

Regulación de los alquileres

Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda

Roger Medina Juidías

Institut Ostrom Catalunya (IOC)

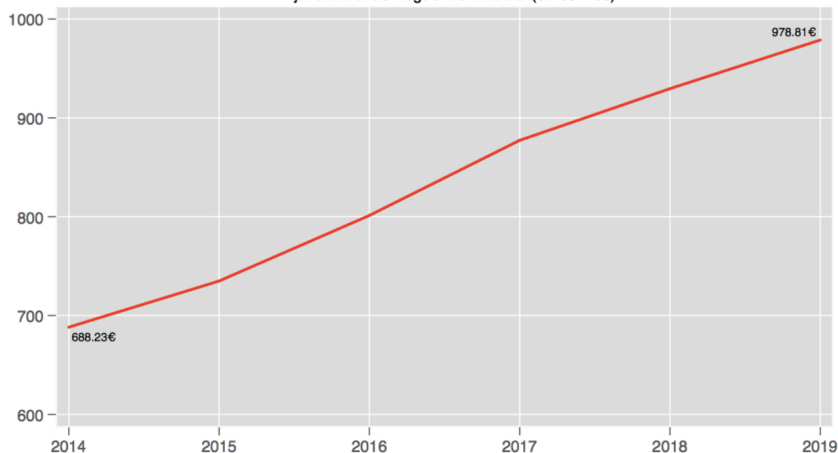
7 de noviembre del 2020

- 1 Situación y antecedentes
- 2 Lo que se ve y lo que no se ve
- 3 Pisos vacíos y pisos turísticos
- 4 ¿Consenso académico?
- 5 Alternativas
- 6 Conclusión

- 1 Situación y antecedentes
- 2 Lo que se ve y lo que no se ve
- 3 Pisos vacíos y pisos turísticos
- 4 ¿Consenso académico?
- 5 Alternativas
- 6 Conclusión

Evolució del preu mitjà del lloguer a Barcelona

Mitjana anual del lloguer contractual (euros/mes)



Font: Institut Català del Sòl (INCASÒL)

@RogerMedina_

- Incremento del alquiler medio contractual (2014-2019)
 - Catalunya: 540€ (2014) a 735€ (2019) → +36%
 - Barcelona: 688€ (2014) a 979€ (2019) → +42%
 - Área Metropolitana → crecimiento similar.
- Renta media de los hogares y salarios medios (Catalunya)
 - Renta media: 30,407€ a 33,321€ → +9.6%
 - Salario medio: 1,953€ a 2,068€ → +6%
- Incremento entre 4 y 6 veces (y no 30).
- En algunos casos el alquiler > 50% de los ingresos.
- Puede requerir de mecanismos de intervención pública...
 - Efectos y dinámicas colaterales del mercado de la vivienda (compraventa y alquiler) sobre otros mercados, como el **laboral**.

- Decreto-ley 9/2019, de medidas urgentes en materia de contención de rentas
 - No convalidado por el Parlamento (se quedaba corto...)
 - Dictamen desfavorable del Consejo de Garantías Estatutarias (CGE) ([Dictamen 4/2019](#))
 - Vulneración del artículo 149.1.8 de la Constitución, de la competencia exclusiva del Estado sobre las **bases de las obligaciones contractuales**.
 - Opinión desfavorable de la Autoridad Catalana de la Competencia (ACCO) ([Informe de Regulación 40/2019](#))
- Proposición de ley de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento.
 - [Sindicat de Llogaters](#) + JxCat + ERC + CatECP (Podemos) + CUP
 - Dictamen desfavorable de [CGE](#) y [ACCO](#)
 - Aprobación en el Pleno del Parlament el 9 de septiembre.

- Parecida a la ley aprobada en Berlín
- Se declaran zonas con mercado de alquiler *tenso*
 - Aplicación inmediata a 60 municipios (mayoritariamente Barcelona y AMB) como mínimo durante 1 año
 - Requisitos
 - 1 Crecimiento del precio de alquileres claramente superior a la media
 - 2 Alquiler medio superior al 30% de ingresos habituales de los hogares o la renta media de personas menores de 35 años.
 - 3 Crecimiento interanual acumulado 3 puntos por encima del IPC los últimos 5 años.
- **Índice de Referencia de los Precios de Alquiler**
 - Precio medio de los alquileres en un radio determinado de la zona (euros/ m^2) de una vivienda con características similares (superficie, etc.) ([cálculo específico](#))

- ¿Cómo se establece el precio máximo?
 - 1 Si el precio del **anterior contrato estaba por debajo** del índice de referencia, la renta del nuevo contrato **no podrá superar el precio acordado en el último contrato.**
 - 2 Si el precio del **anterior contrato estaba por encima** del índice de referencia, con el nuevo contrato el precio **tiene que bajar** como mínimo hasta el valor del índice
- Si el inmueble no ha sido alquilado en los últimos 5 años la renta no podrá superar el índice de referencia.
- **No es una congelación.** La renta del alquiler puede estar por debajo del índice de referencia.
- Los precios máximos deben mantenerse aunque se cambie de inquilino.
- Puede haber excepciones por elementos específicos del inmueble y si se han realizado obras de mejora.

Ejemplo 1

- 1 El índice de referencia dice que el valor medio es de 12.53 euros/ m^2 . Si el piso tiene 70 m^2 según el catastro, el valor sería de 877.1 euros.
- 2 En el anterior contrato se acordó una renta de 750 euros mensuales.

El precio máximo que se puede exigir es de 750 euros mensuales

Ejemplo 2

- 1 El índice de referencia dice que el valor medio es de 12.53 euros/ m^2 . Si el piso tiene 70 m^2 según el catastro, el valor sería de 877.1 euros.
- 2 En el anterior contrato se acordó una renta de 1,000 euros mensuales.

El precio máximo que se puede exigir es de 877.1 euros mensuales. **El alquiler debe bajar por ministerio de la ley.**

- 1 Situación y antecedentes
- 2 Lo que se ve y lo que no se ve
- 3 Pisos vacíos y pisos turísticos
- 4 ¿Consenso académico?
- 5 Alternativas
- 6 Conclusión

- La regulación de precios podría llegar a estar justificada si:
 - ① Estuviéramos ante un mercado con **poca competencia** y los operadores tuvieran mucho **poder de mercado**
 - ② Existieran fuertes problemas de **información asimétrica**
- Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona (O-HB):
 - El 90% de viviendas son propiedad de personas físicas.
 - El 70% está en manos de propietarios que tienen entre 1 y 2 viviendas (más de medio millón de propietarios).
 - Se trata de un mercado **enormemente atomizado**.
- Los contratos de alquiler ya están fuertemente regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

- La introducción de un precio máximo (o de una limitación del incremento) beneficia, por definición, a los que viven en un régimen de alquiler.
- Sin embargo, aquellos que quieran vivir de alquiler en un futuro pueden encontrarse con problemas no observables en el corto plazo...

Algunos de los posibles efectos de la regulación de los alquileres observados en otros países:

- 1 Reducción de la oferta disponible de viviendas
- 2 Reducción de nueva construcción (y por tanto agravamiento de los problemas de falta de oferta a largo plazo)
- 3 Deterioro de la calidad de los inmuebles (reducción de incentivos para invertir en el mantenimiento)
- 4 Reducción de la movilidad laboral
- 5 Discriminación hacia usuarios de renta baja
- 6 Listas de espera

Efectos no necesariamente simultáneos (dependerán de la regulación específica y de la calidad de los datos para estimar el impacto).

- Berlín

- Limitación del crecimiento al 10% del alquiler medio (índice de referencia) en zonas *tensas*.
- Reducción del valor de los inmuebles en el segmento controlado. Gran incremento en el segmento no regulado.
- Importantes incrementos antes de la entrada en vigor (anticipando rigidez)
- Reducción de la oferta de regulados y incremento de oferta de no regulados

- París:

- Un tercio de las ofertas superaba los precios fijados
- El 15% de inmuebles que existía hace dos años no han vuelto al mercado

San Francisco ([Diamond, McQuade y Qian, 2019 \(AER\)](#)):

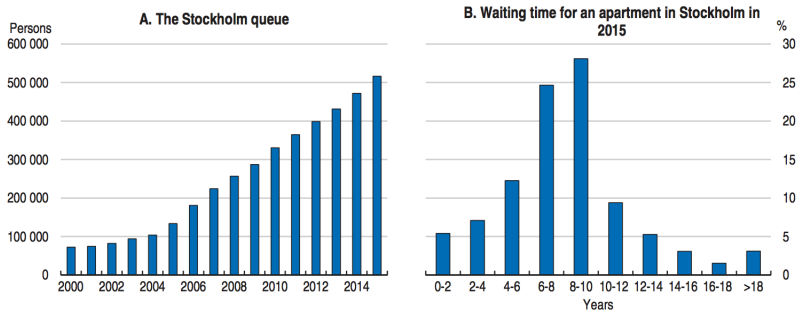
- Probabilidad de permanecer en la misma dirección incrementó en 20%
- Oferta de vivienda sometida a regulación se redujo un 15%
- Incremento de precios del 5.1%
- Gentrificación → obras de mejora para poder incrementar el alquiler (excepción legal).
 - El 15.3% de propietarios sometidos al control hicieron obras de mejora.
 - Inmuebles de mayor calidad y por tanto mayor precio, dificultando acceso a rentas bajas.
 - Los autores sugieren que el control de alquileres podría haber incrementado la desigualdad (proceso de sustitución de inquilinos en función de la renta).
 - La propiedad sometida al control terminó con residentes de mayor renta que la media.

Massachussets:

- La supresión del control de alquileres incrementó la inversión residencial y el número de permisos de construcción para unidades residenciales **incrementó un 20%** ([Autor et al, 2014](#))
- Los propietarios retiraron inmuebles del mercado de alquiler y la oferta se redujo. Pequeño deterioro de la calidad ([Sims, 2006](#))

Listas de espera en Estocolmo de más de medio millón de personas y de unos 8 años.

Figure 3. **The shortage of rental housing is acute in Stockholm**



Source: Stockholm Housing Agency.

- 1 Situación y antecedentes
- 2 Lo que se ve y lo que no se ve
- 3 Pisos vacíos y pisos turísticos**
- 4 ¿Consenso académico?
- 5 Alternativas
- 6 Conclusión

¿Pisos vacíos en Barcelona?

- 1.22% del total de inmuebles. Unos 10,052 en cifras absolutas. ([censo](#) del Ayuntamiento de Barcelona)
- El propio Ayuntamiento reconoce que el número de viviendas vacías no era tan elevado como pensaba.
- El 70% son propiedad de particulares y menos del 20% son propiedad de sociedades. La SAREB tiene 96, y 177 son propiedad de otras instituciones públicas (2%).

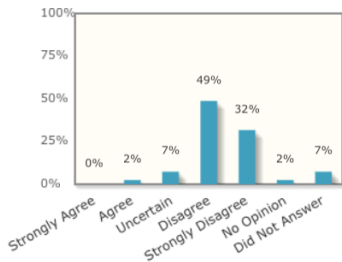
Pisos turísticos

- Según el [Ayuntamiento](#) hay 9,581. Se han reducido desde 2015 por la moratoria.
- Poco más del 1% del total.
- Posible externalidad. La [evidencia](#) sugiere que pueden haber incrementado los alquileres en un 1.9% y hasta un 7% en zonas con más presencia.
- Podrían explicar entre un 4% y hasta un 20% del incremento en algunos casos. Cifras no menores, pero no pueden explicar la totalidad del incremento.

- 1 Situación y antecedentes
- 2 Lo que se ve y lo que no se ve
- 3 Pisos vacíos y pisos turísticos
- 4 ¿Consenso académico?
- 5 Alternativas
- 6 Conclusión

Local ordinances that limit rent increases for some rental housing units, such as in **New York** and **San Francisco**, have had a positive impact over the past three decades on the amount and quality of broadly affordable rental housing in cities that have used them.

Responses

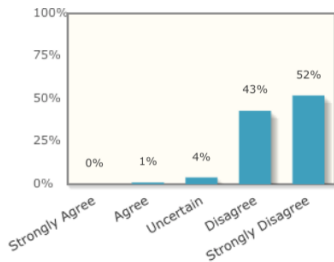


© 2020, Initiative on Global Markets.

Source: IGM Economic Experts Panel

www.igmchicago.org/igm-economic-experts-panel

Responses weighted by each expert's confidence



© 2020, Initiative on Global Markets.

Source: IGM Economic Experts Panel

www.igmchicago.org/igm-economic-experts-panel

- 1 Situación y antecedentes
- 2 Lo que se ve y lo que no se ve
- 3 Pisos vacíos y pisos turísticos
- 4 ¿Consenso académico?
- 5 Alternativas**
- 6 Conclusión

- 1 Incrementar la oferta del parque de vivienda (incentivos al sector privado o provisión pública de alquiler residencial)
- 2 Reducir requerimientos para nueva construcción y agilizar concesión de licencias urbanísticas (la regulación detallada de los usos del suelo puede dificultar la expansión)
- 3 Incrementar la seguridad jurídica y garantizar la eficiencia del sistema judicial

- El incremento de la oferta reducirá los precios.
- Aunque un incremento de la oferta podría provocar una mejora de la calidad del barrio y un incremento mayor de la demanda....
- Esto podría expulsar a las rentas bajas (dependerá de la magnitud de los efectos de oferta y demanda). ¿Hay evidencia de que esto sea así?
- Un muy reciente estudio para el caso de San Francisco ([Pennington, 2020](#)) nos indica que...
 - No parece haber un *trade-off* entre reducción de precios medios y un incremento de los precios de nueva construcción.
 - La expansión de la oferta **reduce los precios** (un 2%) y el **riesgo de desplazamiento de familias pobres** (un 17.14%).

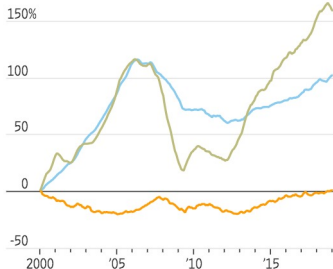
El incremento de la oferta tiene **efectos colaterales positivos** para los residentes incumbentes, reduciendo los precios de los alquileres y las presiones de desplazamiento, además de aumentar la calidad del barrio.

Tokyo Drift

Home prices in some major U.S. cities have risen sharply since the turn of the century, but have stagnated in Japan's capital.

Change in housing price indexes, since 2000

■ Tokyo ■ San Francisco ■ New York

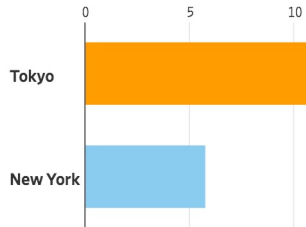


Sources: S&P Dow Jones Indices LLC; Japan Real Estate Institute

Building Momentum

In 2017, the number of housing starts in Tokyo was on par with the total tally of new housing units approved in New York, Los Angeles, Boston and Houston combined.

Housing starts per 1000 people, in 2017



Sources: U.S. Census Bureau; Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism; Ministry of Internal Affairs and Communications Statistics Bureau

- Con [datos](#) de 2018 supone el 10,5% en Finlandia, el 12.7% a Irlanda, el 14% en Francia, el 16.9% en Reino Unido, el 20% en Austria, el 21.2% en Dinamarca y hasta el 37.7% als Países Bajos. La media de la OCDE es del 8%. La cifra de España está cercana al 4%. Alemania y Estados Unidos cercanos al 3%.
- En ciudades como Viena llega al 60% del mercado del alquiler (y hasta el 40% del mercado residencial). Amsterdam o Rotterdam llega al 50%. En España [destaca el País Vasco](#) (18,000 viviendas, el 40% de la nueva oferta de alquiler de la comunidad).
- Fomentar colaboración público-privada entre inversores y autoridades locales
- Planificación urbanística a escala metropolitana y garantizar la conectividad. Una buena política de transporte público es una buena política de vivienda.

- 1 Situación y antecedentes
- 2 Lo que se ve y lo que no se ve
- 3 Pisos vacíos y pisos turísticos
- 4 ¿Consenso académico?
- 5 Alternativas
- 6 Conclusión

- Es evidente que hay un problema de accesibilidad, y el incremento del precio de los alquileres es un hecho empírico.
- Los poderes públicos están legitimados para intervenir, y tienen algunos instrumentos a su alcance.
- La intervención y la fijación de un precio máximo **no es una buena política para mejorar la situación.**
- Hay mejores alternativas con efectos menos adversos, aunque presupuestariamente más costosas.
- Hace falta diseñar las políticas con una orientación en el largo plazo.
- Hace falta juzgar las políticas y los programas por sus resultados y no por sus intenciones.

One of the great mistakes is to judge policies and programs by their intentions rather than their results.

—Milton Friedman

Rent control has in certain Western countries constituted, maybe, the worst example of poor planning by governments lacking courage and vision.

—Gunnar Myrdal

In many cases rent control appears to be the most efficient technique presently known to destroy a city — except for bombing.

— Assar Lindbeck

Informes publicados por el Instituto Ostrom sobre esta cuestión:



[Borrellas, Pol \(2019\)](#)

Informe sobre els Efectes de la Regulació Contractual en el Mercat de l'Habitatge de Lloguer ([Borrellas, 2019](#))



[Medina, Roger \(2020\)](#)

Sense apriorismes: per què regular els preus dels lloguers pot no ser una bona idea ([Medina, 2020](#))



@InstitutOstrom



InstitutOstrom



Institut Ostrom Catalunya