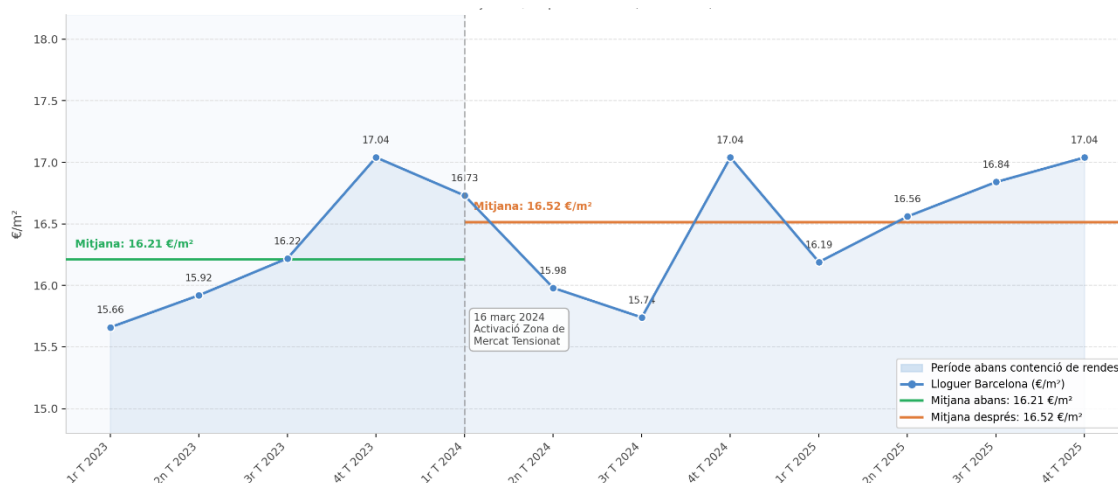


Figura 8. Generada amb Claude (Anthropic, 2026). Font: INCASÒL. IDESCAT.

S'observa que, arran de la implementació de la política de contenció de rendes (16 de març de 2024), es produeix una davallada significativa dels preus del lloguer per m² a curt termini. No obstant això, aquesta tendència es reverteix posteriorment amb una forta escalada de preus. De fet, el gràfic mostra que la mitjana del preu del lloguer abans de l'aplicació de la mesura (16,21€/ m²) és inferior a la mitjana registrada després de la seva entrada en vigor (16,52 €/ m²).

4.2.2.3.2. Concepció de l'habitatge com a actiu financer d'inversió o com a bé de primera necessitat

Dades de Global Property Guide de març 2026 situen Barcelona entre els mercats amb major potencial, amb una rendibilitat bruta estimada del 7,40%. Aquest nivell de rendibilitat només pot ésser conseqüència de concebre el mercat de l'habitatge com a un actiu d'inversió pur. Aquesta pressió dels inversors, pot acabar generant un efecte d'expulsió que desplaça la població local cap a la perifèria. Segons el Col·legi de Registradors d'Espanya, el 14,21% d'aquestes inversions a tota la província de Barcelona són estrangeres. És a dir, inversors internacionals que prefereixen el mercat barceloní degut a les rendibilitats que aquest ofereix.

La tensió entre les dues concepcions, l'habitatge com a dret i l'habitatge com a actiu, genera un desequilibri en el mercat. A més, aquest fenomen resulta especialment greu en una ciutat amb les característiques de Barcelona ja que el sòl, com s'ha explicat abans, està físicament limitat.

4.2.2.3.3. Impacte del turisme i demanda de pisos turístics

A L'impacte del turisme en el mercat de l'habitatge barceloní és una de les grans problemàtiques que presenta aquest model de ciutat.

Nombre anual de pernoctacions a allotjaments de Barcelona (2010-2025)

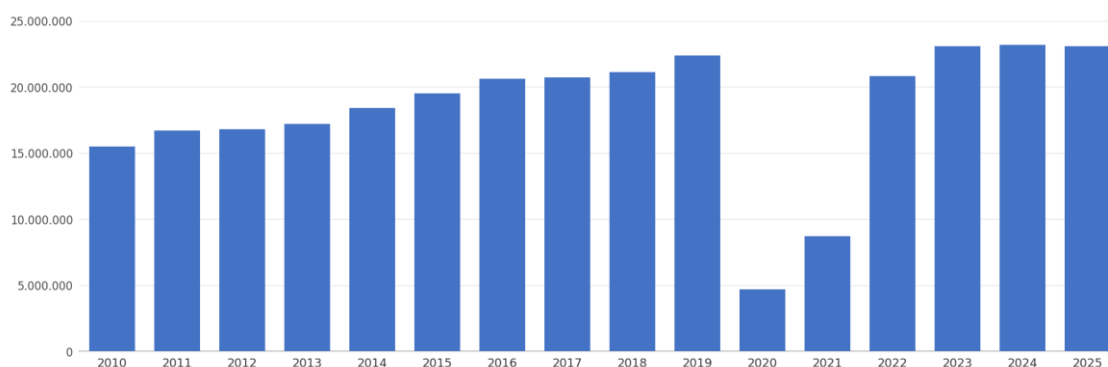


Figura 9. Elaboració pròpia. Font: IDESCAT

Tal i com es pot observar, el nombre de pernoctacions en allotjament de la ciutat de Barcelona ha anat augmentant amb els anys. La ciutat i el mercat de l'habitatge s'ha hagut d'adaptar per a fer front a aquest augment de la demanda.

Nombre de llicències d'habitatge d'ús turístic (HUT) per districtes i barris (2014-2024)

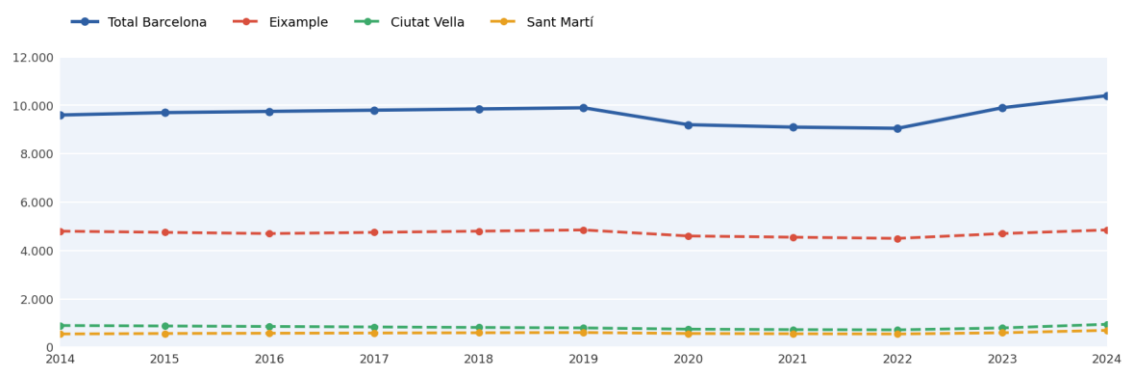


Figura 10. Generada amb Claude (Anthropic, 2026). Font: Ajuntament de Barcelona (Barcelona Dades)

Tal i com podem observar en aquesta taula, el nombre de llicències d'habitatge d'ús turístic (HUT) ha passat de 9.606 el 2014 a 10.327 el 2024, un increment del 7,5% en una dècada. Aquesta xifra pot resultar poc alarmant, però s'ha de tenir en compte que l'Ajuntament va decretar la congelació de noves llicències per ús turístics l'any 2017, de manera que el creixement posterior no representa l'expansió del lliure mercat. Si no hi hagués hagut aquesta intervenció administrativa, la trajectòria hauria estat previsiblement molt més pronunciada.

Més rellevant que la xifra agregada és com aquest creixement s'ha distribuït de manera desigual per la ciutat. Mentre els districtes centrals mostren increments moderats, zones fins ara poc afectades pel turisme han experimentat augments molt superiors.

Aquesta dinàmica té conseqüències directes sobre l'oferta residencial disponible. Cada unitat convertida en HUT és una unitat menys del parc de lloguer de llarga durada, reduint l'oferta efectiva en un mercat ja estructuralment tens.

Degut a les regulacions del preu del lloguer que s'han explicat anteriorment, apareix l'efecte "*rent gap* turístic", és a dir, els propietaris tenen incentius de convertir el seu habitatge en HUT ja que és probable que sigui més rentable.

Cal destacar però, que l'ajuntament de Barcelona ha regulat els habitatges turístics (HUT) mitjançant algunes polítiques clau, l'efecte de les quals es pot observar en la següent taula (Gyódi et al., 2025):

Evolució de les entrades a AIRBNB a la ciutat de Barcelona (2015-2022)

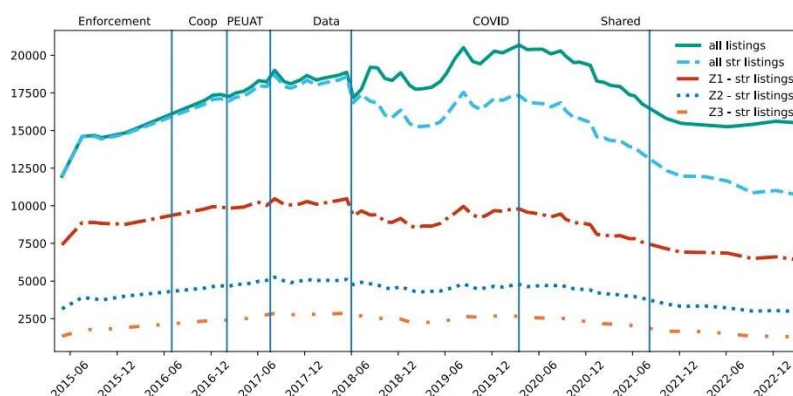


Figura 11. Font: Gyódi et al. (2025). Barcelona as a case study for the effectiveness of short-term rental market regulations.

A la figura extreta de l'anàlisi de Gyódi et al. (2025) hi veiem marcades les entrades en vigor de les polítiques que va dur a terme l'Ajuntament de Barcelona per intentar alentar l'auge d'aquest nou tipus d'apartament turístic.

- **Enforcement (juliol 2016):** Inici del pla de xoc contra els pisos turístics il·legals. L'Ajuntament va desplegar un equip d'inspectors que visitaven els apartaments per identificar els que incomplien la normativa. En els dos primers anys es van tancar 2.355 establiments i es van imposar multes de fins a 60.000 € als propietaris d'anuncis il·legals.
- **Coop — Cooperació amb Airbnb (febrer 2017):** Acord inicial de col·laboració amb Airbnb, Booking.com i VRBO, pels quals les plataformes es comprometien a eliminar els anuncis identificats com a il·legals per l'equip municipal. Airbnb va anunciar la política "One Host, One Home", que va suposar l'eliminació de més de 1.000 anuncis irregulars.
- El **Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT)**, iniciat el 2015 però posat en funcionament al juliol de 2017, va sorgir com a resposta al creixement accelerat dels HUT, que s'havien quadruplicat en només cinc anys fins a fregar les 10.000 unitats. El pla perseguia tres objectius principals: evitar la concentració excessiva d'HUT en determinades zones, garantir un repartiment territorial equilibrat i combatre la gentrificació per millorar la convivència als barris. Per fer-ho, dividia la ciutat en 4 zones d'actuació:
 - **Zona de decreixement (Z1):** els districtes i barris centrals més saturats (Ciutat Vella, parts de l'Eixample, Gràcia). No s'hi admeten noves llicències de cap tipus d'allotjament turístic i s'estableix l'objectiu de reduir progressivament les places existents.

- **Zona de manteniment (Z2):** es mantenen les places actuals però no se'n permeten de noves.
- **Zona de creixement condicionat (Z3):** es permet un creixement limitat i subjecte a condicions específiques, normalment als barris perifèrics.
- **Zones d'especificitat:** àrees amb tractament particular, com el 22@ o la façana marítima.
- **Data; Acord de compartició de dades (juny 2018):** Moment més impactant segons l'estudi. L'Ajuntament i Airbnb van signar un acord formal de compartició de dades que va tenir dues conseqüències pràctiques: els funcionaris municipals van obtenir accés a les dades dels amfitrions i dels anuncis, i Airbnb va obligar els seus usuaris a indicar el número de llicència corresponent. A partir d'aquí es va produir una caiguda notable de les entrades i una reorientació cap al lloguer de mitjà termini.
- **COVID (març 2020 – juny 2021):** La pandèmia va provocar una contracció general del mercat d'Airbnb. S'inclou com a factor clau perquè va afectar significativament les dades i cal aïllar-ne l'efecte per avaluar les polítiques regulatòries.
- **Shared; Prohibició de facto d'habitacions privades/compartides (agost 2021):** Entrada en vigor de les modificacions normatives que exigien que les habitacions privades i compartides estiguessin registrades d'acord amb el PEUAT per poder operar legalment, cosa que a la pràctica suposava una prohibició gairebé total d'aquesta modalitat a Barcelona. A partir d'aquí el nombre d'aquest tipus d'anuncis va caure a un ritme d'unes 132 unitats mensuals.

A l'any 2023, la Generalitat de Catalunya aprova el següent decret llei que no apareix reflectit en el gràfic:

- El **Decret llei 3/2023 de la Generalitat** que modifica la Llei d'urbanisme i estableix l'obligació d'obtenir una llicència urbanística prèvia per destinar un habitatge a ús turístic, especialment en municipis amb dificultats d'accés a l'habitatge. Aquest decret introdueix tres novetats destacades. En primer lloc, fixa un límit quantitatiu de 10 HUT per cada 100 habitants, tot i que aplicar aquesta ràtio a Barcelona permetria teòricament més de 150.000 llicències addicionals, molt per sobre de les actuals. En segon lloc, estableix una temporalitat de cinc anys, prorrogable si el planejament municipal ho permet. En tercer lloc, obliga els ajuntaments a atorgar les llicències mitjançant concurrència competitiva, garantint transparència i objectivitat (Araguàs Galcerà, 2024).

La pàgina web “*Insideairbnb.com*” analitza l’impacte d’aquesta aplicació d’apartaments i pisos turístics en varies ciutats del món. De la ciutat de Barcelona en destaquen les dades següents:

En total hi ha 18.117 entrades a l’aplicació, de les quals, el 59,2% es dediquen a lloguers de curta durada (menys de 28 nits). Com s’ha explicat en el cas de Viena, Airbnb permet als propietaris configurar un mínim de nits per reserva. Si un pis requereix com a mínim 28 nits seguides, tècnicament ja no és un “pis turístic” i s’escapa de les regulacions de turisme. La plataforma ha mogut massivament anuncis cap a “llarga estada” per ajudar els propietaris a evitar les lleis locals. Però en realitat, aquests pisos continuen fora del mercat de lloguer residencial normal. És a dir, Prop d’un 41% dels pisos d’Airbnb a Barcelona estan disfressats de “llarga estada” per esquivar la regulació, però segueixen sent pisos que no estan disponibles per a residents. És una estratègia legal però que buida el mercat d’habitatge.

Si només tenim en compte els 10.760 pisos de lloguer de curta durada, resulta interessant observar el següent gràfic:

Entrades d’apartaments i pisos turístics a Airbnb amb i sense llicència

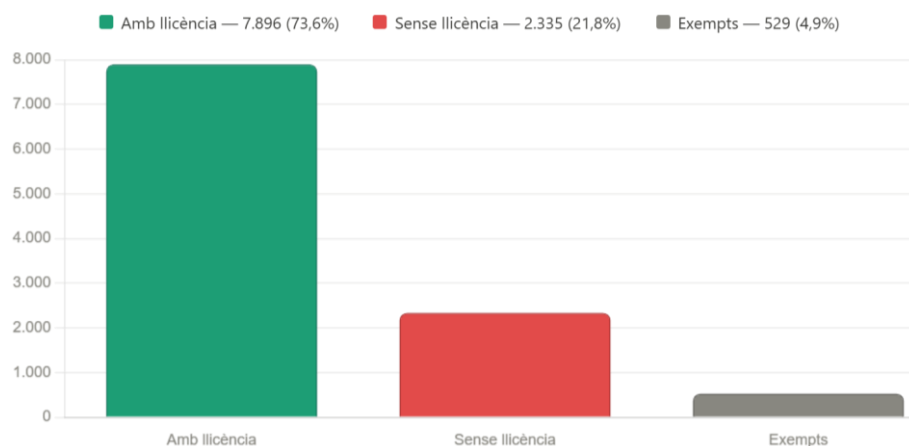


Figura 12. Generat amb Claude(Anthropic, 2026). Font: Inside Airbnb (Extracció: 04/2026)

Crida l’atenció que el 21,8% d’aquests 10.760 apartaments o pisos turístics estiguin operant sense llicència, és a dir, il·legalment.

4.2.2.4. Finançament i sostenibilitat econòmica

El finançament de l’habitatge assequible a Barcelona segueix un model mixt que combina recursos municipals, autonòmics, estatals i europeus, amb una participació creixent de cooperatives i sector privat (Alexandri i Janoschka, 2025). A nivell local, organismes com el Consorci de l’Habitatge i l’IMHAB gestionen el parc públic amb certa autonomia financera. L’Ajuntament hi destina recursos significatius —com els més de

1.666 milions d'euros previstos al Pla pel Dret a l'Habitatge 2016–2025— i complementa la inversió amb préstecs del Banc Europeu d'Inversions (IMHAB, 2025; Alexandri i Janoschka, 2025).

En l'àmbit de la col·laboració publicoprivada, l'Ajuntament cedeix sòl públic a cooperatives i entitats socials per construir habitatge assequible o en règim de cessió d'ús, amb el suport de subvencions (Alexandri i Hodkinson, 2025). A més, l'obligació de reservar el 30% dels nous habitatges o grans rehabilitacions a ús assequible permet incrementar el parc protegit sense un cost directe elevat per a l'administració.

Tot i aquestes iniciatives, el finançament continua sent insuficient davant la dimensió del problema. Diversos estudis apunten que caldria un compromís més estable de recursos públics i una millora dels models de gestió, incorporant més el paper de l'economia social per apropar-se als sistemes d'altres ciutats europees (Fernández Madrid, 2025).

4.2.3. Comparativa i estudi sobre la transferibilitat de polítiques entre Viena i Barcelona

4.2.3.1. Característiques bàsiques d'ambdues ciutats

Per a poder dur a terme una bona comparativa, cal entendre el context estructural de cada ciutat.

Indicadors característics de Viena i Barcelona

	Viena	Barcelona
Població (1 gen. 2025)	2.028.289	1.732.066
Creixement poblacional, 2010–2025	+17%	+4%
Superfície del municipi (km²)	414,9	101,4
Densitat de població (hab./km²)	~4.900	~17.100
Persones per llar (mitjana)	2,09	2,48

Taula 5. Elaboració pròpia. Fonts: Statistik Austria. Ajuntament de Barcelona (Barcelona Dades) . IDESCAT.

Viena i Barcelona presenten perfils demogràfics i territorials molt diferents que condicionen de manera determinant les seves polítiques públiques d'habitatge. Viena és una ciutat considerablement més gran en població i territori, amb un creixement sostingut i continuat durant les últimes dècades. Barcelona, en canvi, és una metròpoli molt més densa i compacta, pràcticament sense marge d'expansió territorial.

Hi ha altres diferències notables com el règim de tinença d'habitatge en ambdues ciutats.

Règim de tinença d'habitatge a Barcelona i Viena l'any 2023

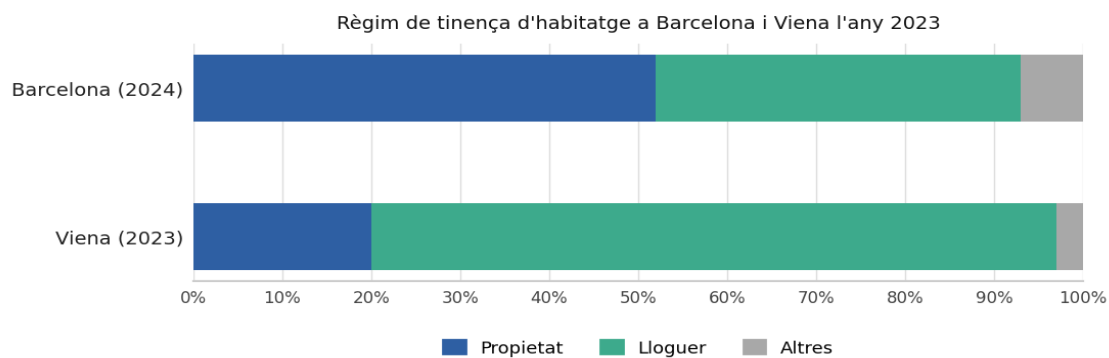


Figura 13. Generada amb Claud (Anthropic, 2026)e. Fonts: Statistik Austria (STATcube). Ajuntament de Barcelona (Barcelona Dades)

Com s'observa al gràfic, mentre que a Barcelona la propietat representa més de la meitat del parc residencial (51,1%), a Viena el lloguer, ja sigui privat, municipal o de LPHA, ocupa més de dos terços del total (77,0%).

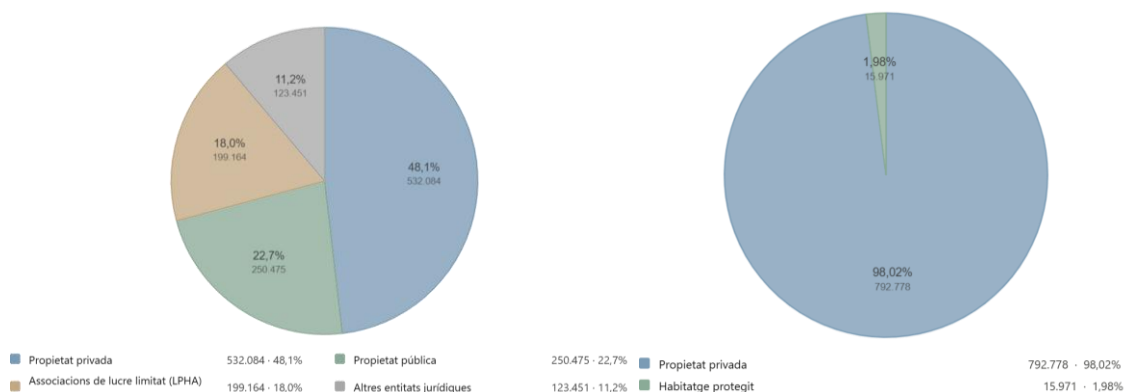
Aquestes diferències de partida són essencials per avaluar fins a quin punt les solucions adoptades a Viena són directament aplicables a l'anomenada capital catalana.

4.2.3.2. Polítiques d'oferta

4.2.3.2.1. Parc d'habitatge i provisió d'habitatge públic

Un dels elements que millor reflecteix la diferència estructural entre els dos models d'habitatge és la composició del parc residencial de cada ciutat. Mentre que Viena ha construït al llarg de més d'un segle un parc d'habitatge on el sector públic i el sector regulat sense ànim de lucre tenen un pes determinant, Barcelona parteix d'una situació radicalment diferent, marcada per la preferència de la propietat i una presència molt més reduïda d'habitatge social.

Parc d'habitatge total de Viena i Barcelona segmentat segons propietari (2023)



Figures 14 i 15. Generades amb Claude. Fonts: Statistik Austria (STATcube). Ajuntament de Barcelona (Barcelona Dades)

A Viena, el parc total l'any 2023 era d'1.105.174 habitatges convencionals. D'aquests, pràcticament la meitat són de propietat privada, mentre que el 22,7% són de titularitat pública i el 18,0% pertanyen a Associacions d'Habitatge de Lucre Limitat (LPHA). En conjunt, doncs el sector d'habitatge regulat representa prop d'un 41% del parc total.

A Barcelona, en canvi, l'habitatge amb protecció oficial representa únicament l'1,98% del parc residencial total, és a dir, 15.971 unitats sobre un total de 808.749 habitatges. Tot i l'impuls del Pla pel Dret a l'Habitatge 2016–2025, que va fixar l'objectiu de passar de 7.500 a entre 12.000 i 15.000 unitats de parc públic, el ritme de construcció d'HPO ha estat insuficient per revertir aquesta escassetat estructural.

Pel que fa al volum de construcció d'habitatge social o protegit, les diferències entre les dues ciutats són igual de significatives.

Volum de construcció d'HPO a Barcelona i llicències per LPHA a Viena (2010-2015)

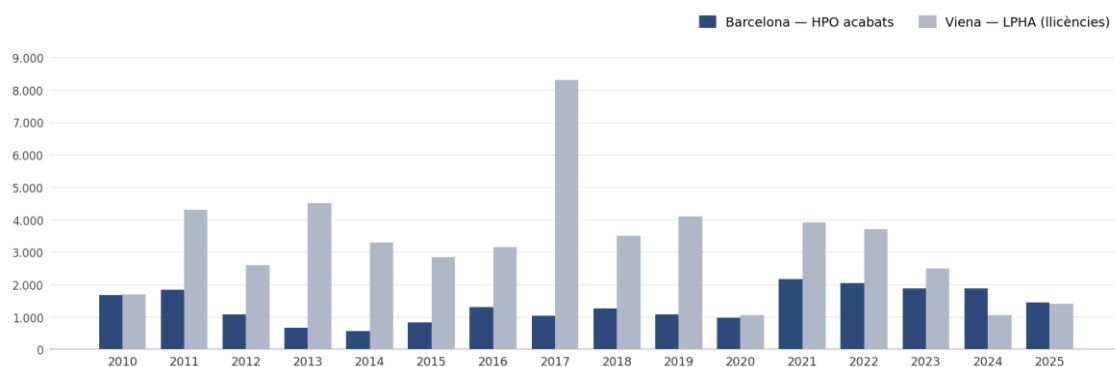


Figura 16. Elaboració pròpia . Font: Statistik Austria (STATcube) i Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge.

Cal dir que els valors mostrats en la gràfica no segueixen la mateixa metodologia. es dades de Barcelona corresponen a HPO acabats mentre que les de Viena corresponen a llicències d'obra atorgades a LPHA, de manera que no són estrictament equivalents. Tot i així, el gràfic és útil per il·lustrar la diferència d'escala.

S'observa com, a Viena, la producció d'habitatge nou ha mantingut un ritme molt elevat per donar resposta al creixement demogràfic sostingut de la ciutat. Aquesta capacitat productiva ve donada per un conjunt de mecanismes estructurals. Per exemple, la gestió i planificació del sòl edificable, que s'ha vist en l'anàlisi del model de la ciutat austríaca, o els Concursos de Promotors (*Bauträgerwettbewerb*), vigents des de 1995, asseguren que l'accés al sòl públic i als subsidis no vagi al millor postor sinó al projecte de major qualitat social, arquitectònica i ecològica.

A Barcelona, en canvi, el volum de producció d'HPO ha estat molt més limitat i irregular. Com s'ha vist en l'anàlisi del cas barceloní, la crisi del 2008 va provocar un col·lapse de la producció que va tardar anys a recuperar-se. Les mesures adoptades des del 2015

com la sessió del sòl públic a cooperatives, el dret de tanteig i retracte o la reserva del 30% de noves promocions per a HPO, no han aconseguit compensar una limitació que és, abans que res, estructural.

La pregunta central que es planteja aquesta comparativa és si Barcelona podria assolir un parc d'habitatge social semblant al vienès. La resposta honesta és que, a curt termini, resulta inviable. Viena ha construït el seu model al llarg de més d'un segle. Des dels anys 20 amb la "Viena Roja" fins a l'actualitat, han seguit un ritme de construcció de Gemeindebauten que resulta inassolible per a la ciutat comtal.

A llarg termini, un creixement sostingut del par és possible, però condicionat a resoldre una limitació que va més enllà del sòl limitat que té la ciutat: la desqualificació temporal dels HPO. A diferència dels habitatges municipals vienesos, que tenen contractes de durada indefinida i mai surten del parc públic, els Habitatges de Protecció Oficial a Barcelona perden la seva condició passat un període d'entre 10 i 30 anys i s'incorporen automàticament al mercat lliure. Això significa que el parc s'erosiona de manera constant: part del que es construeix avui deixarà de ser habitatge protegit en dues o tres dècades. A Viena aquest problema senzillament no existeix: el principi de permanència és un dels pilars del model, i quan el préstec de construcció es retorna completament, el lloguer baixa a una quota base mínima en comptes de liberalitzar-se. Mentre Barcelona no resolgui aquest problema estructural, qualsevol esforç de construcció tindrà un efecte parcial, ja que una part del parc creat anirà desapareixent en paral·lel.

Probablement, la via més transferible del model vienès és la possibilitat de crear organismes equivalent a les LPHA. De fet, a Barcelona ja existeixen associacions de caire similar. Per exemple, les cooperatives en règim de cessió d'ús. La diferència és que a Viena aquest tipus d'associacions tenen molt més pes dins del volum constructiu de la ciutat, però també existeixen diferències a nivell legal. A Viena les LPHA estan regulades per llei, tenen accés garantit a préstecs públics a baix interès i gestionen entre el 18 i el 20% del parc total de la ciutat, mentre que a Barcelona les cooperatives de cessió d'ús representen encara una fracció molt petita del parc. Potenciar aquest tipus d'entitats requeriria un marc legal estable, finançament públic i, sobretot, voluntat política al llarg del temps, més enllà dels cicles electorals.

Per tal de contrastar empíricament l'efecte de la provisió d'habitatge protegit sobre els preus del mercat lliure, s'ha dut a terme una anàlisi de regressió múltiple per a cada ciutat. El model explica el preu mitjà del lloguer per metre quadrat en funció del volum d'HPO acabats anualment i de la població de cada ciutat, amb dades anuals del període 2002–2024.

Resultats de la regressió per a Barcelona i Viena: efecte de l'HPO i el creixement poblacional sobre el preu del lloguer (€/m²)

Model 1. Barcelona

Variable	Estimació	Error Std.	Valor t	Pr(> t)	Sig.
(Intercept)	-92,10	12,37	-7,447	3,46e-07	***
HPO	-0,0001505	0,0005036	-0,299	0,768	
Pobl. Barcelona (ciutat)	0,00006418	0,000007526	8,528	4,29e-08	***

R² ajustat: 0,7996 Estadístic F: 44,88

Model 2. Viena

Variable	Estimació	Error Std.	Valor t	Pr(> t)	Sig.
(Intercept)	-11,13	1,780	-6,256	4,15e-06	***
HPO	-0,0002282	0,0001134	-2,013	0,0577	.
Pobl. Viena (ciutat)	0,00001096	6,501e-07	16,859	2,74e-13	***

R² ajustat: 0,9708 Estadístic F: 366,7

Taules 6 i 7. Elaboració pròpia amb R-Studio. Fonts: Statistik Austria (STATcube). Ajuntament de Barcelona (Barcelona Dades).

Els resultats del model de Barcelona mostren que la població és l'únic predictor estadísticament significatiu del preu del lloguer ($p < 0,001$), amb un coeficient positiu que indica que el creixement demogràfic de la ciutat s'associa a un increment dels preus. La producció anual d'HPO, en canvi, no resulta significativa ($p = 0,768$), la qual cosa suggereix que, durant el període analitzat, el volum d'habitatge protegit construït no ha tingut un efecte mesurable sobre la contenció dels preus de mercat. Aquest resultat és consistent amb la realitat estructural del parc barceloní: amb l'HPO representant menys del 2% del total d'habitatges de la ciutat, la seva escala és insuficient per exercir una pressió real sobre el conjunt del mercat de lloguer.

Els resultats del model de Viena presenten un ajust considerablement millor que el barceloní, amb un R^2 ajustat de 0,971, cosa que indica que les dues variables juntes expliquen pràcticament tota la variació observada en els preus del lloguer. La població torna a ser un predictor altament significatiu ($p < 0,001$) i positiu. Pel que fa a l'HPO, el coeficient és negatiu i marginalment significatiu ($p = 0,058$), la qual cosa apunta que un major volum de construcció d'habitatge protegit s'associa a una lleugera contenció dels preus, tot i que la relació no assoleix el llindar convencional del 5%. Aquesta tendència, encara que feble en termes estadístics, és coherent amb l'efecte contenidor que exerceix el sector regulat vienès.

4.2.3.2.2. Sòl edificable i planificació urbanística

A continuació, alguns indicadors del mercat de sòl urbanitzable d'ambdues ciutats.

Indicadors estadístics del sòl urbà de Viena i Barcelona

Indicador	Barcelona	Viena	Font / Notes
Superfície urbanitzada (% del municipi)	75%	47%	Idescat (2024); Stad Wien (2023)
Sòl residencial disponible (aprox.)	Pràcticament exhaurit <3% sòl en desenvolupament	Reserves actives gestionades pel Wohnfonds Wien (~3,1 M m²)	BBVA Research (2024); socialhousing.wien
Preu mitjà sòl urbà (€/m²)	512,69 €/m² (dada provincial)	786 €/m²	Ministerio de Transportes, Mob. i Agenda Urbana (2023); Statistik Austria (2024)
Preu mitjà habitatge (€/m² construït)	4.167 €/m²	5.222,57 €/m²	Ajuntament de Barcelona (2025); Statistik Austria (2025)

Taula 8. Elaboració pròpia. Fonts: mencionades a la taula

La diferència entre les dues ciutats en matèria de sòl no és únicament quantitativa, també és estructural. Reflecteix dos models oposats de gestió per part de l'administració pública. Viena ocupa 414,9 km², dels quals prop de la meitat són dedicats a l'espai verd o no urbanitzat. Tot i aquesta abundància de sòl edificable, el factor més determinant per a assolir el volum de construcció d'habitatge, vist en l'apartat anterior, de manera sostinguda és la bona gestió de l'ajuntament. Des de 1984, el *Wohnfonds Wien* adquireix terrenys agrícoles i *brownfields* quan el preu encara és baix, acumulant una reserva activa d'aproximadament 3,1 milions de m² que es posa a disposició exclusivament per a habitatge regulat. Quan posteriorment es requalifica el sòl per a ús residencial o quan s'augmenta la densitat d'edificis en zones ja existents, s'aplica la normativa vienesa *Geförderter Wohnbau*, introduïda al Codi d'Edificació de Viena (*Wiener Bauordnung*) al novembre de 2018. Aquesta llei obliga a destinar com a mínim 2/3 del nou habitatge a qüestions socials i regulades públicament. També s'incorpora una prohibició de venda (*Veräußerungsverbot*) inscrita al registre de la propietat, de manera que l'Ajuntament ha d'aprovar qualsevol transmissió d'aquests habitatges (Stadt Wien, MA 21, 2018). D'aquesta manera, la majoria de valor generat per la requalificació no va a parar el mercat privat sinó que es reinverteix en el parc social. A això s'afegeix el *Bauträgerwettbewerb*, un concurs de promotors vigent des del 1995. Com s'explica en l'anàlisi, aquest tipus de concurs assignen el sòl públic al projecte de major qualitat social i arquitectònica, deixant el preu en segon pla.

Aquest sistema de planificació urbanística orientat cap al desenvolupament social en qüestions de sòl públic i requalificacions fa que, tot i que el preu del sòl edificable a Viena

sigui relativament elevat (786 €/m²), es pugui seguir construïnt habitatge assequible gràcies al control del sector públic.

Barcelona, en canvi, presenta una situació considerablement diferent. Amb 101,4 km² de superfície municipal, una quarta part de Viena, i un 75% del territori ja urbanitzat, la ciutat no disposa de pràcticament sòl lliure edificable (menys del 3% segons l'informe del BBVA Research (2024)). Aquesta escassetat física limita estructuralment qualsevol política d'habitatge basada en nova construcció.

Actualment, l'ajuntament de la capital catalana té varis mecanismes per a generar sòl per a habitatge assequible.

El primer d'aquests és el dret de tanteig i retracte, aprovat el 5 de desembre del 2018, que va declarar tot el terme municipal de Barcelona com a àrea subjecta a drets d'adquisició preferent (Ajuntament de Barcelona, 2018). Per tant, quan un propietari vol vendre un immoble o un terreny de sòl edificable ha de notificar-ho a l'Ajuntament, que disposa de dos mesos per decidir si l'adquireix en les mateixes condicions pactades amb el comprador privat. Si l'Ajuntament renuncia i posteriorment es formalitza la venda per un preu inferior al notificat, pot exercir el dret de retracte i recuperar la propietat. Des que es va iniciar aquesta política d'adquisicions, s'han comprat més de 315 habitatges per aquesta via, que ja formen part del parc públic municipal (Ajuntament de Barcelona, 2025).

El segon mecanisme és la cessió d'ús de sòl públic a cooperatives. L'ajuntament cedeix solars públics, normalment per un termini de 75 anys, a cooperatives sense ànim de lucre que construeixen i gestionen habitatge assequible. Com s'ha explicat en l'apartat anterior, aquesta mesura s'inspira directament en el model de les LPHA vieneses.

El preu del sòl urbà a la província de Barcelona (512,69 €/m²) és inferior al vienès, però paradoxalment això no facilita la producció d'habitatge assequible. En gran mesura pot ser per culpa de l'escassetat de sòl disponible per a la construcció de nou habitatge, però també es pot deure a la poca efectivitat dels mecanismes i polítiques públiques de planificació urbanística.

Evolució anual dels habitatges iniciats i acabats a Barcelona (2015-2025)

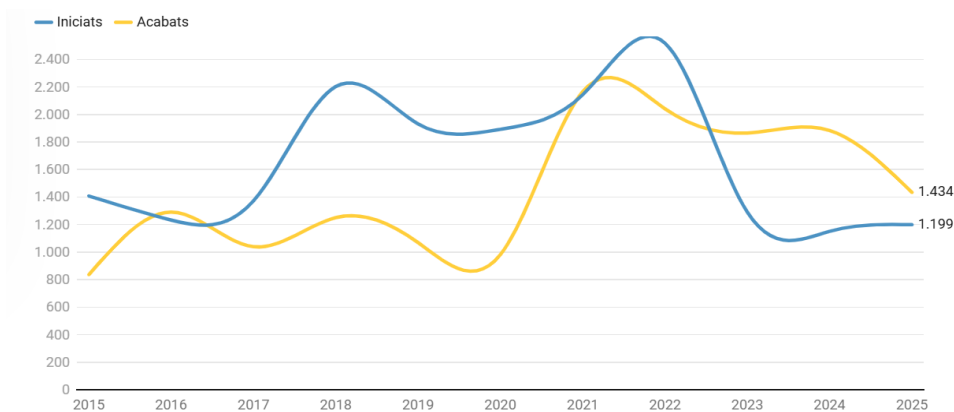


Figura 17. Font: . Ajuntament de Barcelona (Barcelona Dades). Oficina Municipal de Dades (OMD)

De la gràfica anterior se'n pot extreure una conclusió clara, el sòl edificable escàs és una limitació real a la ciutat de Barcelona, però no explica per si sola la insuficiència de la producció d'HPO. Si fos l'única causa, la producció hauria de ser constantment baixa, en canvi, el gràfic mostra oscil·lacions significatives d'habitatges iniciats i acabats al llarg dels anys. Aquestes oscil·lacions responen a factors de mercat i no en canvis en la disponibilitat del sòl.

La planificació urbanística i la gestió del sòl és la matèria que probablement té menys transferibilitat directa de polítiques entre una ciutat i altra de tots els àmbits analitzats.

El model vienès descansa sobre tres pilars que es reforcen mútuament: l'adquisició anticipada de sòl pel *Wohnfonds Wien*, l'obligació que tota requalificació destini com a mínim dos terços del nou sostre a habitatge assequible, i els concursos de promotors que assignen el sòl públic per criteris de qualitat social i no de preu. Cap d'aquests mecanismes és directament trasplantable a Barcelona: el primer requereix una capacitat financera municipal autònoma que l'Ajuntament no té; el segon pressuposa un flux continu de requalificacions en una ciutat on el 75% del territori ja és consolidat; i el tercer exigiria un canvi normatiu profund en la manera com es licita el sòl públic a Catalunya.

Hi ha, però, elements parcialment transferibles. El principi de la *Geförderter Wohnbau* és l'equivalent conceptual de la reserva del 30% barcelonina o les cooperatives de cessió d'ús, que s'inspiren en les LPHA tal i com s'ha expressat anteriorment. És a dir, la diferència entre les dues ciutats no és d'instruments sinó de context: Viena ha construït durant un segle les condicions institucionals, financeres i normatives que fan que aquests mecanismes funcionin. Barcelona, amb un punt de partida radicalment diferent, difícilment pot replicar el model, però el que queda clar és que sense una gestió pública proactiva del sòl, qualsevol política d'habitatge arribarà sempre tard.

4.2.3.2.3. Mecanismes d'assignació d'habitatge social

Els sistemes d'assignació de les dues ciutats es diferencien per els seus mecanismes concrets, però també per la concepció de per a qui és l'habitatge social.

A Viena, el model parteix d'una premissa deliberadament inclusiva: l'habitatge públic no està dissenyat exclusivament per als més vulnerables, sinó per a gairebé tothom. Els límits d'ingressos per accedir a l'habitatge social a Viena són deliberadament alts i estan dissenyats per incloure la majoria de la població, no per excloure-la. Per a una persona sola, el límit màxim és de 57.600 € anuals nets (4.114 € mensuals); per a una unitat de convivència de dues persones, puja a 85.830 € anuals. En termes relatius, aquests llindars equivalen aproximadament al 180% de la renda mediana de la ciutat, cosa que significa que al voltant del 75-80% de la població vienesa compleix els requisits d'accés (The International, 2025). A més, com ja s'ha dit, els ingressos només es verifiquen en el moment de signar el contracte, de manera que una millora econòmica posterior no implica la pèrdua de l'habitatge.

Aquesta decisió respon a la intenció d'evitar que l'habitatge social o protegit sigui percebut com a un recurs d'última instància, creant segregació i estigmatització per a la gent o les classes socials que hi viuen.

Tal i com s'ha explicat en l'anàlisi prèvia, els mecanismes d'assignació concrets són els següents: en el cas dels *Gemeindebauten* s'aplica un sistema de puntuació basat en la urgència i les circumstàncies de cada llar. En el cas de les LPHA, després de cedir un terç a l'ajuntament per a que l'assigni seguint els seus propis criteris, l'associació es fa càrrec de l'assignació. Tota aquesta gestió s'articula a través de l'agència *Wohnservice Wien*, que centralitza la informació i garanteix transparència per mitjà de plataformes digitals (Global Policy Leadership Academy, 2023).

A Barcelona, el sistema d'assignació s'orienta explícitament cap a les rendes baixes i mitjanes-baixes. L'accés requereix estar inscrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial i acreditar uns ingressos que no superin els màxims establerts en funció del règim de qualificació, el nombre de membres de la unitat familiar i la zona, calculats d'acord amb l'Índex de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC). El límit màxim d'ingressos depèn del règim de qualificació de l'HPO: per als habitatges de règim especial, el topall és de 2,5 vegades l'IRSC; per als de règim general, de 5 vegades; i per als de preu concertat, el règim més accessible, de 6,5 vegades l'IRSC. En xifres absolutes, per a la Zona A, que inclou Barcelona, el límit superior del règim concertat és de 69.053 € anuals per a una persona sola i de 76.726 € per a quatre o més membres.

A primera vista, les xifres no semblen molt allunyades de les vieneses, però hi ha una diferència crucial: els requisits s'han de complir no només en el moment de la sol·licitud sinó mantenir-se al llarg de tot el període de vigència de la inscripció. Això significa que una millora dels ingressos pot comportar la pèrdua del dret a l'habitatge.

La gràfica següent il·lustra, en certa mesura la distribució dels HPO iniciat i acabats a la ciutat de Barcelona creuada amb la renda neta disponible per càpita de cada districte.

Distribució dels HPO iniciats i acabats per districte i renda neta. Barcelona (2022)

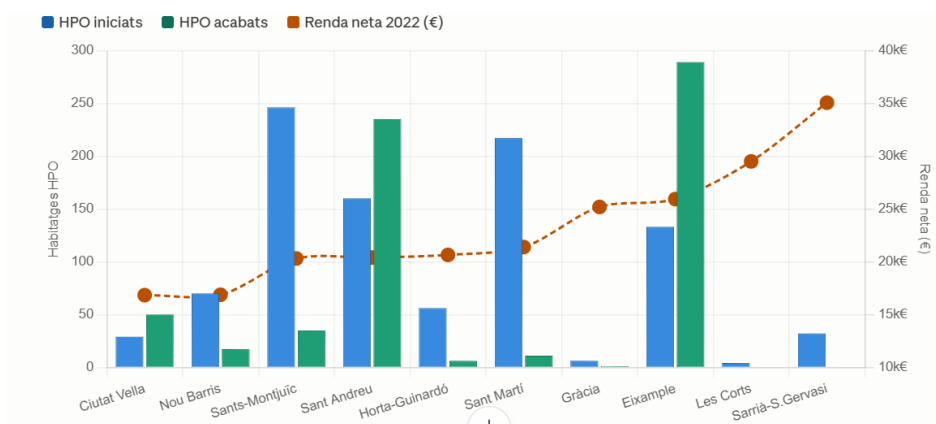


Figura 18. Generada amb Claude (Anthropic, 2026). Font: IDESCAT; Ajuntament de Barcelona (Barcelona Dades)

No podem afirmar una correlació inversa perfecta entre renda i construcció d'HPO. En gran mesura, aquest factor depèn més de la disponibilitat de sòl edificable ja que tendeix a concentrar-se més en districtes amb més superfície. Tot i així, si que podem observar una tendència general: els districtes amb menys renda, com Nou Barris, Sants-Montjuïc o Sant Andreu acumulen una producció superior a altres municipis amb renda neta per càpita més elevada.

Pel que fa la transferibilitat dels mecanismes d'assignació d'habitatge vienesos cap a la ciutat catalana és relativament senzilla, però també on la seva efectivitat depèn més de la disponibilitat d'un parc suficientment gran per fer que tinguin sentit.

El principi vienès d'ampliar els límits d'ingressos per incloure les classes mitjanes és, conceptualment, el més transferible de tot el model. A Barcelona ja existeix el règim concertat, que amb un llindar de 6,5 vegades l'IRSC apunta en aquesta direcció, però la seva aplicació pràctica és marginal perquè el volum d'habitatge disponible en aquest règim és ínfim. Ampliar els límits d'accés sense ampliar el parc no té cap efecte sobre la mescla social: simplement augmenta el nombre de sol·licitants que competeixen pel mateix nombre escàs d'habitatges, fent el sistema encara més selectiu a la pràctica. Dit d'una altra manera, la inclusivitat del model vienès no és una política d'assignació, és una conseqüència de l'abundància del parc.

La condició de verificació d'ingressos única en el moment d'accés és, en termes formals, una mesura directament transferible: no requeriria ni sòl nou ni inversió addicional, sinó únicament un canvi normatiu. Tanmateix, la seva utilitat pràctica a Barcelona seria molt limitada. En un context d'excés de demanda com l'actual, ampliar el perfil de sol·licitants elegibles sense ampliar el parc no genera mescla social, sinó que simplement incrementa el nombre de persones que competeixen pel mateix volum escàs d'habitatge, fent el sistema encara més selectiu a la pràctica. La inclusivitat del model vienès, com ja s'ha argumentat en l'apartat de mecanismes d'assignació, no és una política d'assignació sinó una conseqüència de l'abundància del parc. Sense resoldre aquesta limitació estructural, cap reforma en els criteris d'accés tindrà un impacte significatiu sobre la mescla social que el model vienès persegueix.

Pel que fa la figura de *Wohnservice Wien*, una agència única que centralitzi tota la informació sobre l'oferta disponible gestioni les sol·licituds i garanteixi la transparència en les adjudicacions a Barcelona ja existeix un equivalent: el Consorci de l'Habitatge.

Cal analitzar, també, fins a quin punt és assequible no “reservar” el poc parc públic d'habitatge que hi ha a la ciutat comtal a les classes socials més baixes per evitar altres vies de marginació social per la impossibilitat de no tenir accés a un habitatge digne.

4.2.3.3. Polítiques de demanda

4.2.3.3.1. Regulació de preus del lloguer

L'evolució dels preus de lloguer a les dues ciutats analitzades segueix trajectòries clarament a l'alça però hi ha diferències significatives entre les dues ciutats.

Evolució del preu del lloguer per m² a Barcelona i Viena (2006–2025)

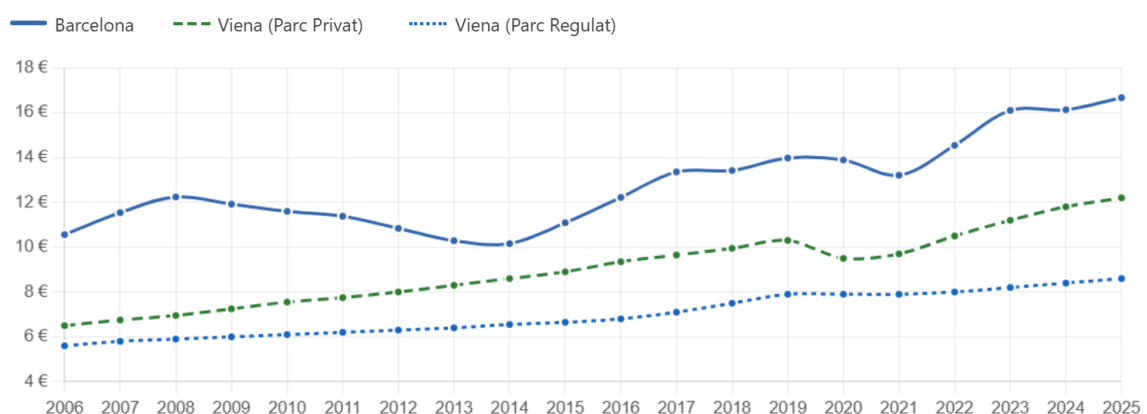


Figura 19. Generada amb Claude (Anthropic, 2026). Font: Ajuntament de Barcelona (Barcelona Dades); Klien, A., & Streicher, G. (2021) (2006-2019) i Statistik Austria (2020-2025).

A Barcelona, els preus han experimentat un creixement accelerat al llarg del període analitzat. Després de la crisi financera global de l'any 2008, hi ha una correcció fins a l'any 2014, però els preus continuen pujant a partir de llavors fins a l'any 2025,

exceptuant el 2021 per la crisi del COVID. L'any 2025, el preu del metre quadrat de lloguer a la ciutat de Barcelona es troba en màxims històrics.

A Viena, en canvi, també veiem una tendència creixent, però en aquest cas és més continguda i estable. A més, les dades diferencien entre el parc d'habitatge privat (lleugerament per sobre) i el parc d'habitatge públic o de lucre limitat. El tret més distintiu, però, és el comportament del parc regulat: els seus preus s'han mantingut molt estables durant tot el període, situant-se al voltant dels 5–8 €/m² el 2025, amb un creixement molt més moderat que el del mercat privat de la mateixa ciutat. Aquesta diferència entre les dues línies vieneses evidencia l'efecte contenidor que el sector regulat exerceix sobre el conjunt del mercat.

Aquesta divergència de preus de lloguer és encara més significativa quan posa en relació amb el salari mitjà. L'any 2024, el salari brut mitjà a Barcelona era de 36.465,77 € anuals (Barcelona Dades, Ajuntament de Barcelona, 2024), mentre que a Àustria (el conjunt del país) se situava en 55.678 € (Statistik Austria, 2024). Malgrat pagar lloguers molt més baixos, els residents de Viena disposen d'una capacitat adquisitiva notablement superior, cosa que fa que l'esforç econòmic real que representa l'habitatge sigui encara més asimètric del que els preus per metre quadrat suggereixen.

Pel que fa les regulacions de preus dels dos models analitzats, les dues ciutats parteixen de filosofies clarament diferenciades. Tal com s'ha explicat en l'anàlisi del cas vienès, la *Mietrechtsgesetz* (MRG) és una llei aprovada el 1981 que estableix un sistema de control de preus escalonat segons l'antiguitat i el finançament de l'immoble, amb una tarifa de referència fixada per a Viena de 6,67 €/m² el 2025. El tret més rellevant d'aquesta llei resulta ser la seva longevitat: porta més de quaranta anys en vigor, cosa que li ha permès consolidar-se com un element estructural del mercat i no com una mesura excepcional.

A Barcelona, la regulació de preus és molt més recent. La Generalitat de Catalunya va implementar el mecanisme de contenció de rendes el març de 2024, aplicable als municipis declarats com a zones de mercat residencial tensat, entre els quals hi ha Barcelona.

La diferència fonamental entre les dues polítiques, doncs, no és només el temps que fa que estan en vigor, sinó l'abast de cadascuna. La MRG vienesa opera sobre un mercat aproximadament el 40% del parc ja és regulat estructuralment a través dels *Gemeindebauten* i les LPHA, de manera que la regulació de preus del sector privat actua com una capa addicional sobre un mercat ja parcialment desmercantilitzat. A Barcelona, en canvi, la regulació opera gairebé en solitari, sobre un mercat privat que representa

més del 98% del parc total. Això explica, en bona mesura, per què els resultats de les dues regulacions són tan divergents.

A Viena, l'impacte del model regulatori en el seu conjunt és quantificable. Tal com s'ha vist a l'anàlisi del cas vienès, Klien i Streicher (2021) calculen que l'habitatge de lucre limitat suposa un estalvi de més de 1.000 milions d'euros anuals per als inquilins respecte als preus de mercat, amb un efecte positiu sobre el PIB de la ciutat d'entre 640 i 980 milions d'euros anuals. La gràfica d'evolució de preus presentada a l'inici d'aquest apartat il·lustra aquest efecte de manera clara: el parc regulat ha mantingut els preus pràcticament estables durant dues dècades, mentre que el mercat privat creixia de manera sostinguda.

A Barcelona, els primers resultats de la contenció de preus no són del tot positius.

Evolució del preu mitjà de lloguer en €/m² per trimestre a Barcelona (2023-2025)

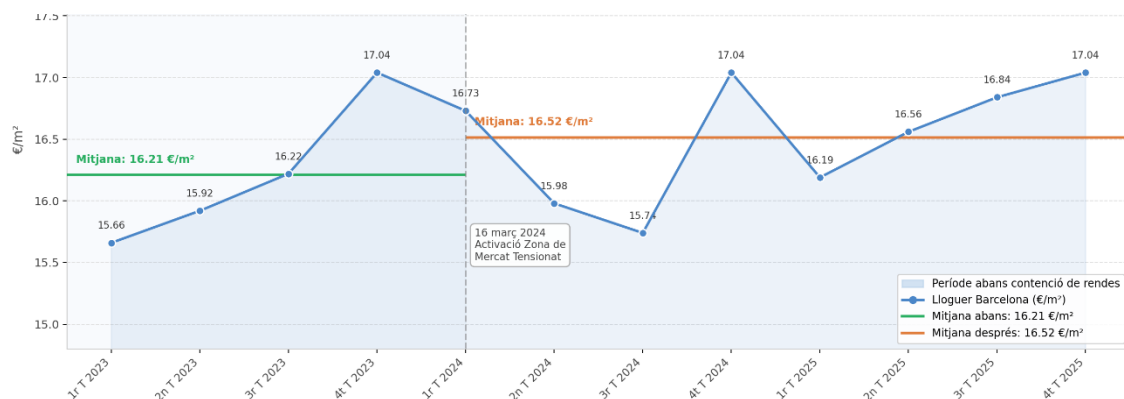


Figura 20. Generada amb Claude (Anthropic, 2026). Font: INCASÒL. IDESCAT

Això no implica necessàriament que la regulació hagi fracassat, ja que sense ella l'increment podria haver estat superior, però sí que evidencia que una regulació de preus sense una oferta pública suficient que l'acompanyi té una capacitat molt limitada per revertir tendències estructurals de mercat.

Pel que fa la transferibilitat de polítiques públiques de regulació de preus des de Viena cap a Barcelona, és limitada.

Un avantatge és el marc polític i de competències. La MRG vienesa és una llei federal austríaca que l'Ajuntament de Viena aplica. A Espanya, la regulació de preus és competència de les comunitats autònomes. En aquest cas, Catalunya és de les primeres en posar en vigor algunes polítiques d'aquest àmbit. Per tant, Barcelona ja disposa d'un marc equivalent en termes legislatius.

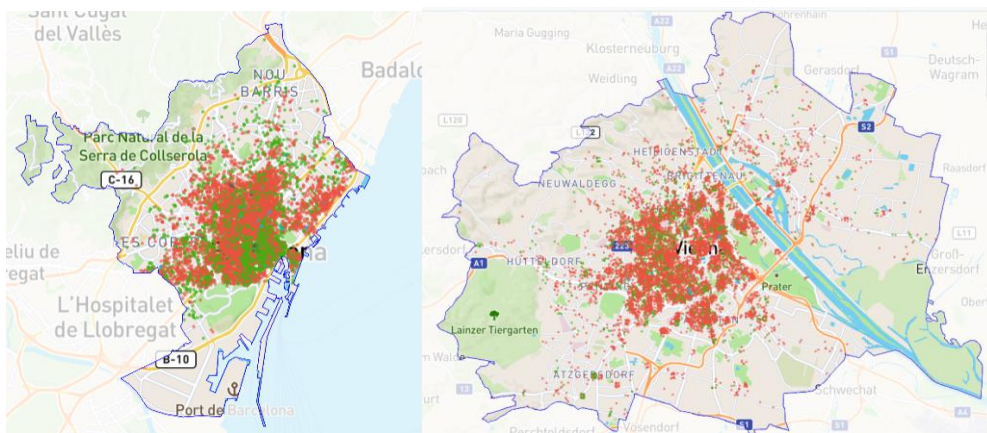
Un obstacle clau, en canvi, és el punt de partida de cada ciutat. De la mateixa manera que en molts altres àmbits, les polítiques públiques de regulació de preus de la capital

austríaca també es veuen molt recolzades i influenciades per l'enorme parc d'habitatge públic o regulat de la ciutat. Importar únicament la regulació sense el parc públic, sense les LPHA i sense la gestió del sòl que s'han analitzat en apartats anteriors és, en certa mesura, el que Barcelona ja ha fet, i els resultats ho reflecteixen.

4.2.3.3.2. Impacte del turisme i regulació dels HUT

La pressió turística és un dels factors que més condiciona el mercat de l'habitatge de Barcelona, però la seva incidència sobre Viena és d'una naturalesa i una intensitat molt diferents.

Distribució d'allotjaments d'Airbnb a Barcelona i Viena



Figures 21 i 22. Font: Inside Aribnb (2026)

En els dos mapes anteriors podem observar la ciutat de Barcelona i Viena amb la distribució dels allotjaments Airbnb. Els punts vermells i verds diferencien entre les entrades d'habitatges a Airbnb dedicats enterament a l'allotjament turístic (vermell) o entrades d'habitacions en habitatges residencials (verd). A primera vista, Barcelona apareix molt més saturada de punts que Viena, tot i que els mapes estan fets amb el mateix nivell de zoom. Això s'explica principalment perquè Barcelona és quatre vegades més petita en superfície ($\sim 100 \text{ km}^2$ vs $\sim 415 \text{ km}^2$), de manera que els allotjaments queden molt més comprimits. A això cal afegir-hi una pressió turística molt més intensa per km^2 , que genera una demanda d'Airbnb concentrada especialment al centre de la ciutat (Inside Airbnb, 2026).

Pernotacions per habitant a Viena i Barcelona (2010-2025)

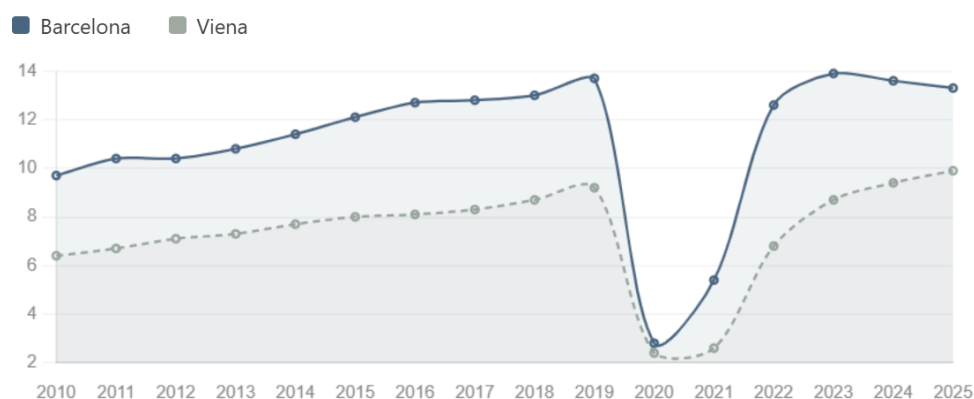


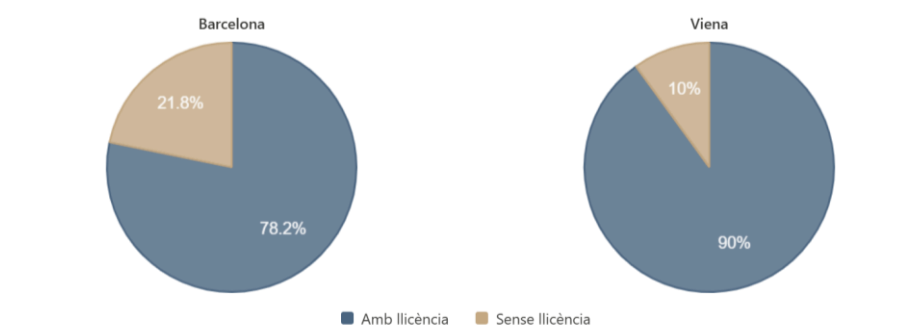
Figura 23. Font: Ajuntament de Barcelona (Barcelona Dades). Statistik Austria (STATcube).

Com mostra el gràfic de pernoctacions per habitant, Barcelona supera sistemàticament Viena en tot el període analitzat, amb una bretxa que s'ha anat eixamplant progressivament fins a situar-se el 2024 en 13,6 pernoctacions per habitant a Barcelona davant de les 9,4 de Viena. La diferència no és únicament de volum: Barcelona és una destinació de turisme de masses concentrat en pocs quilòmetres quadrats i en uns pocs barris centrals, mentre que Viena atrau principalment turisme cultural i de congressos, amb un perfil de visitant d'estada més llarga i impacte més dispers sobre el territori. A això s'hi afegeix que Barcelona, com a destinació de sol i platja accessible en poc més de dues hores des de les principals ciutats europees, atrau un volum de visitants i un segment de mercat que Viena, sense litoral, simplement no té.

Aquesta diferència en el perfil del visitant té implicacions que varien sobre la pressió que el turisme exerceix sobre el mercat de l'habitatge.

A Viena, la regulació dels HUT no ha necessitat instruments o polítiques extraordinàries ja que el model ja està limitat de manera estructural. La prohibició total del lloguer turístic als *Gemeindebauten* i als habitatges de les LPHA, vigent des de 2010, blindava pràcticament la meitat del parc de qualsevol pressió turística. Sobre el segment privat, el límit de 90 dies anuals i l'obligació de residència principal, explicades a l'anàlisi, impedeixen que els inversors professionals puguin destinar habitatges íntegrament al mercat turístic. El resultat d'aquest model és que, tot i tenir més entrades a Airbnb en termes absoluts que Barcelona, 12.582 pisos de curta durada davant de 10.760, tan sols un 10% opera sense llicència, la meitat que a Barcelona. A més, únicament un 11% dels anuncis es troben disfressats de llarga estada per esquivar la regulació, davant del 41% de Barcelona.

Total d'entrades a Airbnb amb i sense llicència a Viena i Barcelona



Figures 24 i 25. Font: Ajuntament de Barcelona (Barcelona Dades). Statistik Austria (STATcube).

A Barcelona, en canvi, la resposta ha estat reactiva i progressivament sofisticada. Totes les polítiques que s'han dut a terme en els últims 15 anys, explicades en l'anàlisi del model de ciutat, han tingut efecte sobre el total de pisos HUT (Gyódi et al., 2025).

Tot i aquests avenços, els resultats globals han estat limitats. La congelació de llicències decretada el 2017 no ha aconseguit reduir el parc existent: les llicències HUT han passat de 9.606 el 2014 a 10.327 el 2024, un increment del 7,5%. I el fenomen més preocupant és el que les dades d'Inside Airbnb revelen: el 41% dels pisos de Barcelona a la plataforma es troben configurats com a llarga estada per esquivar la regulació, mantenint-se fora del mercat residencial sense ser formalment HUT.

Per tant, es pot concloure que tant Viena com Barcelona han desplegat mesures per fer front a la pressió creixent del turisme sobre el mercat de l'habitatge, però amb punts de partida i resultats molt diferents.

El model vienès ha pogut contenir aquesta pressió de manera orgànica, sense necessitat d'instruments extraordinaris. La combinació del límit de 90 dies, l'obligació de residència principal i la prohibició total als habitatges del parc social o regulat ha creat una situació on el 90% dels pisos de curta durada operen amb legalitat.

A Barcelona, la situació és estructuralment més complexa. La ciutat és una de les principals destinacions turístiques mundials, amb 13,6 pernoctacions per habitant l'any 2024. A més, aquesta pressió es concentra en els pocs quilòmetres quadrats del centre. Les polítiques dutes a terme per l'administració local han tingut efectes significatius i han frenat una expansió que, sense intervenció, hauria estat molt més pronunciada (Gyódi et al., 2025). Tot i així, el problema continua existint: les llicències HUT han augmentat un 7,5% des de la congelació del 2017, el 21,8% dels pisos de curta durada opera sense llicència i el 41% dels anuncis a Airbnb esquiva la regulació disfressant-se de llarga estada.

Tots aquests efectes no invaliden les polítiques però si que proven que, molt probablement, han estat insuficients.

Així doncs, l'estudi de la transferibilitat resulta relativament complicat, ja que, Viena té menys polítiques específiques de regulació dels HUT que Barcelona i, tot i així, obté millors resultats.

El límit de 90 dies i l'obligació de residència principal són les dues mesures vieneses formalment més transferibles. Barcelona no disposa de cap equivalent: la regulació opera per zones i llicències, però no fixa un màxim de dies per als propietaris que volen llogar el seu propi habitatge de manera puntual. Introduir un límit temporal d'aquest tipus seria tècnicament viable.

La prohibició total del lloguer turístic al parc regulat és l'altra mesura vienesa clara, però a Barcelona el seu impacte és marginal: amb un parc protegit que representa el 2% del total, blindar-lo del turisme no canvia pràcticament res.

En canvi, cal reconèixer que Barcelona ha desenvolupat instruments propis que van més enllà del que Viena ha necessitat implementar. L'acord de compartició de dades amb Airbnb del 2018, la zonificació territorial del PEUAT... són mesures que responen a una pressió turística molt superior i que, en alguns aspectes, han servit de referència per a altres ciutats europees amb problemàtiques similars.

En definitiva, el model de regulació del turisme vienès és pràcticament impossible d'importar per a la ciutat catalana ja que aquest funciona gràcies a unes condicions de partida molt específiques que Barcelona no gaudeix i que no pot crear a curt termini. D'altra banda, cal reconèixer que les polítiques desenvolupades per l'Administració pública catalana han estat efectives però insuficients.

5. Conclusions

La comparativa entre ambdues ciutats posa de manifest que les diferències no es limiten als instruments concrets, sinó que responen a contextos institucionals, financers i territorials profundament diferents que determinen, en última instància, la transferibilitat de cada mesura.

Els resultats obtinguts indiquen que el model vienès és fruit d'un procés acumulatiu de més d'un segle. El seu element més determinant no és cap política en concret, sinó la magnitud d'un parc d'habitatge regulat que representa aproximadament el 41% del total. Aquesta abundància d'oferta social és la condició que fa possible influir els mecanismes d'assignació, l'efecte contenidor sobre els preus del mercat privat i la resistència

estructural davant la pressió turística. La regressió múltiple duta a terme confirma, per al cas de Viena, que un major volum de construcció d'habitatge protegit s'associa a una lleugera contenció dels preus. Cal precisar que la variable volum de construcció d'HPO no és significativa al 5%, però el seu valor p és de 0,057, molt proper a l'estàndard de significació. A Barcelona, en canvi, amb un parc protegit que representa menys del 2% del total, aquest efecte és estadísticament no significatiu.

En l'àmbit de la provisió d'habitatge, la reproducció exacta dels *Gemeindebauten* no és viable a curt termini, però sí que ho és la potenciació d'entitats equivalents a les Associacions d'Habitatge de Lucre Limitat (LPHA). Barcelona ja disposa d'instruments similars, com les cooperatives en règim de cessió d'ús, però el seu pes és marginal. Consolidar-les requeriria un marc legal estable, finançament públic sostingut i voluntat política que transcendís els cicles electorals. Una condició prèvia i igualment urgent és resoldre la desqualificació temporal dels HPO, que erosiona de manera constant el parc construït i que a Viena senzillament no existeix: el principi de permanència és un dels pilars del model.

Pel que fa a la gestió del sòl, la transferibilitat és la més limitada de tots els àmbits analitzats. El model vienès descansa sobre l'adquisició anticipada de terrenys a través del *Wohnfonds Wien*, l'obligació de reserva social en tota requalificació i els concursos de promotors que assignen el sòl per criteris de qualitat i no de preu. Cap d'aquests mecanismes és directament trasplantable a una ciutat com Barcelona, on el 75% del territori ja és consolidat i la capacitat financera municipal autònoma és molt més limitada. Tot i que la reserva del 30% i la cessió de sòl a cooperatives apunten en la mateixa direcció conceptual, el que les diferencia de les seves equivalents vieneses és, sobretot, de context.

Pel que fa a la regulació de preus del lloguer, Barcelona ha implementat la contenció de rendes en zones de mercat tensat des del 2024, però els primers resultats mostren que actua sobre un mercat privat que representa més del 98% del parc total. A Viena, la *Mietrechtsgesetz* opera sobre un mercat on el sector regulat ja n'ocupa el 40%, cosa que en multiplica l'eficàcia. Importar la regulació sense el parc que la sosté és, en certa manera, el que Barcelona ja ha fet, i les dades d'evolució dels preus ho reflecteixen. Finalment, en l'àmbit del turisme, les mesures vieneses com el límit de 90 dies i la prohibició als habitatges del parc social, contenen la pressió de manera orgànica gràcies a unes condicions estructurals que Barcelona no té ni pot crear a curt termini. Les polítiques barcelonines, com el PEUAT o l'acord de dades amb Airbnb, han tingut efectes significatius però insuficients davant d'una pressió turística molt superior.

En síntesi, la principal conclusió del treball és que el model vienès no és transferible com a conjunt, però sí que ho són alguns dels seus principis: la permanència del parc social, el finançament d'entitats sense ànim de lucre de caràcter estable, l'adquisició proactiva de sòl i l'ampliació dels límits d'ingressos per afavorir la barreja social. Cap d'ells té un impacte immediat ni resultat ràpid, però tots apunten cap a la mateixa direcció: la construcció d'unes condicions estructurals que permetin, amb el temps, que les regulacions de mercat ja existents a la capital catalana puguin tenir l'efecte que a Viena han demostrat tenir.

Cal dir, però que l'anàlisi presenta algunes limitacions que s'han de tenir en compte. En primer lloc, la metodologia és qualitativa i comparativa, i les regressions múltiples que s'hi inclouen, tot i ser il·lustratives, utilitzen sèries temporals curtes i no permeten establir relacions de causalitat robustes. En segon lloc, la comparabilitat estricta de certes dades entre les dues ciutats és limitada per diferències metodològiques en la recollida i la classificació estadística. També és important destacar que el treball se centra exclusivament en la dimensió urbana, sense aprofundir en el rol de les administracions més generals, que en ambdós casos, la Generalitat i Govern d'Àustria condicionen de manera rellevant les possibilitats d'intervenció local.

6. Referències bibliogràfiques

- Ajuntament de Barcelona. (2016). *Pla pel Dret a l'Habitatge 2016–2025*. Ajuntament de Barcelona.
- Ajuntament de Barcelona. (2018, 5 de desembre). *Acord de declaració del terme municipal de Barcelona com a àrea subjecta a drets d'adquisició preferent* [Decret municipal]. Ajuntament de Barcelona.
- Ajuntament de Barcelona – Barcelona Dades. (s.d.). *Barcelona Dades*. <https://www.barcelona.cat/barcelonadades>
- Alexandri, G., & Hodkinson, S. (2025). Unpacking the complex role of the state in housing financialization, comparing Athens and Barcelona. *European Urban and Regional Studies*. Publicació anticipada en línia.
- Alexandri, G., & Janoschka, M. (2025). Local housing policies and corporate social financial logics: Insights from the financialization of housing in Barcelona. *Housing, Theory and Society*, 42(1), 41–59.
- Amann, W., Mundt, A., & Springler, E. (2024). Limited-profit housing in Austria: Mechanisms, performance and transferability. *Housing Studies*, 41(3), 520–544.
- Anthropic. (2026). *Claude* [Model d'intel·ligència artificial]. <https://www.anthropic.com>
- Araguàs Galcerà, I. (2024). El Decret llei 3/2023 de la Generalitat de Catalunya i la regulació dels habitatges d'ús turístic. *Revista Catalana de Dret Públic*, 68, 45–67.
- Blau, E. (1999). *The architecture of Red Vienna, 1919–1934*. MIT Press.

- Aguilera, T., Artioli, F., & Colomb, C. (2025). *Housing under platform capitalism: The contentious regulation of short-term rentals in European cities*. University of California Press.
- Consorti de l'Habitatge de Barcelona. (s.d.). *Registre de sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial*.
- Fallis, G. (1985). *Housing economics*. Butterworth.
- Fernández Madrid, J. C. (2025). Habitatge assequible i finançament municipal a Catalunya: Límits i oportunitats. *Papers: Revista de Sociologia*. [
- Förster, W. (2013). Social housing in Vienna: From 'Red Vienna' to the present. In K. Scanlon & C. Whitehead (Eds.), *Social housing in Europe*. Wiley-Blackwell.
- Friesenecker, M., & Kazepov, Y. (2021). Housing Vienna: The socio-spatial effects of inclusionary and exclusionary mechanisms of housing provision. *Social Inclusion*, 9(2), 77–90. <https://doi.org/10.17645/si.v9i2.3837>
- Garcia-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, 103278.
- Generalitat de Catalunya. (s.d.). *El parc de l'habitatge a la ciutat de Barcelona i RMB*. Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge. <https://habitatge.gencat.cat>
- Generalitat de Catalunya – IDESCAT. (s.d.). *Institut d'Estadística de Catalunya*. <https://www.idescat.cat>
- Generalitat de Catalunya – INCASÒL. (s.d.). *Institut Català del Sòl*. <https://incasol.cat>
- Global Policy Leadership Academy. (2023). *Vienna's social housing model: Lessons for other cities*. GPLA.
- Gyódi, K., Mazur, J., & Cocola-Gant, A. (2025). Barcelona as a case study for the effectiveness of short-term rental market regulations. *Cities*, 162, 105435.
- IMHAB – Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona. (2025). *Memòria de gestió 2024*. Ajuntament de Barcelona.
- Inside Airbnb. (2026). *Data for Barcelona and Vienna* [Base de dades]. <http://insideairbnb.com> (extracció: abril de 2026).
- IURC. (2025). *Urban renewal and housing policy in Vienna: A European reference model*. International Urban and Regional Cooperation.
- Kadi, J., & Lilius, J. (2024). The remarkable stability of social housing in Vienna and Helsinki: A multi-dimensional analysis. *Housing Studies*, 39(7), 1607–1631.
- Klien, A., & Streicher, G. (2021). *Macroeconomic effects of limited-profit housing in Vienna*. WIFO Working Papers, 631.
- Kössl, G., & Jobst, J. (2025). *Non-profit housing associations in Austria: Legal framework, practice and future challenges*. Wohnwirtschaft Österreich.
- Lawson, J. (2009). The transformation of social housing provision in Switzerland mediated by federalism, direct democracy and the urban/rural divide. *European Journal of Housing Policy*, 9(1), 45–67.
- Levina, K. (2025). *Tenant protection mechanisms under the Mietrechtsgesetz (MRG): An overview*. Wiener Wohnrecht.

- Marquardt, S., & Glaser, D. (2020). How much state and how much market? Comparing social housing in Berlin and Vienna. *German Politics*. Publicació anticipada en línia.
- Marquardt, S., & Glaser, D. (2023). Vienna's social housing: Recent developments and future prospects. *Urban Research & Practice*, 16(2), 140–158.
- Mixa, M. W. (2025). Housing under platform capitalism: The contentious regulation of short-term rentals in European cities [Ressenya]. *Housing Studies*. Publicació anticipada en línia.
- Pàmies, J. (2025). Accés a l'habitatge protegit a Barcelona: Perfils dels beneficiaris i distribució territorial. *Papers: Revista de Sociologia*, 110(1), 43–68.
- Pareja-Eastaway, M., & Sánchez-Martínez, T. (2017). Social housing in Spain: What, who and when? *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(2), 373–395.
- Pérez García, J. M. (2025). La persistència de la propietat com a forma de tinença a Espanya: Factors culturals, fiscals i de mercat. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 190, 3–24.
- Resonance Consultancy. (2025). *Europe's best cities 2025*.
- Rodríguez, M., & Liu, J. (2025). Social housing supply gap in Barcelona: Structural causes and policy responses. *Housing Policy Debate*, 35(3), 210–232.
- Rodriguez-Fernandez, A. (2025). The erosion of social housing stock in Spain: Dequalification, privatisation and market reintegration. *European Urban and Regional Studies*, 32(1), 44–61.
- Scanlon, K., Fernández Arrigoitia, M., & Whitehead, C. (2015). *Social housing in Europe*. FEANTSA – European Federation of National Organisations Working with the Homeless.
- Statistik Austria. (2024). *STATcube – Datenbank des Statistik Austria* [Base de dades estadística]. <https://statcube.at>
- The International. (2025). *Vienna social housing income limits and access criteria 2025*. The International.
- URBACT. (2024). *Bauträgerwettbewerb: Vienna's developer competition model*. URBACT Network.
- Vergara-Perucich, J. F. (2023). Financialisation of housing in London: Empirical evidence on housing prices. *Urban Science*, 7(2), 45. <https://doi.org/10.3390/urbansci7020045>
- Wehrhahn, R., Pohlen, J., Hannemann, C., Othengrafen, F., & Schmidt-Lauber, B. (2019). Housing and housing politics in European metropolises. *Jahrbuch StadtRegion 2017/2018*. Springer VS.
- Wenkel, C. (2025, 15 de febrer). Vienna's short-term rental market: 10% illegal listings. *The Better News*.
- Wohnfonds Wien. (2018). *Bauträgerwettbewerb: Concursos de promotores a Viena*. Wohnfonds Wien.
- Zheng, L. (2025). Mixed-income social housing and community cohesion: Evidence from Vienna. *Urban Affairs Review*, 61(2), 310–338.