



Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales

PRÓBLEMATICA DE LA VIVIENDA DE ALQUILER EN LAS GRANDES CIUDADES

Clave: 201504267

MADRID | Abril 2020

Resumen

La crisis financiera de 2008 provocó, en España, graves problemas en el sector inmobiliario. En 2007 se constituían más de un millón y medio de hipotecas sobre bienes inmuebles, cifra que desde ese año hasta 2014 se redujo un 83%. Entre otros motivos, este considerable descenso se produjo por la preferencia de muchas familias por una vivienda de alquiler y no en propiedad (mayor dificultad de concesiones de crédito, mayor inestabilidad económica, etc.) España sigue teniendo un porcentaje de vivienda en propiedad muy alta en comparación con los países de su entorno. No obstante, el acceso a la vivienda de alquiler sigue siendo un problema por las continuas subidas del coste de la renta en las principales áreas metropolitanas de nuestro país por lo que se deben implementar medidas para poner freno al precio del alquiler.

Palabras clave: Vivienda de alquiler; Acceso a la vivienda; Áreas metropolitanas; Crisis; Sector inmobiliario; Hipotecas; Precio del alquiler.

Abstract

The financial crisis of 2008 caused, in Spain, serious problems in the real estate sector. In 2007, more than one and a half million mortgages on real estate were constituted, a figure that decreased from 83% to 2014. Among other reasons, this considerable decrease was caused by the preference of many families for rental housing and not property (greater difficulty in granting credit, greater economic instability, etc.). Spain continues to have a very high percentage of property ownership compared to the surrounding countries. However, access to rental housing continues to be a problem due to the continuous rise in the cost of rent in the main metropolitan areas of our country, therefore measures must be implemented to curb the rental price.

Key words: Rental housing; Access to rental housing; Metropolitan areas; Crisis; Real state sector; Mortgages; Rental price.

Índice de contenido

| | |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Introducción..... | 4 |
| 1.1. Propósito general..... | 4 |
| 1.2. Justificación del Tema | 4 |
| 1.3. Estructura y Metodología..... | 5 |
| 2. Situación Macro España | 5 |
| 2.1. Antes de la crisis (2000-2008)..... | 5 |
| 2.1.1. Bonanza económica..... | 6 |
| 2.1.2. Entrada en la unión económica y monetaria de la UE..... | 7 |
| 2.1.3. Medidas económicas..... | 7 |
| 2.1.4. Política monetaria de la UE..... | 8 |
| 2.1.5. Otros datos macro significativos del período | 9 |
| 2.2. Crisis Económica (2009-2014)..... | 10 |
| 2.2.1. EE. UU. hipotecas subprime (contexto) | 10 |
| 2.2.2. Burbuja Inmobiliaria..... | 11 |
| 2.2.3. Políticas monetaria y fiscal para reaccionar a la crisis. | 12 |
| 2.2.4. Políticas económicas Gobierno Español..... | 14 |
| 2.2.5. Otros datos macro significativos del período | 14 |
| 2.3. Después de la crisis (2015-Actualidad)..... | 15 |
| 3. Sector Inmobiliario en España | 15 |
| 4. Vivienda en Alquiler | 19 |
| 4.1. Definición | 19 |
| 4.2. Evolución del mercado | 19 |
| 4.3. Problemática..... | 20 |
| 4.4. Medidas tomadas en España (Planes Estatales de Vivienda) | 21 |
| 4.5. Medidas tomadas en otros países..... | 24 |
| 4.5.1. Francia | 24 |
| 4.5.2. Portugal..... | 26 |
| 4.5.3. Estados Unidos | 27 |
| 4.5.4. Alemania..... | 29 |
| 4.5.5. Austria (Viena) | 33 |
| 4.5.6. Reino Unido (Londres)..... | 34 |
| 4.6. Medidas tomadas para el alquiler de uso turístico | 35 |
| 5. Conclusiones..... | 37 |
| 6. Bibliografía..... | 41 |

1. Introducción

1.1. Propósito general

El mercado inmobiliario ha sufrido muchos cambios después de la crisis económica trayendo consigo un aumento de la demanda del arrendamiento de vivienda residencial. Mi intención con este trabajo es analizar el problema del acceso a la vivienda de alquiler estudiando las diferentes posturas que se están tomando para frenar la subida de los precios en las grandes ciudades. Con ello, espero, en primer lugar, poder evidenciar que la intervención directa en el mercado no solventa el problema a largo plazo y segundo manifestar otras vías menos utilizadas que apuntan a mejores resultados.

1.2. Justificación del Tema

Durante la crisis económica un gran número de familias en nuestro país tuvieron serias dificultades para hacer frente a sus hipotecas y se vivieron numerosos desahucios provocados por impagos. Esta dramática situación hizo aumentar la demanda de la vivienda en alquiler, no tan popular en España como en otros países de la UE, pero si más accesible y alcanzable para todas aquellas familias afectadas duramente por la crisis. En este panorama, mientras los españoles se recuperan de las secuelas de la crisis, comienza lo que hoy en día se denomina “burbuja del alquiler”.

En septiembre de 2015 yo llegué a Madrid con 18 años y vi como este problema, que veía muy lejano con anterioridad, me tocaba muy de cerca. Los precios de las viviendas de alquiler en la capital española eran muy elevados para cualquier persona que viniese de otras regiones. La solución más popular pasaba por alquiler un piso compartido con más estudiantes para reducir costes. No obstante, el problema de la burbuja del alquiler se agudiza más en gente adulta, sobre todo personas solteras y familias monoparentales que no pueden hacer un reparto del gasto. Ya terminada mi etapa de estudiante, encuentro este tema cada vez más interesante y me invaden las incógnitas y reflexiones sobre las posibles soluciones a esta problemática. Es por ello por lo que me atrae y afronto con entusiasmo realizar este proyecto.

1.3. Estructura y Metodología

En primer lugar, para lograr un ensayo que estudie con profundidad las cuestiones que aquí trato recurriré a diversas bases de datos para hacer un análisis macroeconómico. Será un análisis de la evolución económica hasta nuestros días en tres etapas: los años previos a la crisis, el período de crisis y la posterior etapa. En ese estudio macro se pondrá el foco en el mercado inmobiliario.

A continuación, estudiaré en profundidad el sector inmobiliario español, explicando su estructura (todos sus segmentos y la función que cumplen), el peso que tiene en nuestra economía y la transformación que está sufriendo. Analizaré la creación de valor y el dinamismo que genera este sector y cómo le ha afectado gravemente la crisis económica. Lo siguiente será explicar dentro del sector la vivienda de alquiler residencial y la evolución que ha sufrido muy ligada al resto del mercado inmobiliario. Será aquí cuando empiece a exponer la problemática de acceso a la vivienda estudiando como se ha llegado hasta esa situación y las medidas, más generales, que se pueden adoptar.

Siguiendo con medidas más concretas de España y de otros países para mejorar el acceso a la vivienda requeriré de informes del Banco de España, estudios de economistas especializados en la materia, leyes en vigor del BOE del Gobierno de España y de otros países de la zona euro. En cuanto a las soluciones que adopta cada país buscaré la máxima ponderación posible ofreciendo las ventajas e inconvenientes de cada una de ellas, siempre reflejando los resultados que arrojan estas medidas con el paso del tiempo. Con respecto a la conclusión del ensayo me permitiré describir la situación actual y futura del problema de acceso a la vivienda de una manera más subjetiva pero siempre apoyándome en la opinión de expertos haciendo más sus ideas por medio de citas.

2. Situación Macro España

2.1. Antes de la crisis (2000-2008)

2.1.1. Bonanza económica

En la década de los 90 las principales potencias mundiales sufrieron una gran crisis económica acrecentada por la guerra del golfo y el aumento desmesurado del precio del barril de petróleo tras la invasión de Kuwait. Esta crisis tardó más de dos años en llegar a España por el considerable gasto público que el gobierno de González llevó a cabo para la Expo de Sevilla y los Juegos Olímpicos de Barcelona, principalmente. La economía española entro en recesión en el año 1992 trayendo consigo un notable aumento del desempleo (superando el 20% de la población activa) y una contracción del PIB y PIB per cápita, -1% y -8,5% en 1993 con respecto al año anterior. En 1996, la deuda pública alcanza un máximo histórico, un 65,4% del producto interior bruto.

A partir de entonces la economía española comienza una creciente expansión que no terminará hasta 2008. A raíz del Tratado de Maastricht en 1992, con la consecuente creación del Banco Central Europeo, se promovió una misma política monetaria para todos los países miembros de la Unión Económica y Monetaria (UEM). Esto supuso un aumento de confianza que animó la inversión, principalmente por la caída de los tipos de interés. “La inversión en 2007 representó 2,4 veces la realizada en 1994” (Fundación BBVA, 2009).

Además, con la entrada en el nuevo milenio nuestro país experimenta una llegada masiva de inmigrantes. “España no estaba ni siquiera entre los veinte países que más inmigrantes acogían en 1990 pero ya ocupaba el décimo lugar en el año 2005 –nótese que nos referimos a cifras absolutas-, solo por detrás de EEUU, la Federación Rusa, Alemania, Ucrania, Francia, Arabia Saudí, Canadá, India y el Reino Unido. Es más, España está claramente por delante de otros países que durante décadas han sido tomados como receptores netos de inmigración –Australia-, y muy por delante de países con los que comparte muchas características socioeconómicas –Italia-.” (Cebolla Boado y González Ferrer, 2008). Esta llegada de inmigrantes estuvo, en parte, motivada por la demanda de obra que requería el sector de la construcción, y es que este ciclo de expansión estuvo claramente impulsado por lo que se conoce como el Periodo Dorado de la Construcción.

Todo esto provocó un incremento de la población española durante los primeros años del siglo lo que generó un aumento del consumo

2.1.2. Entrada en la unión económica y monetaria de la UE

España fue uno de los once países que integraban en 1998 el proyecto común de la Unión Económica y Monetaria de la UE. Este nuevo mercado común, en el que existe una coordinación económica en cuanto a política monetaria, se autoimpondrá una serie de objetivos. “En primer lugar, los beneficios que pueden derivarse de la supresión de los tipos de cambio bilaterales en Europa.” (Arroyo Fernández, 2009). Es decir, todas las ventajas que genera la desaparición de los costes de transacción producidos por el cambio de divisa y del riesgo que existía por la inseguridad debido a las fluctuaciones de las monedas. “Y, en segundo lugar, reforzar la estabilidad monetaria y la potencia financiera de Europa, poniendo fin, por definición, a cualquier posibilidad de especulación entre las monedas comunitarias, garantizando, mediante la dimensión económica y financiera de la Unión Monetaria creada, una cierta invulnerabilidad de la nueva moneda frente a la especulación internacional y ofreciendo al euro la posibilidad de convertirse en una importante moneda de reserva y de pago.” (Arroyo Fernández, 2009)

A comienzos de 1999 se estableció el tipo cambio de cada divisa del país que integraba la Unión con el euro. Aunque esta moneda aún no existía como tal (no estaba en circulación) desde ese año se usaba para pagos electrónicos y con fines contables. Tres años después, en 2002, las monedas y billetes en euros entraron en circulación y las monedas nacionales se retiraron gradualmente. Como nos indica la propia UE con este acontecimiento “se produjo el mayor cambio de moneda de la historia”.

2.1.3. Medidas económicas

Durante este período España tuvo dos gobiernos de ideologías diferentes (José María Aznar, de tintes más liberales, y el socialista de Rodríguez Zapatero) que, sin embargo, tomaron medidas que favorecieron que nuestro país siguiese una tendencia de crecimiento positiva hasta 2008. Cuando el líder conservador llegó al poder España había llegado a un máximo histórico de deuda pública y la tasa de paro venía creciendo hasta superar el

20%. Este gobierno aprovechó el impulso del que gozaba la economía mundial a finales de los 90 para aplicar en nuestro país una serie de medidas de corte liberal. Esto provocó que España subiese del puesto 65, en el año 1996, al 29 en la clasificación del Índice de Libertad Económica en 2016 (indicador creado por The Wall Street Journal). Una de las principales reformas que promovió el gobierno fue una rebaja del IRPF que “fue revisado a la baja en dos ocasiones, llevando el tipo máximo del 56% al 45% y bajando tipo inferior del 20% al 15%. Esta reducción fue de la mano con una simplificación de tramos y un aumento de deducciones y mínimos exentos. De media, las retenciones cayeron un 33%.” (Sánchez de la Cruz, 2016). Con la llegada de Rodríguez Zapatero continuó la buena dinámica de crecimiento y con ella se mantuvo las subidas anuales de gasto público (creciendo en torno al 11% desde el 2000). El gobierno socialista en 2007, en los meses previo al estallido de la crisis, aprobó una rebaja del IRPF en la que el tipo máximo baja de 45% a 43% y fijó un tipo único del 18% para todas las rentas del ahorro. (Meraviglia, 2018)

2.1.4. Política monetaria de la UE

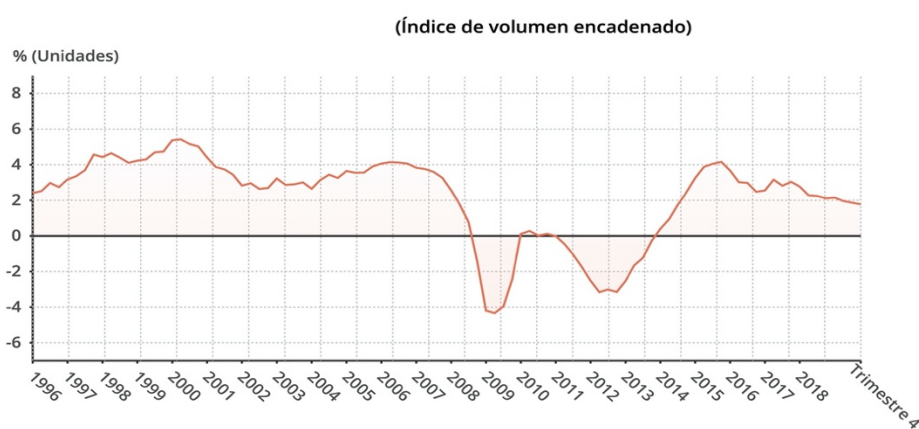
El Banco Central Europeo (BCE) se establece en 1998 con el tratado de Ámsterdam. Se le asigna, como principal objetivo, el mantenimiento de la estabilidad de precios (especialmente de los países de la Eurozona). Además, gestiona la oferta de dinero y las reservas de divisas para mantener el equilibrio de los tipos de cambio. En 1999 se pone en marcha la última fase del proceso de convergencia de la Unión Económica y Monetaria (UEM), y el BCE pasa a ser el órgano que instrumenta la política monetaria. Durante los primeros años el BCE disminuye el tipo de interés debido a la desaceleración de la economía, la crisis de las “punto.com” y el atentado del 11-S, entre otras causas. Esta tendencia se mantuvo hasta 2004, ya que los indicadores reflejaban tensiones inflacionistas por la recuperación de la Eurozona y el exceso de liquidez acumulado. Durante los siguientes años el BCE siguió una política monetaria restrictiva, con un aumento progresivo de los tipos de interés.

2.1.5. Otros datos macro significativos del período

Los años previos al 2008 se caracterizaron por constante crecimiento del PIB anual, siempre por encima del 2%, llegando a un máximo histórico en 2000 con un incremento del 5,2%. Esta evolución positiva llevó a España a casi duplicar su producto interior en los 8 primeros años del nuevo siglo (de 595.723M en 1999 a 1.075.539M. en 2007).

Gráfico i.

Evolución interanual del PIB desde 1996



Elaborado por Epdata a partir de los datos del INE

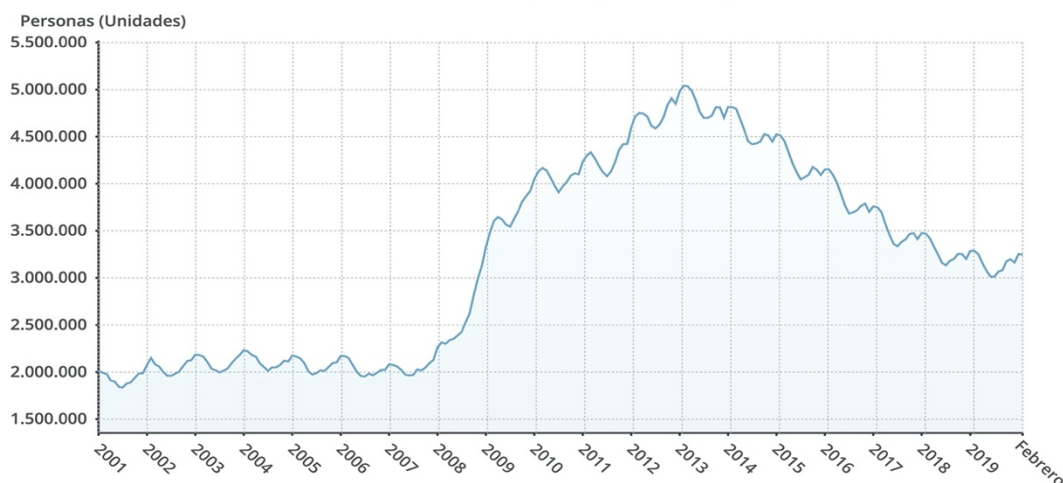
También debemos destacar que desde el año 2000 hasta el estallido de la crisis el número de personas desempleadas está en torno a los dos millones. El efecto de las fluctuaciones que observamos en el gráfico 2 es debido al paro estacional que existe en nuestro país (existen una serie de actividades, mayormente en el sector agrícola, que solo se realizan durante una temporada del año). No obstante, pese a que el número total de desempleados se mantenga durante estos años lo cierto es que la tasa de paro disminuye ya que la población española aumenta considerablemente en ese período de tiempo. De esta forma en el año 2000 la tasa de paro era del 13,8% mientras en 2008 menguaba hasta el 8,2%.

Cabe destacar que la tasa de desempleo en España siempre ha sido notablemente superior a sus vecinos de la Unión Europea. Y es que además del paro cíclico, que sufren todos los países provocado por las distintas épocas de crisis y bonanza económica, en nuestro país existe un paro estructural que puede deberse numerosos motivos. Mientras algunos

expertos como Daniel Lacalle apuntan a diversos desincentivos para el trabajo que pueden llegar a acostumbrar a la población al estado actual de desempleo otros asocian el problema a que existe “una desconexión entre el sistema educativo y el mercado laboral, algo que afecta principalmente a los jóvenes” (Alarcos, 2018)

Gráfico ii.

Así ha evolucionado el paro en España.



Elaborado por Epdata a partir de los datos del Ministerio de Empleo y Seguridad Social

Por último, debemos señalar que durante este período la inflación en España siempre fue cercana al 2%, objetivo que establece el Banco Central Europeo ya que considera que entorno a ese porcentaje se encuentra la estabilidad de precios, lo cual es indicativo de un aumento de la actividad productiva y de mayor desarrollo económico.

2.2. Crisis Económica (2009-2014)

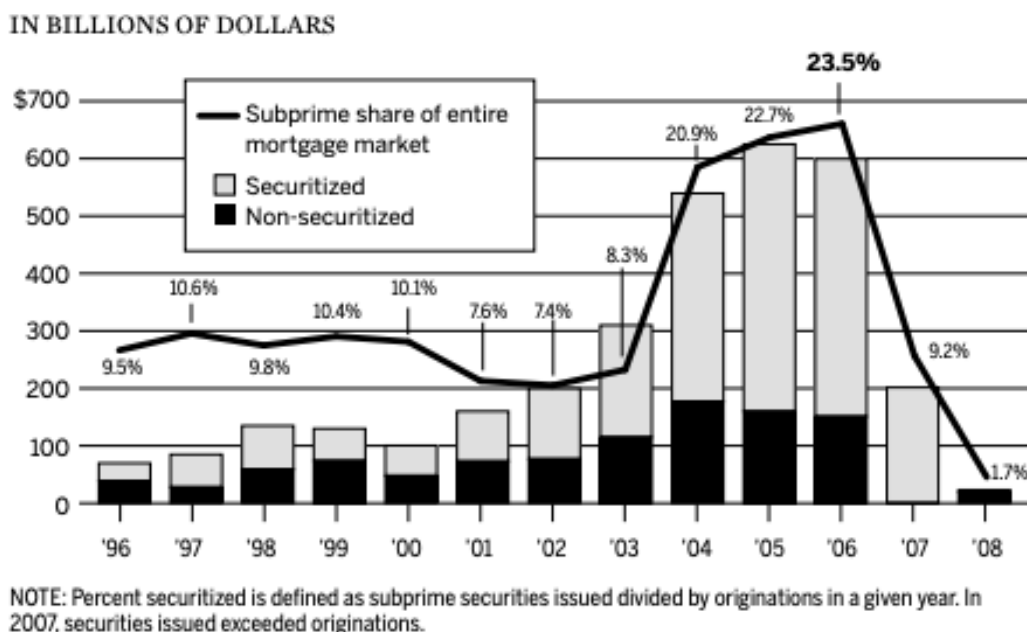
2.2.1. EE. UU. hipotecas subprime (contexto)

Los créditos subprime son un tipo de hipotecas que se popularizaron en Estados Unidos los años previos a la crisis que se caracteriza por su sencilla concesión y sus elevados tipos de interés. Suele ser recurrida por personas con baja solvencia por lo que el riesgo de impago es muy superior a otros tipos de crédito. “Durante años, en Estados Unidos las hipotecas subprime fueron un pequeño apéndice del mercado hipotecario de la vivienda, y en 2002 sólo representaron el 7% del total de hipotecas originadas. Cuando llegaron a

este mercado a finales de 2003, las firmas financieras empezaron a acelerar la agrupación y el empaquetamiento de hipotecas de vivienda subprime en títulos. Esas firmas encontraron compradores receptivos. Los inversionistas nacionales y extranjeros, sobre todo europeos, fueron atraídos por el rendimiento de estos títulos, mayor que el promedio, y por una tasa de ejecución de las hipotecas subyacentes que había disminuido durante dos años.” (Greenspan, 2010)

Gráfico iii.

Evolución de las hipotecas subprime



Fuente: Inside Mortgage Finance

2.2.2. Burbuja Inmobiliaria

En los años previos a la crisis la construcción en España sufría un crecimiento desproporcionado. En el año 2005, por ejemplo, nuestro país edificaba más que el conjunto de Italia, Francia y Alemania. “En el período comprendido entre 1998 y 2005 el precio de la vivienda libre aumentó un 159,5 y un 104,1 por 100, en términos nominales y reales, respectivamente” (Bernardos, 2009). El coste que representaba el gasto en vivienda de cada familia se duplicó en ese período. El principal motivo de esta burbuja fue el fuerte incremento de la demanda que veía como un negocio seguro la inversión en el sector inmobiliario. Esto se debía a que el precio de la vivienda llevaba desde 1998

teniendo un crecimiento promedio superior al 10% y que alcanzó su máximo incremento en 2004 con un 18,4% respecto al año anterior según La Sociedad de Tasación. Asimismo el mercado no pudo contrarrestar la fuerte demanda aumentando la oferta en suficiente medida para frenar la burbuja y además tal como explica Gonzalo Bernardos en su ensayo “la administración en ningún momento supo detener su formación y crecimiento, ya fuera por incapacidad o por desinterés”.

Otro motivo que alimentaba esta inflación descontrolada del precio de la vivienda era la facilidad de acceder a un crédito por parte de toda la población ya que la economía contaba con mucha liquidez y los préstamos bancarios eran con tipos de interés bajos. Esto provocaba que, a los inversores, que observaban como era muy sencillo obtener plusvalías gracias al extraordinario crecimiento del precio del inmueble, no les importase endeudarse demasiado ya que sentían una falsa impresión de enriquecimiento que no era más que un círculo especulativo. Sin embargo, esto “provocaba la incursión del país en un elevado déficit en la balanza por cuenta corriente y de capitales y, por tanto, hacía que la nación viviera muy por encima de sus posibilidades” (Bernardos, 2009).

2.2.3. Políticas monetaria y fiscal para reaccionar a la crisis.

2.2.3.1. Reserva Federal

Desde 1913 el método bancario central por el que se rige Estados Unidos es el llamado Sistema de la Reserva Federal. Se trata de un órgano independiente instrumentalmente y, además de sus funciones tales como supervisar y regular las instituciones bancarias, mantener el equilibrio financiero y prestar servicios financieros, el Sistema de la Reserva Federal influencia, en tema de política monetaria, en los requisitos monetarios y crediticios con el fin de lograr un incremento económico con plenitud de empleo y estabilidad en los precios.

La crisis de las hipotecas subprime se detona a mediados del año 2007, por ello, el Sistema de la Reserva Federal inicia una propensión de bajada de tipos que dura hasta la actualidad. El significado de esta bajada encuentra su razón de ser en el propósito de poder avalar la solvencia en los mercados. Debido a que los tipos se encontraban en

niveles bajos, el Sistema de la Reserva Federal puso en funcionamiento dos rondas de la herramienta de política monetaria “flexibilización cuantitativa” –QE1 (*Quantitative Easing* 1) en el año 2008 y QE2 en el año 2010–. El 13 de septiembre de 2012, Bernanke comunicó una tercera ronda con la adquisición de activos amparados por hipotecas por un valor cercano a los 40.000 millones de dólares.

2.2.3.2. Banco Central Europeo

Con el crack de Lehman Brothers la crisis financiera se acrecienta y el Banco Central Europeo toma la decisión de llevar a cabo una política monetaria expansiva bajando los tipos de interés, llegando así en el último año a los mínimos históricos.

Conjuntamente a esta medida, el Banco Central Europeo proporcionó una cuota ilimitada de solvencia a un tipo de interés fijo e igualmente en otras divisas a través de operaciones de swaps. Debido a esta operación, se trató de incrementar el número de créditos que habían sido concedidos por los bancos, a pesar de que las entidades financieras han empleado estos recursos para incrementar su liquidez e invertir en otros activos como la deuda soberana. Por ello, el ahínco del Banco Central Europeo no se ha trasladado a la economía real de forma eficiente.

El Banco Central Europeo ha optado por tomar medidas de política monetaria inusuales, fruto de la tirantez en los mercados de deuda pública que afecta de manera principal a países como España e Italia. Por eso, se trata de prevenir vorágines en los mercados que podrían tener consecuencias negativas en la actuación del Banco Central Europeo.

Estas medidas consisten en aportar solvencia a las entidades de crédito a través de subastas a tipo de interés fijo, operaciones de financiación cuyo plazo de vencimiento es de seis, doce y dieciocho meses, una disminución en cincuenta puntos básicos del importe habitual de los swaps en dólares ya existentes y alentar el flujo de créditos. Últimamente, se ha llevado a cabo, como medida transitoria, el programa OMT1 que implica la adquisición de manera ilimitada de bonos periféricos en el mercado secundario con una prescripción a corto plazo -de uno a tres años-.

2.2.4. Políticas económicas Gobierno Español

La reacción del Gobierno socialista al estallido de la crisis fue, primero, minimizar los efectos de la crisis para España e intentar una débil vía neokeynesiana de apoyo a la inversión desde el sector público (Plan Español para el Estímulo de la Economía y el Empleo, Plan EEE). Después, el 12 de Mayo de 2008, tras una reunión del Ecofin, y ante las evidencias de una crisis avasalladora internacional que afectaba muy directamente a España (caída del crecimiento al 1,1 por ciento en ese año) y la presión de los grandes países de la U.E., Zapatero anuncia en el Congreso, en una dramática sesión (“cueste lo que cueste y lo que me cueste”), el mayor recorte de gastos sociales de la historia democrática española, con congelación de las pensiones, recortes drásticos de los salarios a los funcionarios y anuncios de reformas laborales y de los plazos de jubilaciones y pensiones. En medio del estallido clamoroso de la burbuja inmobiliaria y financiera, y de un paro rápidamente agigantado, el Plan de Austeridad de 2009 profundizará en esa nueva senda que contradecía todos los programas y promesas del PSOE, con nuevas reformas regresivas en los tres años siguientes: retraso y reducción creciente de las pensiones de jubilación, degradación del marco legal de las relaciones laborales, disminución del gasto social en I+D, en sanidad y educación... La reducción del déficit público se constituía en la sola meta de la política económica.

2.2.5. Otros datos macro significativos del período

Tras el máximo histórico logrado en 2008 (\$1.635 B, Banco Mundial), España sufrió varios años de crecimiento negativo acumulando del 8% hasta 2013. De la misma hubo una importante disminución del PIB per cápita que en 2009 cayó más de un 4%.

Uno de los datos más críticos de esta época fue la extraordinaria cifra de parados en nuestro país, pues pasó a ser más de un cuarto de la población activa (26,3% en 2013), a lo que debemos sumar que en el período de 2012 a 2014 el desempleo juvenil en España era superior al 50%.

Por último, cabe destacar que durante en esta etapa España tuvo años con deflación lo que provoca una situación peligrosa en la que cae el consumo ya que la inflación negativa, según la teoría económica, genera una reducción de la oferta monetaria.

2.3. Después de la crisis (2015-Actualidad)

No fue hasta finales de 2014 cuando España comenzó a dejar atrás la recesión con un crecimiento del PIB ya superior al 1%. Esta tendencia de progresión positiva vino también acompañada del restablecimiento de la confianza en la economía de la eurozona ya que países como Portugal, Grecia e Italia más perjudicados por la crisis volvía a tener un crecimiento positivo ese mismo año. También en ese 2014, pese a que el desempleo seguía representando más del 20% de la población se crearon cerca de medio millón de puestos de trabajo, lo que señalaba el camino que seguiría España los siguientes años. No obstante, ese año España llegaba a un máximo histórico de deuda pública provocado por déficits presupuestarios.

Es a partir del año 2017, en el que España vuelve a tener un producto interior bruto similar al de 2007 antes de entrar en la crisis, cuando se confirma la tendencia de crecimiento positivo (dos años por encima del 3%). También en este año se confirma el descenso continuado en la cifra de desempleados, inferior ya al 18%, aunque todavía muy lejana al 8% previo a la crisis. “Además de este mayor dinamismo tanto en las economías avanzadas como en las emergentes, en 2017 el crecimiento también se ha caracterizado por un mayor grado de homogeneidad entre países. Así, bajo el paraguas de unas condiciones financieras acomodaticias y un aumento suave de los precios de las materias primas, en 2017 la economía mundial ha subido una marcha y encara el 2018 también con las perspectivas de un crecimiento más sólido” (EC Brands, 2018)

3. Sector Inmobiliario en España

Para poder estudiar la situación actual de la vivienda de alquiler primero debemos comprender bien el significado del sector inmobiliario, la estructura y el peso que tiene en nuestra economía y la transformación que ha sufrido a raíz de la crisis. Tal y como expresa la RAE la palabra inmobiliario se refiere a la “empresa o sociedad que se dedica

a construir, arrendar, vender y administrar viviendas”. Todas esas serían las fases y los diferentes segmentos que conforman el mercado inmobiliario. Sin embargo, una misma empresa puede abarcar distintos segmentos y estar implicada en varias fases del proceso (adquisición, urbanización del suelo, construcción y comercialización). “Pero la realidad del sector es aún más compleja, si cabe, en vista no sólo de la multiplicidad de funciones que pueden llevar a cabo los agentes y de la distinta naturaleza de los mismos sino también por la especificidad de la regulación que interviene en la relación de la empresa inmobiliaria con los clientes, con los proveedores, con los trabajadores o con el medio ambiente.” (Otero y Blanco, 2014)

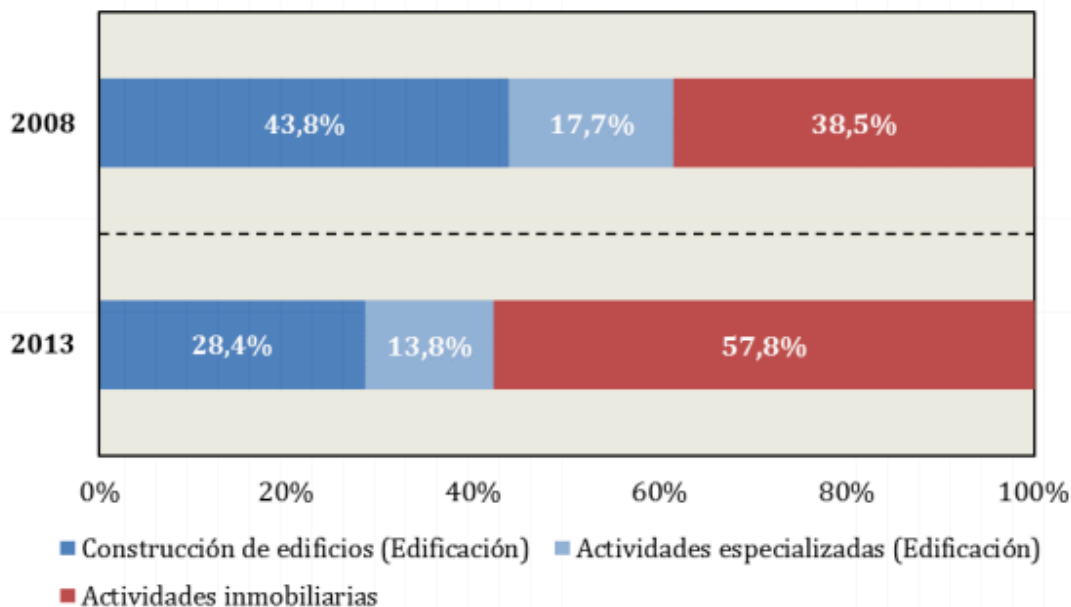
Una de las principales funciones que cumple el sector inmobiliario es la de ofrecer un bien de primera necesidad como lo es la vivienda. Además, este mercado también genera una gran cantidad de empleos (cerca de 1,3 millones actualmente según el INE) y es de los sectores que más aporta a las arcas públicas por lo que ayuda a mejorar el estado de bienestar. “Desde el punto de vista económico, el dinamismo de la actividad favorece la producción agregada no sólo a través de la creación de valor en el propio sector sino también en las actividades estrechamente relacionadas con la industria.” (Otero y Blanco, 2014)

Pese a que este estudio se centre en el sector residencial, en el que se practica la compra, venta y alquiler de inmuebles para uso personal y no industrial, existen otros dos grandes segmentos dentro del mercado inmobiliario. En primer lugar, el sector industrial que ofrece inmuebles propios del parque industrial destinados a la producción como podría ser una fábrica. Y en segundo lugar encontraríamos el segmento comercial que se centra en inmuebles asignados al sector servicios (como centros comerciales, hoteles, hipermercados...). Según un informe de CBRE en 2018 el sector residencial representó el 22,6% del total de la inversión inmobiliaria en España.

Gráfico iv.

Estructura del VAB de la industria inmobiliaria en España por grupos de actividad.

Años 2008 y 2013



Nota: La estructura del sector inmobiliario para 2008 se ha obtenido a partir de la estructura del VAB del sector de la construcción que proporciona la Estructura de la Construcción de 2008 que publica el Ministerio de Fomento.

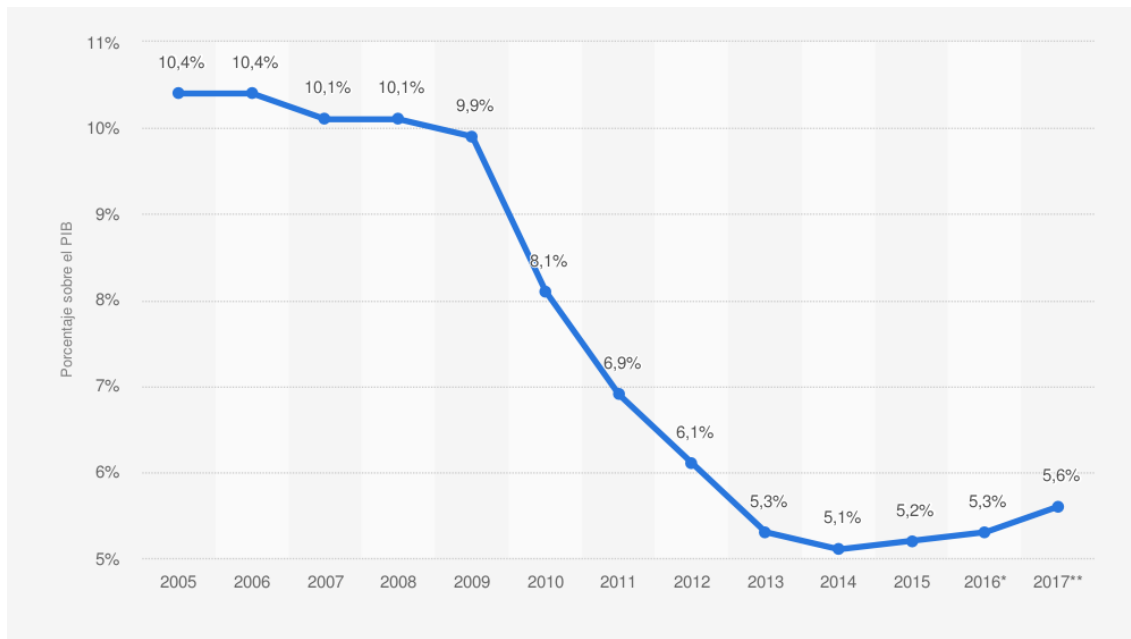
Elaboración del Instituto de Estudios Económicos a partir de datos del INE y del Ministerio de Fomento.

La estructura del sector inmobiliario sufrió un importante cambio a raíz de la crisis económica en España. “Su peso en el conjunto de la economía española ha caído desde 2008, cuando suponía el 21% del PIB a poco más del 12% en el 2013” (Otero y Blanco, 2014). El principal motivo de esta caída fue el notable descenso de la construcción a partir de 2008, pues el resto de actividades inmobiliarias incrementaron su peso relativo en el producto interior bruto español. “La inversión tanto residencial como no residencial, por su parte, ha pasado del 10,7% del PIB en 2008 a apenas el 5,9% en 2013. Pese a la caída generalizada de la formación bruta de capital fijo, la inversión en vivienda ha sufrido descensos más significativos que la inversión total, a lo que se une los descensos drásticos de la inversión no residencial experimentados en 2012 y 2013” (Otero y Blanco, 2014). Otra consecuencia de la decadencia del sector en este período es, evidentemente, el incremento del desempleo. Fue el segmento de la construcción el que más lo sufrió

llegando en 2014 a un mínimo histórico en ocupación con menos de 1 millón de trabajadores (942.000 según datos del INE).

Gráfico v.

Evolución anual del peso de la industria de la construcción en el PIB de España desde 2005 hasta 2017



Elaboración de Statista a partir de los datos del INE

El peso del sector de la construcción en el Producto Interior Bruto del país ha ido creciendo desde 2014 hasta alcanzar en 2017 un 5,6%. Lejos de la representación que tenía en los años previos a la crisis la importancia actual del ladrillo en España ya es más similar a los países de nuestro entorno. También, el sector ha recuperado gran parte de los empleos perdidos durante la crisis y en segmentos como el de la edificación, más intensivos en factor trabajo, la ocupación en 2019 está en máximos de 8 años según datos del Ministerio de Trabajo. Una de las razones por las que el sector de la construcción no recupera las cifras previas a las crisis en cuanto a inversión y empleo es por el cambio de modelo por el que cada vez más gente comienza a elegir inmuebles de alquiler para vivir.

4. Vivienda en Alquiler

4.1. Definición

Dentro del amplio sector inmobiliario encontramos la vivienda en alquiler a la cual se accede por medio de un arrendamiento. A través de una renta que se le abona al arrendador, propietario de la vivienda, el arrendatario puede hacer uso del inmueble por un tiempo que se acuerda en el contrato de alquiler.

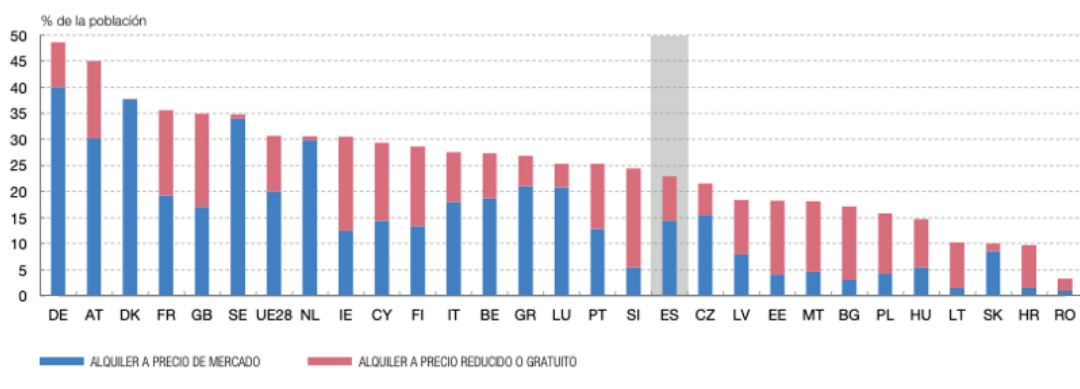
4.2. Evolución del mercado

El mercado de la vivienda en alquiler ha experimentado grandes cambios en los últimos años. Según la ECV (Encuesta de Condiciones de Vida) se está observando “un incremento gradual del peso del alquiler residencial y de las cesiones gratuitas de vivienda en los hogares españoles, desde el 19,4% en 2005 al 23,9% en 2018” (López-Rodríguez y de los Llanos, 2019). Además, con la salida de la crisis el alquiler a precio de mercado incrementó notablemente su demanda por lo que en 2018 casi un 15% de la población residía en una vivienda de este tipo (un 5% más que en 2005), mientras que los inmuebles de alquiler social se veían reducidos casi un 1% desde 2005 (2,7% en 2018). Por otra parte “las cesiones gratuitas de vivienda han oscilado ligeramente en torno al 6,4% en los últimos años y en conjunto, el número de hogares en régimen de alquiler se situaba algo por encima de los 3 millones en 2018, frente a los 2,4 millones de 2008.” (López-Rodríguez y de los Llanos, 2019)

Gráfico vi.

Población residente en vivienda de alquiler en los países de la UE en 2017

La proporción de población que en 2017 residía en una vivienda que no era de su propiedad se situaba en España por debajo tanto del promedio de la UE como de la proporción observada en las grandes economías de la UE, como Alemania, Francia, Italia o Reino Unido.



Elaboración del Banco de España a partir de la encuesta de Ingresos y Condiciones de Vida (EU-SILC) [Eurostat (2018)]

4.3. Problemática

Desde hace unos años se han venido experimentando un notable crecimiento en los precios del alquiler de viviendas residenciales pertenecientes a las zonas metropolitanas de las principales economías desarrolladas. Ocasionalmente, dicho incremento en el precio del alquiler ha constituido un crecimiento notorio del alquiler de la vivienda que lleva aparejada una problemática que afecta a ciertos colectivos en cuanto a los obstáculos que surgen respecto a la accesibilidad a la vivienda.

Es por ello por lo que se ha generado una discusión respecto a cuál es el papel que deben adoptar las políticas públicas en el mercado del alquiler de la vivienda para paliar las problemáticas surgidas respecto al acceso a la vivienda, así como las latentes consecuencias perjudiciales del incremento del precio del alquiler respecto al movimiento de trabajadores o el equilibrio macro financiero de la economía.

A rasgos generales, podemos catalogar en tres grupos considerables las diferentes políticas: en primer lugar, el control existente sobre el precio de los alquileres. En segundo lugar, la provisión pública de ofertas de viviendas de alquiler y, por último, un dilatado cúmulo de medidas cuya naturaleza es heterogénea y se dirigen tanto a estimular las ofertas privadas de viviendas de alquiler, como a moderar el incremento del gasto de las viviendas surgido por el aumento del precio del arrendamiento.

La costumbre que se ha generado a lo largo de décadas respecto al progreso de estas políticas y la progresiva disponibilidad de valoraciones cuantitativas respecto a su impacto, posibilitan la instrucción de algunos de los desafíos de implementación que anuncian las políticas dirigidas en favor del alquiler residencial, así como los efectos, tanto anhelados como no anhelados, que se asocian a este arquetipo de intervenciones.

4.4. Medidas tomadas en España (Planes Estatales de Vivienda)

En 2018, meses antes del cambio de gobierno desde el ministerio de Fomento se desarrolló el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, aprobado por Real Decreto Ley en marzo de ese año, en el que se toman medidas para la problemática social de acceso a la vivienda de alquiler. En este Real Decreto se reconoce que “el mercado del alquiler de vivienda en España era muy débil, sobre todo si se comparaba con el de los países de nuestro entorno.” Previamente este gobierno ya había puesto en marcha el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, prorrogado hasta 2017, motivado por una realidad económica, financiera y social imperante en España, en los años sucesivos al estallido de la crisis, que aconsejaba un cambio de modelo que equilibrara el acceso a la vivienda en propiedad y en alquiler, propiciando también que el mercado laboral se reactivase. En definitiva, se buscaba “un cambio de modelo que buscara el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los anteriores años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido” (Real Decreto 106, 2018).

Al igual que el Plan Estatal 2013-2016 el nuevo programa también busca mejorar el acceso a la vivienda incentivando económicamente al sector de la vivienda de alquiler. Las principales ayudas a este sector seguirán vigentes en este nuevo plan y se amplían ciertas medidas. Por ejemplo, se aumentan ciertos máximos de renta a los que estaban restringidas las ayudas (ahora podrán beneficiarse los inquilinos que cuyos alquileres no excedan los 900 euros al mes) abarcando a un porcentaje de población mayor.

Además, se añadió a este nuevo plan un “programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento (desalojo por impago de consecutivas mensualidades de un préstamo hipotecario) de su vivienda habitual, especialmente vulnerables, cuya finalidad

es facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a todos aquellos que hayan sido o vayan a ser objeto de lanzamiento de su vivienda habitual, por no poder hacer frente al pago del alquiler o de las cuotas del préstamo hipotecario, mediante la disposición de un fondo de viviendas de las entidades de crédito y otras entidades o particulares tenedores de viviendas” (Real Decreto 106, 2018).

Para atajar el problema de la falta de oferta en el parque de inmuebles de alquiler este nuevo Plan Estatal crea un programa para incentivar “económicamente su promoción pública o privada, exigiendo un compromiso de permanencia mínima en esos regímenes de 25 años, al tiempo que fija rentas y precios máximos modulados en función de los niveles de ingreso tope que se establecen para el inquilino o cesionario potencial” (Real Decreto 106, 2018). Con esta medida lo que se pretende es generar más competencia en el mercado y frenar el crecimiento del precio de la vivienda de alquiler lo cual facilitará el acceso a la vivienda. Además, asegura al futuro inquilino que la renta de la vivienda no sufrirá grandes incrementos los siguientes años.

Tal y como expresa el Real Decreto “el nuevo Plan también se orienta de un modo particular a los jóvenes, atendiendo a la realidad social de los últimos años en la que un segmento de población joven ha sufrido con mayor intensidad el problema del paro y ha tenido y tiene mayores dificultades para acceder al mercado de trabajo”. En este sentido, el gobierno puso el foco con este programa en los jóvenes que viven en poblaciones pequeñas (menos de 5.000 habitantes como se indica en el BOE) facilitando ayudas específicas para este colectivo para que “puedan afrontar la emancipación y la formación de nuevos hogares y acceder a una vivienda que se ajuste a sus necesidades, tanto si se opta por el alquiler como si se decide afrontar la compra” (Real Decreto 106, 2018).

El principal motivo de esta medida sería mejorar el acceso a la vivienda del mismo modo que ayudar a la integración laboral de estos jóvenes, ya que las dificultades en cuanto a movilidad entre residencia y lugar de trabajo pueden ser un freno. Cumpliéndose una serie de condiciones, como que la renta de la vivienda no exceda un precio, estos pueden recibir ayudas que cubrirían “una parte muy significativa” del alquiler. También “el programa también ayuda a la compra de vivienda localizada en municipios de pequeño tamaño, es

decir, de menos de 5.000 habitantes (población residente) a las personas jóvenes que pueden tener mayores dificultades para adquirir una vivienda en el mercado. Para ello, se establece una ayuda económica directa que se abona en aquellas adquisiciones de vivienda por parte de jóvenes que se encuentren por debajo de cierto nivel de ingresos y no sean titulares de otra vivienda, salvo en determinadas circunstancias que imposibiliten su disposición.” (Real Decreto 106, 2018). Por último, el Plan Estatal de Vivienda de 2018 creará ayudas, también enfocadas al sector más joven de la población para fomentar “la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas”.

El nuevo gobierno de Pedro Sánchez considera las medidas tomadas por su predecesor en el cargo insuficientes y quiere seguir los pasos de nuestros socios de la Unión Europea (Alemania, Francia, Portugal...) e intervenir, de manera más directa, en el mercado de la vivienda. El planteamiento será establecer un rango de precios por medio del “Sistema Estatal de Índices de Referencia de Precios del Alquiler de Vivienda” (Sánchez e Iglesias, 2019). Esta tarea la llevará a cabo el ministerio de Fomento y serán los ayuntamientos quienes la aplicarán por barrios, calles o núcleos donde consideren “que obstaculice a sus habitantes el acceso y el disfrute de una vivienda a un precio razonable. A la vez, evitar posibles efectos de contracción de la oferta de vivienda en alquiler” (Sánchez e Iglesias, 2019). Esta consideración vendrá dada por un previo crecimiento elevado y sostenido en el tiempo del precio de alquiler de vivienda en esas áreas urbanas.

A raíz de estas propuestas realizadas en el preacuerdo de gobierno entre el PSOE y Podemos, el Ministerio de Transporte y Agenda Urbana ha anunciado que las medidas para frenar el precio del alquiler se presentarán a mediados de este año. El propio ministro Ábalos ha aclarado que esta intervención solo se aplicará en mercados tensionados y de forma temporal. No obstante, esta legislación tendrá un carácter regional ya que esta competencia será transferida a las comunidades autónomas. Desde el propio ministerio “señalan que las ciudades que más subidas han registrado han sido Madrid, Barcelona y Palma pero que también podría incluirse en estas medidas extraordinarias Valencia, donde los alquileres han aumentado más de un 15% en los últimos tiempos” (Semprún y Brualla, 2020). El ministro ha explicado que se analizará en el primer trimestre de 2020 el Índice de Precios del Alquiler para poder establecer que núcleos urbanos son zonas

tensionadas. La fórmula que estudia el ministerio para poder poner en marcha estas medias lo antes posible serían modificando la actual ley de arrendamientos urbanos ya que crear una ley específica para este problema retrasaría demasiado la aplicación práctica.

Otro de los objetivos del Ministerio de Transporte y Agenda Urbana es “regular aspectos tales como la provisión de viviendas por parte de los poderes públicos como un servicio público de interés general, el blindaje de la función social que debe cumplir la vivienda o establecer mecanismos para impedir la enajenación de los parques públicos de vivienda” (Semprún y Brualla, 2020). No obstante, todas estas medidas podrían verse frenadas si las regiones más perjudicadas, como Madrid, Cataluña y Baleares, deciden no limitar los precios, ya que como explicamos previamente la competencia es de las comunidades autónomas. Desde la Comunidad de Madrid, por ejemplo, ya adelantan que no emplearan estas medidas.

4.5. Medidas tomadas en otros países

En este apartado veremos la situación de la vivienda de alquiler en diferentes países, así como las medidas que allí se han aplicado para intentar frenar el crecimiento de las rentas. Podríamos clasificar las distintas intervenciones que han realizado estos países en: limitación directa del precio de alquiler como ocurre en Francia, Alemania y algunos estados de EE. UU.; la dotación de vivienda pública a precios más bajos que compiten con el mercado como es el caso de Austria y otro tipo de intervención en la que estado regula de manera indirecta incentivando la oferta del parque de viviendas de alquiler en el que podríamos incluir a las medidas tomadas en Portugal.

4.5.1. Francia

La ley ELAN de 2018 pretende construir más viviendas, simplificar la normativa de las legislaciones previas, proteger a los más vulnerables y poner la energía y las transiciones digitales al servicio de los residentes. ELAN, es por tanto una continuación en política de control de precios de la vivienda por el estado francés acentuando la importancia de la modernización energética y digitales en el país.

Para entender esta nueva ley debemos remontarnos a finales de los 80, pues el gobierno francés lleva legislando sobre el mercado de la vivienda desde hace más de treinta años de menor a mayor intervención con el paso del tiempo. En 1989 se estableció un sistema de regulación que simplemente actualizaba el precio de los alquileres de manera automática tomando como referencia una serie de indicadores de coste de vida. Este sistema desde 2006 también está sujeto al índice de precios al consumidor. Con todo, en grandes núcleos de población como París todas estas medidas, tomadas hasta el momento, no eran capaces de poner freno al rápido crecimiento del precio de los alquileres por lo que en 2012 ayuntamientos de esta índole comenzaron a hacer uso de un artículo de la ley de 1989 que “permitía vincular el precio del alquiler de un nuevo inquilino a la renta del anterior contrato y limitar su crecimiento al IRL en aquellos mercados de arrendamiento de vivienda tensionados” (López-Rodríguez y de los Llanos, 2020)

Con la llegada de François Hollande a la presidencia la problemática seguía existiendo y se fue un paso más allá estableciendo la nueva ley ALUR. Fue en 2014 cuando esta ley entro en vigor y lo que establecía era lo que se conoce como “techo del alquiler”. Así el gobierno regulaba la vivienda de alquiler en las áreas tensionadas donde el precio había crecido en exceso dentro de núcleos de población de más de 50.000 habitantes y existía un desequilibrio significativo entre la oferta y la demanda de viviendas (especialmente en el inventario de viviendas sociales). Esta medida solo llegó a aplicarse en algunas ciudades como París y Lille chocando frontalmente con los intereses de los propietarios de inmuebles que lograron el fallo a su favor de los Tribunales. No fue hasta 2018 cuando el presidente Macron retomó la idea del techo de alquiler, con la nueva ley ELAN, pero ahora aplicada a todo el territorio de manera experimental.

Otro de los temas abordados en la ley Elan es la vivienda social, que relaja las condiciones de venta de viviendas de bajo costo. Los ocupantes del alojamiento tendrán prioridad en caso de traslado. Se autorizará la venta en bloque de viviendas sociales a actores privados, es decir, la venta de varias viviendas en lote, aunque los alcaldes de los municipios que carecen de viviendas sociales tendrán derecho de veto. El objetivo mostrado por el ejecutivo es aumentar la venta de viviendas de HLM (siglas en francés de Vivienda de Alquiler Moderada) a 40,000 por año, contra 8,000 actualmente, y así ayudar a las

compañías de HLM a refinanciarse. El producto de la venta de viviendas de bajo costo debe reinvertirse al 50% en la comunidad, lo que permite perpetuar la presencia de propietarios sociales.

Lo cierto es que con esta medida se está reduciendo el parque de vivienda de alquiler social (en Francia representa un 17% del total). De esta forma, lo que pretende el gobierno francés es “financiar el recorte en el gasto del Estado en esta partida, que es el más cuantioso en todo el presupuesto de Vivienda” (Azpaolaza, 2018)

La simplificación y mejora de los procedimientos de planificación urbana son parte de los objetivos perseguidos por el gobierno. Las disposiciones también están previstas en este sentido en la ley Elan. De esta forma lo que se pretende es agilizar los permisos de construcción para que el objetivo de aumentar el parque de viviendas sea más factible. No obstante, se llevarán a cabo una serie de arreglos para combatir las acciones abusivas contra los permisos de construcción como el aumento de las sanciones previstas en caso de abuso.

4.5.2. Portugal

Al igual que en otros países mediterráneos, Portugal vio su desarrollo industrial y el proceso de urbanización ocurre más tarde que en los países del norte de Europa. El derecho a la vivienda siguió a la redemocratización, introducido en la Constitución de 1976 de la República Portuguesa, en el Artículo 65, que define que "Todos tienen derecho, para ellos y sus familias, a una vivienda adecuada, en condiciones de higiene y confort y que preserva la intimidad personal y la privacidad familiar ". A pesar de ser considerado un derecho constitucional, la vivienda es el pilar con el menor gasto público, que no supera el 1,1% del PIB total desde 1995.

En un momento en que muchos enfrentan dificultades para encontrar casas que puedan alquilar, debido a los precios cobrados por el mercado, el gobierno responde a esta necesidad de los portugueses con el lanzamiento del programa de alquiler accesible, que ofrece ventajas para los inquilinos, pero también para los propietarios.

La nueva ley que entró en vigor en julio de 2019 tiene como objetivo promover una oferta de vivienda de alquiler por debajo de los valores del mercado, ayudándoles a ajustarse a los niveles de ingresos del hogar. El Programa de Arrendamiento Accesible (PAA) es un programa de adhesión voluntaria para ambas partes, propietarios e inquilinos, aplicable a los nuevos contratos de arrendamiento y sus renovaciones. La lógica del programa es la de una contrapartida con ventajas para ambas partes. Los propietarios que aceptan colocar sus propiedades en el programa con alquileres reducidos tienen una exención garantizada en la declaración de la renta. Los inquilinos, por otro lado, tienen acceso a viviendas asequibles, compatibles con sus ingresos.

El Programa de Arrendamiento Accesible pretende "responder a las nuevas necesidades de vivienda, que hoy se extienden a la clase media, en particular a los jóvenes, como resultado de la caída de ingresos, desempleo y la falta de disponibilidad del instrumento tradicional de acceso a la vivienda (crédito hipotecario fácil y barato)" (Dalprá, 2019). En este programa el concepto de vivienda asequible se refiere a alquileres con precios 20% más bajos que los practicados por el mercado, desde un valor máximo definido por el gobierno, y que respeta una tasa de esfuerzo entre el 15% y el 35% de los ingresos del hogar. A través de incentivos fiscales para propietarios, el gobierno espera una oferta de "vivienda asequible" en el mercado de alquiler privado. Con la determinación de una tasa de esfuerzo para establecer el valor de la renta, el programa se acerca al enfoque de la razón. Y, al estipular los valores de alquiler basados en el precio de mercado, no garantiza que el arrendamiento sea accesible. Este problema es aún más destacado en un contexto de altos ingresos, como es el caso en las grandes ciudades.

4.5.3. Estados Unidos

Los precios del alquiler también han sufrido un notable incremento en los últimos años en algunas ciudades de Estados Unidos en donde, al igual que en muchos países europeos, han decidido intervenir en el mercado. Son muchas las medidas y varían según el estado donde se aplican, pero todas ellas buscan mejorar el acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables. Estas medidas coinciden en su mayoría en el establecimiento de un crecimiento máximo de la renta y "estos límites regulatorios suelen ser superiores a la inflación, permitiendo el crecimiento real de las rentas, pero inferiores al crecimiento

observado en el mercado del alquiler en el momento en el que se introduce la regulación” (López-Rodríguez y de los Llanos, 2020). Sin embargo, al contrario que en Europa, por lo general los límites no se establecen a todo el parque de viviendas de una ciudad, sino que suele acotarse a inmuebles más antiguos y multifamiliares.

Concretamente en California, desde el año 2020 hasta dentro de diez años, las normas estatales limitan el incremento del precio de los alquileres a un 5% anual más la inflación. Esta normativa se ha de aplicar a las viviendas cuya construcción se realizó hace más de quince años, quedando excluida para los alquileres de pequeños propietarios de viviendas unifamiliares. Además, la normativa tampoco será aplicable en los casos en los que por la antigüedad o por la dimensión de las viviendas, cuando estas pertenezcan a corporaciones o a inversores institucionales. Como ejemplo donde las regulaciones sobre el conjunto de mercado de los alquileres de las viviendas, tenemos el que se aplica en el estado de Oregón, donde la normativa aplica un incremento máximo anual de las rentas de alquiler, el cual se sitúa en el índice de precios al consumo más un 7%.

Las normativas estatales se superponen con las normativas específicas del ámbito local. Un ejemplo de ello es que, en Los Ángeles la normativa acota el incremento de las rentas entre un 3% y un 4% para el caso de viviendas cuya construcción se haya realizado antes de octubre de 1978 y que no se correspondan con viviendas unifamiliares. En el caso de la ciudad de San José, el incremento máximo anual de los precios de los alquileres es del 5%, mientras que, en la ciudad de Washington DC, el incremento máximo anual se corresponde con el 10%.

En cuanto a la ciudad de Nueva York, en el año 2019 se prorrogó la fijación del control sobre el precio de los alquileres que expiraban. Dichos controles limitan el nivel del alquiler de aquellas viviendas más antiguas y, en especial, restringen el incremento máximo de las renovaciones de los arrendamientos respecto a la durabilidad de los contratos, el aumento máximo de los arrendamientos en el momento en el que hay un cambio de inquilino de una vivienda que ya se encuentra alquilada o el incremento de los precios en el caso de reformas en las viviendas.

Estas normas quedan aplicadas a todos los edificios que posean seis o más viviendas, cuya construcción se haya realizado entre 1947 y 1973. Además, este control sobre el incremento de los precios también afecta a las viviendas en las que los inquilinos cambian y se encuentran sujetas a restricciones sobre el nivel de las rentas. Se considera que esta regulación destinada a limitar los incrementos de los alquileres afecta a más de un millón de viviendas y se estima que supone alrededor del 50% del mercado del alquiler de viviendas de la ciudad. Se estima que en el año 2011 las rentas reguladas se consideraban un 75% de la renta mediana mensual en el mercado libre, mientras que dicho ratio quedaba reducido al 50% en el distrito de Manhattan.

4.5.4. Alemania

El Mietpreisbremse, cuya traducción literal en castellano es “freno del precio del alquiler”, inserta un elemento importante respecto al método de control del alquiler en el sistema legal alemán y se trata de uno de los planes políticos más considerables en el mercado del alquiler alemán en los últimos tiempos. Esta disposición se adoptó en 2015, y posibilita a la dirección de los dieciséis estados federales de Alemania a llevar a cabo una limitación del incremento del precio de los alquileres por parte de los poseedores para nuevos alquileres. El propósito principal consiste en tratar de impedir que los poseedores de viviendas situadas en zonas urbanas incrementen de manera considerable el precio de los alquileres aprovechando la situación de cambio de inquilinos.

Tal y como señala la Sección 556d del Código Civil alemán, el precio de los alquileres en los nuevos contratos de arrendamiento residencial no deberá superar los alquileres locales comparables en más del 10% si las ordenaciones han proclamado a la región relevante considerada como parte de una zona cuyo mercado residencial es limitado. Hoy en día, de los dieciséis estados federales alemanes, once estados, incluyendo Berlín, Hamburgo y las zonas metropolitanas de Renania del Norte-Westfalia y Baviera, han admitido esta regulación.

El Instituto alemán de Investigación Económica -Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung- durante el primer año en el que se implantó el Mietpreisbremse,

determinó que ni el precio del alquiler ni el de la propiedad se vio afectado por dicho método de control.

En diciembre del año 2017, el Tribunal Regional de Berlín expuso al Tribunal Constitucional Federal alemán la disposición habilitante, es decir, la Sección 556d del Código Civil alemán. Este Tribunal manifestó la preocupación suscitada por los efectos del Mietpreisbremse respecto a los principios de igualdad y seguridad jurídica.

Esta preocupación generó que el Tribunal Constitucional Federal tuviese que tomar una decisión respecto a la medida, acordando o no su vigencia. Actualmente, el Mietpreisbremse está vigente, por lo que los propietarios han de cumplir con las disposiciones establecidas en él.

En último lugar, hay que hablar de las excepciones que presenta el Mietpreisbremse. Estas excepciones han suscitado una gran discusión que ha llevado a reformar una serie de medidas propuestas. Además de todo ello, con base en lo establecido en la Sección 556f del Código Civil alemán, el Mietpreisbremse no sería aplicable a edificios de nueva construcción (construidos con posterioridad al 1 de octubre de 2014) ni a las renovaciones integrales.

Tras meses de debate en el Bundestag la conclusión a la que llegó la coalición entre la unión de los partidos demócrata cristiano (CDU) y socialdemócrata (SPD) es que el gobierno mantendrá el Mietpreisbremse. A partir de ahora los propietarios que quieran acogerse a las excepciones para solicitar un alquiler que exceda el alquiler local comparable en más de 10% tendrán la obligación de informar al inquilino antes de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento. Para llevarlo a cabo el propietario tendrá revelar la renta que cobraba con el anterior inquilino. Si el alquiler es demasiado alto en la opinión del inquilino, una queja simple es suficiente para que intervenga la administración, es decir, el inquilino ya no tiene que justificar los hechos en función de los cuales él o ella ha presentado la queja.

Además, la tasa de contribución del inquilino para los costes de modernización en los que ha incurrido el arrendador en áreas donde la disponibilidad suficiente de propiedades de alquiler es crítica se reducirá del 11% al 8% en cinco años. Se introducirá un límite para la cantidad por la cual el propietario puede aumentar el alquiler (€ 3 por metro cuadrado dentro de seis años). Además, se introducirá un procedimiento simplificado para medidas de modernización más pequeñas de hasta 10.000 € por apartamento, lo que permitirá al propietario avisar y reclamar un aumento en el alquiler después de una modernización. Finalmente, se incluirá un nuevo delito menor en virtud del derecho penal para evitar (más) la gentrificación y proteger a los inquilinos de la llamada Herausmodernisieren (literalmente "modernizarse"), es decir, en los casos en que el propietario utiliza medidas de modernización de manera inadecuada para obligar al inquilino a mudarse. Las presunciones legales tienen como objetivo aliviar la carga de los inquilinos para reclamar daños causados por el comportamiento del propietario.

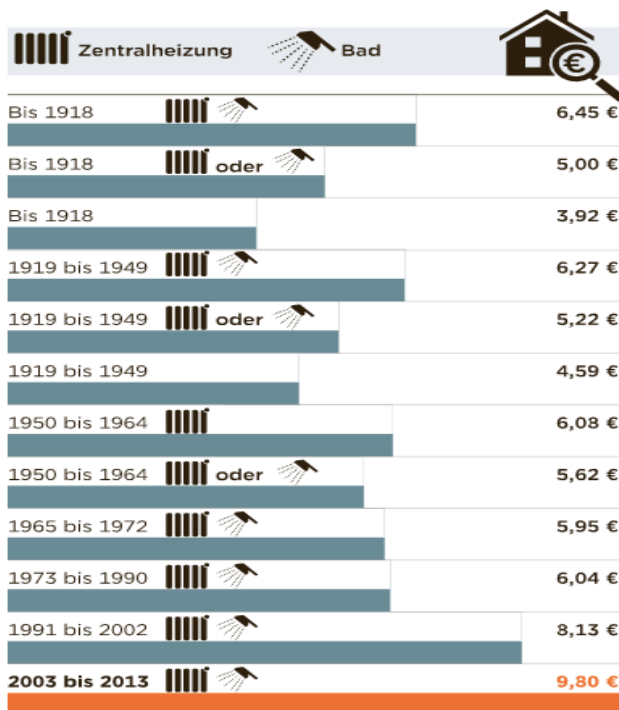
El Mietpreisbremse está sujeto a muchos desarrollos, debates y desafíos en curso en varios niveles. No está claro si el Bundestag alemán adoptará el proyecto de ley tal como está. Además, si el parlamento tomará una decisión final antes de que el Tribunal Constitucional Federal haya decidido sobre la efectividad del Mietpreisbremse también es incierto. Por lo tanto, aún no se puede predecir exactamente cómo se desarrollará el Mietpreisbremse.

No obstante, la Cámara de Representantes de Berlín aprobó una nueva ley, *Mietendeckel* (Cobertura de alquiler), para reorganizar las disposiciones legales sobre la limitación de alquiler en la capital alemana. La ley, iniciada por la coalición entre socialdemócratas y los verdes, permite límites de derecho público en los alquileres de espacios habitables. Las principales regulaciones incluyen una congelación de alquileres, límites de alquiler, reducciones de alquiler y la limitación de la tasa de modernización. Al igual que en el *Mietpreisbremse* la ley no se aplica a ciertas viviendas, especialmente a viviendas que estaban listas para ser ocupadas a partir del 1 de enero de 2014 (edificio nuevo) o que fueron financiadas con fondos públicos. La ley está limitada a cinco años. El 23 de febrero de 2020, entró en vigor el límite de alquiler de la cobertura de alquiler.

La Sección 3 de la ley prohíbe solicitar un alquiler que exceda el alquiler efectivamente acordado el 18 de junio de 2019. Se prohíben los aumentos de precios provocados por alquileres escalonados o indexados. El borrador establece el derecho a aumentar la inflación desde el 1 de enero de 2022, pero se maximiza en 1.3% incluso con una inflación más alta y, además, la nueva renta no puede exceder los límites superiores planificados. Por otra parte, la Sección 5 de la ley establece límites de alquiler para 12 categorías. El límite superior más bajo (en EUR / m²) es EUR 3.92 para apartamentos que estaban listos para ser ocupados antes de 1918 y que no tienen calefacción colectiva ni baño, o en los cuales el inquilino mismo produjo estos accesorios. El límite superior más alto es de EUR 9.80 para apartamentos que estaban listos para ser ocupados entre 2003 y 2013 y tienen calefacción colectiva y baño. Para apartamentos con equipamiento moderno, el límite superior aumenta en 1 EUR/m². Para apartamentos en edificios con no más de dos habitaciones, los límites de alquiler aumentan en un 10%.

Gráfico vii.

Precio por metro cuadrado establecido para el alquiler en Berlín según año de construcción y si incluye o no los servicios de calefacción y baño.



Fuente: Handelsblatt

Según la justificación de la ley, los límites máximos de renta se basan aproximadamente en los valores promedio del índice de renta en 2013. Estos incluyen las rentas recaudadas en 2012, que se acordaron o cambiaron en los años 2008-2012. Cabe destacar que los valores de 2013 aumentaron de acuerdo con el desarrollo de los salarios reales desde ese año hasta 2019, lo que significa que la inflación no se ajusta para el período de 2008 a 2013. El aumento y la dinamización futura de los precios máximos determinados por el estado en línea con los salarios reales no tienen en cuenta el desarrollo de costes para los propietarios (por ejemplo, costes de reparación). Por último, es importante señalar que se aplican los límites superiores, independientemente del recargo por equipos modernos, independientemente de la ubicación y el estado.

4.5.5. Austria (Viena)

También en Viena, los problemas de vivienda han aumentado notablemente en los últimos años. La participación promedio de los costes de la vivienda en el ingreso familiar disponible aumentó del 16 al 25 por ciento entre 2004 y 2016. Vivir en la ciudad se ha vuelto cada vez más inasequible, especialmente para los grupos de bajos ingresos. En los últimos diez años, la población de Viena ha crecido en casi 100,000 personas. Sin embargo, la oferta de espacio habitable de bajo coste no ha aumentado en la proporción suficiente.

El objetivo de esta administración es que el sector privado, que no tiene legalmente limitación en los contratos de alquiler de nuevos edificios, se regule por el mercado pues tiene que competir con las ayudas estatales. De este modo el precio no supera los 5€ metro cuadrado y se evita la especulación.

Históricamente el segmento de vivienda social tuvo mucho peso mercado inmobiliario vienes debido, en parte, al fuerte estado de bienestar que se estableció durante la posguerra lo cual todavía se refleja en la estructura del mercado actual. Así, el ayuntamiento de Viena, donde Los Verdes se ocupan de la planificación urbana, es el casero de unos 500.000 ciudadanos y proporciona ayudas a unas 200.000 familias a través de la Federación de Asociaciones de Viviendas de Renta Limitada. El alquiler de estos

últimos ronda los 512,40 € al mes, mientras que los pisos municipales costarían alrededor de 400,20€.

Los pisos municipales los gestiona una compañía pública, Wiener Wohnen, y el alquiler es indefinido. Los apartamentos están repartidos por toda la ciudad para evitar las barriadas sociales.

No obstante, los detractores de este sistema de ayudas apuntan que desde 2004 el ayuntamiento de Viena no ha construido mas vivienda social, salvo algunos loft en edificios municipales. El consistorio destina ahora el dinero mas a financiar la propiedad (80%) y al mantenimiento de edificios construidos. No quiere esto decir que nos encontremos ante un ejemplo de libre mercado pues Viena sigue gastando mas de 550 millones de euros anuales para subsidios y no ha privatizado ninguna de sus viviendas municipales. El espíritu del socialismo municipal del pasado siglo continúa.

Sin embargo, estos esfuerzos parecen insuficientes ante el crecimiento de la población de la capital. Vivir en Viena se ha vuelto prohibitivo para las rentas más bajas pues el alquiler supone hasta el 25% de sus ingresos. Siete desalojos diarios en Viena en las peores épocas son un claro indicativo de que el acceso a la vivienda es difícil en esta ciudad.

4.5.6. Reino Unido (Londres)

Al contrario que la mayoría de los países de nuestro entorno Reino Unido apenas ha legislado para regular el mercado de la vivienda. Sin embargo, en Londres, donde se plantea tomar medidas, siguen teniendo una tendencia positiva pese a haber sufrido una estabilización por la incertidumbre del Brexit. Desde 2015 hasta 2019 los precios de alquiler de vivienda privada han tenido un crecimiento del 7% (Office for National Statistics). Además, los precios de la vivienda de alquiler en la capital son de los más elevados de Europa.

La singularidad del sistema de arrendamiento británico es también uno de los factores que no facilita la puesta en marcha de medidas para mejorar el acceso a la vivienda. Respecto a la fianza en los contratos de alquiler, por ejemplo, el propietario debe,

conforme a la Ley de Vivienda de Reino Unido, protegerla bajo un esquema de depósito asegurado en los llamados *Deposit Protection Scheme* (“entidades privadas, pero con mandamiento público” (Tubella, 2019)). La ley otorga muchas libertades al arrendador a la hora de redactar el contrato por lo que es muy habitual que este pueda privar al inquilino de tener mascotas, fumar, etc. Esto es así porque “La legislación británica pone el acento en la defensa de los derechos del propietario, considerado la parte más débil al perder la posesión.” (Tubella, 2019)

Además de propuestas similares al resto de Europa como las de el alcalde Londinense Sadiq Khan, nuevas ideas menos intervencionistas, como la del arquitecto Patrik Schumacher, están teniendo bastante acogida en parte de la sociedad británica y son bien recibidas por parte de los propietarios. El planteamiento de Schumacher apunta a la eliminación de la vivienda social para crear un mercado mas competitivo, es decir, una vía neoliberal para que el mercado se autorregule equilibrando oferta y demanda. De esta forma los precios bajarían al tener que competir con las nuevas viviendas privatizadas. Schumacher expone su pensamiento en un ensayo escrito para el grupo de expertos de libre mercado del Instituto Adam Smith, titulado "Sólo el capitalismo puede resolver la crisis de la vivienda". En esta tesis denuncia que la provisión de vivienda sufre de un control estatal excesivo, afirma el arquitecto, argumentando que el mercado de la vivienda opera bajo reglas "cuasi-socialistas", que evitan que surjan soluciones impulsadas por el mercado. Schumacher añade que “La crisis de asequibilidad de la vivienda se debe a restricciones de oferta ya que hay demasiadas restricciones sobre el uso de la tierra”.

4.6. Medidas tomadas para el alquiler de uso turístico

Desde hace unos años se ha venido produciendo un florecimiento del mercado dedicado al alquiler de las viviendas turísticas o alquileres vacacionales. El crecimiento de este mercado coincide con el acrecentamiento del precio del alquiler residencial en los barrios que se encuentran situados en el centro de las grandes ciudades, como consecuencia del reclamo turístico. Debido a ello, se ha desarrollado una reglamentación más severa sobre los requisitos necesarios para llevar a cabo esta actividad. Concretamente, “la regulación perseguiría limitar la posible reducción de la oferta de alquiler residencial en

determinadas áreas de una ciudad causada por el desplazamiento de viviendas de uso residencial hacia la actividad turística” (López-Rodríguez y de los Llanos, 2020). Por ello, la norma trata de paliar las posibles presiones que sufre el precio de los alquileres residenciales debido a la actividad turística. Adicionalmente, la norma también trataría de suavizar las consecuencias negativas en la calidad de vida de los inquilinos causada por el aumento de la actividad turística en la vivienda residencial.

La creación de una normativa más dura en materia de alquileres vacacionales se ha venido intensificando a lo largo de los últimos años, de manera principal fomentado por las autoridades locales al considerarse que sus municipios se ven fundamentalmente afectados por este hecho.

Las normas principales que se aprueban para restringir las ofertas de alquileres vacacionales incorporan una serie de medidas. En primer lugar, que sea necesario adquirir una licencia para llevar a cabo esta actividad en las viviendas residenciales, que por supuesto, habrá de cumplir con las condiciones que exija el municipio, cualquiera donde esté situado este. En segundo lugar, se deberá establecer un impuesto que verse sobre la realización de esta actividad. Y, en tercer lugar, se han de fijar rigurosas restricciones referentes a la cantidad máxima de días que se puede destinar una vivienda al alquiler vacacional.

Adicionalmente, en ciertas ciudades se ha establecido una regulación que tiene como finalidad la limitación a la posibilidad de llevar a cabo alquileres vacacionales cuando dicha vivienda no corresponde con el lugar de residencia habitual del dueño. También limitan las visitas por un periodo corto en la vivienda habitual.

En esta misma línea, se ha llevado a cabo un refuerzo de la efectividad de estas normas mediante el incremento de las inspecciones, realizándolas más frecuentemente e imponiendo altas sanciones a los dueños de las viviendas que actúen de manera contraria o irregular a lo que exige la norma. Por ello, estas restricciones tratarían de desmotivar los desplazamientos de viviendas desde los mercados de alquileres residenciales hasta los mercados turísticos.

Últimamente en España, las Comunidades Autónomas han tratado de regular este mercado implantando una serie de requisitos que tratan de llevar a cabo un endurecimiento en las condiciones que posibilitan a las viviendas residenciales a destinarse como alojamientos turísticos. Estas condiciones se han reforzado por regulaciones introducidas en ciudades, tales como Barcelona o Bilbao, las cuales limitan el número de viviendas destinadas al uso turístico en algunas partes de la ciudad. Además, en ciudades como Madrid o Bilbao se han aplicado una serie de medidas que exigen requisitos más inflexibles a viviendas que se encuentran en lugares determinados. En Palma de Mallorca, por ejemplo, desde julio de 2018 se llevó a cabo la prohibición de alquileres vacacionales en viviendas que fuesen multifamiliares.

5. Conclusiones

Durante buena parte del siglo XX muchos países de economías más avanzadas aplicaron la política de control del precio del alquiler pues era el medio más inmediato de solucionar el problema de la vivienda de los colectivos más desfavorecidos en las grandes urbes. Sin embargo, a finales de la década de los 70 se fue abandonando esta política ya que mostraba también efectos negativos si su aplicación era por un periodo largo. En primer lugar, se apreciaba una disminución de viviendas disponibles pues el alquiler privado no podía competir y se descuidaba el mantenimiento de las existentes. En segundo lugar, la población experimentaba una segmentación por razones socioeconómicas creando barrios marginales. Y, por último, el sistema resultaba muy costoso para el Estado.

No obstante, recientemente, ante el incremento del precio de la vivienda en las grandes ciudades, muchos países europeos han intentado de formas diversas controlar el alza de precios de los alquileres. Una de esas vías es la intervención directa en el precio de alquiler de la vivienda como ha hecho Alemania, Francia o estados como California y Oregón. Sin embargo, al igual que sucedió con las medidas tomadas a mediados del siglo XX esta forma de intervención puede derivar en diversos problemas cuando se prolongan en el tiempo. De forma que “la oferta de alquiler suele reaccionar al control de los precios reduciendo las viviendas disponibles en el mercado, disminuyendo los gastos de mantenimiento de los inmuebles o modificando la composición de la vivienda ofertada

para eludir la regulación” (López-Rodríguez y de los Llanos, 2020). Además, tal y como sucedió en Francia con la ley ALUR los máximos establecidos no solían respetarse por los complementos que incluía el propietario en el contrato de alquiler, pues “se podía subir el precio por otros intangibles como la luminosidad de la casa, las vistas o la situación estratégica en las redes de transporte público” (Apaolaza, 2018). Al establecer los máximos por zonas, como se hizo en Francia y en Alemania, surgen injusticias como denuncia el expresidente Unión Nacional de Propietarios de Inmuebles en el, Jean Ferrando, ya que “no puede alquilarse por el mismo precio un primer piso que un cuarto”.

Otra de las vías para mejorar la accesibilidad del mercado de alquiler es la creación o ampliación del parque de viviendas sociales, focalizándose así en el colectivo más afectado por esta problemática. Esta política, llevada a cabo por ciudades como Viena, tiene la ventaja que resuelve de inmediato la falta de oferta de inmuebles, que es de donde nace el problema. Además, en el caso de la capital austríaca para evitar los problemas sociales por la creación de barrios marginales del siglo pasado, el ayuntamiento disgregó el parque de viviendas asequibles por toda la ciudad. Sin embargo, el mantenimiento de un gran número de viviendas sociales supone un gasto enorme para el estado (alrededor de 550 millones en el ayuntamiento de Viena). Igualmente, esta medida tiende a desincentivar el mercado privado y es difícil que se complementen de manera adecuada.

Esto nos ha llevado en los últimos años a aplicar en Europa políticas de intervención en el mercado de alquiler de vivienda de forma indirecta. Estas políticas abarcan principalmente tres aspectos. El primero sería la seguridad jurídica tanto para el arrendador como para el arrendatario. Así, la protección jurídica para el propietario trae como consecuencia el aumento de las viviendas para el mercado del alquiler, con la consecuente regulación de precios y la protección del inquilino en la duración del contrato y la actualización de la renta fomenta el equilibrio social. El segundo, la política fiscal que incentive la oferta y la demanda. Proporcionando beneficios fiscales para los propietarios, de forma que la inversión en vivienda de alquiler sea atractiva frente a otras opciones, y ofreciendo a los inquilinos deducciones fiscales o subsidios directos, al mismo tiempo que se penalizan fiscalmente las viviendas desocupadas. El tercer aspecto sería la regulación urbanística de las condiciones de construcción de nueva vivienda.

Revisando las normas que dificultan la reforma de vivienda y la nueva construcción, además de controlando la expansión de la vivienda de uso turístico. Aunque el impacto de este último aún no ha sido suficientemente estudiado.

Respecto a las políticas fiscales la vía que ha ido adoptando España con los planes Estatales de vivienda hasta 2018, con diferentes tipos de ayudas a los inquilinos (subvenciones, deducciones en el impuesto de la renta) siempre poniendo el foco en los colectivos más desfavorecidos. De esta manera, las facilidades fiscales se estaban dando a los arrendatarios, pero “la teoría económica predice que buena parte de los subsidios y de las deducciones fiscales destinados a segmentos específicos de la demanda de alquiler se trasladan a los precios y generan un incremento de las rentas del alquiler cuando esta demanda se enfrenta a una oferta relativamente rígida, especialmente en el corto plazo [(Susin, 2002) y (Gibbons y Manning, 2006)]. Es por ello, por lo que conviene ofrecer las ventajas fiscales a la oferta, es decir, a los propietarios.

En ese sentido, la penalización de viviendas desocupadas (o el incentivo a la rehabilitación de inmuebles vacíos que económicamente tiene la misma repercusión) es una de las soluciones que más apuntan los expertos en nuestro país. En España hay alrededor de 4 millones de viviendas desocupadas y en ciudades como Madrid o Barcelona, donde radica la mayor parte del problema, representa un 10% y un 11% del total del parque de las respectivas ciudades. De acuerdo con los datos del INE, en 2011 cerca del 15% de las viviendas vacías estaban en mal estado o ruinoso. Esto implicaría que alrededor de 154.000 inmuebles residenciales menos en la balanza de la oferta que con la rehabilitación se podrían poner de nuevo en el mercado.

Es por ello por lo que ya muchos ayuntamientos y gobiernos regionales en España apuestan por incentivos fiscales en rehabilitación de la vivienda. Por ejemplo, La Xunta de Galicia establecerá este 2020 más de diez líneas de ayudas e incentivos destinados a la rehabilitación, la mejora de accesibilidad, la sostenibilidad edificatoria, el ahorro energético y el acceso a la vivienda de alquiler en la comunidad. La Comunidad Valenciana tiene disponible una “deducción por obras de conservación o mejora de la calidad, sostenibilidad y accesibilidad en la vivienda habitual” (García, 2019). También

La Junta de Andalucía, que destinó en 2019 5,7 millones de euros en ayudas para la rehabilitación de viviendas en la provincia de Sevilla a través de la ejecución de obras para la conservación y la mejora de la accesibilidad de la vivienda. O el ayuntamiento de Barcelona que ofrece créditos con un tipo de interés del 2% financiado por la Generalitat de Cataluña con un límite de 30.000€ igualmente para la rehabilitación de la vivienda.

Yendo un paso más allá, desde el gobierno central y autonómico se podría establecer una serie de ventajas fiscales o algún tipo de subvención a los propietarios que rehabilitasen su vivienda para ofrecerla en el mercado de alquiler. De esta forma se incentivaría a los dueños de inmuebles vacíos y a su vez se incrementaría la oferta, disminuyendo o al menos frenando la subida de precios que hoy día supone un problema para el acceso a la vivienda de gran parte de la población.

6. Bibliografía

- Alarcos, P. (2018). *Por qué el paro en España es cuatro veces más alto que en Alemania, Reino Unido o EE. UU.* Idealista. Recuperado de:
<https://www.idealista.com/news/finanzas/laboral/2018/09/03/767861-por-que-en-espana-el-paro-esta-en-el-15-y-es-cuatro-veces-mas-alto-que-en-alemania-o-eeuu>
- Álvarez, T. (2018). *5 soluciones para aumentar la oferta de alquiler en España.* Portal Inmobiliario. Recuperado de:
<https://www.pisos.com/aldia/5-soluciones-para-aumentar-la-oferta-de-alquiler-en-espana/1625548/>
- Anónimo. (2020). *Historia y finalidad del euro.* Unión Europea. Recuperado de:
https://europa.eu/european-union/about-eu/euro/history-and-purpose-euro_es
- Arroyo, M. J. (2008). *Unión Económica y Monetaria Europea.* Expansión. Recuperado de:
<https://www.expansion.com/diccionario-economico/union-economica-y-monetaria-europea.html>
- Azpaolaza, C. (2018). *Cómo es la nueva ley de vivienda de Macron que tiene en contra a propietarios e inquilinos.* Idealista. Recuperado de:
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/07/31/766827-como-es-la-nueva-ley-de-vivienda-de-macron-que-enfada-a-propietarios-e-inquilinos>
- Azpaolaza, C. (2018). *París y el arte imposible de fijar los precios del alquiler.* Idealista. Recuperado de:
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/internacional/2018/02/19/764397-paris-y-el-arte-imposible-de-fijar-los-precios-del-alquiler>
- Balchar, C., Ayuso, S., Müller, E. y Pozzi, S. (2018). *Los problemas de las urbes para limitar el alquiler.* El País. Recuperado de:
https://elpais.com/ccaa/2018/08/26/catalunya/1535301126_114411.html

- Bernardos, G (2009). *Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España*. Información Comercial Española.

- CaixaBank Research (2017). *2018: recuperación en marcha*. CaixaBank. Recuperado de: <https://www.caixabankresearch.com/2018-recuperacion-en-marcha>

- Cebolla, H. y González, A. (2008). *La inmigración en España (2000-2007): Del control de flujos a la integración de los inmigrantes*. Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, Madrid.

- Dalprá, F. (2019). *Arrendamento acessível em Portugal: Contributos para as políticas públicas*. Universidad de Lisboa.

- Datosmacro. Plataforma de gráficos y datos económico. Expansión: <https://datosmacro.expansion.com/>

- De los Llanos, M. y López-Rodríguez D. (2019). *Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España*. Banco de España, Madrid.

- De los Llanos, M. y López-Rodríguez D. (2020). *La intervención Pública en el mercado de alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional*. Banco de España, Madrid.

- Del Pino, M. (2018). *Análisis de la recuperación de la crisis del Sector Inmobiliario y las Socimi como vehículo inversor*. Universidad Pontificia Comillas. Recuperado de: <https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/18717/TFG-Lopez-Herrera%20Urech%2C%20Pino.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- EC Brands (2018). *Radiografía de la recuperación económica en España: así fue 2017 y así será 2018*. El Confidencial. Recuperado de:

https://www.elconfidencial.com/empresas/2018-01-04/crisis-recuperacion-economica-espana-caixabank-bra_1496758/

- Epdata. Plataforma de gráficos y datos económicos. <https://www.epdata.es/>

-Fairs, M. (2018). *Unfettered capitalism "can solve the housing crisis" says Patrik Schumacher*. Dezeen. Recuperado de: <https://www.dezeen.com/2018/05/01/capitalism-solve-housing-crisis-patrik-schumacher-zaha-hadid-architects/>

- Fundación BBVA. (2009). *El ciclo inversor de la economía española, 1990-2008*. BBVA.

- Fundación BBVA. (2010). *El stock de capital en viviendas, 1990-2008*. BBVA.

- García, J.M. (2019). *Principales Incentivos Fiscales en la Compra y Rehabilitación de Viviendas*. Renueva tu tejado. Recuperado de: <https://quierorenovareltejado.com/cubierta-inclinada/principales-incentivos-fiscales-en-la-compra-y-rehabilitacion-de-viviendas/>

- Gibbons, S. y Manning, A. (2003). *The incidence of UK housing benefit: Evidence from the 1990s reforms*. London School of Economics and Political Science. Londres.

- González, S. (2017). *La vivienda ya supone más del 4,5% del PIB*. El Mundo. Recuperado de: <https://www.elmundo.es/economia/vivienda/2017/09/28/59ccd3c5268e3e407b8b4779.html>

- Greenspan, A. (2010). *The Crisis*. Brookings Papers on Economic Activity. Washington, D.C.

- Lederman, R. (2018). *The Complete Guide to German Property Investment*. Independent Publishing Platform.

- Meraviglia, A. (2018). *El IRPF cumple 40 años: así ha evolucionado el impuesto que cambió España*. Cinco Días. Recuperado de:
https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/04/06/midinero/1523009082_029212.html

- Otero M. y Blanco J. (2014). *El sector inmobiliario en España*. Instituto de Estudios Económicos. Madrid.

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2018-3358>

- Redacción, C. de. (2011). *De la retórica de la competitividad a la economía tutelada*. Revista De Fomento Social, (264), 621-646.

- Sánchez, D. (2016). *Las reformas liberales de la 'era Aznar'*. Diario Libre Mercado. Recuperado de:
<https://www.libremercado.com/2016-08-16/las-reformas-liberales-de-la-era-aznar-1276580365/>

- Sánchez, P. y Iglesias. P. (2019). *Coalición Progresista. Un nuevo acuerdo para España*. PSOE y Podemos.

- Semprún, A. y Brualla, A. (2020). *Ábalos presentará antes de verano la ley para limitar los alquileres en Madrid y Barcelona*. El Economista. Recuperado de:
<https://www.eleconomista.es/vivienda/noticias/10381141/02/20/Abalos-anuncia-que-presentara-las-medidas-para-controlar-el-alquiler-antes-del-verano.html>

- Simón, A. (2018). *La inversión inmobiliaria alcanza un récord histórico por las operaciones corporativas*. Cinco Días. Recuperado:
https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/12/19/companias/1545231157_589966.htm

- Sociedad de Tasación. <https://www.st-tasacion.es/es/>

- Statista. Plataforma de gráficos y datos económicos. <https://es.statista.com/>

- Streit, M. (2020). *Wie teuer der Mietendeckel Vermieter zu stehen kommt*. Diario Handelsblatt.

- Thiele, C y Lee, E. (2018). *Reform of the German Mietpreisbremse: A Breakthrough in Tenancy Law?*. Latham & Watkins. Londres. Recuperado de:
<https://www.latham.london/2018/09/reform-of-the-german-mietpreisbremse-a-breakthrough-in-tenancy-law/>

- Tubella, P., González, S., Müller, E. y Bassets, M. (2019). *Así son los alquileres en Europa: más vivienda pública y medidas para limitar el precio*. El País. Recuperado de:
https://elpais.com/economia/2019/01/22/actualidad/1548193886_628764.html