



New  
Direction

# VIVIENDA ASEQUIBLE EN ESPAÑA

LAS POLÍTICAS DE OFERTA COMO ALTERNATIVA

SANTIAGO CALVO LÓPEZ & LUCÍA LÓPEZ OVIEDO

# New Direction



Founded by Margaret Thatcher in 2009 as the intellectual hub of European Conservatism, New Direction has established academic networks across Europe and research partnerships throughout the world.



### Lucía López Oviedo

Lucía López Oviedo se dedica al análisis económico, político y de comunicación. Licenciada en Comunicación Corporativa por la Universidad San Francisco de Quito, fue asesora del ministerio de Productividad en Ecuador. Ya en España, completó un Máster en Comunicación Institucional y Relaciones Públicas impartido por ESERP Business School en colaboración con la Universidad Rey Juan Carlos. Ha sido consejera en estrategia de negocio de la consultora Arjé Santiago y la start up Ennomotive. Trabaja desde hace años en el ámbito de la consultoría, especializándose en el área de inteligencia económica.



### Santiago Calvo López

Santiago Calvo López es analista económico. Desempeña labores de investigación en Foro Regulación Inteligente. Participa en diversos medios de comunicación, entre los que destacan El Correo Gallego y EsRadio Galicia. Es colaborador del Instituto Juan de Mariana. Licenciado en Economía por la Universidad de Santiago de Compostela. Completó también un Máster en Fiscalidad Internacional en dicho centro, en el que está completando su doctorado. Ha realizado cursos de comunicación en Eloquencia y en la Fundación Venancio Salcines. Fue uno de los ganadores de la primera edición de concurso Abanca Innova y ha participado en el curso Akademia de la Fundación Bankinter.

1	INTRODUCCIÓN	7
2	EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN EUROPA	17
3	POLÍTICAS DE OFERTA PARA ABARATAR LA VIVIENDA	53
4	EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA	61

1

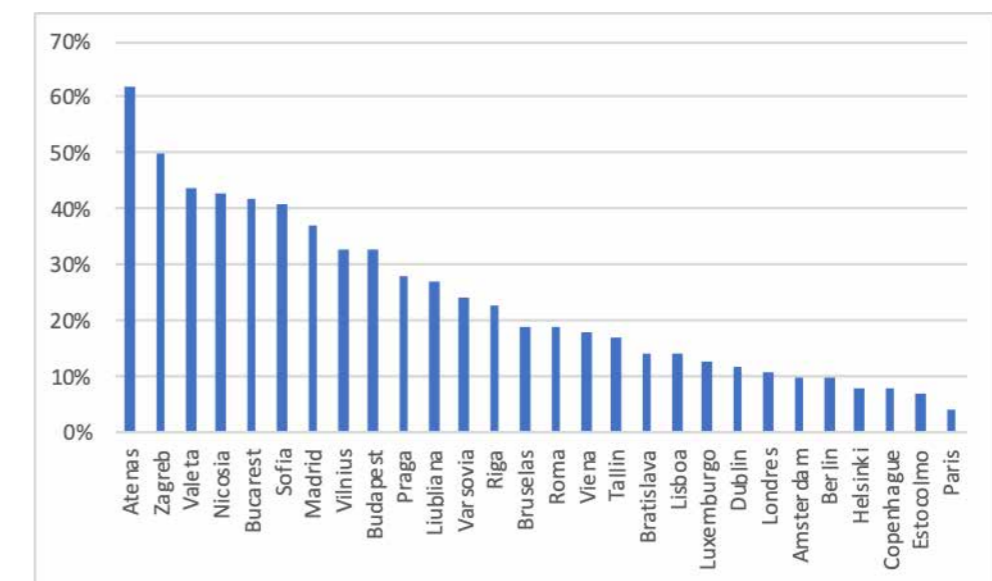
# INTRODUCCIÓN

Los europeos están cada vez más preocupados por la inaccesibilidad a la vivienda que se observa en la mayoría de los países comunitarios. Según la Comisión Europea, la única

capital europea donde más del 50% de la población cree que es fácil encontrar vivienda es Atenas.<sup>1</sup> Este porcentaje es del 37% en Madrid, del 19% en Roma, del 11% en Londres o del 4% en París.

GRÁFICO 1.

Porcentaje de población que considera que es fácil encontrar vivienda a precios razonables, 2015.



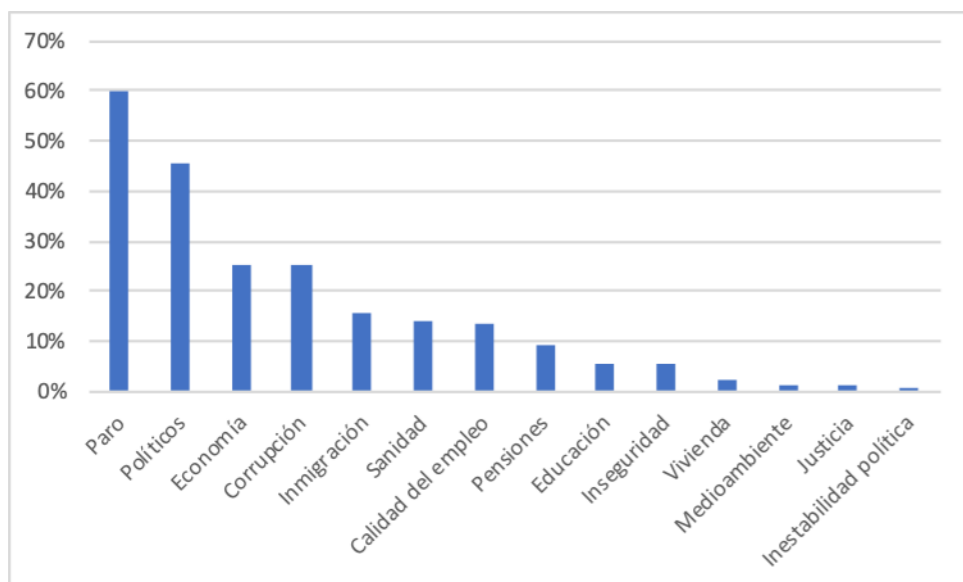
Fuente: elaboración propia a partir de Comisión Europea.

El caso español resulta curioso. Cuando el Barómetro del Centro de Investigaciones Sociológicas pregunta a los ciudadanos del país ibérico por los principales

problemas del país, solo un 2,4% cree que este se trata de uno de los tres males más acuciantes de la economía ibérica.

<sup>1</sup> Comisión Europea (2016). Quality of Life in European Cities. Disponible en red en: [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/docgener/studies/pdf/urban/survey2015\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/studies/pdf/urban/survey2015_en.pdf)

**GRÁFICO 2.**  
Principales problemas en España según barómetro del CIS, septiembre 2019.

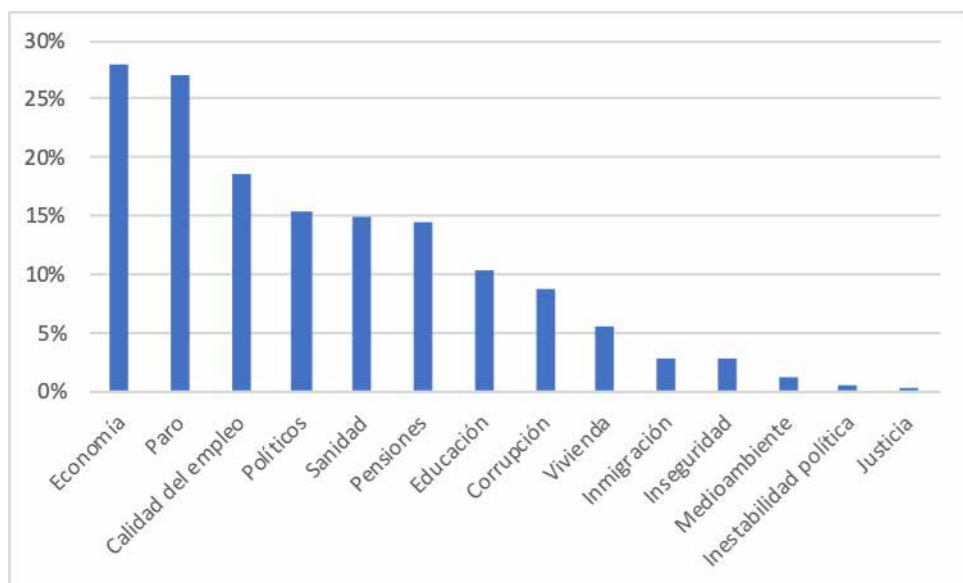


Fuente: elaboración propia a partir de CIS.

Sin embargo, cuando se pregunta a los españoles por el problema que más les afecta de manera directa, el número de respuestas que citan la vivienda se triplica

hasta el 6%. Por lo tanto, esta cuestión tiene una incidencia más notable de lo que podría parecer a primera vista.

**GRÁFICO 3.**  
Principales problemas que afectan de manera personal a la gente según el barómetro del CIS, septiembre 2019.

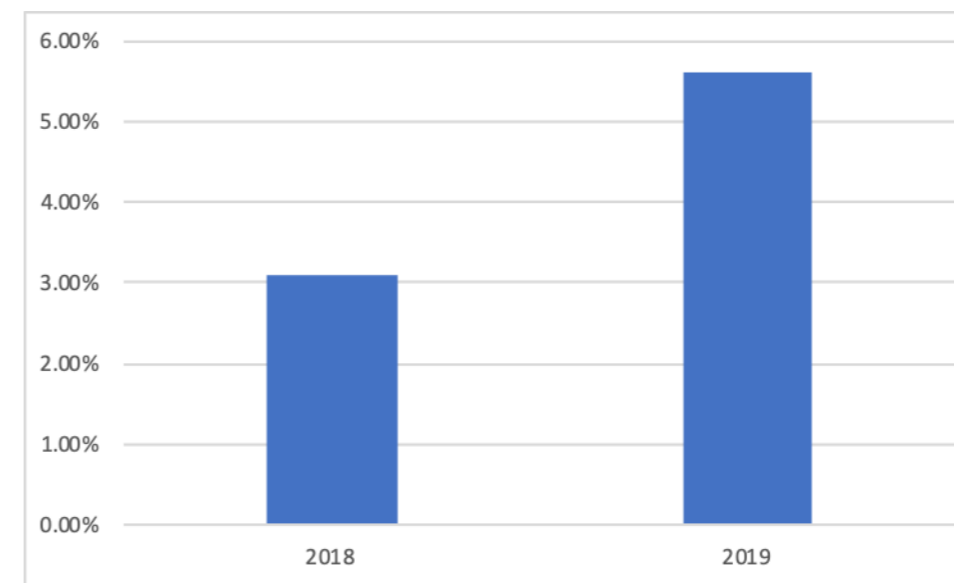


Fuente: elaboración propia a partir de CIS.

Además, el reto de facilitar el acceso a la vivienda sigue una trayectoria creciente en el país ibérico. Como se puede apreciar en el gráfico siguiente, en septiembre de 2018 vemos que el 3,1% población

encuestada en el barómetro del CIS consideraba que la vivienda suponía un problema a nivel personal, mientras que en septiembre de 2019 dicho porcentaje había subido con fuerza hasta el 5,6%.

**GRÁFICO 4.**  
Porcentaje de población que considera que la vivienda es un problema que le afecta de manera personal según el barómetro del CIS, comparación septiembre 2018 y 2019.

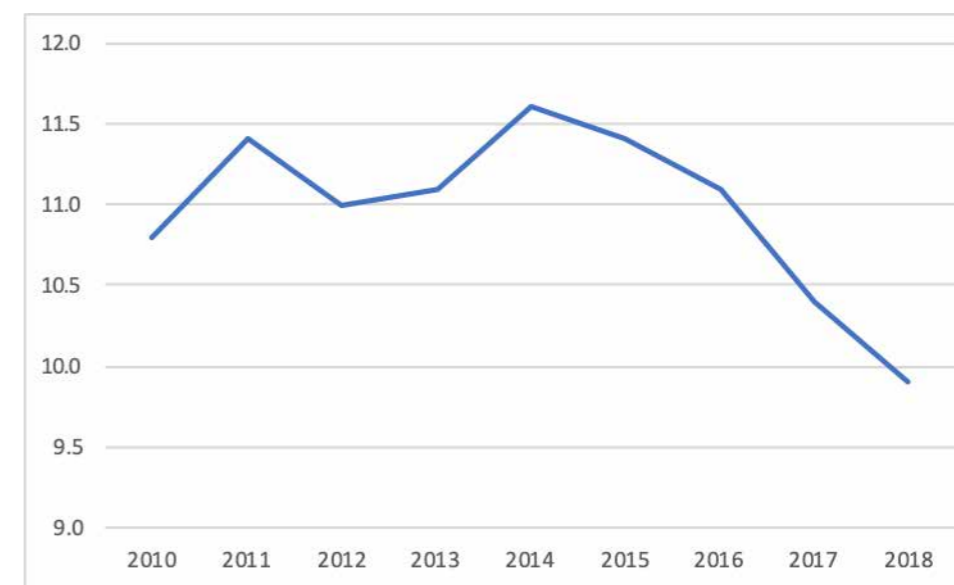


Fuente: elaboración propia a partir de CIS.

Ese cambio a peor resulta llamativo, porque la mejora de la economía española ha ayudado a reducir el porcentaje de españoles que asume un gasto excesivo

para sufragar su vivienda. Este indicador se refiere a aquellas personas que consignan más del 40% de su renta a pagar los costes de su alquiler o su hipoteca.

**GRÁFICO 5.**  
Evolución del porcentaje de población en la UE-28 que tiene un gasto excesivo en vivienda.

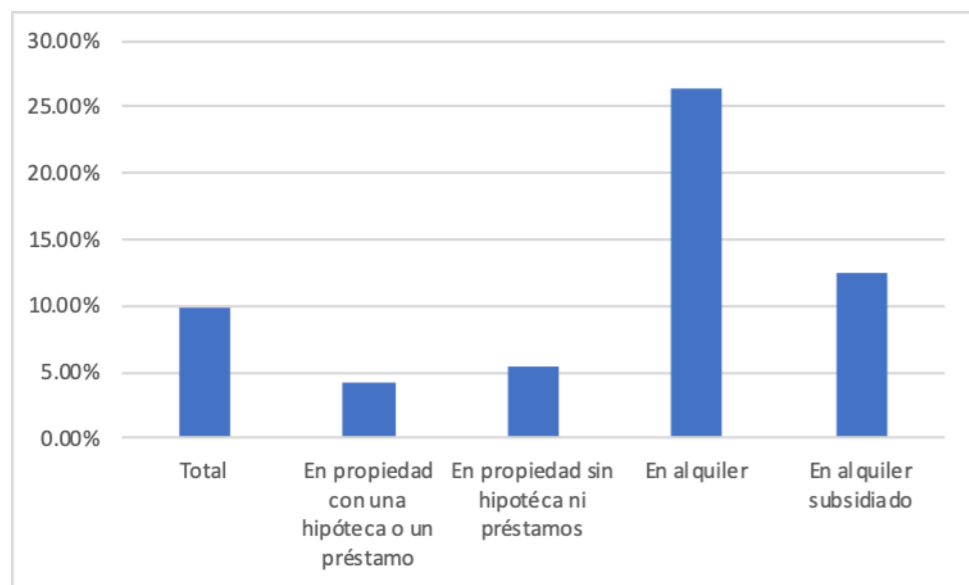


Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

En clave europea, el promedio europeo es del 9,9%, de modo que España empieza a converger con el promedio comunitario, pero el verdadero titular es que hay 50 millones de personas en la UE-28 que dedican un porcentaje muy elevado de su renta a

pagar su vivienda. El sobregasto es mucho mayor en las viviendas en alquiler directo o subsidiado (26,3% y 12,4%) que en las viviendas en propiedad con o sin hipoteca (4,2% y 5,4%).

**GRÁFICO 6.**  
**Porcentaje de la población que tiene un sobregasto en vivienda según el régimen de ocupación en la Unión Europea, 2018.**

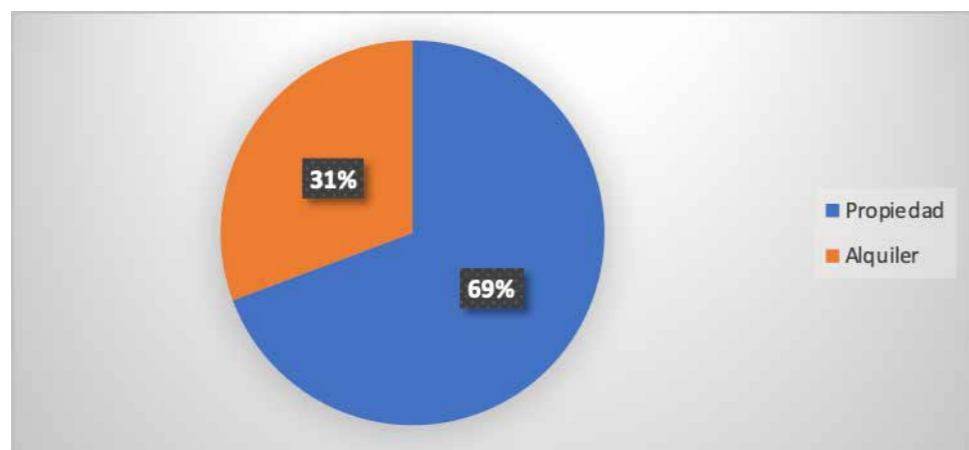


Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

s cierto que la mayoría de europeos vive en régimen de propiedad, pero el alquiler sigue siendo la realidad habitacional de referencia para unos 150 millones de europeos. Además, este porcentaje ha ido a más. Por

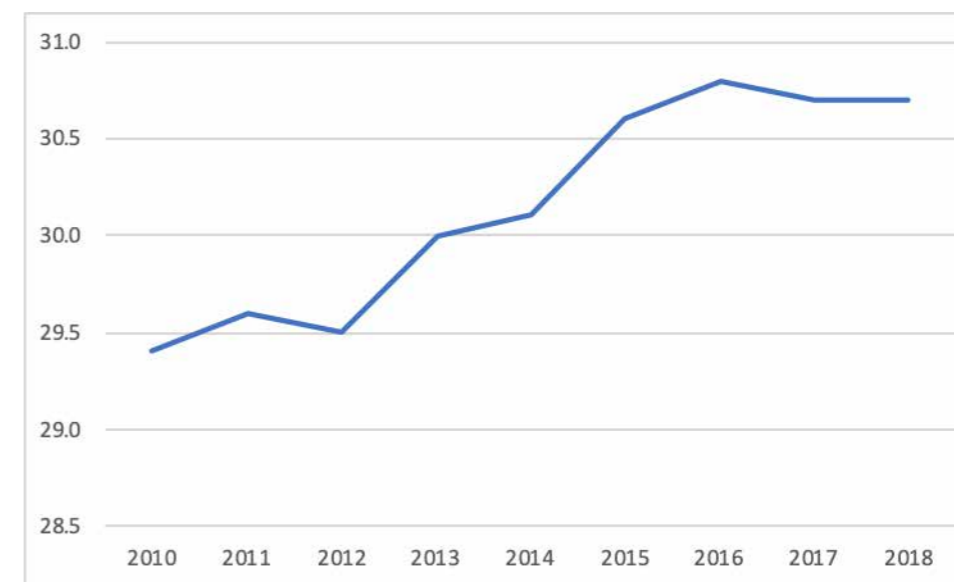
lo tanto, la facilitación del acceso a la vivienda puede convertirse en un problema cada vez más costoso si no se logran soluciones duraderas.

**GRÁFICO 7.**  
**Porcentaje de la población según régimen de ocupación de la vivienda en la Unión Europea, 2018.**



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

**GRÁFICO 8.**  
**Evolución de la población que vive en alquiler en la Unión Europea.**

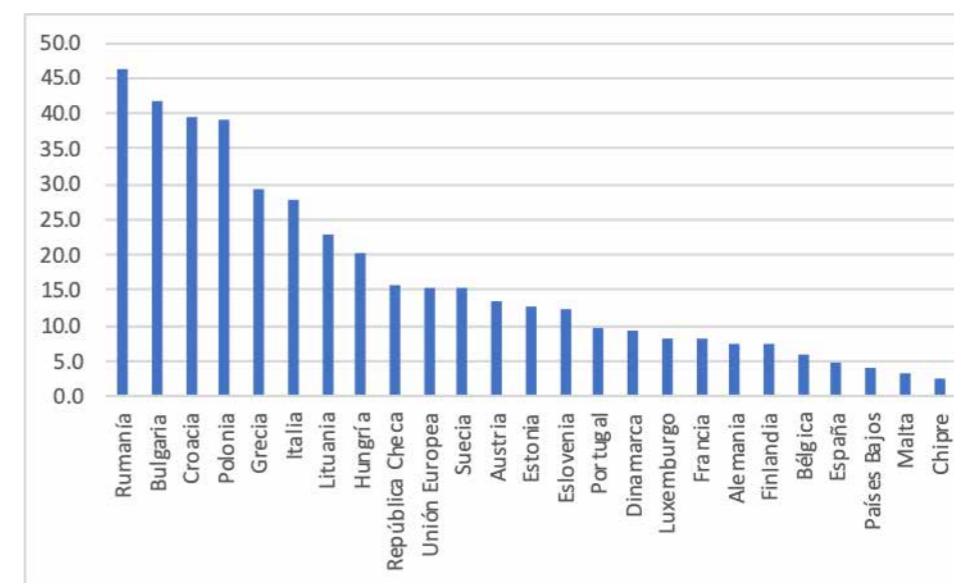


Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Para hacer frente al sobrecoste que implica la vivienda, el 15% de los europeos habita inmuebles con un alto grado de ocupación. La realidad de los estudiantes que comparten piso empieza a

extenderse a capas de la población con mayor edad, lo que complica la emancipación, la autonomía personal y, en definitiva, el tránsito efectivo a una vida verdaderamente adulta e independiente.

**GRÁFICO 9.**  
**Sobreocupación de la vivienda en los países de la Unión Europea, 2018.**

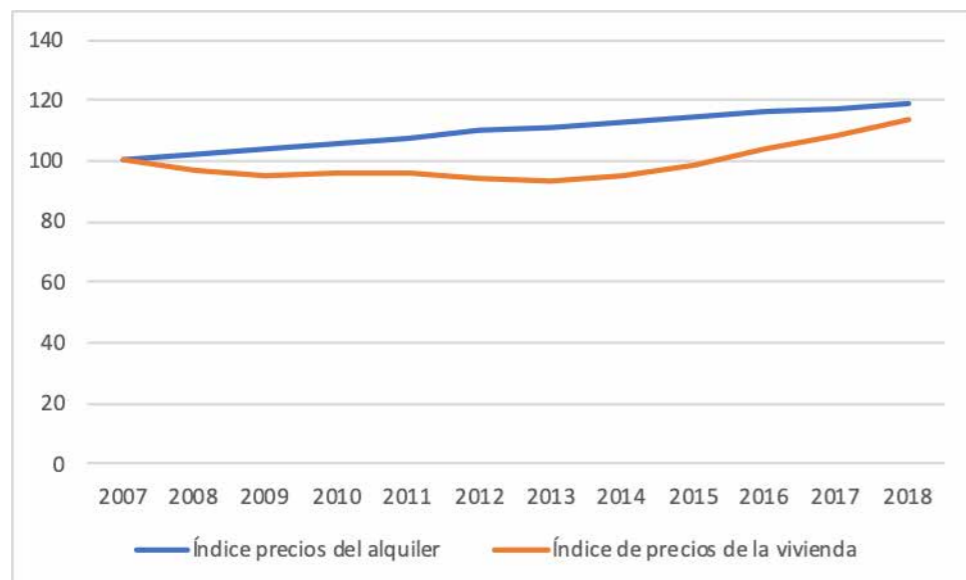


Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Considerando todo el mercado, la medición de los precios de la vivienda y el alquiler que realiza Eurostat muestra un progresivo encarecimiento de ambas

rúbricas. La compra es hoy un 13% más cara que en 2007, mientras que el arriendo resulta un 18% más costoso que entonces.

**GRÁFICO 10.**  
Evolución del precio de la vivienda y de los alquileres en la Unión Europea.



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Assar Lindbeck, economista sueco experto en el sector inmobiliario, afirmó en su momento que “si no contamos con los bombardeos, el control de los precios de la vivienda es una de las técnicas más eficientes para destruir una ciudad”.

Sin embargo, la mayoría de los gobiernos del mundo desarrollado han apostado por este tipo de recetas, lo que explica también el mal desempeño cosechado en los últimos años.<sup>2</sup>

**TABLA 1.**  
Regulación del precio del alquiler en los países de la OCDE, 2016.

País	CONTROL SOBRE LOS NIVELES DEL ALQUILER AL COMIENZO DEL CONTRATO			CONTROLES DURANTE EL CONTRATO
	Libre	Regulado	Mixto	Control del aumento del alquiler
Austria	No	No	Sí	Sí
Chile	Sí	No	No	No
República Checa	Sí	No	No	Sí
Dinamarca	No	No	Sí	Sí
Estonia	Sí	No	No	No
Finlandia	Sí	No	No	Sí
Francia	No	No	Sí	Sí
Alemania	No	No	Sí	Sí
Hungría	Sí	No	No	No
Irlanda	Sí	No	No	Sí
Japón	Sí	No	No	No
Corea	Sí	No	No	Sí
Letonia	Sí	No	No	No
Lituania	Sí	No	No	No
Luxemburgo	Sí	No	No	Sí
México	No	No	Sí	Información no disponible
Países Bajos	No	No	Sí	Sí
Nueva Zelanda	Sí	No	No	Sí
Polonia	Sí	No	No	Información no disponible
Portugal	Sí	No	No	Sí
Eslovaquia	Sí	No	No	No
España	Sí	No	No	No
Suecia	No	Sí	No	Sí
Suiza	Sí	No	No	Información no disponible
Reino Unido (Inglaterra)	Sí	No	No	No
Estados Unidos	No	No	Sí	Sí

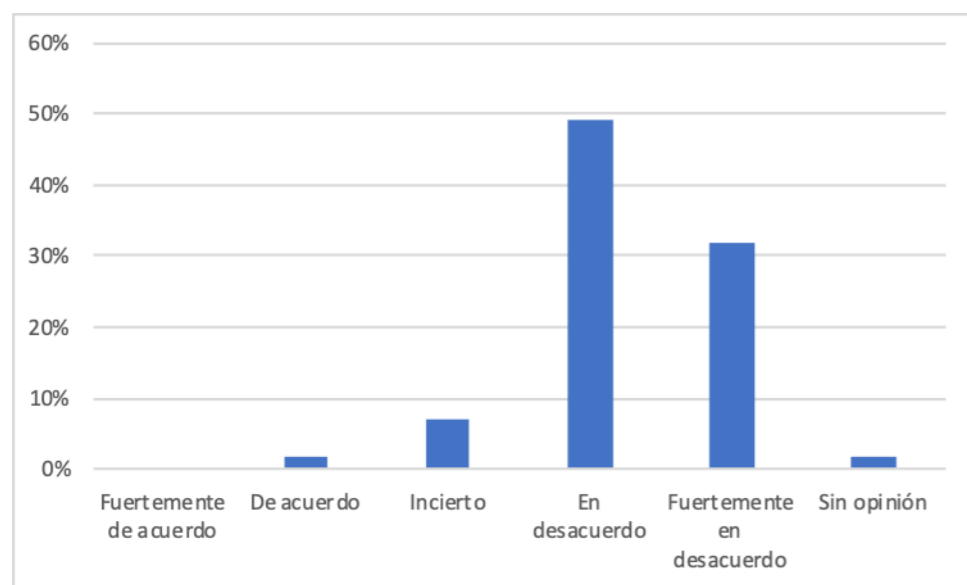
Fuente: OCDE.

Frente al paradigma intervencionista, la lógica de mercado aconseja favorecer la oferta de vivienda para acomodar la demanda y contener los precios. Los paneles de expertos de IGM Forum reflejan que apenas el 2% de los economistas creen que el control

de precios tenga un efecto positivo en los alquileres o la compra de vivienda. Por lo tanto, no parece lógico que esta sea la respuesta ofrecida por los reguladores de buena parte del mundo desarrollado.

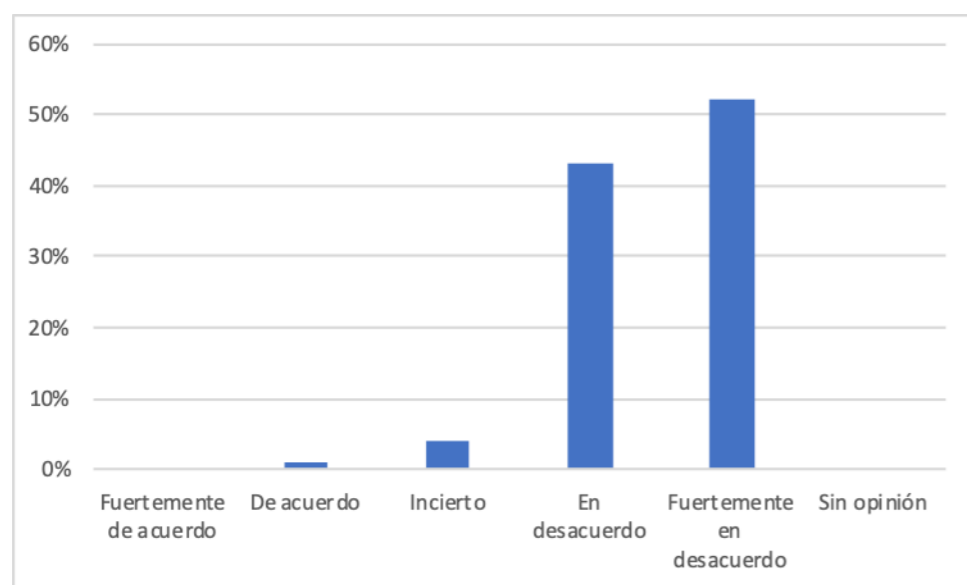
<sup>2</sup> The Economist (2019). Europe embraces rent controls, a policy that never works. *The Economist*. Disponible en red en: <https://www.economist.com/europe/2019/07/20/europe-embraces-rent-controls-a-policy-that-never-works>

**GRÁFICO 11.**  
**Respuestas de expertos sobre si limitar el precio de los alquileres tiene un impacto positivo sobre la cantidad y la calidad de vivienda accesible.**



Fuente: elaboración propia a partir de IGM Forum.

**GRÁFICO 12.**  
**Respuestas ponderadas por el grado de seguridad de expertos sobre si limitar el precio de los alquileres tiene un impacto positivo sobre la cantidad y la calidad de vivienda accesible.**

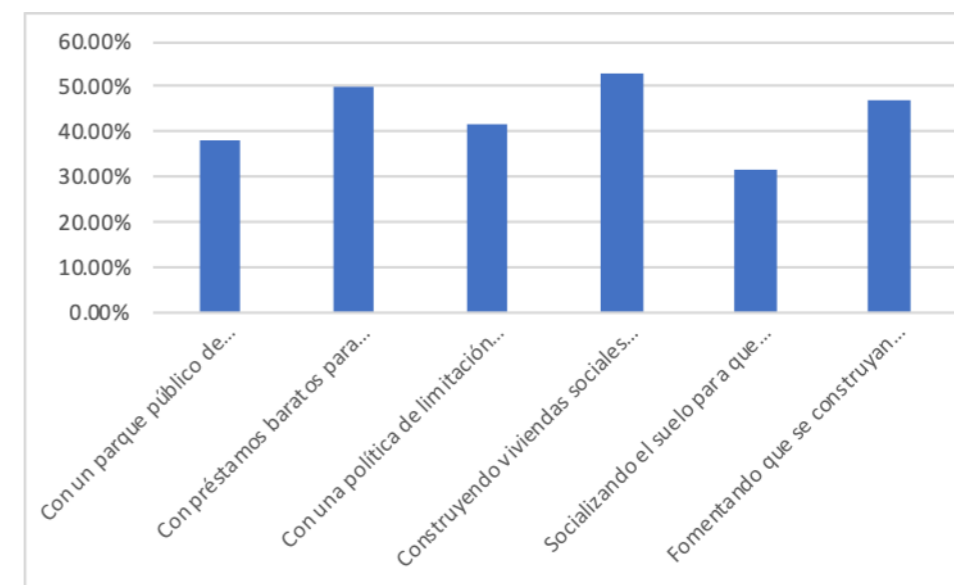


Fuente: elaboración propia a partir de IGM Forum.

El hecho de que muchos gobiernos hayan apostado por la fijación de precios en vez de por seguir lo que recomienda la ortodoxia económica puede tener que ver con la intuición de los votantes, que a menudo tienden a mirar esta problemática de forma cortoplacista y con una mirada estrecha, ignorando la complejidad del asunto. En el caso de España, por ejemplo, vemos que no se han implementado

aún grandes medidas de regulación de precios, pero también encontramos que las encuestas del CIS muestran que más del 40% de los ciudadanos cree que la limitación de precios es fundamental para garantizar el derecho a la vivienda digna. No vale, por tanto, echarle solamente la culpa a los políticos: es la propia ciudadanía la que también alienta este tipo de políticas anti-económicas.

**GRÁFICO 13.**  
**Respuestas en el barómetro del CIS a la pregunta de cómo se debería proteger el derecho a una vivienda digna, junio 2019.**



Fuente: elaboración propia a partir del CIS.

¿Qué nos dicen, entonces, los expertos? El economista Juan Ramón Rallo ha descrito a la perfección los efectos perniciosos de los controles de precios. De entrada, pueden producir un racionamiento de las viviendas, puesto que la combinación de un precio limitado y de las dificultades para incrementar la oferta resultan en una escasez que impide que todos los potenciales inquilinos encuentren una vivienda. Además, debido a los precios artificialmente bajos que inducen estas regulaciones, puede darse el caso de que algunos demandantes acaben ocupando viviendas que no casan con sus preferencias (por ejemplo ocupando hogares con un número de habitaciones distinto al que necesitan, como ocurre en Nueva York, una ciudad donde el número de metros cuadrados por inquilino tiende a ser mucho menor de lo deseado). Pero hay más: el control de precios limita la movilidad de los inquilinos, lo que reduce la flexibilidad del mercado en particular y de la economía en su conjunto; los propietarios pueden discriminar a los inquilinos atendiendo a criterios subjetivos, puesto que el precio deja de ser un parámetro objetivo en torno al cual ordenar a los candidatos; la oferta puede ver su valor deteriorado,

porque la imposibilidad de obtener rentabilidades adicionales invita a no reformar la vivienda más allá de lo estrictamente necesario... <sup>3</sup>

Además de todos los efectos comentados por Rallo que conducen a un mercado más ineficiente, el resultado habitual es que los propietarios terminen por retirar sus viviendas del mercado, absteniéndose de hacer negocios inmobiliarios o sacando a la venta inmuebles que antaño se destinaban al arriendo. Eso es lo que sucedió en San Francisco, caso paradigmático de estudio del efecto de los controles de precios. En la ciudad californiana, cuya experiencia se comenta con detalle en páginas posteriores, las políticas regulatorias terminaron aminorando un 15% la oferta de vivienda en alquiler. <sup>4</sup>

Por otro lado, este tipo de medidas genera un encarecimiento de los precios en los pisos controlados en relación a los que no están sujetos a una regulación. En Nueva York, la experiencia de los años 80 y 90 muestra que el primer grupo de viviendas se encareció entre un 22% y un 26% más que las segundas. <sup>5</sup>

<sup>3</sup> Rallo, J. (2018). Control de alquileres: cómo destruir una ciudad. El Confidencial. Disponible en red en: [https://blogs.elconfidencial.com/economia/laissez-faire/2018-11-05/control-de-alquileres-podemos\\_1640361/](https://blogs.elconfidencial.com/economia/laissez-faire/2018-11-05/control-de-alquileres-podemos_1640361/)

<sup>4</sup> Diamond, R.; McQuade, T.; Qian, F. (2019). The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco. *American Economic Review*, 109(9), pp. 3365-3394.

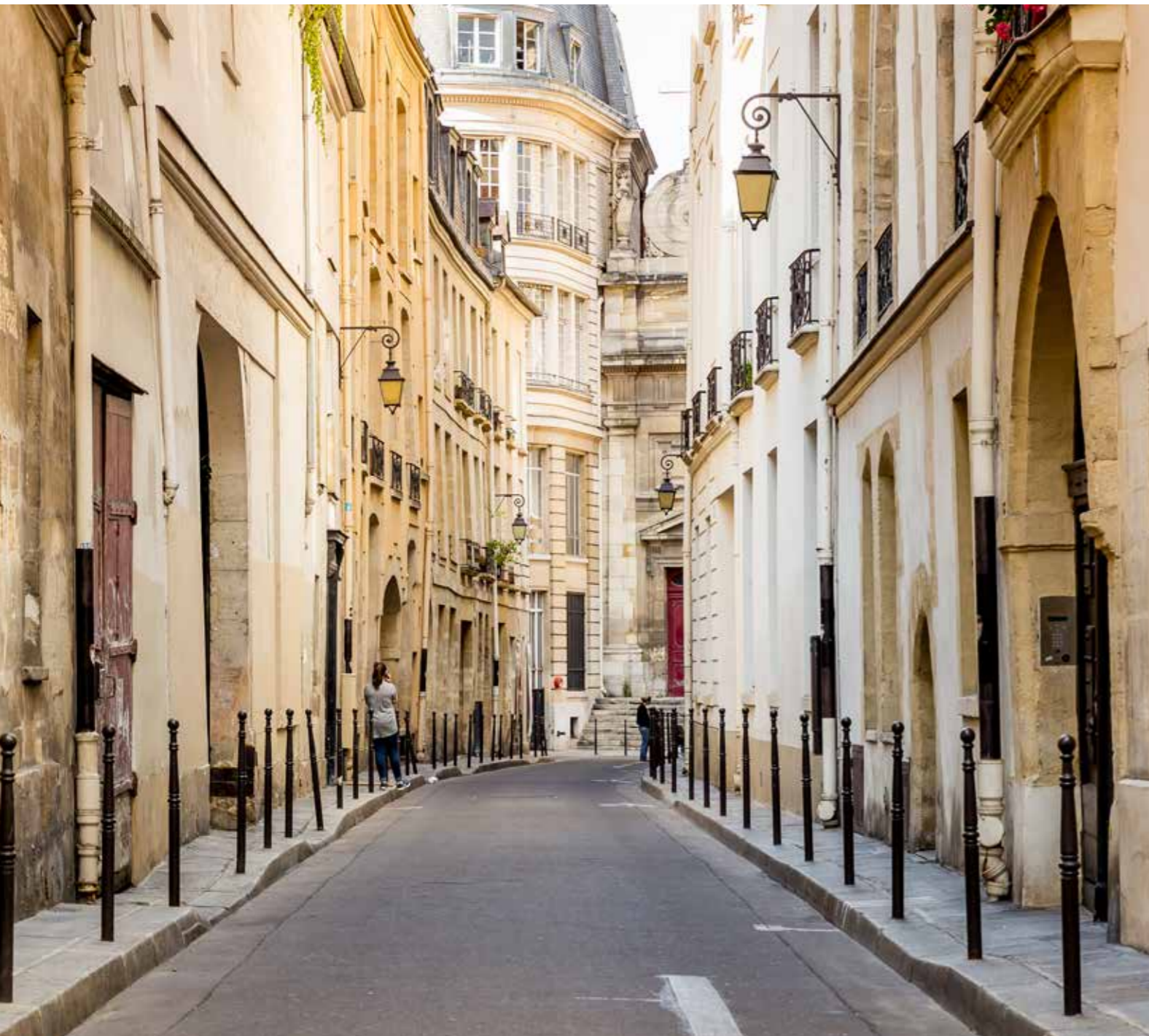
<sup>5</sup> Caudill, S. (1993). Estimating the costs of Partial-Coverage Rent Controls: A Stochastic Frontier Approach. *The Review of Economics and Statistics*, 75(4), pp. 727-731.

Así las cosas, habida cuenta de la importancia que está cobrando esta cuestión y de la gran desconexión entre la evidencia empírica y las soluciones favorecidas por políticos y ciudadanos, parece recomendable estudiar cuál es la realidad de la vivienda en Europa y España, para después plantear medidas de oferta que contribuyan al abaratamiento anhelado por todos.

Es importante empezar este ejercicio estudiando la realidad de los controles de precios en el mercado inmobiliario, tanto en la compra-venta como en el alquiler, puesto que los datos son claros a la hora de

certificar que la solución pasa necesariamente por incrementar la oferta.

Además, ante la escalada de precios que muestra el mercado inmobiliario, es importante ofrecer ejemplos de políticas eficaces y eficientes que ayudan a lograr la mejor asignación posible con el menor coste. No hay que resignarnos a que la inaccesibilidad a la vivienda sea la tónica dominante en las principales ciudades y capitales y, de hecho, la tendencia a la urbanización y la creciente popularidad del alquiler hacen que este tipo de soluciones cobren más urgencia.



2

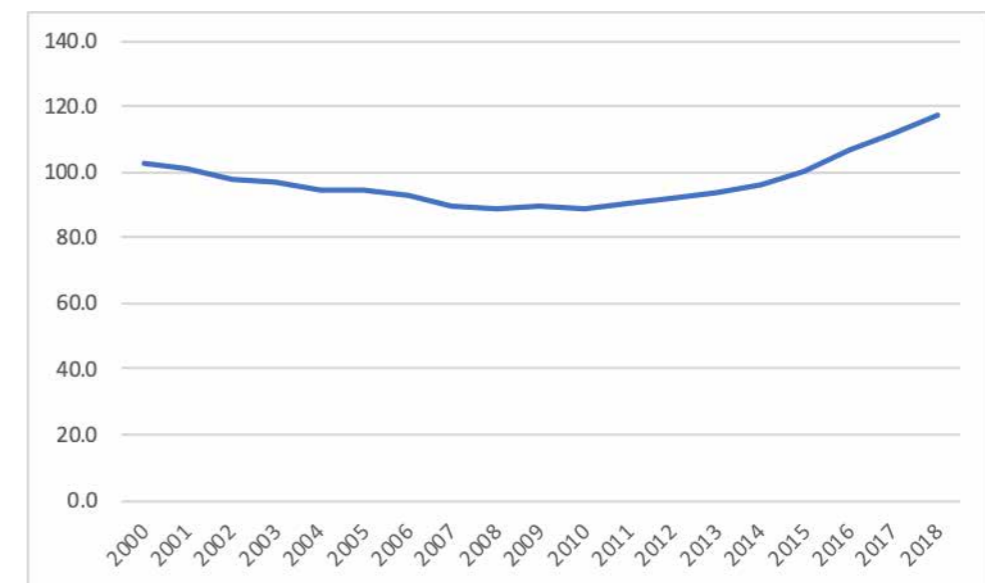
# EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN EUROPA

## 2.1. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN ALEMANIA

El mercado inmobiliario de Alemania se encuentra en un ciclo alcista. Según Deutsche Bank, se espera que esta tendencia se mantenga al menos durante los tres próximos años, es decir, hasta 2022. <sup>6</sup> Pero este fenómeno

no es nuevo. El índice del precio de la vivienda que elabora la OCDE muestra que su coste ha subido considerablemente desde el estallido de la crisis (un 32% en términos reales). Desde el año 2015, la subida ha sido superior al 17%.

**GRÁFICO 14.**  
Evolución del índice del precio de la vivienda en términos reales en Alemania, 2015=100.



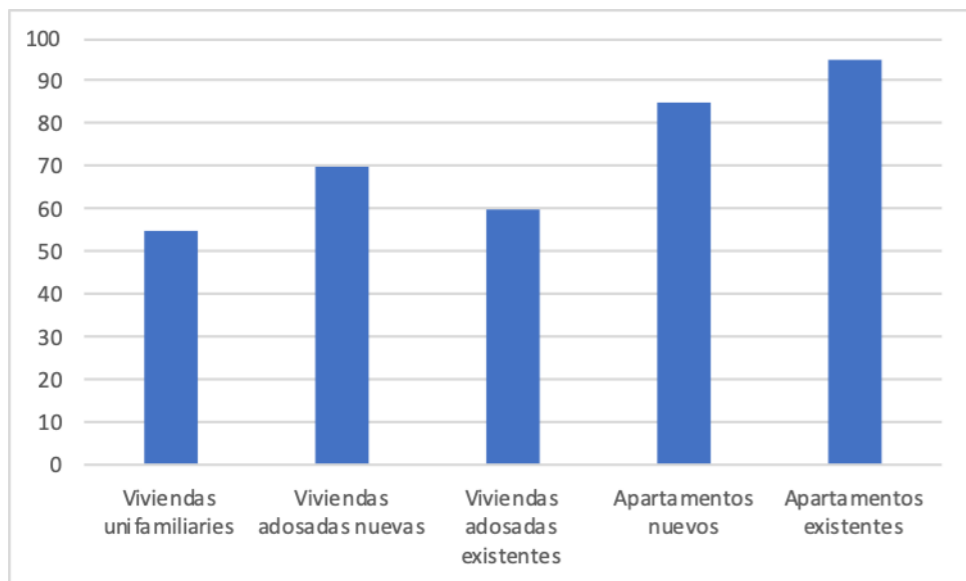
Fuente: elaboración propia a partir de OCDE.

Según las estimaciones del servicio de estudios de Deutsche Bank, el precio se ha disparado especialmente en las grandes metrópolis alemanas, puesto que el encarecimiento en estos mercados

ha alcanzado un porcentaje del 95% en la última década. Analizando también las ciudades medianas vemos que los precios del sector crecen al menos un 80%.

<sup>6</sup> Deutsche Bank (2019). Germany property and metropolis market Outlook 2019. Disponible en red en: [https://www.dbresearch.com/PROD/RPS\\_EN-PROD/PROD000000000488315/German\\_property\\_and\\_metropolis\\_market\\_outlook\\_2019.pdf](https://www.dbresearch.com/PROD/RPS_EN-PROD/PROD000000000488315/German_property_and_metropolis_market_outlook_2019.pdf)

**GRÁFICO 15.**  
Evolución del precio de la vivienda por tipo en Alemania, 2009-2018.

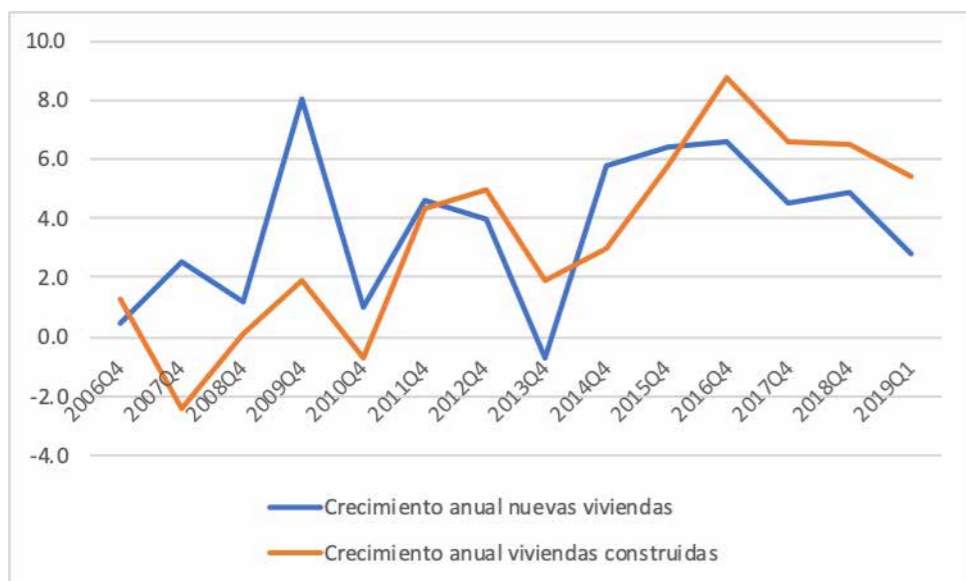


Fuente: Deutsche Bank.

Según los datos que ofrece Eurostat, el crecimiento observado en Alemania se ha producido de forma similar en los precios de las viviendas de segunda

mano y en el coste de las residencias de obra nueva. Este patrón se repite desde 2009 y apenas muestra divergencias puntuales en algunos trimestres.

**GRÁFICO 16.**  
Evolución de la tasa de crecimiento del precio de la vivienda en Alemania por tipo

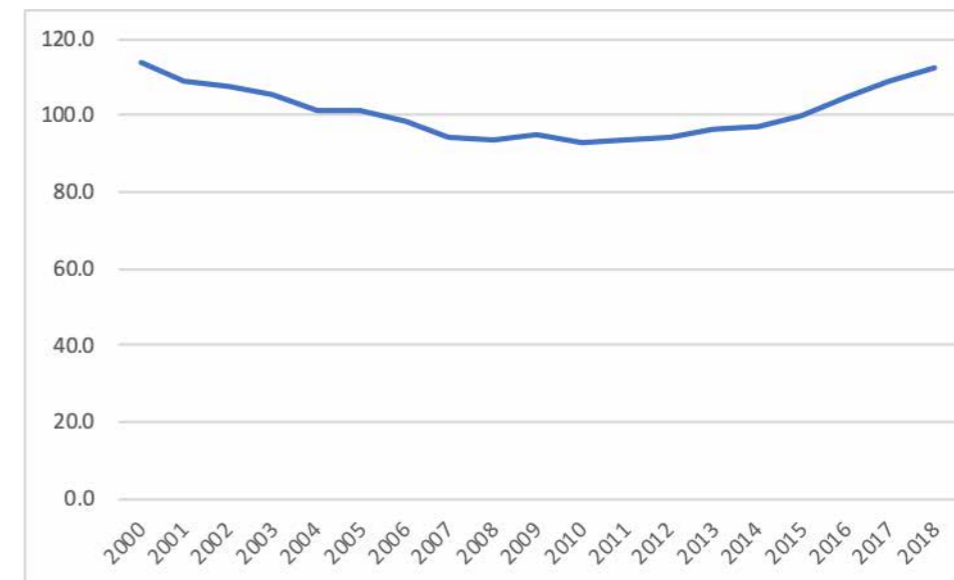


Fuente: Eurostat.

La escalada en el precio de la vivienda está provocando que cada vez sea más difícil el hecho de adquirir una. En relación a la renta media, los precios han crecido un 12% desde 2015. Es cierto que, del año 2000 a 2010, se produjo una deflación de alrededor de un 7%, pero la evolución desde entonces ha

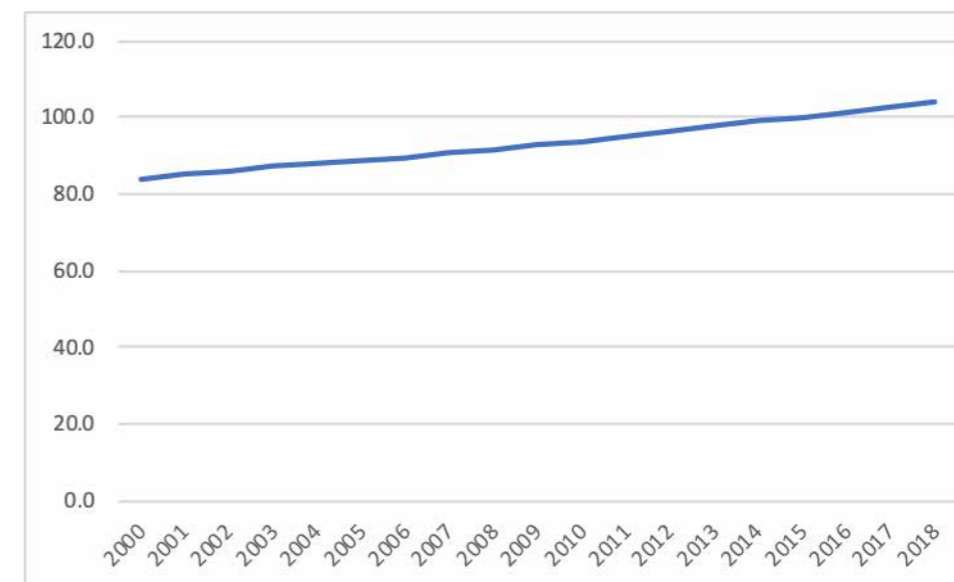
compensado dicha caída de precios hasta resultar en dicho encarecimiento. En cuanto al precio del alquiler, la evolución de los precios ha sido más moderada, pero también más regular, de modo que el proceso de encarecimiento ha sido una constante desde comienzos de siglo hasta el presente.

**GRÁFICO 17.**  
Evolución del índice del precio de la vivienda en relación a la renta media en Alemania, 2015=100.



Fuente: OCDE.

**GRÁFICO 18.**  
Evolución del precio del alquiler en Alemania, 2015=100.



Fuente: OCDE.

Pero, ¿cuáles son las razones de esta subida en los precios del mercado inmobiliario? Deutsche Bank apunta a una *brecha* creciente entre la oferta y la demanda como principal factor explicativo. Si tomamos la demanda agregada del sector desde el año 2009, encontramos que el volumen de viviendas construidas que no se han construido para mantener una oferta equivalente rondaría el millón de unidades. La escasez no es homogénea, eso sí, sino que se concentra en las grandes ciudades y metrópolis del

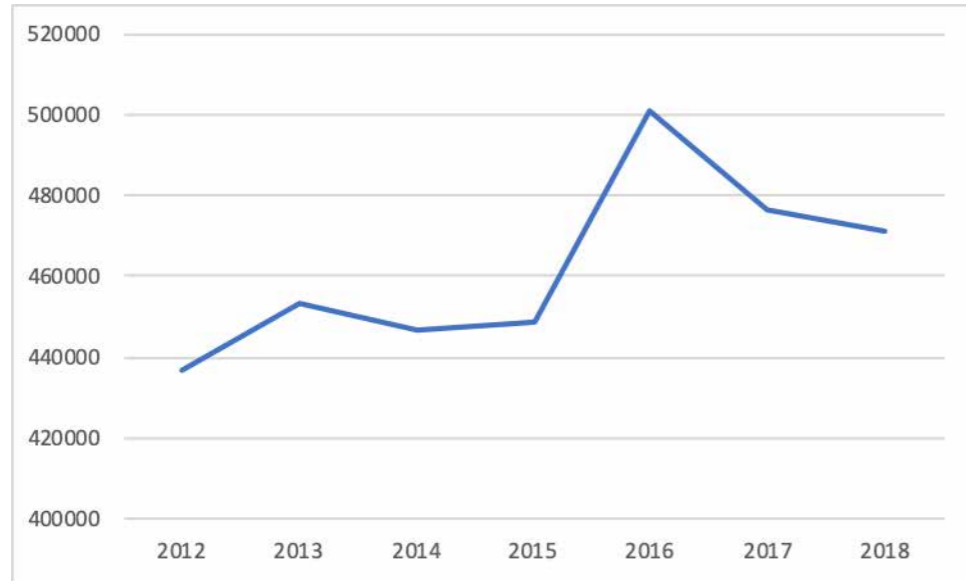
país, donde la presión por el lado de la demanda es más elevada y la capacidad de la oferta para responder a esta tensión está demostrando ser insuficiente.

Para observar la evolución de la oferta, podemos fijarnos en la evolución del flujo y del *stock* de viviendas. En cuanto al flujo, en Alemania se puede observar que la evolución de los permisos de construcción de viviendas no ha sufrido una gran evolución durante los últimos años. En lo referente

al *stock*, es cierto que se observa un aumento con el paso de los años, pero también es verdad que ese crecimiento ha sido muy bajo, con tasas que no

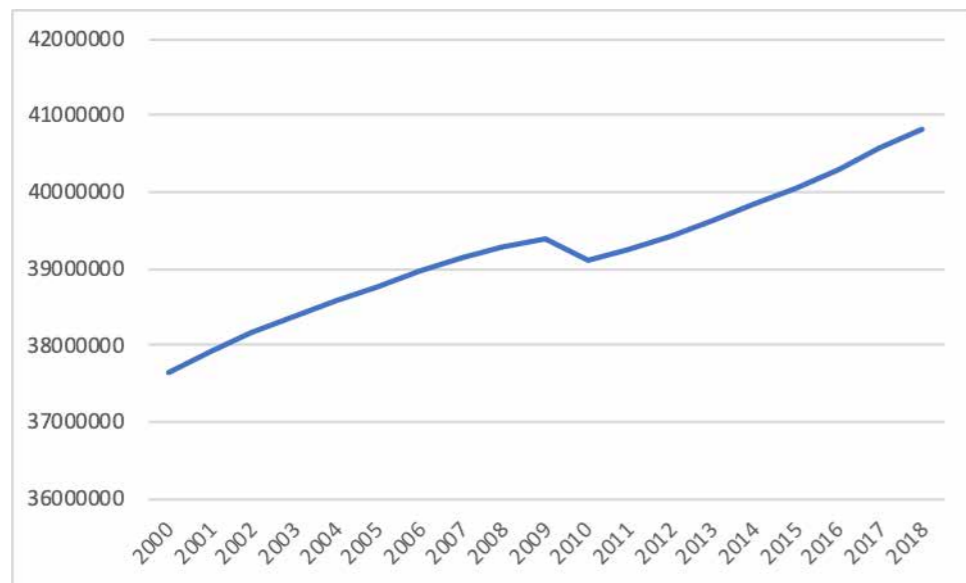
llegan a un promedio del 1% anual. Así, el crecimiento acumulado desde el año 2000 se quedaría en apenas un 8%.

**GRÁFICO 19.**  
**Evolución de los permisos de viviendas residenciales de nueva construcción en Alemania.**



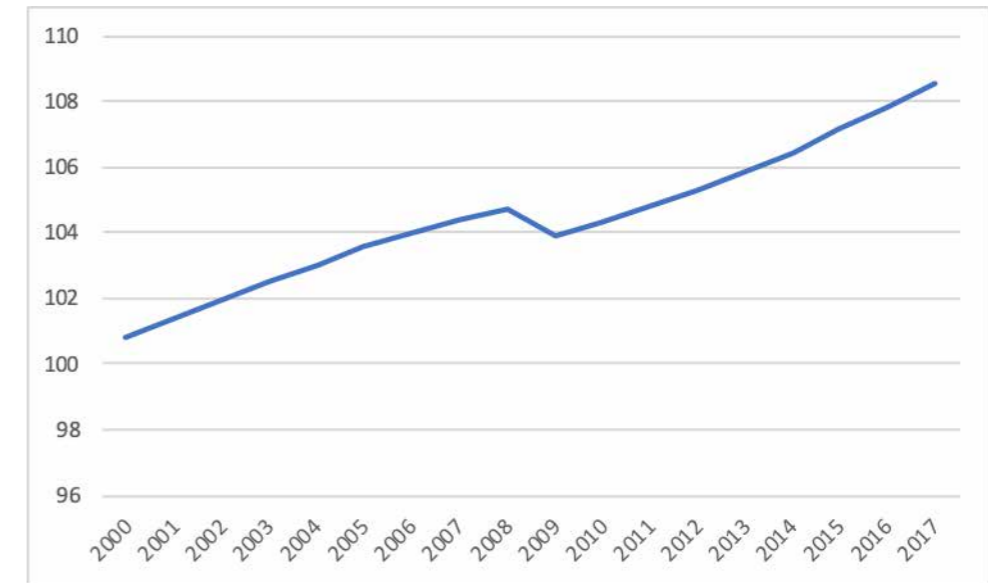
Fuente: elaboración propia a partir de Statistisches Bundesamt.

**GRÁFICO 20.**  
**Evolución del stock de viviendas en Alemania.**



Fuente: elaboración propia a partir de Statistisches Bundesamt.

**GRÁFICO 21.**  
**Evolución del stock de viviendas en Alemania, (2000=100).**

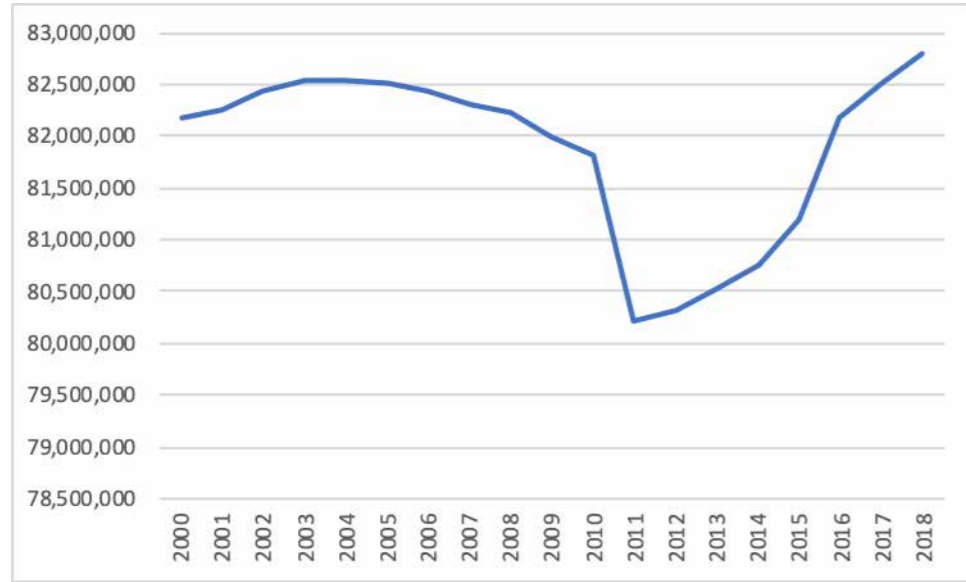


Fuente: elaboración propia a partir de Statistisches Bundesamt.

Es decir, por el lado de la oferta, la evolución de la oferta ha sido más bien moderada, con un número anual de nuevas viviendas contenido en torno a las 250.000. Según los cálculos de Deutsche Bank, el *stock* debería aumentar cerca de un 50% para cerrar el *gap* existente entre oferta y demanda. Además, hay que tener en cuenta que, de acuerdo con la oficina estadística germana (la Statistisches Bundesamt), el número de viviendas construidas ha sufrido un retroceso de un 3,4% durante el primer trimestre de 2019, de modo que la escasez de oferta podría agravarse en vez de experimentar un cambio a mejor.

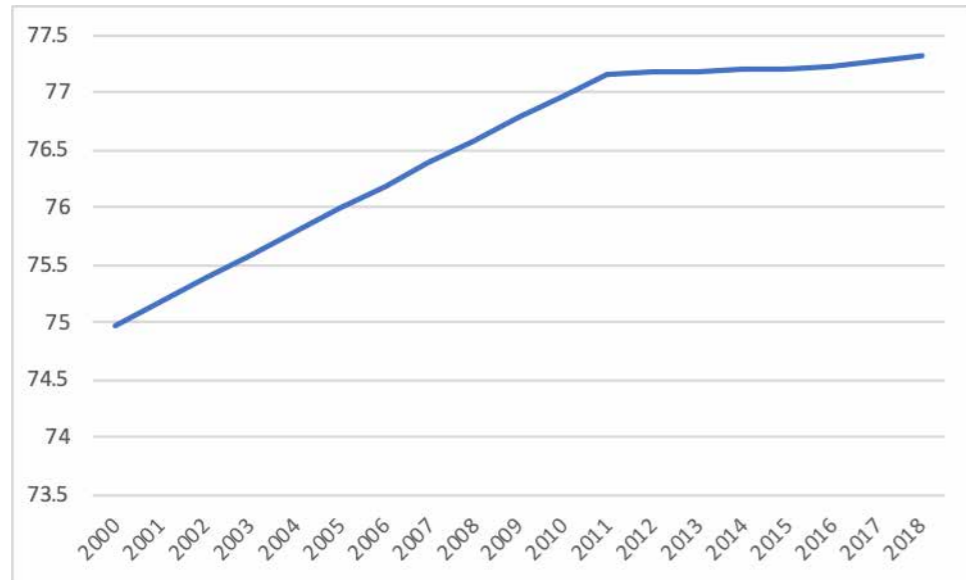
Por el lado de la demanda, la primera de las estadísticas a las que conviene hacer alusión es la del tamaño de la población. En el año 2000, el país germano tenía 82,2 millones de habitantes, mientras que en 2018 dicha cifra era de 82,8 millones de personas. En dicho indicador no se observa, por tanto, un crecimiento pronunciado. Sin embargo, el porcentaje de la población que vive en las ciudades sí ha subido de manera progresiva durante el periodo estudiado, creciendo del 74,9% al 77,3% tras una fuerte subida entre los años 2000 y 2011 y un aumento más contenido pero igualmente continuado entre 2012 y 2018.

**GRÁFICO 22.**  
Evolución del número de habitantes en Alemania.<sup>7</sup> La caída de 2010 y 2011 se debe a un cambio de metodología.



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

**GRÁFICO 23.**  
Evolución de la población urbana como porcentaje del total en Alemania.



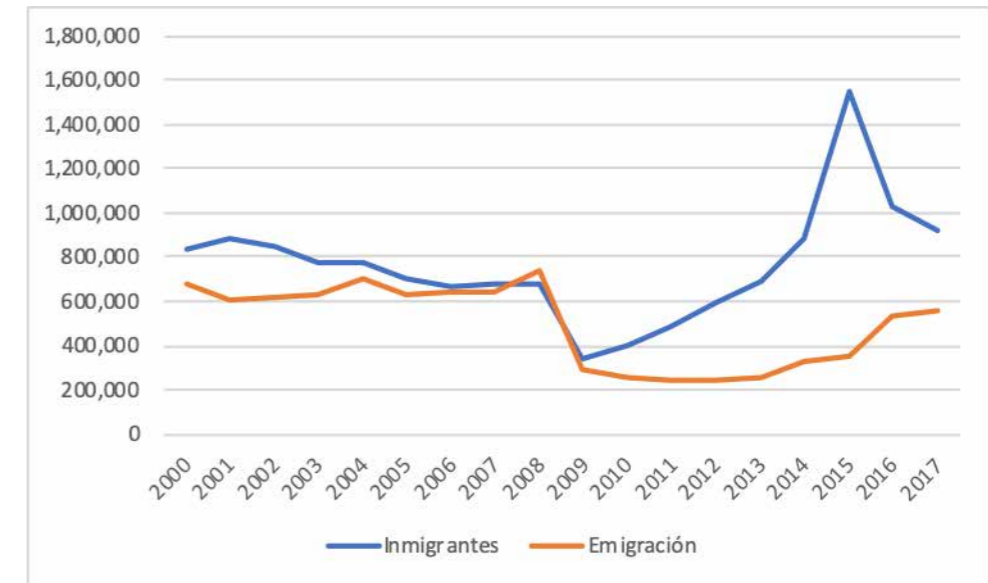
Fuente: elaboración propia a partir de Banco Mundial.

Buena parte del crecimiento de la población en Alemania se debe sobre todo a los saldos migratorios. Más concretamente, desde el año 2009 han entrado en el país teutón cuatro millones

más de personas de las que se han marchado. Así, el número de inmigrantes ha crecido prácticamente más del doble que el número de emigrados.

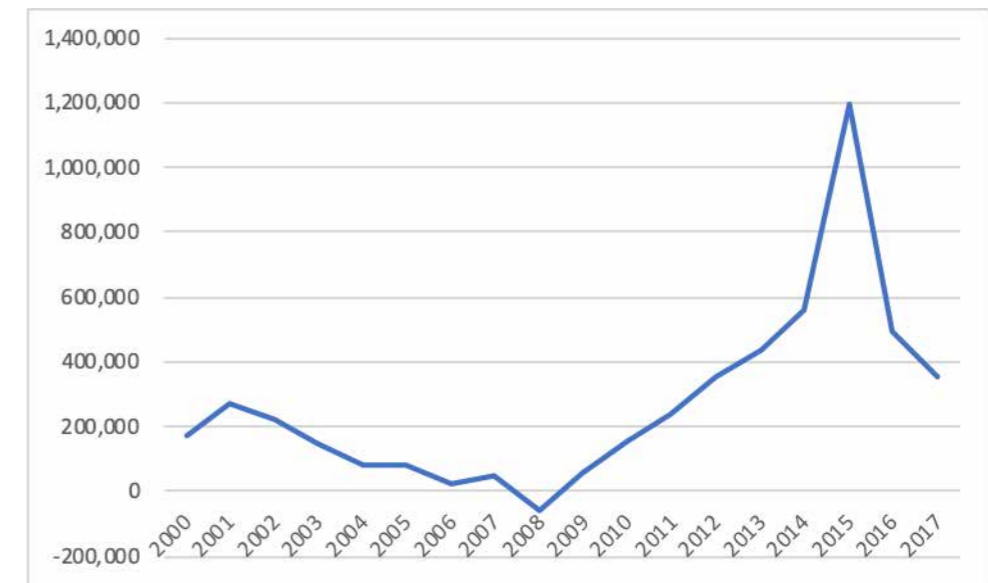
<sup>7</sup> El salto que se produce en Alemania entre 2010 y 2011 se debe a la elaboración del primer censo de población desde la reunificación, por lo que se produce una discontinuidad en la forma de contabilización de la población. Para más información consultar <https://www.nytimes.com/2013/06/01/world/europe/census-shows-new-drop-in-germanys-population.html>

**GRÁFICO 24.**  
Evolución de la inmigración y de la emigración en Alemania.



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

**GRÁFICO 25.**  
Evolución del saldo migratorio en Alemania.

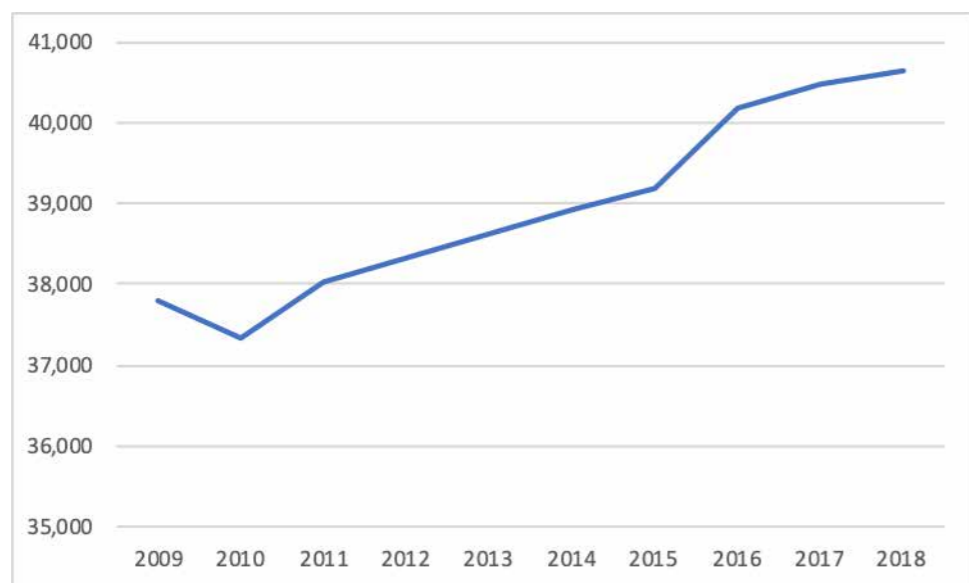


Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Además, el número de ocupados se ha disparado en Alemania durante la última década, registrando un crecimiento superior al 7,4%, pasando de ser el 46% al 49% de la población teutona o, lo que es lo mismo, subiendo de 37,8 a

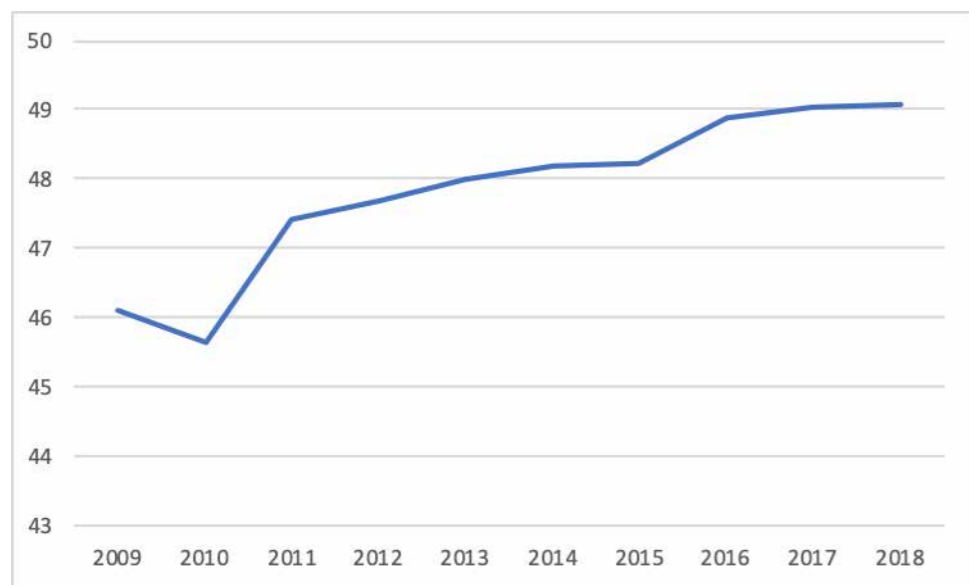
40,6 millones de personas. Esto también ayuda a explicar el aumento en la demanda interna y, por lo tanto, contribuye a empujar al alza los precios de la vivienda en un entorno de insuficiente oferta.

**GRÁFICO 26.**  
Evolución del número de ocupados en Alemania (miles de personas).



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

**GRÁFICO 27.**  
Evolución del número de ocupados como porcentaje de la población total en Alemania.

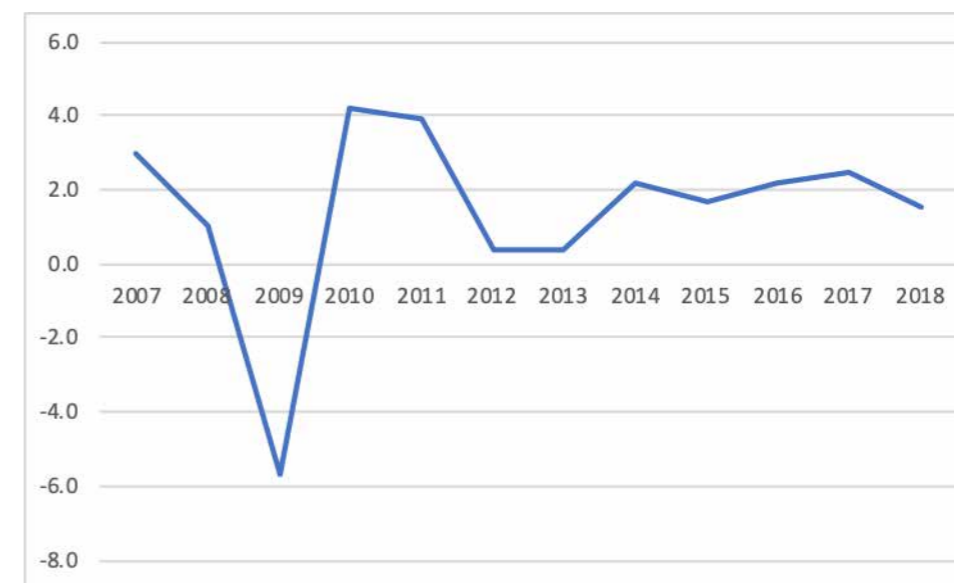


Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Hasta este momento hemos analizado factores cuantitativos que ayudan a explicar el aumento de la demanda en el mercado inmobiliario y que están influyendo en la tendencia alcista de los precios. Sin embargo, las variables cualitativas también tienen un fuerte impacto. Por un lado, se ha registrado un crecimiento notable en la economía alemana, puesto

que el aumento anual del PIB observado de 2014 a 2018 se ha situado en torno al 2%, si bien es cierto que el crecimiento se ha visto reducido en 2019, principalmente debido a factores externos que han enfriado la senda alcista de la producción pero no deberían tener un impacto notable en el ciclo propio de los precios de la vivienda.

**GRÁFICO 28.**  
Evolución de la tasa de crecimiento del PIB en Alemania.

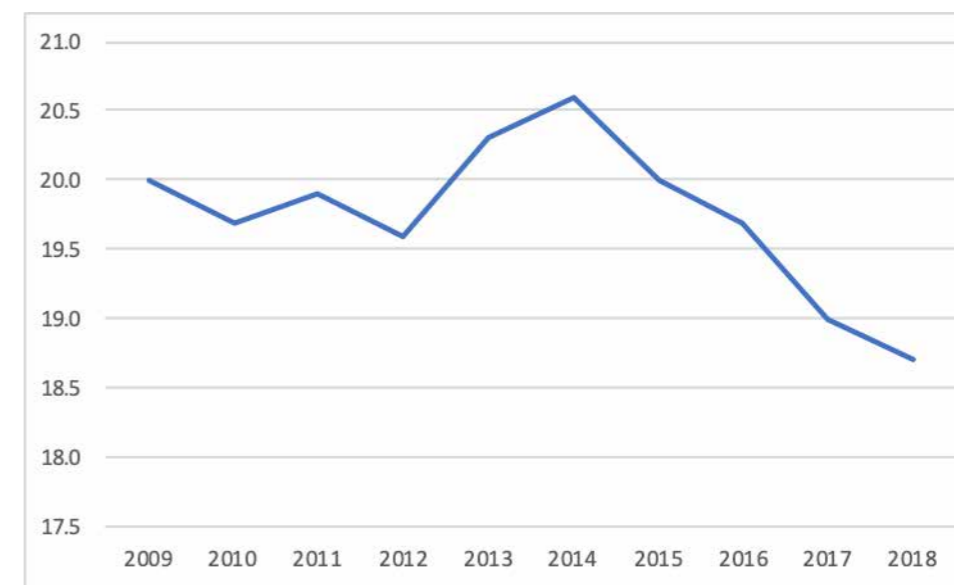


Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Fruto de esa expansión económica, muchas de las variables que miden los niveles de pobreza han mejorado notablemente. Por ejemplo, si tomamos como referencia el porcentaje de la población que vive en riesgo de pobreza o de exclusión social, vemos que ha descendido un 7,5% desde el año 2009. Otro ejemplo es el porcentaje de población que

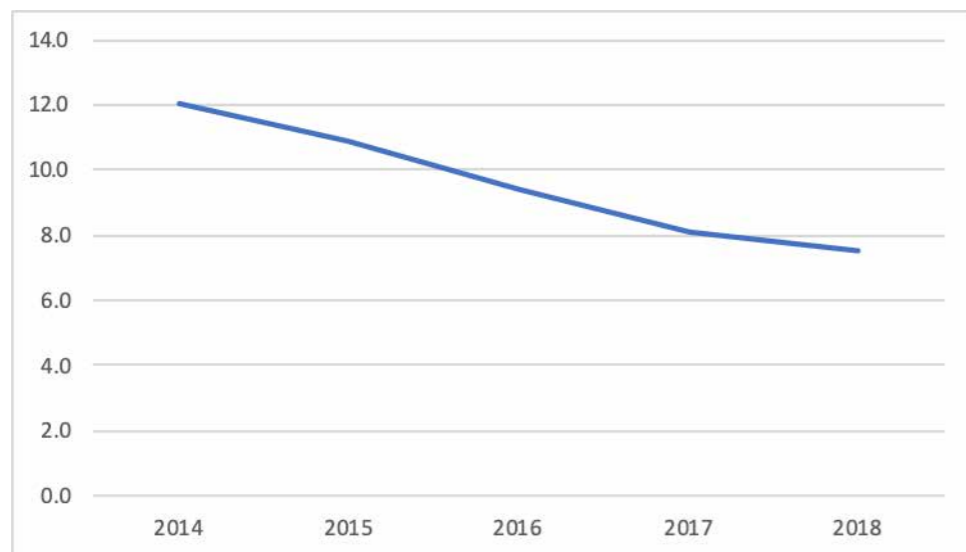
sufre una situación de carencia material severa, una rúbrica que ha caído en más de un tercio durante la última década. Esto provoca que un mayor número de habitantes cuente con recursos suficientes para gastar, siendo el mercado inmobiliario uno de los más beneficiados por dicho proceso de inclusión económica.

**GRÁFICO 29.**  
Evolución del porcentaje de población que vive en riesgo de pobreza o exclusión social en Alemania.



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

**GRÁFICO 30.**  
**Evolución del porcentaje de población con carencia material severa en Alemania.**



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Dentro del contexto de escasez generalizada de vivienda que atraviesa Alemania y que ha inflado los precios de manera considerable, uno de los ejemplos más evidentes es el de la capital del país. En Berlín se han aplicado políticas intervencionistas que han tenido como objetivo revertir la subida de los precios, pero la evidencia ha vuelto a demostrar que este tipo de fórmulas no dan resultados.

La municipalidad berlinesa, gobernada por una coalición de partidos de izquierda, aprobó la congelación del precio de los alquileres durante cinco años y la fijación de precios máximos de arriendo. Las sanciones por incumplir estos límites pueden llegar a la friolera de medio millón de euros. Desde 2020, el paquete de medidas entrará plenamente en vigor. Aunque es pronto para poder evaluar los efectos de tales políticas, lo cierto es que los efectos previos a su aplicación definitiva certifican el continuo deterioro del mercado, lastrado por la caída de la oferta, que sigue por debajo de la demanda a un ritmo de más de 4.000 viviendas anuales.<sup>8</sup>

En clave federal, el gobierno de coalición de la Unión Demócrata y el Partido Socialdemócrata introdujo

en 2015 una norma de control de precios de los alquileres. Dicha norma se aplica en las 300 ciudades y localidades de mayor población. La regla indica que el precio de alquilar una vivienda no puede superar el 110% del precio medio de los arriendos observados en la zona de la ciudad en la que se ubica cada inmueble.

La evidencia empírica muestra que esta apuesta no ha dado los frutos esperados. De nuevo, los controles demuestran tener resultados opuestos a lo esperado. Tomando como referencia el caso de Berlín, donde la ley federal de 2015 se sumaría al nuevo marco anunciado para 2020, vemos que los precios han pasado de subir a tasas del 1-2% anual a crecer a niveles superiores al 10%.<sup>9 10</sup>

Desde el portal inmobiliario *Idealista* señalan algunas de las claves para entender el fracaso del control de los precios de los alquileres en Alemania. Uno de los problemas es que, al conocerse la entrada en vigor de la restricción de precios, se produjo una subida generalizada de precios. Por otro lado, también se ha dado un desplazamiento de inmuebles del mercado de alquiler al de compra-venta.<sup>11</sup>

8 Müller, E. (2019). Berlín congela el precio de los alquileres durante cinco años. *El País*. Disponible en red en: [https://elpais.com/economia/2019/06/18/actualidad/1560878482\\_152610.html](https://elpais.com/economia/2019/06/18/actualidad/1560878482_152610.html)

9 Kholodilin, K.; Mense, A.; Michelsen, C. (2016). Market Break or Simply Fake? Empiric on the Causal Effects of Rent Controls in Germany. *DIW Berlin Discussion Paper No. 1584*.

10 The Economist (2018). Why Germany's rent brake has failed. *The Economist*. Disponible en red en: <https://www.economist.com/the-economist-explains/2018/06/15/why-germanys-rent-brake-has-failed>

11 El Idealista (2019). Por qué no se puede parar la escalada del precio de los alquileres en Alemania. *El Idealista*. Disponible en red en: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/08/08/776924-por-que-no-se-puede-parar-la-escalada-del-precio-de-los-alquileres-en-alemania>

Además, como la ley permitía un encarecimiento de los precios en el caso de que se realizasen obras de reforma en los inmuebles, los propietarios emplearon esta ventana de oportunidad para elevar los precios en los primeros años de aplicación de la normativa. Los legisladores han reaccionado con más intervencionismo. Por ejemplo, las renovaciones tienen ahora un tope de encarecimiento de 3 euros por metro cuadrado de precio *extra* durante un periodo de seis años.

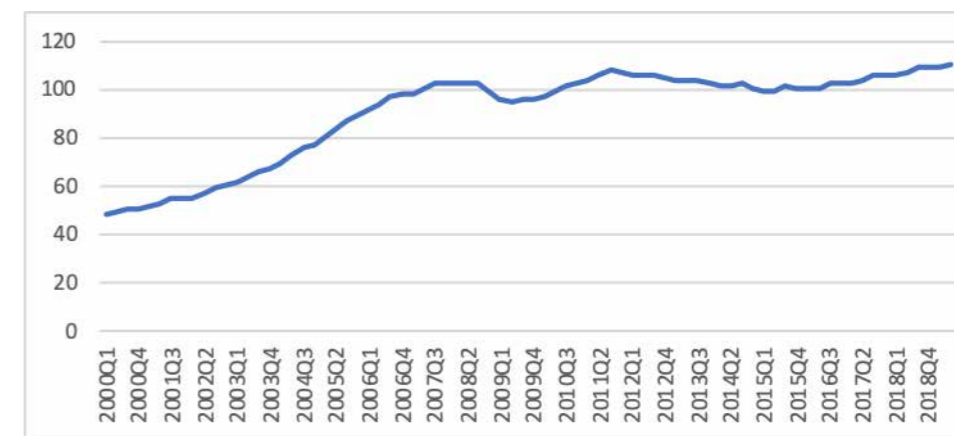
Evidentemente, las consecuencias de esta reformulación de la norma desincentivarán la aplicación de mejoras significativas en el parque de viviendas que se ponen en alquiler, reduciendo la calidad habitacional de estas, como ocurrió en la propia España con la introducción del programa de *renta antigua* bajo gobierno del general Franco. Además, este tipo de regulación seguirá invitando a los operadores del mercado a concentrarse en el ámbito de la compra-venta en vez de en el arriendo.<sup>12</sup>

## 2.2. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN FRANCIA

La evolución del precio de la vivienda en Francia también ha sido ascendente a lo largo del siglo XXI, aunque el impacto de la *Gran Recesión* ha moderado la tendencia al alza, probablemente por el peor desempeño de la economía en su conjunto. Aun así, no se puede decir que el crecimiento haya sido escaso, puesto que, desde 2008, los precios

han crecido un 7% y, desde 2015, su aumento ha sido del 9%. Esta tendencia, como veremos, guarda cierta relación con lo observado en España: fuerte incremento de los precios antes de la crisis, cierto retroceso durante la recesión y aumento ligero en la fase de recuperación.

**GRÁFICO 31.**  
**Evolución del precio de la vivienda nueva y de segunda mano en Francia, 2015=100.**



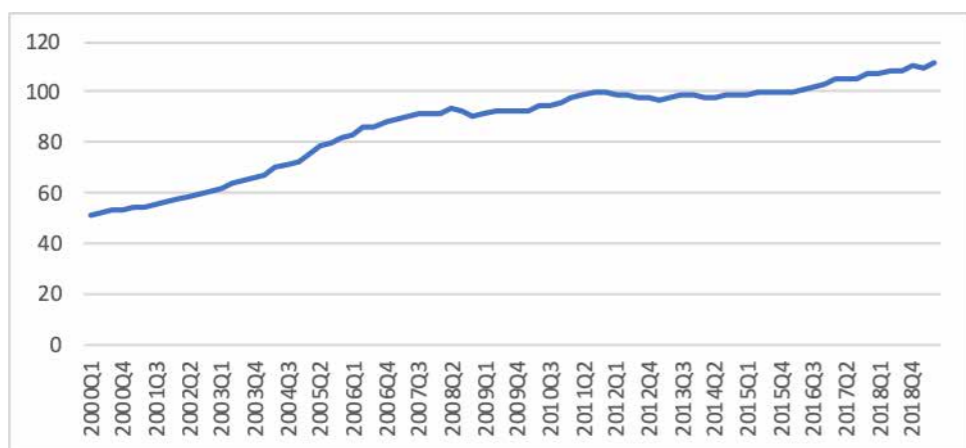
Fuente: elaboración propia a partir de Insee.

La evolución del precio de la vivienda en Francia presenta diferencias entre las viviendas de nueva construcción y las de segunda mano, con un crecimiento mucho más intenso en las primeras

que en las segundas; desde el año 2015 las nuevas viviendas han sufrido un alza en sus precios de casi un 13% frente al 8,4% de las viviendas de segunda mano.

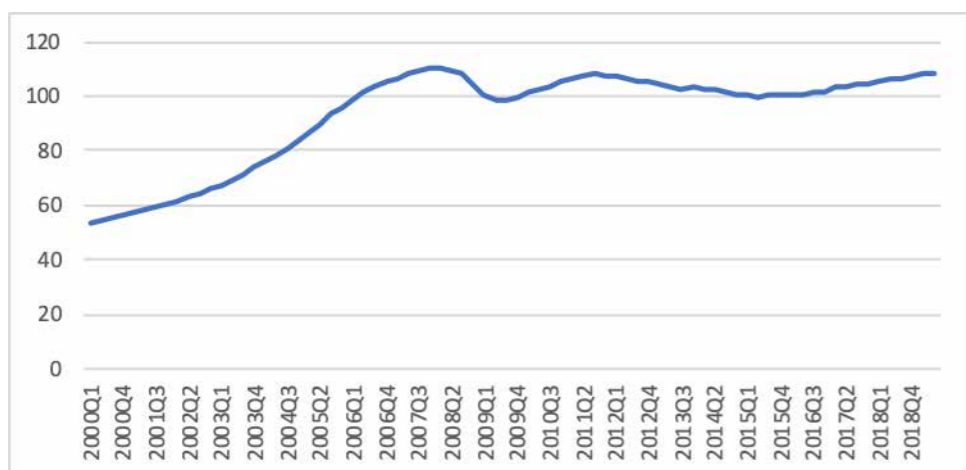
12 Soriano, D. (2019). Control de alquileres: Iglesias pide a Sánchez que cope la norma que ha fracasado en Alemania. *Libre Mercado*. Disponible en red en: <https://www.libremercado.com/2018-09-16/control-de-alquileres-iglesias-pide-a-sanchez-que-copie-la-norma-que-ha-fracasado-en-alemania-1276624955/>

**GRÁFICO 32.**  
Evolución del precio de la nueva vivienda en Francia, 2015=100.



Fuente: elaboración propia a partir de Insee.

**GRÁFICO 33.**  
Evolución del precio de la vivienda de segunda mano en Francia, 2015=100.

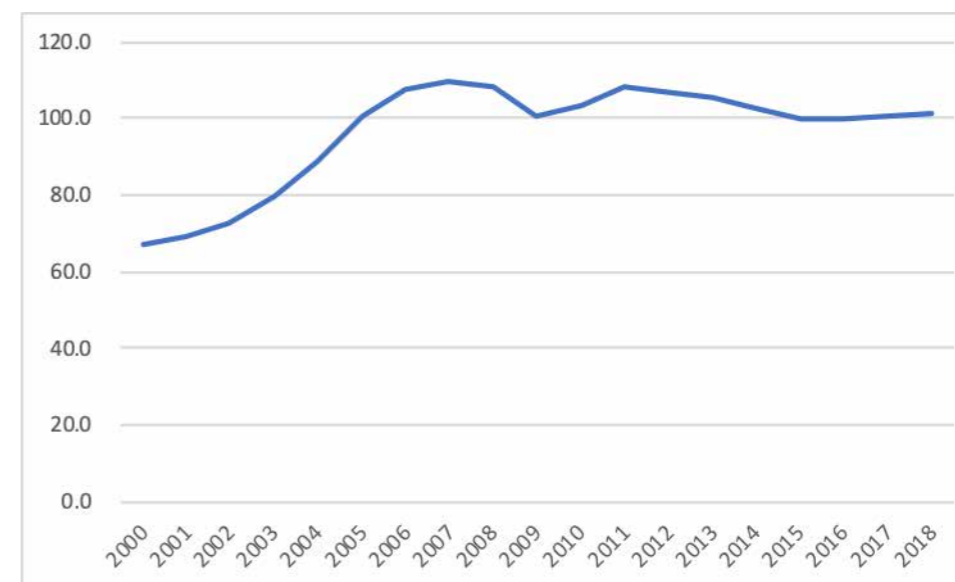


Fuente: elaboración propia a partir de Insee.

Es cierto que la evolución de los precios se ha mantenido más o menos equiparable al aumento del nivel de vida de los franceses. Lo vemos en la comparación entre el coste de adquisición de la vivienda y la evolución de la renta media, un indicador que se ha mantenido más o menos estable

después de la crisis. Eso sí, el precio en términos relativos es más de un 30% superior que en los primeros compases del siglo XXI, por lo que parece conveniente introducir políticas que no se conformen con estabilizar los precios, sino que ayuden a reducirlos.

**GRÁFICO 34.**  
Evolución del índice del precio de la vivienda en relación a la renta media en Francia, 2015=100.

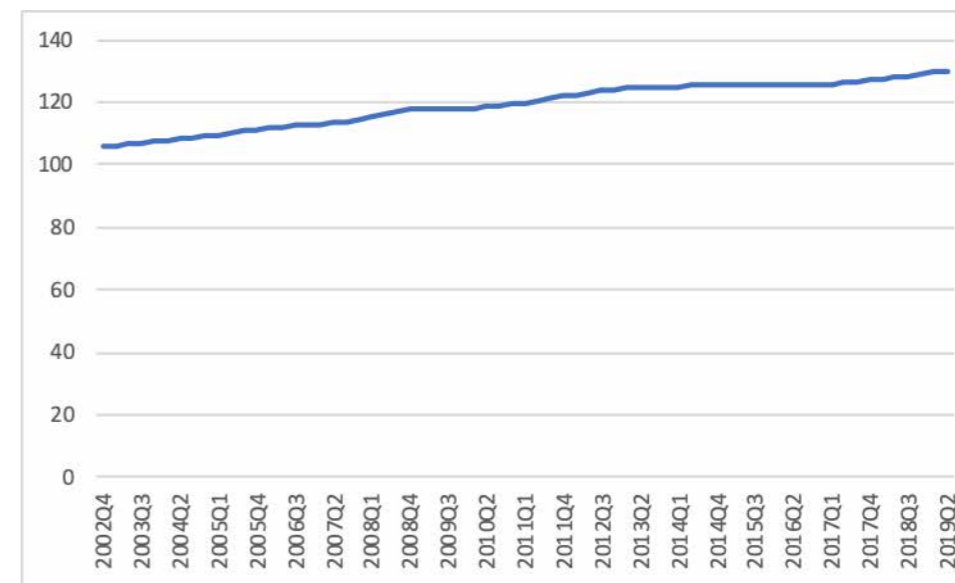


Fuente: elaboración propia a partir de OCDE.

En cuanto al alquiler, la crisis no ha implicado una reducción de los precios, sino que se ha observado una subida progresiva desde comienzos de siglo, acumulando un encarecimiento del 22%. Aunque no

hablamos de un repunte súbito, sí que se trata de una tendencia alcista continuada, con un aumento medio anual del 3,6%.

**GRÁFICO 35.**  
Evolución del índice del precio del alquiler en Francia, 1998=100.



Fuente: elaboración propia a partir de Insee.

En cuanto a la construcción de vivienda, lo cierto es que este indicador ha evolucionado lentamente durante los últimos años, con un ritmo de

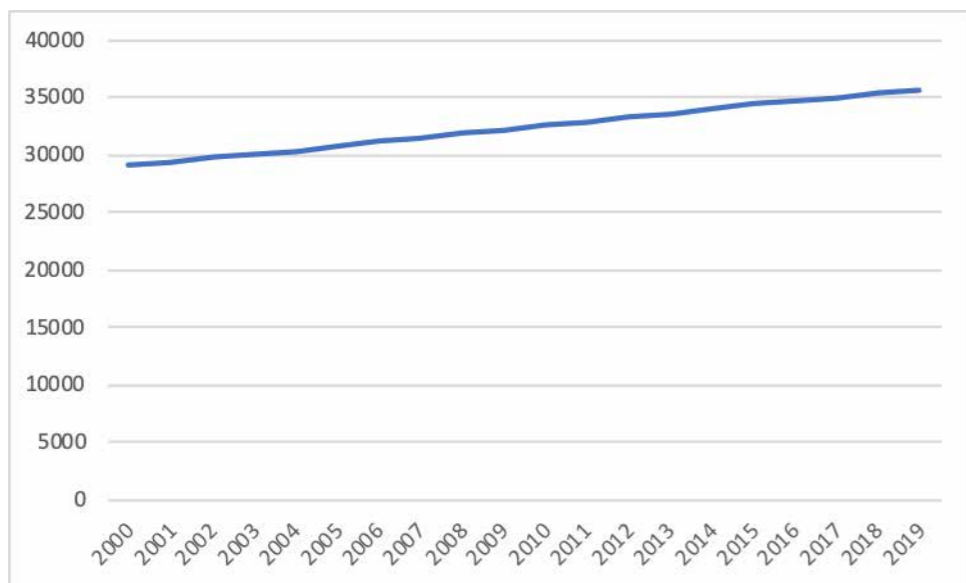
construcción de obra nueva inferior a las 400.000 unidades anuales. Algo parecido ocurre con la vivienda considerada de primera residencia.

Tal y como explica el Instituto de Gestión de Servicios Inmobiliarios, lo ideal sería construir al menos 400.000 residencias por ejercicio, llegando incluso a las 450.000 viviendas anuales. De lo contrario, será muy complicado paliar los problemas de escasez de vivienda.

Sin embargo, en vez de encontrar un mayor dinamismo en el mercado, los resultados

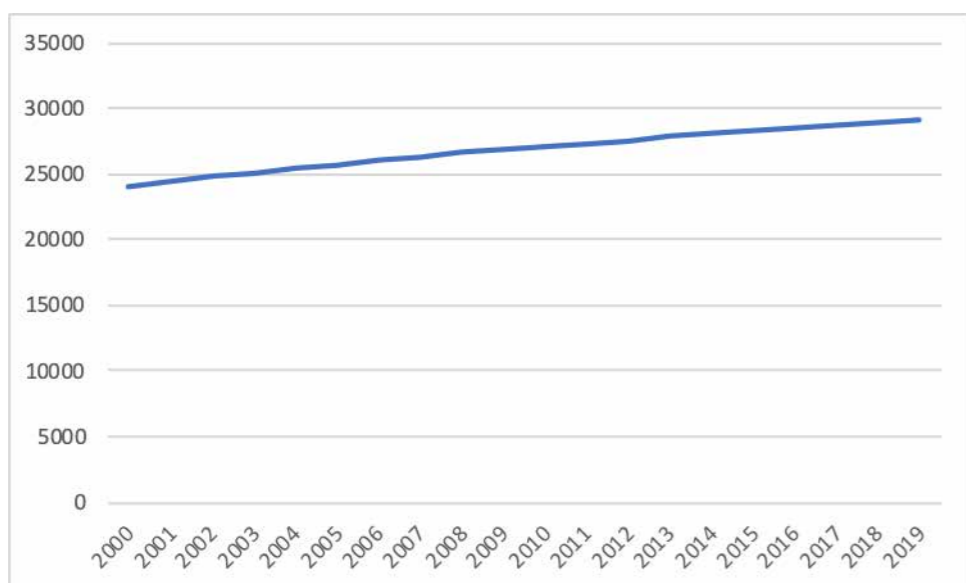
muestran justo lo contrario, puesto que los permisos de construcción se han desacelerado recientemente un 7,9% y el inicio de construcción de nuevas viviendas ha caído un 10%.<sup>13</sup> Este menor dinamismo queda de manifiesto en la caída en las tasas de crecimiento del *stock* de vivienda, que se mueve ya en niveles inferiores al 1%.

**GRÁFICO 36.**  
**Evolución del stock de vivienda en Francia, en miles de unidades.**



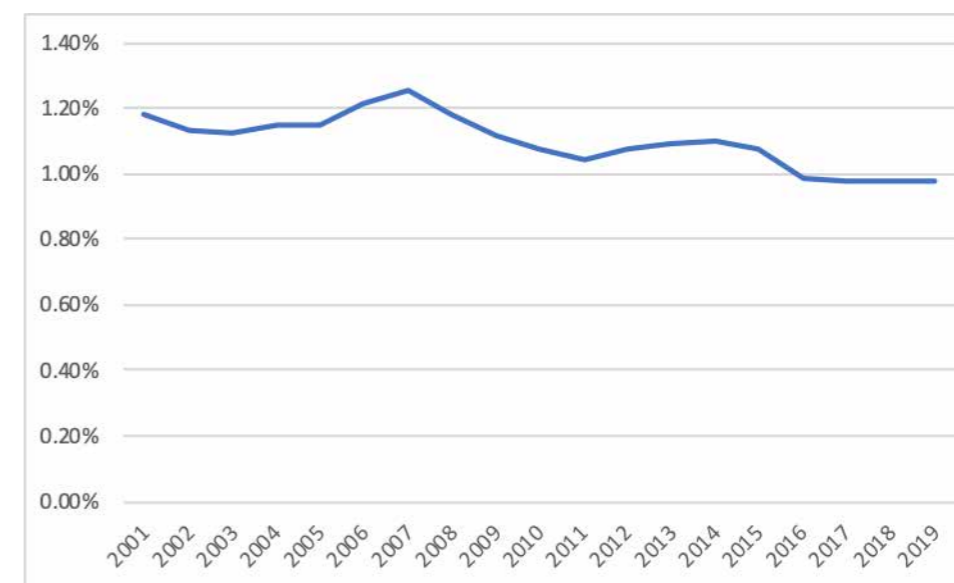
Fuente: elaboración propia a partir de Insee.

**GRÁFICO 37.**  
**Evolución del número de viviendas consideradas como principal en Francia, en miles de unidades.**



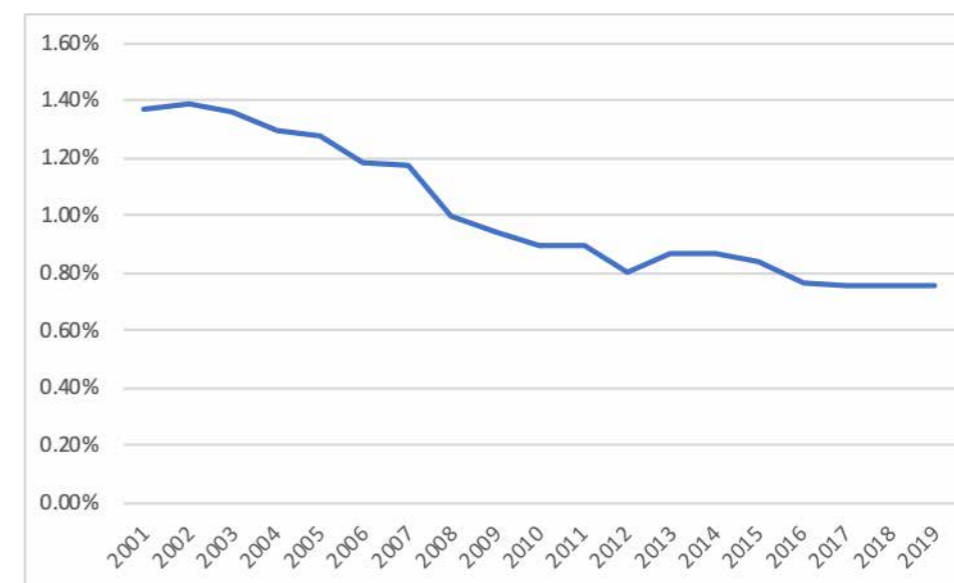
Fuente: elaboración propia a partir de Insee.

**GRÁFICO 38.**  
**Evolución de la tasa de crecimiento del stock de vivienda en Francia.**



Fuente: elaboración propia a partir de Insee.

**GRÁFICO 39.**  
**Evolución de la tasa de crecimiento del stock de vivienda considerada de primera residencia en Francia.**



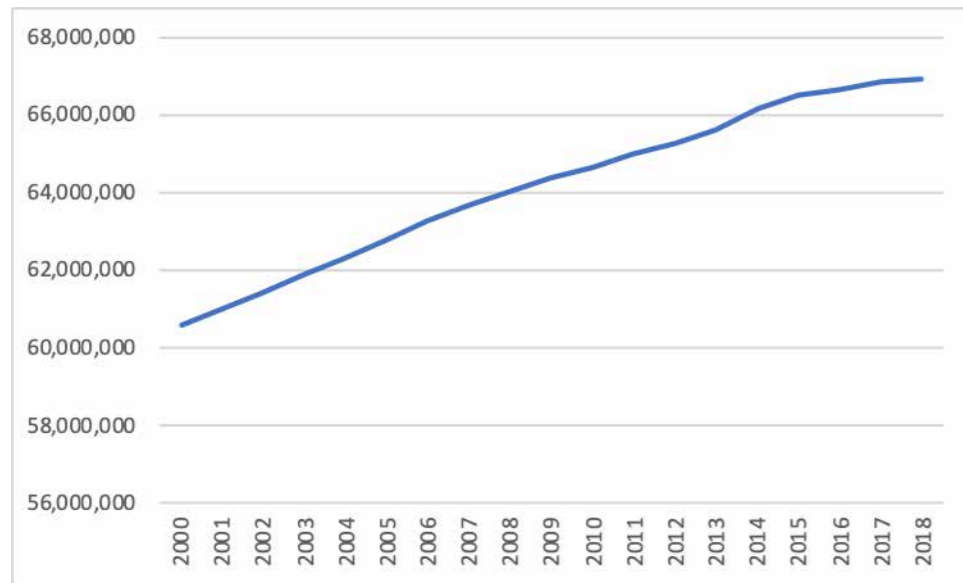
Fuente: elaboración propia a partir de Insee.

Por el lado de la demanda, que es la tendencia que empuja los precios al alza, encontramos factores explicativos como el incremento total en el número

de habitantes del país, que sube un 10% desde comienzos de año, pasando de 60,5 a 66,9 millones de personas.

<sup>13</sup> Errard, G.; Lecoeur, A. (2019). Immobilier: la France manque-t-elle de logements? *Le Figaro*. Disponible en red en: [https://immobilier.lefigaro.fr/article/immobilier-la-france-manque-t-elle-de-logements-\\_9f32ea10-3509-11e9-8660-8204ece264f9/](https://immobilier.lefigaro.fr/article/immobilier-la-france-manque-t-elle-de-logements-_9f32ea10-3509-11e9-8660-8204ece264f9/)

**GRÁFICO 40.**  
Evolución del número de habitantes en Francia.

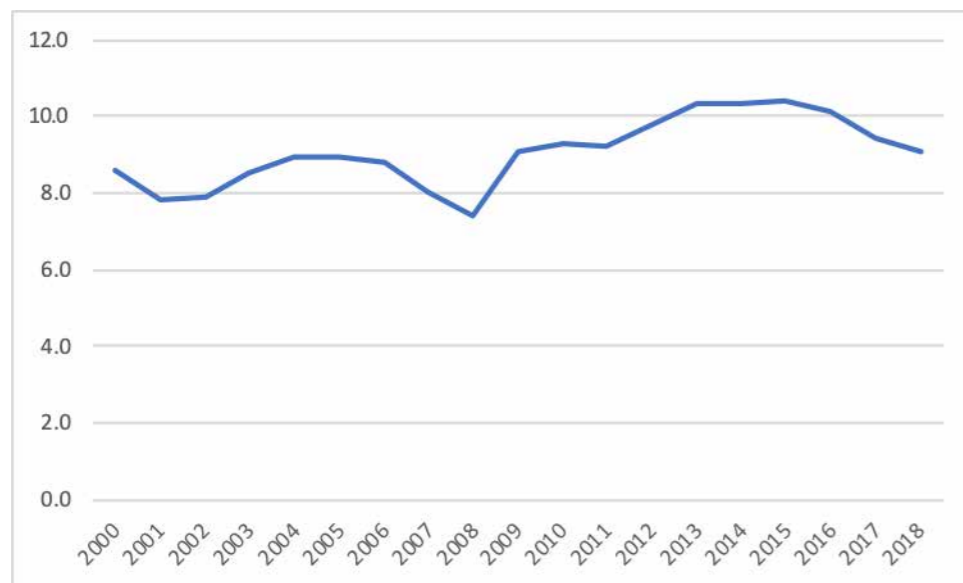


Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Adicionalmente, la tasa de desempleo se reduce durante los últimos años tras el aumento del 25% que se produjo durante la *Gran Recesión*. Esto añade más presión por el lado de la demanda, ya que una mayor ocupación implica también un mayor número de personas con recursos para adquirir o alquilar una

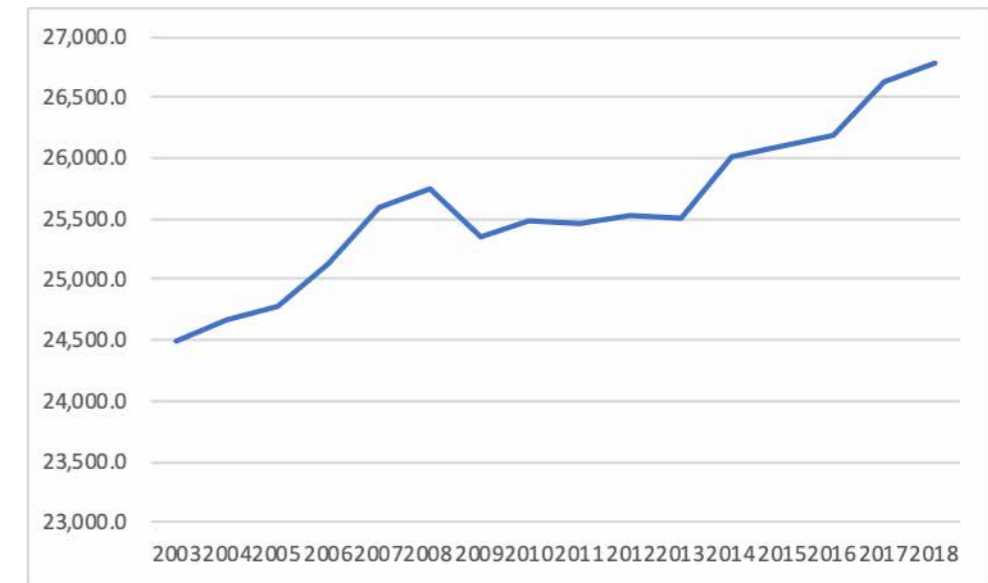
vivienda. En este sentido, es relevante destacar que en Francia nunca hubo tantos ocupados como ahora (casi 27 millones de personas trabajando), por mucho que el paro sea claramente superior al observado en Alemania (9,1% en 2018, frente al 3,4% del país germano).

**GRÁFICO 41.**  
Evolución de la tasa de desempleo en Francia.



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

**GRÁFICO 42.**  
Evolución del número de ocupados en Francia.

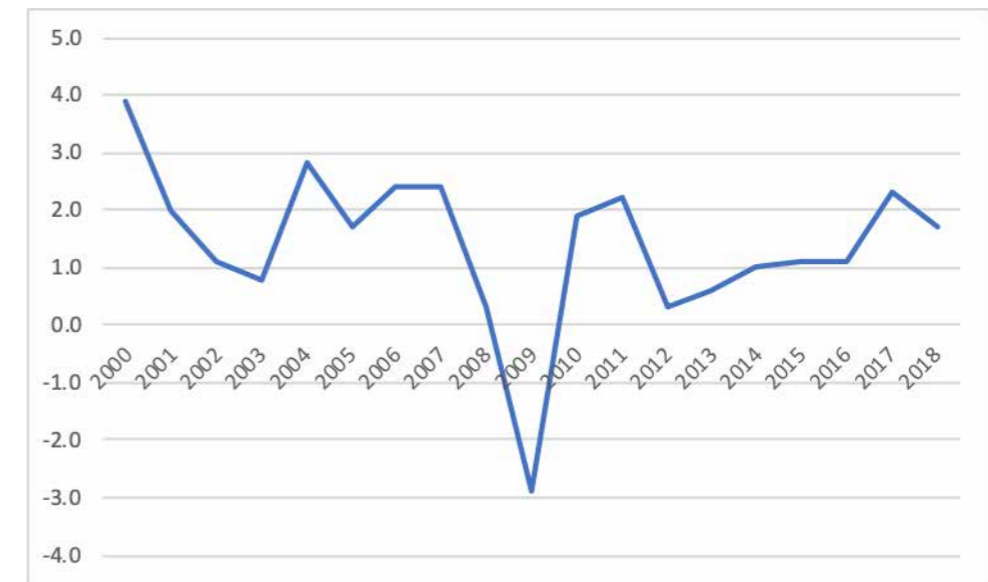


Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Esta tendencia alcista en el mercado laboral viene motivada por un crecimiento económico que, si bien ha sido moderado, también ha ayudado a apuntalar el nivel de vida y el poder adquisitivo de los franceses,

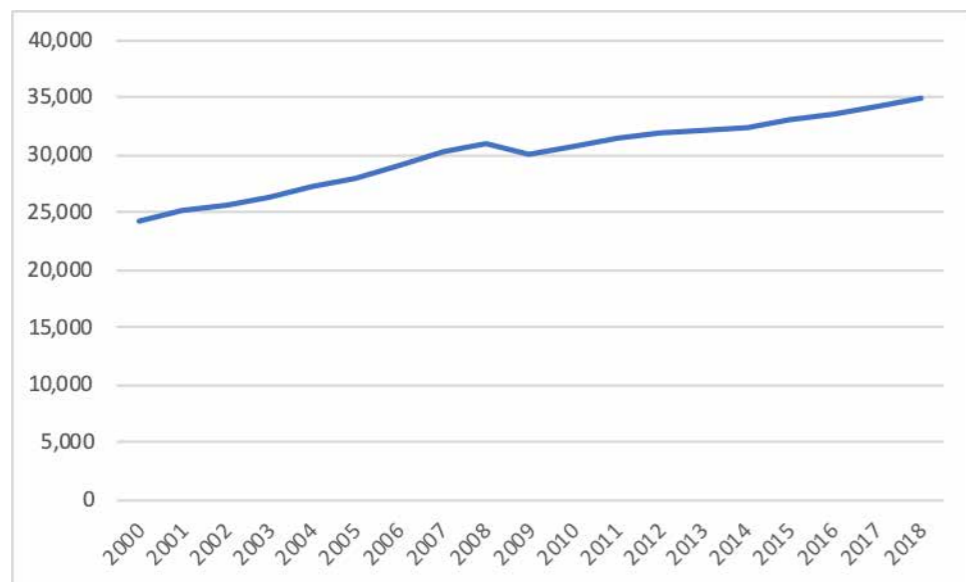
reflejado en el aumento de la renta *per cápita*. De nuevo, esto tiene implicaciones positivas en lo tocante a los desembolsos asociados a la participación en el mercado inmobiliario.

**GRÁFICO 43.**  
Evolución de la tasa de crecimiento económico en Francia.



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

**GRÁFICO 44.**  
**Evolución de la renta per cápita en Francia.**



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Si bien la tendencia alcista observada en los precios no es tan acusada como en otros países, la evolución no es aplicable a todas las regiones francesas, puesto que París y otros mercados *premium* experimentan una subida más pronunciada de lo que reflejan las estadísticas nacionales.

Según el Índice de Riesgo de Burbuja Inmobiliaria que elabora el banco UBS, la capital gala es el mercado que registra un nivel más elevado de sobrecalentamiento, con incrementos de precios que llevan muchos años por encima del 5% anual y que sitúan el ritmo medio de encarecimiento muy por encima de la evolución de los niveles de renta de la capital.

Hablamos, pues, de una evolución totalmente distinta a la que se observa en el conjunto del país galo desde que estalló la crisis. Así, ocurre que trabajadores cualificados del sector servicios tienen que dedicar hasta quince años de sus ingresos si quieren comprar un piso de apenas 60 metros cuadrados en centro de la ciudad, lo que hace que París sea la capital europea menos asequible para residir.<sup>14</sup>

Esta situación se ha visto exacerbada desde que el gobierno francés ha implementado ciertos controles

de precios en el mercado de la vivienda. Las medidas, en vigor desde el año 2015, consisten en fijar un suelo y un techo, por los cuales los pisos no pueden tener un coste inferior al 30% del precio del metro cuadrado promedio de la zona en la que se encuentren, como tampoco un precio superior al 20% a dicho precio promedio del enclave en el que se sitúen. Dicha decisión quedó suspendida judicialmente en el año 2017, dando pie a nuevas regulaciones locales que tampoco están dando resultados.

El análisis de resultados de la política de suelos y techos para los más de dos años en que estuvo en vigor son esclarecedores. Se estima, por ejemplo, que el 15% de las viviendas salieron del mercado, contribuyendo a exacerbar el problema de la escasez. Por otro lado, las excepciones, los vacíos legales de la norma y las subidas de precio previas a la adopción de la norma hicieron que un tercio del mercado se situase por encima de los límites máximos permitidos.<sup>15</sup>

De modo que Francia se ha convertido en un ejemplo más de lo que no hay que hacer si se pretende abaratar el acceso a la vivienda. La demanda creciente no ha encontrado la oferta necesaria, de modo que

los precios han subido. Al introducirse regulaciones que distorsionan los incentivos del mercado, los

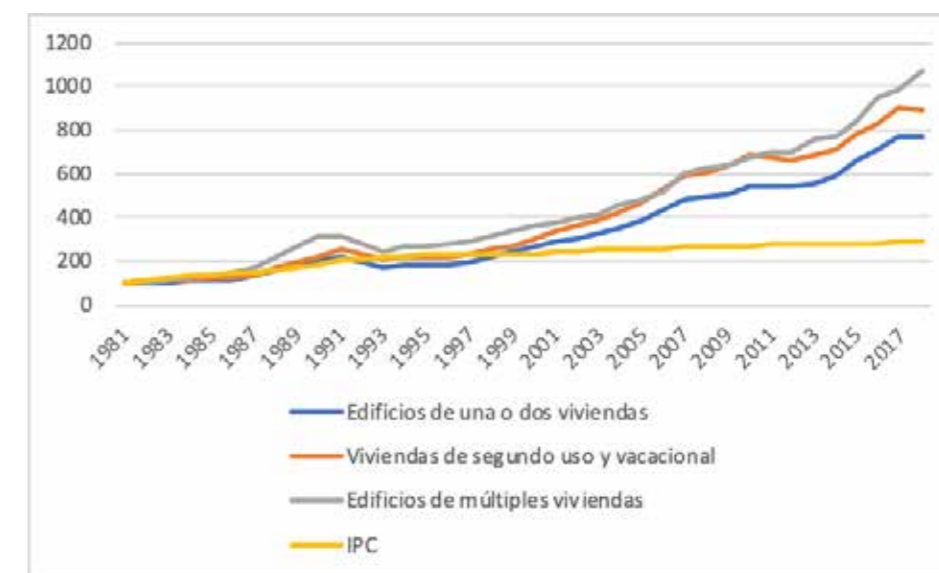
propietarios han tomado medidas defensivas que han terminado por descarrilar la evolución del sector.

## 2.3. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN SUECIA

La evolución del precio de la vivienda en Suecia ha experimentado un continuo incremento durante las últimas décadas. Sin embargo, desde comienzos del siglo XXI vemos que dicho aumento se ha situado por encima de la evolución del índice general de

precios al consumo, cosa que no ocurría antes. Más recientemente, las tasas de crecimiento de los precios inmobiliarios se han situado en niveles muy altos, entrando incluso en tasas de doble dígito que no se veían desde la *burbuja* de finales de los años 80.

**GRÁFICO 45.**  
**Evolución del precio de la vivienda por tipo en Suecia, 1981=100.**



Fuente: elaboración propia a partir de SBC.

**GRÁFICO 46.**  
**Evolución de la tasa de variación anual del precio de la vivienda por tipo en Suecia.**



Fuente: elaboración propia a partir de SBC.

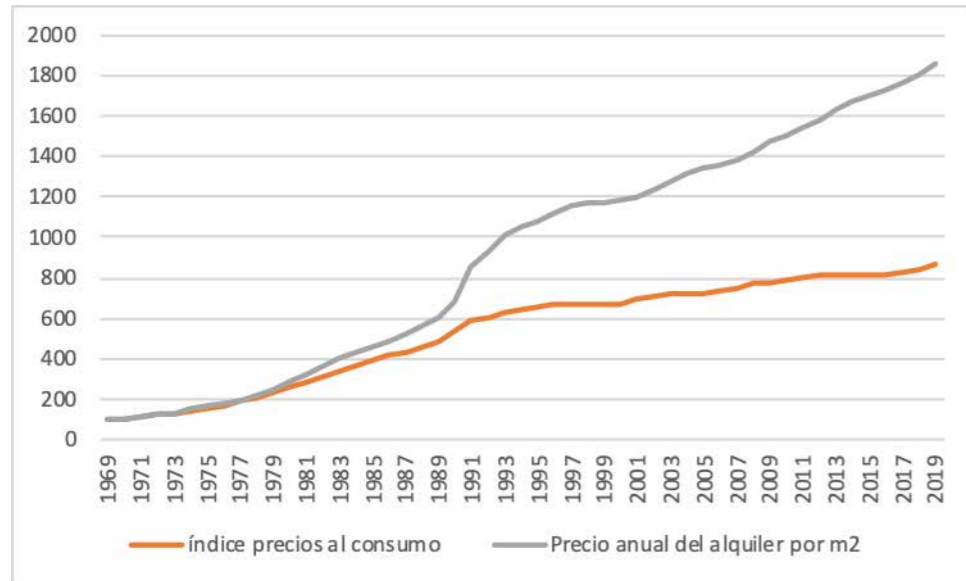
<sup>14</sup> UBS (2019). *UBS Global Real Estate Bubble Index*. Disponible en red en: <https://www.ubs.com/content/dam/static/emailer/2019/sep/BR-108576/global-real-estate-bubble-index-2019-global-version.pdf?campID=NL-GREBI19-US-ENG-INVESTMENTVIEWS-DOWNLOADREPORT-30092019>

<sup>15</sup> Libre Mercado (2018). Limitar el precio del alquiler "no funciona": París y Berlín fracasan. *Libre Mercado*. Disponible en red en: <https://www.libremercado.com/2018-03-01/limitar-el-precio-del-alquiler-no-funciona-paris-y-berlin-fracasan-1276614628/>

Esta tendencia alcista es quizás más visible si atendemos a la evolución de los precios del alquiler, que se han disparado desde comienzo de los años 80 y se sitúan

muy por encima de la evolución de los precios. Desde la década de 1970, el IPC se ha multiplicado por 8,6 mientras que el alquiler lo ha hecho por 18,6.

**GRÁFICO 47.**  
**Evolución del precio del alquiler por metros cuadrados en Suecia, 1969=100.**

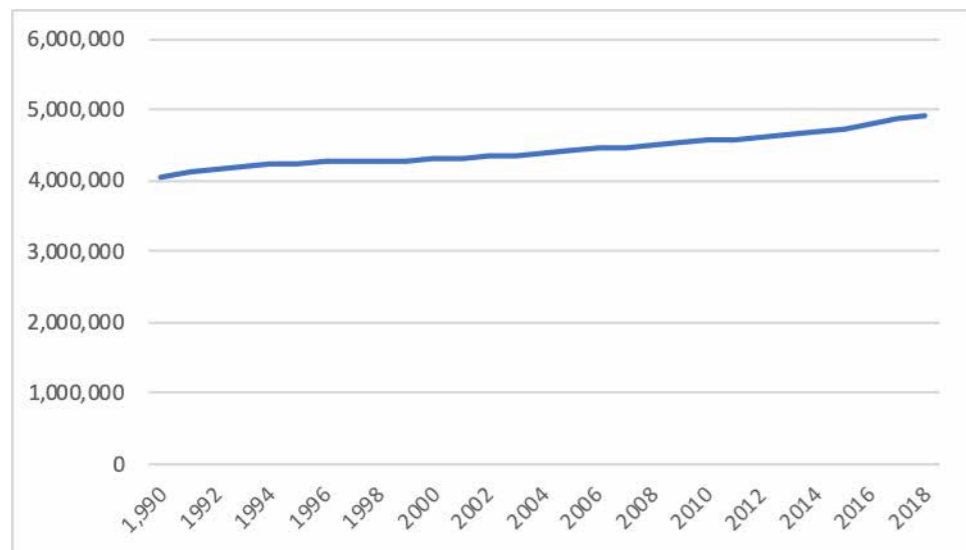


Fuente: elaboración propia a partir de SBC.

De nuevo, las causas del aumento de precios deben explorarse repasando lo que ocurre por el lado de la oferta y revisando lo que sucede por el lado de la demanda. Empezando por la oferta, resulta

esclarecedor comprobar que el aumento del stock de vivienda ha sido demasiado moderado en los últimos treinta años, subiendo en apenas un millón de unidades.

**GRÁFICO 48.**  
**Evolución del stock de vivienda en Suecia.**

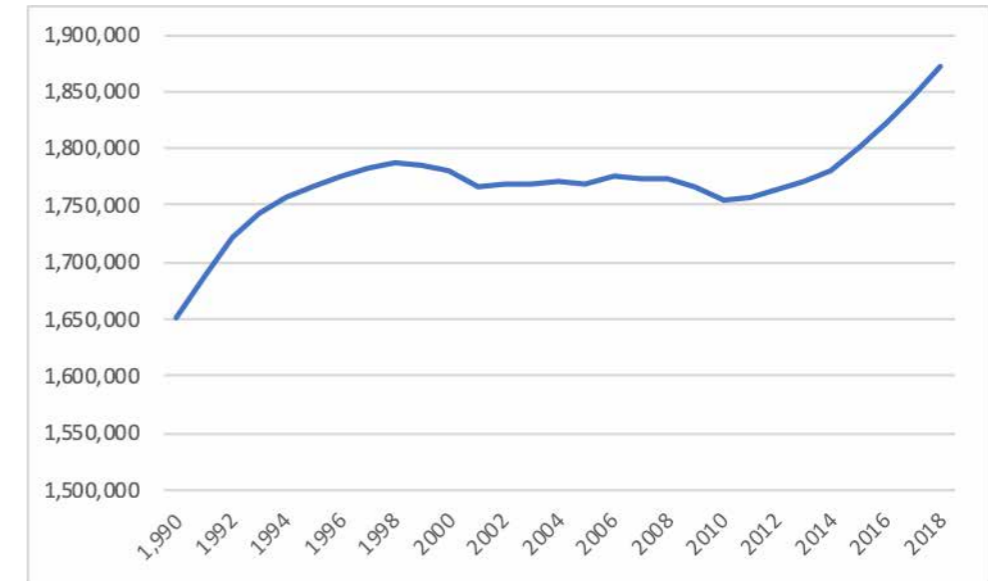


Fuente: elaboración propia a partir de SBC.

Más errática se ha mostrado la evolución del stock de vivienda en alquiler. Tras una cierta subida entre 1990 y 1998 de 1,7 a 1,8 millones de viviendas, se produjo

estancamiento durante más de una década. Sin embargo, la evolución de 2014 a 2018 arroja un patrón de crecimiento más acelerado en este indicador.

**GRÁFICO 49.**  
**Evolución del stock de vivienda en alquiler en Suecia.**

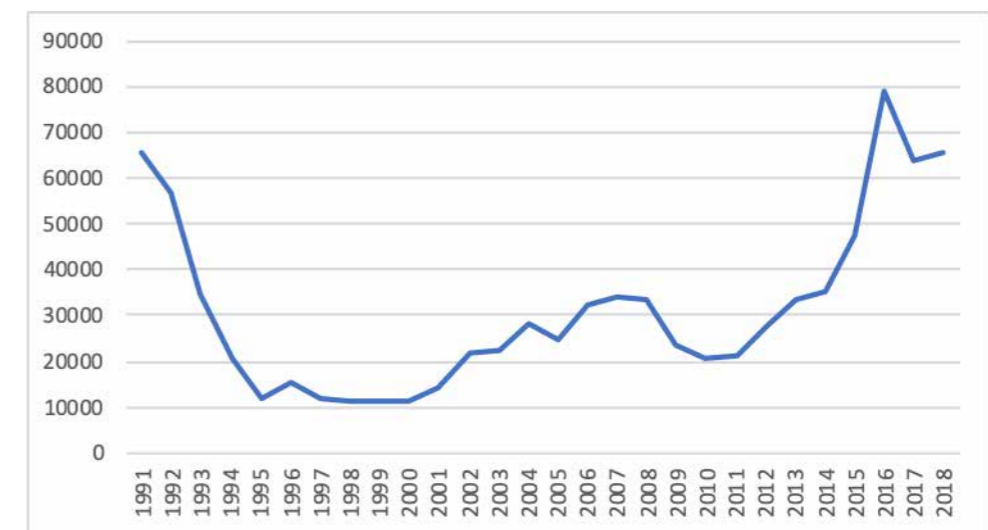


Fuente: elaboración propia a partir de SBC.

El promedio de nuevas viviendas que *entran* al mercado inmobiliario sueco desde 1990 arroja una cifra muy baja, de apenas 30.000 viviendas. Sin embargo, la evolución ha sido muy dispar. Así, la *burbuja* inmobiliaria de finales de los 80 hizo que, a comienzos de los 90, la obra nueva rondase las

70.000 unidades anuales, si bien a finales de la década esta cifra había bajado al entorno de las 10.000. Tras producirse una recuperación lenta en la primera década del siglo XXI que dejó el promedio en 20.000 nuevas viviendas por año, se observa un crecimiento más pronunciado entre 2012 y 2018.

**GRÁFICO 50.**  
**Evolución del número de viviendas nuevas en Suecia.**

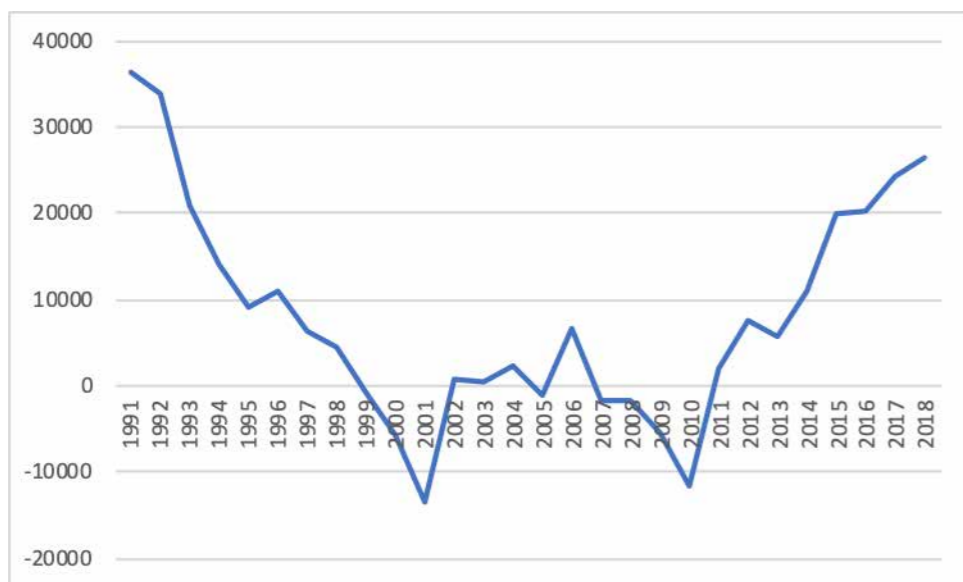


Fuente: elaboración propia a partir de SBC.

La tendencia bajista observada entre los años 90 y comienzos de los 2000 en la evolución de nueva vivienda también se observa en la evolución de las viviendas disponibles para el arriendo. De

hecho, en varios años (1999, 2000, 2001, 2007, 2008, 2009 y 2010) se ha producido un descenso neto de las viviendas existentes en el mercado del alquiler.

**GRÁFICO 51.**  
**Evolución del número de nuevas viviendas en alquiler en Suecia.**

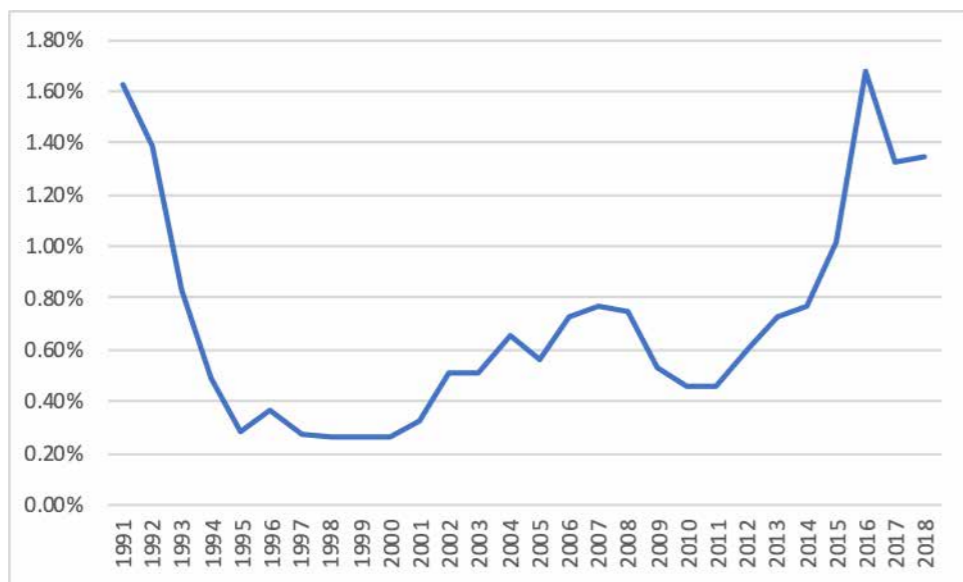


Fuente: elaboración propia a partir de SBC.

Así, podemos concluir que por el lado de la oferta ha habido una cierta restricción, evolución que parece confirmarse si estudiamos las tasas de crecimiento

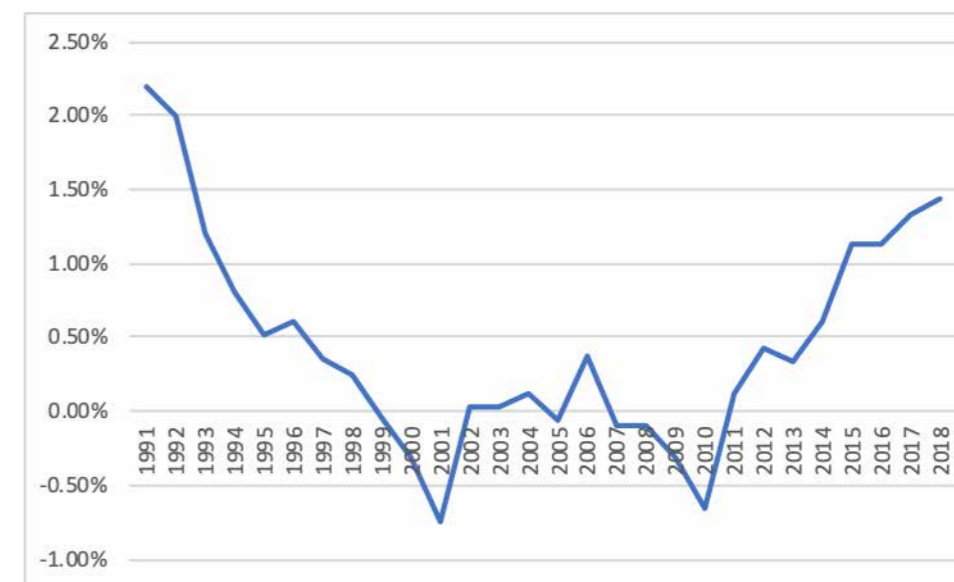
del stock de vivienda, tanto total como alquilada. El primer indicador crece solo a una media del 0,7% anual, mientras que el segundo no llega al 0,5% anual.

**GRÁFICO 52.**  
**Evolución de la tasa de crecimiento anual del stock de vivienda en Suecia.**



Fuente: elaboración propia a partir de SBC.

**GRÁFICO 53.**  
**Evolución de la tasa de crecimiento anual del stock de viviendas alquiladas en Suecia.**

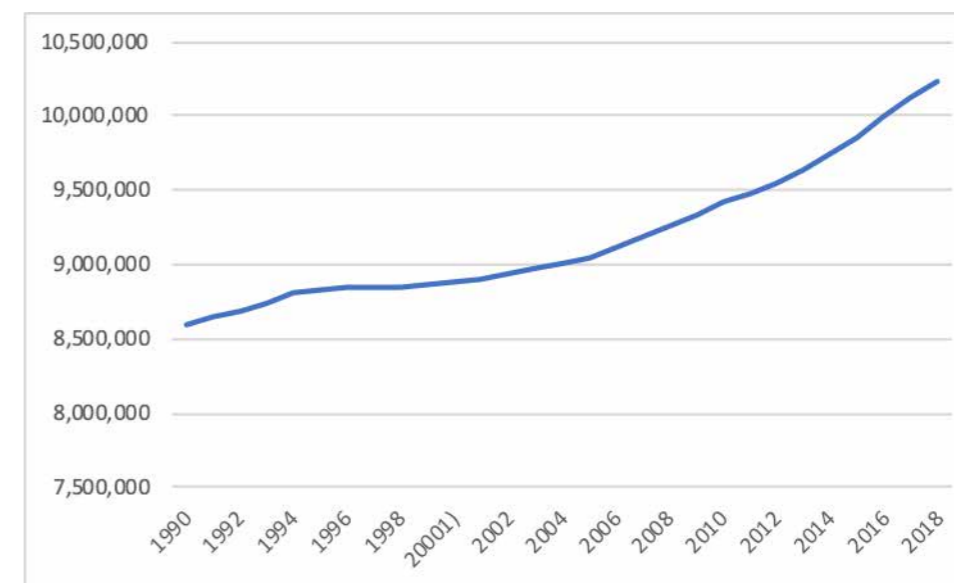


Fuente: elaboración propia a partir de SBC.

Los datos observados por el lado de la oferta deben ser contrastados con los indicadores disponibles para estudiar el comportamiento de la demanda. Empezando por el número de habitantes, vemos que

Suecia ha aumentado considerablemente su población durante las tres últimas décadas, hasta elevar el número de residentes en 1,6 millones de personas, un crecimiento del 19%.

**GRÁFICO 54.**  
**Evolución del número de habitantes en Suecia.**



Fuente: elaboración propia a partir de SBC.

Convirtiendo la variable stock en flujo, observamos que la población sueca ha experimentado este crecimiento a partir de finales de los años 90, cuando se revierte

la tendencia a la baja de comienzos de dicha década. Desde entonces, el ritmo de aumento ha añadido cerca de 60.000 nuevos habitantes por año.

**GRÁFICO 55.**  
**Evolución del flujo de habitantes en Suecia.**

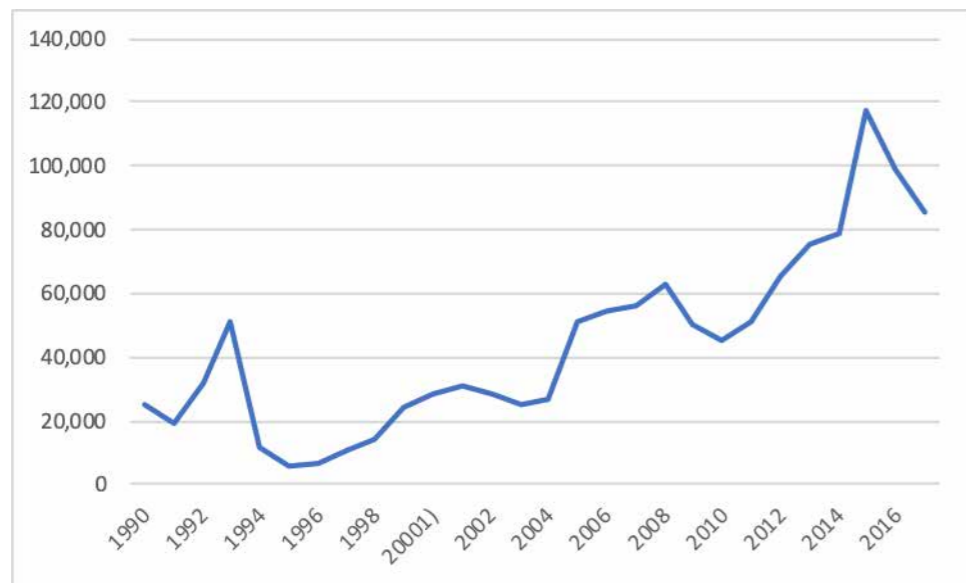


Fuente: elaboración propia a partir de SBC.

Buena parte del incremento en el número de habitantes se explica por el saldo migratorio. Desde 1990, las entradas superan en 45.000 personas a las

salidas. Así, la llegada de población foránea explica el 75% del aumento de la población sueca observado en las últimas décadas.

**GRÁFICO 56.**  
**Evolución del saldo migratorio en Suecia.**

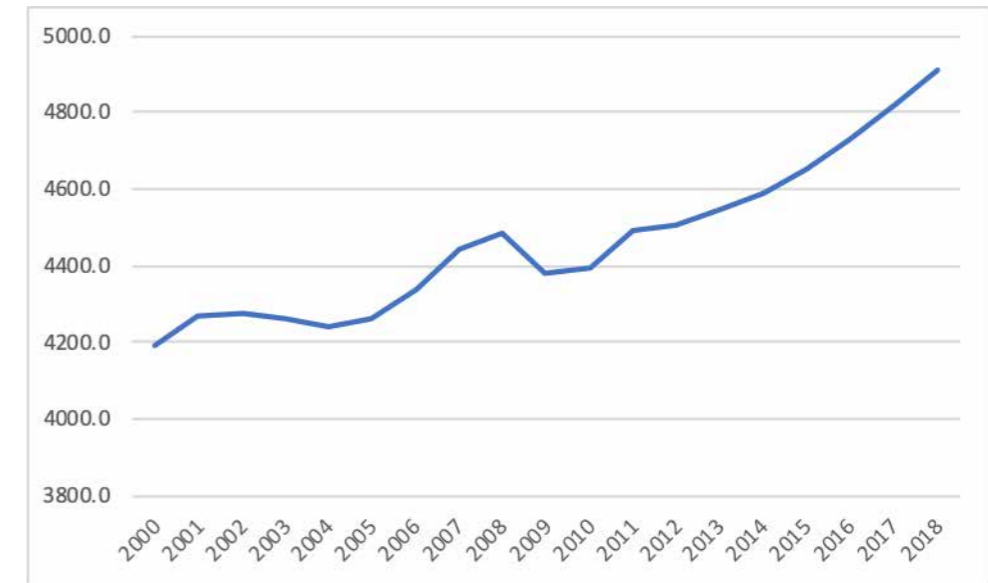


Fuente: elaboración propia a partir de SBC.

Cabe añadir que el aumento en el número de habitantes también va acompañado por un buen desempeño del mercado laboral. El número de ocupados ha crecido

más de un 17% desde comienzos de siglo y el número de personas que encuentran trabajo aumenta a una tasa anual media de 40.000 asalariados.

**GRÁFICO 57.**  
**Evolución del número de ocupados en Suecia, en miles de personas.**

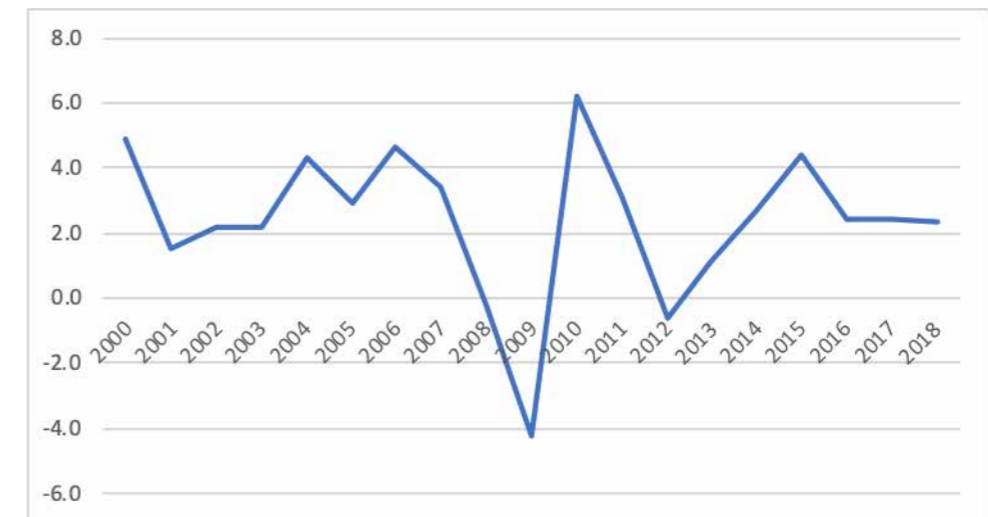


Fuente: elaboración propia a partir de SBC.

Pero, como ya hemos establecido en secciones anteriores, el aumento de la demanda en el mercado inmobiliario no solo se explica por razones cuantitativas, sino que también obedece a factores cualitativos. Por ejemplo, en términos de producción, Suecia ha experimentado un crecimiento medio del 2,4% durante

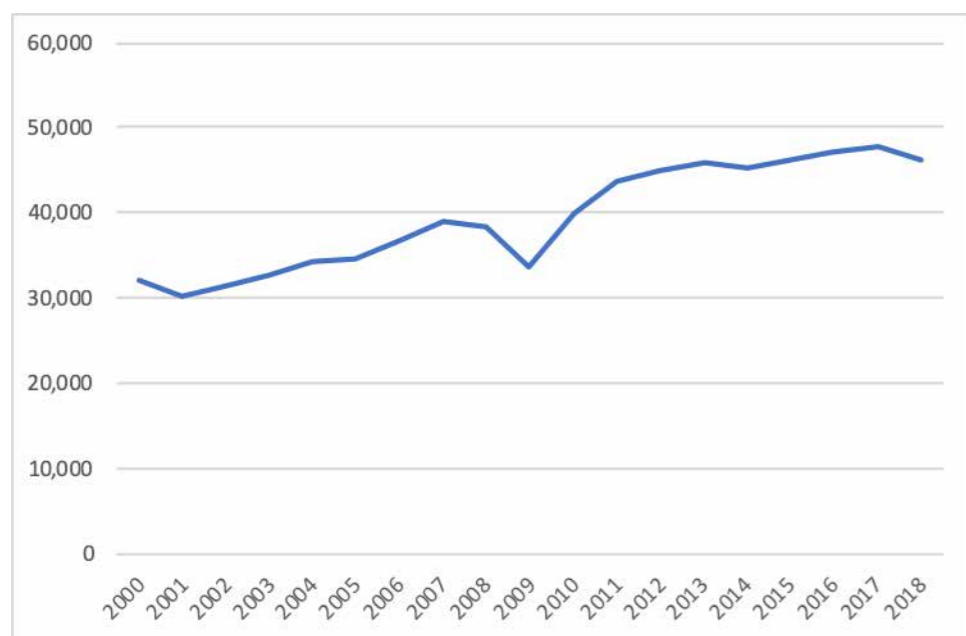
las últimas décadas. El dato solo se ve empañado en los peores años de la *Gran Recesión*, pero el impacto de dicha crisis internacional fue razonablemente leve en el Reino escandinavo. Este crecimiento ha elevado un 45% la renta por habitante, que subió cerca de 15.000 euros en los veinte últimos años.

**GRÁFICO 58.**  
**Evolución del crecimiento económico en Suecia.**



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

**GRÁFICO 59.**  
Evolución de la renta per cápita en Suecia, en euros.



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Por tanto, el aumento en el precio de compra-venta y en el coste del alquiler que ha vivido Suecia se puede explicar por la escasez derivada de un fuerte aumento de la demanda de vivienda y por crecimiento limitado en el *stock* de vivienda tanto para alquilar como para vender. Pero, ¿por qué ha llegado el Reino escandinavo a esta situación?

Una vez más, el problema viene de la mano de una regulación muy restrictiva, que limita la oferta e incentiva la demanda. Este marco regulatorio también restringe la flexibilidad exigiendo que los arrendatarios trabajen con un contrato indefinido o aislando la negociación de los precios de la realidad de cada inmueble (depende de acuerdos sectoriales que fijan asociaciones de propietarios e inquilinos). El resultado de un paradigma tan rígido ha sido desastroso: en ciudades como Estocolmo, la lista de espera para alquilar una vivienda en determinados barrios puede suponer una espera cercana a los veinte años.

Además, en la medida en que las viviendas no se asignan por precio, no terminan necesariamente en manos de aquellas personas que le dan más valor al hecho de alquilar cada inmueble. Como el sistema funciona por orden cronológico, todo depende de listas municipales que se extienden durante años e incluso décadas.

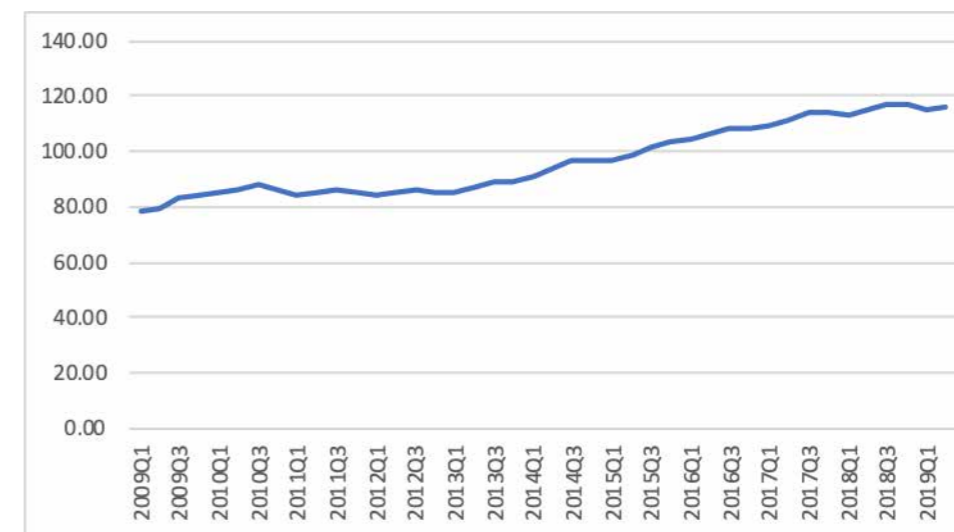
De modo que las regulaciones anti-económicas introducidas en Suecia tienen mucho que ver con el ascenso reiterado de los precios que se deduce de los datos disponibles. Sin embargo, se han producido algunos cambios que pueden ayudar a mejorar la situación. Por ejemplo, la flexibilización de las normas para construir vivienda explica el *boom* que se observa en los datos de *stock* de vivienda, donde el crecimiento del sector está siendo lento pero continuado. Sin embargo, para que esa mejora se traslade al conjunto del mercado, es importante liberar también de cargas al resto de actores, puesto que de lo contrario estaremos ante una mera mejora parcial que no abarca el problema generalizado de falta de oferta y exceso de libertad.

## 2.4. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN REINO UNIDO

Reino Unido no se ha mantenido al margen de la tendencia alcista en los precios de las viviendas. Al igual de lo ocurrido en otros países desarrollados de la UE-28, los precios han subido con fuerza. Solo en

el último lustro, el encarecimiento ha sido de más de un 20%, aunque durante los últimos trimestres se ha observado cierta estabilización que invita a pensar en un ligero enfriamiento de la tendencia.

**GRÁFICO 60.**  
Evolución del índice precios de la vivienda en Reino Unido, 2015=100.

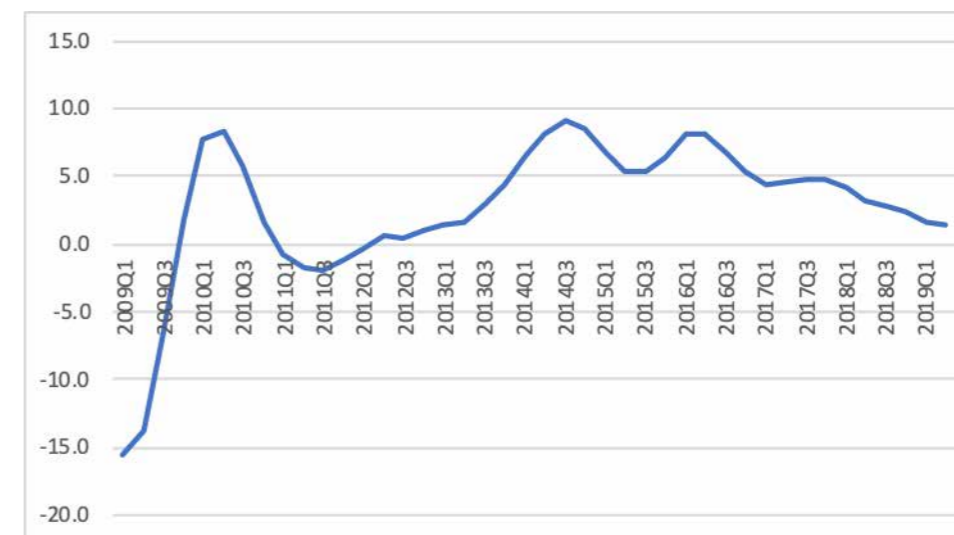


Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Dicha tendencia a menos se puede observar atendiendo a la tasa de crecimiento anual de los precios del mercado inmobiliario, un indicador que

se recuperó después de la crisis económica pero que durante los últimos años ha registrado tasas de crecimiento positivas pero menguantes.

**GRÁFICO 61.**  
Evolución de la tasa de crecimiento de los precios de las viviendas en Reino Unido.

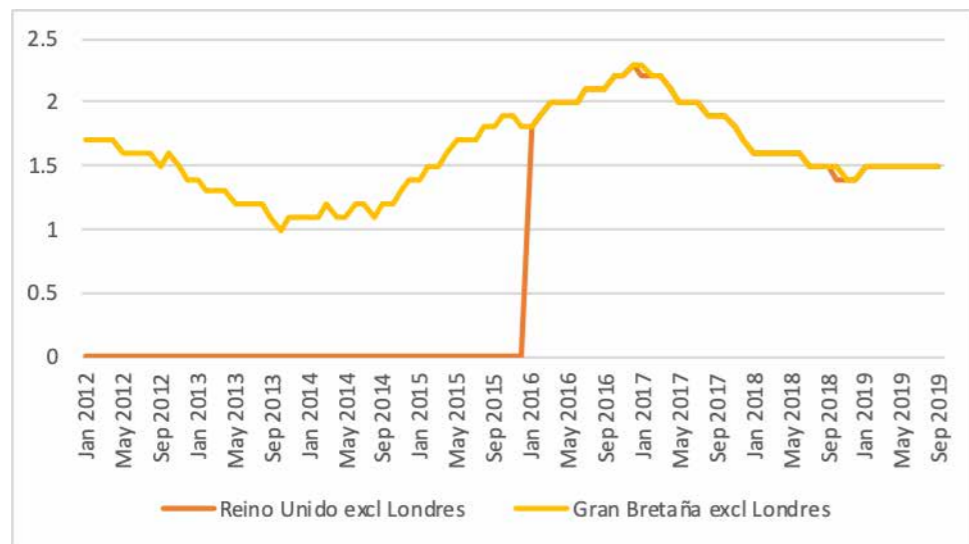


Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

La misma tendencia se puede observar en el mercado del alquiler. En este epígrafe no existe una serie histórica de largo plazo y, además, los datos que ofrece la Oficina Nacional de Estadística siguen una

metodología cambiante. No obstante, se puede observar que desde 2012 los precios de los alquileres han crecido en torno a un 2% anual y, si se excluye a Londres, lo han hecho a una media del 1,5%.

**GRÁFICO 62.**  
**Evolución de la tasa de crecimiento interanual de los precios del alquiler de vivienda en Reino Unido.**

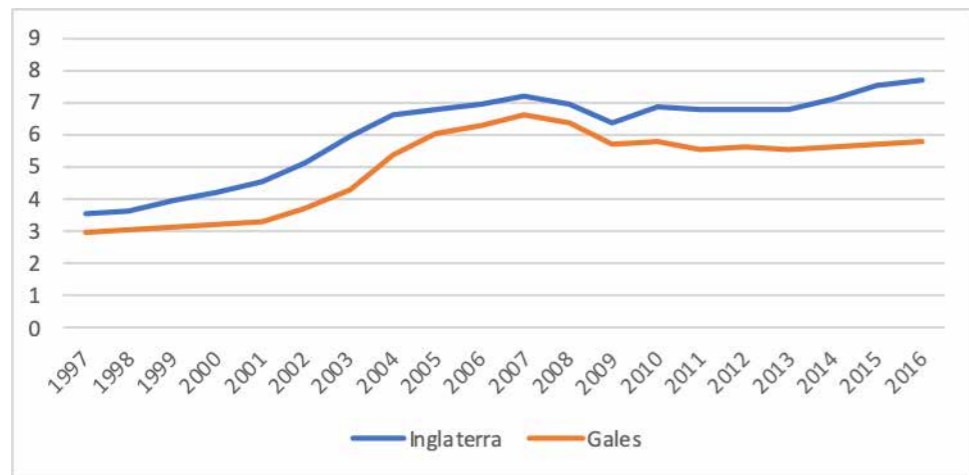


Fuente: elaboración propia a partir de ONS.

Esta evolución de los precios ha tenido consecuencias a la hora de hacer menos accesible la adquisición de una vivienda. En el año 1997, el precio medio de la vivienda en Inglaterra era 3,5 veces el salario medio

anual. Desde entonces, dicho *ratio* se ha multiplicado por dos, de modo que ahora es necesario dedicar 7,7 años de salario medio para comprar una vivienda media. En Gales, el salto ha sido de 3 a 5,8 años.

**GRÁFICO 63.**  
**Evolución de la ratio entre el precio medio de la vivienda y el salario medio en Inglaterra y Gales.**

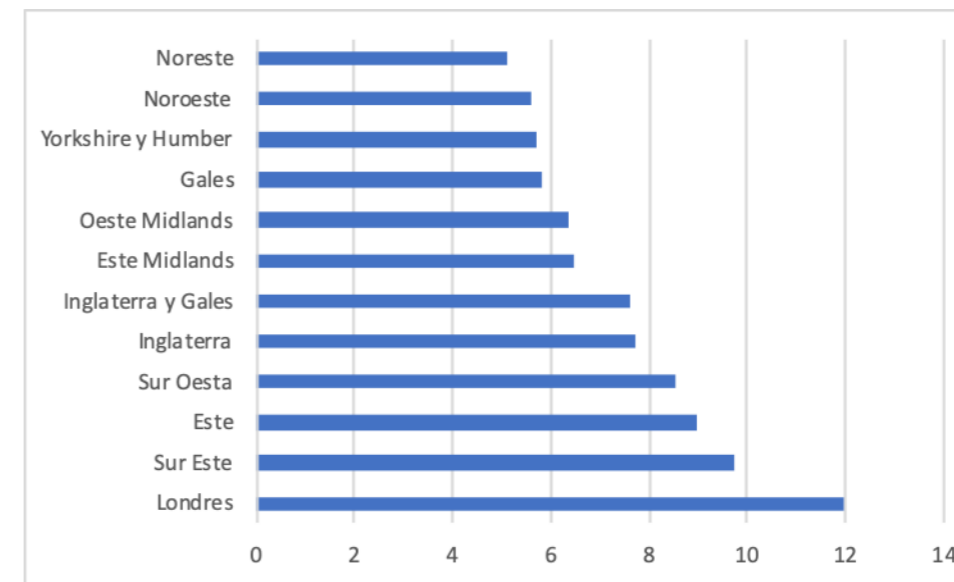


Fuente: elaboración propia a partir de ONS.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que no todas las regiones registran los mismos niveles de precios. En Londres es donde es más costoso adquirir una vivienda, puesto que son necesarios doce años de

salario medio para adquirir una vivienda media. En el noreste inglés, dicho cálculo arrojaría la necesidad de dedicar cinco años de salario medio para hacer esa misma operación.

**GRÁFICO 64.**  
**Ratio entre el precio medio de la vivienda y el salario medio en determinadas zonas de Inglaterra y Gales, 2016.**

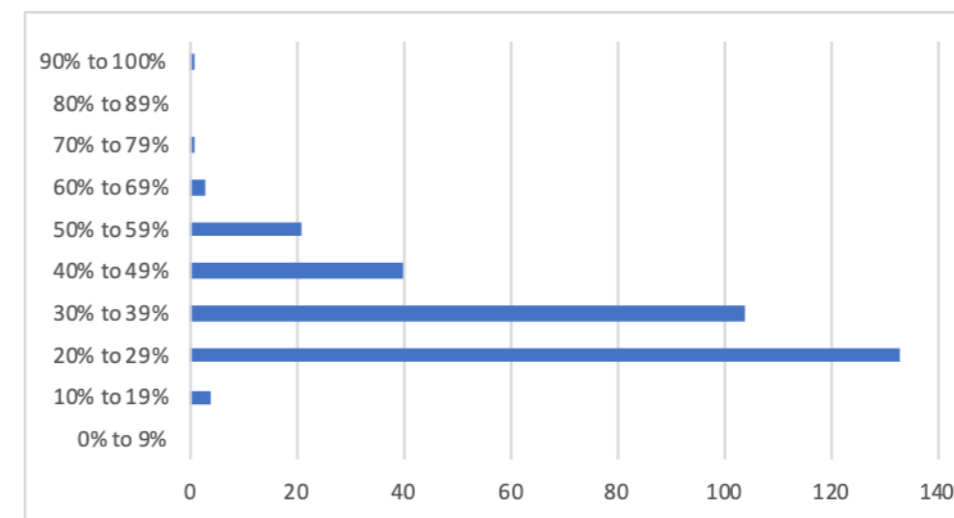


Fuente: elaboración propia a partir de ONS.

En relación con el mercado del alquiler, los datos también reflejan costes elevados para el nivel salarial. Algunas organizaciones internacionales sugieren que el límite de lo que debería pagar una familia

en concepto de alquiler debería limitarse al 30% del salario mensual, pero en más de un 55% de los municipios ingleses vemos que se abona un alquiler superior.

**GRÁFICO 65.**  
**Distribución de la ratio alquiler mensual medio entre salario bruto en Inglaterra, 2016.**

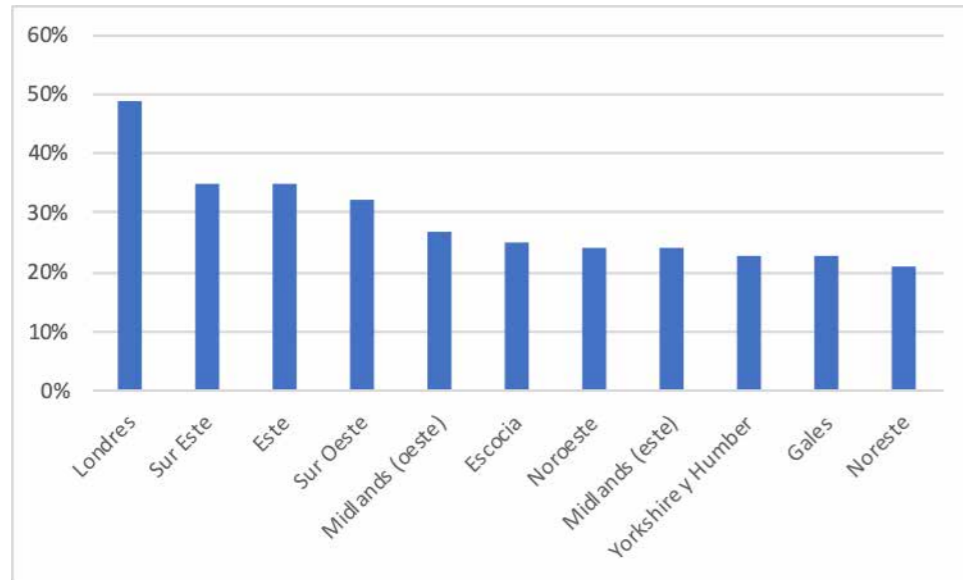


Fuente: elaboración propia a partir de ONS.

De nuevo, esta *ratio* varía notablemente dependiendo de la zona, por ejemplo, en el Noreste tan solo es necesario dedicar un 23% del salario al alquiler, mientras que en Londres esta cifra alcanza el 50%. Es

importante, pues, aislar el debate en torno a aquellos mercados más sobrecalentados, puesto que la problemática de la vivienda en Reino Unido está más focalizada en Londres que en otras demarcaciones.

**GRÁFICO 66.**  
**Ratio alquiler mensual medio entre salario bruto en determinadas zonas de Reino Unido, 2016.**

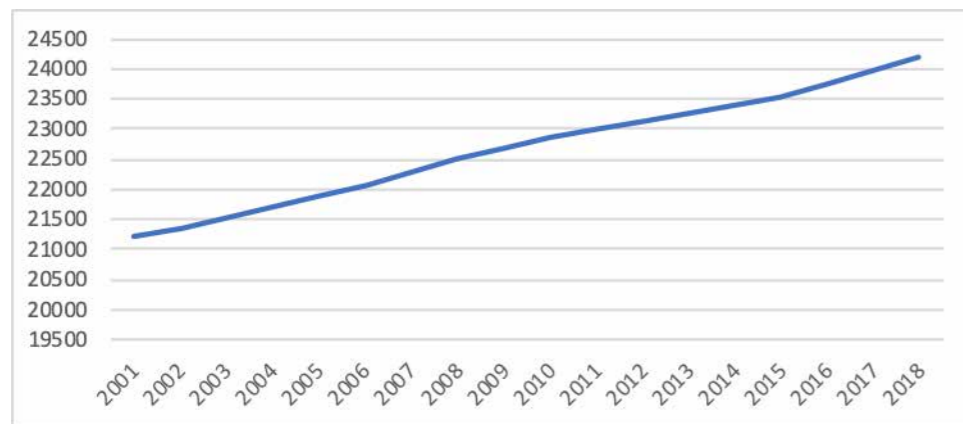


Fuente: elaboración propia a partir de ONS.

Una vez estudiada la tendencia de los precios del mercado inmobiliario, llega el momento analizar los componentes de la oferta y la demanda que ayudan a explicar esta evolución, para después comentar algunas de las políticas llevadas a cabo para tratar de aliviar

el encarecimiento de la vivienda en Reino Unido. Por el lado de la oferta, se puede observar un aumento estable en el número de viviendas construidas. El incremento en términos absolutos es de tres millones de unidades para el periodo que va de 2001 a 2018.

**GRÁFICO 67.**  
**Evolución del stock de vivienda en Inglaterra, en millones de unidades.**

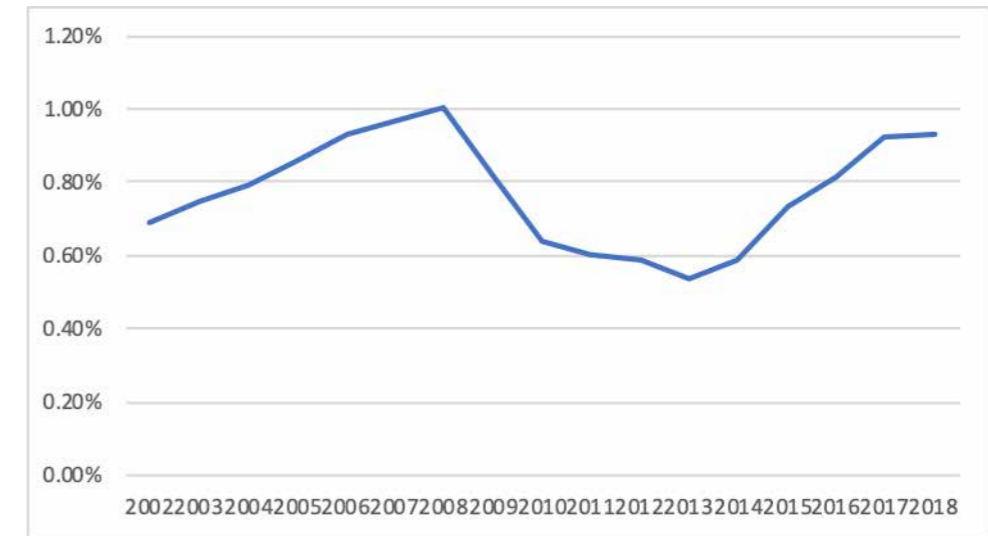


Fuente: elaboración propia a partir de Ministry of Housing, Communities & Local Government.

Sin embargo, observando esta misma cifra en términos relativos se puede comprobar que el crecimiento ha sido más escaso de lo que podría parecer, puesto que se ha registrado un promedio de crecimiento anual inferior al 1% (más concretamente, el promedio es del 0,8%). En consecuencia, el flujo de nueva vivienda se ha mantenido en torno a las

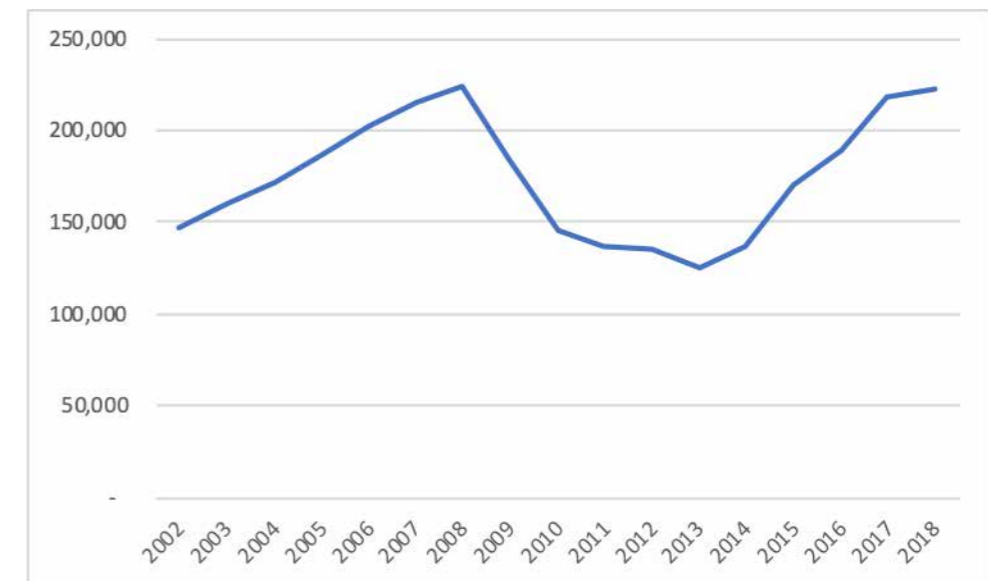
175.000 unidades anuales. En paralelo, el número de viviendas vacías se va reduciendo notablemente, lo que describe un problema de escasez que, como ya veremos, se explica por una política de planificación excesiva que provoca un desajuste entre oferta y demanda.

**GRÁFICO 68.**  
**Evolución de la tasa de crecimiento anual del stock de vivienda en Inglaterra.**



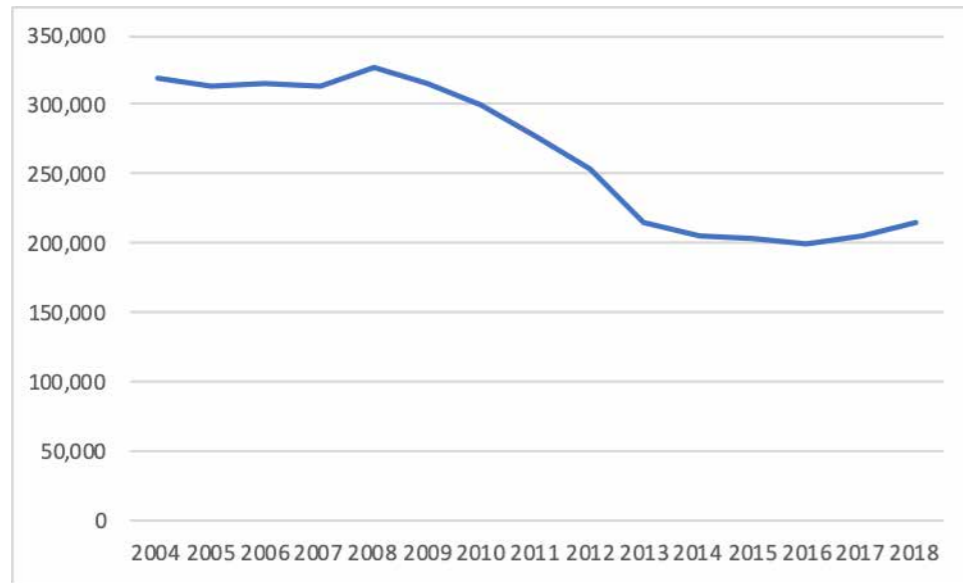
Fuente: elaboración propia a partir de Ministry of Housing, Communities & Local Government.

**GRÁFICO 69.**  
**Evolución del flujo de nueva vivienda en Inglaterra.**



Fuente: elaboración propia a partir de Ministry of Housing, Communities & Local Government.

**GRÁFICO 70.**  
Evolución del número de viviendas vacías en Inglaterra.

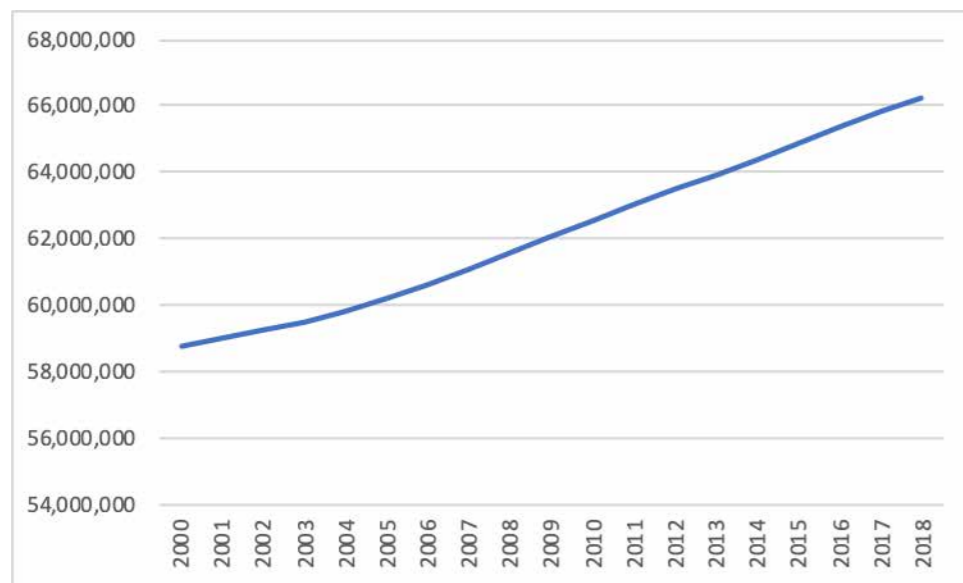


Fuente: elaboración propia a partir de Ministry of Housing, Communities & Local Government.

En cuanto a la demanda, no hay que olvidar que la evolución observada en el número de habitantes del Reino Unido ha sido muy significativa, con un aumento

de 7,5 millones de habitantes en apenas dos décadas. Esto significa que el tamaño de la población se ha incrementado un 12% entre los años 2000 y 2018.

**GRÁFICO 71.**  
Evolución del número de habitantes en Reino Unido.

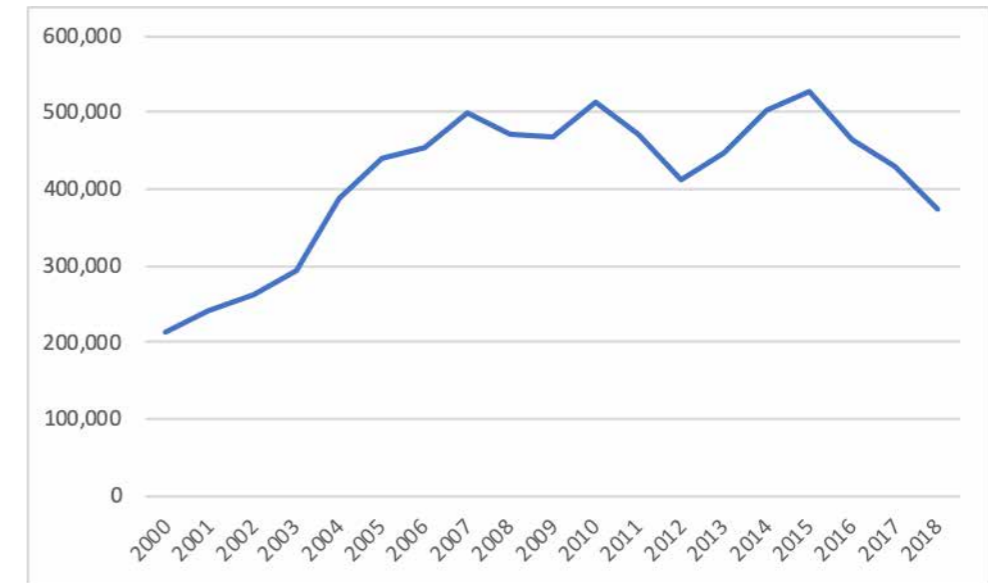


Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Esta tendencia arroja un crecimiento anual medio de 400.000 habitantes. De esta cifra, el 60% se explica por el saldo migratorio. Obviamente, la cifra de 175.000

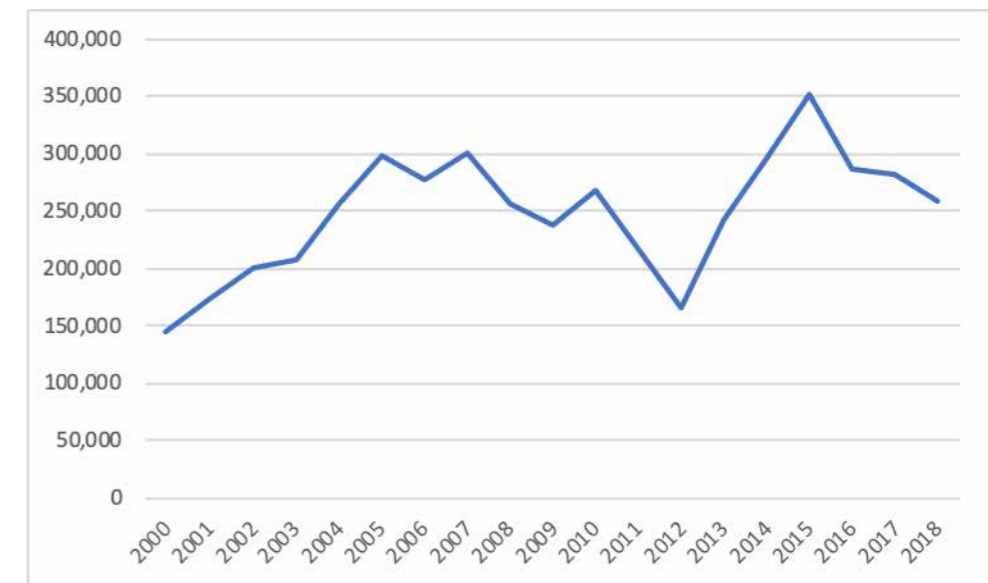
nuevas viviendas construidas al año se queda muy por debajo de esta evolución, lo que refleja el problema de escasez de oferta que existe en el mercado.

**GRÁFICO 72.**  
Evolución del aumento(+) o disminución (-) de la población en Reino Unido.



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

**GRÁFICO 73.**  
Evolución del saldo migratorio en Reino Unido.



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

En términos cualitativos, Reino Unido ha experimentado un crecimiento medio cercano al 2% anual durante las dos últimas décadas, lo que ha disparado la renta *per cápita* de los británicos en más

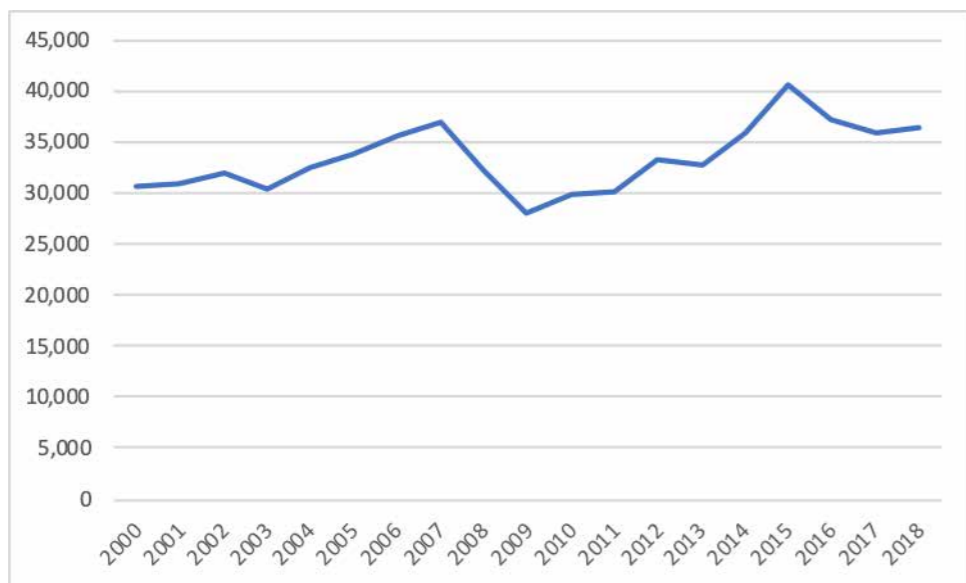
de 6.000 euros. Esto implica una mayor capacidad de compra, promoviendo un alza de precios en el mercado inmobiliario ante la falta de flexibilidad que muestra el lado de la oferta.

**GRÁFICO 74.**  
Evolución de la tasa de crecimiento en Reino Unido.



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

**GRÁFICO 75.**  
Evolución de la renta per cápita en Reino Unido.

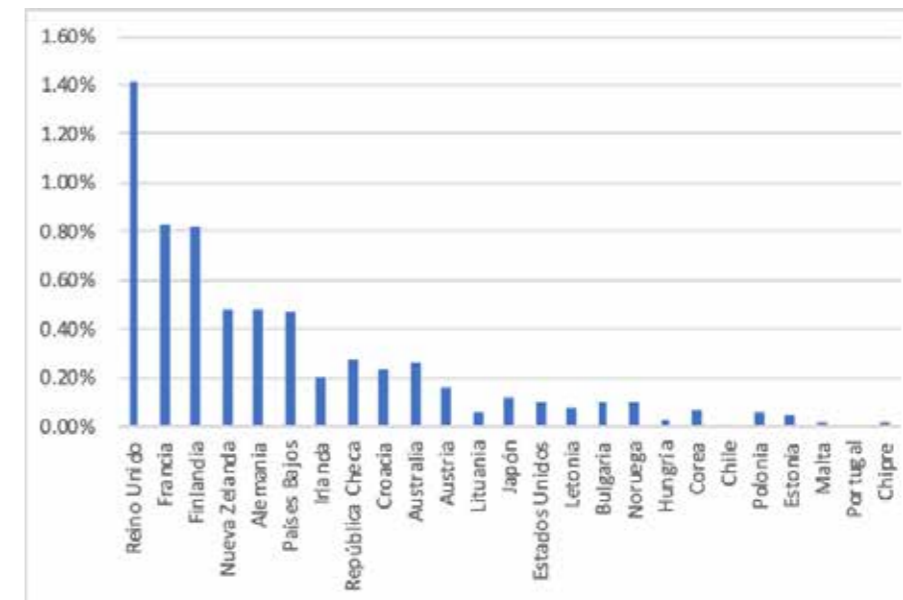


Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Las políticas llevadas a cabo en las islas han estado a subvencionar el precio de los alquileres y de la compra de vivienda, manteniendo en pie regulaciones muy restrictivas que complican la ampliación de la oferta inmobiliaria. Existen diferentes programas que ayudan a reducir el coste del alquiler y también una potente iniciativa de financiación de la compra de nueva vivienda, pero los resultados han sido muy diferentes de lo esperado.

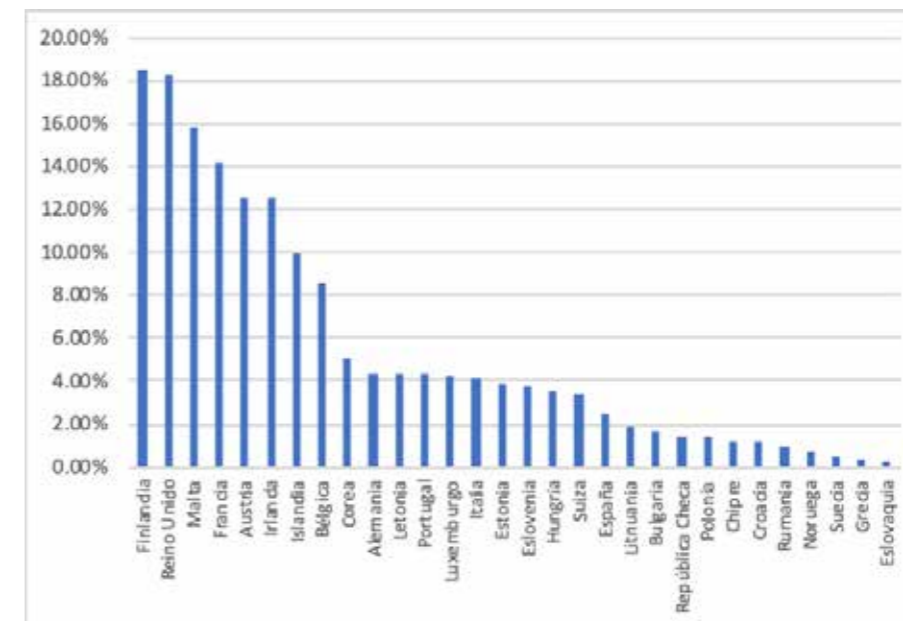
Reino Unido es, de hecho, uno de los países que más ayudas dedica al subsidio de la vivienda. En total, esta suma asciende a más de 26.000 millones de libras, según datos de la OCDE. En términos de PIB, esa misma cifra asciende al 1,4% de la producción británica, más que cualquier otro país desarrollado.

**GRÁFICO 76.**  
Gasto público en subsidiar la vivienda como porcentaje del PIB.



Fuente: elaboración propia a partir de OCDE.

**GRÁFICO 77.**  
Porcentaje de viviendas en alquiler subvencionadas, 2014.



Fuente: elaboración propia a partir de OCDE.

Al no permitir una mayor construcción de viviendas, el efecto real de estas ayudas es incrementar todavía más los precios del mercado. Las estimaciones apuntan que, por cada euro de subvención, los precios aumentan 0,75 euros, mientras que el 25% restante genera distorsiones en el mercado inmobiliario, provocando que se realice una

deficiente asignación de las viviendas.<sup>16</sup> Por ejemplo, actualmente se construyen más viviendas destinadas a los tramos altos de renta que a los niveles más bajos de la distribución de ingresos, creando un desajuste entre oferta y demanda que no hace sino encarecer la vivienda, especialmente en ciudades como Londres.<sup>17</sup>

16 CAPX (2015). Why housing benefit is broken. CAPX. Disponible en red en: <https://capx.co/167202-2/>

17 Atkinson, R. (2018). London's extraordinary surplus of empty luxury apartments revealed. *The Conversation*. Disponible en red en: [@europeanreform](https://theconversation.newdirection.online)

3

## POLÍTICAS DE OFERTA PARA ABARATAR LA VIVIENDA

### 3.1. EL EXPERIMENTO PORTUGUÉS

Hasta ahora se han descrito los casos particulares de países que han aplicado políticas con resultados escasos o, en el peor de los casos, han tenido como consecuencia los efectos contrarios a los esperados. Sin embargo, en algunos países de nuestro entorno existen ejemplos de lo que sí se debe hacer para lograr una mayor accesibilidad a la vivienda.

Quizá el caso más reciente es el de Portugal. Desde el 1 de julio de 2019 está vigente en el país luso el llamado *Programa de Arrendamiento Accesible*. Curiosamente, parte de la prensa internacional asimiló el anuncio de esta iniciativa como el establecimiento de un límite al precio de los alquileres, si bien esta medida aparece solo como una cláusula voluntaria y el conjunto del programa está centrando en ofrecer incentivos fiscales que inviten a los arrendadores a sacar vivienda al mercado del alquiler con un precio más bajo.

La meta última de esta iniciativa es hacer más accesible el alquiler para beneficiar a las rentas más bajas del país luso. En vez de ofrecer subvenciones que, como en el caso de Reino Unido, suponen incrementos de precio por su distorsión sobre la capacidad de pago de los demandantes, lo que ha planteado Portugal es incentivar fiscalmente la rebaja del alquiler, siempre y cuando se sitúe por debajo del 20% del valor de mercado en la zona en la que se sitúe.

Los límites para acogerse a este programa se sitúan en los 35.000 euros de ingresos brutos anuales,

para una persona que viva sola, de 45.000 euros, para una pareja, y de 5.000 euros adicionales, por cada persona adicional que viva en el hogar (hijos, mayores, dependientes...).

El precio aparece fijado por ley según las características de los municipios, los cuales se dividen en seis escalones, siendo los más baratos los que se encuentran al norte y al este del país. En este caso, los precios de un estudio se sitúan en los 200 euros mensuales, mientras que las viviendas de mayor tamaño llegan a los 525 euros. En el extremo opuesto aparece Lisboa, donde los precios pueden variar desde los 600 euros que se pagarían por los estudios a los 1.700 euros que se abonaría por las viviendas de mayores dimensiones.

A cambio, el propietario puede deducirse del Impuesto sobre la Renta todos los ingresos que obtiene por el alquiler de la vivienda. No solo eso: el gobierno facilita el acceso de los propietarios a seguros contra el pago del alquiler, ofreciendo así condiciones más favorables que las existentes en el mercado y brindando así una mayor seguridad jurídica al programa.

Aún es pronto para analizar la efectividad de tal medida, pero al menos parece una política que va en la buena dirección, en la medida en que evita muchos de los problemas asociados a la subvención directa de la compra y el alquiler de vivienda, tales como la subida de precios en la que los propietarios acaben capturando todo el beneficio.

[com/london/extraordinary-surplus-of-empty-luxury-apartments-revealed-97947](https://www.theguardian.com/london/extraordinary-surplus-of-empty-luxury-apartments-revealed-97947)

La voluntariedad de la iniciativa hace más atractiva la propuesta. Sin embargo, es importante que el programa gane tracción, puesto que en el primer trimestre solo se han registrado unas 200 propiedades, mientras que los inquilinos potenciales que se han dado de alta son mucho más (ascienden a 3.600).<sup>18</sup>

Es cierto que estas cifras pueden parecer modestas, pero desde el gobierno apuntan a que la ley no está orientada al corto plazo, puesto que todavía debe ser mejorada e implementada plenamente. Por ejemplo, la puesta en marcha de los seguros contra el impago está aún pendiente de desarrollo. Además, de momento el conocimiento del programa es escaso entre los arrendadores, según muestran las encuestas disponibles.<sup>19</sup>

Pero, si el programa descarrila, parece evidente que será por insistir en fijar algún tipo de límite de

precio. Los propietarios consultados por medios internacionales explican no se acogen al programa porque consideran que los precios de referencia están alejados del valor real de mercado, sobre todo en ciudades como Lisboa, o porque los incentivos fiscales no llegan a compensar las pérdidas que se derivan de alquilar a unos precios tan bajos.<sup>20</sup>

Es decir, un programa como el implementado en Portugal puede ser una buena medida de complemento para tratar de reducir los precios del alquiler y de la compra-venta de vivienda. Sin embargo, no debería ser tomada como el núcleo de las políticas de mejora de accesibilidad de vivienda, sobre todo, porque los precios estipulados por ley deberían ser dinámicos y, especialmente, tienen que estar basados en la realidad del mercado inmobiliario para que las ventajas fiscales sean equivalentes al ahorro tributario conseguido.

## 3.2. AUSTRALIA: EL SHOCK DE OFERTA QUE ABARATÓ LA VIVIENDA EN SÍDNEY

El mercado inmobiliario de Sídney está muy alejado geográficamente de Europa, pero ofrece lecciones valiosas que deben ser estudiadas con detenimiento en el Viejo Continente. La ciudad australiana también estaba experimentando un encarecimiento sostenido del precio de alquilar o comprar vivienda, pero el fuerte impulso inversor centrado en disparar la oferta de vivienda ha ayudado a que los precios bajen con fuerza.

En su conjunto, el parque de viviendas de Sídney se ha multiplicado por dos en cuestión de unos pocos años. Hay barrios en que el aumento es aún más pronunciado, puesto que la oferta disponible para la compra-venta y el alquiler se ha triplicado. El saldo neto ha sido una inversión de la tendencia de precios, que pasan de encarecerse a abaratare como

resultado de este cambio de paradigma.<sup>21</sup>

El sector de la vivienda se ha beneficiado así de un marco regulatorio y fiscal que promueve la inversión a largo plazo. No hay que olvidar que, según el Índice de Libertad Económica en el Mundo que elabora la Fundación Heritage de Estados Unidos, Australia es ya una de las cinco economías menos intervenidas del mundo.<sup>22</sup> La apuesta por las políticas de oferta, sumada a un gobierno local favorable al *laissez faire* inmobiliario, ha tenido un efecto muy positivo en la economía de la vivienda en Sídney.

El aumento de la oferta ha sido tal que, solo en el año 2018, han salido al mercado 44.000 nuevas viviendas, lo que supone un aumento del 23% respecto a los datos del sector en años anteriores. Se trata, pues, del

escenario ideal desde el punto de vista de quienes aspiran a vivir de alquiler o a comprar una vivienda, puesto que dichos actores tienen ahora muchas más opciones para escoger y se benefician directamente de una mayor competencia en el sector. Tal y como anticipa un entendimiento básico de la ley de la oferta y de la demanda, el efecto de este vuelco ha sido una rebaja de precios que contrasta con lo ocurrido en otras grandes ciudades.<sup>23</sup>

Así, este crecimiento de la oferta ha hecho que, después de doce años de aumentos consecutivos, el año 2018 haya registrado la primera caída interanual en los precios de alquiler en la ciudad australiana. El aumento en el poder de negociación de los inquilinos ha favorecido así un abaratamiento del 9% en los

costes de alquilar durante el pasado año.

La evolución se mantiene en 2019. De enero a septiembre, los precios del alquiler han seguido una reducción interanual del 4,5%, de modo que todo apunta a que el presente curso se cerrará con un nuevo abaratamiento de los precios abonados por los arrendadores de la ciudad australiana.

Sídney parece ser un ejemplo de cómo las políticas de oferta son las que realmente funcionan para hacer más accesible la vivienda. Tal y como apunta el experto inmobiliario Jaime Luque, ya que el boom inversor está obligando a bajar los precios del alquiler y ya se está trasladando también a la compra-venta, con la consecuente mejora paralela de los precios.<sup>24</sup>

## 3.3. LAS SOLUCIONES DESCENTRALIZADAS DE ESTADOS UNIDOS

La política de vivienda imperante en Estados Unidos es competencia casi exclusiva de los gobiernos estatales, más allá de ciertas regionales y de algunos programas de financiación federales, por lo que el país norteamericano es un ejemplo de cómo ciudades y regiones cercanas entre sí pueden disponer de un mercado inmobiliario muy diferente. En otros ámbitos como la política fiscal y regulatoria vemos que estas diferencias son igualmente características, motivo por el cual es habitual establecer comparativas entre territorios que favorecen las políticas de oferta (Texas) o regiones que apuestan por la vía de la demanda (California).

La aplicación de distintas políticas genera resultados divergentes. El valor de la vivienda en California es el más elevado de todos los Estados Unidos, después de Hawaii y Columbia, puesto que superando los 550.000 dólares. Sin embargo, Texas mantiene un valor mucho más bajo, del orden los 200.000 dólares de media, a pesar de ser otro de los polos de desarrollo socioeconómico del gigante norteamericano. En relación con el alquiler vemos que sucede algo parecido, siendo California el segundo Estado con los precios más altos (2.800 dólares mensuales), mientras que Texas se sitúa claramente por debajo en la tabla (1.500 dólares mensuales). De nuevo, el diferencial es llamativo porque hablamos de dos economías muy prósperas, pero con costes muy alejados en el mercado inmobiliario.

18 Idealista (2019). Programa de Arrendamento Acessível em númeross. *Idealista*. Disponible en red en: <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2019/10/02/41037-arrendamento-acessivel-celebrou-44-contratos-em-tres-meses>

19 Ibid.

20 Sio, M. (2019). El plan estrella de Portugal para rebajar el alquiler empieza a funcionar. *La Voz de Galicia*. Disponible en red en: [https://www.lavozdeg Galicia.es/noticia/economia/2019/08/07/plan-estrella-portugal-rebajar-alquiler-solo-consigue-diez-contratos/0003\\_201908G7P21991.htm](https://www.lavozdeg Galicia.es/noticia/economia/2019/08/07/plan-estrella-portugal-rebajar-alquiler-solo-consigue-diez-contratos/0003_201908G7P21991.htm)

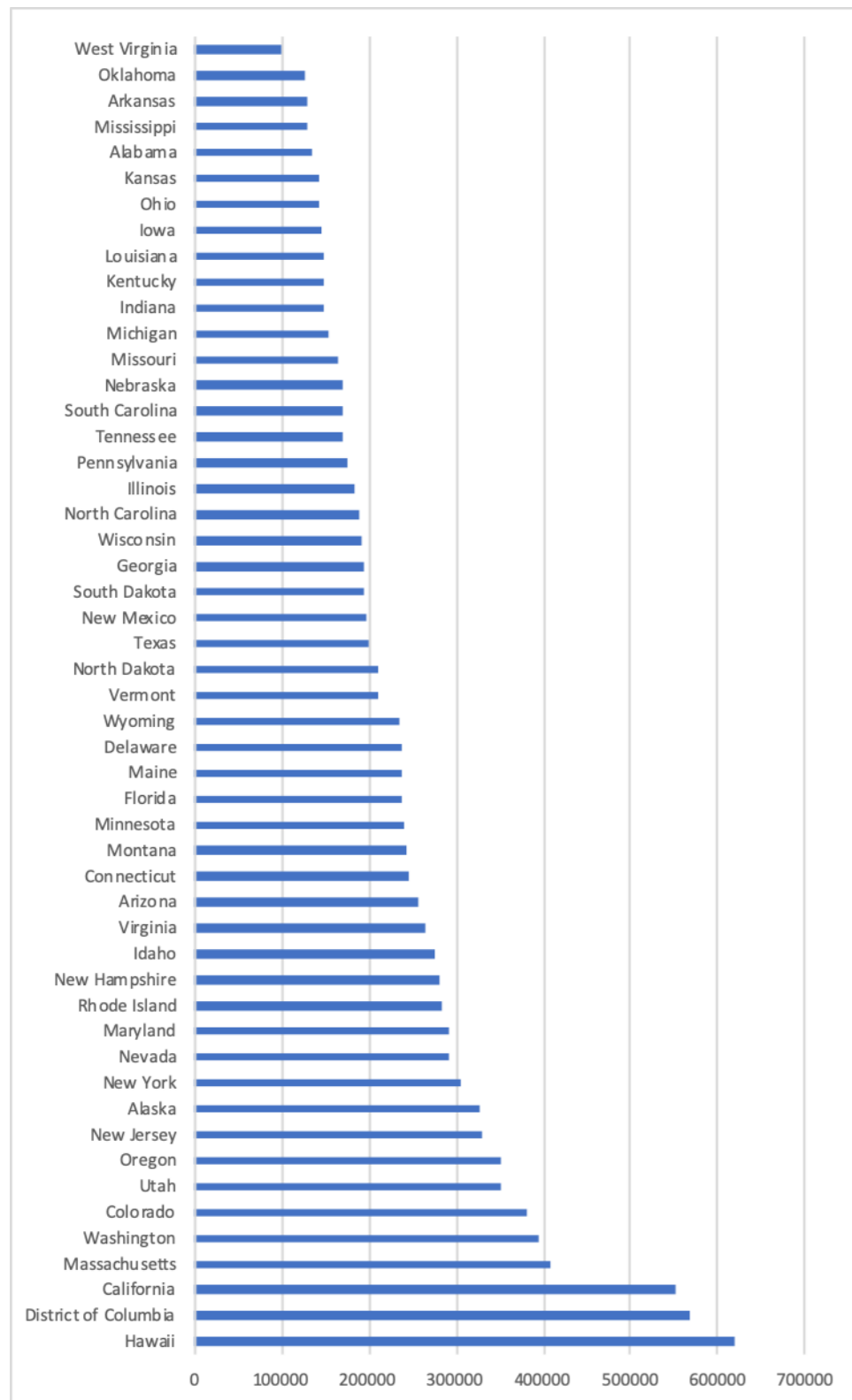
21 Sánchez, D. (2019) "Shock" de oferta: el alquiler en Sídney baja un 9% gracias a miles de nuevas promociones". *Libre Mercado*. Disponible en red en: <https://www.libremercado.com/2019-08-17/shock-de-oferta-el-alquiler-en-sidney-baja-un-9-gracias-a-miles-de-nuevas-promociones-1276643391/>

22 Heritage Foundation (2019), Index of Economic Freedom. El resultado de Australia puede consultarse en su ficha individual, disponible en red en: <https://www.heritage.org/index/country/australia>

23 Razagui, T. (2018). Sydney rent prices drop by up to 9 per cent in year, Domain report shows. *Domain*. Disponible en red en: <https://www.domain.com.au/news/sydney-rent-prices-drop-by-up-to-9-per-cent-in-year-domain-report-shows-20181010-h16gqd-772037/>

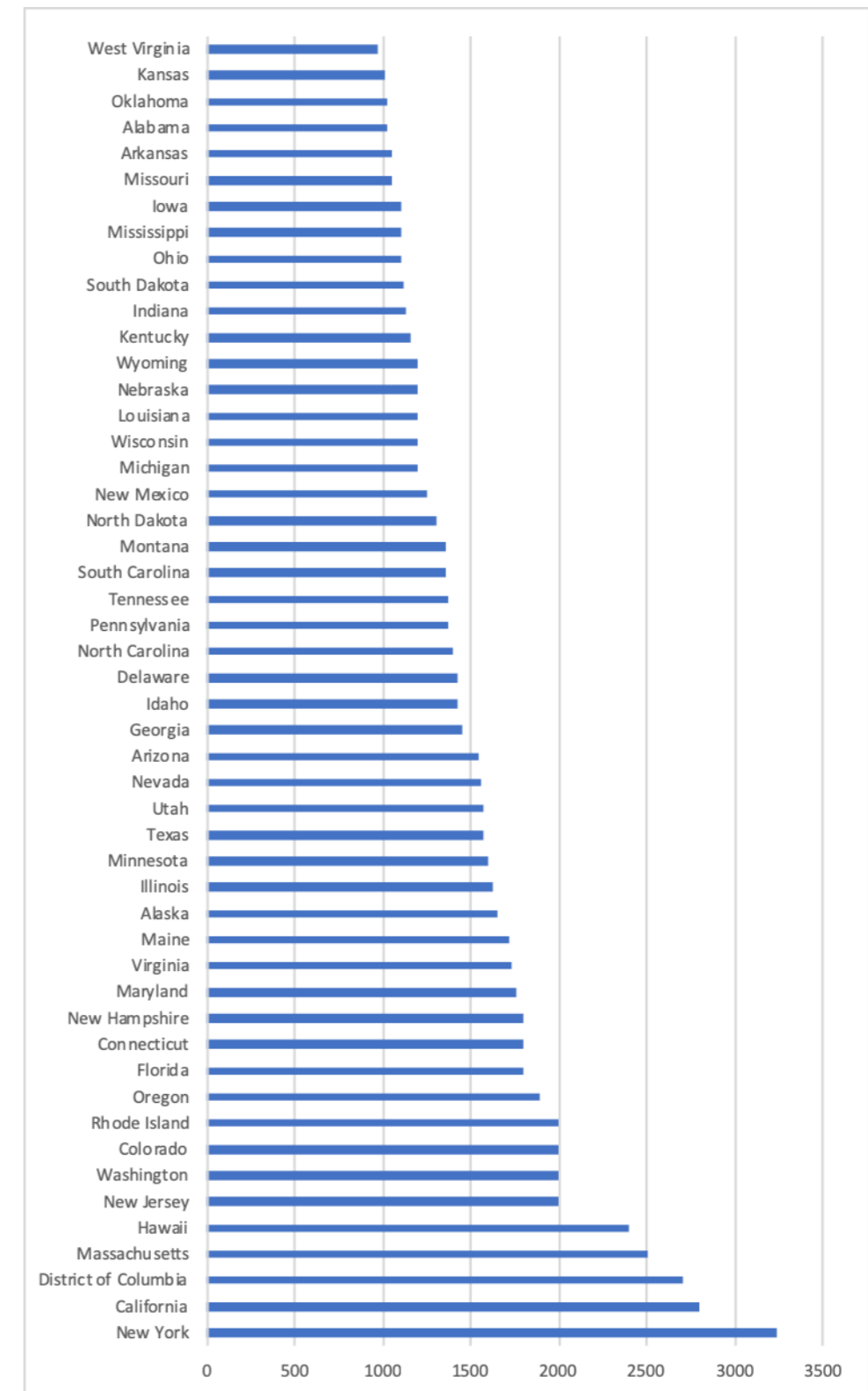
24 Sanz, E. (2019). El secreto australiano para abaratar el alquiler: así tumban los precios en Sídney. *El Confidencial*. Disponible en red en: [https://www.elconfidencial.com/vivienda/2019-07-21/secretos-australiano-para-abaratar-alquiler\\_2132031/](https://www.elconfidencial.com/vivienda/2019-07-21/secretos-australiano-para-abaratar-alquiler_2132031/)

**GRÁFICO 78.**  
**Valor de mercado medio de las viviendas por estado en Estados Unidos, septiembre 2019.**



Fuente: elaboración propia a partir de Zillow.

**GRÁFICO 79.**  
**Precio medio del alquiler de un apartamento por estados en Estados Unidos, septiembre de 2019.**



Fuente: elaboración propia a partir de Zillow.

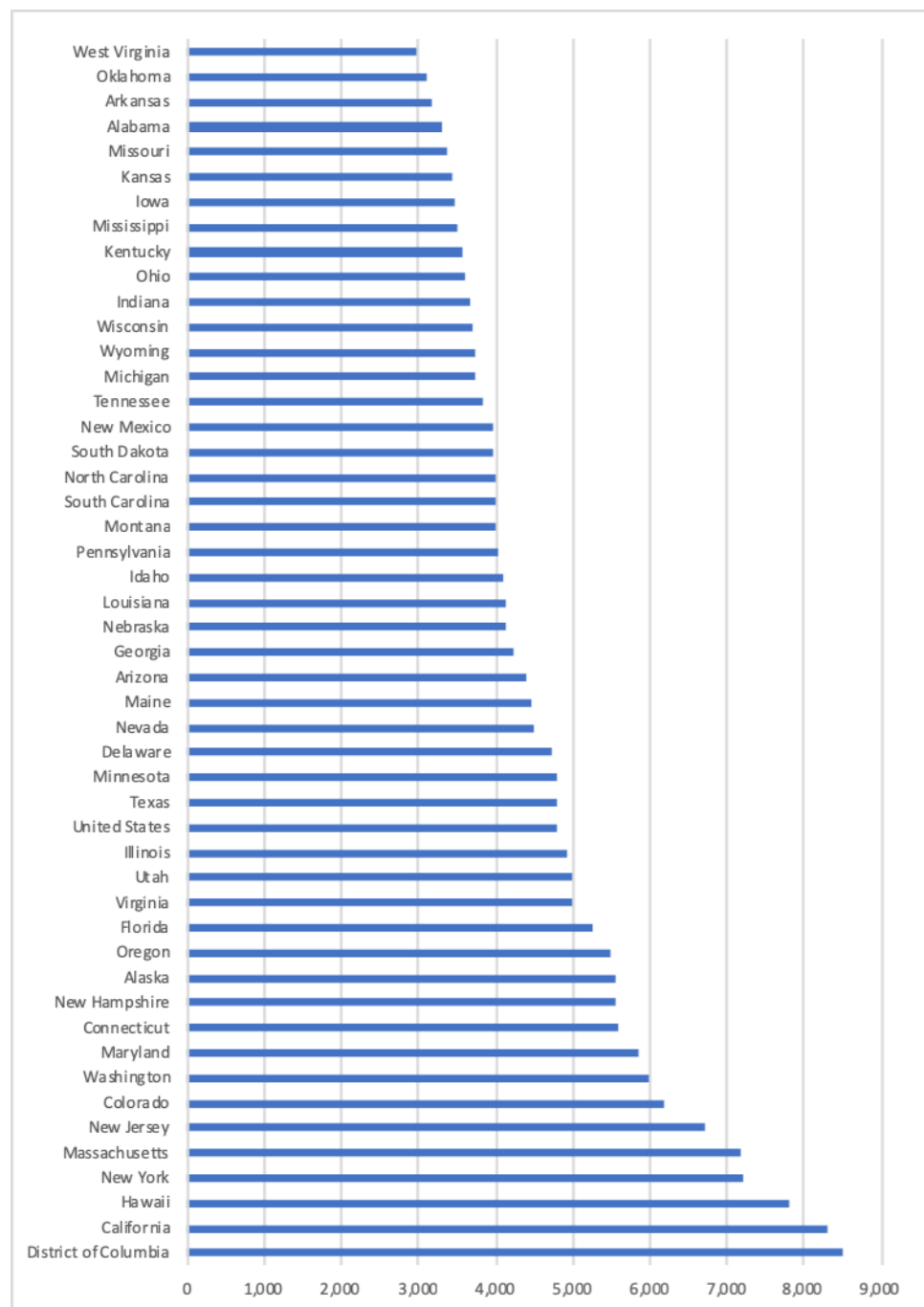
Es cierto que estas cifras exigen una mayor aclaración, puesto que toda media sufre el efecto composición (es decir, quizás en California los precios sean más elevados debido a que las

condiciones de vida, el poder adquisitivo y las viviendas sean mejores). Sin embargo, la plataforma HowMuch ha tomado los datos del portal inmobiliario Zillow y ha calculado cuál debe ser el

salario mensual en cada Estado para que alquilar una vivienda media suponga menos del 30% del total de los ingresos. Según este ejercicio, en California sería necesario ganar más de 8.000 dólares mensuales

para hacer más accesible la vivienda, cosa que en la mayoría de casos no ocurre, como veremos a continuación. En cambio, en Texas, la cifra se situaría en 4.800 dólares, casi la mitad.

**GRÁFICO 80.**  
Ingresos mensuales necesarios para que el alquiler suponga menos de un 30% del total por estado en Estados Unidos, mayo 2018.



Fuente: Howmuch.

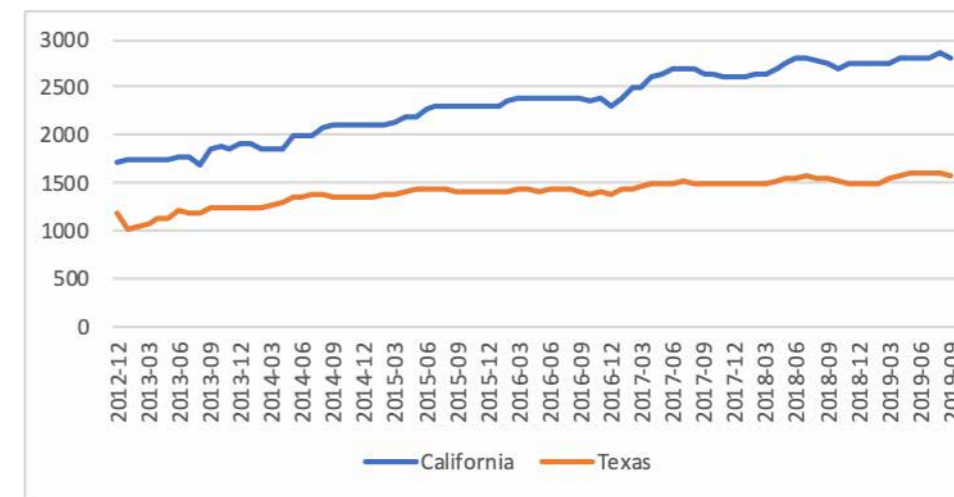
También es interesante ver la evolución del precio de los alquileres, ya que un mercado más libre tiende a ajustar los precios de acuerdo con la evolución

de oferta y demanda, mientras que un mercado intervenido muestra mayores tensiones alcistas ligadas al ciclo económico. En efecto, eso es lo que ha

ocurrido en los dos casos que hemos tomado como referencia. En Texas, el alquiler medio se mantiene estable desde el año 2012 en 1.500 dólares, mientras

que en California se ha producido un encarecimiento de 1.000 dólares durante el mismo periodo.

**GRÁFICO 81.**  
Evolución del alquiler medio de un apartamento en California y Texas.



Fuente: elaboración propia a partir de Zillow.

Tal y como explica el Pacific Research Institute en un informe, el gasto que realizan los californianos en su vivienda supera el 36% de sus ingresos, porcentaje que se eleva por encima del 50% entre los hogares con menos recursos.<sup>25</sup> ¿Qué diferencias regulatorias explican que la *Joya de la Costa Oeste* presente un desempeño tan diferenciado al del *Estado de la Estrella Solitaria*?

Esta evolución no golpea solamente las pequeñas familias o las clases media, sino que incluso ocasiona problemas graves a las grandes empresas del territorio californiano. Por eso, empresas como Google o Facebook han destinado cantidades millonarias a un proyecto orientado a construir nueva vivienda cerca de sus cuarteles generales de Silicon Valley.<sup>26</sup>

Una de las claves para entender los elevados precios de la vivienda en California es la escasez, puesto que existe un *gap* entre oferta y demanda de 100.000 viviendas anuales. El factor principal que explica dicha escasez es la existencia de numerosas normas, así como de una ingente carga burocrática que encarece notablemente los costes de construcción. Se estima que California sufre anualmente una pérdida de 140.000 millones de dólares al año debido a la hiperregulación en el sector inmobiliario, puesto que esto se traduce en una falta de inversión y un menor nivel de consumo en otros sectores por parte de los hogares, además de la emigración creciente a otros territorios, que llega ya a más de cuatro millones de personas y se concentra sobre todo en los jóvenes.

Entre las regulaciones que más costes añaden al proceso de construcción se encuentran las políticas medioambientales, las cuales obligan a emitir informes de impacto sobre las viviendas que se construyen, generando retrasos innecesarios o impidiendo por entero que se construyan nuevos hogares en base a estándares cuestionados por numerosos expertos.

Además, aunque se han introducido leyes o regulaciones que intentaban hacer más accesible la adquisición de viviendas, lo ocurrido ha sido todo lo contrario. Por ejemplo, se han desarrollado normas que imponían la obligación de reservar cierto porcentaje de vivienda en cada promoción para su venta por debajo del precio de mercado, so

25 Pacific Research Institute (2017). Unaffordable: How Government Made California's Housing Shortage a Crisis and How Free Market Ideas Can Restore Affordability and Supply. Disponible en red en: [https://www.pacificresearch.org/wp-content/uploads/2017/06/CA\\_HousingBrief\\_Web.pdf](https://www.pacificresearch.org/wp-content/uploads/2017/06/CA_HousingBrief_Web.pdf)

26 Hendrix, C. (2019). Getting the Golden State Building Again. *City Journal*. Disponible en red en: <https://www.city-journal.org/california-new-housing-google>

pena de sanción gubernamental. Sin embargo, los estudios de Benjamin Powell y Edward Stringham muestran que las zonas afectadas vieron caer el ritmo de construcción de vivienda en un 30%, mientras que los precios subieron un 8% de media, ya que el encarecimiento de las residencias que salían al mercado sin necesidad de adoptar un precio artificialmente bajo se encarecieron, en promedio, casi 45.000 dólares. El valor destruido para la economía de California asciende a 6.500 millones de dólares.<sup>27 28</sup>

También en San Francisco se ensayaron grandes programas de control de precios de los alquileres. Durante las cuatro últimas décadas, se ha limitado el aumento de los arriendos al 60% de la variación del IPC. Este marco afecta a todo edificio construido antes de 1980 y, desde mediados de los 90, aplica también a todo inmueble de más de cinco viviendas. La evidencia empírica muestra que la oferta de vivienda en alquiler se redujo un 15%, puesto que muchos propietarios prefirieron reformar sus viviendas y sacarlas a la venta antes que seguir obteniendo rentas del alquiler.<sup>29</sup>

Todo esto condujo a un proceso de *gentrificación*, ya que los ingresos medios de las familias que

compraban estos inmuebles eran un 18% mayores que a las rentas de las familias que vivían en régimen de alquiler en las viviendas no sujetas al control de precios. Curiosamente, los mismos partidarios de las políticas de demanda son también quienes han denunciado ese proceso de cambio social en los barrios de la ciudad.

Según un estudio del Instituto Cato, las diferencias entre California y Texas y, en general, entre los estados que han aprobado leyes que limitan la oferta de vivienda y los territorios que dan mayor libertad a la construcción, explican la dificultad o facilidad en materia de accesibilidad a la vivienda.

De hecho, no es sorprendente que las ayudas federales al alquiler y la compra tengan como principal receptor aquellas regiones que aplican leyes como las de California. Hay, pues, un círculo vicioso: la intervención del gobierno federal se concentra en el lado de la demanda, generando aún más incentivos en contra de la rebaja de precios. Además, hay una correlación positiva entre el número de casos en los que existe un fallo judicial relativo a las restricciones en la construcción de vivienda y el aumento de los precios observado entre los años 2000 y 2010.<sup>30</sup>

27 Powell, B. (2013). Inclusionary zoning makes housing less affordable. *The Mercury News*, Disponible en red en: <https://www.mercurynews.com/2013/09/11/benjamin-powell-inclusionary-zoning-makes-housing-less-affordable/>

28 Poweel, B.; Stringham, E. (2004). Housing Supply and Affordability: Do Affordable Housing Mandates Work? *Reason Foundation Policy Study*, 318, pp. 1-45.

29 Diamond, R.; McQuade, T.; Qian, F. (2019). The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco. *American Economic Review*, 109(9), pp. 3365-3394.

30 Brown, V. (2017). Zoning, Land-Use Planning, and Housing Affordability. *Cato Institute, Policy Analysis*, 823. Disponible en red en: <https://www.cato.org/publications/policy-analysis/zoning-land-use-planning-housing-affordability>

4

# EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

## 4.1. EVOLUCIÓN DE LOS MERCADOS DE COMPRA-VENTA Y ALQUILER

España ha visto cómo los precios de la vivienda vuelven a crecer con cierta fuerza durante los últimos años, repitiendo incluso tasas como las registradas durante los años en los que se gestó la Gran Recesión. De hecho, algunos

medios han destacado que estamos ante una nueva burbuja inmobiliaria aunque, como explican páginas posteriores, esto es rotundamente falso ya que, por ejemplo, los precios siguen un 20% por debajo que los registrados en el cuarto trimestre de 2007.

**GRÁFICO 82.**  
Evolución del índice de precios de la vivienda en España, 2007Q4=100.



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

**GRÁFICO 83.**  
**Evolución de la tasa de crecimiento del precio de la vivienda en España.**

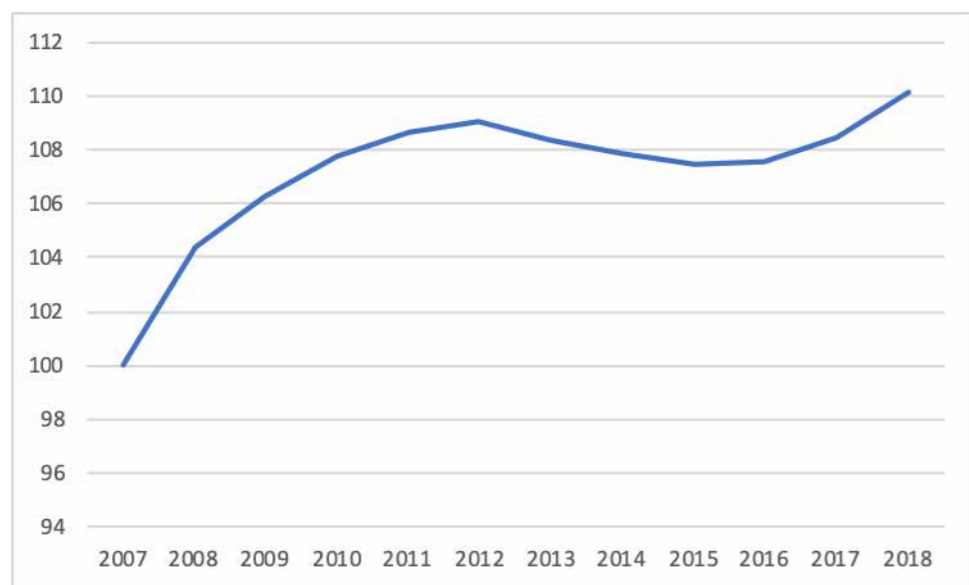


Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Otro de los puntos que está centrando el debate sobre la vivienda en España es el del coste del alquiler. En efecto, esta rúbrica ha subido un 10% entre los años 2007 y 2018. No hay que olvidar, además, que la mayor subida de los alquileres se produjo de 2007 a 2012 (9% más), coincidiendo con

los peores momentos de la crisis, mientras que el periodo de recuperación observado desde 2013 vino marcado primero por una cierta caída y después por un aumento progresivo que se explica por una mayor demanda de vivienda de alquiler entre quienes tenían una situación laboral más complicada.<sup>31</sup>

**GRÁFICO 84.**  
**Evolución del Índice de Precios del Alquiler en España, en metros cuadrados (2007 = 100)**

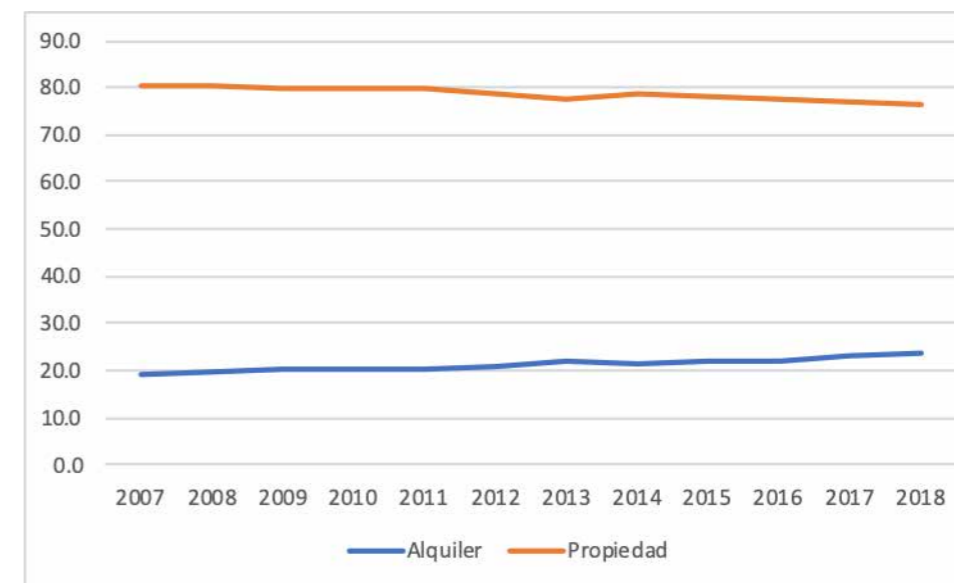


Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Los datos confirman que, durante los últimos años, el porcentaje de habitantes que vive en régimen de alquiler se ha incrementado un 20%, mientras que ha caído un 5% el número de personas que habitan su vivienda en régimen de propiedad. Esto significa que ha descendido el apetito comprador y aumentado el atractivo del alquiler, si bien la tendencia alcista de los precios del arriendo pone en jaque la sostenibilidad de la tendencia.

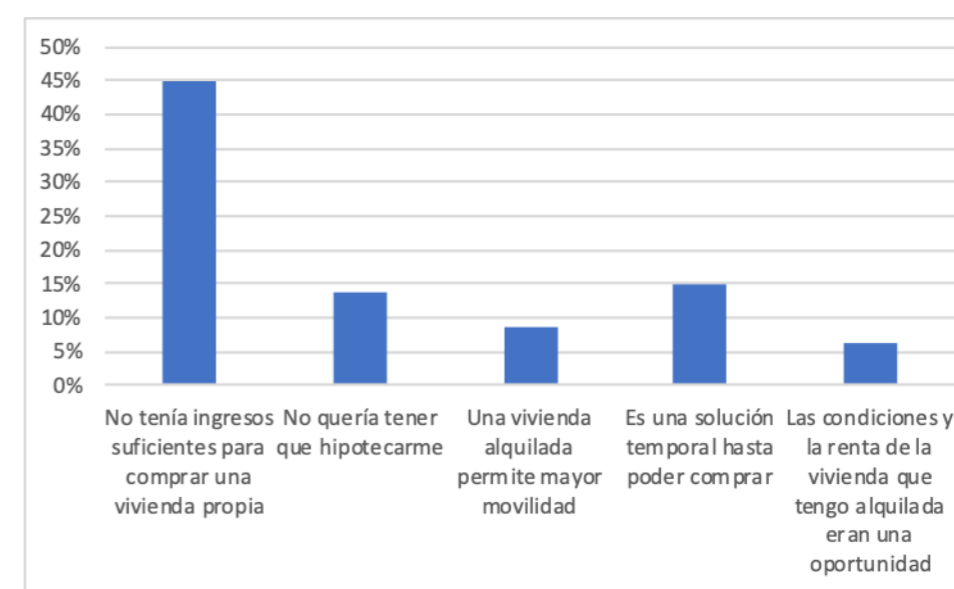
El 45% de los españoles que viven de alquiler reconocen que lo hacen debido a la falta de recursos, según el barómetro del CIS. A esto hay que añadirle el hecho de que el 15% de los encuestados considera el alquiler como una situación temporal, hasta que llegue el momento en que sea posible comprar una vivienda.

**GRÁFICO 85.**  
**Evolución del régimen de ocupación de la vivienda en España.**



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

**GRÁFICO 86.**  
**Principal razón para vivir de alquiler en España, junio 2019.**



Fuente: elaboración propia a partir de CIS.

<sup>31</sup> López-Rodríguez, D.; Llanos, de los, M. (2019). Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España. Banco de España, *Boletín Económico* 3/2019.

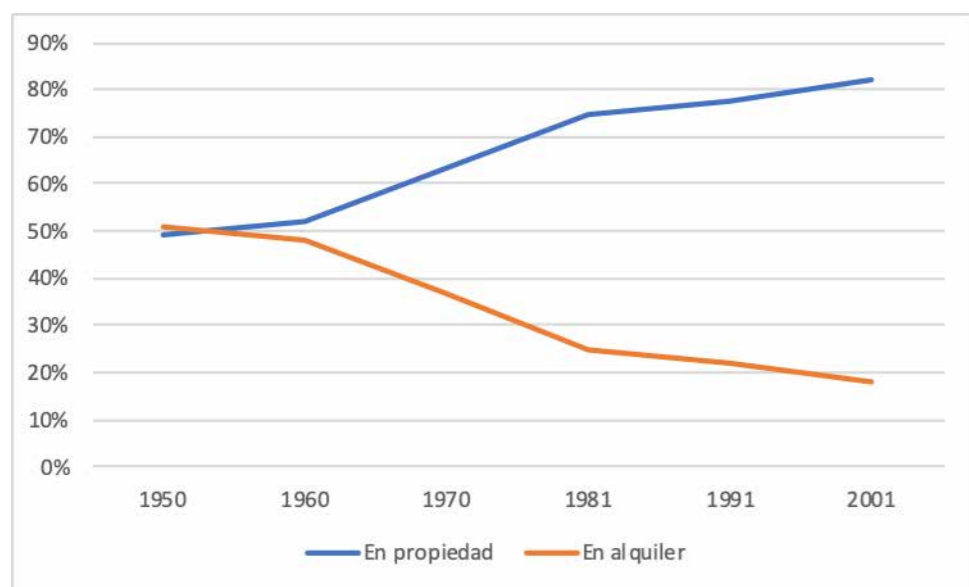
España, ante todo y por encima de todo, es un país de propietarios. Por eso es llamativo que el alquiler esté ganando protagonismo. Precisamente por este motivo es importante tomar nota de la experiencia europea, que desaconseja la fijación o intervención de los precios del arriendo.

Ya en páginas anteriores se apuntaba, además, que la propia experiencia española advierte del efecto negativo de dichas políticas. En el país ibérico se aprobó en 1964 una Ley de Arrendamientos Urbanos que instituía la *renta antigua*, en virtud de la cual se establecía la

prórroga forzosa con límites de revalorización ligados al IPC. Hay inquilinos que aún se benefician de estos contratos, pagando por su vivienda un precio irrisorio.

Esta circunstancia explica la evolución del régimen de propiedad de las viviendas en España. En 1950, la mitad de la población vivía en régimen de alquiler. Sin embargo, la cuota de dicho mercado había caído por debajo del 20% a comienzos del siglo XXI y solo ha experimentado una cierta subida tras la *Gran Recesión*. Intervenir los precios hizo que el mercado del alquiler se hundiese.

**GRÁFICO 87.**  
**Evolución del régimen de ocupación de la vivienda en España.**



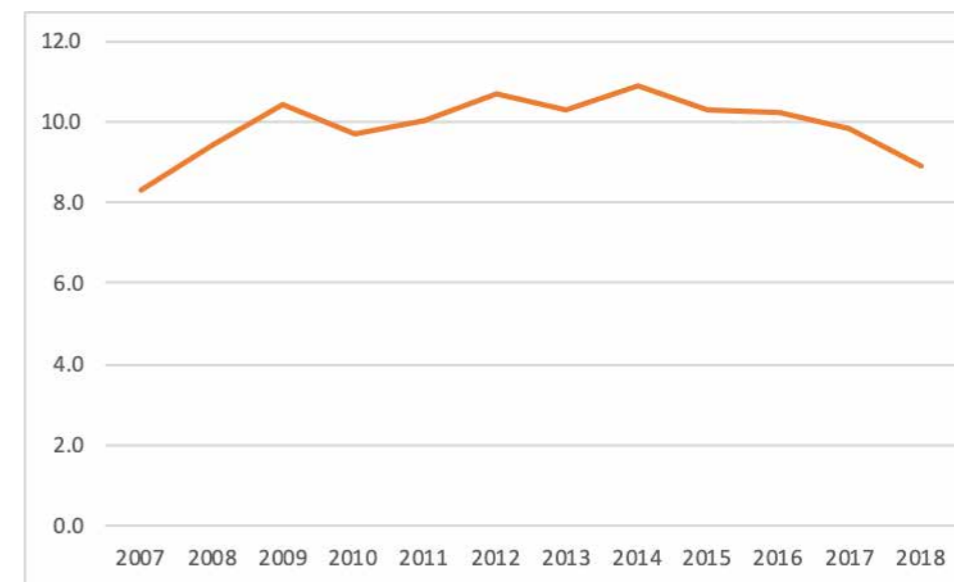
Fuente: elaboración propia a partir de Ministerio de Fomento.

## 4.2. EL RETO RECIENTE DE LA ACCESIBILIDAD

A primera vista, la crisis económica no parece haber tenido las grandes consecuencias sobre la accesibilidad de la vivienda que denuncian ciertos grupos políticos o mediáticos escorados a la izquierda radical. Por ejemplo, tan solo el 8,9% de la población realiza un gasto excesivo en vivienda, un concepto equivalente a destinar más de un 40% de sus recursos

a sufragar los gastos derivados al inmueble en que residen. Este porcentaje ha caído progresivamente conforme se ha apuntalado la recuperación (en 2014, por ejemplo, suponía un 10,9%).

**GRÁFICO 88.**  
**Evolución del porcentaje de población que realiza un gasto excesivo en vivienda en España.**

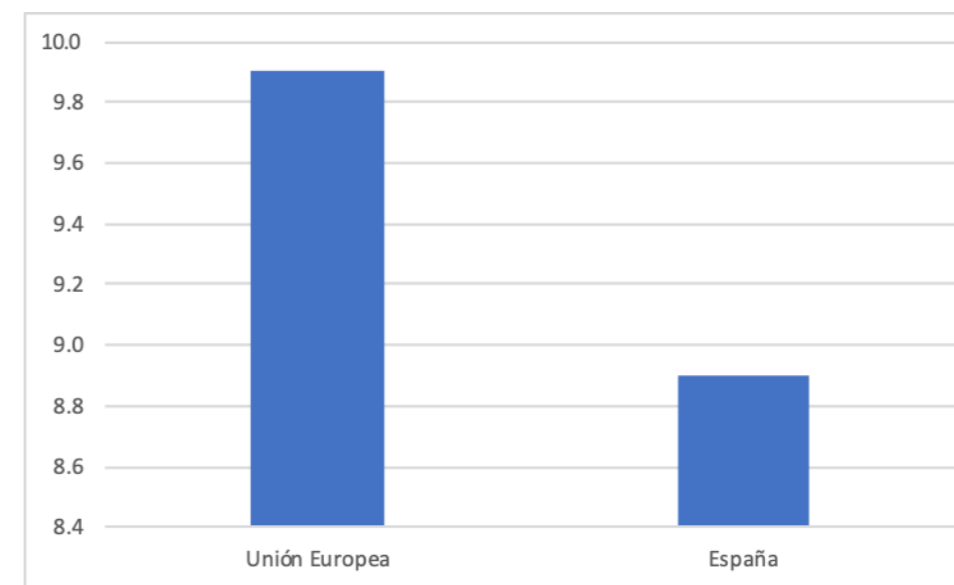


Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

En términos comparados, España presenta un problema de accesibilidad a la vivienda inferior a la media de la Unión Europea. En concreto, el porcentaje

de la población que dedica más de un 40% de sus ingresos a gastos en vivienda es un 10% menor en España que en el conjunto de la UE-28.

**GRÁFICO 89.**  
**Porcentaje de la población que realiza un gasto excesivo en vivienda en España y la Unión Europea, 2018.**

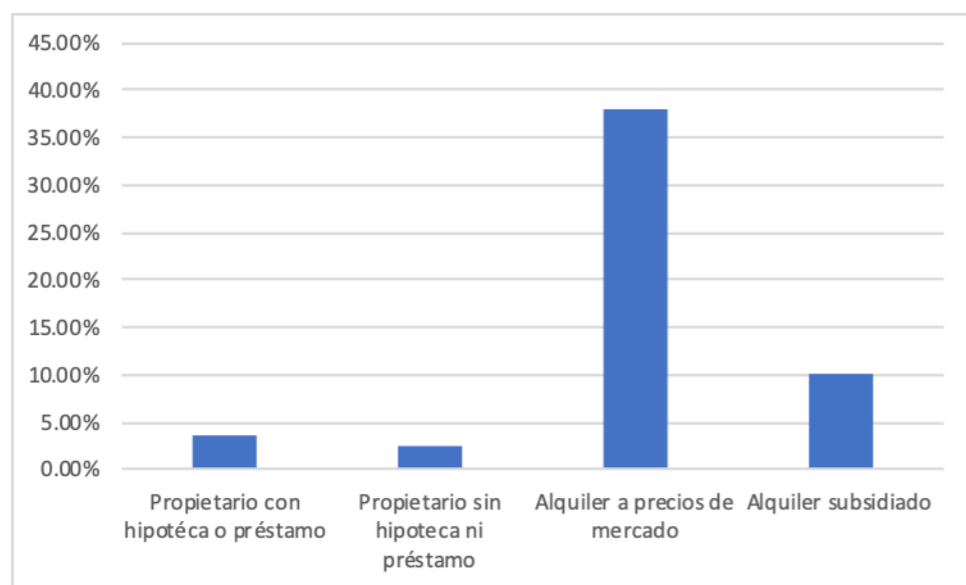


Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Por el contrario, el alcance de población que vive de alquiler sí es elevado y rebasa el promedio europeo. Los datos muestran que cuatro de cada diez españoles

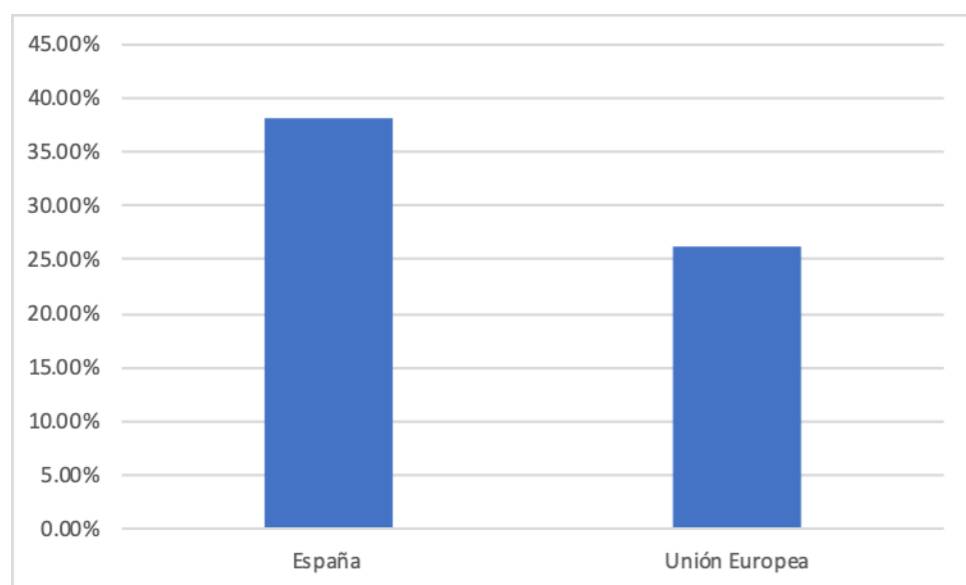
que viven en un régimen de arriendo asumen un gasto que queda por encima del 40% de los ingresos, frente a la media del 26% en el conjunto de la UE-28.

**GRÁFICO 90.**  
**Porcentaje de población que realiza un gasto excesivo en vivienda en España por tipo de ocupación, 2018.**



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

**GRÁFICO 91.**  
**Porcentaje de la población que vive de alquiler a precio de mercado que realiza un gasto excesivo en vivienda en España y en la Unión Europea, 2018.**

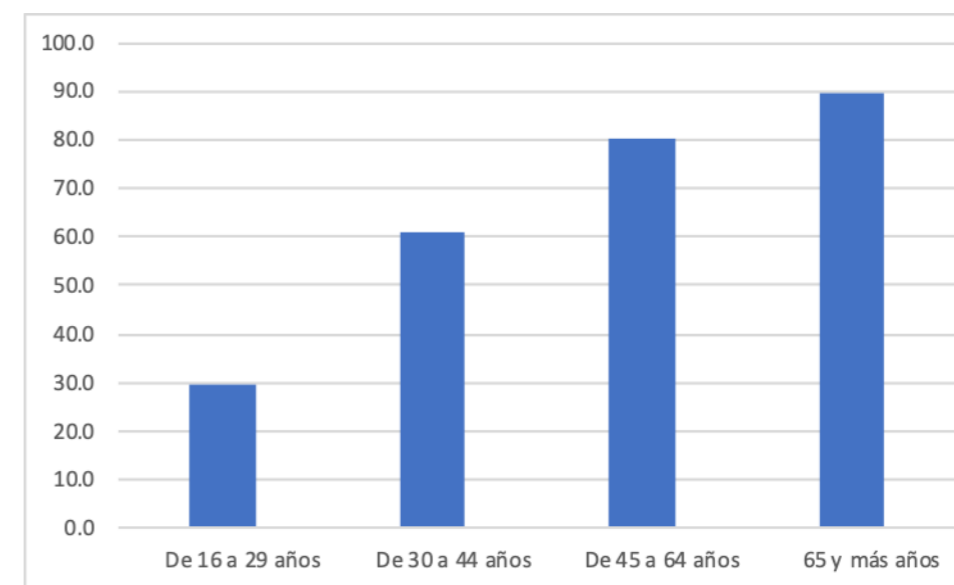


Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Además, el fenómeno del alquiler y, por lo tanto, el alcance de la inaccesibilidad a la vivienda se centra sobre todo entre los más jóvenes, entre quienes

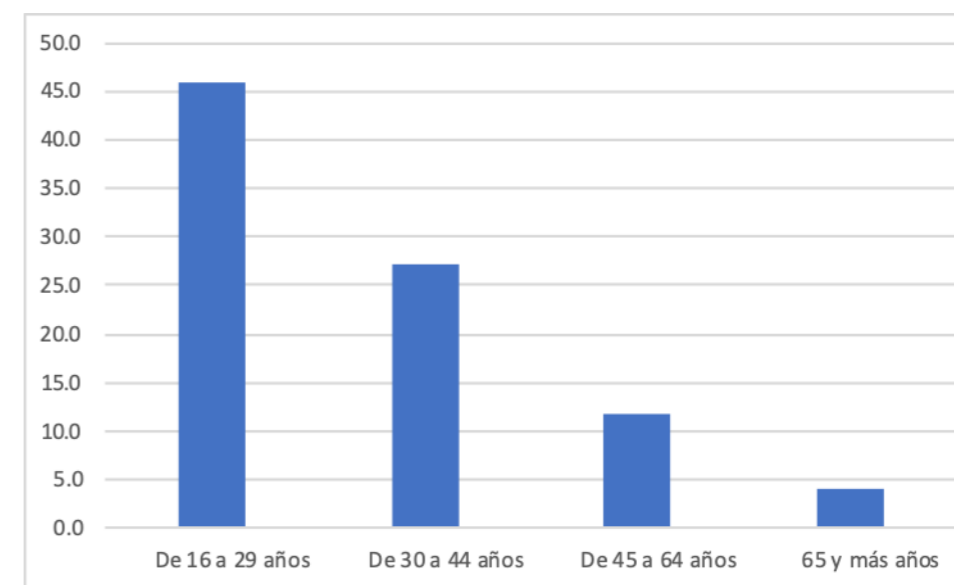
solo el 29,6% vive en régimen de propiedad, en contraposición con el 45,8% que vive en un régimen de alquiler a precios de mercado.

**GRÁFICO 92.**  
**Porcentaje de la población que vive en régimen de propiedad por tramos de edad en España, 2018.**



Fuente: elaboración propia a partir de INE.

**GRÁFICO 93.**  
**Porcentaje de la población que vive en régimen de alquiler a precios de mercado por tramos de edad en España, 2018.**

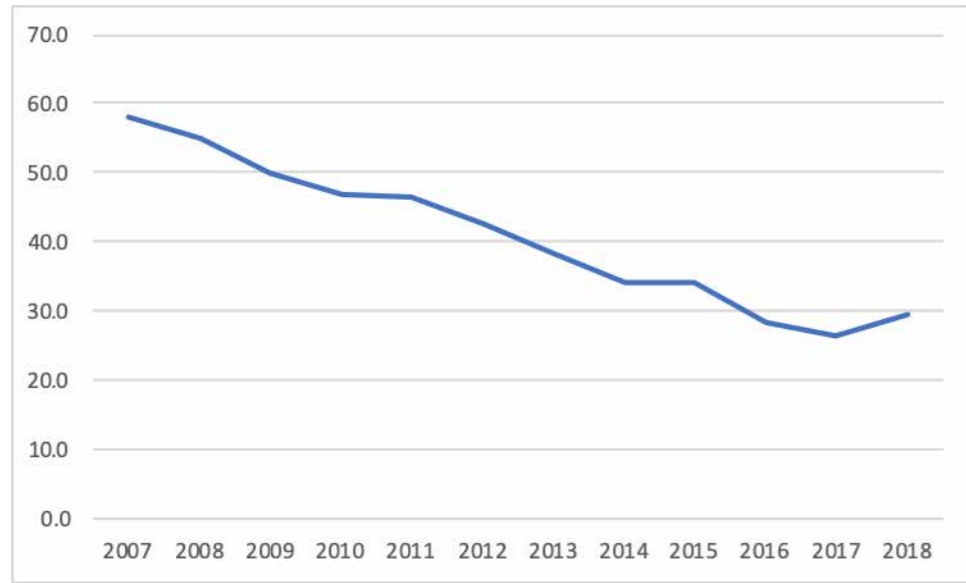


Fuente: elaboración propia a partir de INE.

Además, la evolución desde que comenzó la *Gran Recesión* ha transformado de forma muy notable el régimen de propiedad de los más jóvenes en España. En 2007, el 58,1% de los menores de treinta años vivía en pisos de su propiedad, mientras que el 28,4% lo

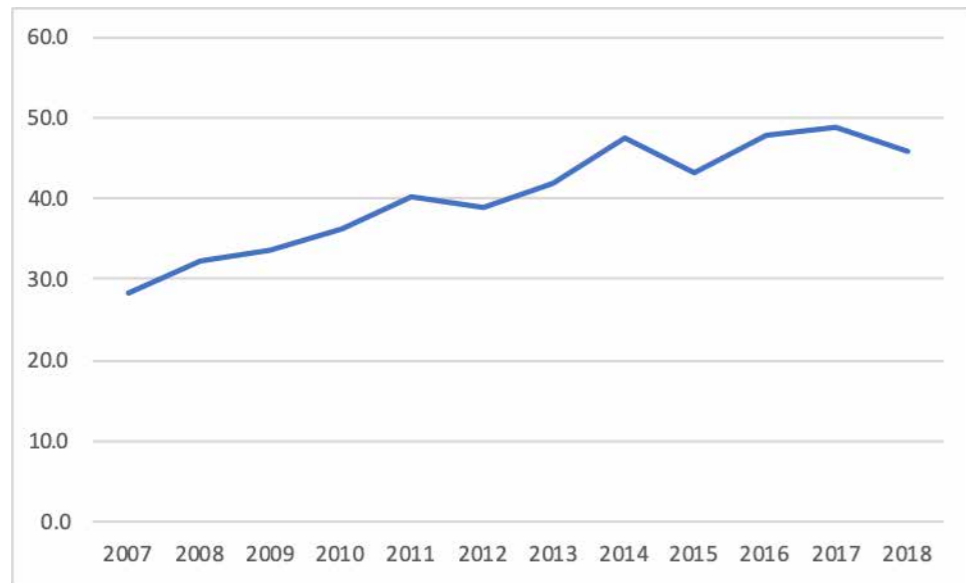
hacía en viviendas de alquiler. Sin embargo, en 2018 vemos que solo el 29,6% reside en viviendas de su propiedad, frente al 45,8% que lo hace en viviendas de alquiler, pagando una renta mensual.

**GRÁFICO 94.**  
Evolución del porcentaje de la población de entre 16 y 29 años que vive en régimen de propiedad en España.



Fuente: elaboración propia a partir de INE.

**GRÁFICO 95.**  
Evolución del porcentaje de la población de entre 16 y 29 años que vive en régimen de alquiler a precios de mercado en España.

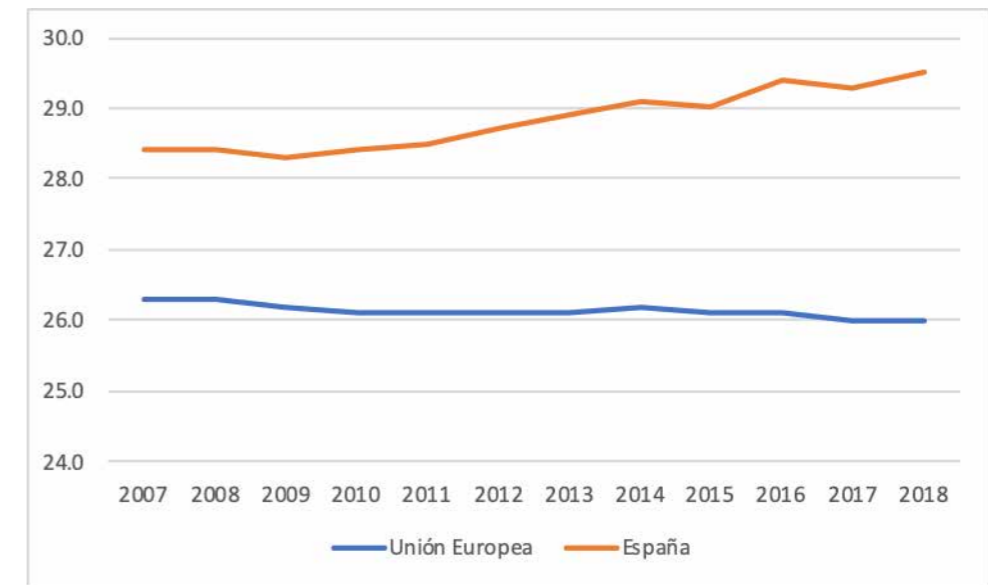


Fuente: elaboración propia a partir de INE.

Dada esta evolución, no es sorprendente que, por ejemplo, la edad media de emancipación de los jóvenes españoles se sitúe por encima de la media de la Unión Europea, a los 29,5 años, siendo uno de los

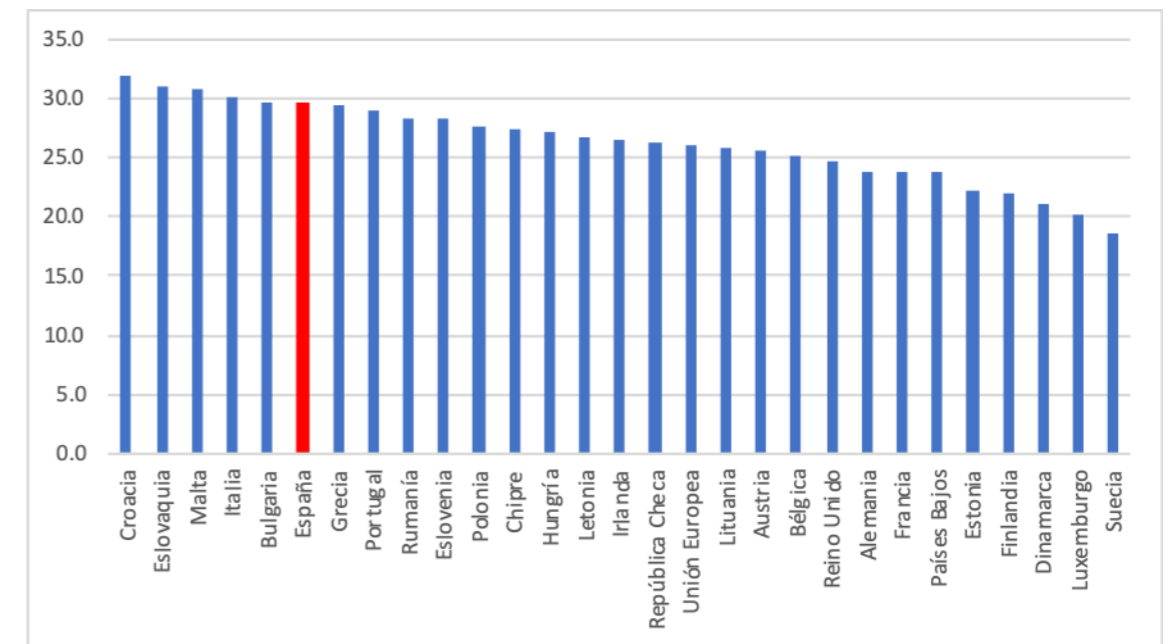
países con una edad más elevada para hacerlo y su tendencia desde el año 2007 es claramente al alza, siendo uno de los principales problemas el acceso a la vivienda.<sup>32</sup>

**GRÁFICO 96.**  
Evolución de la edad a la que los jóvenes se emancipan en España y en la Unión Europea.



Fuente: elaboración propia a partir de INE.

**GRÁFICO 97.**  
Edad de emancipación en los países de la Unión Europea, 2018.



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat.

Por lo tanto, teniendo en cuenta que la tendencia en España es a que cada vez un mayor porcentaje de la población vive de alquiler, y, como consecuencia, los problemas de acceso a la vivienda se pueden

acrecentar es necesario tomar medidas para abaratar la vivienda y frenar el alza de los precios y de los alquileres.<sup>33</sup>

32 Navas, S. (2019). Por qué los jóvenes españoles se van de casa con 29 años y los nórdicos con 21 (y no es solo por dinero). *El País*. Disponible en red en: [https://elpais.com/elpais/2019/04/30/icon/1556640462\\_253369.html](https://elpais.com/elpais/2019/04/30/icon/1556640462_253369.html)

33 Echeagaray, J. (2018). Los jóvenes españoles entre los europeos con más problemas para acceder a una vivienda. *Libre Mercado*. Disponible en red en: <https://www.libremercado.com/2018-06-24/los-jovenes-espanoles-entre-los-europeos-con-mas-problemas-para-acceder-a-una-vivienda-1276620952/>

Para ello, conviene primero explicar los determinantes de la subida de los precios para entender que el problema se deriva de la escasez de vivienda, para luego explicar políticas que se han llevado a cabo con el fin aliviar las dificultades de

acceso. Por último, se detallarán brevemente algunas de las políticas que podrían dar como resultado un abaratamiento generalizado de la vivienda tanto en el mercado de la compra-venta como en el del alquiler.

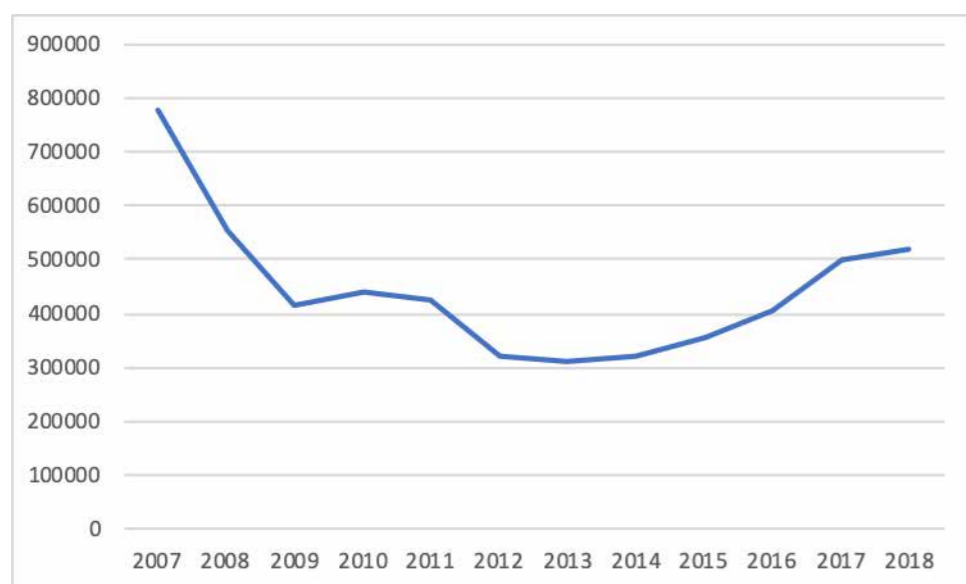
### 4.3. LOS DETERMINANTES DE LA SUBIDA DE PRECIOS

Lo primero que cabe preguntarse es en qué medida el alza en los precios se debe a una *burbuja* inmobiliaria, ya que de ser afirmativa esta suposición, la efectividad de las políticas de vivienda sería reducida, puesto que, como ocurrió durante los años del *boom* anterior (2003-2007), la política monetaria fue la principal causante del aumento de los activos y de su posterior *pinchazo*.

Empecemos el análisis por el mercado de la compra-venta. Como ya se explica en el epígrafe 4.1, los precios se encuentran un 20% por debajo de los niveles que se daban en 2007. A pesar de las fuertes tasas de crecimiento que se están produciendo, persiste esa brecha y, además, los datos de compra-venta siguen moviéndose muy por debajo de los años de la *exuberancia irracional* exhibida por el sector inmobiliario en tiempos de *burbuja*.

GRÁFICO 98.

Evolución del número de transacciones de compra-venta de vivienda en España.



Fuente: elaboración propia a partir de INE.

Además, el factor determinante de la burbuja inmobiliaria de la primera década del siglo XXI fue la laxitud de la política monetaria, que incentivó el endeudamiento barato para la compra de vivienda.

Este fenómeno no se está produciendo actualmente, ya que la firma de hipotecas es un 75% menor hoy que en 2007.

GRÁFICO 99.

Evolución del número de hipotecas constituidas en España.



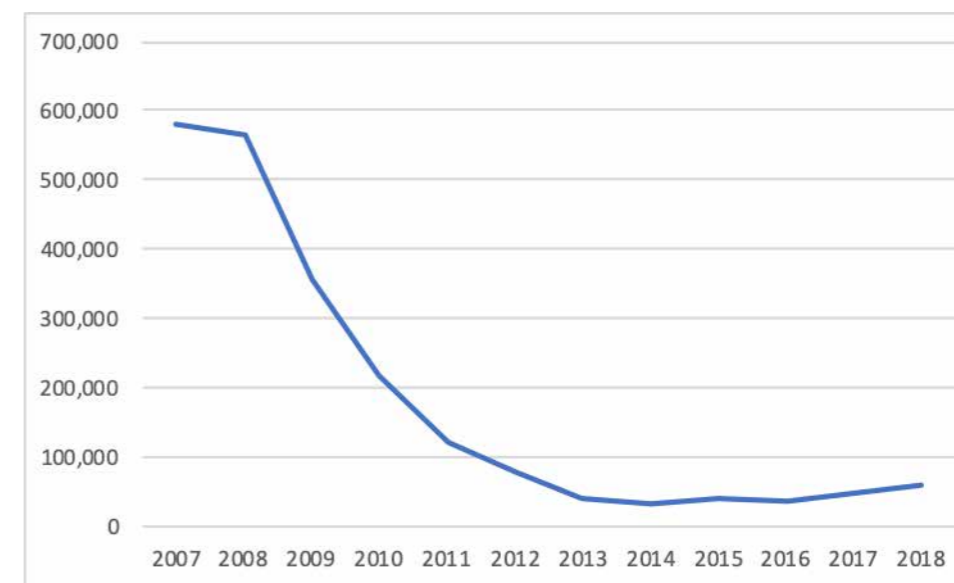
Fuente: elaboración propia a partir de INE.

De hecho, el problema se concentra realmente por el lado de la oferta, que está estancada desde 2013, tras haberse producido un descenso de un 90% en el

número de viviendas libres terminadas. Si en 2007 se rozaban las 580.000, en 2018 no llegaban a 60.000 viviendas libres terminadas al año.

GRÁFICO 100.

Evolución del número de viviendas libres terminadas en España.



Fuente: elaboración propia a partir de INE.

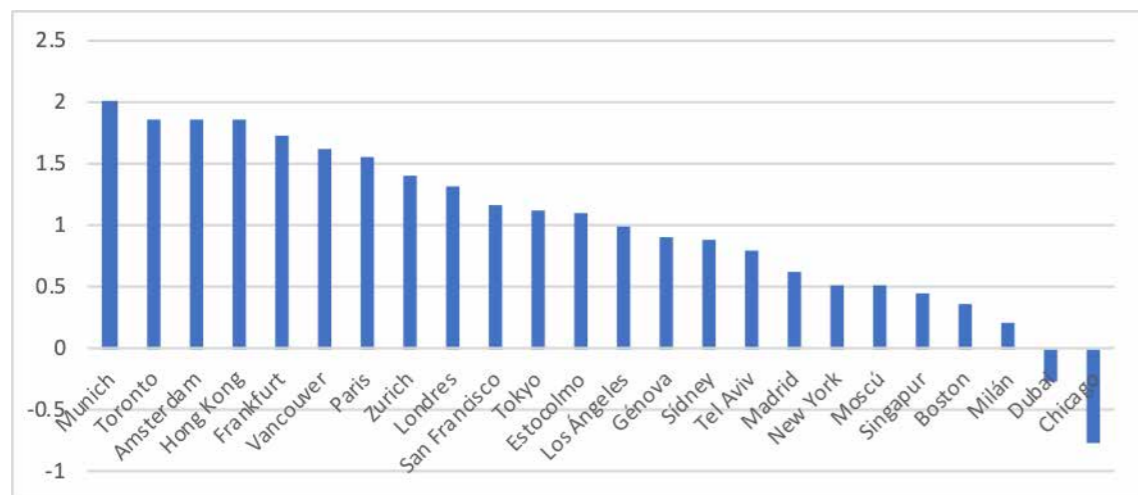
La subida en el precio de la vivienda se debe en parte a la progresiva recuperación del sector, después del *pinchazo* de la *burbuja* inmobiliaria. Pero esto no supone que vayamos a un ciclo similar. De hecho, la demanda es reducida, algo lógico teniendo en cuenta que la tendencia actual es más

favorable al alquiler y no a la compra. Por otro lado, a pesar de la subida de precios, la oferta apenas ha crecido (es decir, los promotores no tienen expectativas de que la demanda se vaya a acelerar y, como consecuencia los precios se eleven de manera considerable).

De modo que los datos dejan meridianamente claro que en el sector de la compra-venta de inmuebles en España no existe el tipo de problema que se pretende trasladar a la opinión pública cuando se habla de una nueva *burbuja*, por lo tanto, las soluciones deberían estar orientadas hacia el mercado del alquiler, aunque ciertas políticas podrían orientar parte de la demanda del alquiler de vivienda a la compra.

De hecho, ni siquiera en Madrid se puede decir que se viva un escenario preocupante, por mucho que los precios hayan subido más en las grandes ciudades. Según datos del banco UBS, el *riesgo de burbuja* en la Villa y Corte se sitúa en las posiciones de cola del mercado europeo.<sup>34</sup>

**GRÁFICO 101.**  
**Riesgo de burbuja en las principales ciudades del mundo, 2019.<sup>35</sup>**

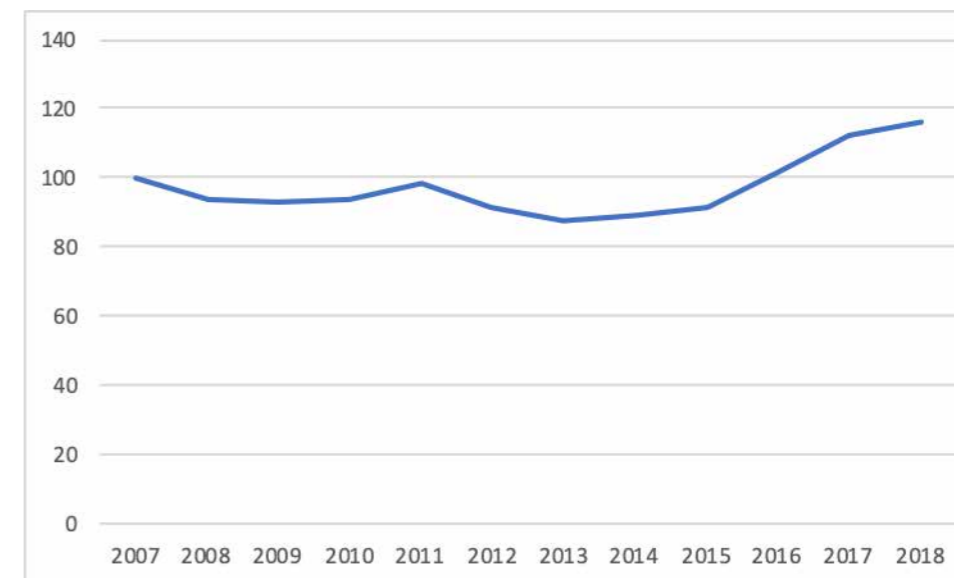


Fuente: elaboración propia a partir de UBS.

Por el contrario, lo cierto es que los precios de los alquileres sí que han aumentado de forma más considerable. Tomando indicadores paralelos a la mera comparación con el índice de precios al

consumo, encontramos que la tendencia se mantiene en la misma línea. Es el caso de la medición que mide la evolución del precio del metro cuadrado de las viviendas puestas en alquiler.<sup>36</sup>

**GRÁFICO 102.**  
**Evolución del precio del metro cuadrado de las viviendas puestas en alquiler en España.**

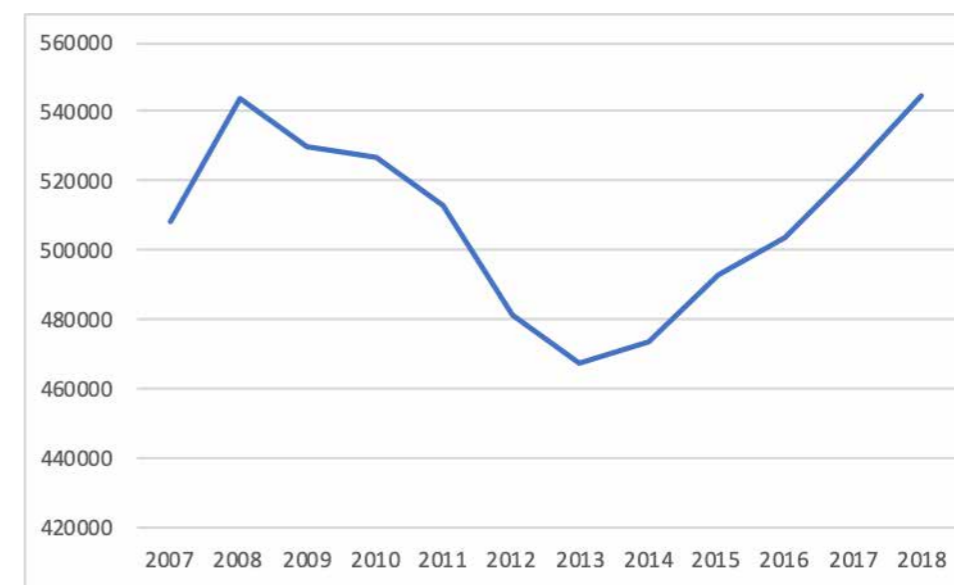


Fuente: elaboración propia a partir de Idealista.

Tal y como se explicaba en páginas anteriores, la demanda en el mercado del alquiler se ha disparado. No en vano, cada vez son más jóvenes los que viven bajo este régimen, en vez de hacerlo en el de propiedad. Pero, si vamos al detalle de los datos, debemos tener en cuenta también que la población ha visto incrementar sus recursos en el contexto de recuperación económica

que se ha observado desde 2013 y que esos mayores ingresos han hecho posible un gasto más elevado en el alquiler. Para comprobar lo primero basta con observar cómo ha aumentado la remuneración de los asalariados ha aumentado un 15% durante este proceso de mejora, creando así más recursos para gastar, por ejemplo, en el alquiler de vivienda.

**GRÁFICO 103.**  
**Evolución de la remuneración de los asalariados en España.**



Fuente: elaboración propia a partir de INE.

34 UBS (2019). *UBS Global Real Estate Bubble Index*. Disponible en red en: <https://www.ubs.com/content/dam/static/emailer/2019/sept/BR-108576/global-real-estate-bubble-index-2019-global-version.pdf?campID=NL-GREBI19-US-ENG-INVESTMENTVIEWS-DOWNLOADREPORT-30092019>

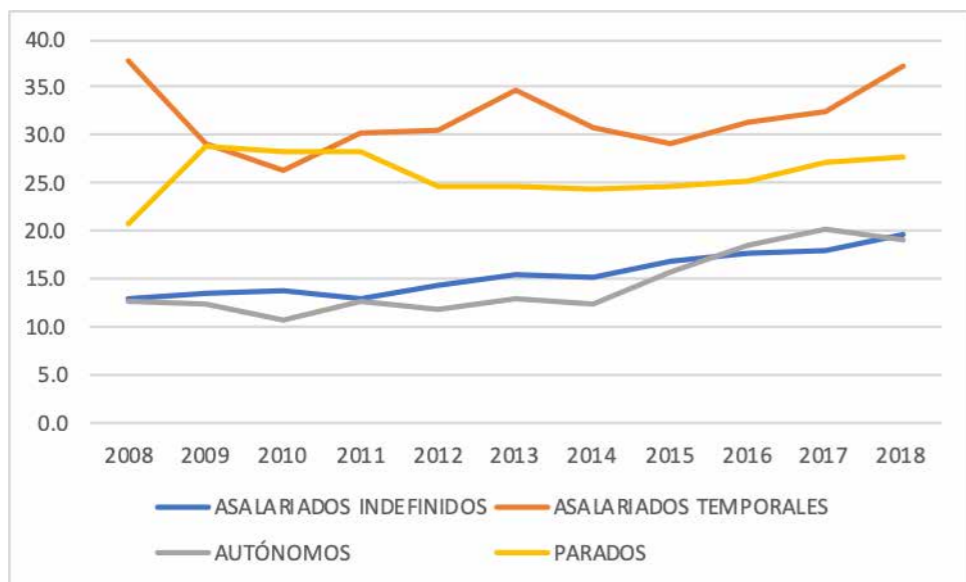
35 UBS otorga una puntuación a cada ciudad según la valoración del parque inmobiliario que realiza, de este modo, las ciudades con una puntuación entre -1,5 y -0,5 son consideradas como infravaloradas, una puntuación entre -0,5 y 0,5 implica una correcta valoración, tener más de 0,5 puntos y menos de 1,5 puntos significa que el parque inmobiliario está sobrevalorado, y las ciudades con más de 1,5 puntos tienen serio riesgo de sufrir una burbuja.

36 Tal y como detalla el Banco de España, este índice no tiene en cuenta información sobre nuevas viviendas ni sus características

Lo segundo se puede averiguar de dos formas. La primera, estudiando qué tipo de trabajadores alquilan más. La segunda, midiendo si ese tipo de trabajadores más vinculado al arriendo ha experimentado un encarecimiento mayor con respecto a otro tipo de activos. De este modo, se puede comprobar que el

37,3% de los asalariados temporales vive en régimen de alquiler, siendo esta proporción mucho más limitada en otras situaciones laborales, como es el caso de asalariados indefinidos (públicos o privados) y autónomos.

**GRÁFICO 104.**  
**Evolución de los hogares que viven en régimen de alquiler según situación laboral de la persona de referencia.**

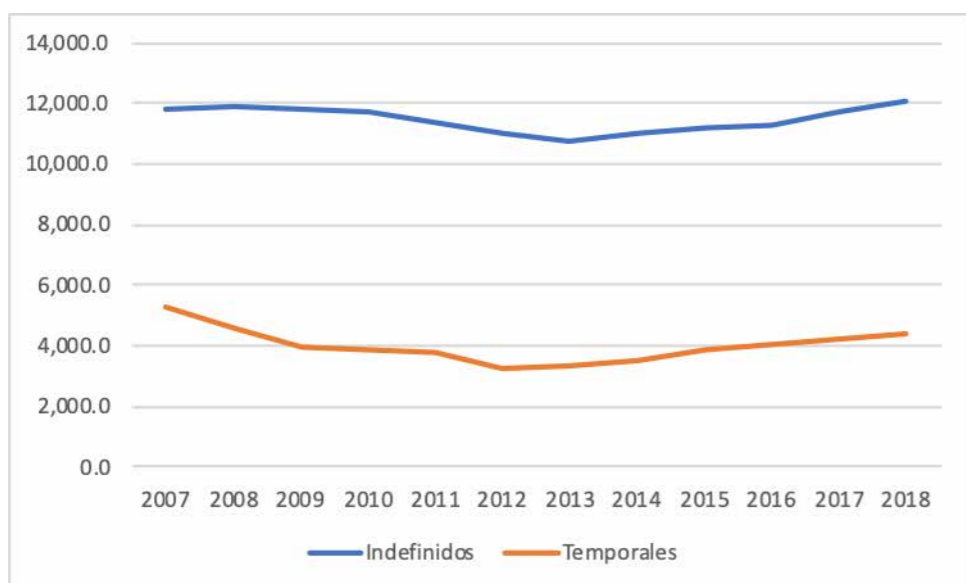


Fuente: elaboración propia a partir de INE.

En términos relativos, los datos apuntan que han crecido más los contratos temporales que los indefinidos (25% frente a 10%, desde que se inició la

recuperación en el empleo). Por lo tanto, es posible que este aumento haya empujado al alza el gasto de los españoles en el alquiler.

**GRÁFICO 105.**  
**Evolución del número de ocupados por tipo de contrato en España.**

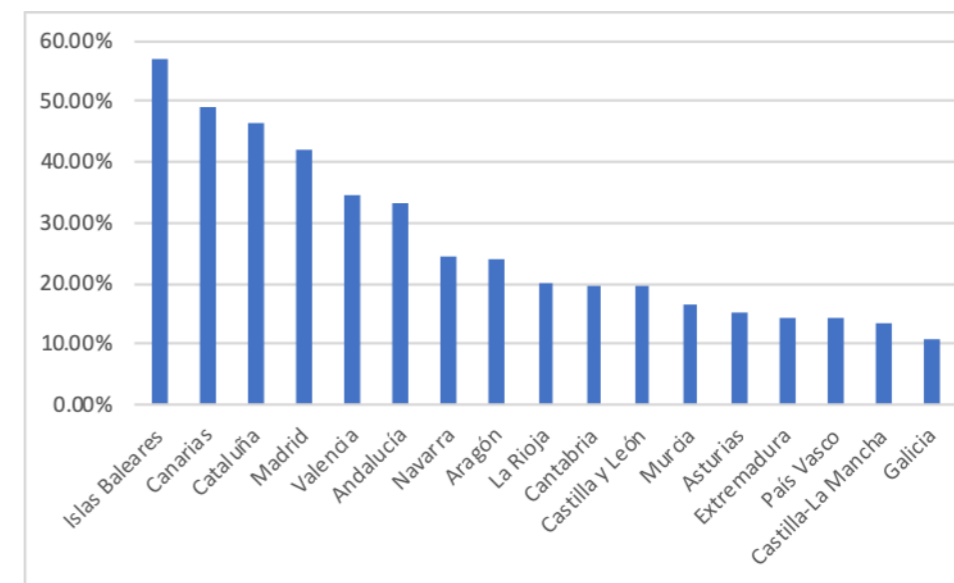


Fuente: elaboración propia a partir de INE.

Además, se puede concluir también que la subida en el precio de los alquileres se debe a un problema de demanda creciente combinada con una oferta. Pero estos desajustes son mucho mayores en unas regiones que en otras. Y es que el aumento del precio de los arriendos no se ha distribuido de forma homogénea,

porque hay comunidades en las que el aumento ha llegado a porcentajes del 57% (Baleares) o el 50% (Canarias), mientras que en otras autonomías el repunte ha sido mucho más limitado, caso de Galicia (11%) o de Castilla-La Mancha (13%).

**GRÁFICO 106.**  
**Cambio en puntos porcentuales del metro cuadrado de las viviendas en alquiler desde diciembre de 2014 a diciembre de 2018.**

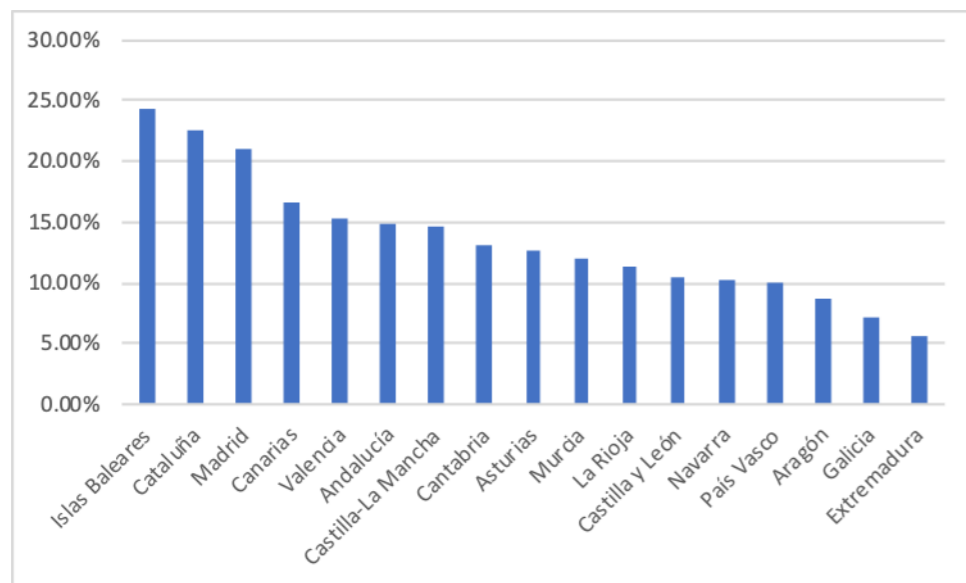


Fuente: elaboración propia a partir de Idealista.

Como se puede observar en el gráfico siguiente, en Baleares, Cataluña, Madrid y Canarias se pueden encontrar las mayores proporciones de población viviendo en régimen de alquiler en España, justo lo contrario de lo que pasa en Extremadura, Galicia,

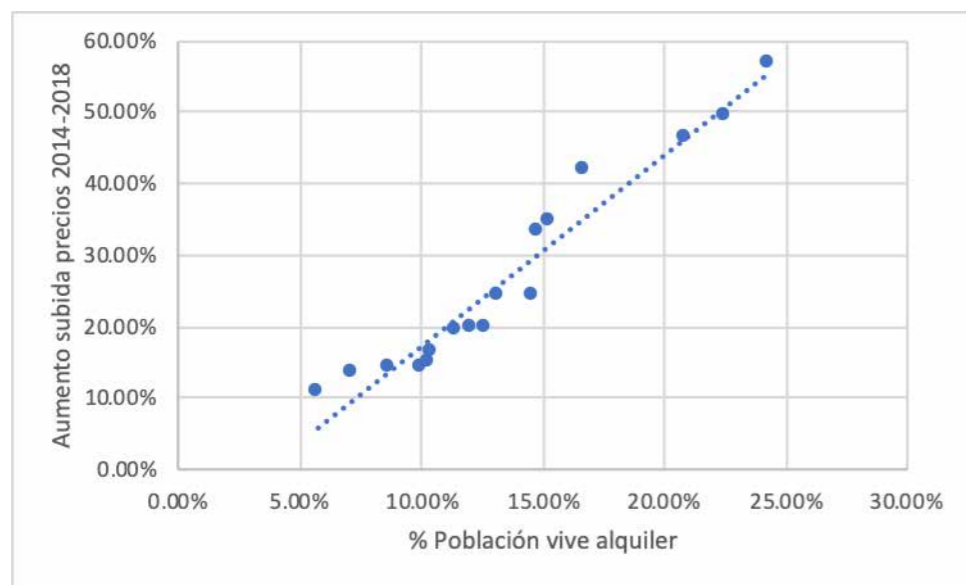
o País Vasco. En efecto, en aquellas comunidades autónomas en donde la población opta por vivir en régimen de alquiler, los precios han crecido con mayor fuerza. Esto quiere decir que la demanda ha influido de manera positiva en los precios de los alquileres.

**GRÁFICO 107.**  
**Porcentaje de la población que vive en régimen de alquiler a precios de mercado por Comunidades Autónomas.**



Fuente: elaboración propia a partir de INE.

**GRÁFICO 108.**  
**Relación entre porcentaje de población que vive en régimen de alquiler y crecimiento de los precios del alquiler por Comunidades Autónomas.**



Fuente: elaboración propia a partir de INE e Idealista.

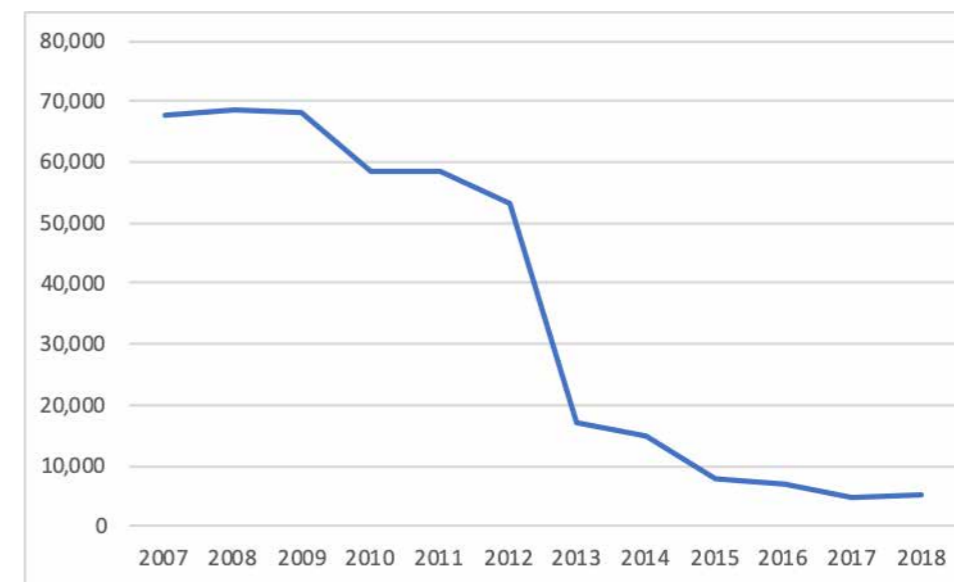
Pero la demanda por sí sola explica el aumento de los precios solamente en la medida en que la oferta no evoluciona a la par. Si el desarrollo de obra nueva se expandiese al mismo ritmo de crecimiento que el mercado del arriendo, los precios podrían haberse mantenido estables o, en el mejor de los casos, se habrían reducido.

Sin embargo, como ya se comentó anteriormente, el ritmo de construcción de nuevas viviendas se ha recortado en un 90%. Además de la falta de apetito inversor que dejó el *pinchazo* inmobiliario, hay que decir que la normativa urbanística no ayuda a agilizar estos procesos.<sup>37</sup> Por otro lado, aunque desde el

sector público se centra el tiro en el ámbito privado, lo cierto es que también la oferta pública de vivienda tiene mucho que ver en lo ocurrido, puesto que los

datos del ministerio de Fomento muestran que dicha rúbrica se desplomó de 60.000 a 10.000 unidades al año.<sup>38</sup>

**GRÁFICO 109.**  
**Evolución del número de nuevas viviendas de protección oficial en España.**



Fuente: elaboración propia a partir de Ministerio de Fomento.

Por último, cabe preguntarse cuál es el efecto que podrían imputarse a dos fenómenos recientes: el primero, la tenencia de vivienda por parte sociedades que podrían estar *acaparando* inmuebles con el fin de incrementar su poder de mercado y así subir precios para aumentar su rentabilidad; el segundo, la existencia de plataformas que permiten el alquiler de viviendas con destino vacacional, reduciendo así la oferta de pisos para el arriendo de vecinos normales y corrientes.

Por otro lado, conviene recordar que la ley obliga a las SOCIMIS a mantener en alquiler el 80% de sus activos, con contratos de una duración mínima de tres años, de modo que el grueso de su pequeña cartera está dedicada al arriendo.<sup>40</sup> Y, no lo olvidemos, parte importante del negocio de dichas sociedades se centra en alquiler de oficinas, no de vivienda.

Vayamos al primer punto. Más allá de la demagogia, las quince principales SOCIMIS del país ibérico poseen tan solo el 2,8% de todo del parque inmobiliario en alquiler, por lo que el efecto que puede tener dicho segmento empresarial sobre los precios es tan reducido que resulta risible pretender que el encarecimiento pueda llegar por esta vía.<sup>39</sup>

En cuanto a los pisos turísticos, el informe del Banco de España citado con anterioridad apunta que no tienen influencia sobre la evolución reciente de los precios de los alquileres. En la misma línea va un estudio de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, que también señala que “no existe evidencia de una relación directa y exclusiva entre la oferta de pisos turísticos y el precio de las viviendas”.<sup>41</sup>

com/economia/laissez-faire/2019-08-05/por-que-alquileres-suben-50-desde-2014\_2160995/

38 López-Rodríguez, D.; Llanos, de los, M. (2019). Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España. Banco de España, *Boletín Económico* 3/2019.

39 Díaz, R.; Simón, A. (2018). Los grandes inversores solo gestionan el 3% de las viviendas en alquiler. CincoDías. Disponible en red en: [https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/05/25/midinerio/1527269975\\_249151.html](https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/05/25/midinerio/1527269975_249151.html)

40 Alarcos, A.; Manzano, L. (2019). Las socimis, desde dentro: qué son y cómo compran, reforman y gestionan miles de casas en alquiler. *Idealista*. Disponible en red en: <https://www.idealista.com/news/finanzas/inversion/2019/03/25/772314-las-socimis-desde-dentro-que-son-y-como-compran-reforman-y-gestionan-miles-de-casas-en>

41 CNMC (2018). E/CNMC/003/18 Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España. Disponible en red en: <https://www.cnmc.es/>

37 Rallo, J. R. (2019). ¿Por qué los alquileres se han encarecido un 50% desde 2014? *El Confidencial*. Disponible en red en: <https://blogs.elconfidencial.com/>

De modo que la evidencia disponible muestra, por ejemplo, que el aumento de los precios de los alquileres en Barcelona entre los años 2009 y 2016 se debe en un 85% a factores distintos a los pisos turísticos, cuyo papel

en el encarecimiento se limita a un porcentaje del 15%.<sup>42</sup> Estos resultados son similares a los que se encuentran en la ciudad de Madrid, donde la influencia de Airbnb y servicios similares tampoco es significativa.<sup>43</sup>

#### 4.4. LA VIVIENDA EN MADRID Y BARCELONA

En secciones anteriores hemos visto cómo el problema del alza de los precios en el mercado inmobiliario se concentra en el sector del alquiler, siendo los principales factores la demanda al alza favorecida por la situación económica y la escasa oferta de vivienda. Además, hemos planteado la concentración geográfica de esta problemática, ligada en gran medida a los núcleos de población.

En clave política, es importante tener en cuenta que las dos principales ciudades de España (Madrid y Barcelona) han estado gobernadas por la izquierda radical entre los años 2015 y 2019, coincidiendo con el proceso de fuerte encarecimiento del precio de los arriendos.

En el caso de Madrid, el precio de los alquileres ha subido en más de un 37% desde mayo de 2015 a mayo de 2019, según la web especializada *Idealista*. El analista económico Diego Sánchez de la Cruz ha repasado algunas de las razones que explican tal aumento:<sup>44</sup>

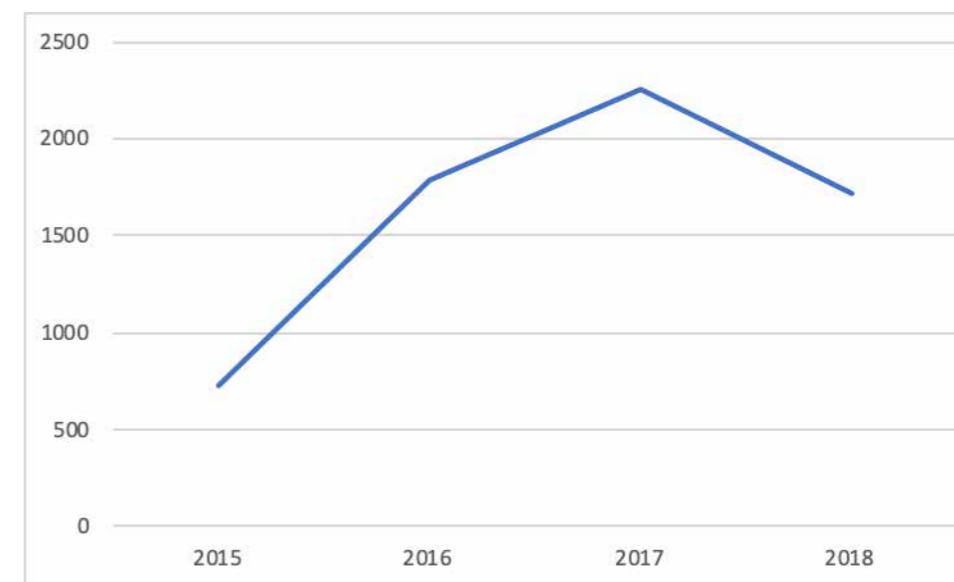
- En primer lugar, la gestión de gobierno en la ciudad de Madrid ha tolerado e incluso respaldado el auge del movimiento “okupa”. La usurpación de vivienda perpetrada por dichos colectivos crea inseguridad jurídica entre los propietarios, que acaban optando por no poner su vivienda en alquiler o hacerlo con precios más elevados.<sup>45</sup>

Entre 2015 y 2018, las condenas por usurpación se han elevado un 138%, dejando la cifra de viviendas *okupadas* en Madrid en más de 2.000.<sup>46</sup>

- En segundo lugar, durante la legislatura se han paralizado numerosos proyectos de construcción de nueva vivienda que podrían haber ayudado a mitigar la escasez de inmuebles en la ciudad de Madrid, con un importante *shock* de oferta comparable al experimentado por Sídney en años recientes. Sumando proyectos como la Operación Chamartín, las PAU del Sur de Madrid o la Operación Campamento, lo cierto es que hay más de 135.000 viviendas que han dejado de construirse durante la legislatura.<sup>47</sup>
- En tercer lugar, la fiscalidad municipal aplicada sobre la propiedad de viviendas se ha deteriorado. Esto afecta a la rentabilidad de los dueños de estos inmuebles y, teniendo además en cuenta que la oferta es escasa, su reacción más lógica es trasladar parte de estos costes, o incluso su totalidad, a los inquilinos. De este modo, no hay que olvidar que la ciudad de Madrid presenta los ingresos más altos de cualquier capital de provincia en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en concreto, 439 euros por persona).<sup>48</sup> Lo mismo sucede con las tasas que recaen sobre las licencias de obra, que han aumentado un 8% durante el mandato de Manuela Carmena.

GRÁFICO 110.

Evolución del número de condenas por delitos de usurpación en la Comunidad de Madrid.



Fuente: elaboración propia a partir de INE.

En mayo de 2019, se produjo un cambio de gobierno en la capital de España que ha expulsado del poder a la izquierda radical y ha permitido un relevo político protagonizado por tres agrupaciones: Partido Popular, Ciudadanos y Vox. Como consecuencia de este cambio, la política de vivienda puede dar un giro en la buena dirección, por ejemplo con el desbloqueo de numerosas operaciones de construcción de inmuebles que habían sido paralizadas. Solamente desarrollando los *proyectos estrella* que están en la mesa de los nuevos gobernantes madrileños, el potencial de nuevas viviendas es de 163.000 unidades.<sup>49</sup>

Sin embargo, no todos son buenas noticias, porque el Ayuntamiento ha anunciado también que va a pagar 150 euros al mes a los jóvenes de 35 años que lleven empadronados al menos cinco años en la Villa y Corte y que paguen un alquiler en la capital.<sup>50</sup> Este tipo de medida constituye una subvención encubierta a los propietarios, puesto que, que con la escasa competencia que existe en la actualidad debido a la falta de oferta, los dueños de los pisos podrán subir los precios y capturar parte importante de la ayuda, como ya sucede en países que han adoptado este tipo de recetas (caso de Reino Unido).

En Barcelona la gestión y los resultados han sido similares a la ciudad de Madrid. Según *Idealista*, el precio del alquiler por metro cuadrado ha aumentado otro 37% desde que Ada Colau llegó al poder. Las políticas llevadas a cabo por la regidora de izquierda radical han estado orientadas hacia un mayor intervencionismo, desde una *moratoria hotelera* que ha puesto en suspensión el desarrollo de nuevas promociones en las que también se contemplaban viviendas o la “guerra” contra los pisos turísticos.

Sin embargo, lo más significativo del mandato ha sido la aprobación de la obligación de dedicar el 30% de las nuevas promociones a “vivienda social”. Esta medida supone una expropiación *de facto* y un impuesto encubierto que pagarán el resto de propietarios, como ya ocurrió en California.<sup>51</sup>

Lógicamente, estas medidas han producido una fuerte contracción de la oferta. En concreto, el Ayuntamiento de Barcelona ha concedido un 72% menos de licencias de obra para bloques residenciales de más de 600 metros cuadrados, que son el tipo de promociones donde se concentra la oferta residencial y que, según la nueva norma, deben reservar ese 30% a “vivienda social”.

sites/default/files/2133063\_2.pdf

42 Segú, M. (2018). Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Munich Personal RePEc Archive*, paper n° 84369.

43 Casanova, J. L. (2019). The Airbnb effect on the rental market: the case of Madrid. *Universidad Autónoma de Madrid, Accenture Working Paper 2019/35*.

44 Sánchez, D. (2018). Las cinco razones por las que Carmena está encareciendo el alquiler en Madrid. *Libre Mercado*. Disponible en red en: <https://www.libremercado.com/2018-09-22/las-cinco-razones-por-las-que-carmena-esta-encareciendo-el-alquiler-en-madrid-1276625038/>

45 Calvo, S. (2017). Así protegen las leyes españolas a los okupas. *Libre Mercado*. Disponible en red en: <https://www.libremercado.com/2017-09-06/asi-protegen-las-leyes-espanolas-a-los-okupas-1276605273/>

46 Libre Mercado (2018). La Comunidad de Madrid tiene casi 4.000 casas con okupas, más de la mitad en la capital. *Libre Mercado*. Disponible en red en: <https://www.libremercado.com/2018-02-27/la-comunidad-de-madrid-tiene-casi-4000-casas-con-okupas-mas-de-la-mitad-en-la-capital-1276614641/>

47 Sánchez, D. (2019). Escasez de obra en Madrid: Carmena ha vetado 135.000 viviendas. *Libre Mercado*. Disponible en red en: <https://www.libremercado.com/2019-02-08/escasez-de-obra-nueva-en-madrid-carmena-ha-vetado-135000-viviendas-1276632728/>

48 Consejo General de Economistas (2018). Panorama de la fiscalidad local 2018. Disponible en red en: <https://www.economistas.es/Contenido/REAF/Pano-Local2018.-WEBPrensa.pdf>

49 Sánchez, D. (2019). Las grúas vuelven: Madrid desbloqueará más de 163.000 viviendas paralizadas por Carmena. *Libre Mercado*. Disponible en red en: <https://www.libremercado.com/2019-06-20/almeida-desbloqueo-viviendas-paralizadas-carmena-1276640597/>

50 El Economista (2019). Almeida dará un “cheque vivienda” de 150 euros para ayudar a los jóvenes a pagar el alquiler en Madrid. *El Economista*. Disponible en red en: <https://www.economista.es/vivienda/noticias/9985721/07/19/Almeida-dara-un-cheque-vivienda-de-150-euros-para-ayudar-a-los-jovenes-a-pagar-el-alquiler-en-Madrid.html>

51 Sánchez, D. (2018). El intervencionismo de Ada Colau dispara un 33% el precio de la vivienda en Barcelona. *Libre Mercado*. Disponible en red en: <https://www.libremercado.com/2018-09-30/el-intervencionismo-de-ada-colau-dispara-un-33-el-precio-de-la-vivienda-en-barcelona-1276625726/>

## 4.5. POLÍTICAS DE OFERTA PARA ABARATAR LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Dada la situación del mercado en España, son necesarias reformas que tengan como objetivo el abaratamiento de la vivienda, con el fin de hacerla más accesible. Sin embargo, como se ha demostrado a lo largo del presente trabajo, las políticas intervencionistas ensayadas en Europa o en ciudades como Madrid o Barcelona han fracasado. Es necesario realizar un giro hacia medidas liberales, en la línea de países como Australia. Los pilares de esa nueva política de vivienda deberían pasar por una menor fiscalidad, una progresiva liberalización del suelo orientada a incrementar la oferta y una mayor protección de la propiedad privada.

El eje central para desarrollar ese plan de abaratamiento de la vivienda en España pasaría por la liberalización del suelo, con el objetivo de evitar que la clase política ponga palos en las ruedas a la iniciativa privada, algo que solamente genera escasez en el mercado.

En el sector hay conciencia de esta situación ya que, como se explicó anteriormente, los cambios culturales, el mercado laboral y las dinámicas demográficas están impulsando la demanda del alquiler en las principales ciudades, como Madrid y Barcelona.

Las estimaciones apuntan que España necesita 100.000 nuevas viviendas más cada año solo para acomodar el mercado del alquiler de las grandes ciudades. Por lo tanto, es vital estimular un *shock* positivo en la oferta, para abaratar los precios para tratar que la oferta y la demanda se crucen.<sup>52</sup>

El actual gobierno socialista de Pedro Sánchez está siguiendo la senda equivocada, puesto que instaurando contratos de mayor duración y limitando las subidas del alquiler a la evolución del IPC se está introduciendo un notable temor entre los propietarios, que responden retirando del mercado sus viviendas. No en vano, el número de pisos que salieron al mercado del arriendo en 2019 se redujo un 74% en comparación con 2018, cuando estas regulaciones no estaban aún en vigor.<sup>53</sup>

Tal como explica el Banco de España, otro factor importante que contribuye a incrementar los precios del mercado inmobiliario y, en especial, del mercado del alquiler, es la fiscalidad. Algunos de los beneficios fiscales aplicados a la compra de la vivienda han desaparecido (como es la deducción por compra de vivienda habitual en el IRPF, la cual ya no es aplicable a aquellos que hubieran comprado un inmueble a partir del 1 de enero de 2013, eliminando así una deducción de un 15% en los gastos de compra, construcción, ampliación o rehabilitación que podía alcanzar un importe máximo de 9.040 euros). Por otro lado, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles añade una carga excesiva que acaba trasladándose al precio de los alquileres, mientras que otros gravámenes tienen efectos similares, como el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, el Impuesto de Construcciones y Obras, la Plusvalía Municipal...

En el IRPF, podría volver a aplicarse el esquema de deducciones por compra de vivienda habitual. El coste podría rondar los 1.500 millones de euros. Teniendo en cuenta que debido al crecimiento de la economía, los ingresos tributarios crecen en 10.000 millones de euros al año, podría plantearse una congelación paralela del gasto valorada en 1.500 millones para financiar la entrada en vigor de la medida sin deterioro alguno de los objetivos de estabilidad fiscal.

Además, podrían plantearse rebajas en los rendimientos generados por el alquiler de manera generalizada. Es cierto que es posible minorar en un 60% la base imponible, pero esto no tiene en cuenta si los ingresos se generan como actividad económica, es decir, si es necesario tener una persona empleada con contrato laboral a jornada completa para la obtención de esos ingresos.

El coste de dicha política sería limitado, ya que la mayor parte de inmuebles puestos en alquiler están en manos de particulares.<sup>54</sup> De hecho, podría condicionarse la aplicación de esta reducción a que se

aplicase algún tipo de descuento en el alquiler, siendo ambos proporcionales según algún tipo de precio de referencia, como sucede en Portugal. No obstante, es importante evitar los errores del caso luso, que si bien resulta interesante, no termina de alinear todos los incentivos de forma sensata.

Siguiendo en clave fiscal, pero a escala municipal, podrían plantearse rebajas en el IBI para aquellos propietarios que, de acuerdo con algún tipo de índice de referencia, ofrezcan precios más reducidos. Esto permitiría ajustar mejor las políticas según las necesidades específicas de cada territorio, puesto que no en todos los rincones de España hay un problema con el alquiler.

Es cierto que el impuesto sobre Bienes Inmuebles es el tributo más importante para las Entidades Locales, representando el 26,5% de sus ingresos tributarios. Sin embargo, hay que tener en cuenta que la Administración Local registró en 2018 un superávit de 6.000 millones de euros, según la Intervención General de la Administración del Estado. Además, el número de viviendas principales alquiladas alcanza el 13,5% del total del stock de viviendas principales, según datos del Ministerio de Fomento, por lo que

el posible coste recaudatorio puede ser absorbido totalmente por el superávit de las Entidades Locales.

Finalmente, es necesario proteger con mayor fuerza la propiedad privada. Desde el año 2018, el número de condenados por usurpación se ha multiplicado por dos, situándose en el entorno de los 6.000 durante el año 2018. Esto encarece los precios de los bienes inmuebles, sobre todo de aquellos que se encuentran en el mercado del alquiler. Ante el miedo de los propietarios a perder su propiedad, las instituciones deben ser tajantes y enmendar sus errores en materia de protección de la propiedad.

En este sentido, en 2018 se tramitó una nueva ley que contribuye a agilizar los procesos de desalojo. Sin embargo, los tiempos se siguen dilatando, debido a la carga de trabajo que sufren los juzgados. De hecho, todavía siguen 90.000 viviendas usurpadas en España.<sup>55</sup>

Por lo tanto, es preciso reordenar protocolos, reasignar litigios o premiar la productividad en la Administración de la Justicia. No hay que olvidar que, con un gasto por habitante muy parecido, Dinamarca resuelve litigios en una media de 17 días, frente a los 238 de España.<sup>56</sup>

52 Simón, A. (2019). El sector inmobiliario ve demanda para construir 100.000 viviendas en alquiler al año. *CincoDías*. Disponible en red en: [https://cincodias.elpais.com/cincodias/2019/10/05/companias/1570268158\\_600377.html](https://cincodias.elpais.com/cincodias/2019/10/05/companias/1570268158_600377.html)

53 Sanz, E. (2019). La oferta de pisos en alquiler se frena en seco seis meses: ¿funciona el real decreto? *El Confidencial*. Disponible en red en: [https://www.elconfidencial.com/vivienda/2019-10-22/alquiler-precio-morosos-real-decreto\\_2292875/](https://www.elconfidencial.com/vivienda/2019-10-22/alquiler-precio-morosos-real-decreto_2292875/)

54 Según los últimos barómetros del CIS, solo el 10% de la gente afirma vivir en una vivienda de alquiler propiedad de una empresa.

55 Sánchez, D. (2018). La Justicia condenó a 6.800 okupas en 2017, pero sigue habiendo 90.000 viviendas usurpadas. *Libre Mercado*. Disponible en red en: <https://www.libremercado.com/2018-11-05/la-justicia-condeno-a-6800-okupas-en-2017-pero-sigue-habiendo-90000-viviendas-usurpadas-1276627512/>

56 Sánchez, D. (2017). Gastar más no supone obtener mejores resultados: el caso de la Justicia. *Libre Mercado*. Disponible en red en: <https://www.libremercado.com/2017-04-25/gastar-mas-no-supone-obtener-mejores-resultados-el-caso-de-la-justicia-1276597371/>





[newdirection.online](http://newdirection.online)



[@europeanreform](https://twitter.com/europeanreform)



[@europeanreform](https://www.instagram.com/europeanreform)