

ESTUDI DELS IMPACTES DELS HABITATGES DÚS TURÍSTIC (HUT) SOBRE L'ECONOMIA, L'OCUPACIÓ I L'HABITATGE A LA CIUTAT DE BARCELONA

Setembre 2025

**Estudi dels impactes dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT)
sobre l'economia, l'ocupació i l'habitatge
a la ciutat de Barcelona**

Setembre 2025

Miquel-Àngel Garcia-López (Director) (UAB, IEB)
Elisabet Viladecans-Marsal (UB, IEB)
Albert Solé-Olle' (UB, IEB)
Rosa Sanchis-Guarner (UB, IEB)

Índex

Resum executiu	2
1 Introducció	4
1.1 Finalitat de l'estudi	4
1.2 Habitatges d'Ús Turístic a Barcelona	4
1.3 Organització de l'estudi	6
2 Metodologia	6
2.1 Anàlisi de regressió	6
2.2 Quantificació de l'impacte	8
2.3 Limitacions	8
3 Resultats	9
3.1 Impacte sobre l'economia	9
3.2 Impacte sobre el mercat de treball	12
3.3 Impacte sobre l'habitatge	13
4 Conclusions	15
Referències	15

Resum executiu

Objectius

- Aquest estudi té com a finalitat estimar i quantificar els efectes dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT) sobre l'economia, l'ocupació i l'habitatge a la ciutat de Barcelona.

Mètode

- En aquest estudi la ciutat de Barcelona és la unitat espacial bàsica d'anàlisi.
- L'estudi fa ús de mètodes econòmics basats en regressions lineals multivariants amb dades de Barcelona entre 2012/16 i 2023.
- Aquests mètodes permeten estimar l'impacte del nombre de HUT sobre les variables d'interès (VAB i PIB trimestrals, afiliacions a la Seguretat Social, i preus mitjans per superfície d'habitatges de compravenda i lloguer) després de controlar per altres variables que també afecten a les variables d'interès (tendències temporals i variacions estacionals, el nombre de places ocupades als hotels, i variables demogràfiques, d'ingressos i d'estructura econòmica).
- El següent model empíric s'estima per separat per cadascuna de les variables d'interès:

$$\ln(\text{Variable d'interès})_t = \beta_0 + \beta_1 \times \text{Nombre de HUT actius}_t + \sum_j \beta_j \times \text{Control}_{j,t} + \epsilon_t$$

- El coeficient estimat dels HUT és β_1 i indica que un augment en una unitat (de miler) en el nombre de HUT genera un increment aproximat de $100 \times \beta_1\%$ de la variable d'interès.
- Per quantificar l'impacte relatiu (percentual) de la desaparició de l'activitat del 100% dels HUT (unes 10.000 llicències) sobre una variable d'interès, simplement hem de multiplicar per 10 els càlculs anteriors:

$$\text{Impacte relatiu} = 10 \times 100 \times \beta_1\%$$

- Per quantificar l'impacte absolut (en unitats), multipliquem l'impacte relatiu pel valor de referència de la variable d'interès (últim mes-trimestre de 2023):

$$\begin{aligned} \text{Impacte absolut} &= (\text{Variable interès mes/trim 2023}) \times \text{Impacte relatiu} \\ &= (\text{Variable interès mes/trim 2023}) \times 10 \times \beta_1 \end{aligned}$$

Resultats

- L'estudi quantifica que la desaparició de l'activitat dels 10.000 HUT suposaria una reducció del 0,04% del PIB de Barcelona. Els resultats de l'estimació dels efectes dels HUT i de la quantificació es presenten a les Taules 1 i 2. En termes absoluts, representa un impacte d'uns 9 milions d'euros el trimestre (36 milions d'euros l'any).
- Pel que fa a l'impacte dels HUT sobre l'ocupació, l'estudi quantifica que l'extinció de les llicències HUT comportaria una disminució entre el 0,35 i l'1,35% del nombre d'afiliacions a la Seguretat Social. Els resultats es presenten a les Taules 3 i 4. En valors absoluts, implica una reducció de entre 4000 i 16.000 afiliacions.

- Per últim, aquest treball mostra que els HUT també afecten al mercat de l'habitatge. Concretament, l'estudi quantifica que la desaparició de l'activitat dels HUT i el seu retorn al mercat residencial tradicional provocaria una reducció entre el 8% i el 13,4% en els preus dels lloguers i del 6,1% en els preus de compravenda. En xifres absolutes, això equivaldria a una disminució entre 1,3 i 2,1€/m² en el lloguer i de 241 €/m² en el preu de compravenda. Els resultats de les estimacions i de la quantificació es mostren a les Taules [5](#) i [6](#).

1. Introducció

1.1 Finalitat de l'estudi

En les darreres dècades, el turisme ha experimentat un creixement exponencial, especialment el turisme urbà. Una part important d'aquest augment ha estat impulsada per l'aparició de plataformes digitals com Airbnb o Booking, que han fomentat la proliferació dels lloguers turístics de curta durada i han accentuat la intersecció entre els mercats del turisme i de l'habitatge.

Com a conseqüència, més enllà dels beneficis i costos tradicionals del turisme, les ciutats han d'afrontar nous desafiaments en el mercat de l'habitatge, com l'increment dels preus i lloguers a causa de la reducció de l'oferta d'habitatges destinats a ús residencial. A més, la presència de turistes en edificis residencials pot generar externalitats negatives, com el soroll, la disminució de la percepció de seguretat i altres inconvenients per als veïns.

Els governs locals han respost a la proliferació dels lloguers de curta durada amb diverses mesures reguladores. Entre elles, destaquen el requisit d'obtenir una llicència d'activitat (Barcelona), la prohibició d'aquesta pràctica en determinades zones de la ciutat, la limitació del lloguer a la residència principal (excloent segones i terceres residències) i la fixació d'un nombre màxim de dies de lloguer anual. Paral·lelament, s'han implementat mecanismes per garantir el compliment de la normativa, com acords de col·laboració amb les plataformes (Barcelona), la creació d'un registre d'habitatges turístics i l'establiment d'equips de vigilància (Barcelona) i eines de control ciutadà per supervisar aquesta activitat.

En el cas de Catalunya, el 7 de novembre de 2023 el Govern va aprovar el Decret Llei 3/2023 de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT). El 20 de desembre de 2023 el Parlament de Catalunya va avalar aquest Decret Llei que afecta als 140 municipis catalans amb el mercat de l'habitatge més tensionat. En aplicació d'aquest Decret Llei, a mitjans de 2024 l'Ajuntament de Barcelona va anunciar l'extinció de la totalitat dels HUT a la ciutat via la no renovació de les 10.000 llicències d'habitatge d'ús turístic que acaben la vigència l'any 2028.

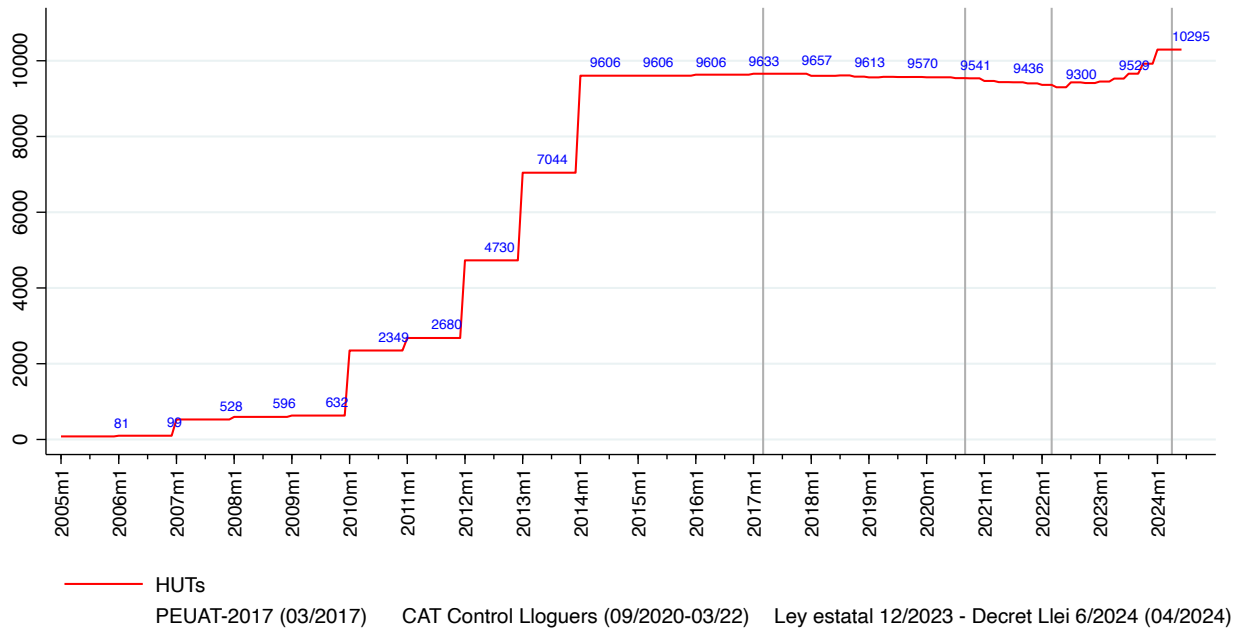
L'objectiu d'aquest estudi és avaluar els diferents impactes del Decret Llei 3/2023 sobre la ciutat de Barcelona. En particular, es busca estimar i quantificar les conseqüències de l'extinció de les llicències d'habitatge d'ús turístic sobre l'economia, l'ocupació i l'habitatge a la ciutat de Barcelona.

1.2 Habitatges d'Ús Turístic a Barcelona

En aquesta secció es presenta una quantificació del nombre d'habitatges d'ús turístic de la ciutat de Barcelona.

La Figura 1 mostra l'evolució del nombre de llicències HUT atorgades per l'Ajuntament de Barcelona entre 2005 i 2024, basant-se en dades anuals fins al 2017 i trimestrals a partir del 2018. El gràfic reflecteix clarament el creixement exponencial d'aquestes llicències entre el 2005, quan se'n van concedir 81, i el 2014, quan la xifra va arribar a 9.606. A partir de l'establiment d'un topall per part de l'Ajuntament aquell mateix any, el nombre de llicències s'ha mantingut estable, situant-se en 10.295 al segon trimestre de 2024.

Figura 1: Llicències d'Habitatge d'Ús Turístic (HUT)



Tot i que les dades anteriors indiquen el nombre màxim d'HUT existents en cada moment, no ofereixen informació sobre la seva activitat real, és a dir, sobre quins habitatges s'estan utilitzant efectivament com a HUT i quins no.

Per mesurar els HUT *actius* en cada període (mes o trimestre), utilitzem la metodologia desenvolupada per [Garcia-López et al. \(2020\)](#), basada en la informació dels anuncis d'aquests HUT a la plataforma Airbnb. Concretament, un HUT es considera actiu en un mes o trimestre si ha rebut almenys una *review* a Airbnb durant aquest període. Aquesta metodologia s'aplica tant als anuncis dels habitatges sencers com als anuncis d'habitació privada.

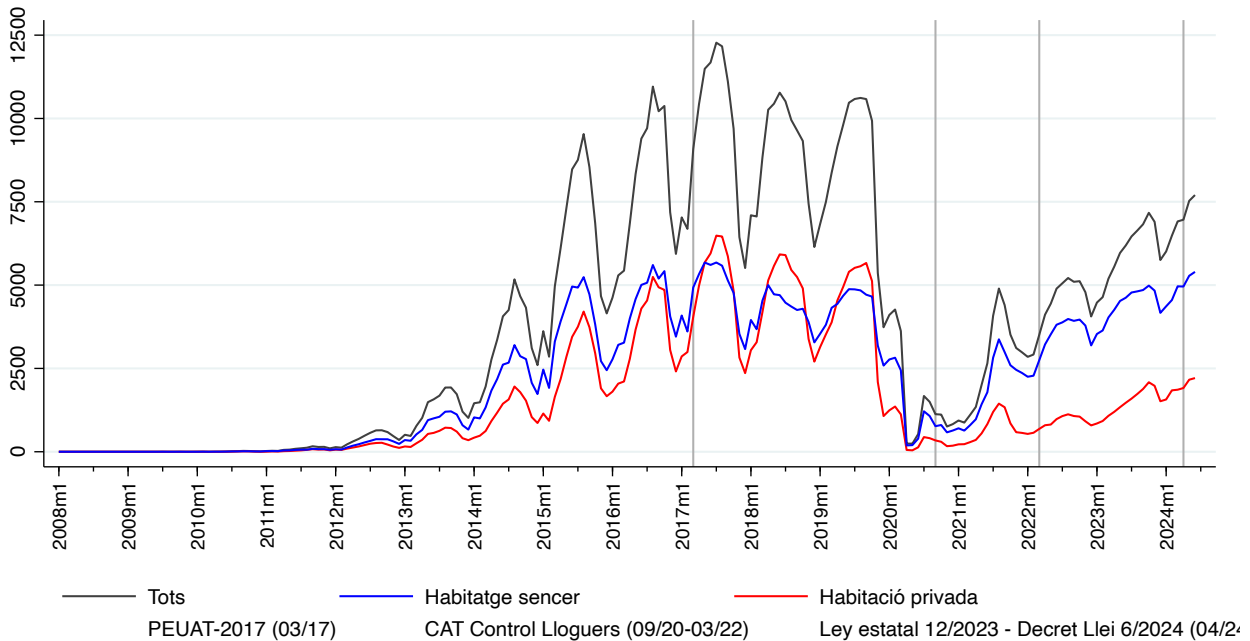
La Figura 2 mostra l'evolució mensual dels HUT *actius* que són habitatge sencer (en blau), habitació privada (en vermell) i tots (en negre) entre 2008 i 2024. Es poden distingir dues dinàmiques diferents. D'una banda, s'observen tendències temporals. Primer de creixement exponencial de l'activitat impulsat per l'expansió de les plataformes digitals de lloguer de curta durada (Airbnb, Booking) entre 2008 i 2017, seguit d'una reducció progressiva a partir del 2017 a causa de la regulació i els acords amb aquestes plataformes. Posteriorment, la pandèmia de la COVID-19 (2020-2021) provoca una caiguda dràstica de l'activitat, gairebé fins a la seva desaparició, seguida d'una recuperació gradual entre 2021 i 2024.

D'altra banda, s'observen fluctuacions estacionals marcades, amb un augment significatiu de l'activitat durant els mesos d'estiu (juny-setembre), coincidint amb el període de màxima afluència turística. Per contra, durant els mesos d'hivern (novembre-gener), l'activitat dels HUT es redueix notablement. Aquest descens respon tant a una menor arribada de turistes com a una possible estacionalitat en l'oferta, ja que alguns propietaris podrien optar per retirar temporalment els seus habitatges del mercat en períodes de menor rendibilitat.

Finalment, és rellevant analitzar l'evolució de la importància relativa dels HUT *actius* d'habitatges sencers en comparació amb els de les habitacions privades. Fins al 2019, ambdós tipus

mantenien una presència similar en el mercat. No obstant això, a partir de la recuperació post-pandèmica, l'activitat dels HUT *actius* corresponents a habitatges sencers ha augmentat significativament, arribant a ser gairebé el doble que la de les habitacions privades. Aquesta tendència pot respondre a diversos factors, com una preferència creixent dels turistes per allotjaments amb més privacitat, o l'adaptació de l'oferta a una demanda canviant.

Figura 2: Habitatges d'Ús Turístic actius (amb review a Airbnb)



1.3 Organització de l'estudi

La resta de l'estudi s'organitza de la següent manera. La Secció 2 presenta la metodologia que utilitzarem per quantificar l'efecte dels HUT sobre l'economia, l'ocupació i l'habitatge de Barcelona. En aquesta secció es justifica el perquè s'ha triat la metodologia emprada, es discuteixen els seus avantatges i inconvenients, i es detallen els passos a seguir. La Secció 3 presenta els resultats de l'estimació i la quantificació dels efectes d'eliminar els habitatges d'ús turístic. La Secció 4 conclou.

2. Metodologia

2.1 Anàlisi de regressió

En aquest estudi la ciutat de Barcelona és la unitat espacial bàsica d'anàlisi.

Per estudiar com els HUT afecten a l'economia, l'ocupació i l'habitatge de la ciutat de Barcelona fem ús de tècniques econòmiques estàndard. Concretament, fem una anàlisi de regressió bàsica

amb dades de sèries temporals estimant el següent model empíric:

$$\begin{aligned} \ln(\text{Variable d'interès})_t = & \beta_0 + \beta_1 \times \text{Nombre de HUT actius}_t \\ & + \beta_2 \times \text{Tendències i Estacionalitat}_t \\ & + \beta_3 \times \text{Hotels}_t + \beta_4 \times \text{Demografia}_t \\ & + \beta_5 \times \text{Ingressos}_t + \beta_6 \times \text{Estructura econòmica}_t + \epsilon_t \end{aligned} \quad (1)$$

on $\ln(\text{Variable d'interès})_t$ és el logaritme de la variable d'interès estudiada. Per estudiar l'impacte sobre l'economia, la variable d'interès és el VAB trimestral de la ciutat de Barcelona, amb informació en milions d'euros des del primer trimestre de 2016 fins al quart trimestre de 2023. Les dades estan desagregades pels grans Sectors de l'Agricultura, la Construcció, i la Indústria. En el cas del Serveis, aquests es desagreguen en 3 subsectors: Comerç, hostaleria, transport, informació i comunicacions; Activitats financeres, immobiliàries, professionals i tècniques; i Administració pública, educació, sanitat, serveis socials i personals. Per últim, també es consideren els Impostos Nets. Donat que es fa una estimació conjunta de tots els sectors (amb interaccions), la regressió també inclou efectes fixes de sector.

Per mesurar l'impacte sobre l'ocupació, la variable d'interès és el nombre d'afiliacions a la Seguretat Social de la ciutat de Barcelona, amb informació mensual i trimestral des de 2012 fins a 2023. Les dades mensuals fan referència al total d'afiliacions. Les dades trimestrals estan desagregades per 22 Seccions d'Activitat Econòmica. Donat que es fa una estimació conjunta de totes les seccions d'activitat, la regressió també inclou efectes fixes de secció.

Per últim, per analitzar els impactes sobre el mercat de l'habitatge es consideren dues variables d'interès. Primer, el preu mitjà per superfície (€/m²) del lloguer d'habitatges, amb informació trimestral des del primer trimestre de 2000 fins el quart trimestre de 2023. Segon, el preu mitjà per superfície (€/m²) dels habitatges transmesos per compravenda, amb informació mensual des de gener de 2012 fins desembre de 2023.

La variable explicativa principal és el nombre d'Habitatges d'Ús Turístic (HUT) actius a la ciutat de Barcelona. Tal i com s'indicava a la Secció 1, fem ús d'aquesta variable perquè, a diferència del nombre de HUT *registrats*, permet mesurar l'activitat real dels HUT i saber la quantitat d'habitatges que s'estan utilitzant com a HUT en cada moment. L'aplicació de la metodologia de [Garcia-López et al. \(2020\)](#) ens permet disposar de dades mensuals i trimestrals entre 2005 i 2023. Per tal d'obtenir coeficients estimats fàcilment llegibles i interpretables, aquesta variable s'expressa en unitats de miler (1.000 unitats).

Com és habitual en aquest tipus d'estudis, la regressió estimada inclou variables que permeten controlar per altres factors que també podrien tenir un efecte sobre les variables d'interès. En primer lloc, donades les dinàmiques temporals detectades en la Figura 1, incloem efectes fixes temporals que permeten controlar per les tendències temporals (e.g., cicles econòmics, període de la pandèmia de la COVID-19, període de vigència del control dels lloguers a Catalunya, etc.) i per les fluctuacions estacionals (temporada més turística juny-setembre vs. menys turística novembre-gener).

En segon lloc, afegim variables control que capturin l'impacte d'altres agents rellevants del sector turístic (el nombre de places ocupades als hotels), de la demografia (la població (en logaritmes), l'edat mitjana de la població (en logaritme), el percentatge de població jove (menor de 25 anys), el percentatge d'edat gran (major de 65 anys)), del nivell d'ingressos (el percentatge de població immigrant, el percentatge de població amb estudis universitaris) i de l'estructura econòmica (el percentatge d'ocupació en indústria manufacturera, el percentatge d'ocupació en serveis).

2.2 Quantificació de l'impacte

El model empíric de l'Equació (1) és un model logaritme-nivell on la variable dependent (d'interès) està expressada en logaritmes i la variable explicativa principal (HUT actius) en nivell (sense aplicar logaritme).

El coeficient estimat dels HUT és β_1 i indica que un augment en una unitat (de miler) en el nombre de HUT genera un increment de $100 \times (e^{\beta_1} - 1)\%$ en la variable d'interès. Quan el coeficient estimat β_1 és petit (aproximadament menor que 0,15 en valor absolut), l'efecte estimat es pot aproximar com $100 \times \beta_1\%$.

Per quantificar l'impacte de la desaparició de l'activitat del 100% dels HUT (unes 10.000 llicències) sobre una variable d'interès, simplement hem de multiplicar per 10 els càlculs anteriors per obtenir l'impacte relatiu (percentual), i pel valor de referència de la variable d'interès (últim mes-trimestre de 2023) per obtenir l'impacte absolut (en unitats):

$$\text{Impacte relatiu} = 10 \times 100 \times \beta_1\% \quad (2)$$

$$\begin{aligned} \text{Impacte absolut} &= (\text{Variable interès mes/trim 2023}) \times \text{Impacte relatiu} \\ &= (\text{Variable interès mes/trim 2023}) \times 10 \times \beta_1 \end{aligned} \quad (3)$$

2.3 Limitacions

Com és habitual en aquest tipus d'estudis, l'estimació i quantificació dels efectes dels HUT i la seva desaparició ha de fer front a una sèrie de limitacions que podrien afectar als resultats.

La primera limitació de l'estudi està relacionada amb la disponibilitat i la qualitat de les dades emprades. En primer lloc, aquestes condicions restringeixen el període d'anàlisi, ja que l'ideal seria disposar de dades que cobreixin un interval de temps prou extens, incloent anys sense i amb regulació dels HUT. Malauradament, no totes les variables utilitzades en aquest estudi compten amb aquesta informació.

En segon lloc, la disponibilitat de dades també condiciona el nombre de variables de control que es poden incloure en els models empírics. Novament, l'absència d'informació per a algunes variables dificulta una anàlisi més precisa i detallada.

La segona limitació està relacionada amb l'aplicació de la clàusula *ceteris paribus*, segons la qual assumim que l'únic canvi a la ciutat de Barcelona és la variació en el nombre d'HUT, mentre que tots els altres factors que podrien influir en l'economia, l'ocupació o l'habitatge es mantenen constants. No obstant això, si aquests factors s'intensifiquessin o es moderessin, els seus efectes

s'afegirien o es reduirien als impactes quantificats i atribuïts als HUT, alterant així els resultats de l'anàlisi.

La tercera limitació fa referència a l'àmbit espacial de l'estudi, que se centra exclusivament en el municipi de Barcelona. No obstant això, Barcelona no és una ciutat aïllada, sinó que forma part d'un sistema urbà altament interconnectat, on els canvis en una ciutat poden generar efectes i reaccions en les altres.

En aquest context, l'estudi no considera ni els impactes que les dinàmiques de Barcelona (e.g., desaparició de l'activitat dels HUT) podrien tenir sobre altres municipis, ni les possibles reaccions d'aquestes ciutats envers Barcelona. Aquests efectes indirectes podrien amplificar o mitigar els impactes quantificats dels HUT, afectant així els resultats de l'anàlisi.

3. Resultats

3.1 *Impacte sobre l'economia*

La Taula 1 recull els resultats d'estimar i quantificar l'impacte dels HUT actius sobre l'economia utilitzant com a variable depenent el logaritme del Valor Afegit Brut dels grans sectors de l'Agricultura, l'Indústria i la Construcció, de 3 subsectors dels Serveis, i dels Impostos nets (sobre productes). El període estudiat s'inicia el primer trimestre de 2016 i finalitza el quart trimestre de 2023. Malauradament, no disposem de dades prèvies al 2016 que permetin ampliar el període d'estudi a trimestres en què no hi havia regulació dels HUT.

La columna 1 mostra els coeficients dels HUT resultants d'estimar l'Equació (1). Aquests indiquen que l'activitat dels HUT afecta positivament i de manera significativa a la Indústria, a la Construcció i al Comerç, hostaleria, transport, informació i comunicacions. Per contra, els HUT afecten negativament i de manera significativa a les Activitats financeres, immobiliàries, professionals i tècniques. Els resultats mostren efectes no significatius (no estadísticament diferents de zero) en l'Agricultura, els Impostos nets i l'Administració pública, educació, sanitat, serveis socials i personals.

Les columnes 2 a 5 de la Taula 2 presenten la quantificació de l'impacte econòmic dels 10.000 HUT. La columna 2 mostra els valors del VAB dels sectors al quart trimestre de 2023. Aquestes dades mostren clarament la rellevància dels subsectors dels Serveis en l'economia de la ciutat de Barcelona.

A la columna 3 s'indiquen els impactes relatius dels HUT, calculats com $10 \times 100 \times$ columna 3 (Equació (2)). Els impactes relatius positius oscil·len entre el mínim del 0,8% dels Impostos nets i el màxim del 14,3% de la Construcció. En canvi, els impactes relatius negatius varien entre el -2,9% de l'Administració pública, educació, sanitat, serveis socials i personals i el -14,2 de l'Agricultura.

Les columnes 4 i 5 recullen els impactes absoluts obtinguts com columna 2 $\times$ columna 3 (Equació (3)). En blau s'assenyalen els impactes econòmics positius que s'associen tant a impactes directament vinculats a l'activitat dels HUT (hostatge), com indirectes i induïts (e.g., hostaleria, comerç). En vermell s'assenyalen els impactes econòmics negatius i que es produeixen per la

pèrdua de recursos (humans, físics, financers) que ara es destinen als HUT i a l'activitat econòmica que generen directa i indirectament.

La columna 4 considera tots els impactes absoluts (tant significatius com no significatius). Els impactes positius sumen un total de 807 milions d'euros el trimestre i els negatius 927 milions d'euros el trimestre. La diferència és negativa, de -120 milions d'euros, i representa un -0,5% del PIB trimestral.

La columna 5 és la nostra columna de referència ja que només mostra els impactes absoluts que són estadísticament significatius i diferents de zero. En aquest cas, els impactes absoluts positius dels HUT en l'economia (en blau) són de 794 milions d'euros i els impactes absoluts negatius (en vermell) de 785 milions d'euros. Per tant, la diferència es positiva i indica que l'impacte net dels HUT a l'economia és de 9 milions d'euros el trimestre ($\times 4 = 36$ milions d'euros a l'any), un +0,04% del PIB.

Taula 1: Efectes dels HUT actius sobre l'economia

Variable d'interès: ln(VAB trimestral)	Coeficients [1]	Impacte econòmic			
		VAB [2]	Relatiu [3]	Absolut	
				Tot [4]	Significatius [5]
HUT actius × Agricultura	-0,014153 (0,028540)	9 M€	-14,2%	-1,3 M€	
HUT actius × Indústria	0,012781 ^a (0,004098)	1.117 M€	+12,8%	+143 M€	+143 M€
HUT actius × Construcció	0,014253 ^a (0,004716)	662 M€	+14,3%	+94 M€	+94 M€
HUT actius × Comerç, hostaleria, transport, informació i comunicacions	0,008018 ^b (0,003329)	6.946 M€	+8,0%	+557 M€	+557 M€
HUT actius × Activitats financeres, immobiliàries, professionals i tècniques	-0,010841 ^a (0,003330)	7.238 M€	-10,8%	-785 M€	-785 M€
HUT actius × Administració pública, educació, sanitat, serveis socials i personals	-0,002895 (0,003396)	4.872 M€	-2,9%	-141 M€	
HUT actius × Impostos nets	0,000812 (0,003858)	1.660 M€	+0,8%	+13 M€	
Hotels places ocupades	✓	Positiu trimestral:		+807 M€	+794 M€
Controls socioeconòmics	✓	Negatiu trimestral:		-927 M€	-785 M€
Tendències i estacionalitat	✓	Total trimestral:		-120 M€	+9 M€
Efectes fixes de sector	✓	% PIB trimestral:		-0,5 %	+0,04%
R ² Ajustada	0.996				

Notes: Errors estàndard en parèntesis. ^a, ^b i ^c indiquen significatiu al nivell de l'1, 5 i 10 per cent, respectivament.

La Taula 2 mostra la quantificació de l'impacte econòmic de la reducció del 100% dels HUT sobre l'economia. En essència, aquesta taula és similar a l'anterior Taula 1, però amb els signes canviats a les columnes 3 a 5 perquè avaluem els efectes de l'eliminació dels 10.000 HUT. L'anàlisi es fa aplicant l'habitual clàusula *ceteris paribus* amb la que assumim que l'únic que canvia en l'economia és el nombre de HUT i que, per tant, tots els altres factors que podrien influir en el Valor Afegit Brut es mantenen inalterats.

Si considerem tots els impactes (significatius i no significatius) de la columna 4, la desaparició

dels HUT generaria un augment del PIB trimestral de 120 milions d'euros (480 milions d'euros del PIB anual). Aquest impacte, no obstant, està esbiaixat a l'incloure efectes estadísticament no diferents de zero com els de l'Agricultura, dels Impostos nets, i de l'Administració pública, educació, sanitat, serveis socials i personals.

Taula 2: Impactes de la reducció dels HUT sobre l'economia

(Sub)Sector [1]	Valor trim [2]	Relatiu [3]	Impacte reducció del 100% dels HUT	
			Absolut	
			Tot [4]	Significatiu [5]
Agricultura	9 M€	+14,2%	+1,3 M€	
Indústria	1.117 M€	-12,8%	-143 M€	-143 M€
Construcció	662 M€	-14,3%	-94 M€	-94 M€
Comerç, hostaleria, transport, informació i comunicacions	6.946 M€	-8,0%	-557 M€	-557 M€
Activitats financeres, immobiliàries, professionals i tècniques	7.238 M€	+10,8%	+785 M€	+785 M€
Administració pública, educació, sanitat, serveis socials i personals	4.872 M€	+2,9%	+141 M€	
Impostos nets	1.660 M€	-0,8%	-13 M€	
Positiu trimestral:			+927 M€	+785 M€
Negatiu trimestral:			-807 M€	-794 M€
Total trimestral:			+120 M€	-9 M€
% PIB trimestral:			+0,5%	-0,04%

La columna 5 mostra només els impactes significatius i, per tant, rellevants per a la nostra quantificació. Conjuntament aquests resultats indiquen que, *ceteris paribus*, l'eliminació de l'activitat dels HUT provocaria una caiguda del PIB trimestral de 9 milions d'euros (36 milions d'euros del PIB anual).

A nivell sectorial, la caiguda més pronunciada es registraria en el subsector del Comerç, hostaleria, transport, informació i comunicacions, amb una reducció del VAB de 557 milions d'euros. En canvi, la desaparició de l'activitat dels HUT beneficiaria el conjunt de les Activitats financeres, immobiliàries, professionals i tècniques, amb un increment del seu VAB de 785 milions d'euros.

A nivell temporal, és previsible que els impactes més immediats siguin els negatius, afectant directa i indirectament sectors vinculats al cessament de l'activitat dels HUT, com l'allotjament, l'hostaleria i el comerç al detall. Per contra, la materialització dels impactes positius a l'economia dependrà del temps necessari per recanalitzar els recursos (humans, físics i financers) des dels HUT i els sectors associats cap a altres activitats i sectors.

Finalment, cal destacar que aquesta quantificació econòmica es basa en el supòsit d'una pèrdua total (100%) de l'activitat d'allotjament associada als HUT. No obstant això, si una part d'aquesta activitat es redirigeix cap a altres formes d'allotjament tradicional, com ara els hotels, tant de la ciutat de Barcelona com d'altres municipis de l'àrea metropolitana o província, els impactes negatius descrits anteriorment serien de menor magnitud.

3.2 Impacte sobre el mercat de treball

La Taula 3 mostra els resultats d'estimar els efectes dels HUT actius sobre el mercat de treball utilitzant com a variable depenent el logaritme de les afiliacions a la Seguretat Social. Fem ús de dos tipus de dades: Mensuals pel total d'afiliacions (columnes 1 i 2) i trimestrals desagregades per 22 Seccions d'activitat (columnes 3 i 4). En ambdós casos, considerem dos períodes temporals. Primer, per consistència amb l'anàlisi del PIB, a les columnes 1 i 3 considerem el període 2016-2023. Segon, a les columnes 2 i 4 iniciem l'estudi a l'any 2012 per tal d'incloure anys sense regulació dels HUT (de 2012 a 2014).

Els resultats de les columnes 1 a 4 indiquen que l'activitat dels HUT afecta positivament en el nombre d'afiliacions a la Seguretat Social. Tot i que l'efecte estimat és menor i no significatiu en l'estimació utilitzant dades mensuals entre 2016 i 2023 (columna 1), els resultats utilitzant un període temporal més ampli (columnes 2 i 4) o dades trimestrals (columnes 3 i 4) mostren efectes de magnitud similar i estadísticament significatius sobre l'ocupació de la ciutat de Barcelona.

Taula 3: Efectes dels HUT actius sobre el mercat de treball

Variable d'interès: Tipus de dades:	ln(Afiliacions Seguretat Social) Mensuals - Totals		ln(Afiliacions Seguretat Social) Trimestrals - Sectorials	
	2016-2023	2012-2023	2016-2023	2012-2023
	[1]	[2]	[3]	[4]
HUT actius	0,000353 (0,000647)	0,001239 ^b (0,000486)	0,001250 ^a (0,000108)	0,001349 ^a (0,000094)
Hotels places ocupades	✓	✓	✓	✓
Controls socioeconòmics	✓	✓	✓	✓
Tendències i estacionalitat	✓	✓	✓	✓
Efectes fixes sectorials			✓	✓
R ² Ajustada	0.984	0.993	0.996	0.998

Notes: Errors estàndard en parèntesis. ^a, ^b i ^c indiquen significatiu al nivell de l'1, 5 i 10 per cent, respectivament.

Taula 4: Impactes de la reducció dels HUT sobre l'economia

Variable [1]	Valor trim [2]	Impacte reducció del 100% dels HUT	
		Relatiu [3]	Absolut [4]
Afiliacions a la Seguretat Social (mensual - total) 2016-2023	1.207.017	-0,35%	-4.263
Afiliacions a la Seguretat Social (mensual - total) 2012-2023	1.207.017	-1,23%	-14.960
Afiliacions a la Seguretat Social (trimestral - seccions) 2016-2023	1.207.017	-1,25%	-15.092
Afiliacions a la Seguretat Social (trimestral - seccions) 2012-2023	1.207.017	-1,35%	-16.279

La Taula 4 mostra la quantificació de l'impacte sobre el mercat de treball que generaria, *ceteris paribus*, la reducció del 100% dels HUT a la ciutat de Barcelona. A la columna 1 s'especifica la variable d'interès segons el tipus de dades utilitzades (mensuals, trimestrals) i el període temporal considerat (2016-2023, 2012-2023). La columna 2 mostra el valor de referència per a la quantificació (valor del quart trimestre de 2023). La columna 3 mostra els impactes relatius

obtinguts com $10 \times 100 \times$ coeficient estimat de les columnes 1 a 4 de la Taula 3 (Equació (2)). La columna 4 recull els impactes absoluts calculats com columna 2 $\times$ columna 3 (Equació (3)).

La desaparició de l'activitat dels HUT comportaria, *ceteris paribus*, una reducció entre el 0,35% i l'1,35% en el nombre d'afiliacions a la Seguretat Social. En termes absoluts, això es traduiria en una disminució d'entre 4.263 i 16.279 afiliacions.

Finalment, cal recordar que, igual que en el cas del VAB, aquesta quantificació parteix del supòsit d'una desaparició total (100%) de l'activitat d'allotjament vinculada als HUT. Tanmateix, si una part d'aquesta demanda es desviés cap a altres tipus d'allotjament tradicional de Barcelona o d'altres municipis de l'àrea metropolitana o província, els impactes nets negatius serien d'una magnitud menor.

3.3 Impacte sobre l'habitatge

Per finalitzar aquest treball, estudiem els efectes dels HUT sobre preus i lloguers dels habitatges.

La Taula 5 recull els resultats d'estimar l'Equació (1) utilitzant com a variables depenents el logaritme del preu mitjà per superfície ($\text{€}/\text{m}^2$) del lloguer d'habitatges i el logaritme del preu mitjà per superfície ($\text{€}/\text{m}^2$) dels habitatges transmesos per compravenda. La disponibilitat de dades ens permet considerar dos períodes temporals. Primer, per consistència amb l'anàlisi del PIB, a les columnes 1 i 3 considerem el període que s'inicia el primer trimestre de 2016 i finalitza el quart trimestre de 2023. Segon, a les columnes 2 i 4 iniciem l'estudi en el primer trimestre de 2012 per incloure anys sense regulació dels HUT (de 2012 a 2014).

Els resultats de totes les columnes indiquen que l'activitat dels HUT té un impacte positiu i significatiu en els preus de compravenda i de lloguer dels habitatges a Barcelona. A més, els efectes estimats són estadísticament similars en ambdós períodes estudiats, la qual cosa suggereix que, malgrat la regulació, l'activitat dels HUT continua influint en els preus de l'habitatge, ja sigui impulsant-ne el creixement (columnes 2 i 4) o mantenint-los a nivells elevats (columnes 1 i 3).

En general, aquests resultats són coherents amb els obtinguts per [Garcia-López et al. \(2020\)](#) en el seu estudi, que utilitza dades individuals de preus i lloguers, així com informació espacial a nivell d'Àrea Econòmica Bàsica de la ciutat durant el període 2007-2018.

Taula 5: Efectes dels HUT actius sobre l'habitatge

Variable d'interès:	ln(Preu €/m ² lloguer)		ln(Preu €/m ² compravenda)	
	2016-2023 [1]	2012-2023 [2]	2016-2023 [3]	2012-2023 [4]
HUT actius	0.013390 ^a (0.004522)	0.008060 ^b (0.003953)	0.006138 ^b (0.002599)	0.006122 ^c (0.003417)
Hotels places ocupades	✓	✓	✓	✓
Controls socioeconòmics	✓	✓	✓	✓
Tendències i estacionalitat	✓	✓	✓	✓
R ² Ajustada	0.927	0.955	0.881	0.910

Notes: Errors estàndard en parèntesis. ^a, ^b i ^c indiquen significatiu al nivell de l'1, 5 i 10 per cent, respectivament.

La Taula 6 mostra la quantificació de l'impacte sobre preus i lloguers dels habitatges que provocaria, *ceteris paribus*, la reducció del 100% dels HUT a la ciutat de Barcelona. A la columna 1 s'especifiquen les variables d'interès. La columna 2 mostra el valor de la variable en l'últim trimestre/mes de 2023. La columna 3 mostra els impactes relatius calculats com $10 \times 100 \times$ coeficient estimat de la columna 1 o 3 de la Taula 5 (Equació (2)). La columna 4 recull els impactes absoluts calculats com columna 2 $\times$ columna 3 (Equació (3)).

En el cas dels habitatges de lloguer, la desaparició de l'activitat dels HUT comportaria, *ceteris paribus*, una reducció entre el 8% i el 13,4% en els lloguers. En termes absoluts, això equivaldria a una disminució entre 1,3 i 2,1 € per metre quadrat. Tenint en compte que la superfície mitjana dels pisos de lloguer és de 71 m², el lloguer mensual es reduiria aproximadament entre 92 i 152 €.

Pel que fa als habitatges de compravenda, l'eliminació dels HUT implicaria, *ceteris paribus*, una disminució del 6,1% en els preus. Això es traduiria en una reducció de 241 € per metre quadrat. Atès que la superfície mitjana dels pisos de compravenda és de 93 m², el preu final es veuria reduït en uns 22.400 €.

Taula 6: Impactes de la reducció dels HUT sobre l'habitatge

Variable [1]	Valor trim/mes [2]	Impacte reducció del 100% (i retorn al llarg termini)	
		Relatiu [3]	Absolut [4]
Preu €/m ² lloguer 2016-2023	16 €/m ²	-13,39%	-2,14 €/m ² ($\times 71 \text{ m}^2 = -152 \text{ €}$)
Preu €/m ² lloguer 2012-2023	16 €/m ²	-8,06%	-1,29 €/m ² ($\times 71 \text{ m}^2 = -92 \text{ €}$)
Preu €/m ² compra 2016-2023	3.921 €/m ²	-6,14%	-241 €/m ² ($\times 93 \text{ m}^2 = -22.413 \text{ €}$)
Preu €/m ² compra 2012-2023	3.921 €/m ²	-6,12%	-240 €/m ² ($\times 93 \text{ m}^2 = -22.320 \text{ €}$)

És important destacar que aquesta quantificació econòmica es basa en tres supòsits fonamentals. El primer és l'aplicació de la clàusula *ceteris paribus*, utilitzada també en les anàlisis anteriors, segons la qual assumim que l'únic canvi en l'economia és la variació en el nombre de HUT. En el cas del mercat de l'habitatge, això implica suposar que la resta de factors que influeixen en els preus de compravenda i lloguer es mantenen constants.

Pel que fa als factors que incentiven la demanda d'habitatge o redueixen la seva oferta, si aquests s'intensifiquessin (e.g., nòmades digitals, lloguers de temporada), podrien generar un increment dels preus i lloguers que compensaria parcialment o totalment la reducció derivada de la desaparició dels HUT. L'efecte final dependria de la rellevància relativa d'ambdós fenòmens. En aquest context, la quantificació anterior hauria d'interpretar-se com una moderació en l'augment dels preus i lloguers, més que com una reducció absoluta.

El segon supòsit de la nostra anàlisi pressuposa que la desaparició de l'activitat dels HUT comportarà el retorn del 100% d'aquests habitatges al mercat residencial tradicional. Tanmateix, aquest retorn podria ser parcial o, fins i tot, no produir-se per diverses raons. Per exemple, alguns habitatges podrien passar al mercat no regulat de lloguer temporal o quedar tancats i buits a l'espera de resolucions judicials. Si això succeís, l'impacte sobre els preus i els lloguers seria inferior al quantificat en aquest estudi.

El tercer i darrer supòsit fa referència a l'àmbit espacial del mercat de l'habitatge, que hem considerat limitat al municipi de Barcelona. No obstant això, la seva dimensió real s'estén més enllà dels límits municipals, adoptant una escala metropolitana, catalana i fins i tot estatal i internacional, especialment si tenim en compte l'alta mobilitat residencial i laboral de certs col·lectius, com els nòmades digitals.

En aquest context, Barcelona forma part d'un sistema de ciutats altament interconnectades. Com a conseqüència, l'augment de l'oferta residencial derivat de la desaparició dels HUT podria atraure població d'altres municipis o ciutats d'aquest sistema, incrementant la demanda d'habitatge. Això podria reduir l'impacte esperat sobre la moderació o disminució dels preus i lloguers quantificat en aquest estudi.

4. Conclusions

L'estudi ha analitzat els efectes dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT) a la ciutat de Barcelona. En particular, s'han quantificat els impactes de l'extinció de les seves llicències sobre l'economia, l'ocupació i l'habitatge. Per fer-ho, l'estudi ha aplicat tècniques econòmiques estàndard, basades en anàlisis de regressió amb dades de sèries temporals per a estimar models empírics.

Emprant aquesta aproximació, l'estudi ha quantificat que l'eliminació de l'activitat dels HUT suposaria una reducció del 0,04% del PIB de Barcelona. En valors absoluts això representa uns 9 milions d'euros el trimestre (36 milions d'euros l'any).

Pel que fa al mercat de treball, l'extinció de les llicències HUT comportaria una disminució entre el 0,35% i l'1,35% del nombre d'afiliacions a la Seguretat Social. En termes absoluts, això es traduiria en la pèrdua d'entre 4.000 i 16.000 afiliacions.

Finalment, la desaparició de l'activitat dels HUT i el seu retorn al mercat residencial tradicional provocaria una reducció del entre el 8% i 13,4% en els preus dels lloguers i del 6,1% en els preus de compravenda. En xifres absolutes, això equivaldria a una disminució d'entre 1,3 i 2,1€/m² en el lloguer i de 241 €/m² en el preu de compravenda.

Referències

Garcia-López, M.-A., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., and Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119:103278.

