

Algunas consideraciones sobre el alquiler en España

José García Montalvo
Catedrático de Economía UPF

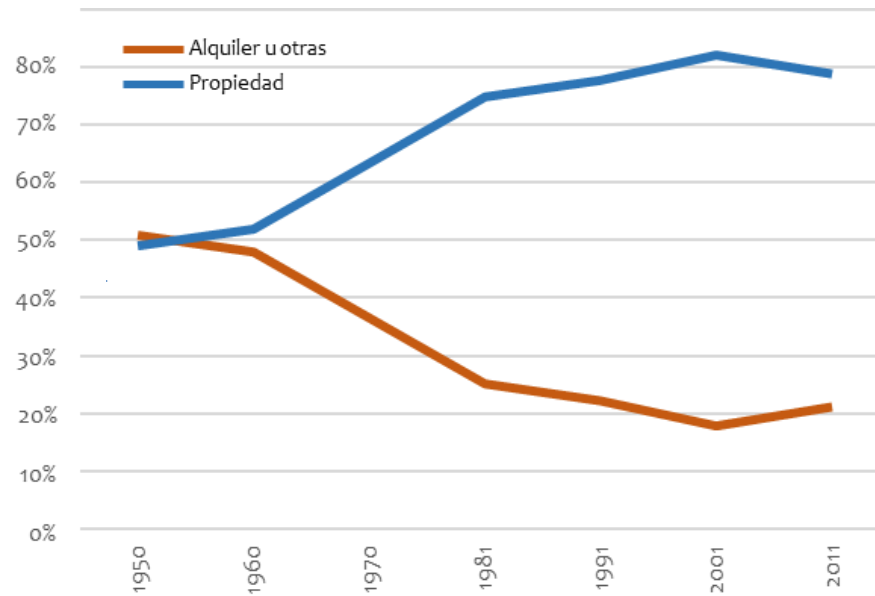
Soluciones al reto del alquiler asequible
Bilbao, 28 de Noviembre de 2019



Universitat
Pompeu Fabra
Barcelona

1. Alquiler: el eterno paria del mercado inmobiliario español
2. Transición a un nuevo modelo de tenencia
3. Opciones de intervención pública
4. La falta de datos y la evaluación de la política de vivienda
5. Los controles de rentas
6. Conclusiones

Propiedad y alquiler en España

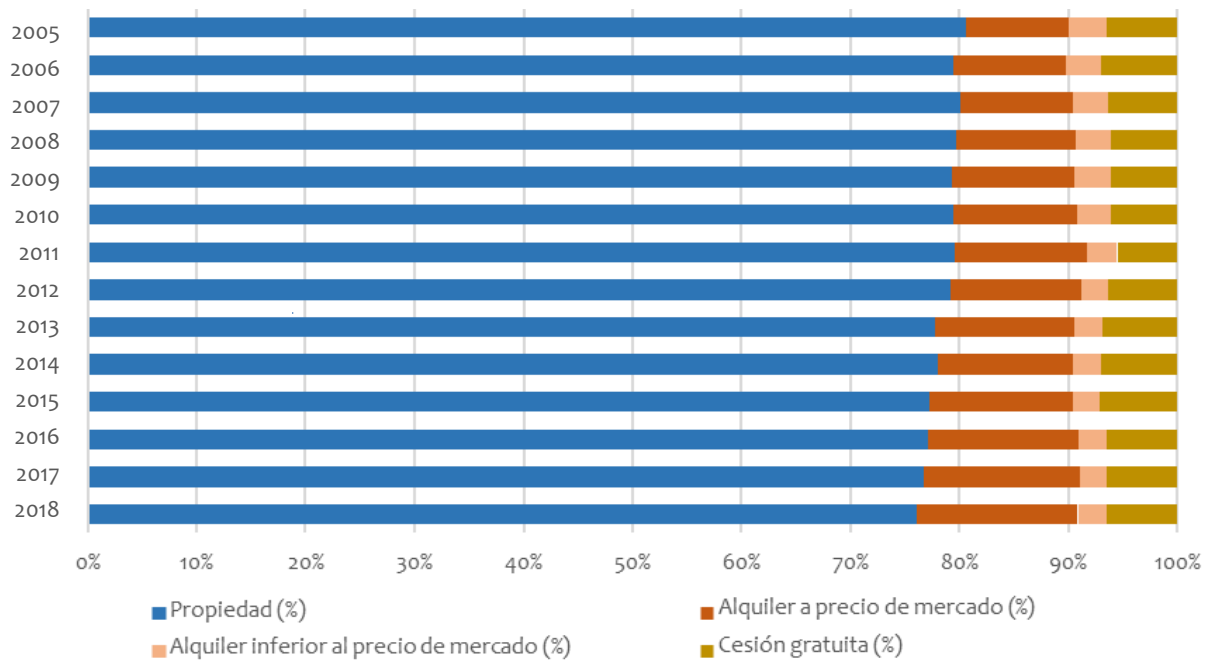




Cambios en el mercado del alquiler

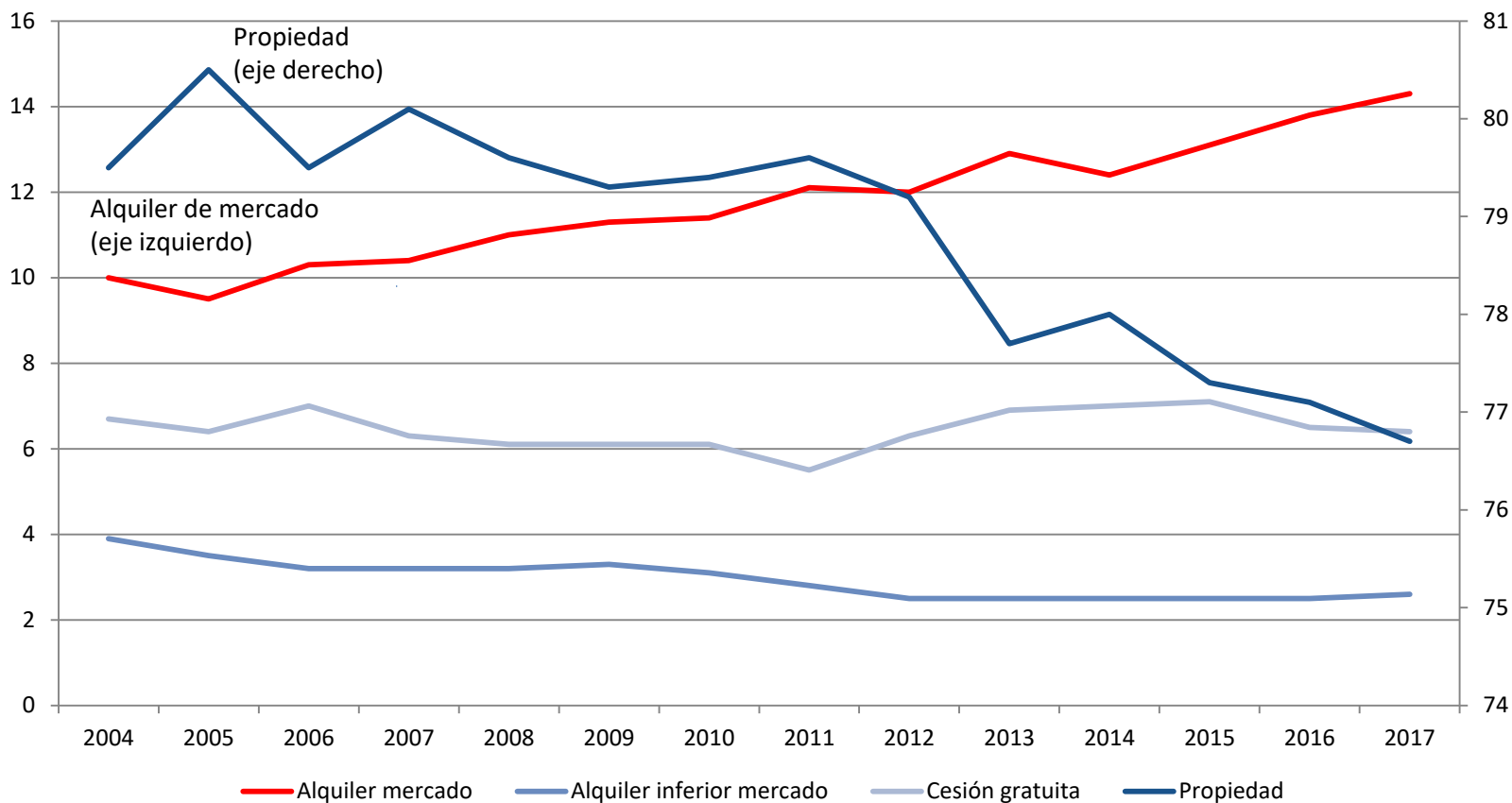
1. La financiación hipotecaria vuelve a criterios razonables de concesión de créditos
2. Muchos potenciales clientes hipotecarios todavía tienen vivo el recuerdo de amigos o familiares que tuvieron muchísimos problemas para pagar la hipoteca durante la crisis – percepción de la hipoteca como una carga pesada
3. Mayor valoración de la movilidad geográfica
4. Mejor distribución financiera de los jóvenes: no todos los huevos en la misma cesta con un elevado apalancamiento
5. La cultura del uso frente a la propiedad

Cambios en el mercado del alquiler



Cambios en el mercado de alquiler

Evolución reciente de la tenencia en España



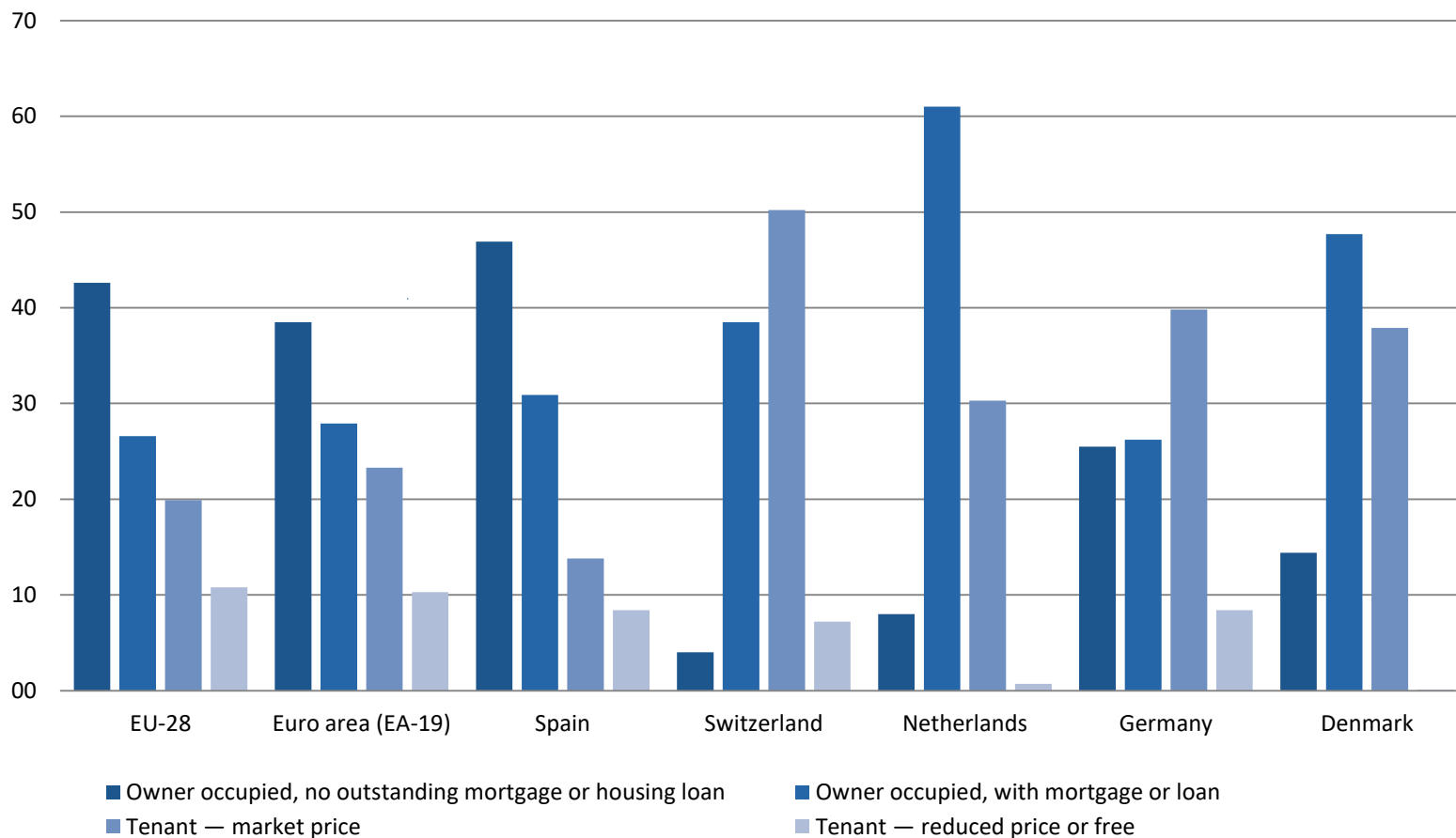


Problemas en la transición a la nueva situación

1. Enorme demanda de alquiler frente a la poca oferta nueva
2. Resultado: incremento de los alquileres. Inicialmente en las grandes capitales donde comenzó la expansión para trasladarse a otras ciudades como Valencia.
3. El papel de los inversores
4. Se ha alcanzado el máximo de alquiler que puede pagar una familia con rapidez
5. El proceso parece estar tocando su límite. Los datos de oferta de Idealista indican que el alquiler ha caído en España un 2,1% desde el máximo con caídas muy sustanciales en Cantabria, Girona y Tarragona

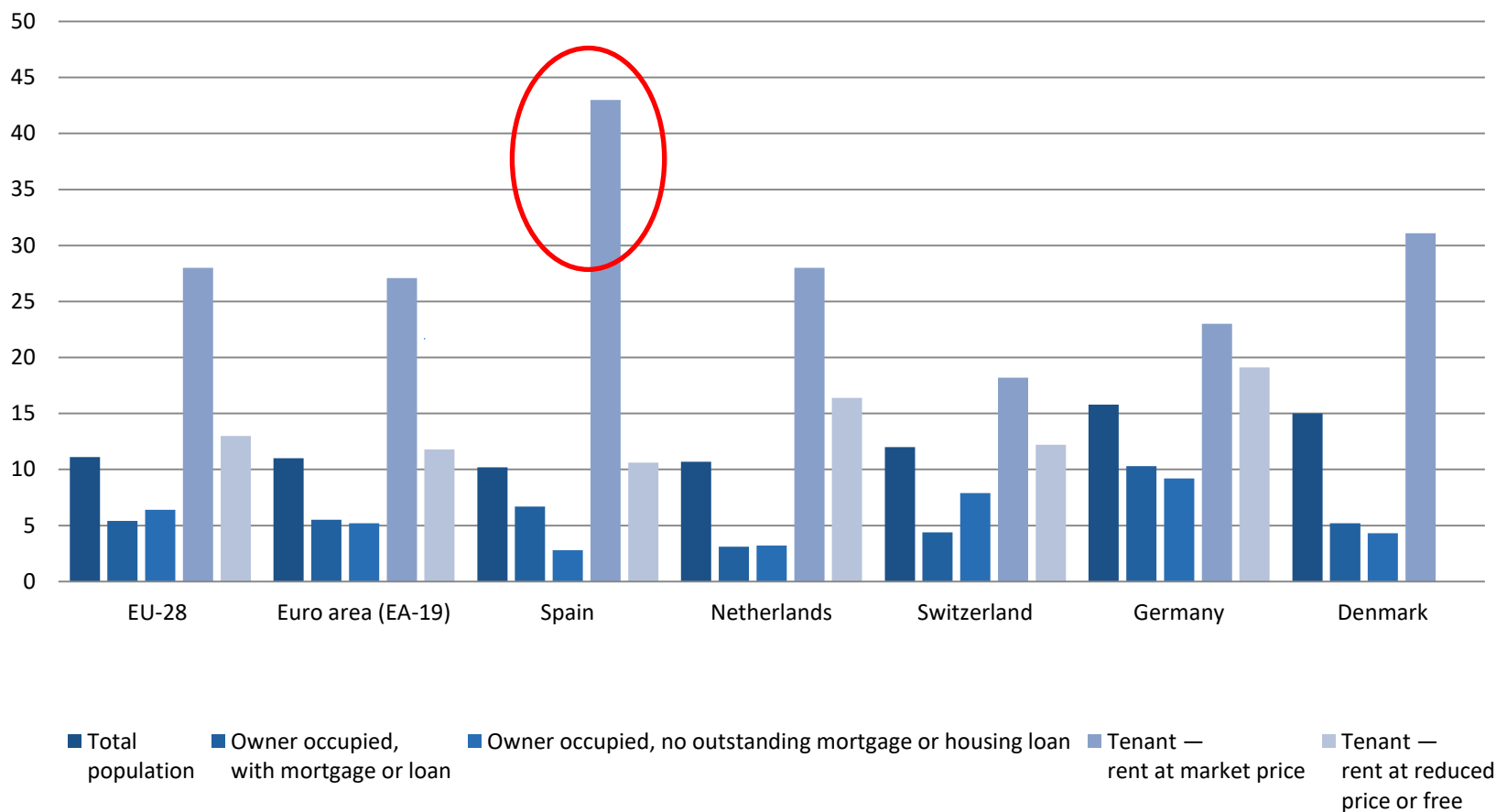
Hechos básicos

Distribución de la población en relación a la propiedad



Hechos básicos

Sobrecarga en el pago del alquiler

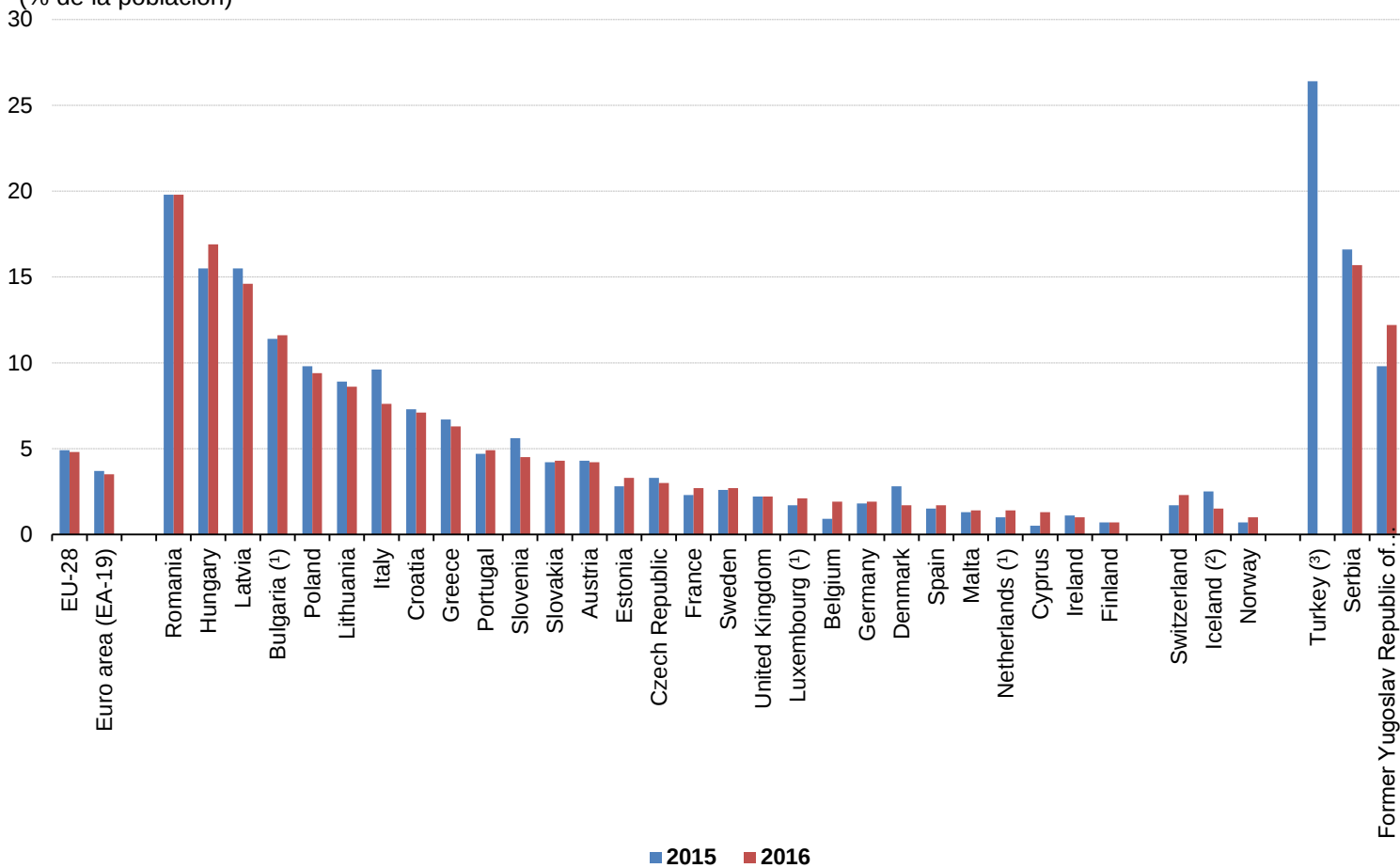


Sobrecarga: pagos por la vivienda suponen más del 40% de la renta disponible familiar

Hechos básicos

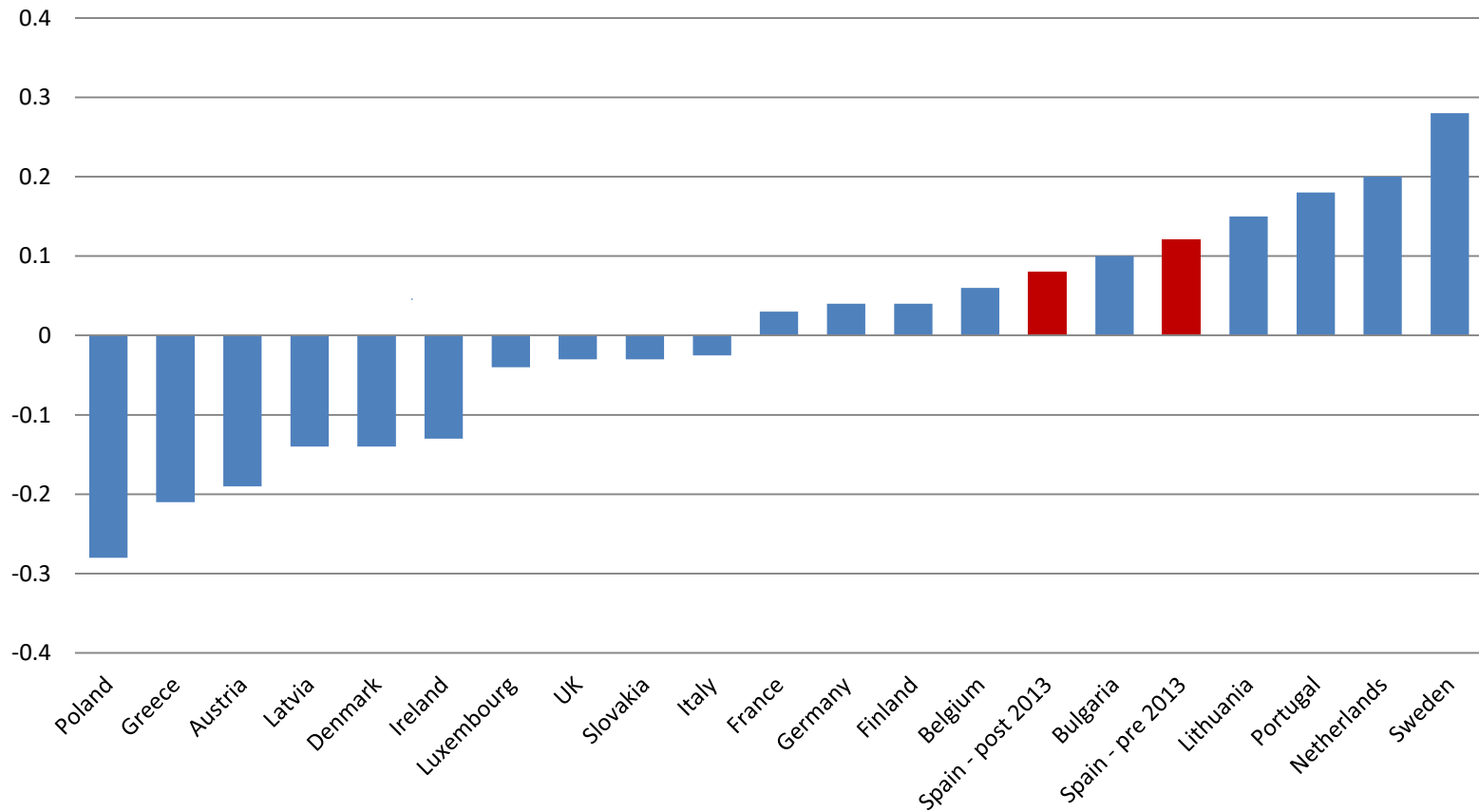
Privación grave de vivienda, 2015 y 2016

(% de la población)



Hechos básicos

Índice compuesto de la relación inquilino-propietario en la UE



¿Cuál es el problema?

1. La situación de accesibilidad de la vivienda en muchas grandes ciudades del mundo se ha complicado: efecto “supercities”, economías a escala y tendencia a la concentración urbana
2. En el caso español la situación se ve agravada por una transición a un nuevo equilibrio con una proporción estable mucho más alta de vivienda en alquiler y por el minúsculo tamaño del stock de vivienda social después de muchos años de política de vivienda a bandazos e inconsistente temporalmente

¿Cuál es el problema?

Fuente: CIS.

Gráfico 3.1.a. Calificación de la importancia del problema de los precios de los alquileres de las viviendas.

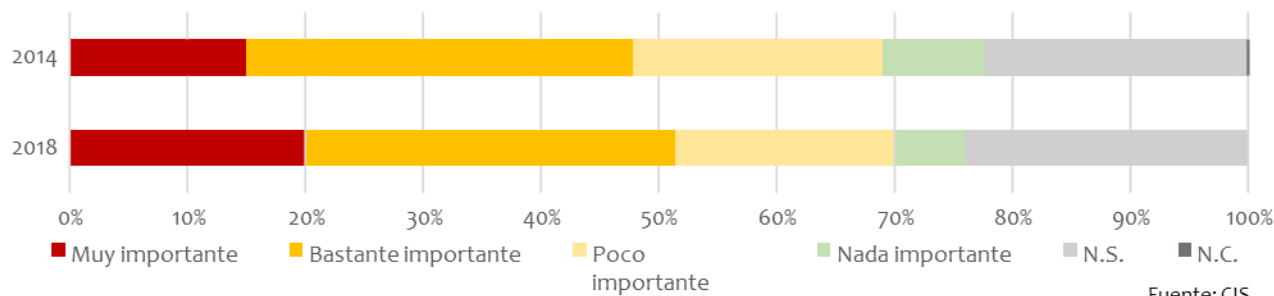
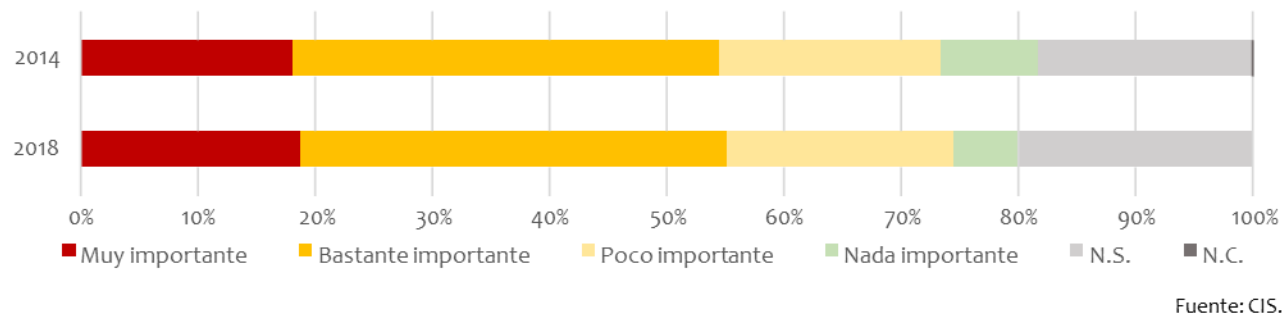
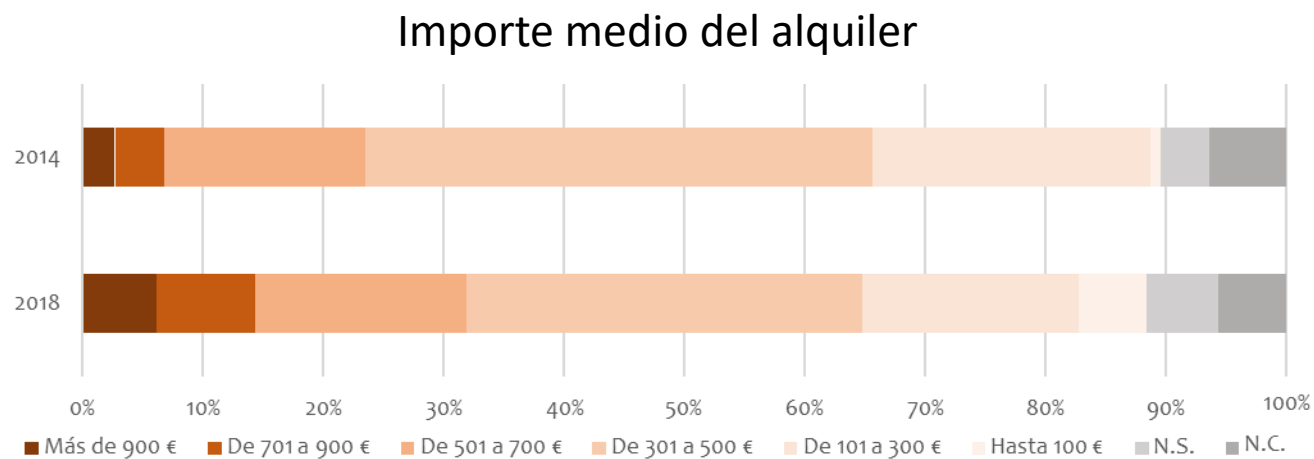


Gráfico 3.1.b. Calificación de la importancia del problema de los precios de venta de las viviendas.

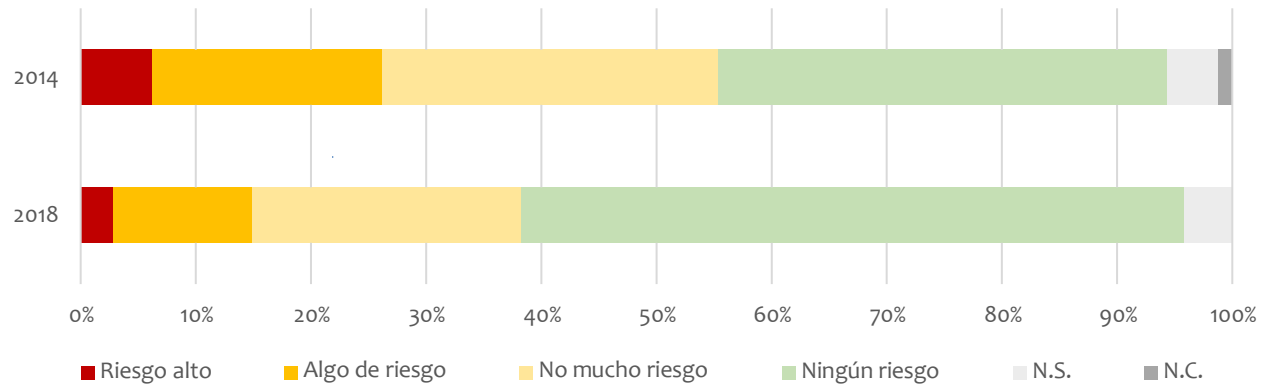


¿Cuál es el problema?



¿Cuál es el problema?

Porcentaje de hogares con riesgo de impacto en el alquiler



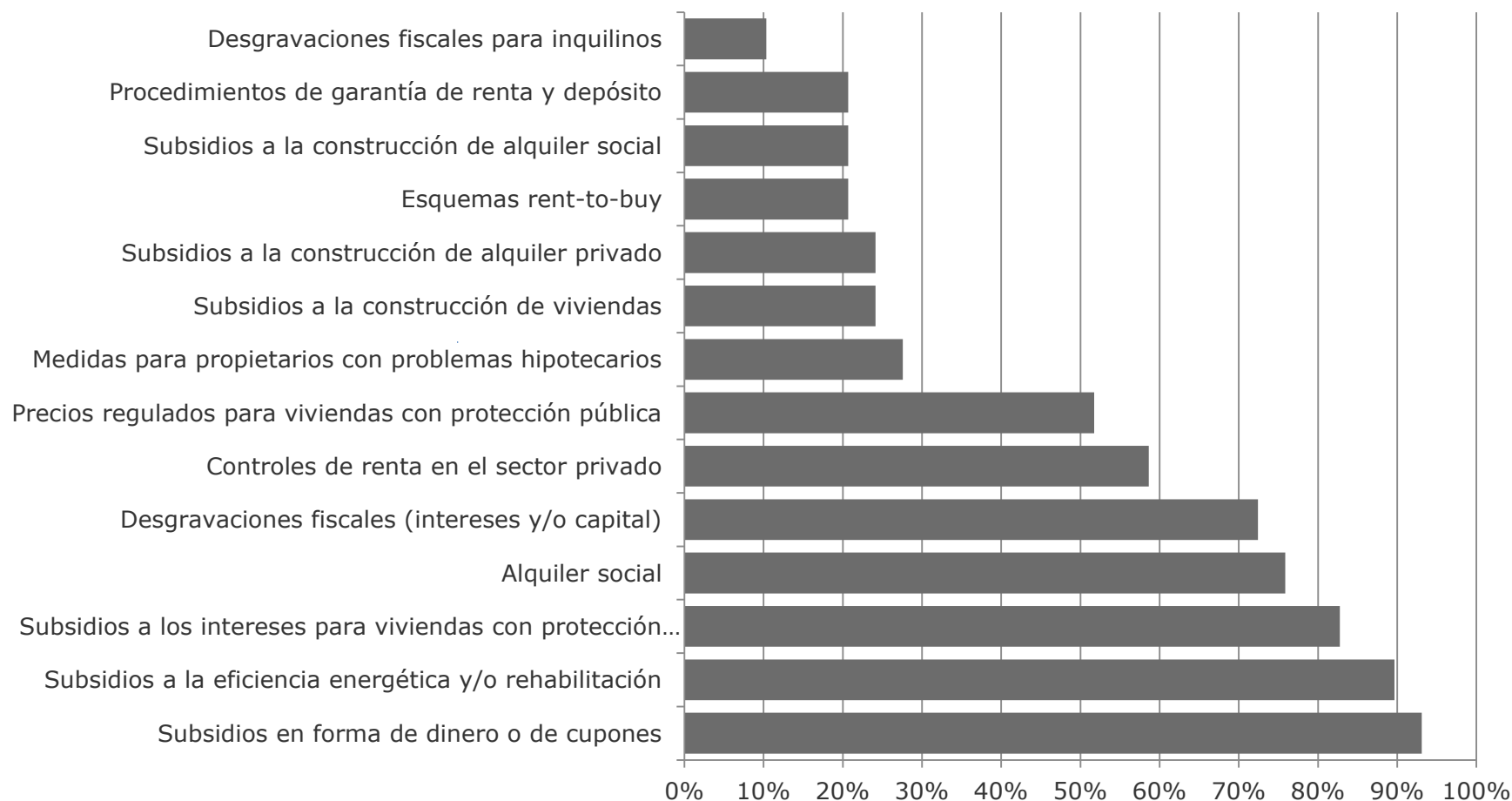
Intervenciones del sector público

Subsidios a la propiedad	Garantía del pago de hipoteca
	Intermediación en la titulización de hipotecas de algunos compradores
	Precios regulados para viviendas con protección pública
	Subsidios a los intereses para viviendas con protección pública
	Desgravaciones fiscales (intereses y/o capital)
	Subsidios a la construcción de viviendas
	Alivio para compradores con problemas hipotecarios
	Esquemas rent-to-buy
	Subsidios a la eficiencia energética
	Subsidios y desgravaciones para la rehabilitación
	Imposición reducida a la propiedad / transacción de la vivienda
Subsidios para el alquiler privado	Subsidios en forma de dinero o de cupones
Alquiler social	Alquiler social
	Imposición sobre el alquiler social
	Subsidios a la construcción de alquiler social
Apoyo al alquiler y regulación	Subsidios a la construcción de viviendas en alquiler
	Imposición sobre las viviendas en alquiler
	Desgravaciones fiscales para inquilinos
	Desgravaciones para propietarios en las rentas del alquiler
	Controles de renta en el sector privado
	Procedimientos de garantía de renta
	Leyes de arrendamiento urbano

Intervenciones del sector público

- De los países de la OCDE que reportaron información para el proyecto QuASH (OCDE, 2016):
 - La mayoría de los países utilizaban al menos 6 de todas las políticas expuestas en la tabla anterior
 - Todos los países de la OCDE que dieron información (29) proporcionan algún tipo de soporte a la propiedad bien en la forma de subsidio a la compra, asistencia financiera (subsidio a los intereses) o desgravaciones fiscales
 - 22 de los países proporcionan vivienda social bien en forma de provisión directa o a través de subsidios a los proveedores
 - Alrededor de 1/3 de los países que proporcionan información también usan subsidios a la promoción de viviendas en alquiler
 - El control de rentas se utiliza en el 50% de los países
 - Excepto en Corea y Turquía todos los países reportan algún tipo de transferencia directa a las familias para el pago del alquiler

Intervenciones del sector público

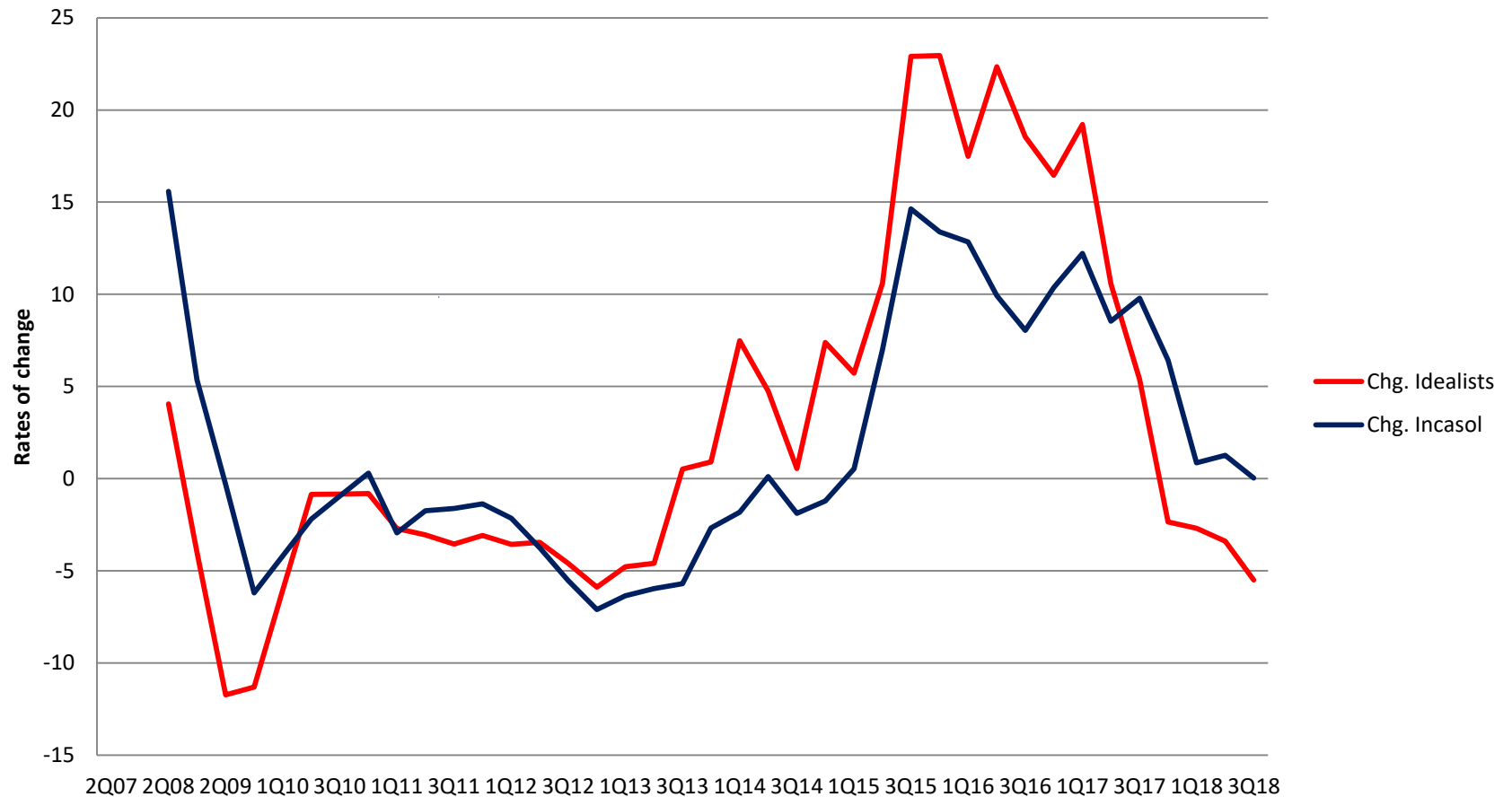


¿Cuál es el problema?

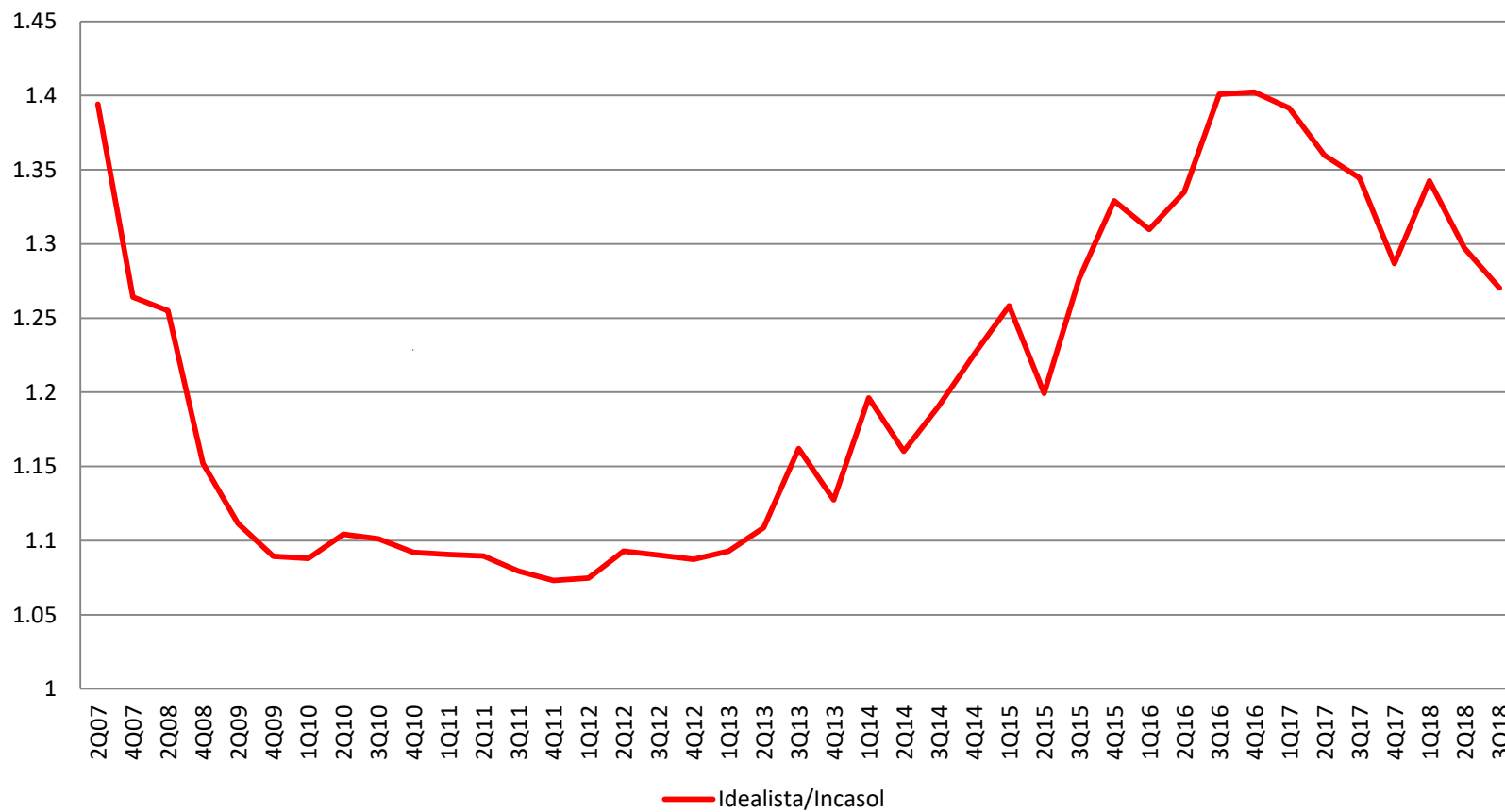
1. La situación de accesibilidad de la vivienda en muchas grandes ciudades del mundo se ha complicado: efecto “supercities”, economías a escala y tendencia a la concentración urbana
2. En el caso español la situación se ve agravada por una transición a un nuevo equilibrio con una proporción estable mucho más alta de vivienda en alquiler y por el minúsculo tamaño del stock de vivienda social después de muchos años de política de vivienda a bandazos e inconsistente temporalmente
3. Los cambios legislativos van reaccionando con retraso a las necesidades. Por desgracia esta lentitud está afectando las instituciones del sector
4. Para este problema no existen soluciones milagrosas. Solo la acumulación de conocimiento a partir de análisis científicos rigurosos y datos adecuados puede hacer avanzar la solución a este problema

Falta de información fiable

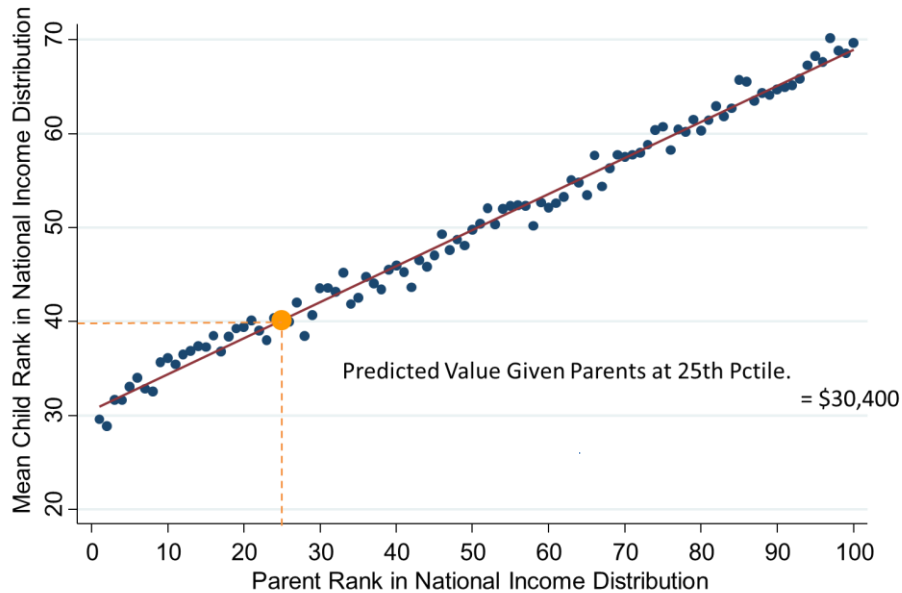
Cambio en la tasa mensual de renta por m2: Idealista vs. Incasol



Falta de información fiable

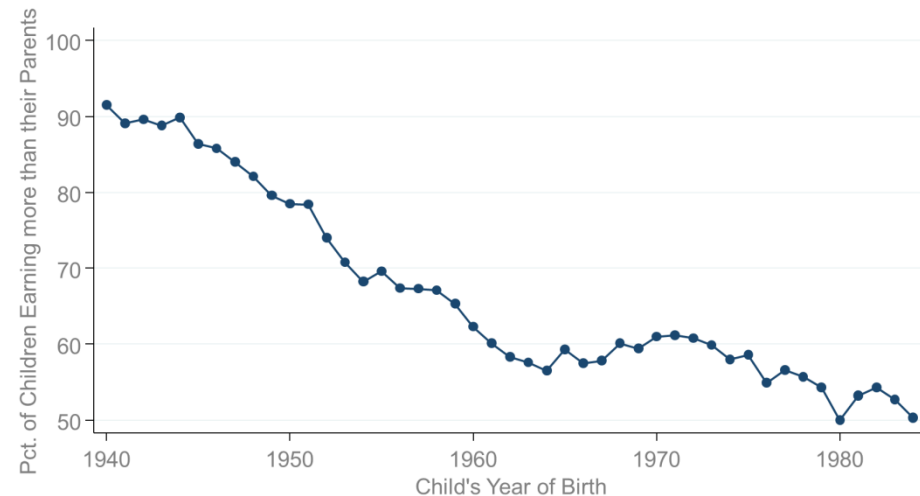


Progresos del big data: problemas sociales



Movilidad social e igualdad de Oportunidades: Raj Chetty y coautores

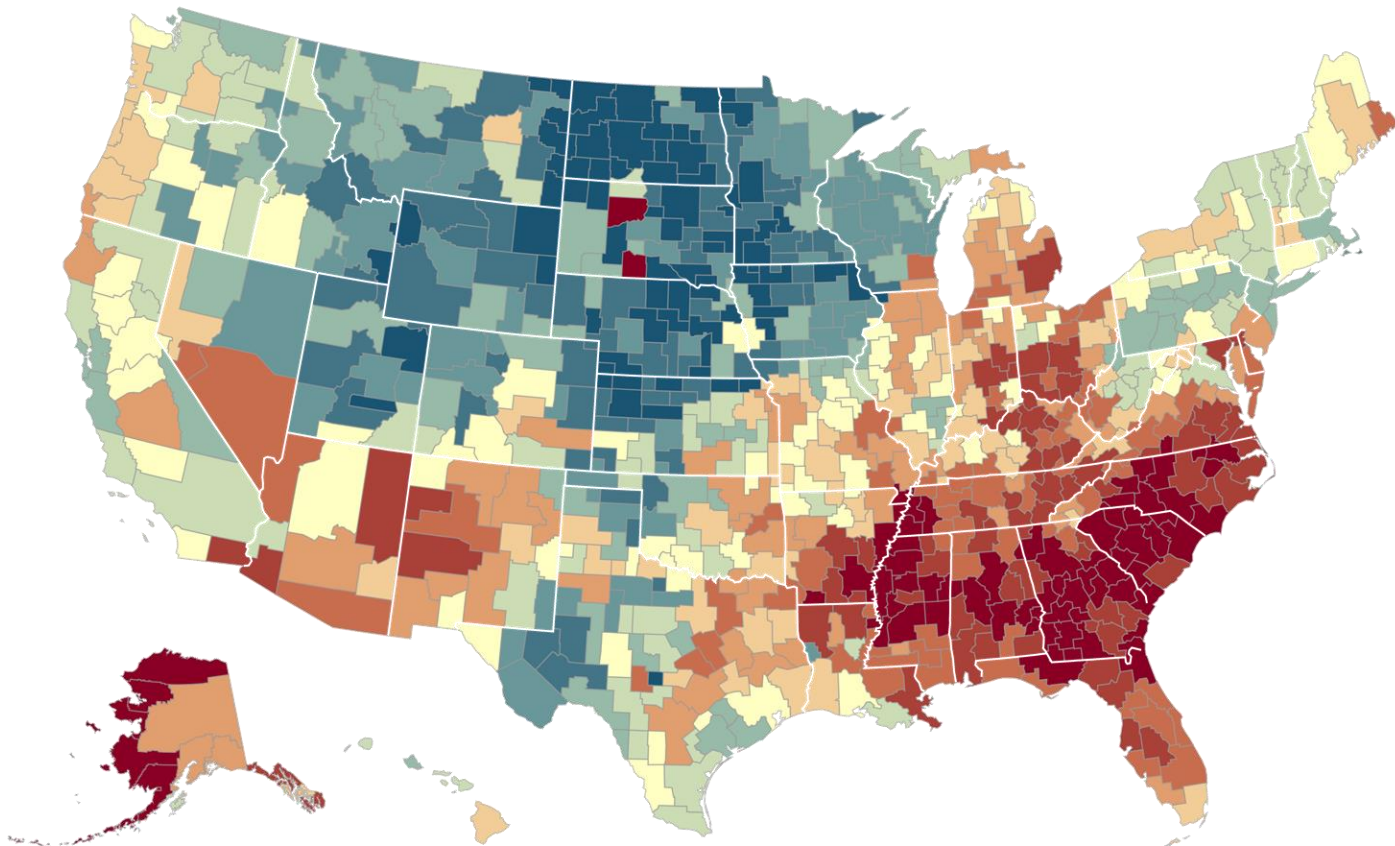
Mezclar datos de la agencia tributaria para muchos años y los censos



Progresos del big data: problemas sociales

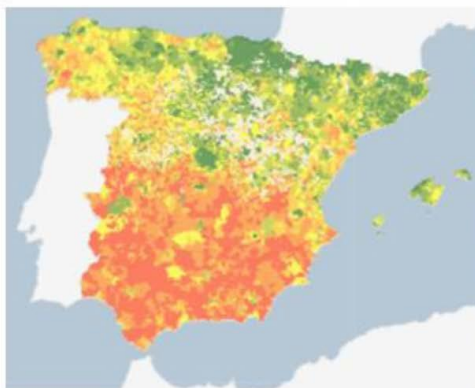
The Geography of upward mobility in the US

Renta media de una familia con un hijo cuyos padres ganan 27.000 dólares



Progreso del big data social: el caso español

Atlas de distribución de la renta de los hogares
INE – Septiembre 2019

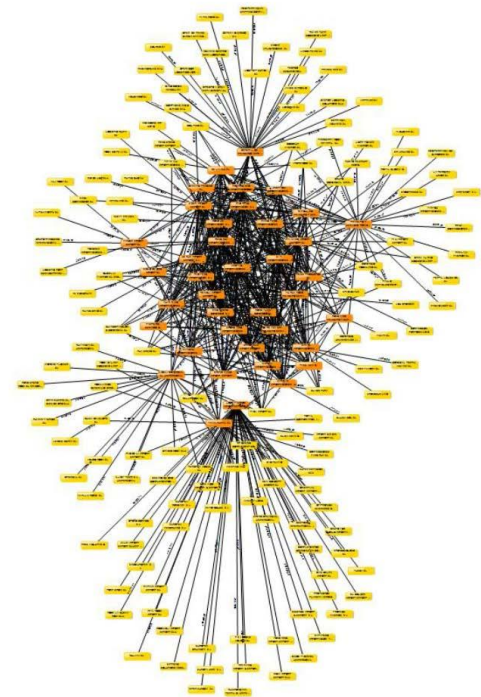
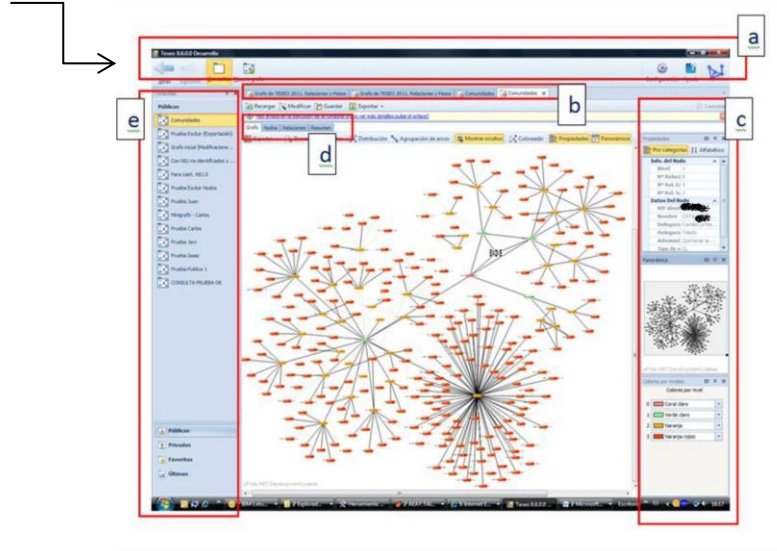


Progreso del big data social: el caso español

La agencia tributaria

Sistemas de “big data” e inteligencia artificial:

- Zujar: unos 20 Billones de datos
- Prometeo
- Infonor/genio
- Midas – ROI
- Web scrapping
- Electra
- Teseo



Algunos grupos de contribuyentes tienen una distribución anómala de relaciones comerciales Internas versus externas

Progreso del big data social: el caso español

- Sin embargo para analizar el gasto público no hay tanta tecnología...
- En general la situación del big data social en España es bastante precaria
- Todo tipo de impedimentos administrativos
- La excusa es la protección de datos. La realidad puede ser muy diferente
- Mi experiencia
 - Viviendas públicas
 - Muchos años para mover cualquier cosa
 - Depende de las personas y no hay estrategia de favorecer la investigación...
 - ...pero con las empresas privadas se es mucho más “permisivo”

Moving to opportunity

- Dos aproximaciones para incrementar la movilidad social:
 - Moving to opportunity: proporcionar vivienda asequible en áreas con alto nivel de movilidad social
 - Inversiones “in situ”: aumentar la movilidad social en zonas de baja movilidad
- Experimento: “moving to opportunity”
 - Desarrollado entre 1994-98 en Baltimore, Chicago, LA y Nueva York
 - 4600 familias asignadas aleatoriamente a tres grupos
 - Experimental: “vouchers” para vivienda restringidos a “census track” que no fueran de muy bajo nivel de renta (<10%)
 - Sección 8: “vouchers” convencionales -> cualquier sitio sin restricciones
 - Control: no se ofrecen descuento -> continúan en “public housing”

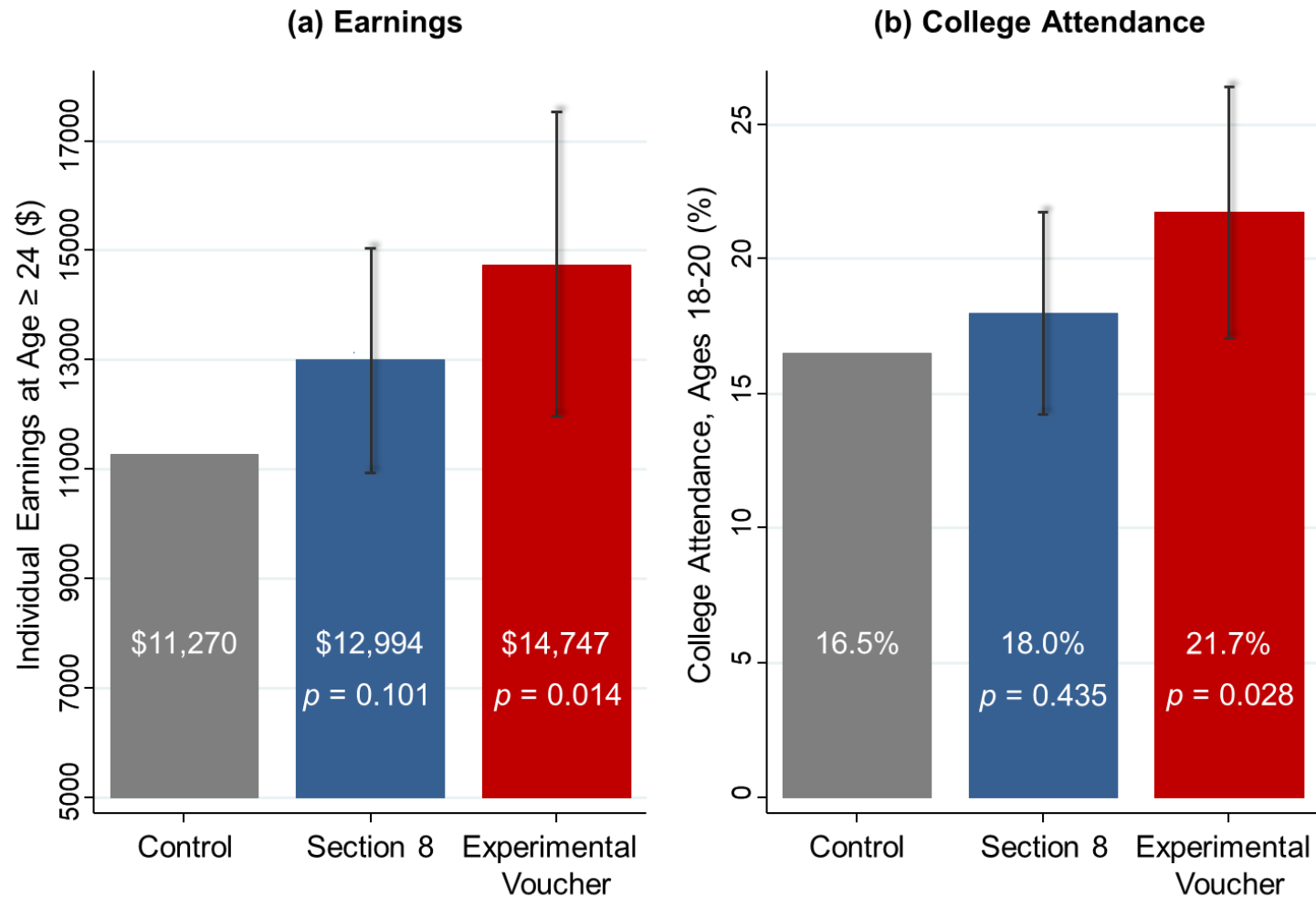
Moving to opportunity



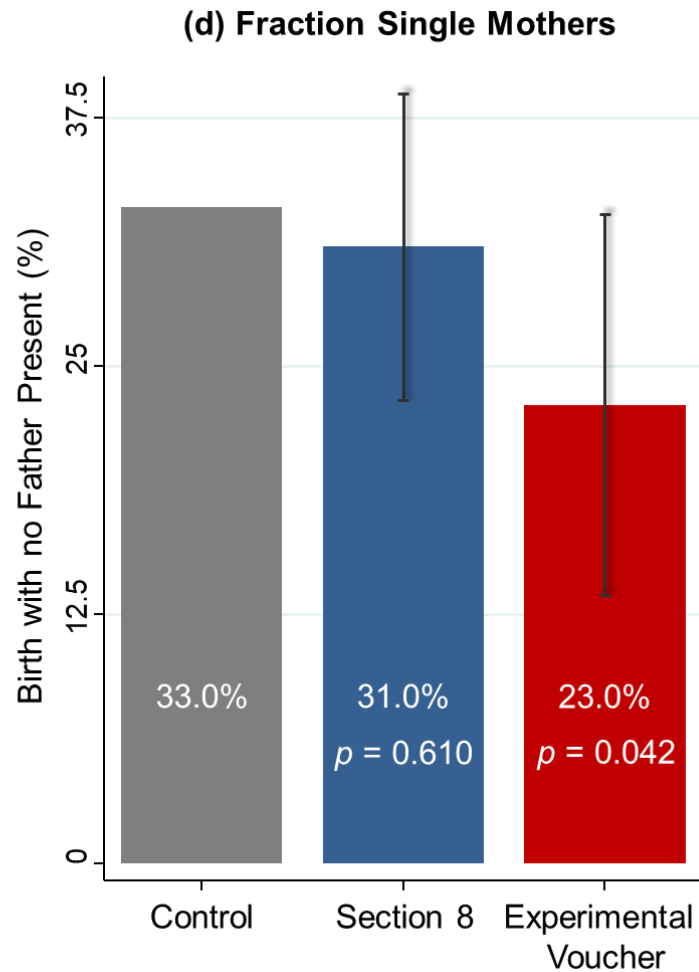
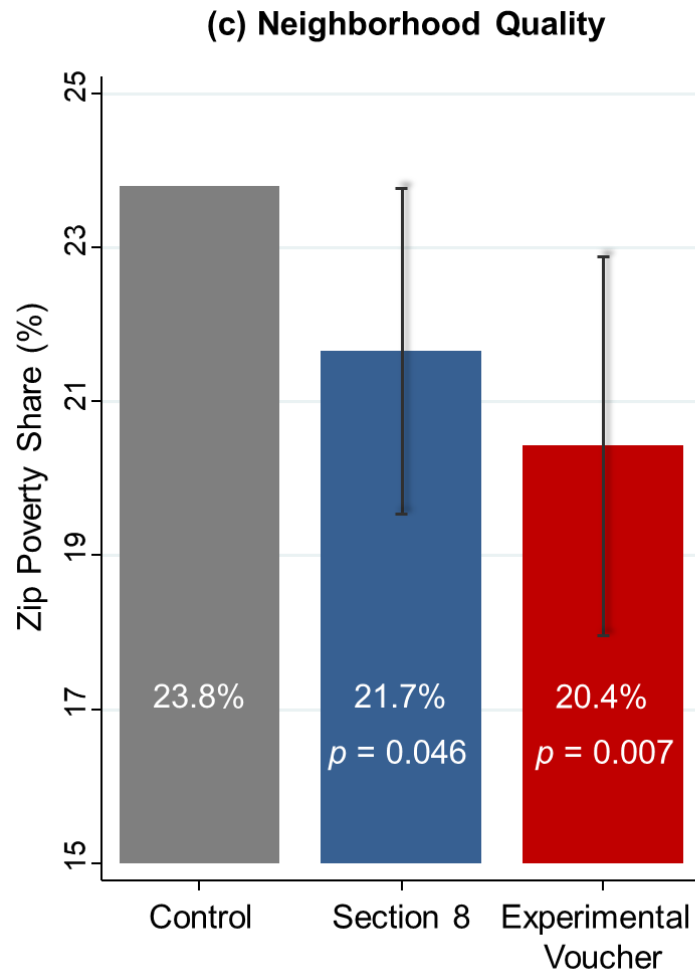
Moving to opportunity

- Las primeras investigaciones encontraron poco efecto de moverse a otras áreas en los resultados, como por ejemplo renta -> los estudios se centraron en adultos cuando se movieron de zona (ej: King, Liebman y Katz 2007)
- El análisis quizás más interesante es el efecto de la exposición en niños:
 - ¿Mejora MTO el resultado por niños que se desplazaron cuando eran muy jóvenes?
 - Fusionar con datos de impuestos para estudiar los resultados de esos mismos individuos en la mitad de los 20
 - Comparar los ingresos entre los diferentes grupos teniendo en cuenta las tasas de “compliance”

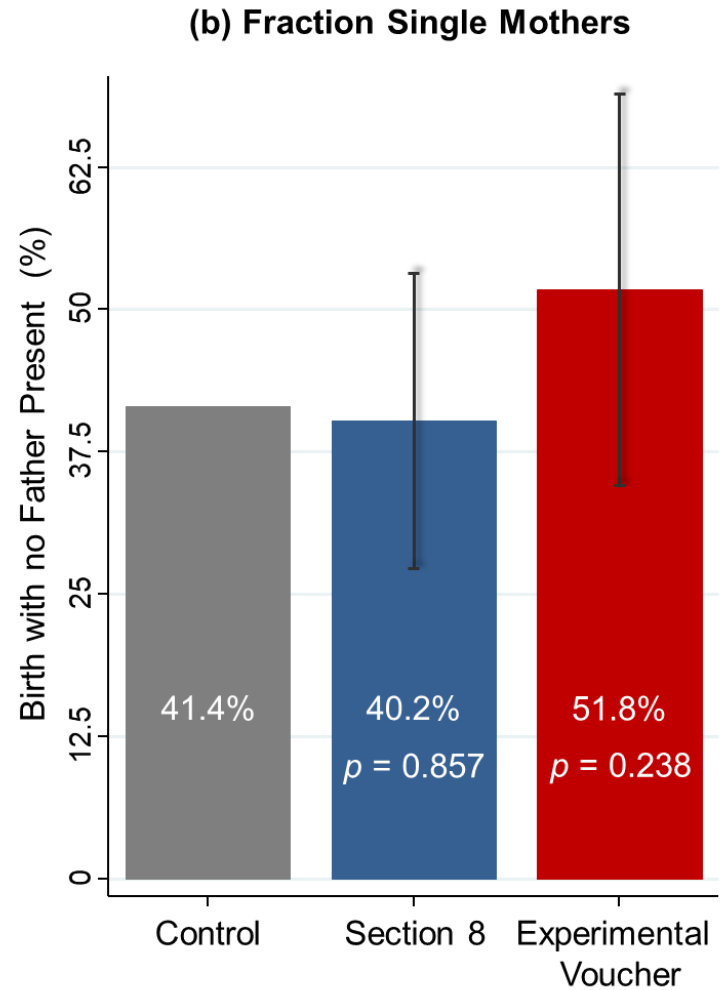
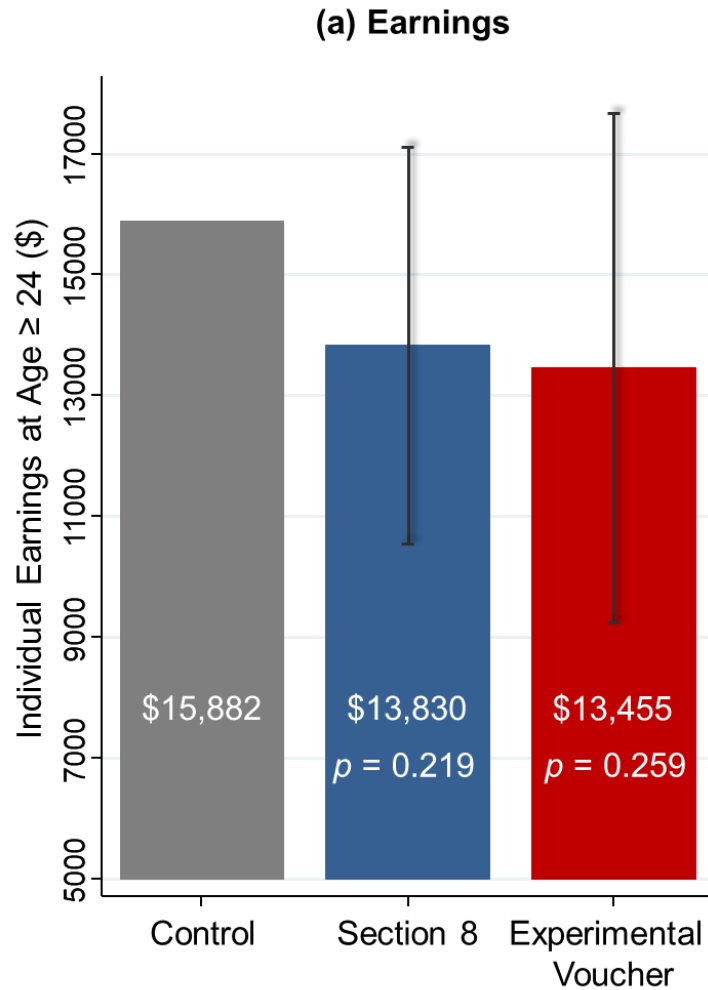
Moving to opportunity: niños menores de 13



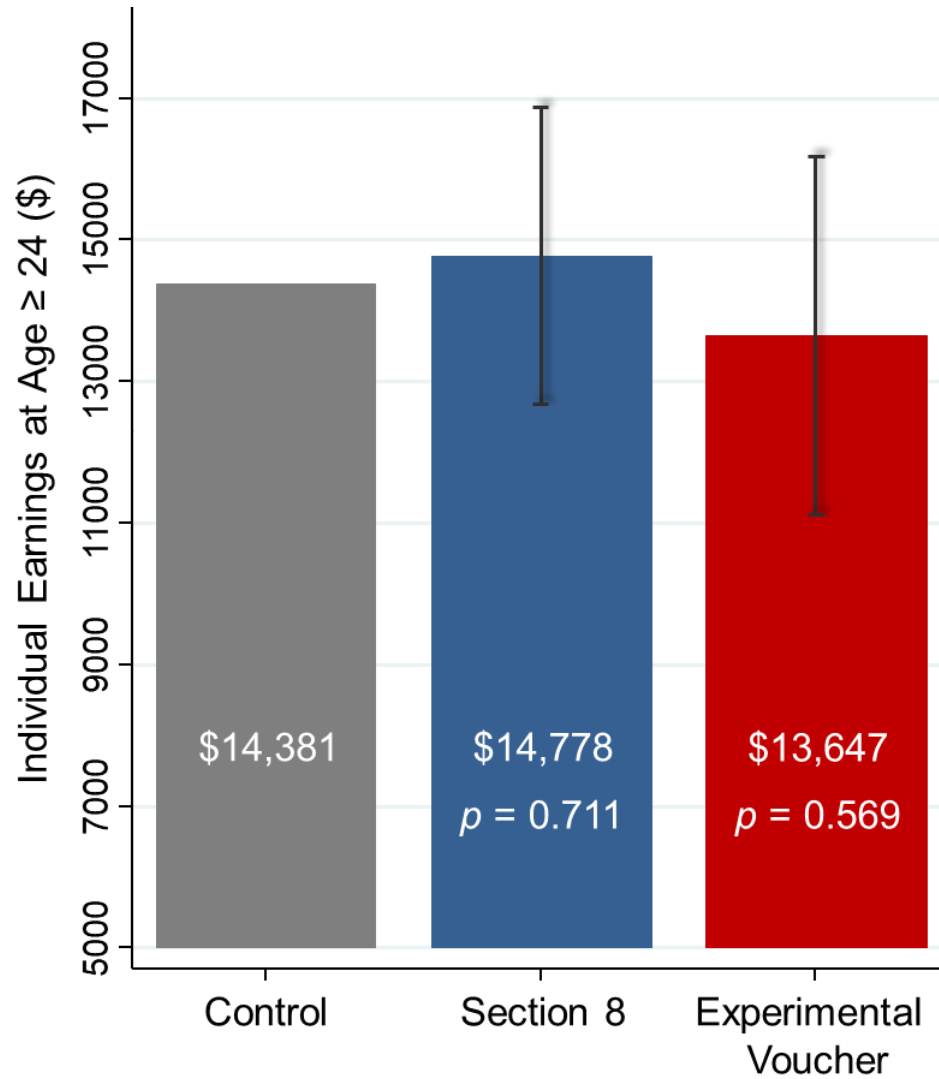
Moving to opportunity: niños menores de 13



Moving to opportunity: edad entre 13 y 18

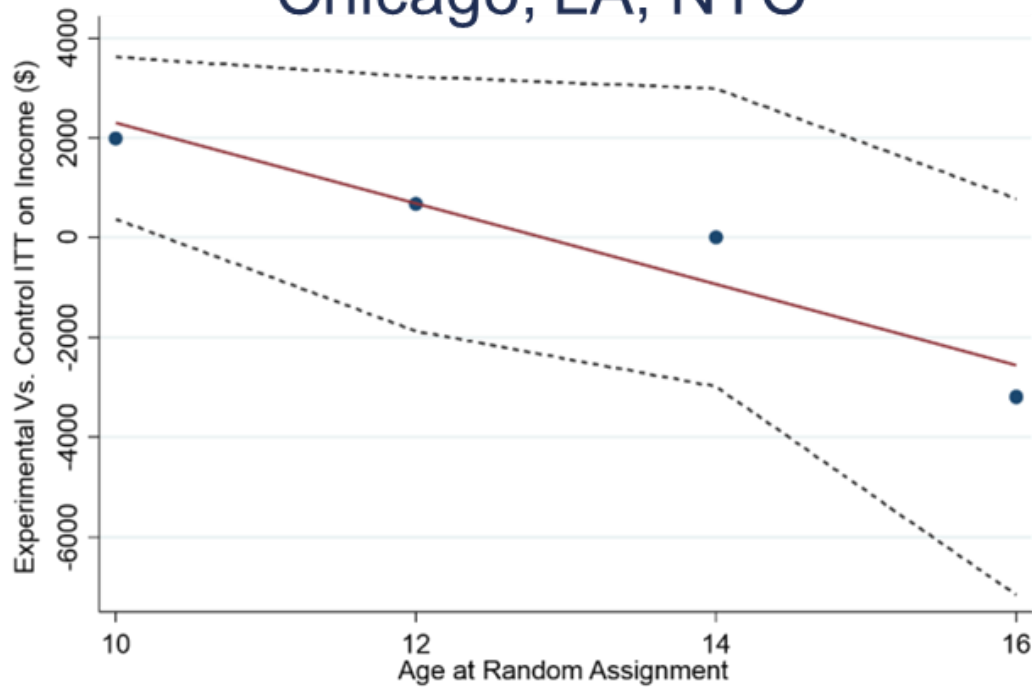


Moving to opportunity: ingresos adultos



Moving to opportunity

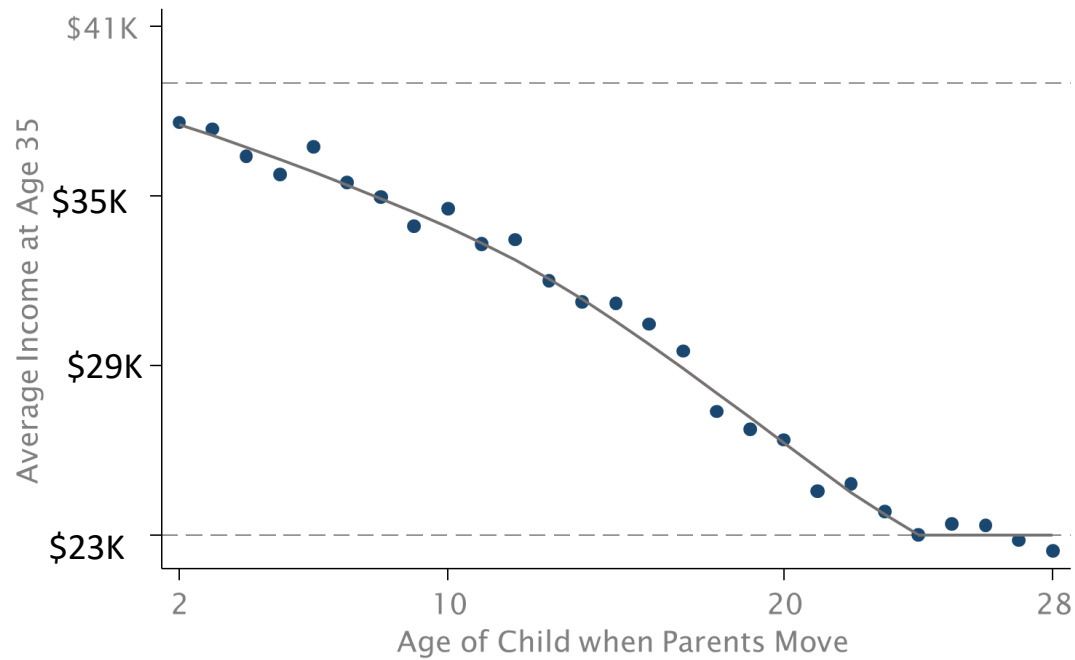
MTO: Baltimore, Boston,
Chicago, LA, NYC



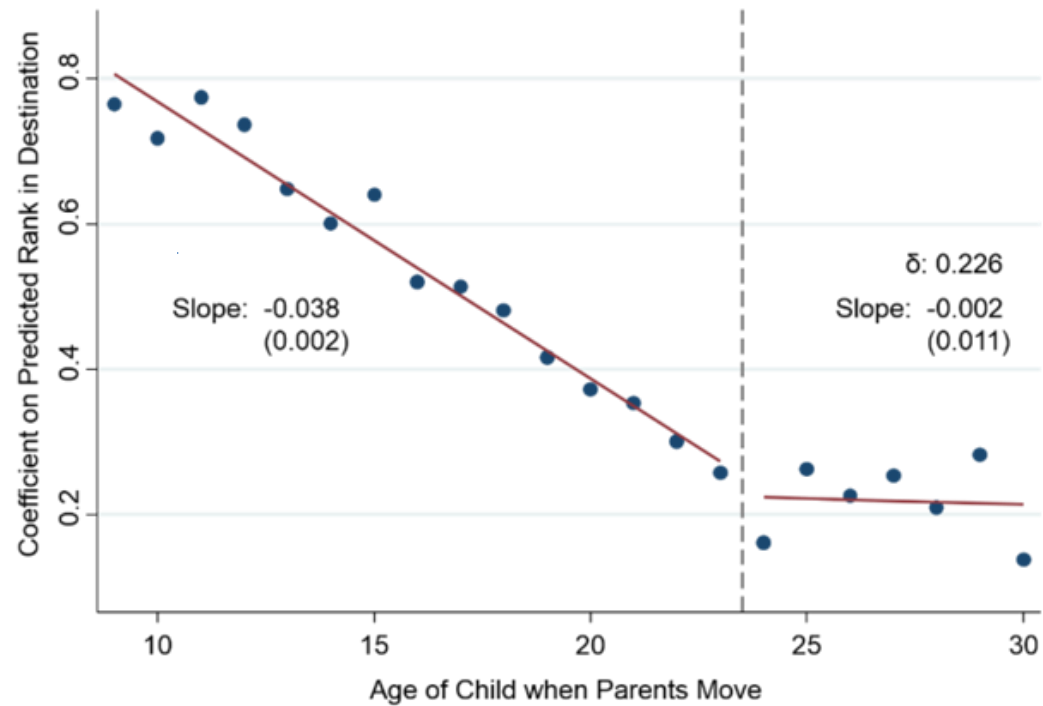
Source: Chetty, Hendren, Katz (AER 2016)

Moving to opportunity

Mejora de los ingresos por moverse a un barrio mejor por edad



Moving to opportunity



Noticias en los últimos meses....

El Consejo de Garantías Estatutarias cree que el Govern no tiene competencias para regular el alquiler

La Autoridad Catalana de la Competencia critica los efectos negativos que puede tener el decreto

Property sector
Berlin to impose 5-year rent freeze amid anger at rising prices
German capital's decision hits property shares and is likely to face legal challenge

The New York Times
New Rent Laws Pass in N.Y.: 'The Pendulum Is Swinging' Against Landlords
The package, signed by Gov. Andrew Cuomo, significantly strengthened protections for all tenants in New York City.

The New York Times
State Leaders OK New Rental Protections for Pricey NYC

El Govern insiste en el decreto de los alquileres pese al dictamen del Consejo de Garantías Estatutarias

La Generalitat no descarta hacer alguna modificación y recuerda el aval de la Comisión de Codificación de Cataluña

Global property

How the financial crash made our cities unaffordable

Since 2008, property markets in the world's major cities have 'synchronised' and left nations and citizens behind



Control de rentas en Estados Unidos

- Otros ponentes hablarán de la aplicación a algunos países europeos. Para no solaparme me centraré en el caso de EE.UU. En Estados Unidos el péndulo en algunos sitios gira otra vez hacia el “rent control”.
 - Dos estados han aprobado recientemente leyes estatales (Oregón y California, aunque en California fracasó hace unos días el referendum sobre la proposición 10 fracasó)
 - En Maryland, New Jersey y New York algunas ciudades tienen algún tipo de control de rentas

Control de rentas

- Hay muchos sitios donde se aplican controles de rentas de tercera generación, incluida España
- Una cierta falacia de generalización respecto a los controles de segunda generación: son muchos más los estados/ciudades donde no hay controles de rentas que aquellos donde hay
- “Si se aplica en NY/Berlín/San Francisco es que debe funcionar....”
- Parece una obviedad: “tiene que funcionar. ¿No es control de alquileres?” Pero:
 - Diagnóstico
 - Efectos colaterales
- Política “one size fits all” no suele ser correcta:
 - Tamaño y estructura del mercado de alquiler: monopolística (“rate of return control”), oligopolística, competitiva
 - Problemas de información asimétrica
- Los problemas operativos de aplicación son de primera magnitud: metodologías de cálculo del precio de referencia, problemas judiciales, pagos colaterales, etc.

Tipología de control de rentas

- Los controles de precios del alquiler son medidas con enorme variedad que tienen una larga historia de fracasos en sus objetivos de conseguir mejorar la accesibilidad de la vivienda. Tipología:
 - Controles de primera generación también conocidos como “rent ceilings” o “rent control”: límite en el valor absoluto de la renta que se puede cobrar
 - Controles de segunda generación también conocidos como “rental brake” o “rent stabilization”: límite a cuanto se puede incrementar la renta. En sus versiones modernas puede ser una proporción sobre la media de una determinada zona como el “Mietpreisbremse” alemán (por ejemplo Berlín)
 - Controles de tercera generación o “tenancy rent controls” o “tenancy length control”: el incremento de la renta es limitado en la duración del contrato pero puede ajustarse entre inquilinos. Ejemplos recientes de cambios en la duración es la discusión actual en el Reino Unido sobre la extensión de los contratos a tres años (desde los 6 meses o 12 meses formales actuales, aunque en la realidad la extensión es superior a 3 años) o España (de 3 años a 5 o 7 años dependiendo de la forma societaria del propietario)

Teoría y evidencia

- Existe mucha investigación económica, desde Friedman y Stigler (1946) sobre los potenciales efectos negativos de mantener las rentas por debajo de la renta de mercado en las unidades que no son de alquiler social:
 - Desde este primer trabajo se argumenta que los propietarios venderán sus viviendas anteriormente alquiladas a propietarios que las quieran ocupar
 - Además se genera un desajuste entre inquilinos y unidades alquilables (grandes familias vivienda en pisos pequeños o pequeñas familias viviendo en enormes viviendas): una vez ocupado un “rent control” los inquilinos pueden elegir no moverse incluso si sus necesidades cambian o el mercado laboral es mejor en otros sitios (Sims, 2011, Bulow y Klemperer, 2012)
 - También puede producirse un deterioro significativo del stock de viviendas en alquiler dado que los arrendadores no invertirán en el mantenimiento pues no podrán recuperar la inversión (Downs, 1988)
- Economistas nada sospechosos de “neoliberales” como Krugman argumentan que los controles de rentas “son de los temas mejor conocidos en la ciencia económica y, entre los economistas, de los menos controvertidos”

Teoría y evidencia

- Existen otros efectos no menos importantes:
 - Sobreconsumo de vivienda por los inquilinos en “rent control” (Gyourko y Linneman, 1989)
 - Traspaso de las viviendas al mercado de venta y reducción de la oferta en alquiler (Diamond et al. 2018)
 - El menor incremento de la oferta, o la reducción de la misma, incrementa el incremento de la presión sobre los precios y negociación de precios por encima de los límites (mercado negro) (Sims, 2007)
 - Externalidades negativas en las viviendas próximas (Sims, 2007, Autor et al. 2014)
 - Estudios sobre Nueva York muestran que al final los ocupantes de los pisos de “rent control” tenían rentas mayores que aquellos que alquilaban en el mercado libre (mayor capacidad informativa, mayores recursos para contratar la búsqueda de unidades, etc.)

Argumentos generales

- Argumentos a favor del control de rentas (en alguna de sus formas):
 - Proporciona un seguro a los inquilinos sobre incrementos futuros de las rentas. Sin embargo:
 - No está claro por qué este seguro lo tiene que pagar el arrendador privado y no el sector público si se pretende un objetivo social. Por ejemplo el sector público podría proporcionar un subsidio que cubriera el incremento de la renta por encima de un determinado aumento
 - En el caso de control (renta fija, subida con IPC o con otro índice) durante el periodo de vigencia del contrato es evidente que al finalizar el mismo la subida será muy superior para recuperar la pérdida de valor de mercado y, por tanto, la ventaja será solo temporal
 - Además los propietarios, utilizando la lógica de fijación de precio por la oferta de los proponentes de estas medidas, podrían descontar el futuro desajuste sobre el precio de mercado en la duración del contrato e incrementar “anticipadamente” el precio en el cambio de inquilino sino existe limitación entre inquilinos

Argumentos generales

- Argumentos a favor del control de rentas (en alguna de sus formas):
 - Genera más seguridad entre los inquilinos (no tienen que mudarse con frecuencia) y “mejora” el balance de poder entre inquilinos y arrendatarios
 - Hace el mercado inmobiliario “más justo” evitando que familias con rentas bajas puedan ser movidas de su barrio “natural” y, por tanto, conteniendo la “gentrificación” de muchos barrios y ciudades.
 - La evidencia empírica indica que la venta de las unidades que anteriormente estaban en alquiler atrae familias con rentas altas, aumentando la desigualdad local y la “gentrificación”

Resultados empíricos

- Normalmente se utilizan diversos ejemplos, de forma laxa (muchas otras cosas suceden en las economías a largo plazo además del control de rentas de alquileres) pero no sin cierto sentido, para mostrar los efectos a largo plazo del control de rentas:
 - La caída de la proporción de alquiler en España durante la época franquista con un sistema muy estricto de control de rentas
 - Ryan Bourne (2014): “El control de rentas entre 1915 y 1989 en el Reino Unido redujo espectacularmente el mercado de alquiler de viviendas”
- Los estudios empíricos más recientes y mejor sustanciados empíricamente (Cambridge y San Francisco que se comentan posteriormente), indican que algunos inquilinos se benefician de los controles de rentas pero el coste es muy grande y muchos inquilinos salen perjudicados
- Berlín: problemas legales para la aplicación, challenges judiciales constantes, ineffectividad -> vuelta a regulación de primera generación. Pero hay esperanza: compra de 6000 viviendas por parte de la ciudad de Berlín

Resultados empíricos: meta-análisis

- Meta-análisis de 32 estudios sobre control de rentas:
 - “Targeting” ineficiente: beneficiarios no necesariamente de renta baja
 - Residentes en unidades controladas se mueven menos que en las no controladas (viviendas inadecuadas: demasiado grandes o pequeñas)
 - Reducción de la inversión en edificios (excepto si hay otros incentivos a la renovación)
 - Reducción de la oferta de alquiler
 - En general, aunque no siempre, se pueden limitar las rentas en las unidades controladas pero generalmente aumenta en el mercado no controlado
 - Coste fiscal asociado con el funcionamiento del programa de control de rentas
 - Pagos colaterales

Resultados empíricos: San Francisco

- Aunque existen multitud de estudios empíricos, con datos de ciudades concretas, sobre el impacto de los controles de alquiler, el más reciente, el que analiza el largo plazo, el más sofisticado y más empíricamente convincente es el trabajo de Rebecca Diamond, Tim MacQuade y Franklin Qian (AER, 2019)
- Resultados principales (diseño quasi-experimental):
 - En el corto plazo el control de rentas redujo la movilidad de los inquilinos en un 20% y redujo el desplazamiento fuera de San Francisco (especialmente para minorías raciales)
 - En el largo plazo los arrendadores afectados por el cambio en el “rent control” de 1994 redujeron la oferta un 15% por la venta de las unidades o la demolición y construcción de viviendas para la venta
 - Reducción del 25% en los inquilinos viviendo en unidades de renta controlada en el grupo tratado
 - En el largo plazo el control de rentas aumentó la gentrificación de San Francisco dado que la nueva oferta de vivienda para la venta atrajo a residentes de rentas más altas, socavando los objetivos del control de rentas

Conclusiones

- El alquiler ha llegado para quedarse
- No existen soluciones mágicas ni de corto plazo: puede ser peor el remedio que la enfermedad
- Se necesita una política de vivienda:
 - Suficientemente dotada y consistente en el tiempo: el parque de vivienda pública de Viena no se hizo en dos días (ni el de Vitoria tampoco) -> sin aspavientos ni promesas de milagros
 - Basados en pocos principios: calificación indefinida y foco en alquiler social como en el País Vasco
 - Evaluables y evaluadas, generando información y conocimiento como en el País Vasco: informe anual de evaluación de la política de vivienda, encuesta de vivienda vacía (desde mitad de los años 90), etc.
 - Tres segmentos: el volumen necesario de vivienda asequible requerirá la colaboración público-privada
 - En la parte privada sustituir grandes fondos de inversión oportunistas por compañías de seguros y fondos para inversión diversificada que requieren rentabilidades menores

Conclusiones

- Necesaria una visión multi-instrumento para aumentar la oferta en lugares con mucha demanda:
 - Compra/rehabilitación de viviendas por parte del sector público local
 - Nueva construcción
 - Cambiar usos:
 - ¿Zonas industriales en ciudades?
 - Comercios vacíos en el centro de las ciudades
 - Entresuelos de oficinas en el centro de las ciudades
 - Resistir el “not in my backyard” aunque políticamente sea inconveniente
 - Acabar con gran parte de los innumerables trámites administrativos que requiere cualquier proyecto urbanístico (especialmente en los proyectos de cooperación público-privada)
 - Nuevos modelos: cooperativas de cesión de uso, “cohousing”, etc
 - Generar inseguridad jurídica e inestabilidad institucional no es una buena idea: aumenta la rentabilidad requerida (al aumentar el riesgo), genera casos como el de Portugalete (y otros), genera negocio de ocupación y “solicitud de rescate”, etc.



**Universitat
Pompeu Fabra**
Barcelona