

CANVIS EN L'ESTRUCTURA DE PROVISIÓ DE SERVEIS D'HABITATGE. MERCATS I POLÍTIQUES A LA BARCELONA DEL SEGLE XX

TESI DOCTORAL

Director: Eduard Berenguer i Comas

Doctoranda: Mercè Carreras i Solanas

Programa de doctorat: Investigació en Teoria Econòmica

Per l'obtenció del títol de: Doctora en Ciències

Econòmiques i Empresarials

Bienni: 1994-96

Departament de Teoria Econòmica

Universitat de Barcelona

Barcelona, Maig de 2004

Capítol 6

Resum i Conclusions

6.0. Introducció

El nombre d'habitatges destinats a proveir **serveis d'habitatge de lloguer** a la ciutat de Barcelona ha passat de 290.954 unitats al 1970 (62% del parc total d'habitatge) a 170.079 unitats al 2001 (28% del parc total d'habitatge). Durant el segle XX s'ha produït un canvi en l'**estructura de la provisió de serveis d'habitatge** a la ciutat amb la retirada progressiva de l'*oferta* del mercat de lloguer privat a la vegada que la *demanda* iniciava un procés d'**autoproducció de serveis d'habitatge** en comprar directament el mitjà de producció, és a dir l'**actiu habitatge** en lloc de comprar els serveis al mercat com havia fet fins llavors.

El resultat d'aquest treball ens mostra que una de les causes d'aquest canvi estructural ha estat la confluència d'una disminució progressiva de la **rendibilitat** en la producció de serveis d'habitatge de lloguer junt amb una substancial millora en l'**accessibilitat** per part de la demanda a la compra del mitjà de producció del servei d'habitatge, es a dir de l'actiu habitatge, la qual cosa ha afavorit l'autoproducció de serveis d'habitatge.

Aquest canvi estructural en la provisió de serveis d'habitatge de lloguer implica doncs a la vegada un canvi en l'**estructura de la propietat d'actius immobiliaris** a la ciutat que té tot un seguit d'efectes diversos en el camp econòmic i social.

6.1. Resum

Els resultats obtinguts al **segon capítol** mostren una tendència cap a la descentralització i la privatització en matèria de provisió de serveis d'habitatge. A partir de l'anàlisi dels quatre models d'habitatge estudiats que originen quatre punts de partida diferents pel que fa a l'estructura de la provisió de serveis d'habitatge i de l'estudi de la lògica del model actualment imperant és dedueix una clara convergència cap a un model d'autoproducció de serveis d'habitatge per part dels consumidors clarament lligada amb la tendència imperant de privatització i descentralització.

Els resultats obtinguts en l'anàlisi empírica al **tercer capítol** mostren l'existència de submercats residencials a la ciutat de Barcelona en funció de la forma de tinença (lloguer o propietat) i del grau d'intervenció de l'estat en el mercat de l'habitatge (públic, protecció oficial, lliure). Podem resumir aquests resultats dient que:

- Pel que fa al **submercat de compra d'actiu habitatge**, els preus dels habitatges *públics* és mantenen per sota dels *protegits* en tot el període excepte (1976-89) on les dues modalitats s'apropen molt i que ambdues s'han mantingut estables al llarg de tot el període estudiat (1954-2000) mentre que pel que fa al mercat *lliure* és produeix un primer fort increment de preus a partir de 1965 i fins a 1975 però la posterior davallada fa que en termes reals al 1984 els preus siguin els de 1954. El fort increment dels preus que ha generat tanta literatura en els darrers anys és fruit de únic increment sostingut de preus (amb una correcció al període 1993-97) que posteriorment ha estat llargament superada tant en termes nominals com reals i que en el moment d'acabar l'estudi continua amb tendència creixent.

- Pel que fa al **submercat de serveis d'habitatge de lloguer**, les modalitats només són dues *protegit* i *lliure* i fins i tot al període (1950-1964) donada la legislació de control de lloguers els preus a les dues modalitats és confonen. Pel que fa al mercat *lliure* veiem dues fortes pujades de preus de 1963 a 1972 i de 1985 a 1992 coincidint amb dues fases expansives del cicle, però s'ha de tenir en compte que a les respectives fases baixes del cicle els preus en termes reals pateixen fortes correccions. Així al mercat lliure podem distingir tres subperíodes 1939-63 el mercat el manté totalment estable, 1963-84 és produeix un cicle econòmic en els preus que creixen un 329% en la fase d'expansió però pateixen una forta correcció en la fase baixa del cicle. El darrer període correspon a 1985-98 i és un cicle més curt, però també més moderat en aquest cas mai és superen en termes reals els preus assolits al 1972 i al 1998 és torna al nivell de 1967.
- Comparant l'evolució d'aquests dos mercats i amb una simple proxy d'indicador de **rendibilitat** (% preu de lloguer /preu de venda) veiem que la màxima rendibilitat assolida és a la punta màxima de 1972 i és lleument superior al 7% i només al període 1966-86 la rendibilitat supera el 4%.
- Pel que fa a **l'accessibilitat**. Aquesta mesura assenyala el grau d'esforç que una llar ha de realitzar per poder comprar o llogar, es per tant una mesura que posa en relació cost i ingressos.
- En l'anàlisi dels ingressos familiars s'han utilitzat dues mesures una de caire individual i una altre de familiar, això s'ha fet per tenir un instrument de contrastació de les dues series i també davant l'evidència que fins ben avançat el segle XX a la major part de les famílies només i entrava un sol sou. En el cas de la sèrie individual s'ha escollit el sou d'un paleta donat que és un dels que manté una productivitat més constant al llarg del període. La comparació de les series mostra un paral·lelisme quasi perfecte fins a principis dels 60 a partir de llavors la renda familiar disponible RFD és va distanciant per la millora de la productivitat de l'economia i la progressiva incorporació de la dona al mercat laboral.

▪ En el cas del **submercat de compra de l'actiu habitatge** a aquest indicador s'hi arriba per dues vies diferents: una primera sense tenir en compte el finançament (és a dir el tipus d'interès) i una altre més elaborada considerant el tipus d'interès. La comparació entre aquestes dues mesures el que fa és diferenciar els períodes on l'accessibilitat es veu limitada pel cost del capital residencial (preu de compra) dels períodes on els problemes és deuen al cost del finançament (tipus d'interès). Si analitzem només el preu de compra amb la capacitat adquisitiva podem considerar un indicador que seria nombre d'anys d'ingressos necessaris per a la compra d'un habitatge, aquí la variable d'ingressos utilitzada es sempre la RFD, aquest indicador considera com a raonable el nivell d'accessibilitat quan el nombre d'anys és inferior a tres. Aquesta situació es dona sempre dins del període estudiat (1954-2000) per a l'habitatge públic, i des de (1968-2000) és dona també en l'habitatge protegit, pel que fa al mercat lliure aquesta circumstància només es dona al període (1981-86) i té tres puntes màximes que doblen l'accessibilitat acceptable al 1954, al 1992 i al 2000. Si analitzem el pes de les dificultats en el finançament a l'hora de mesurar el grau d'accessibilitat, les conclusions són sensiblement diferents. Aquest anàlisi ens permet diferenciar a la vegada els efectes de dues variables el cost del finançament i la RFD. Si tenim en compte només el cost del finançament (quotes mensuals d'amortització de préstecs hipotecaris) veiem que al mercat públic mai no superen les 50.000 ptes. (en ptes. 2000), en el protegit mai no superen les 90.000 ptes. i en canvi en el lliure a partir de 1967, sempre estan per sobre de les 100.000 ptes. Però, si ara posem en relació aquestes xifres amb la RFD de cada moment i considerem com a acceptable un nivell d'accessibilitat del 30% (es a dir que es destini un 30% de la RFD a pagar l'habitatge) veiem que pel que fa a l'habitatge públic, mai supera el 15%, el protegit des de 1958 sempre està per sota del 30% i pel que fa al mercat lliure, hi ha dos períodes d'accessibilitat molt acceptable de (1958-1965) i de (1996-2000).

- L'accessibilitat al **submercat de serveis d'habitatge de lloguer** s'estableix de manera directa comparant el lloguer mensual amb els ingressos mensuals de la llar, en aquest cas en ambdues modalitats és manté durant els més 60 anys estudiats (1939-2000) en nivells al voltant o per sota del 30%.
- Pel que fa a l'**accessibilitat comparada entre els dos submercats** si comparem grau d'accessibilitat, veiem que lloguer i habitatge de compra protegit és mantenen per sota del 30% d'accessibilitat acceptable durant tot el període estudiat 1954-2000, i fins i tot 1969-77 l'accessibilitat de la compra és més baixa que la del lloguer. Pel que fa a l'habitatge lliure de compra sempre és situa per sobre del 30% arribant a puntes de més del 80% al 1992. En el darrer apartat introduïm un concepte que anomenem **neutralitat** i que s'obté posant en relació el preu del lloguer amb la quota d'amortització del préstec, veiem que fora dels períodes (1965-75) i (1996-2000) el lloguer sempre ha representat menys d'un 40% de la quota d'amortització d'un habitatge lliure.

A l'anàlisi del **quart capítol**, els resultats obtinguts amb el primer model mostren que ambdues variables **preu de l'actiu habitatge (PRH)** i **preu del servei d'habitatge de lloguer (RENT)** presenten una tendència d'ona llarga, però la ratio entre ambdues varia al llarg del temps, mentre la tendència de PRH en termes reals (ptes. 2000) és positiva i del 3% anual amb una distància entre màxims (1975 i 1991) de 16 anys i una distància entre mínims (1984 i 1994) de 10 anys, en canvi, la tendència de RENT en termes reals és negativa.

Pel que fa als resultats obtinguts amb l'**anàlisi econòmica** mostren:

- Existència d'un procés autorregressiu de segon ordre en PRH i RENT la qual cosa és consistent amb la formulació del primer model.

- També és mostra la possible existència d'un canvi estructural a partir de 1985, coincident amb la desregulació del mercat de lloguer, l'entrada a la UE i un altre a partir de 1991 amb la liberalització del sistema financer.
- La separació en dos períodes 1970-85 i 1985-2000, dona resultats més consistents.
- La primera hipòtesi a contrastar la relació positiva i significativa entre WAG i PRH és confirmada per al conjunt del període estudiat (1970-2000), però mentre de 1985-2000 resulta altament significativa, l'anàlisi univariant per a 1970-85 dona no significativa.
- La segona hipòtesi a contrastar la relació positiva i significativa entre RENT i PRH resulta d'acord amb els resultats esperats per al període 1970-85.
- La tercera hipòtesi a contrastar la relació entre INTNOM, CPI i PRH, dona resultats diferents en funció del període analitzat, per al període 1970-85 INTNOM apareix en totes les regressions menys una com a significatiu i amb el signe negatiu esperat i en canvi per al període 1985-2000 a l'anàlisi univariant, INTNOM resulta no significatiu.

Pel que fa a la ratio **temps de lloguer per a comprar (Tllpc)** aquesta és inferior a 30 ($Tllpc < 30$) i per tant voldria dir que comprar és més racional durant els períodes (1970-86) i (1991-94), en canvi és superior a 30 ($Tllpc > 30$) i per tant voldria dir que és més racional llogar durant els períodes (1987-89) i (1997-2000).

- La possible explicació del comportament irracional el boom de demanda de compra posterior a 1997 és podria justificar per:
 - la poca oferta de lloguer 28,2% al 2001 en front a 62,3% al 1970.
 - la alta relació positiva i significativa entre WAG i PRH que és confirmada per al conjunt del període estudiat (1970-2000) i que de 1985-2000 resulta altament significativa.
 - un increment del pes de la demanda per motiu d'inversió de tipus

especulatiu respecte a la demanda per consum. El fet que les variacions del preu de l'actiu (plusvalues) siguin superiors al seu rendiment (preu del serveis d'habitatge de lloguer) podria indicar una possible bombolla immobiliària.

Finalment i pel que fa al **cinquè capítol** els resultats mostren:

- un **parc** molt antic on més del 95% de les finques dedicades a lloguer és anterior a 1940 i que és caracteritza per un nivell baix d'equipaments i d'instal·lacions.
- la **superfície** mitjana dels habitatges és de 61m², amb un 50% dels habitatges entre 30-60m², molt per sota de la mitjana de la resta de la ciutat (70-80m²).
- pel que fa als **arrendataris** l'estudi mostra una major proporció de joves caps de llar (22%) que a la resta de la ciutat (15%), igual que passa amb els caps de llar majors de 65 anys (37%) que també donen una mitjana superior a la de la resta de la ciutat (30%). Per sexes els pes de les dones també és superior (45%) a la mitjana de Barcelona (34%).
- pel que fa als **propietaris** dels edificis el 66% són propietat de persones físiques, el 17% comunitats de bens, 14% societats mercantils, 3% entitats sense ànim de lucre, amb una concentració dels propietaris persones jurídiques en els immobles posteriors a 1940. La procedència de la titularitat jurídica de les finques és en un 63% conseqüència d'herències familiars i en un 31% per compra, la resta 6% correspon a donacions. L'estudi de l'origen de la titularitat de les finques mostra un gradual increment en el procés de canvi a partir de 1970 (el 72% del parc és de titularitat posterior a 1970, el 50% posterior a 1980 i el 34% posterior a 1990). Una de cada tres finques ha canviat de mans en els darrers 10 anys.
- la tipologia dels **contractes** ens mostra que a l'any 2000 a Ciutat Vella, encara hi havia un 56% de contractes indefinits.
- els **preus** dels lloguers mostren que per a tots els trams anteriors a

1985 parc “captiu” (sotmès a prorroga forçosa) en cap cas han compensat les pèrdues experimentades respecte a l'índex de preus al consum (CPI).

- Els ingressos per lloguers de les finques rehabilitades estan 10 punts per sobre de la mitjana i les no rehabilitades 10 punts per sota, però la millora en la **rendibilitat bruta** que veiem en els preus dels lloguers en les finques rehabilitades queda pràcticament eliminada doncs les despeses de la rehabilitació no són prou compensades pels increments dels lloguers.
- del **rendiment net** de les finques podem dir que dona una mitjana de 216.000 ptes. per habitatge i any al 2000. La mitjana de rendibilitat neta de les finques és situa en un 2,1%, aquest resultat coincideix plenament amb l'obtingut al capítol 3 on la rendibilitat bruta de la mitjana d'habitatges de la ciutat no arribaria al 3% a l'any 2000. Evidentment, el percentatge de contractes posteriors a 1985 és una dada molt important a l'hora de millorar la rendibilitat de les finques. La capitalització, al 5% a 20 anys, de les rendes netes obtingudes (mètode força habitual dins del sector per a valorar les finques arrendades) ens porta a una mitjana de 3,5 vegades els valors cadastrals abans de la darrera revisió.
- L'estudi dels **preus dels serveis d'habitatge de lloguer** mostra amb la màxima rotunditat el gran distanciament entre els preus dels actius immobiliaris i la rendibilitat que generen. Si tal com mostràvem al capítol quatre la ratio entre PRH i RENT era molt favorable a PRH pel que fa a preus de mercat en cada moment. Si ara analitzem el parc “captiu” és a dir els habitatges que no poden sortir al mercat perquè estan subjectes a prorroga forçosa, veiem que el preu mitjà dels seus lloguers i per tant el seu rendiment és encara molt inferior als preus de mercat RENT. Aquesta circumstància justifica abastament la desaparició de progressiva de la provisió de serveis d'habitatge de lloguer per al mercat i l'elevada taxa d'habitatges que és mantenen buits a l'espera de ser venuts.

6.2. Conclusions

La literatura del S.XIX, ja ens mostra que en cap cas hem parlat d'un problema nou ni de fàcil solució, és més, segons *ENGELS, F. (1872)* la solució a aquest problema és impossible dins del mode de producció capitalista. Per tant el que aquí hem fet, és buscar dades des d'una perspectiva històrica i analitzar-les per mirar de trobar els instruments que permetin gestionar "el problema" de la millor manera possible.

El nivell de renda que ha crescut força en les darreres dècades ha estat, en part, la variable que ha contribuït al fort increment dels preus de l'actiu habitatge, però aquesta no és l'única explicació perquè en altres períodes (1960-74) la renda havia crescut amb molta més intensitat i malgrat provocar increments de preus en l'actiu habitatge en cap cas havien estat tant forts.

El model de comportament dels preus al període (1985-2000), no es pot explicar només per creixement de la renda i inflació, donat que tots dos tenen una volatilitat molt inferior (en comparació amb els preus dels habitatges). En termes reals, els preus de l'habitatge tenen una tendència positiva i una ona llarga, mentre que la renda té una tendència d'una magnitud menor.

També han estat importants els canvis en les variables macroeconòmiques, el nostre treball econòmic mostra, tal com diu la teoria econòmica, que el tipus d'interès afecta negativament els preus de l'habitatge, però només en el període 1970-1985, després, 1985-2000, és converteix en una variable no significativa, mostrant algun tipus de canvi estructural en el funcionament dels mercats de l'habitatge a Barcelona. Aquest canvi podria estar motivat per un increment del pes de la demanda per motiu inversió de tipus especulatiu respecte a la demanda per consum. El fet que les variacions del preu de l'actiu (plusvalues) siguin superiors al seu rendiment (preu dels serveis d'habitatge de lloguer) podria indicar una possible bombolla immobiliària.

La nostra estimació empírica suggereix, en canvi, que el preu dels lloguers representa una important variable a l'hora de determinar els preus de compra dels habitatges donat que els serveis d'habitatge de lloguer són substitutius imperfectes, però substitutius al cap i a la fi, dels serveis d'habitatge de propietat. La inexistència d'un mercat competitiu de lloguer junt amb continuats increments de renda, ha fet incrementar la demanda d'actiu habitatge i també el seu preu. Les nostres estimacions indiquen una menor significació de RENT en la determinació de PRH per al període 1985-2000 indicant la possibilitat que per sota d'un determinat percentatge de lloguer, respecte del total del parc d'habitatges, els preus és desequilibren perquè en desaparèixer en part el bé substitutiu que representen els serveis d'habitatge de lloguer l'elasticitat de la demanda de serveis d'habitatge disminueix (la demanda és torna més rígida), i per tant els consumidors de serveis d'habitatge és veuen obligats a comprar l'actiu habitatge i a autoproduir els serveis d'habitatge al marge de quins siguin els preus i els tipus d'interès.

Aquest canvi estructural que ha contribuït al desequilibri entre els preus d'autoconsum i de lloguer de serveis d'habitatge es pot explicar per la liberalització del sistema financer i la millora en l'accés al crèdit per part de les llars, però també per les característiques de les lleis d'arrendaments a Barcelona que han fet desaparèixer l'oferta de serveis d'habitatge de lloguer privat, per la inseguretat jurídica de l'arrendador i per les polítiques fiscals i d'habitatge de tipus directe dutes a terme durant les darreres dècades que han potenciat l'autoconsum de serveis d'habitatge enfront a la compra de serveis d'habitatge al mercat de lloguer.

6.3. Algunes reflexions sobre la Política d'Habitatge

Aquest apartat, d'acord amb les conclusions anteriors, pretén contestar a algunes preguntes i fer una reflexió sobre les polítiques d'habitatge:

1. Pel costat de la demanda: Perquè els consumidors han passat d'un mercat on compraven serveis d'habitatge de lloguer a autoproduir-los/autoconsumir-los?

La clau és la **millora de l'accessibilitat** a la compra del mitjà de producció dels serveis d'habitatge (l'actiu habitatge) en relació a la accessibilitat a la compra dels serveis de lloguer.

Causes:

- La millora en el nivell d'ingressos de les famílies ha reduït la demanda de serveis d'habitatge de lloguer en favor dels serveis d'habitatge d'autoconsum
- La baixada de tipus d'interès ha millorat l'accessibilitat a la compra de l'actiu habitatge, però encara ha estat més important la liberalització del sistema financer que ha ampliat el ventall de possibilitats d'obtenció de crèdits i darrerament l'allargament de la durada dels préstecs.
- Les diferents alternatives al mercat lliure, habitatges públics i de protecció oficial, s'han decantat més cap a l'oferta d'actiu habitatge que cap a l'oferta de serveis d'habitatge de lloguer.
- El sistema d'incentius fiscals s'ha encarat sempre a afavorir els autoconsumidors d'habitatge i només en un període molt breu s'han ofert deduccions fiscals per als consumidors de serveis d'habitatge de lloguer.

2. Pel costat de l'oferta: Perquè els inversors enlloc de continuar oferint al mercat serveis d'habitatge de lloguer han preferit mantenir l'actiu vacant o vendre'l i sortir del mercat?

La resposta és l'**empitjorament de la rendibilitat** en relació a l'alternativa que representen els actius financers i especialment el rendiment per plusvalues en la compra-venda de l'actiu.

Causes:

- L'evolució dels preus dels serveis d'habitatge de lloguer (RENT) s'ha mantingut per sota de l'evolució dels preus de l'actiu habitatge (PRH). Això ha fet que els rendiments per plusvalues (en vendre l'actiu i sortir del mercat) fossin superiors als rendiments de l'explotació del propi actiu per a la provisió serveis d'habitatge de lloguer.
- Els controls de lloguers imposats ininterrompudament des de 1920 fins a 1985 i que encara subsisteixen en una important part del parc amb contractes anteriors i fins i tot posteriors a 1985 han contribuït a reduir ostensiblement la rendibilitat de la producció de serveis d'habitatge de lloguer i en conseqüència la seva oferta.
- La manca d'incentius fiscals a la provisió de serveis d'habitatge de lloguer a allunyat els inversors d'aquesta activitat.
- La inseguretats jurídica a l'hora de recuperar els drets sobre la propietat de l'actiu per part dels productors de serveis d'habitatge de lloguer en casos d'incompliment de contracte per part de l'arrendatari, també ha contribuït a desanimar l'oferta.

3. Quin efectes té sobre el mercat una estructura de 20% d'autoconsum i 80% de lloguer com la que es donava a principis del segle XX?

Efectes:

- Al l'annex del capítol tres és mostra que és en el període anterior a 1939 quan l'accessibilitat de l'arrendatari és pitjor degut als elevats preus dels serveis d'habitatge de lloguer
- La inexistència d'un sistema de crèdit institucionalitzat i generalitzat dificulta l'accessibilitat a l'actiu habitatge i obliga a la quasi totalitat de la població a consumir serveis d'habitatge de lloguer.
- Aquesta situació genera la necessitat al 1920 de la intervenció del sector públic en defensa d'aquest sector majoritari de la població i per tant les mesures aplicades són de control de lloguers primer i de promoció d'actiu habitatge de protecció oficial a partir de 1954.

4. Quin efectes té sobre el mercat una estructura de 80% d'autoconsum i 20% de lloguer com la que es dona a principis del segle XXI?

- Al tercer capítol, a la part descriptiva és mostra que és en el període posterior a 1999 quan els preus de compra de l'actiu habitatge (PRH) són més elevats
- A la part econometrica del capítol quatre és mostra com aquests preus a partir de 1985 deixen de comportar-se d'acord al que s'espera segons la teoria econòmica i el tipus d'interès deixa de ser significatiu. Podem explicar aquest comportament anòmal amb la millora de les condicions creditícies de facilitat en l'obtenció de préstecs i allargament de la durada que compensa les pujades de tipus.

- Aquest canvi també podria estar motivat per un increment del pes de la demanda per motiu inversió de tipus especulatiu respecte a la demanda per consum. El fet que les variacions del preu de l'actiu (plusvalues) siguin superiors al seu rendiment (preu del serveis d'habitatge de lloguer) pot indicar una possible bombolla immobiliària.
- Aquesta situació genera, de nou, la necessitat de la intervenció del sector públic en defensa del sector majoritari de la població que ara són els autoconsumidors d'habitatge i per tant les mesures aplicades són de liberalització del mercat de lloguers (doncs ara els arrendataris perjudicats són minoria) i de promoció d'actiu habitatge de protecció oficial.

5. Cal equilibrar aquesta estructura com passava als anys 80 del SXX? Si és així, que s'ha de fer per aconseguir-ho?

- El que es desprèn de la nostra anàlisi històrica és que els períodes en que la forma de tinença està més descompensada són períodes en que el mercat és desequilibra i perjudica l'accessibilitat.
- Caldria (i aquesta és una futura línia de recerca) poder determinar a nivell local quina és l'estructura de tinença que equilibra el mercat i afavoreix a la vegada accessibilitat per a la demanda i rendibilitat per a la oferta.
- Per aconseguir això calen polítiques d'habitatge molt flexibles, del tipus del model Alemany, que impliquin als privats, és imprescindible un "partenariat" públic i privat, que dongui més protagonisme al mercat o al sector públic en funció de les necessitats del moment.

- La provisió de serveis d'habitatge de lloguer, com hem vist, te moltes dificultats a l'hora de cobrir costos i encara més si vol obtenir beneficis, d'altra banda també veiem que és imprescindible equilibrar la provisió. El model Anglès i també l'Holandès ens mostren la dificultat de mantenir importants parcs de lloguer públic i la seva tendència cap al model de "partenariat" abans esmentat.

6.4. Futures línies de recerca

1. Aprofundir en l'anàlisi de l'estructura de la provisió de serveis d'habitatge per tal de determinar a nivell local quina és l'estructura de tinença que equilibra el mercat i dins d'aquesta línia concretament:
 - Intentar contrastar la hipòtesi de canvi estructural a partir de 1991 coincident amb la liberalització del sistema financer que no vam poder contrastar perquè les series eren massa curtes i introduir alguna variable de tipus financer (índex borsa) per tal de determinar la importància del component inversor en la demanda d'habitatge.
2. Continuar treballant per participar en la recerca de noves idees imaginatives que permetin millorar la capacitat del mercat i de l'Estat per resoldre conjuntament els problemes d'accessibilitat pels consumidors i rendibilitat pels inversors. La solució d'aquest problema requereix la col·laboració d'agents públics i privats si és vol millorar l'eficiència i l'equitat.

