

Avaluació de disseny dels ajuts al pagament del lloguer de l'habitatge



Josep Maria Raya

Amb la col·laboració de l'ajudant de recerca Clàudia Vargas Marcuello

Universitat Pompeu Fabra

Escola Superior de Ciències Socials i de l'Empresa - TecnoCampus

Contingut

Introducció.....	3
Context.....	4
Anàlisi de la literatura econòmica d'ajuts a l'habitatge en lloguer.....	7
Efectes dels subsidis al lloguer	8
Implementació.....	14
El ajuts al pagament del lloguer a Catalunya	16
Avaluació ex-post dels ajuts al pagament del lloguer de l'habitatge a Catalunya	17
Anàlisi amb tota la mostra (2011-2019).....	18
Estadística descriptiva del total de la mostra	18
Models explicatius	24
Anàlisi amb la mostra amb característiques sociodemogràfiques (2015-2019)	29
Estadística descriptiva.....	30
Renda i esforç	32
Models explicatius	35
Primera aproximació a la incidència dels ajuts al lloguer.....	46
Anàlisi i redisseny dels criteris d'elegibilitat i prioritització dels beneficiaris.	
Recomanacions.....	48
Referències	59
Annex	63

Introducció

L'objectiu del present report és l'avaluació de disseny dels ajuts al pagament del lloguer de l'habitatge que s'han vingut atorgant en els darrers 10 anys per part de la Generalitat de Catalunya en base tant a la normativa pròpia, Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, com a l'estatal, Reial Decret 106/2018 pel que es regula el Pla Estatal de l'Habitatge 2018-2021. Així, en particular, es tracta d'avaluar el disseny actual del programa, tant dels aspectes recentment reformulats com d'altres igualment importants, emprant per a això els resultats de les avaluacions sobre programes similars dutes a terme en altres països i l'avaluació de l'impacte dels ajuts al lloguer atorgats a Catalunya durant la darrera dècada. Per aquest darrer anàlisi s'han utilitzat les dades administratives proporcionades per l'Agència de l'habitatge de Catalunya. Finalment, i atenent als resultats anteriors, es tracta de proposar alguns canvis en el disseny del programa orientats a millorar-ne l'efectivitat, i establir les pautes per avaluar-ne rigorosament els resultats. Per últim, es vol suggerir un protocol avaluatiu que hauria d'acompanyar qualsevol reforma del programa que s'implementi, inclosos aquells aspectes que es proposen en el present informe.

Existeixen diversos arguments en favor d'introduir subsidis a l'habitatge per a les famílies de rendes baixes. Un d'ells es pot resumir en el paternalisme, és a dir, la percepció que (almenys algunes de) les famílies de renda baixa subestimen les seves necessitats d'habitatge i, en conseqüència, gasten massa poc en ella. Un altre seria l'altruisme, pel qual el públic en general es preocupa pel benestar d'aquelles famílies, particularment dels seus fills petits, i donen prioritat als subsidis a l'habitatge enfront de les transferències en efectiu d'igual quantia.

La literatura econòmica presenta una evidència a favor dels programes de subsidis a la demanda de lloguer en relació a les polítiques de limitacions dels preus del lloguer o als subsidis d'oferta. Des del punt de vista del disseny de la política de subsidi del lloguer, de fet, la indicació més important que es deriva de la literatura empírica és que les transferències orientades a la demanda²

² Es a dir aquelles orientades a beneficiaris demandants i no als propietaris per tal que facilitin aquesta demanda. Les transferències poden en especie (habitatge) o monetàries.

proporcionen un habitatge igualment bo a les famílies beneficiàries a un cost molt de menor que les basades en l'oferta, ja es tracti de projectes d'habitatge públic o de projectes constructius (o de rehabilitació substancial) privats que compten amb l'ajuda de subsidis proporcionats pel sector públic. L'evidència empírica, apunta al fet que tots els programes de subsidis al lloguer resulten en un consum d'habitatge substancialment major per part dels participants que en absència de tals subsidis. I que també han incrementat el consum dels altres béns.

En el present report no es discuteixen els subsidis al pagament del lloguer (política de demanda mitjançant una transferència en espècie d'habitatge), ni com a política d'ajut al consum d'habitatge, ni tant sols com a política de demanda en relació a les polítiques d'oferta. L'avaluació de la política es circumscriu al seu disseny, a la seva incidència i aquins són els col·lectius que milloren en major grau l'accessibilitat a l'habitatge.

En el primer apartat del report es repassarà la literatura econòmica al respecte dels subsidis (en espècie) a la demanda de lloguer. En els següents apartats es realitza una avaluació de l'impacte de l'actual política en termes de quins són els col·lectius amb major probabilitat d'atorgació i que milloren més l'accessibilitat a partir de les dades administratives proporcionades per l'Agència de l'habitatge de Catalunya. El treball acaba amb unes conclusions i unes recomanacions de política econòmica pel disseny de l'instrument.

Context

A l'Annex 1 es presenta la informació relativa a l'evolució dels preus del lloguer a Catalunya, segons dades d'INCASOL. A la Taula s'observen pujades de 2005 a 2008 (23%), un període d'ajust, 2009-2014 (de l'17%). Si considerem que la inflació acumulada a Catalunya des del 2005 al 2014 va ser del 28%, els lloguers havien baixat més d'un 22% en termes de poder adquisitiu durant aquest període. Finalment, s'observa un nou període d'augment de preus que es va iniciar el 2015 i dura fins avui on els preus han augmentat gairebé un 33 % acumulat, amb taxes anuals que van arribar a ser de gairebé el 10% (Taula 4), encara que, això

sí, en clara de desacceleració. Donat que en aquest període la inflació acumulada va ser de poc més d'un 4%, és aquí on es concentra la pujada dels lloguers. Pujada per sobre de la suma de la davallada dels lloguers en el període anterior i l'augment de la inflació. Però en resum, tot i que el darrer període hagin crescut els lloguers molt per sobre de la inflació, que en un període 15 anys el creixement dels lloguers estigui 6 punts percentuals per sobre del creixement general de preus, no semblaria, a priori, una notícia alarmant. El problema és que en aquest període la renda per càpita a Catalunya, no ha crescut en termes reals. El creixement en termes nominals ha estat del 23,11% mentre que el creixement de la inflació acumulat ha estat del 33%. És a dir, la renda per càpita en termes reals ha decrescut un 10%. Fins al 2014, atès que els lloguers també havien decrescut en termes reals, això no era un problema. A partir de 2015 sí que comença a esdevenir un problema, doncs, en resum, podem dir que de 2005 a 2019 el preu del lloguer ha crescut un 16% més que la renda per càpita. Apart, atès que la distribució de la renda no és uniforme, aquest problema l'han patit amb més intensitat les rendes més baixes i, en especial, els joves. Els joves durant tot aquest període ja estaven expulsats del mercat de la propietat i han estat els principals segments de la població que vénen empenyent cap amunt a aquest mercat del lloguer: especialment els joves entre 16 i 29 anys seguits d'aquells altres que tenen entre 30 i 44 anys (Banc d'Espanya, 2019³). Sense estalvis, amb atur juvenil per sobre del 50% i amb precarietat laboral, els joves tenen difícil l'accés a l'habitatge. I més encara amb la pandèmia doncs les persones que s'estan veient més afectades són, amb diferència, els més joves i els nascuts fora d'Espanya. En ambdós casos, l'augment inicial de l'índex de Gini és molt superior al que experimenta el conjunt de la població. El repunt és especialment pronunciat quan no tenim en compte les ajudes del sector públic, però fins i tot quan es tenen en compte, l'augment de la desigualtat segueix sent més elevat en aquests col·lectius⁴.

En un país europeu estàndard aquest problema es resoldria amb l'habitatge social en lloguer. Avui a Espanya només un 2,5% del parc d'habitatges és

³ Boletín Económico 2/2019.

⁴ CaixaBank Research, 11 (2020).

habitatge social (el percentatge a Catalunya és similar⁵). A la UE-18 la mitjana és del 9,3% i els països més avançats situen aquest percentatge mig a l'entorn del 20% (Taula 4). Les xifres en termes relatius ens indiquen que el país que disposa d'un major parc d'habitatge social en relació amb el seu habitatge principal és Països Baixos, seguit d'Àustria, Dinamarca, Suècia i el Regne Unit (Annex 2). A més, també destaquen, per disposar d'un ampli percentatge d'habitatge social en relació amb les llars, França i Finlàndia. El fracàs és que a Espanya, només entre 1981 i 2019 s'han construït 2,36 milions d'habitatges protegits. Segons les dades del Col·legi d'Arquitectes i del Ministeri de Foment, entre els anys 1952 i 2016, es van construir més de 6,8 milions d'habitatges protegits, en algunes de les seves diferents modalitats. Això significa que un 26,6% del total dels habitatges a Espanya, van ser construïts amb suport públic. Si aquests habitatges els conservés el sector públic avui no tindríem escassetat d'habitatge de lloguer social i el mercat del lloguer tindria un submercat regulador. Però tampoc és el cas.

Aquest problema d'oferta s'ha d'afrontar en els successius plans d'habitatge ja sigui a través d'incentius al sector privat o amb la provisió pública de lloguer residencial. A Viena, el 60% del mercat de lloguer és de provisió pública. Es pot reservar un percentatge de cada promoció per al lloguer social. És una política de mig termini però molt efectiva.

En aquest sentit, més xifres que ens situen a la cua de la UE-28: la despesa per habitant en habitatge social. El Regne Unit ha estat el país més destacat de la Unió, amb una despesa de 439 euros per habitant. El segueixen Dinamarca (311), Irlanda (250), Luxemburg (253), Alemanya (204), Finlàndia (208), Suècia (187) i Països Baixos (155), les xifres de despesa dels quals en aquesta matèria són de les més elevades d'Europa. En el cas d'Espanya, segons aquesta estadística, la xifra mitjana de despesa en habitatge de protecció social es va situar en 35,4 euros per habitant l'any, al llarg del període 2007-2017 (de nou clarament per sota de la mitjana de la UE-28 de 148.2 €). A Catalunya estem

⁵ D'entre els municipis de més de 20.000 habitants només Barcelona (8758), Sabadell (849) i Terrassa (946) superen els 500 habitatges de lloguer social de propietat municipal (Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín Especial Vivienda Social 2020).

inclús per sota d'aquesta mitjana espanyola (33,1€). I no només el nivell, l'evolució també ha estat negativa doncs a Espanya, el decreixement en aquest període ha estat del 39%. Els únics decreixements majors a l'entorn europeu s'han donat a Grècia (-81%), Bulgària (-65%) i Hongria (-43%). En aquest context les ajudes al mercat del lloguer són econòmicament necessàries, com a mínim, mentre no existeixi aquest mercat de lloguer social.

Anàlisi de la literatura econòmica d'ajuts a l'habitatge en lloguer

Els subsidis a la demanda es situen entre les polítiques amb avaluació més positiva per part dels investigadors d'economia de l'habitatge (López-Garcia, 2019). En general aquestes polítiques es divideixen en: subsidis orientats a la demanda i els cupons de lloguer (i cadascun d'ells amb diferents dissenys)⁶. En el cas dels primers, la literatura econòmica que els analitza és molt amplia i està fonamentada en la seva majoria en el programa experimental Housing Allowance (EHAP). Alguns exemples són: Hasuman i Wise (1980), Olsen (1982 i 2003), Venti i Wise (1984), entre d'altres. En el cas dels cupons alguns exemples de literatura els tenim a Susin (2002); Carlson et al (2012); Collison i Ganong (2018).

La literatura revisada apunta en dues direccions oposades quant a resultats: els subsidis al lloguer disminueixen la ràtio cost del habitatge/ingrés (Katz et. al, 2003; Stephens et. al. , 2010), i per tant millora l'accessibilitat de l'habitatge, i al mateix temps poden causar un augment de preus i/o captura de renda per part dels propietaris (Eriksen i Ross, 2013; Salvi del Pero et. al., 2016; Fack, 2006; Brackertz et. al., 2015). Per pal·liar els efectes negatius, Salvi del Pero et al. , (2016) fa unes recomanacions pel disseny i Eerola i Lyytikäinen, (2017) no troben efectes sobre els lloguers significatius a Finlàndia. Altres efectes sobre la oferta

⁶ Una família que rep un val d'habitatge és responsable de trobar i triar una unitat d'habitatge adequada que el propietari estigui d'acord a llogar sota el programa. La Agència d'Habitatge pagarà un subsidi d'habitatge directament al propietari a nom de la família participant. Després, la família haurà de pagar la diferència entre el lloguer real cobrat pel propietari i la quantitat subsidiada pel programa. En el cas dels subsidis de demanda la quantitat subsidiada es dona directament a la família per pagar el seu lloguer.

d'habitatges (Sinai and Walfogel, 2005), el mercat laboral (Chetty et. al. 2015; Owens, 2017), i la salut (Gibson et. al. , 2011; Lindberg et. al 2010) també han estat abordats. Carlson et al (2012) inclús fa una avaluació econòmica global del programa.

Efectes dels subsidis al lloguer

El subsidi al lloguer de l'habitatge pot estar constituït per una suma que depengui tant del cost de llogar una unitat d'habitatge considerat "estàndard" (pot ser diferent segons la grandària de la família i la localització) com del propi nivell de renda de la família. De manera alternativa, pot proporcionar-se a les famílies amb baixos ingressos un subsidi consistent en un percentatge del lloguer pagat per la unitat d'habitatge que habiten. En qualsevol cas, és important observar que, amb independència del disseny concret, es tracta de transferències en espècie (habitatge). Addicionalment, els receptors dels subsidis dirigits a la demanda poden ser lliures per a triar qualsevol unitat d'habitatge o per contra poden veure's sotmesos a diversos requisits. Aquests poden consistir en el fet que l'habitatge satisfaci una sèrie de requisits físics, referits a l'estat de salubritat i conservació de l'immoble. Com en qualsevol altra forma de redistribució en espècie, aquests costos administratius serien superiors que sota un programa que redistribuís en efectiu. Caldria verificar els pagaments de lloguer com a part de l'administració del programa, i, en el seu cas, caldria inspeccionar els habitatges per a assegurar que proporcionen el nivell mínim requerit.

La variable més rellevant per avaluar si els ajuts han funcionat, és si han millorat l'assequibilitat de l'habitatge. Als EUA existeix una considerable quantitat d'informació sobre el funcionament d'un sistema de subsidis a l'habitatge per a famílies de renda baixa orientats a la demanda, denominat "subvencions a l'habitatge" (housing allowances), com a resultat de l'Experimental Housing Allowance Program (per exemple, Venti i Wise, 1984 i Olsen, 1987, 2003). Es van plantejar tres tipus d'aspectes. En primer lloc, com farien ús les famílies pobres de les seves subvencions a l'habitatge i quina seria la seva reacció a diferents nivells i tipus de subvencions, així com a diferents requisits referits a la

qualitat dels habitatges (experiment de demanda). En segon lloc, com respondrien els mercats locals d'habitatge a l'augment en la demanda generat pel programa (experiment d'oferta). I en tercer lloc, com influenciarien als resultats diferents ordenacions administratives (experiment administratiu). Respecte a l'experiment de demanda, els tipus de programes eren diversos. En un es tractava de subvencionar una certa fracció de la despesa realitzada en el lloguer de l'habitatge sense restriccions sobre el seu consum (aquest és el model català actual). Un altre era un pagament de suma fixa no condicionat al lloguer que depenia de la renda de la família (doncs es suposa que el teu habitatge està desajustat a les teves necessitats). El tercer estava constituït també per un pagament de suma fixa, però el pagament era condicional al compliment d'uns certs requisits (si el cost administratiu es considerava molt elevat, es substituïa per un de lloguer mínim). Es tracta d'una transferència de quantitat monetària. En el cas dels programes definits en funció d'una fracció del lloguer, aquesta sí afecta als preus relatius de l'habitatge en relació a altres bens (operant a través de l'elasticitat-preu). És a dir, al subvencionar un percentatge del lloguer els preus relatius dels lloguers subvencionats disminueixen en funció d'aquells que no.

Respecte a l'experiment d'oferta, l'evidència experimental ha portat als analistes a afirmar que la instauració d'un programa dirigit a la demanda no tindria efectes significatius sobre els lloguers fins i tot a curt termini (Olsen i Zabel, 2015). Les raons d'aquest petit efecte sobre els lloguers podrien trobar-se en què les famílies amb els requisits d'accés representen una petita fracció de la demanda d'habitatge.

Si bé l'efecte net dels canvis en els patrons de consum, tant d'habitatge com d'altres béns, s'ha manifestat en uns grans beneficis per als receptors, resulta important conèixer la magnitud del benefici obtingut en relació amb el subsidi rebut (i pagat pels contribuents). El valor mitjà del benefici per als receptors, és menor que el valor mitjà del subsidi (mesurat com la quantia del subsidi). És a dir, que part del subsidi no acaba essent un ajut als receptors, doncs els propietaris s'apropien d'una part d'aquest ajut al augmentar les rendes del

lloguer. Les xifres concretes apunten a un valor entorn el 80%. És a dir, de facto, del 100% de l'ajut (programa EHAP) un 80% acaba en mans del receptor i un 20% en mans del propietari.

Quant a la distribució dels beneficis en funció de les característiques de les famílies receptores i la variació dels beneficis entre famílies amb les mateixes característiques, l'evidència disponible suggereix que, entre les famílies que són iguals en altres aspectes, el benefici mitjà dels programes de subsidi és major per a les famílies més pobres i de major grandària. No obstant això, la variació en els beneficis obtinguts entre famílies similars és gran sota la majoria de programa. Quant a la taxa de participació en els diversos programes, se situa per sota del 50% de la població elegible per a cada combinació de renda i grandària familiar. I per a totes les grandàries, les famílies més pobres tenen taxes de participació molt baixes.

També als EUA, als anys 70 es va crear un programa a nivell federal anomenat Housing Choice Voucher Programme. Actualment 2,2 milions de famílies americanes es beneficien d'aquest programa que està dirigit a famílies de baixos ingressos (Ivàlua, 2018). Les famílies beneficiàries escullen un habitatge que s'adapti a les seves necessitats i compleixi uns requisits de qualitat i per el qual només han de pagar el 30% dels seus ingressos, quedant la diferència coberta pel programa (fins a un límit establert). És a dir, els subsidis són rebuts pels propietaris. L'estudi de Katz et. al (2003) va fer servir dades dels anys 90 i va revelar que els beneficiaris d'aquest programa destinaven de mitjana un 36% del seus ingressos a l'habitatge mentre que els no beneficiaris destinaven un 44%. Tot i així, no es va complir el límit sobre el cost de l'habitatge (30% del ingrés). Segons els autors, això es va deure a que el preu de l'habitatge superava el límit establert pel programa. És possible que les famílies participants en aquell moment tinguessin dificultats per trobar un habitatge que complís els requisits del programa, donat que el programa va fer augmentar la demanda d'un tipus d'habitatge i l'oferta d'habitatge no va ajustar-se amb prou velocitat (elasticitat de l'oferta). Aquest és un efecte no desitjat d'aquests ajuts, l'augment del lloguer de l'habitatge, doncs si l'oferta no és suficientment flexible el preu augmenta. En

aquest sentit, Eriksen i Ross (2013) fan servir un model quasi-experimental per analitzar l'impacte d'un augment de l'oferta de cupons d'habitatge durant els anys 2000-2002 als EUA. Els resultats revelen pocs canvis en el preu mig del lloguer. En canvi, s'observen heterogeneïtats en els canvis del preu del lloguer en funció de la qualitat de l'habitatge: el preu de l'habitatge de qualitat mitjana va augmentar en 5,28\$ mensuals, mentre que el preu de l'habitatge de menys qualitat va disminuir en 13,47\$ mensuals. Això s'explica perquè la distribució de vals va incrementar la demanda per habitatge de més qualitat i a barris amb un nivell de pobresa inferior, mentre que es va reduir la demanda d'habitatges de menys qualitat. Els autors alerten que l'efecte sobre els preus varia entre ciutats en funció de l'elasticitat de la oferta d'habitatge d'aquestes. Susin (2002), per EUA a principis dels 90, afirma que les llars de baixos ingressos no beneficiàries que resideixen en ciutats on s'atorguen un gran nombre de subsidis al lloguer, han experimentat una pujada de preus del lloguer més ràpida que aquelles ciutats amb menys subsidis. Per tant, quan hi ha subsidis, els propietaris ho saben i pugen preus i això perjudica al que rep subsidi i al que no. S'estima que la captura de renda és d'un 16%. És a dir, que el propietari ha capturat un 16% de l'ajut mitjançant l'augment del preu del lloguer. El propietari essent coneixedor de que l'arrendatari rep un ajut puja el preu del lloguer i fa que part de l'ajut (un 16%) quedi en mans del propietari i només un 84% en mans de l'arrendatari perceptor de l'ajut.

A l'entorn europeu. Stephens et. al. (2010) fa servir dades de l'enquesta Europea de Condicions de Vida (EU-SILC) per analitzar la relació entre ajuts al lloguer i assequibilitat en sis països de la Unió Europea: Alemanya, Hongria, Portugal, els Països Baixos, Suècia i el Regne Unit. Comparant la proporció de llars que destinen més del 40% dels seus ingressos a cobrir els costos de l'habitatge entre aquelles que reben ajuts a l'habitatge i les que no, troben que aquesta proporció de llars és menor per els que reben algun tipus de subsidi. És a dir, una correlació negativa entre rebre ajuts al lloguer i la proporció de llars que destinen més del 40% dels ingressos a cobrir el cost de l'habitatge. Tot i així aquesta diferència entre les proporcions d'ambdós tipus de llars és petita i és difícil establir causalitat clara entre rebre l'ajut i la millora de l'accessibilitat.

La captura de rendes per part del propietari també és analitzada en l'entorn europeu. Salvi del Pero et. al., (2016) revisa diferents estudis empírics que mostren que en molts casos, els subsidis al lloguer es tradueixen en un augment del preu del lloguer i captura de renda per part dels propietaris (Finlàndia, EUA, França i Regne Unit). L'efecte varia entre països: als EUA,, al Regne Unit (Gibbons and Manning, 2006) i a França (Fack, 2006) la captura de renda s'estima entre un 50% i 78% respectivament. En altres paraules, en el cas de França per exemple, un euro addicional en subsidis al lloguer comporta un increment mitjà del lloguer de 78 cèntims, de forma que a la pràctica els beneficiaris només aprofiten 22 cèntims per cada euro de subsidi. Brackertz et. al (2015), presenta per Nova Zelanda, Regne Unit, França i Finlàndia evidència suficient per afirmar que una part dels subsidis al lloguer es capturada pel propietari es tradueix en lloguers més alts. Eerola i Lyytikäinen (2017), per Finlàndia, no troba efectes significatius d'una captura de renda derivada d'un increment en el valor dels ajuts al lloguer (no examina el fet de si l'existència de l'ajut suposa una captura de renda). Els autors examinen els efectes d'un augment de l'ajut donat que la implementació de l'ajut implica una discontinuïtat en funció dels metres quadrats (quantitats més elevades per trams de superfície).

En resum, els efectes de les ajudes monetàries per al lloguer, més documentats, són⁷:

- Les famílies que accedeixen a habitatges socials o ajudes per a lloguer veuen reduïda la ràtio lloguer/ingressos (Katz et al. 2003, Stephens et al. 2010). Com a conseqüència s'observa una millora de la morositat i de la despesa en altres tipus de serveis bàsics (Preece, 2018).
- L'evidència, en canvi, només dels ingressos és heterogènia. Varady (2010) indica que els ingressos dels participants poden veure's disminuïts degut a la reducció que té sobre la mobilitat laboral o per la dificultat d'adaptació en cas de canvi de barri. Per exemple, si pots perdre l'ajut al

⁷ Com és habitual a la literatura econòmica, cada autor posa l'accent en aspectes diferents del subsidi.

- canviar de pis, perds l'ajut, no canvies de pis i no acceptes una oferta laboral lluny del mateix. En canvi un estudi a més llarg termini observa un efecte positiu sobre la renda dels fills dels beneficiaris (Chetty et. al 2015).
- L'efecte sobre la situació laboral és igualment heterogènia entre llarg i curt termini. No s'obtenen efectes significatius en l'estudi de beneficis de lloguer de Feeny et. al. (2012) i inclús s'observen efectes negatius en altres estudis (Jacob i Ludwig 2012, Owens 2017). És cert que els efectes negatius s'observen més en els casos a on els subsidis estan lligats a un pis doncs no es canvia de pis (i, per tant, no s'accepten millors ofertes laborals) per no perdre l'ajut. A llarg termini aquest efecte seria positiu: augmentant la probabilitat de trobar treball dels fills dels participants del programa (Chyn 2018).
 - Reducció del número de persones sense llar (Thomson et. al 2013). En aquest sentit, s'observen reduccions dels costos associats al servei d'acolliment per a les persones sense llar i reducció de costos de serveis de justícia (Ly i Latimer 2015).
 - Augment de la quantitat d'habitatges de lloguer per càpita (Sinai i Walfogel 2005).
 - Augment dels m² i habitacions per inquilí i la qualitat dels habitatges (Salvi del Però et al., 2016, Clapham y Foye, 2019). Enström (2012) en l'entorn suec aporta evidència sobre una reducció de la sobre-ocupació.
 - En cas de canvi de barri gràcies a l'ajut al lloguer, la satisfacció general augmenta (Clapham y Foye,, 2019) i es redueix la segregació (Moulton et. al 2014). En aquest escenari, llars de baixos ingressos no-beneficiàries de les ajudes experimenten una pujada dels preus de lloguer en els seus barris com a resultat d'un augment de la demanda i el fet de que la oferta es poc elàstica (Salvi del Però et. al. 2016).
 - Reducció dels nivells d'estrès i ansietat (salut mental) a causa de l'augment de la sensació de seguretat tant del barri (requereix un canvi de barri) com del mateix habitatge. S'observa un especial impacte d'aquest fet sobre dones joves, i mares solteres (Casciano i Massey 2012, Owens 2017, Lindberg et. al 2010, Gibson et. al 2011, Jackson et. al 2009, Garg et. al 2015, Moulton et. al 2014). Altres estudis

no troben impactes significatius a curt termini (Tsemberis et. al. 2003, Hwang et al 2012), això segons Goering et. al (2014).

- Millora en el nivell nutricional d'infants, a causa de l'augment del poder adquisitiu (Lindberg et. al 2010).
- En termes d'educació l'evidència és mixta: L'impacte és positiu sobre fills/as de beneficiaris, en termes d'assistència, probabilitat d'accedir a educació universitària, probabilitat de graduar-se del nivell secundari i millora de les qualificacions (Chetty et. al 2015, Deluca i Dayton 2009). Segons els autors el canal d'impacte és el canvi de barri/escola o l'augment de poder adquisitiu dels pares.
- Disminució de l'abús del consum de begudes alcohòliques i drogues, reducció de situacions criminals i violentes viscudes pel participant donat que l'entorn en el que viu és millor (Gibson et al. 2011, Chyn 2018, Jeffrey R et al. 2005).

Implementació

La implementació dels programes i polítiques públiques representa un paper clau en l'assoliment dels objectius establerts d'aquests programes i polítiques públiques. En les polítiques analitzades són comunes les recomanacions en termes d'un servei d'assistència a propietaris i beneficiaris, les llistes d'espera i les condicions d'elegibilitat. És a dir, un servei d'acompanyament en la sol·licitud i gestió de l'ajut, evitar llistes d'espera molt llargues i desincentivadores (si s'assignen habitatges) i establir clarament quines condicions et fan elegible per l'ajut (Wood et al, 2008; Feeny et al 2012). Però sobretot, posen de manifest la manca d'una re-avaluació de les condicions d'elegibilitat (Andrews, et al, 2011; Salvi del Pero, 2016). És a dir, si una mateixa família ha de mantenir un ajut, ha de tornar a sotmetre's al procés d'avaluació, doncs la seva situació ha pogut canviar i que hi hagin famílies amb una situació més adient per rebre l'ajut. Per altra banda, molts programes de grans fundacions en el camp de l'habitatge s'adrecen a un grup específic (i es vinculen a altres programes educatius o sanitaris) i no a la població en general, amb l'objectiu de maximitzar el seu impacte.

Quant als motius que poden produir una major captació de rendes, Salvi del Pero et al. (2016) indica que el fenomen de captura de renda es pot produir per diferents motius. En primer lloc, al ser una política de demanda, si s'amplia el col·lectiu elegible es pot produir un augment del preu del lloguer si l'oferta no és prou flexible. Segonament, si els subsidis no estan condicionats al nivell d'ingressos de les llars o prova de mitjans, pot augmentar la demanda d'habitatges de millor qualitat/més grans i per tant fer pujar els preus d'aquests tipus d'immobles. Finalment, el preu del lloguer també pot pujar si els propietaris saben que una part dels seus potencials clients està rebent ajudes monetàries i per tant tenen més poder adquisitiu. L'estudi de Gibbons i Manning (2006) també suggereix que l'ajustament de preus pot produir-se més fàcilment per els contractes de lloguer de curta durada. Un disseny on es determinin llindars de subsidi diferent per llindars diferents de superfície pot permetre avaluar la captació de rendes diferencial a cada tram.

Per últim, hi ha diferents dissenys de l'ajut a cada país. Com hem comentat el programa americà és en forma de vouchers. Mentre que a Europa els subsidis també tenen un format diferent depenent del país. A Suècia només es subsidien les despeses relacionades amb l'habitatge (però no el lloguer) i al Regne Unit el percentatge de l'ajut pot arribar al 100% i depèn d'un índex de preus local i del nombre d'habitacions. El disseny actual dels ajuts a Catalunya és molt similar al disseny francès: una quantia que és un percentatge del lloguer (amb quanties màximes i mínimes i mai del 100%) per col·lectius amb ingressos per sota d'un llindar (distingint entre diferents col·lectius com ara famílies amb fills, menors de 25 anys o majors de 65 o amb lloguer social).

Recapitulant aquest anàlisi de la literatura econòmica, podem avançar algunes idees que seran ampliades a les conclusions. Els subsidis al pagament del lloguer són efectius per afavorir l'accessibilitat a l'habitatge. La literatura prediu uns elevats guanys pels beneficiaris. En format de subsidi pot ser una quantitat fixa condicionada a la renda o a unes característiques del pis o bé una proporció del lloguer pagat. Es desestima condicionar a les característiques del pis, donat

els elevats costos administratius reportat a les experiències internacionals. Respecte a la comparativa entre els ajuts de quantitat fixa condicionada a la renda o com una proporció del lloguer, és en el segon cas on s'està afectant la decisió de la quantitat de serveis d'habitatge, afavorint l'habitatge respecte altres bens. En les polítiques analitzades es comuna la recomanació de re-avaluació de les condicions d'elegibilitat. Finalment, el gran aspecte pel qual es preocupa la literatura és per la part de l'ajut que no millora l'accessibilitat dels beneficiaris sinó que suposa una captura de rendes per part del propietari. En molts casos, els subsidis al lloguer es tradueixen en un augment del preu del lloguer i captura de renda per part dels propietaris.

El ajuts al pagament del lloguer a Catalunya

Les polítiques d'ajuts al lloguer s'emmarquen dins de les polítiques d'habitatge de la Generalitat de Catalunya. Apart dels ajuts a la rehabilitació d'habitatges⁸, aquestes polítiques són de dos tipus: creació d'un parc d'habitatges de protecció oficial i als ajuts al pagament del lloguer. En ambdós casos es tracta de facilitar l'accés a l'habitatge. En el cas dels habitatges de protecció oficial, oferint directament habitatges públics a aquells col·lectius que no poden accedir-hi en el mercat privat. En el cas dels ajuts al pagament del lloguer, ajudant a aquells col·lectius que tot i accedir al mercat privat realitzen un sobre esforç en el pagament, doncs el lloguer acaba representant una part dels seus ingressos superior a la recomanada (entorn al 40%). Com hem vist a l'apartat de context, el principal problema de les polítiques d'habitatge a Catalunya (i Espanya) és l'escassetat d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer. Tot i la necessitat dels ajuts al lloguer, el fet de la insuficient oferta d'habitatges de protecció oficial, fa que gran part de les polítiques d'ajut al lloguer es destini a solucionar el problema generat per l'escassetat d'oferta pública d'habitatge. Amb una major

⁸ Aquesta política pot guanyar pes amb els Fons Next Generation. Doncs l'aportació del sector de la construcció hauria de ser actualitzar el parc d'habitatges en termes de sostenibilitat i digitalització.

oferta d'habitatge social en règim de lloguer, la necessitat d'ajuts al pagament del lloguer seria menor. El propi Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge elaborat per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge (2017) n'és conscient i té com a objectiu que en els propers 15 anys el 15% del parc d'habitatge es destini a polítiques socials.

Centrant-nos en les polítiques d'ajuts al pagament del lloguer, objecte d'aquesta avaluació, a l'Annex 3 es presenta una definició de les diferents convocatòries d'ajuts al pagament del lloguer a Catalunya. En tots els casos es tracta del pagament als llogaters d'una quantitat del lloguer. Com es pot veure es tracta de moltes línies d'ajut que han canviat de nomenclatura diverses vegades al llarg dels anys. Però bàsicament es poden classificar en tres grups:

1. Prestacions (o renovacions) a col·lectius majors de 65 anys (LJ).
2. Prestacions per a col·lectius en risc d'exclusió o usuaris d'habitatges procedents de la borsa de mediació. Es tracta de prestacions a sol·licitants en una situació excepcional com un desnonament previ o haver obtingut un habitatge d'una borsa pública d'habitatges o d'una entitat sense ànim de lucre (LC, LE, LR, LN...).
3. Subvencions per concurrència competitiva als titulars d'un contracte de lloguer (programes M i MIFO).

Avaluació ex-post dels ajuts al pagament del lloguer de l'habitatge a Catalunya

Amb les microdades administratives anonimitzades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya pel període 2011-2019, s'ha realitzat una estadística descriptiva i l'estimació d'alguns models explicatius per determinar les variables claus per obtenir una resolució favorable en una prestació o subvenció. A partir de 2015, de forma addicional a les dades relatives a la sol·licitud (tipus de resolució, tipus d'ajut, import del lloguer, import de l'ajut, municipi, any de l'ajut i any de naixement del sol·licitant), s'han obtingut dades relatives al perfil socioeconòmic de l'individu

(gènere, ingressos, nombre de membres menors de 18 anys i majors de 65 anys, nacionalitat o si l'individu presenta algun tipus de discapacitat)

Anàlisi amb tota la mostra (2011-2019)

Estadística descriptiva del total de la mostra

La mostra presenta 440.797 registres. En la mostra, hi ha individus que presenten un sol registre o episodi (37,89%), dos (22,61%), tres (14,80%), quatre (9,61%), cinc (6,31%) o més de cinc (8,78%). Això ens permet detectar una certa experiència en la sol·licitud dels ajuts, doncs aquesta experiència no és només degut a les prestacions que “prorroguen” (si es continuen complint dels condicions) ajuts anteriors sinó que s’observa també en les subvencions de concurrència competitiva (Taula 1). Com es veurà més endavant aquesta experiència en sol·licitar els ajuts és una variable que afecta positivament a la probabilitat d’obtenir un ajut, per exemple.

Taula 1: Nombre d’episodis observats

Núm. Episodis	Freqüència	Percentatge	Percentatge acumulat
1	167.149	37,89	37,89
2	99.756	22,61	60,50
3	65.276	14,8	75,29
4	42.411	9,61	84,91
5	27.843	6,31	91,22
Més de 5	38.753	8,79	100
Total	441.188	100	

A la Taula 2 es mostra la distribució dels diferents ajuts al lloguer al llarg del període. S'observa un gran creixement dels ajuts a partir de 2015 i un gran volum de registres als programes LN, M i MIFO de concurrència competitiva. És en aquests programes a on es detecta un percentatge més baix de "resolucions favorables". En particular els percentatges més reduïts de resolucions favorables es troben per aquest ordre: LN 2013 (41%), MIFO 2019 (55%). Als programes de prestacions (LJ, LE, LP, LR...) són comuns percentatges per sobre del 90%. Als programes competitius els percentatges més habituals es situen en l'entorn del 80% (Taula 3), tot i el percentatge extraordinàriament reduït de l'any 2019. Per ciutats (Taula 4) s'observa una certa variabilitat doncs, per les ciutats amb més de 500 observacions, aquest percentatge oscil·la entre el 60 i el 90%. Finalment si s'observen diferències per grups d'edat (Taula 5). Hem dividit el fitxer en tres trams d'edat (16-30 anys, 31-64 anys i majors de 65), s'observa clarament com, a mesura que augmenta l'edat el percentatge d'ajuts atorgats és superior, variant del 73% al 88%. Aquest resultat podria estar distorsionat pel fet que hi ha ajuts específics a col·lectius majors de 65 anys. Si fos així, aquestes diferències haurien de desaparèixer quan fem l'anàlisi només amb els ajuts de concurrència competitiva. No obstant, tot i que ara s'igualen els col·lectius de joves i persones de mitjana edat, els majors de 65 anys continuen essent afavorits (amb un 78% de resolucions favorables en relació al 70% dels altres col·lectius).

Taula 2: distribució dels diferents ajuts sol·licitats al lloguer al llarg del període

Tipus	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
LC						908	1.087	1.225	1.018
LE					4689	3463			
LJ	24820	18912	6828	3157	2374	2115	1900	1701	1525
LN			30779		4718	3950			
LNBH				1368					
LNLR				11125					

LNMP	4990			
LP		13652	12091	10705
LR	9160	7870		
M	24550	40018		
MIFO		53603	61873	73218

Taula 2: distribució dels diferents ajuts al lloguer al llarg del període

Tipus	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
LC						908	1.087	1.225	1.018	4.238
LE					4.689	3.463				8.152
LJ	24.820	18.912	6.828	3.157	2.374	2.115	1.900	1.701	1.525	63.332
LN			30.779		4.718	3.950				39.447
LNBH				1.368						1.368
LNLR				11.125						11.125
LNMP				4.990						4.990
LP							13.652	12.091	10.705	36.448
LR					9.160	7.870				17.030
M					24.550	40.018				64.568
MIFO							53.603	61.873	73.218	188.694
Total	24.820	18.912	37.607	20.640	45.491	58.324	70.242	76.890	86.466	439.392
Increment		-23,8%	98,9%	-45,1%	120,4%	28,2%	20,4%	9,5%	12,5%	

Taula 3 distribució del percentatge d'atorgats dels diferents ajuts al lloguer al llarg del període

Tipus	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
LC						0,7323	0,7120	0,6775	0,6709
LE					0,8485	0,9410			
LJ	0,8382	0,9422	0,8974	0,8356	0,9726	0,9796	0,9894	0,9841	0,9632
LN			0,4120		0,9266	0,9281			
LNBH				0,7090					
LNLR				0,9040					
LNMP				0,8607					
LP							0,9257	0,9065	0,8923
LR					0,9449	0,9439			
M					0,7716	0,8304			
MIFO							0,8338	0,8373	0,5490

Taula 3 distribució del percentatge d'atorgats dels diferents ajuts al lloguer al llarg del període

Tipus	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
LC						73,23%	71,20%	67,75%	67,09%
LE					84,85%	94,10%			
LJ	83,82%	94,22%	89,74%	83,56%	97,26%	97,96%	98,94%	98,41%	96,32%
LN			41,20%		92,66%	92,81%			
LNBH				70,90%					
LNLR				90,40%					
LNMP				86,07%					
LP							92,57%	90,65%	89,23%
LR					94,49%	94,39%			
M					77,16%	83,04%			
MIFO							83,38%	83,73%	54,90%

Taula 3 distribució del percentatge d'atorgats dels diferents ajuts al lloguer al llarg del període

Tipus	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
LC						0.7323	0.712	0.6775	0.6709
LE					0.8485	0.941			
LJ	0.8382	0.9422	0.8974	0.8356	0.9726	0.9796	0.9894	0.9841	0.9632
LN			0.412		0.9266	0.9281			
LNBH				0.709					
LNLR				0.904					
LNMP				0.8607					
LP							0.9257	0.9065	0.8923
LR					0.9449	0.9439			
M					0.7716	0.8304			
MIFO							0.8338	0.8373	0.549

Taula 4: Municipis amb major i menor percentatge d'atorgats

Municipi	Atorgat
Sant Just Desvern	0.9056
Premià de Dalt	0.8745
Vilassar de Mar	0.8596
Llagostera	0.8582
Manresa	0.8558
Tarragona	0.8543
Llagosta, la	0.6663
Calonge i Sant Antoni	0.6644
Sant Andreu de la Barca	0.6521
Granollers	0.5957
Palamós	0.5917

Taula 5: Distribució ajuts atorgats per edats. Total de la mostra i ajuts M-MIFO.

Grups edat	Atorgat (Total mostra)	Atorgat (M-MIFO)
Menor de 35	0.7327	0.7019
Entre 35 i 65	0.7724	0.7050
Major de 65	0.879	0.7794

Fent referència a les dades procedents de tots els ajuts, l'import mig del lloguer és de 409€ i l'import mig de l'ajut 161€, això implica que l'ajut permet cobrir de

mitjana un 43,25% de l'import del lloguer (rati), cobrint així més del 40% del lloguer d'acord amb els estàndards internacionals (Taula 6). L'import màxim de lloguer dels sol·licitants és de 1.400€ mensuals mentre que l'import màxim d'ajut assignat és de 240€. Aquest topall de 240€, pot produir una reducció en aquest percentatge que l'ajut cobreix respecte als lloguers. Al 2019 aquest percentatge s'ha reduït al 40%. Per ciutats (Taula 7), no s'observa una gran desigualtat, doncs per totes les ciutats amb més de 500 observacions aquest percentatge es situa entre el 38% i el 50% i no s'observa cap patró, doncs hi ha municipis petits i grans a la part alta i baixa d'aquest interval. Finalment si s'observa un cert patró per edat (Taula 8). Hem dividit el fitxer en tres trams d'edat (16-30 anys, 31-64 anys i majors de 65), s'observa clarament com, a mesura que augmenta l'edat el percentatge d'ajut percebut és superior, variant del 41% al 44%. Aquí clarament hi ha un patró. **Un cop tenim en compte només els ajuts de concurrència competitiva aquestes diferències desapareixen.**

Taula 6: Estadística descriptiva de l'ajut atorgat, import del lloguer i la rati.

	Mitjana	Desviació típica
Ajut mensual	161.24	58.95
Import lloguer	409.39	164.85
Rati	0.4324	0.1181

Taula 7: Municipis amb major i menor rati de l'ajut del lloguer en relació a l'import total del lloguer

Municipi	Rati
Manresa	0.5001
Móra d'Ebre	0.4996
Tremp	0.4983

Gironella	0.4958
Manlleu	0.4955
Masnou, el	0.3871
Cerdanyola del Vallès	0.387
Barberà del Vallès	0.3866
Vilassar de Mar	0.3864
Castelldefels	0.3817

Taula 8: Distribució de la rati d'ajut atorgat per edats. Total de la mostra i ajuts MMIFO.

Grup edat	Rati (Total mostra)	Rati (M-MIFO)
Menor de 35	0.4119	0.3947
Entre 35 i 65	0.4349	0.3979
Major de 65	0.4474	0.3939

Models explicatius

L'anterior evidència descriptiva no té en compte les correlacions entre les variables explicatives. És a dir, per exemple, es possible que l'efecte observat de l'edat estigui captant que les persones més grans paguen uns lloguers menors o tenen més experiència a l'hora de demanar ajuts. D'acord amb els objectius del projecte volem conèixer quines variables han estat determinants de l'èxit en l'obtenció dels ajuts del lloguer. Fonamentalment, estimarem dos tipus de models segons si la variable dependent és el fet d'obtenir una resolució favorable o, ja pels que l'han obtingut, un model explicatiu pel percentatge que suposa l'import de l'ajut en relació a l'import del lloguer mensual. En ambdós casos, estimem els

models per tres mostres diferents: la mostra completa, els ajuts competitius (M i MIFO) i la resta d'ajuts.

Els models explicatius del fet d'obtenir una resolució favorable, s'estimen mitjançant un model de probabilitat lineal⁹. En tots els models (Taula 9) s'observa que cada any addicional afecta positivament al fet d'obtenir una resolució favorable (0.1 punts percentuals), **fins i tot en els models amb la mostra de subvencions competitives (0.03 punts percentuals)**. També resulta significatiu l'efecte de l'import del lloguer. Per cada 100 € de lloguer la probabilitat de resolució favorable disminueix entre 0,002 i 0,02 punts percentuals. L'experiència del sol·licitant avaluada com el nombre de vegades que ha participat en convocatòries anteriors té un efecte que oscil·la entre 0,02 i 0,04 punts percentuals. Tant l'efecte del lloguer com de l'experiència és més elevat en els ajuts competitius. Respecte als tipus d'ajut, en general, i en consonància amb l'evidència descriptiva els ajuts LN 2013 i els ajuts competitius (M i MIFO) presenten una probabilitat de resolució inferior a la dels ajuts LC (categoria de referència). La resta de tipologies presenten una probabilitat de resolució favorable netament superior a la dels ajuts LC.

Taula 9. Models Explicatius del fet que un ajut sigui atorgat. Total de la mostra, M MIFO i resta.

	Total	M-MIFO	Altres
	Coef./se	Coef./se	Coef./se
Edat	0.001***	0.0003***	0.001***
Lloguer(100€)	-0.007***	-0.020***	-0.002***
Experiència Any(ref:2011)	0.028***	0.043***	0.019***
2012	0.091*** -		0.092***
2013	-0.112*** -	-0.113***	
2014	-0.075*** -	-0.072***	
2015	0.215*** (ref:-)	0.245***	
2016	0.249***	0.059***	0.233***
2017	0.136***	0.000	0.083***
2018	0.140***	0.010***	0.063***
2019	-0.096***	-0.264***	0.048***
Tipus ajut (ref: LC)			
LE	0.064*** -		0.341***

⁹ Aquests models tenen avantatges i desavantatges respecte altres tipus de models on la variable dependent és discreta (Models Logit i Probit). Entre els avantatges està la major convergència de l'algoritme que és el motiu fonamental pel que s'han utilitzat en aquest informe.

LJ		0.225***	-		0.314***
LN		-0.054***	-		0.199***
LNBH		-	-		-
LNLR		0.335***	-		0.335***
LNMP		0.302***	-		0.302***
LP		0.185***	-		0.185***
LR	0.057***	-		0.060***	M
	-0.028***	-0.068***	-		
MIFO	0.085***	(ref:-)	-	_cons	0.061 0.273 0.096
Control Municipal SI					
Pseudo R2		0.16		0.13	0.26

Taula 9

	Total	M-MIFO	Altres
	Coef./se	Coef./se	Coef./se
Edat	0,001***	0,0003***	0,001***
Lloguer (100€)	-	-	-
	0,007***	-0,020***	0,002***
Experiència Any (ref: 2011)	0,028***	0,043***	0,019***
2012	0,091***	-	0,092***
	-	-	-
2013	0,112***	-	0,113***
	-	-	-
2014	0,075***	-	0,072***
2015	0,215***	(ref: -)	0,245***
2016	0,249***	0,059***	0,233***
2017	0,136***	0.00	0,083***
2018	0,140***	0,010***	0,063***
	-	-	-
2019	0,096***	-0,264***	0,048***
Tipus ajut (ref: LC)			
LE	0,064***	-	0,341***
LJ	0,225***	-	0,314***
	-	-	-
LN	0,054***	-	0,199***
LNBH	-	-	-
LNLR	0,335***	-	0,335***
LNMP	0,302***	-	0,302***
LP	0,185***	-	0,185***
LR	0,057***	-	0,060***
	-	-	-
M	0,028***	-0,068***	-
MIFO	0,085***	(ref: -)	-
_cons	0.061	0.273	0.096
Control Municipal SI			
Pseudo R2	0.16	0.13	0.26

Els models explicatius del percentatge que suposa l'ajut respecte a l'import del lloguer, s'estimen mitjançant un model de regressió lineal (Taula 10). En tots els casos (tota la mostra, competius i la resta d'ajuts) s'observa que cada any addicional d'edat del sol.licitant afecta positivament al percentatge que representa l'ajut sobre l'import del lloguer (0,04 punts percentuals), **inclús en els models amb la mostra de subvencions competitives**. Novament, com ja va passar en el cas de la probabilitat d'atorgar l'ajut, sembla que els col.lectius de major major edat es veuen beneficiats al rebre una major part del lloguer en format d'ajut. L'experiència del sol.licitant avaluada com el nombre de vegades en que ha participat en convocatòries anteriors té un efecte positiu en els ajuts M-MIFO i negatiu en els altres. Respecte als tipus d'ajut, en general, i en consonància amb l'evidència descriptiva, els ajuts competius M-MIFO són els que presenten un percentatge inferior del rati objecte d'estudi en aquesta Taula 10 (percentatge de l'ajut en relació a l'import del lloguer) sempre en relació als ajuts LC (categoria de referència). La resta de tipologies presenten un percentatge (ajut en relació a import del lloguer) netament superior a la dels ajuts LC.

Taula 10. Models Explicatius rati de la quantitat d'ajut atorgada vers l'import total del lloguer. Total de la mostra, M MIFO i resta.

	Total	M-MIFO	Altres
	Coef./se	Coef./se	Coef./se
Edat	0.0004***	0.0004***	0.0005***
Episodi	0.0004***	0.002***	-0.001***
Any (ref: 2011)			
2012	0.016*** -		0.016***
2013	0.051*** -		0.050***
2014	0.034*** -		0.037***
2015	0.043*** -		0.049***
2016	0.041***	-0.001**	0.044***
2017	0.073*** -		0.082***
2018	0.068***	-0.003***	0.074***
2019	0.058***	-0.014**	0.059***
Tipus (ref: LC)			
LE	0.065*** -		0.065***
LJ	0.041*** -		0.049***

LN	0.017*	-	0.022***
LNBH	-	-	-
LNLR	0.044***	-	0.046***
LNRP	0.006	-	0.012*
LP	0.009***	-	0.009**
LR	0.047***	-	0.048***
M	-0.060***	0.003***	-
MIFO	-0.091*** (ref:-)	-_cons	0.026* -0.038 0.535
Control Municipal			
R2	0.26	0.19	0.14

Taula
10

	Total Coef./se	M-MIFO Coef./se	Altres Coef./se
Edat	0,0004***	0,0004***	0,0005***
Episodi	0,0004***	0,002***	-0,001***
Any (ref: 2011)			
2012	0,016***	-	0,016***
2013	0,051***	-	0,050***
2014	0,034***	-	0,037***
2015	0,043***	-	0,049***
2016	0,041***	-0,001**	0,044***
2017	0,073***	-	0,082***
2018	0,068***	-0,003***	0,074***
2019	0,058***	-0,014**	0,059***
Tipus ajut (ref: LC)			
LE	0,065***	-	0,065***
LJ	0,041***	-	0,049***
LN	0,017*	-	0,022***
LNBH	-	-	-
LNLR	0,044***	-	0,046***
LNMP	0.006	-	0,012*
LP	0,009***	-	0,009**
LR	0,047***	-	0,048***
M	-0,060***	0,003***	-
MIFO	-0,091***	(ref: -)	-
_cons	0,026*	-0,038	0.535
Control Municipal SI			
R2	0.26	0.19	0.14

Finalment, pels anys 2013 i 2019 es disposa de la Puntuació que l'agència de l'habitatge va assignar a cada sol·licitud dels ajuts competitius. De nou, els efectes, van en línia dels que s'han apuntat (Taula 11). El punt de tall al 2019 va ser 28,399 i les puntuacions van oscil·lar entre 0 i 68,39. Un any addicional del sol·licitant augmenta la Puntuació obtinguda en 0,07 al 2019 i 0,04 al 2013. L'import del lloguer no afecta la Puntuació al 2019 però sí negativament al 2013. En canvi, l'experiència apareix com fortament determinant de la Puntuació al 2019 augmentant aquesta en 0,6 punts per cada sol·licitud anterior del participant. En 2013, aquest efecte va ser 0.07 punts. Es a dir, sembla que haver sol·licitat aquest ajut prèviament afecta de manera significativa a la puntuació que reps. Això pot significar diverses coses. Que hi ha una certa barrera d'entrada en termes de dificultat i que haver-ho sol·licitat anteriorment, en aquest cas ajudi a obtenir-ho. També al darrera d'haver-ho sol·licitat anteriorment pot haver-hi indicadors d'èxit doncs, i, per tant, un major incentiu a demanar-ho. Finalment, qualsevol variable sociodemogràfica que augmenti la Puntuació atorgada i que no es té en aquesta mostra i estigui associada amb l'experiència pot explicar aquests resultats. Aquest darrera aspecte es controlarà en els models mostrats en el següent apartat.

Taula 11. Models Explicatius de la puntuació atorgada al participant. Total de la mostra, M MIFO i resta.

	2019	2013
	Coef./se	Coef./se
Edat	0.069***	0.040***
Lloguer(100€) -0.0005		-0.001***
Episodi	0.596***	0.074***
_cons	10.302	7.679
Control Municipal		
R2	0.04	0.10

Taula 11

	2019	2013
	Coef./se	Coef./se
Edat	0.069***	0.040***
Lloguer(100€) -0.0005		-0.001***

Episodi	0.596***	0.074***
_cons	10 302	7 679
Control Municipal		
R2	0.04	0.10

Anàlisi amb la mostra amb característiques sociodemogràfiques (2015-2019)

Estadística descriptiva

A la Taula 12 es presenta la mitjana del percentatge d'ajuts atorgats així com de la ratio que significa l'ajut mensual en relació a l'import del lloguer, en funció de les diferents característiques dels sol·licitants. Les dones presenten un percentatge lleugerament superior d'ajuts atorgats (80,8% vers el 80,2% dels homes) però una vegada obtingut l'ajut la proporció que representa l'ajut sobre el lloguer és també 1,1 punts percentuals inferior. Pel que respecte a la nacionalitat, els extracomunitaris amb residència legal són els que aglutinen un major percentatge d'ajuts atorgats (82%), gairebé 3 punts percentuals per sobre dels espanyols i el extracomunitaris sense residència legal i permanent i 5 punts per sobre dels sol·licitants d'altres països membres de la UE¹⁰. En termes del percentatge que cobreix l'ajut del lloguer també són els extracomunitaris amb residència legal i permanent aquells a qui l'ajut els hi cobreix un major percentatge del lloguer (43%), 1 punt percentual per sobre dels espanyols i més de 2 punts percentuals per sobre de la resta de nacionalitats. Les llars amb discapacitats, amb majors de 65 anys i menors de 18 tenen més ajuts atorgats i reben una quantitat que els cobreix una major part del lloguer. Ambdós aspectes augmenten amb el nombre de discapacitats i arriben al seu màxim amb un major de 65 anys que viu sol i amb 4 menors de 18 anys a la llar.

Taula 12. Estadística descriptiva de les característiques de perfil del sol·licitant. 2015-2019.

¹⁰ Cal remarcar que aquest apartat és una estadística descriptiva on aquests resultats només es poden interpretar com correlacions, doncs no es controla per exemple, per la variable renda. Això es farà en els models estimats posteriorment.

Atorgat Rati*Gènere:*

Dona	0.8082	0.4157
Home	0.8022	0.4275

Nacionalitat:

Espanyola	0.7978	0.4151
Estat membre de la Unió Europea	0.7762	0.4074
Extracomunitaris amb residència legal i permanent	0.8236	0.4280
Extracomunitaris sense residència legal i permanent	0.7927	0.4019
Un altre país de l'Espai Econòmic Euro	0.6792	0.4203

Membres amb discapacitat:

0	0.7747	0.4167
1	0.8132	0.4185
2	0.8184	0.4254
3	0.8261	0.4442
4	0.8974	0.4852
5	0.8484	0.4754
6	0.8571	0.5240
7	1.0000	0.5193

Membres majors de 65 anys:

0	0.7991	0.4196
1	0.8498	0.4406
2	0.8243	0.4054

Membres menors de 18 anys:

0	0.7801	0.4209
1	0.804	0.4123
2	0.8163	0.4224
3	0.8538	0.4329
4	0.8547	0.4405
5	0.8391	0.4493

Renda i esforç

Des de l'any 2015 es disposa de les dades de la renda dels sol·licitants¹¹. Pel 2015 aquestes dades fan referència només a aquells que se'ls hi ha atorgat l'ajut. Per la resta d'anys fan relació al total de sol·licitants. A la Taula 13 es presenta informació descriptiva de la renda. La renda mitjana del període és de 10.348,9 anuals També es presenta l'estadística descriptiva del percentatge d'atorgats i la rati en funció de quatre grups de renda: 0-4.800€¹², 4.801€-11.400€¹³, 11.401€-16000€¹⁴ i majors a 16000€.

Taula 13. Estadística de la renda del sol·licitant. 2015-2019.

	Atorgat	Rati
Renda Mitjana	10.348.9€	
<i>Renda:</i>		
Menor a 4.800€	0.729	0.516
4800€-11.400€	0.952	0.428

¹¹ Es té tota la informació de les rendes per aquells pels quals l'ajut se'ls ha atorgat i d'una mostra aleatòria per aquells pels quals l'ajut no els ha estat atorgat. Aquesta mostra és de 0% el 2015, del 75% el 2016, del 10% el 2017, del 75% el 2018, del 100% el 2019.

¹² Aproximadament 0.6*IRSC del 2020. La Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic, va establir l'indicador de renda de suficiència, que ha de ser fixat periòdicament per la Llei de pressupostos de la Generalitat. Per a l'exercici 2020, la Llei de pressupostos de la Generalitat de Catalunya fixa el valor de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya en 569,12 euros mensuals i 7.967,73 euros anuals.

¹³ Salari mínim de 2020

¹⁴ Aproximadament 2*IRSC del 2020

11.400€-16.000€	0.850	0.370
Major 16.000€	0.582	0.379

Finalment, a la Taula 14 es presenta informació relativa a l'esforç mitjà que representa el lloguer en relació a la renda abans i després d'atorgar els ajuts al lloguer. L'esforç mitjà es calcula com la rati entre l'import anual del lloguer (abans i després de rebre l'ajut) i la renda de la família. Es pot veure com l'esforç mitjà després d'atorgar-se el lloguer s'ha reduït en 26 punts percentuals (de 59% a 33%). Els percentatge de famílies per les que el seu lloguer representa més del 40% de la seva renda, ha disminuït en gairebé 35 punts percentuals (65% al 30%). Per tant, sembla evident que l'ajut al lloguer ha millorat l'accessibilitat als serveis de l'habitatge per aquestes famílies. També a la Taula 14 es presenta una estadística descriptiva de les variables ja presentades a la Taula 12 en funció de l'esforç mig un cop atorgat l'ajut i de la diferència en aquest esforç mig un cop atorgat l'ajut. Es pot observar un major esforç i una major reducció en l'esforç gràcies a l'ajuten les dones (5 punts de major esforç respecte als homes), els ciutadans nascuts fora de la Unió Europea però dins l'espai econòmic europeu (4 punts respecte els espanyols) i els individus de llars sense menors de 18 anys (un mínim de 3 punts respecte a les llars amb dos menors de 18 anys o més). No es detecten diferències rellevants en altres aspectes. En termes d'edat s'observa un lleuger major esforç pels menors de 35 anys (1 punt), producte d'una reducció en l'esforç més petita, respecte, sobretot, els majors de 65 anys (5 punts).

Tabla 14. Estadística descriptiva de les característiques de perfil del sol.licitant. Esforç.

2015-2019.

	Esforç	Diferència (punts)
Esforç abans de l'ajut	58.7%	
Esforç després de l'ajut	33.4%	

Gènere:

Dona	35.93%	26.27
Home	30.96%	24.49

Nacionalitat:

Espanyola	34.87%	25.60
Estat membre de la Unió Europea	34.08%	24.01
Extracomunitaris amb residència legal i permanent	31.93%	25.04
Extracomunitari sense té residència legal i permanent	36.51%	24.88
Un altre país de l'Espai Econòmic Europeu	38.40%	27.75

Membres menors de 18 anys::

0	35.29%	26.69
1	34.89%	25.22
2	32.31%	24.66
3	29.11%	23.58
4	28.11%	23.88
5	27.75%	24.29

Membres majors de 65 anys:

0	33.51%	25.12
1	33.71%	28.21
2	30.77%	21.94
3	34.96%	21.72

Discapacitat:

0	33.74%	24.95
1	33.21%	24.76
2	30.86%	24.08

3	31.11%	26.33
4	28.91%	27.60
5	30.49%	32.98

Edat

Menor de 35	34.47%	23.55
Entre 35 i 65	33.23%	25.36
Majors de 65 anys	33.46%	28.21

Per tant es pot concloure que l'anàlisi descriptiva ofereix, en termes de correlacions, un major percentatge d'ajuts atorgats a dones, sol·licitants extracomunitaris i llars amb membres que pateixen discapacitats i majors de 65 anys i amb menors de 18 anys. Una vegada introduïda la renda com a variable, s'observa un major esforç després d'atorgar l'ajut encara en el cas de les dones, les llars sense o amb un menor de 18, amb més de dos majors de 65 anys o els menors de 35 anys. Tot i que encara es tracta de correlacions. En general, es pot veure com l'esforç mig després d'atorgar-se el lloguer s'ha reduït en 26 punts percentuals (de 59% a 33%).

Models explicatius

L'anterior evidència descriptiva no té en compte les correlacions entre les variables explicatives. És a dir, per exemple, es possible que l'efecte observat de la nacionalitat estigui captant que els extracomunitaris amb residència legal i permanent tenen més menors de 18 anys al càrrec o una menor renda. D'acord amb els objectius del projecte volem conèixer quines variables han estat determinants de l'èxit en l'obtenció dels ajuts del lloguer. Fonamentalment, estimarem dos tipus de models segons si la variable depenent és el fet d'obtenir una resolució favorable o, ja pels que l'han obtingut, un model explicatiu pel percentatge que suposa l'import de l'ajut en relació a l'import del lloguer mensual. És a dir, determinar les variables clau en la taxa de cobertura i l'esforç a l'hora

de pagar el lloguer que significa l'ajut. En ambdós casos, estimem els models per tres mostres diferents: la mostra completa, els ajuts competitiu (M i MIFO) i la resta d'ajuts (Taules 15 i 16). Per tant, amb aquests models volem respondre la pregunta de **quins són els determinants d'obtenir l'ajut (cobertura) i quin percentatge implica l'ajut en relació a l'import del lloguer**. Cal tenir en compte que ara els efectes que s'obtenen són efectes nets, efectes propis un cop descomptat l'efecte de la resta e les variables doncs, s'està estimant un model de regressió múltiple en ambdós casos. Així ara quan parlem de l'efecte de ser dona sobre a probabilitat d'obtenir l'ajut serà net de l'efecte d'altres variables com la renda, l'edat, la nacionalitat, doncs aquests efectes s'estimen simultàniament.

Respecte el fet de que l'ajut sigui atorgat, observem que una major renda (negativament) i una major experiència (positivament) resulten determinants estadísticament significatius per l'obtenció dels ajuts. De nou, quantes més vegades s'ha sol.licitat l'ajut més probabilitat d'atorgament. Com ara es controla per característiques sociodemogràfiques, tot sembla apuntar a que l'experiència ajuda, ja sigui perquè sol.licitar l'ajut sigui complicat pels col.lectius que ho sol.liciten o perquè hi ha una expectativa de resolució desfavorable que desincentiva el primer intent. Una vegada es fa el primer intent tot canvia. L'efecte, renda, és l'esperat. A major renda menor probabilitat d'obtenir l'ajut.

Els dos aspectes més interessants respecte a les estimacions de l'apartat anterior, són que **l'edat, tot i que continua essent un aspecte significatiu en la probabilitat d'obtenir un ajut, al controlar per la renda, ja no és estadísticament significatiu pels ajuts M-MIFO**. En relació a aquest aspecte, es producte del fet que la mostra de rendes obtingudes no és aleatòria, doncs es tenen totes les rendes pels atorgats i un percentatge pels no atorgats¹⁵.

Adicionalment, **el lloguer** ha canviat de signe i ara, excepte en els ajuts M-MIFO, pels quals tampoc és un determinant, **afecta positivament a la**

¹⁵ De fet estimant el model només pel 2019 on es té la totalitat de les rendes, l'edat surt significativa amb signe positiu, tal i com sortia en els models anteriors. La resta dels paràmetres són qualitativament similars.

probabilitat de que l'ajut sigui atorgat. Per tant, sembla que **l'import del lloguer estava captant gran part de l'efecte renda a les estimacions de l'apartat anterior.** Per tant, al augmentar el lloguer, el seu efecte net (un cop descomptat l'efecte renda), és augmentar la probabilitat de que s'atorgui l'ajut. Que per una mateixa renda, el lloguer augmenti la probabilitat d'obtenir l'ajut pot estar indicant que l'ajut incentivi el lloguer de millors habitatges (o, com a mínim, més cars).

Al respecte de la resta de variables relatives al perfil dels individus sol.licitants, totes es mostren com estadísticament representatives. **Tant les dones, com les llars amb major número de membres majors de 65 anys, menors de 18 anys i amb més discapacitats, tenen més probabilitat d'obtenir l'ajut**¹⁶. També els extracomunitaris, tot i que de manera més dèbil.

Taula 15. Models Explicatius del fet que un ajut sigui atorgat. Total de la mostra, M MIFO i resta. 2015-2019.

	Total Coef.	M-MIFO Coef.	Altres Coef.
Edat	0.0002***	-0.0002	0.0003**
Lloguer(100€)	0.029***	0.001	0.030***
Experiència	0.017***	0.017***	0.005***
Renda (100€)	-0.001***	-0.001***	-0.003***
			Any(ref:2015)
2016	0.000	-0.135***	0.035***
2017	0.094***	0.000	0.013***
2018	0.003	-0.120***	-0.002
2019	-0.261***	-0.433***	0.000
Tipus ajut (ref: LC)			
LE	0.128***	-	0.125***
LJ	0.119***	-	0.147***
LN	0.110***	-	0.135***
LP	0.093***	-	0.120***
LR	0.097***	-	0.121***
M	0.092***	-	-
MIFO	0.093***	-	-
Genere (dona)	0.013***	0.015***	0.000
Membres>65	0.024***	0.041***	0.009**
Membres<18	0.025***	0.028***	0.012***
Discapacitats	0.016***	0.018***	0.012***
Nacionalitat (ref:espanyola)			

¹⁶ En alguns casos, aquests col.lectius es prioritzen a les bases reguladores.

Comunitari	-0.003	-0.002	-0.008
Extracom.	0.001	0.004*	0.008***
No te resid.	-0.029	-0.025	-0.109*
Altres euro	-0.058	-0.075	0.004
_cons	0.304	0.554	0.894
Control Municipal SI			
Pseudo R2	0.127	0.24	0.36

Taula 15

	Total	M-MIFO	Altres
	Coef.	Coef.	Coef.
Edat	0.0002***	-0.0002	
			0.0003**
Lloguer(100€)	0.029***	0.001	
			0.030***
Experiència	0.017***	0.017***	0.005***
Renda (100€)	-0.001***	-	-
		0.001***	0.003***
Any(ref:2015)			
2016	0.000	-	0.035***
		0.135***	
2017	0.094***	0.000	0.013***
2018	0.003	-	-0.002
		0.120***	
2019	-	-	0.000
	0.261***	0.433***	
Tipus ajut (ref: LC)			
LE	0.128***	-	0.125***
LJ	0.119***	-	0.147***
LN	0.110***	-	0.135***
LP	0.093***	-	0.120***
LR	0.097***	-	0.121***
M	0.092***	-	-
MIFO	0.093***	-	-
Genere (dona)	0.013***	0.015***	0.000
Membres>65	0.024***	0.041***	0.009**
Membres<18	0.025***	0.028***	0.012***
Discapacitats	0.016***	0.018***	0.012***
Nacionalitat (ref:espanyola)			
Comunitari	-0.003	-0.002	-0.008
Extracom.	0.001	0.004*	0.008***
No te resid.	-0.029	-0.025	-0.109*
Altres euro	-0.058	-0.075	0.004
_cons	0.304	0.554	0.894
Control Municipal	SI		

Pseudo R2 0.127 0.24 0.36

Respecte als models on la variable a explicar és la quantitat d'ajut atorgat en relació al lloguer, veiem com **l'experiència (que només té signe positiu en els ajuts M-MIFO) canvia d'efecte en relació als models anteriors**. És a dir, si bé l'experiència afavoreix la probabilitat d'obtenir l'ajut no tant la quantitat d'ajut en relació al lloguer (només és així en el cas dels MIFO). Això pot indicar dos coses o bé reben menys ajut o bé l'ajut (al ser esperat) ha tingut com a conseqüència un lloguer més car (ja sigui per captació de propietari-veure secció posterior d'incidència- o bé perquè el demandant ha canviat a un pis millor).

Ara bé, tant la renda com l'edat es comporten segons el que hem vist. **La renda disminueix la rati ajut-lloguer del sol.licitant, mentre que a una major edat, més augmenta aquesta rati**. Que una major renda no reporte un major ajut en relació al lloguer és l'efecte esperat. En el cas de l'edat es continua observant uns cert avantatge dels col.lectius de persones grans també en aquest aspecte.

Respecte a les variables de perfil, aquí s'observen diferències importants respecte a quan la variable dependent és si s'atorga o no, l'ajut. En aquest sentit, veiem com **ser dona, disminueix la rati ajut-lloguer, al igual que el nombre de membres majors de 65 anys (que només manté el signe positiu en el cas dels ajuts M-MIFO) o el nombre discapacitats**. Tot i que el nombre de membres menors de 18 anys té un efecte positiu en la mostra complerta, té un efecte lleugerament negatiu en els ajuts M_MIFO. Sembla, per tant, que **aquestes característiques afecten positivament a la probabilitat de que s'atorgui l'ajut, però negativament a l'import de l'ajut en relació al lloguer pagat. Per tant, directe o indirectament s'afavoreix a aquests col.lectius en quant a la probabilitat de rebre l'ajut però en surten menys afavorits en termes de quantitat**.

Per últim, ara no només els extracomunitaris, sinó també no tenir residència legal, té un efecte positiu en la ràtio ajut lloguer en la mostra del total d'ajuts i en els M-MIFO. Mentre que els altres sol-licitants europeus (però fora de la UE) obtenen, relativament, una rati ajut-lloguer menor.

Taula 16. Models Explicatius rati de la quantitat d'ajut atorgada vers l'import total del lloguer. Total de la mostra, M MIFO i resta. 2015-2019.

	Total	M-MIFO	Altres
	Coef.	Coef.	Coef.
Edat	0.000***	0.0001***	0.0003***
Experiència	-0.0002***	0.001***	-0.001**
Renda (100€)	-0.000***	-0.00005***	-0.003***
Any (ref:2015)			
2016	0.000	0.000	-0.022***
2017	0.021***	0.013***	-0.013***
2018	0.019***	0.010***	-0.016***
2019	0.009***	0.000	0.000
Tipus Ajut (Ref:LC)			
LE	0.054***	-	0.021***
LJ	0.051***	-	0.065***
LN	0.008***	-	0.013***
LP	0.012***	-	-0.001
LR	0.035***	-	0.015***
M	-0.057***	0.015***	-
MIFO	-0.078***	-	-
Gènere (Dona)	-0.006***	-0.001***	-0.008***
Membres>65	-0.005***	0.001***	-0.006***
Membres<18	0.003***	-0.0002***	0.011***
Discapacitats	-0.001	-0.001***	0.007***
Nacionalitat (ref:espanyola)			
Comunitari	-0.003**	0.000	-0.011***
Extracom.	0.005***	0.003***	0.015***
No té resid.	0.010*	0.005***	-0.005
Altres euro	-0.012	-0.017***	-0.035
_cons	0.480	0.372	0.745
Control Municipal SI			
R2	0.35	0.26	0.59

Taula16

	Total	M-MIFO	Altres
	Coef.	Coef.	Coef.
Edat	0,000***	0,0001***	0,0003***
Experiència	-	0,001***	-0,001**
	0,0002***		
Renda (100€)	-0,000***	-	-0,003***
		0,00005***	
Any(ref:2015)			
2016	0	0	-0,022***

	2017	0,021***	0,013***	-0,013***
	2018	0,019***	0,010***	-0,016***
	2019	0,009***	0	0
Tipus ajut (ref: LC)				
LE		0,054***	-	0,021***
LJ		0,051***	-	0,065***
LN		0,008***	-	0,013***
LP		0,012***	-	-0,001
LR		0,035***	-	0,015***
M		-0,057***	0,015***	-
MIFO		-0,078***	-	-
Genere (dona)		-0,006***	-0,001***	-0,006***
Membres>65		-0,005***	0,001***	-0,006***
Membres<18		0,003***	-0,0002***	0,011***
Discapacitats		-0,001	-0,001***	0,007***
Nacionalitat (ref:espanyola)				
Comunitari		-0,003**	0	-0,011***
Extracom.		0,005***	0,003***	0,015***
No te resid.		0,010*	0,005***	-0,005
Altres euro		-0,012	-0,017***	-0,035
_cons		0.48	0.372	0.745
Control	SI			
Municipal				
Pseudo R2		0.35	0.26	0.59

A la Taula 17, es presenta pel 2019 el model explicatiu de la Puntuació que l'agència de l'habitatge va assignar a cada sol·licitud dels ajuts competitiu de 2019. Així mateix, es presenta un model on es tracta de mesurar l'efecte de les variables en l'interval més important, el que determina l'assignació. Donat que el punt de tall va ser 28,399, hem determinat un interval 27,9-28,9 amb 720 observacions¹⁷. Es tracta, per tant, de veure quines són les variables determinants en l'entorn proper a la valoració que determina si es dona l'ajut o no (28.399). El procediment, en aquest darrer cas, ha consistit en una estimació bietàpica. A la primera etapa s'han modelitzat les puntuacions (totes) amb les poblacions com variables explicatives. L'objectiu és estandaritzar les puntuacions per població i obtenir puntuacions a on les diferències poblacionals ja estan recollides. A la segona etapa només es consideren les observacions entre 27.9 i 28.9. Això redueix considerablement la mostra però amb les

¹⁷ Qualitativament els resultats no han canviat quan s'ha ampliat l'interval a 2 i 3 punts d'amplitud.

puntuacions estandarditzades ja no necessitem controlar per la població podem augmentar els graus de llibertat. Amb les prediccions de la primera etapa, s'ha estimat un model de les puntuacions respecte les variables de perfil, l'import del lloguer i els episodis. L'objectiu d'aquesta Taula és conèixer quins són els determinants de les puntuacions obtingudes, variable clau en l'assignació d'ajuts i de la qual només es disposa d'informació en aquest 2019. En els models presentats amb anterioritat només podíem conèixer si era atorgat o no, però pel 2019 podem conèixer els determinants de sumar un punt més com a candidat a que t'atorguin l'ajut i per tant tenir els determinants de la variable contínua. Això permet identificar les variables claus en l'interval més decisiu a l'hora de concedir l'ajut. Aquelles variables determinants per aquells individus que estan en les puntuacions llindars per aconseguir o no l'ajut. Quan només es té informació de si l'ajut ha estat concedit o no, no es pot tenir aquest coneixement. De nou els efectes, són efectes nets, una vegada descomptats els efectes de la resta de variables incorporades en els models.

En l'interval decisiu, les úniques variables que han resultat estadísticament significatives han estat l'import del lloguer (signe positiu) i el fet de tenir membres menors de 18 anys (signe negatiu). En els casos límits aquestes han estat les úniques variables amb incidència per atorgar l'ajut. Pel total de la mostra, obtenim novament, com en el cas del model a on la variable dependent és si s'atorga o no l'ajut, **puntuacions majors a major edat, major lloguer i experiència, menor renda i major nombre de membres discapacitats**, majors de 65 anys i menors de 18 anys. És a dir, aquests són els aspectes que augmenten la probabilitat d'obtenir l'ajut tal i com ja vam obtenir anteriorment, només que ara ho hem fet amb la variable expressada de forma contínua mentre que abans la variable estava expressada de forma discreta.

En relació als espanyols (grup de referència), tant comunitaris, com extracomunitaris presenten una major puntuació. Ressalta que el fet de ser dona no afecti a la puntuació.

Taula 17. Models Explicatius de la Puntuació. Total i interval. 2019.

	Total	Interval 28.1-28.7
	Coef.	Coef.
Edat	0.021***	0.012

Lloguer(100€)	2.60***	0.4**
Experiència	0.258***	-0.011
Renda (100€)	-0.003***	0.000
Gènere (Dona)	-0.035	-0.099
Membres>65	3.367***	-0.487
Membres<18	4.854***	-0.380*
Discapacitats	1.462***	0.356
Nacionalitat (ref: espanyola)		
Comunitari	0.899***	-0.876
Extracom.	1.229***	0.315
No té resid.	0.704	0.871
Altres euro	0.906	0.000
_cons	42.991***	37.275***
Control Municipal SI		
R2	0.77	0.08

Taula 17

	Total	Intèrval 28.1 - 28.7
	Coef.	Coef.
Edat	0,021***	0.012
Lloguer(100€)	2,60***	0,4**
Experiència	0,258***	-0,011
Renda (100€)	-0,003***	0
Genere (dona)	-0,035	-0,099
Membres>65	3,367***	-0,487
Membres<18	4,854***	-0,380
Discapacitats	1,462***	0.356
Nacionalitat (ref:espanyola)		
Comunitari	0,899***	-0,876
Extracom.	1,229***	0.315
No te resid.	0.704	0.871
Altres euro	0.906	0
_cons	42,991***	37,275***
Control Municipal		
Pseudo R2	SI	0.08

Finalment a la Taula 18 es presenten els determinants de l'esforç un cop atorgat l'ajut. Aquí l'objectiu és conèixer, un cop atorgat l'ajut a qui ha ajudat més, és a dir, de què depèn l'esforç que representa el lloguer en relació a la renda de l'individu. De nou, estimem els models per tres mostres diferents: la mostra completa, els ajuts competitiu (M i MIFO) i la resta d'ajuts. Observem que els

signes i significacions van en la direcció habitual. A major edat i renda menys esforç. Amb l'experiència l'efecte depèn del tipus d'ajut. Més experiència disminueix l'esforç un cop obtingut l'ajut M-MIFO, però augmenta l'esforç en els altres ajuts. Ser dona augmenta l'esforç, a l'igual que el disminueix el nombre de discapacitats a llar del sol.licitant que ha obtingut l'ajut. En relació a ser espanyol, ser comunitari augmenta l'esforç realitzat, mentre que ser extracomunitari o no tenir residència disminueix l'esforç realitzat. Finalment, en relació al nombre de membres menors de 18 anys o majors de 65 anys, el comportament depèn del tipus d'ajut. En el cas dels ajuts M-MIFO, un major nombre de membres majors de 65 disminueix l'esforç realitzat, en el cas dels altres ajuts augmenta l'esforç realitzat. L'efecte del nombre de membres menors de 18 anys sobre l'esforç en funció del tipus d'ajut és l'oposat. (positiu en MIFO i negatiu en els altres casos)

Taula 18. Models Explicatius rati de l'esforç. Total de la mostra, M MIFO i resta. 20152019.

	Total Coef.	M-MIFO Coef.	Altres Coef.
Edat	-0.001***	-0.001***	-0.001***
Experiència	0.0003*	-0.003***	0.005***
Renda (100€)	-0.002***	-0.003***	-0.001***
Any(ref:2015)			
2016	0.000	-0.031***	0.013***
2017	-0.002	-0.013***	0.019***
2018	0.011***	0.003***	0.020***
2019	0.007**	0.000	0.000
Tipus ajut (ref:LC)			
LE	-0.014***	-	-0.004
LJ	0.029***	-	-0.025***
LN	0.024***	-	0.006
LP	0.018***	-	0.011***
LR	0.017***	-	0.011**
M	0.084***	-	-
MIFO	0.104***	-	-
Gènere (Dona)	0.006***	0.003***	0.008***
Membres>65	0.001	-0.004***	0.009***
Membres<18		-0.0005*	0.003***
Discapacitats	-0.004***	-0.006***	-0.007***
Nacionalitat (ref:espanyola)			
Comunitari	0.012***	0.008***	0.027***
Extracom.	-0.020***	-0.020***	-0.024***
No té resid	-0.018**	-0.017**	0.022
Altres euro	0.013	0.030	0.001
_cons	0.520***	0.652	0.461

Control Municipal SI

R2 0.58 0.69 0.32

Taula 18

	Total	M-MIFO	Altres
	Coef.	Coef.	Coef.
Edat	-	-	-
	0,001***	0,001***	0,001***
Experiència	0,0003*	-	0,005***
		0,003***	
Renda (100€)	-	-	-
	0,002***	0,003***	0,001***
Any(ref:2015)			
2016	0	-	0,013***
		0,031***	
2017	-0,002	-	0,019***
		0,013***	
2018	0,011***	0,003***	0,020***
2019	0,007**	0	0
Tipus ajut (ref: LC)			
LE	-	-	-0,004
	0,014***		
LJ	0,029***	-	-
			0,025***
LN	0,024***	-	0,006
LP	0,018***	-	0,011***
LR	0,017***	-	0,011**
M	0,084***	-	-
MIFO	0,104***	-	-
Genere (dona)	0,006***	0,003***	0,008***
Membres>65	0,001	-	0,009***
		0,004***	
Membres<18	-	0,003***	-
	0,0005*		0,007***
Discapacitats	-	-	-
	0,004***	0,006***	0,006***
Nacionalitat (ref:espanyola)			
Comunitari	0,012***	0,008***	0,027***
Extracom.	-	0,020***	-
	0,020***		0,024***
No te resid.	-0,018**	-0,017	0,022
Altres euro	0,013	0,03	0,001
_cons	0,520***	0,652	0,461
Control Municipal Pseudo R2	SI		
	0.58	0.69	0.32

A mode de resum, la probabilitat d'obtenir un ajut augmenta amb l'edat, l'import del lloguer, ser dona o tenir membres majors de 65 anys o menors de 18 anys. I disminueix amb la renda. També ser extracomunitari augmenta la probabilitat d'obtenir ajut MIFO. Tots aquests efectes són nets, és a dir, un cop descomptats els efectes de la resta de característiques controlades. Evidentment, sempre hi ha inobservables que poden estar captant aquestes variables (per exemple potser les dones obtenen més ajuts per temes de violència de gènere, variable que és inobservable i segur estar correlacionada amb el gènere) però en alguns casos cal parar atenció.

Alguns col·lectius que tenen una major probabilitat d'obtenir ajut, un cop obtingut, en relació a d'altres col·lectius aquest ajut els hi representa una menor part del lloguer. Per tant, o bé paguen major lloguer o bé reben menor quantia de l'ajut. Això no és important si no fan més esforç en relació a la seva renda, però sí si ho fan. Per exemple, ni les llars amb més membres majors de 65 anys o menors de 18 fan més esforç (en aquest darrer cas inclús es al contrari). Però sí passa en el cas de les dones, en les que sembla que l'import de l'ajut és insuficient, doncs continuen fent més esforç en relació a la renda que els homes un cop obtingut l'ajut.

En relació a aquest esforç i lligant-ho amb la major probabilitat d'obtenir l'ajut, cal controlar si apart d'augmentar la probabilitat d'obtenir l'ajut, un cop obtingut aquest ajut, l'esforç d'aquest col·lectiu és més reduït. Això passa amb els individus extracomunitaris o els de major edat. Cal veure si aquests efectes estan motivats per alguna variable que no observem o no.

Primera aproximació a la incidència dels ajuts al lloguer

Com s'ha vist, la literatura econòmica es preocupa principalment per la incidència dels ajuts al lloguer. És a dir, si veritablement l'ajut millora l'accessibilitat a l'habitatge o si els propietaris, coneixedors de l'ajut augmenten preus i capten part o totalment l'ajut. En aquest report només es pot abordar aquesta qüestió molt parcialment doncs faria falta conèixer els imports dels lloguers dels contractes anteriors a l'obtenció de l'ajut per valorar si aquest ha pujat o no.

Aquesta dada és una dada administrativa que disposa l'INCASOL i es podria creuar utilitzant la referència cadastral de l'immoble.

En absència d'aquesta dada es pot realitzar una primera aproximació a partir dels individus que han obtinguts ajuts al lloguer en diferents anys. Ara bé, tal i com s'ha explicat en el paràgraf anterior cal agafar la dada que es mostrarà amb prudència doncs, la mostra de contractes anteriors per aquells que només s'observen una vegada no es té, amb el que la mostra no és aleatòria. L'evidència descriptiva mostra una taxa de creixement anual de 1,01% (el que implicaria una taxa de creixement lleugerament superior al 3% al renovar el contracte). Per tant, amb tota la prudència, aquesta aproximació sembla apuntar a una apropiació reduïda per part del propietari. Cal recordar que les dades responen a un determinat tipus de lloguers (segment de preus baix) i que el període analitzat comprèn dos períodes ben diferenciats: 2011-2015 (crisi) i 2016-2019 (expansió). Addicionalment, aquest creixement podria ser per tots els sol·licitants. L'evidència descriptiva ens mostra que per aquells que no obtenen ajuts l'import dels lloguers s'ha reduït un 0,17%, el que mostra una certa evidència d'incidència (caldría controlar per les característiques dels habitatges), però que aquesta és relativament baixa. Al voltant dels 5 € de l'ajut mitjà (161€) se'n van a incrementar l'import del lloguer (Taula 19).

Tabla 19. Taxa de creixement anual del lloguer pels individus amb més d'un episodi

	Atorgat	No atorgat
<i>Taxa de creixement del lloguer</i>	1.014%	- 0.166%

Taula 19

	Atorgat	No atorgat
Taxa de creixement del lloguer	1014%	-0.166%

Com hem dit no es pot realitzar un model de preus hedònics que permeti controlar si part d'aquesta incidència és deguda a que els habitatges d'aquests que obtenen l'ajut són millors (tenen millors característiques). Ara bé, sí podem controlar per la localització en termes del municipi i limitar la mostra aquells que han repetit contracte amb la mateixa referència cadastral¹⁸. A la Taula 20 es mostra un model per aquesta Taxa de creixement dels lloguers en funció de si al període anterior se li havia concedit l'ajut o no, tot controlant pel municipi. Controlant per la població la incidència es manté (1,14%) i si estímem la incidència només pels ajuts M-MIFO, aquesta es mostra lleugerament inferior (1,05%).

Taula 20. Models Explicatius de la taxa de creixement anual del lloguer.

Total de la mostra i M-MIFO.

	Total	M-MIFO
	Coef./se	Coef./se
Atorgat	1.146***	1.047***
_cons	98.85***	98.95***
Control Municipal		
R2	0.10	0.12

Taula 20

	Total	M-MIFO
	Coef./se	Coef./se
Atorgat	1.146***	1.047***
_cons	98.85***	98.95***
Control Municipal		
R2	0.10	0.12

Anàlisi i redisseny dels criteris d'elegibilitat i prioritació dels beneficiaris. Recomanacions

¹⁸ Per tant, es pot assimilar aquesta estimació a l'estimació amb una mostra de "vendes repetides", tant habitual en la literatura econòmica de l'habitatge (Schiller, 1991) per obtenir índex de preus a on s'ha controlat per la qualitat de l'habitatge (doncs aquest és el mateix amb la salvetat del "desgast" entre contractes/vendes).

De l'anàlisi de dades dels ajuts i la revisió de literatura s'extreuen les següents conclusions i recomanacions:

- La situació econòmica a Catalunya mostra que el preu del lloguer en els darrers 5 anys ha crescut molt per sobre de la inflació. **Al venir d'un període d'ajust, l'augment dels lloguers en els darrers 15 anys no és una dada preocupant per si mateixa. Si que ho és si la barregem amb una renda per càpita que en termes reals ha decrescut en més d'un 10%** i una redistribució de la renda que perjudica a les rendes més baixes, especialment als joves, expulsats del mercat de la propietat, sense estalvis i en un mercat laboral precari. **Si afegim un mercat de lloguer social pràcticament inexistent, i una despesa pública en habitatge per sota dels estàndards europeus, el problema de l'accés a l'habitatge és evident. En aquest context els ajuts al lloguer són necessaris**, almenys en el temps en el que no hi hagi una política decidida de foment del lloguer social i es creï un parc d'habitatges en aquest règim similar als estàndards europeus.
- En el present report **no es discuteixen els subsidis al pagament del lloguer**, ni com a política d'ajut al consum, ni tant sols com a política de demanda, **doncs és més efectiva que altres polítiques d'ajut a l'habitatge com les transferències de diners (no en espècie, com seria un habitatge) o els subsidis a la oferta del lloguer**. L'avaluació de la política es circumscriu al seu disseny, a la seva incidència i a fins a quin punt cobreix els col·lectius que són objectius de la mateixa.
- **Pel que respecte al format l'ajut pot ser un subsidi o un val/cupó¹⁹**. Pels dos formats la literatura prediu uns elevats guanys pels beneficiaris. En format de subsidi pot ser una quantitat fixa condicionada a la renda o a unes característiques del pis o bé una proporció del lloguer pagat. **Es**

¹⁹ Un val o cupó és un subsidi definit. Transfereix un determinat quantitat de poder adquisitiu per a una persona o una llar, juntament amb una certa llibertat d'elecció sobre com es pot desemborsar aquesta subvenció. Es pot triar proveïdor i una varietat restringida de béns i serveis (per exemple, habitatge) i poden orientar-se a la demanda o a un pressupost finit. El més habitual és que els destinataris triïn pis disponible al mercat privat i aportin aproximadament el 30% dels seus ingressos en concepte de lloguer, mentre que el govern paga la diferència, fins a un "estàndard de pagament" definit localment.

desestima condicionar a les característiques del pis, donat els elevats costos administratius de les experiències internacionals.

Respecte a la comparativa entre els ajuts de quantitat fixa condicionada a la renda o com **una proporció del lloguer**, és en el segon cas on s'està afectant la decisió de la quantitat de serveis d'habitatge, afavorint l'habitatge respecte altres bens (doncs si es una quantitat en funció del lloguer, si augmenta l'ajut pot augmentar el lloguer, el que podria significar un habitatge millor, això no passa si la quantitat de l'ajut és fixa)). **Es planteja mantenir aquest format.**

- En la línia de reduir els costos administratius es planteja **la possibilitat de reduir el nombre d'ajuts (no la quantia destinada)**. Així es podria tenir només una convocatòria per prestacions i una altra pels ajuts de concurrència competitiva. Només es planteja la possibilitat d'un altra ajut (al de concurrència competitiva) si en les avaluacions es detecta un col·lectiu objectiu que no hi accedeix suficientment. És a dir, **es planteja tenir com estructural la subvenció per concurrència competitiva (MIFO)**. I només tenir transitòriament alguna prestació per algun col·lectiu que no hi accedeixi suficientment a aquestes (a dia d'avui, els joves) o transitòriament els ajuts als col·lectius en risc d'exclusió mentre l'oferta d'habitatge públic social en lloguer no sigui suficient. En paral·lel es pot canviar les bases perquè els joves hi accedeixin més als ajuts competitius, per quan acabi el període transitori. **Arrel dels resultats d'aquest informe no sembla que s'hagi de mantenir les renovacions als ajuts de gent gran (LJ).**
- **Es planteja continuar amb la divisió actual entre prestacions i subvencions competitives.** De fet la literatura assumeix la forma dels subsidis de demanda com a format per avaluar els ajuts al lloguer de l'habitatge, però es poden mantenir les prestacions pels casos derivats de situacions excepcionals i transitòries o les revisions d'ajuts ja concedits.
- També **es planteja reduir el nombre de condicions** (com per exemples els límits inferiors i superior de renda) i **informació a aportar. En el cas del límit inferior de renda no s'han trobat coincidències en la**

literatura analitzada. Si es considera que la renda és excessivament reduïda per fer front al pagament l'actuació de l'Estat hauria de ser oferir un habitatge social en lloguer. El topall màxim es podria adaptar, cada cert temps, a l'evolució del lloguer real en relació a la renda per càpita real catalana. No té sentit que el topall sigui el mateix amb independència de l'evolució del preu del lloguer. En l'apartat de context es veu com ha canviat l'evolució del lloguer en relació a la renda en els darrers anys, s'ha de revisar al llarg de cada cicle. Màxim cada 5 anys.

- **En les polítiques analitzades són comunes les recomanacions en termes d'un servei d'assistència a propietaris i beneficiaris, les llistes d'espera i les condicions d'elegibilitat** (Wood et al, 2008; Feeny et al 2012). Però sobretot, **posen de manifest la manca d'una re-avaluació de les condicions d'elegibilitat** (Andrews, et al, 2011; Salvi del Pero, 2016).
- **En canvi, es podria aportar a la convocatòria el sistema de puntuacions.** És a dir, si els ajuts s'atorguen en base a sistema de puntuacions perquè no es defineix aquest sistema clarament en la convocatòria? Ajudaria a la transparència i contextualitzaria al sol.licitant sobre les seves possibilitats. Finalment, es planteja la possibilitat d'automatitzar el procés de tal manera que el sol.licitant pogués tenir una estimació de la seva puntuació i inclús un punt de tall en anys anteriors com a guia de les seves possibilitats. L'actuació de l'administració es centraria a comprovar la veracitat de la informació aportada. Això també facilitaria l'accessibilitat de les dades per una avaluació futura.
- **La probabilitat d'obtenir un ajut varia positivament amb l'edat, l'import del lloguer, l'experiència, el fet de ser dona, extracomunitari i el nombre de membres majors de 65 anys, discapacitats i menors de 18 anys. Varia negativament amb la renda. Cal tenir en compte que aquests efectes són nets.** Per tant la pregunta que ens hem de fer és si té sentit, per exemple que una dona, un tipus de llar, una nacionalitat, el fet de pagar un lloguer més alt (que no afecta en els M-MIFO) o una persona gran tingui avantatges, per un mateix preu de lloguer i renda. En

alguns casos la resposta serà afirmativa doncs hi ha inobservables que volem “premiar” (violència de gènere, costos colaterals...). En altres, no.

- Una reflexió similar es pot fer en relació al rati ajut respecte import del lloguer o l'esforç que es fa amb l'habitatge després de l'ajut. **Alguns col·lectius que tenen un major probabilitat d'obtenir ajut, un cop obtingut, aquest ajut els hi representa una menor part del lloguer.** Per tant, o bé paguen un major lloguer o bé reben menor quantia de l'ajut. **Això no és important si no fan més esforç en relació a la seva renda, però sí si ho fan.** Per exemple, ni les llars amb més membres majors de 65 anys o menors de 18 fan més esforç (en aquest darrer cas inclús es al contrari). Però sí passa en el cas de les dones, en les que sembla que l'import de l'ajut és insuficient, doncs continuen fent més esforç en relació a la renda que els homes un cop obtingut l'ajut.
- **En relació a aquest esforç i lligant-ho amb la major probabilitat d'obtenir l'ajut, cal controlar si apart d'augmentar la probabilitat d'obtenir l'ajut, un cop obtingut aquest ajut l'esforç d'aquest col·lectiu és més que la resta.** Això passa amb els individus extracomunitaris o els de major edat. Cal veure si aquests efectes estan motivats per alguna variable que no observem.
- **Els ajuts al lloguer milloren l'accessibilitat de l'habitatge.** La proporció de llars sol·licitants que destinen més del 40% dels ingressos a cobrir el cost de l'habitatge es redueix de 35 punts. De fet, aquesta rati d'accessibilitat, després d'obtenir l'ajut s'ha reduït, de mitjana, 26 punts. **Després d'obtenir l'ajut fan més esforç les dones, els joves, les llars amb menys renda, les llars sense discapacitats i les llars dels sol·licitants comunitaris però de fora de la UE.** Respecte al nombre de membres menors de 18 anys o majors de 65 anys, depèn del tipus d'ajut.
- **L'altra gran aspecte pel qual es preocupa la literatura és per la part de l'ajut que no millora l'accessibilitat dels beneficiaris sinó que suposa una captura de rendes per part del propietari.** En molts casos, els subsidis al lloguer es tradueixen en un augment del preu del lloguer i captura de renda per part dels propietaris. No s'ha pogut contrastar aquesta hipòtesi amb les dades obtingudes per l'agència de l'habitatge

doncs faltaria lligar-les amb els contractes d'Incasol respectius. Ara bé per aquell col·lectiu d'individus que han obtingut més d'un any l'ajut i pel qual podem conèixer l'evolució del seu lloguer, s'observa una captura de rendes per part del propietari estadísticament significativa però de reduïda magnitud (entorn a l'1% anual del lloguer, 3% de l'import de l'ajut). Per tant, amb aquesta primera aproximació, sembla que l'aprofitament de l'ajut per part dels beneficiaris catalans es superior al que s'ha trobat a la literatura (entorn al 80% en relació al 97% trobat en el cas català).

- **Es recomana continuar amb l'avaluació econòmica dels ajuts, un cop redissenyats.** En primer lloc, per principi de l'avaluació. Doncs l'avaluació ha de ser una política inherent i continua a la política econòmica. **En aquest cas es recomana una avaluació de la fórmula de puntuacions que complementi l'avaluació d'impacte**, ja iniciada en aquest estudi del disseny dels ajuts al lloguer. En segon lloc, l'administració ha fet un gran esforç en recollir les dades administratives que s'han presentat en aquest informe. No obstant, tal i com s'ha vist les dades milloren considerablement en els exercicis més propers (especialment en dos variables tant importants per l'avaluació com la renda i les puntuacions obtingudes pels sol·licitants²⁰). Aquest esforç de recopilació de dades no s'ha de perdre i farà que per la propera avaluació es disposi d'unes dades administratives gairebé perfectes. L'objectiu és tenir dades poblacionals de totes les variables i que, per exemple, la renda ja no sigui una mostra per la majoria dels anys, sinó la dada de tothom per tots els anys. I obtenir les puntuacions per tots els anys. Addicionalment, **es recomana lligar les dades dels ajuts al lloguer amb les microdades dels contractes d'incasol**, doncs amb les dos fonts de dades i analitzant el període temporal 2011-2019, podríem estimar de manera més robusta la incidència de l'ajut al lloguer, és a dir, la part que el propietari s'apropia dels ajuts. Per tant, **una qüestió crucial és la de planificar ex ante la**

²⁰ O, per exemple, de 2011 a 2015, no ha estat possible recuperar les dades de perfil i la renda.

generació de la informació necessària per permetre l'avaluació ex post²¹ dels canvis o reformes la introducció dels quals s'estigui plantejant.

- **El disseny actual dels ajuts al lloguer d'habitatge, beneficien en termes de cobertura a aquells individus d'edat més avançada.** En la mostra global això és normal doncs per alguns ajuts, els majors de 65 anys són la població diana. Ara bé, **aquest efecte es manté inclús amb la mostra de subvencions competitives.** En particular, un individu de 25 anys, respecte a un de 65 anys, té 4 punts menys de probabilitat de resolució favorable en tots els ajuts i 1,2 punts menys en els ajuts M-MIFO. Per tant, no tot es pot explicar perquè hi hagi una prestació destinada només a majors de 65 anys. **També resulta significatiu l'efecte de l'import del lloguer (efecte negatiu) i l'experiència del sol·licitant (efecte positiu)** avaluada com el nombre de vegades que ha participat en convocatòries anteriors. Tant l'efecte del lloguer com de l'experiència és més elevat en els ajuts competitius. Potser l'administració podria fer difusió de certs aplicatius que ajuden com el projecte Gàvius²².
- **En les Puntuacions properes al punt de tall les úniques variables estadísticament determinants són l'import del lloguer (positivament) i el nombre de menors de 18 anys (negativament).** Tenir en compte si té sentit que siguin tant determinants, respecte d'altres variables, aquests dos factors. Perquè, per exemple, la renda no és determinant en aquestes puntuacions? Una recomanació seria que els casos "llindar" mereixen una atenció més gran. Equitat horitzontal: ens hem d'assegurar de tractar igual als "iguals" (o gairebé).
- **Possibilitat de crear un ajut específic per afavorir l'emancipació dels joves,** especialment aquells amb dificultats econòmiques i predisposició a l'emancipació. Tal i com hem vist, els joves són el col·lectiu amb un menor percentatge d'ajuts atorgats (i menor rati ajut-lloguer i major rati lloguer-renda un cop rebut l'ajut). Segons l'últim informe del Consell de

²¹ Per exemple es pot introduir anonimitzadament si una persona ha patit violència de gènere, etc.

²² Amb l'ús de la intel·ligència artificial es comunicarà als ciutadans i ciutadanes els ajuts socials que tenen al seu abast, tramitar-los, atorgar-los i percebre'ls de manera còmoda, ràpida i senzilla

Treball Econòmic i Social, les dades sobre l'emancipació de la població jove a Catalunya mostren que només el 23,8% de les persones de 16 a 29 anys aconsegueix emancipar-se. El retard en l'edat es manté com un tret característic. Pel que fa al retard en l'edat l'emancipació, Eurostat estima que l'edat mitjana a Espanya i Bulgària són els 29,4 anys (SILC). Aquesta és una de les edats més elevades als països europeus, només superada per Croàcia (31,5 anys), Eslovàquia (31) i Itàlia (30,1). A la UE28 l'edat mitjana són 26,1 anys, malgrat que als països nòrdics, com Suècia i Dinamarca es redueix significativament fins els 20,7 anys i 21,9 anys, respectivament. L'habitatge no és l'únic aspecte que hi contribueix al retard en l'edat d'emancipació (també ho són l'atur juvenil i la precarietat laboral), però és un factor decisiu.

- **En canvi no hi ha diferències significatives observades en termes de localització ni en cobertura ni en esforç.** Això implica que les condicions aplicades (en termes de llindars de preus diferents segons la localització a les bases reguladores) per homogeneïtzar les diferents localitzacions funcionen.
- **En aquest sentit, la literatura també recomana la revisió de la situació econòmica dels ajuts concedits.** Una manera és amb la concurrència anual. Potser una alternativa menys costosa en termes administratius, seria que mentre no canviï el contracte es poguessin controlar només si no ha canviat la rati import del lloguer-renda per aquells ajuts concedits. L'ajut no es renovaria si aquest rati sense l'ajut disminuís per sota de 0.35.
- L'avaluació actual, tot i que ha resultat força exhaustiva pel que fa a les qüestions tractades, **ha deixat àmbits importants fora de l'anàlisi una avaluació completa de “la vida després dels ajuts al lloguer” exigeix analitzar també altres dimensions que influeixen en el benestar de les llars beneficiàries** (efectes sobre l'educació dels fills, la situació laboral, la mobilitat entre barris, la salut dels beneficiaris i la seva família, etc.), tal i com s'ha vist a la literatura econòmica. Per l'avaluació d'aquests aspectes caldria enllaçar la informació dels ajuts al lloguer amb dades administratives d'altres departaments.

De tot lo anterior s'extreu:

1. Diagnosi: els ajuts al lloguer no han de ser per un col·lectiu concret (gent gran) ni tenen la responsabilitat d'ajudar a aconseguir un lloguer a aquells que no poden accedir al mercat privat. Per això ha d'haver-hi una política d'habitatge social en lloguer. Els ajuts al lloguer estan destinats a fer que aquells que hi accedeixen al mercat privat però que realitzen un esforç superior al desitjat (40% de la seva renda), millorin la seva accessibilitat. És aquest el col·lectiu diana. Sense distincions per edat, gènere o nacionalitat. La situació del mercat de l'habitatge i l'absència de lloguer social sembla que han generat certa confusió en el disseny de la política. En el disseny actual hi ha col·lectius beneficiats ja sigui directament (gent gran, doncs renoven anualment una prestació) o indirectament (extracomunitaris). Evidentment aquesta diagnosi es realitza amb la informació disponible. Es probable que hi hagi algun inobservable que estigui captant aquestes variables.
2. Disseny. Eligibilitat: senzill. Evitar que l'experiència sigui determinant per atorgar l'ajut. Cal simplificar el procediment, crear un servei d'assistència en la sol·licitud i sobretot tenir clau quina és la magnitud més rellevant: que el lloguer no superi el 40% de la renda. Per tant, el lloguer i la renda com a úniques variables claus (a excepció de casos singulars

que es vulguin premiar com casos de violència de gènere o discapacitats). Determinar un límit màxim de renda en funció de la localització i un topall màxim d'ajut d'acord amb aquest límit màxim de renda i les restriccions pressupostàries. Es pot posar una restricció de les dimensions de l'habitatge en relació a les dimensions de la unitat de convivència per assegurar que no preiem a unitats de convivència amb habitatges per sobre de les seves necessitats. La resta d'informació es demana per avaluar i detectar anualment si hi ha algun col·lectiu que indirectament surt desafavorit. L'avaluació és un procés continu i cada any s'ha de tenir l'informació per avaluar l'eficàcia de l'ajut. Testar si funcionen els canvis introduïts. Per tant, recollir informació, per exemple, del perfil sociodemogràfic, tot i que no s'utilitzi per la concessió de l'ajut, és rellevant.

3. Disseny. Import. El necessari per garantir que la unitat de convivència no faci front a un lloguer que superi el 40% de la seva renda. L'ajut fa una gran tasca en aquest sentit doncs el percentatge de famílies que tenen un lloguer per sobre del 40% baixa del 65% al 30%. Però encara queda un 30% de les famílies que no ho aconsegueixen ni tant sols amb l'ajut. Amb més pressupost això es pot solucionar incrementant l'ajut per aquelles famílies on el lloguer encara supera el 40% de la seva renda. Amb el mateix pressupost es pot eliminar (o reduir) la quantitat de l'ajut per aquelles famílies on el lloguer ja no superava el 40% de la seva renda i dedicar aquests recursos a aquelles famílies on, després de rebre l'ajut, el lloguer encara supera el 40% de la seva renda. És a dir, per aquells que superaven el 40% però estan per sota un cop donat l'ajut es pot reduir l'ajut i no baixar molt del 40%, doncs és prioritari arribar al 40% dels que estan per sobre. Si per això cal augmentar el topall màxim s'haurà de plantejar. De fet, aquest topall màxim pot pujar o baixar en funció del cicle econòmic. El topall de l'ajut no és important sinó que el criteri hauria de ser maximitzat el nombre d'individus que després de l'ajut han reduït el seu rati lloguer-renda al 40%. Evidentment, posant una condició sobre el tipus d'habitatge (és a dir, l'ajut no ha de pagar un habitatge, per exemple, massa gran d'acord al tamany de la unitat familiar)

4. Disseny. Renovacions. L'ajut ha de ser anual, així es revisen les condicions anualment. La literatura detecta la revaluació anual com la gran absent en aquests ajuts. Revaluació de les dos condicions claus: renda i import del lloguer. Com que es revisa anualment és indiferent que canviï d'habitatge el sol·licitant, s'haurà de tornar a sol·licitar. No s'emporta l'ajut. Si no ha canviat el contracte s'ha de reavaluar igual, doncs ha pogut canviar la renda. Si la situació no canvia i l'individu continua complint els requisits en la convocatòria anual, l'individu pot continuar rebent l'ajut.

5.

Referències

- Andrews, D., Sánchez, A. C. & Johansson, Å.(2011). Housing markets and structural policies in OECD countries.
- Brackertz, N., de Silva, A., & Fotheringham, M. (2015). Literature Review on the impact of demand-side housing subsidies on the housing market. Australian Housing and Urban Research Institute.
- Carlson, D., R. Haveman, T. Kaplan, and B. Wolfe (2012). Long-term effects of public lowincome housing vouchers on neighborhood quality and household composition. *Journal of Housing Economics* 21, 101– 120.
- Chetty, R., Hendren, N., & Katz, L. F. (2016). The Effects of Exposure to Better Neighborhoods on Children: New Evidence from the Moving to Opportunity Experiment. *American Economic Review*, 106(4).
- Chyn, Eric (2018): Moved to Opportunity: The Long-Run Effects of Public Housing Demolition on Children. *American Economic Review*, 108 (10): 3028-56.
- Clapham, D. & Foye, C. (2019). How should we evaluate housing outcomes?. UK Collaborative Centre for Housing Evidence.
- Collinson, R., & Ganong, P. (2018). How do changes in housing voucher design affect rent and neighborhood quality? *American Economic Journal: Economic Policy*, 10(2), 62-89.
- Deluca, S., & Dayton, E. (2009). Switching social contexts: The effects of housing mobility & school choice programs on youth outcomes. *Annual Review Sociology*. John Hopkins University.
- Eerola, E., & Lyytikäinen, T. (2017). Housing allowances and rents: Evidence from a stepwise subsidy scheme. VATT Working Papers
- Eriksen, M. D., & Ross, A. (2013). Housing Vouchers and the Price of Rental Housing. Fack, G. (2006). Are housing benefit an effective way to redistribute income? Evidence from a natural experiment in France. *Labour Economics*, 13, 747-771.
- Feeny, S., Ong, R., Spong, H., & Wood, G. (2012). The Impact of Housing Assistance on the Employment Outcomes of Labour Market Programme Participants in Australia. *Urban Studies*, 49(4), 821–844.
- Garcia, M. A. L. (2019). Vivienda y política pública: objetivos e instrumentos. Documento de Trabajo Fedea, 07.

Gibson, M., Petticrew, M., Bambra, C., Sowden, A. J., Wright, K. E., & Whitehead, M. (2011). Housing and health inequalities: A synthesis of systematic reviews of interventions aimed at different pathways linking housing and health. *Health & Place*, Elsevier, 17, 175-184

Hausman, J.A. i D.A. Wise (1980), "Discontinuous Budget Constraints and Estimation: The Demand for Housing", *Review of Economic Studies*, Vol. 47, pp. 75-96.

Howden-Chapman, P., Crane, J., Chapman, R., & Fougere, G. (2011). Improving health & energy efficiency through community-based housing interventions. *International Journal of Public Health*, 56, 583–588.

Hwang, S. W., Gogosis, E., Chambers, C., Dunn, J. R., Hoch, J. S., & Aubry, T. (2011). Health status, quality of life, residential stability, substance use, & health care utilization among adults applying to a supportive housing program. *Journal of Urban Health: Bulletin of the New York Academy of Medicine*.

Ivalua (2018). Revisió sistemàtica de literatura sobre "Què funciona en ajuts a l'habitatge per a col·lectius de persones vulnerables".

Jacob, B. A., & Ludwig, J. (2012). The Effects of Housing Assistance on Labor Supply: Evidence from a Voucher Lottery. *American Economic Review*, 102(1), 272–304.

Jeffrey R. Kling, Jens Ludwig, Lawrence F. Katz (2005): Neighborhood Effects on Crime for Female & Male Youth: Evidence from a Randomized Housing Voucher Experiment, *The Quarterly Journal of Economics*, Volume 120, Issue 1, February 2005, Pages 87–130.

Katz, B., Turner, M. A., Brown, K. D., Cunningham, M., & Sawyer, N. (2003). RETHINKING LOCAL AFFORDABLE HOUSING STRATEGIES: LESSONS FROM 70 YEARS OF POLICY AND PRACTICE. The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy and The Urban Institute.

Lindberg, R. A., Olsen (1982), "Housing Programs and the Forgotten Taxpayer", *The Public Interest*, N° 66, Winter, pp. 97-109.

Lindberg, R. A., Shenassa, E. D., Acevedo-Garcia, D., Popkin, S. J., Villaveces, A., & Morley, R. L. (2010). Housing Interventions at the Neighborhood Level & Health: A Review of the Evidence. *Journal Public Health Management Practice*, 44-52.

Moulton, S., Peck, L., & Dillman, K.-N. (2014). Moving to Opportunity's Impact on Health & Well-Being Among High-Dosage Participants. *Housing Policy Debate*, 24(2), 415-445.

Olsen (2003), "Housing Programs for Low-Income Households", en Moffit, R. (ed.), *Means-Tested Transfer Programs in the United States*, National Bureau of Economic Research, University of Chicago Press.

Olsen, E. O. (1987). The demand and supply of housing service: a critical survey of the empirical literature. *Handbook of regional and urban economics*, 2, 989-1022.

Olsen, E. O., & Zabel, J. E. (2015). US housing policy. In *Handbook of regional and urban economics* (Vol. 5, pp. 887-986). Elsevier.

Owens, A. (2017). How Do People-Based Housing Policies Affect People (and Place)? *Housing Policy Debate*, 27(2), 266-281.

Preece, J. (2018). The impact of welfare & tenancy reforms on housing associations. UK Collaborative Centre for Housing Evidence.

Salvi del Pero, A., Adema, W., Ferraro, V., & Frey, V. (2016). Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. OECD.

Shenassa, E. D., Acevedo-Garcia, D., Popkin, S. J., Villaveces, A., & Morley, R. L. (2010). Housing Interventions at the Neighborhood Level and Health: A Review of the Evidence. *Journal Public Health Management Practice*, 44-52.

Shiller, R. J. (1991). Arithmetic repeat sales price estimators. *Journal of Housing Economics*, 1(1), 110-126.

Sinai, T., & Waldfogel, J. (2005). Do low-income housing subsidies increase the occupied stock? *Journal of Public Economics*, 89, 2137–2164.

Stephens, M., Fitzpatrick, S., Elsinga, M., van Steen, G., & Chzhen, Y. (2010). *Study on Housing Exclusion: Welfare Policies, Labour Market and Housing Provision*. European Commission, Brussels.

Susin, S. (2002, January). Rent Vouchers and the Price of Low-income Housing. *Journal of Public Economics* 83 (1), 109–152.

Thomson, H., Thomas, S., Sellstrom, E., & Petticrew, M. (2009). The Health Impacts of Housing Improvements: A systematic Review of Intervention Studies From 1887 to 2007. *American Journal of Public Health*, 99(53).

Tsemberis, S., Moran, L. S., Asmussen, S., & Shern, D. (2003). Consumer preference programs for individuals who are homeless & have psychiatric

disabilities: A drop-in center & a supported housing program. *American Journal of Community Psychology*.

Varady, D. (2010). What should housing vouchers do? A review of the recent literature. *Journal of Housing & the Built Environment*, 25, 391-407.

Venti, S.F. y D.A. Wise (1984), "Moving and Housing Expenditure: Transaction Costs and Disequilibrium", *Journal of Public Economics*, Vol. 23, pp. 207-234.

Wood, G., Ong, R., & Dockery, A. (2008). A quasi-experimental approach to the analysis of the employment outcomes of public housing tenants. AHURI.

Annex

Annex 1. Lloguer mitjà a Catalunya.

Any	Preu mitjà mensual	%
2005	552.01	
2006	602.76	9.19%
2007	645.36	7.07%
2008	677.99	5.06%
2009	650.33	-4.08%
2010	614.55	-5.50%
2011	599.16	-2.50%
2012	571.22	-4.66%
2013	542.18	-5.08%
2014	539.54	-0.49%
2015	557.50	3.33%
2016	595.66	6.84%
2017	654.83	9.93%
2018	698.36	6.65%
2019	735.36	5.30%

Font: INCASOL.

Annex 2. Habitatge social a la UE

País	% Habitatge social
Alemanya	2.5%
Àustria	24%
Bèlgica	6.5%
Bulgària	2.5%
Txèquia	9.4%
Croàcia	1.8%
Dinamarca	20.9%
Eslovàquia	3%
Eslovènia	6%
Espanya	2.5%
Estònia	1.8%
Finlàndia	13%
França	16.8%
Hongria	3%
Irlanda	8.3%
Itàlia	3.7%
Luxemburg	5.1%

Països Baixos	30%
Polònia	7.6%
Portugal	2.0%
Regne Unit	17.6%
Romania	1.5%
Suècia	19%
Xipre, Grècia, Letònia, Lituània i Malta	0%
UE-28	9.3%

Font: Eurostat, INE i Housing Europe.

Annex 3: Relació de convocatòries d'ajuts al lloguer.

Any	Línia	Registres	Convocatòria	Collectiu
2011	LJ	24 973	Resolució del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 31 de maig de 2011	modalitat prestacions son renovacions d'un col·lectiu de gent gran
2012	LJ	19 085	Resolució del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya d'1 de març de 2012	modalitat prestacions son renovacions d'un col·lectiu de gent gran
2013	LJ	6 884	Resolució del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 7 de març de 2013	modalitat prestacions son renovacions d'un col·lectiu de gent gran
2013	LN	30 877	RESOLUCIÓ TES/1101/2013, de 15 de maig	modalitat prestacions risc exclusió
2014	LJ	3 179	Resolució del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 23 d'abril de 2014	modalitat prestacions son renovacions d'un col·lectiu de gent gran
2014	LNBH	1 372	RESOLUCIÓ TES/884/2014, d'11 d'abril	modalitat prestacions risc exclusió
2014	LNLR	11 170	Resolució del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 23 d'abril de 2014	modalitat prestacions risc exclusió
2014	LNMP	5 001	RESOLUCIÓ TES/884/2014, d'11 d'abril	modalitat prestacions risc exclusió
2015	LE	4 697	RESOLUCIÓ TES/667/2015, de 2 d'abril	modalitat prestacions per al pagament del lloguer per a col·lectius específics
2015	LJ	2 392	Resolució del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 6 de febrer de 2015	modalitat prestacions son renovacions d'un col·lectiu de gent gran
2015	LN	4 728	Resolució del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 6 de febrer de 2015	modalitat prestacions risc exclusió
2015	LR	9 171	Resolució del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 6 de febrer de 2015	modalitat prestacions risc exclusió
2015	M	24 564	RESOLUCIÓ TES/993/2015, d'11 de maig	modalitat subvencions al lloguer en concurrència competitiva
2016	LC	908	RESOLUCIÓ GAH/940/2016, de 5 d'abril	Modalitat procedents de borsa de mediació (no competitius-desapareixen 2020)
2016	LE	3 467	Resolució del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 11 de febrer de 2016	modalitat prestacions per al pagament del lloguer per a col·lectius específics

2016 LJ 2 137 Resolució del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 11 de febrer de 2016 modalitat prestacions son renovacions d'un col·lectiu de gent gran

2016 LN 3 954 Resolució del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 11 de febrer de 2016 modalitat prestacions risc exclusió

2016 LR 7 879 Resolució del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 11 de febrer de 2016 modalitat prestacions risc exclusió

53

2016 M 40 062 RESOLUCIÓ GAH/939/2016, de 5 d'abril modalitat subvencions al lloguer en concurrència competitiva

Modalitat procedents de borsa de mediació (no competitiu-desapareixen 2020)

2017 LC 1 088 RESOLUCIÓ GAH/657/2017, de 27 de març

2017 LJ 1 911 Resolució del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 12 de gener de 2017 modalitat prestacions son renovacions d'un col·lectiu de gent gran

2017 LP 13 678 Resolució del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 12 de gener de 2017 modalitats (fins 2019 inclouen LJ i LC d'anys anteriors)

2017 MIFO 53 728 RESOLUCIÓ GAH/786/2017, de 12 d'abril modalitat subvencions al lloguer en concurrència competitiva

Modalitat procedents de borsa de mediació (no competitiu-desapareixen 2020)

2018 LC 1 228 RESOLUCIÓ GAH/942/2018, de 10 de maig

modalitat prestacions son renovacions d'un col·lectiu de gent gran

2018 LJ 1 728 Resolució del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 22 de gener de 2018

2018 LP 12 153 Resolució del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 22 de gener de 2018 modalitats (fins 2019 inclouen LJ i LC d'anys anteriors)

2018 MIFO 62 048 RESOLUCIÓ GAH/970/2018, de 16 de maig modalitat subvencions al lloguer en concurrència competitiva

Modalitat procedents de borsa de mediació (no competitiu-desapareixen 2020)

2019 LC 1 020 RESOLUCIÓ TES/94/2019, de 17 de gener

modalitat prestacions son renovacions d'un col·lectiu de gent gran

2019 LJ 1 562 Resolució del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 14 de gener de 2019

2019 LP 10 755 Resolució del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 14 de gener de 2019 modalitats (fins 2019 inclouen LJ i LC d'anys anteriors)

2019 MIFO 73 398 RESOLUCIÓ TES/935/2019, d'11 d'abril modalitat subvencions al lloguer en concurrència competitiva

440 797
