

Capítulo 1

Análisis del mercado de alquiler

“No esperes a comprar un inmueble, compra un inmueble y espera.”

— Will Rogers, actor

1.1 Introducción

El mercado inmobiliario español alcanzó a inicios del 2019 un momento de máxima actividad, después de casi una década de depresión y recuperación¹. En 2008, se inició un periodo de caídas de precios y descenso del número de compraventas que se extendió hasta 2014, y que por otra parte, tomó velocidades diversas en las diferentes zonas del país (Idealista, 2022). En ese mismo período, las rentas del alquiler entraron en una fase de mayor dinamismo y comenzaron la recuperación antes que el mercado de compraventa (Idealista, 2022). Todo ello ha llevado a una modificación gradual de la proporción entre los distintos regímenes de tenencia de la vivienda (compra y alquiler), tal y como como expone el Banco de España (2021).

La historia reciente del mercado inmobiliario en España explica el incremento del peso del alquiler. Entre 1997 y 2007, bajo el paraguas de una financiación masiva y barata, se produjo una explosión de la construcción y la compra intensa de vivienda. Apoyada en un intenso incremento de la población, principalmente por la inmigración, que alentó la demanda de la vivienda. Como consecuencia, se formaron importantes desequilibrios en la economía española, que la hicieron

¹Excluimos de esta afirmación los efectos temporales de la crisis del Covid-19, por lo anómalo de la situación.

altamente dependiente de la financiación externa y la construcción se convirtió en su motor principal. Este periodo se caracterizó por la estrecha relación del sistema financiero con la administración regional y local. Existía un importante control de las Comunidades Autónomas sobre los órganos de gobierno de las Cajas de Ahorros, en ocasiones, con personal poco especializado. Las administraciones locales pusieron en mercado una importante cantidad de suelo público, que abrió un importante flujo de ingresos para los ayuntamientos y que aprovechó un sector inmobiliario ávido de construir.

Paralelamente, los precios de la vivienda crecían de forma continuada, alimentando de forma creciente una burbuja inmobiliaria que explotaría en 2008, a consecuencia de la exposición de la economía mundial a la crisis de las hipotecas subprime en 2007. La situación precedente llevó a una regularización, abrupta, violenta y repentina de los sectores financiero e inmobiliario, que dio lugar a una regeneración acelerada del sector bancario español con la virtual desaparición de las Cajas de Ahorro y con una parada, casi total, del crédito que afectó no solo a la vivienda, sino al resto de la economía. Esta situación de desapalancamiento, con un parque inmenso de vivienda nueva construida sin vender y la necesidad de un cambio de modelo productivo menos apoyado en la construcción, se prolongó entre los años 2008 y 2013.

A nivel social, tuvo importantes consecuencias en el número de desahucios en viviendas alquiladas y en propiedad, con un respaldo institucional mínimo, y bajo un marco regulatorio casi inexistente en políticas sociales de acceso a la vivienda. Quizá, en parte por el enorme crecimiento de la deuda pública, acrecentada por una crisis económico-financiero mundial que se magnificó en España por la explosión de la burbuja inmobiliaria. La situación se estabilizó finalmente a partir del 2014, con mejoras del acceso al crédito y crecimiento de la economía. El escenario macroeconómico y financiero post-crisis tuvo como consecuencia que parte de la población se viera forzada a optar por el alquiler como única opción de acceso a la vivienda.

El despegue del alquiler que comienza en 2008, coloca a España en vías de convergencia al modo de tenencia más habitual de los países de la Unión Europea. Este cambio no vino exento de efectos asociados, entre ellos, la presión al alza de los precios, que no fue un fenómeno exclusivamente español ya se produjeron incrementos en los precios en las zonas metropolitanas más importantes de las economías desarrolladas (Banco de España, 2020; Eurostat, 2022). Los motivos del incremento en la demanda se podrían explicar parcialmente por el cambio de hábitos de los ciudadanos, más proclives a alquilar que a comprar, y porque ciertos colectivos, con una mayor dificultad de acceso al crédito, tuvieron el

alquiler como la única alternativa habitacional. Adicionalmente, a finales de la década de los 2010 comenzaron a operar las grandes plataformas de alquiler vacacional² en los centros de ciudades turísticas, que redujeron la oferta del stock dedicado a rentas de largo plazo y, en consecuencia, condujeron a incrementos en los precios en estas localizaciones (Banco de España, 2020).

A pesar de la introducción de normativas en 2014, que desincentivan la compra de la vivienda en detrimento del alquiler, España no ha desarrollado medidas de intervención eficaces en el mercado para controlar el incremento continuado de los precios y garantizar el acceso a la vivienda.

Visto desde el ángulo micro-económico, la asimetría de información entre oferentes y demandantes de vivienda genera una escasez artificial. En parte por la falta de confianza en el arrendatario, y que se traduce en la aplicación de una prima uniforme sobre el alquiler independientemente de la solvencia del inquilino (Arruñada, 2022). Además, la inestabilidad jurídica causada por los continuos cambios normativos de las entidades nacionales, regionales y locales, sumada a una legislación que incentiva los alquileres pluri-anales, restringen aún más la oferta, lo que inevitablemente conduce al incremento de los precios.

Las asimetrías de información son consecuencia directa de la ausencia de registros oficiales que recojan la evolución de las rentas a nivel nacional, regional y municipal. López (2007) apunta que la falta de información es producto de la dificultad de construir medidas comparables, dada la heterogeneidad de las características de la vivienda, y por la ausencia de un mercado central en el que se realizan las transacciones. Sólo en ciertos ámbitos locales o regionales, como el Gobierno Vasco, la Generalitat Valenciana, la Generalitat de Cataluña o el ayuntamiento de Barcelona existen bases de datos suficientemente detalladas. La escasez de información dificulta el conocimiento objetivo y exhaustivo de las dinámicas del mercado del alquiler, que aparte de ser información esencial para los agentes privados, es indispensable para articular una eficaz política pública de la vivienda.

Para mitigar la falta de información, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, decidió publicar en 2020, una serie de datos de precios de alquiler (MITMA, 2020). Esta fuente, tiene una utilidad limitada por dos motivos, el primero es que no se trata de índice de precios sino que es un registro de medianas de precios, sin ajustes de composición o calidad; el segundo es que se publica con dos años de retraso.

Por otra parte, los portales inmobiliarios también publican información de la

²Entre ellas Airbnb, Booking o Homestay.

evolución del mercado, su ventaja es que están muy actualizados y cuentan con un gran desglose zonal. Sin embargo, estos datos representan el ángulo de la oferta no el mercado en sí mismo. Es decir, muestran la evolución de los precios de los inmuebles en comercialización, pero no las cantidades que se pagan como rentas del alquiler. El dato de los portales cuenta con otra limitación que es que la composición muestral de la oferta difiere de la del mercado en alquiler.

La preocupación por la evolución de los precios del alquiler a partir de 2018 y su impacto en colectivos de menores ingresos, han ampliado los desequilibrios del mercado a pesar de las distintas políticas de apoyo al inquilino, como apunta el Fondo Monetario Internacional (2021). Además, ha generado un fuerte debate social que ha producido la introducción de nuevas regulaciones sobre el alquiler. La intervención pública en el mercado del alquiler ha actuado en tres ejes: limitación de precios, promoción de vivienda social en alquiler y medidas indirectas que fomenten el alquiler privado.

Como es de esperar, una demanda de alquiler creciente y una oferta relativamente constante dan lugar a una tensión en los precios en las zonas con mayor demanda, como son los centros de las ciudades más importantes. Por tanto, los organismos nacionales, regionales y locales se ven empujados a intervenir para asegurar el acceso a la vivienda, principalmente a los segmentos de la población que por imposibilidad de acceso al crédito no se pueden permitir el acceso a una vivienda en propiedad. Gran parte de estas medidas, entre 2019 y 2021, han estado orientadas al control de los precios en determinadas zonas, como el caso de la ley de control los precios máximos de alquiler en Cataluña, aprobada en septiembre de 2020, y que fue el prelude de la ley de aplicación estatal aprobada en 2022 (sin embargo, en 2022, una sentencia del Tribunal Constitucional anuló los artículos principales de la ley catalana).

La situación inflacionista de los precios del alquiler no ha sido algo exclusivo del mercado español, sino que se ha producido en casi todas las economías avanzadas después de la crisis financiera del 2007. Tampoco lo han sido las políticas de limitación de precios, que se han ido implementado, con escaso éxito, en estas geografías. Por ejemplo, la aplicación en capitales importantes de la Unión Europea, como Roma, París o Berlín, no han logrado el objetivo deseado. Existe una larga literatura acerca del tema que se inicia desde el plano teórico (Bloomberg, 1947). La mayoría de estos estudios, como apuntan Diamond, McQuade y Quian (2019), constatan que la simple limitación máxima del precio (también denominado control de precios de segunda generación) (Arnott, 2003) ofrece resultados de reducción de precios nominales de las rentas en el corto plazo, pero ligados a un decremento en las unidades de oferta. Este impacto en

la oferta da lugar a un incremento en los precios reales a largo plazo, entre otros efectos. Recientemente, se empiezan a publicar estudios como los de Monrás y Montalvo (2022) o Arruñada (2022) que vienen a corroborar de forma preliminar los planteamientos conocidos de la literatura económica.

Para realizar un análisis más profundo, el capítulo se estructura en dos partes: un análisis del mercado del alquiler residencial europeo y español, éste último se analiza desde una perspectiva histórica los mercados de compraventa y alquiler, para finalmente estudiar su composición actual y los principales agentes que participan en él; la segunda parte analiza los mecanismos de gestión pública de control de los precios, y qué políticas se han aplicado recientemente en el ámbito estatal y europeo.

1.2 El mercado del alquiler

En España, la vivienda en propiedad ha sido la norma durante décadas, pero desde la crisis inmobiliaria en 2008, se ha visto un cambio hacia una mayor prevalencia del alquiler. Sin embargo, aún está lejos de la situación en los países centroeuropeos donde es el formato dominante. Al mismo tiempo, el alquiler vacacional a través de plataformas tecnológicas como Airbnb ha surgido en grandes ciudades turísticas, lo que ha producido una reducción en la oferta de alquiler residencial de larga duración y ha provocado, posiblemente, un aumento en los precios.

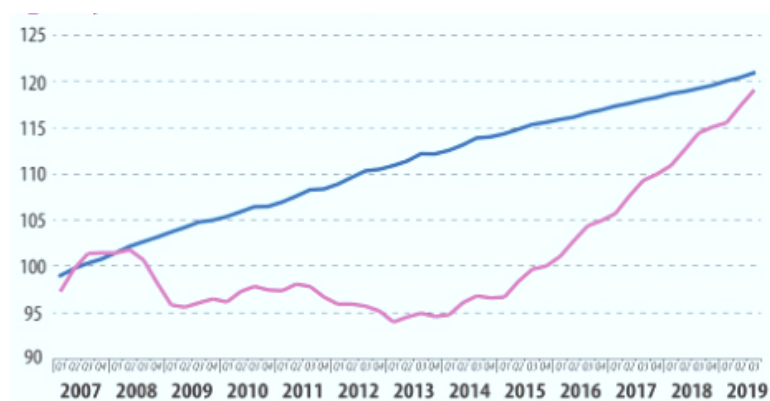
En la Unión Europea, el mercado de alquiler residencial ha experimentado un crecimiento en los últimos años, con una demanda sostenida por los ciudadanos que buscan una vivienda asequible y flexible. Al igual que en España, las ciudades europeas más grandes y turísticas, como París, Londres, Berlín y Amsterdam, han experimentado un mayor aumento en el precio de los alquileres, debido a la demanda por parte de los turistas y los jóvenes profesionales.

1.2.1 El mercado del alquiler en la Unión Europea

Los precios de la vivienda y los alquileres en la Unión Europea (a continuación UE) han seguido caminos muy diferentes desde el inicio de la última crisis financiera. Si bien los alquileres aumentaron de manera constante desde el inicio de la crisis, hasta el tercer trimestre de 2019, los precios de compraventa no lo han hecho así y han tenido periodos de importantes fluctuaciones, como observa la Figura 1.1. Según datos de Eurostat (2021, 2022), después de una fuerte caída inicial en 2008, a raíz de la crisis financiera, los precios de la vivienda se mantuvieron relativamente estables entre 2009 y 2014, para volver a aumentar

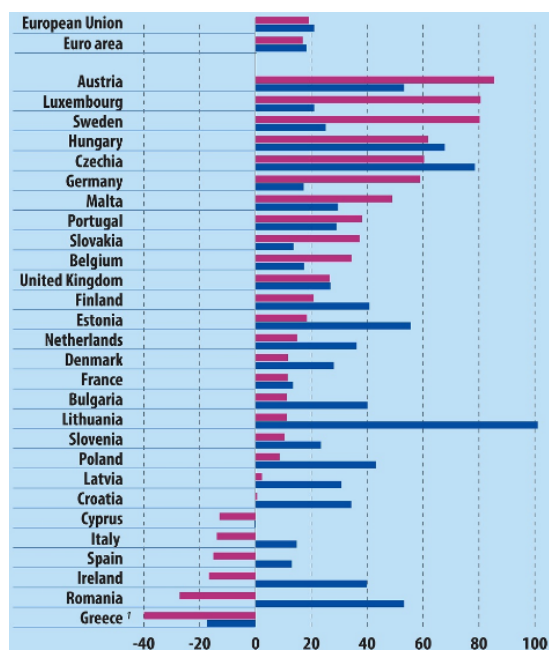
de forma continuada desde principios de 2015. En el periodo de 2015 a 2019, se aprecia que los precios de compraventa de viviendas aumentaron a un ritmo mucho más rápido que los alquileres. Para el periodo completo desde 2007 a 2019, los precios del alquiler residencial aumentaron un 21% en la UE, mientras que los precios de compraventa aumentaron sólo un 19,1 %.

Figura 1.1. Evolución de los precios de la vivienda y alquileres en la UE periodo 2007-2019



Fuente: Eurostat (2021).

Figura 1.2. Variación de los precios de la vivienda y alquileres en la UE por país



Fuente: Eurostat (2021).

Sin embargo, en este periodo, la evolución no fue homogénea en todos los estados miembros de la UE como se observa en la Figura 1.2. A excepción de Grecia, el resto de países muestra crecimientos de los precios alquiler, al igual que en

compraventa, con las excepciones de España, Italia, Rumanía, Chipre y de nuevo Grecia. Existen diferencias notables en la zona. Hay países dónde aumentan los precios de forma elevada como Lituania, con un crecimiento superior al 100 %. Mientras que en los países del sur, de forma general, los precios de compra descendieron cuando que los de alquiler aumentaron. Los países del norte y centro de Europa por contra, muestran incrementos en ambos mercados. Cabe destacar de nuevo el caso de la República Checa, con un aumento del 80 % del precio del alquiler y un 60 % del precio de venta, o el del incremento del 60% en el precio de venta de Alemania.

En términos de tenencia, en 2018 una cuarta parte (24,9%) de la población de la UE-27 vivía en una vivienda en propiedad, con una hipoteca o préstamo, mientras que más de dos quintas partes (45,1%) de la población vivía en una vivienda ocupada por el propietario, sin un préstamo o hipoteca. Alrededor de una quinta parte (20,8%) eran inquilinos con un precio de mercado de alquiler, y aproximadamente una décima parte (9,3%) eran inquilinos en alojamiento gratuito o de alquiler reducido.

Comparado con los países de la Europa occidental, España tiene una de las tasas más altas de propietarios sin hipoteca pendiente, después de Suecia, y la segunda más alta tasa de propietarios con o sin hipoteca (el 78,9% en 2012, el 77,7% en 2013 y el 76,3% en 2018). A lo largo de los últimos diez años, se ha producido un ascenso progresivo del porcentaje de ciudadanos que viven en régimen de alquiler, aún así se encuentra muy lejos de la media europea. Sólo los estados del este tienen tasas de tenencia en propiedad más altas que las de España. Según (Eurostat, 2022) en 2018 más de la mitad de la población de cada Estado miembro de la UE vivía en viviendas en propiedad. También en este aspecto se aprecian grandes diferencias entre países, véase el caso de Alemania con un 51,4% de propietarios o Rumanía con una tasa del 96,4%.

Los países bajos y nórdicos, en general, poseen mayoritariamente regímenes de tenencia de alquiler, y poco más de la mitad de las personas vivían en viviendas en propiedad o con una préstamo hipotecario. En cifras, en los Países Bajos el alquiler representa un 60,5%, Suecia un 51,7%, Islandia un 63,9% (datos de 2016) y Noruega con un 60,1%.

La proporción de personas que vivían en viviendas alquiladas, con un alquiler a precio de mercado en 2018³, fue inferior al 10,0 % en 11 de los Estados miembros de la UE. Aunque se aprecian importantes diferencias en función del país, este formato representaba alrededor de dos quintas partes de la población en Alemania (40,8%); un 39,4 % en Dinamarca; más de una tercera parte en Suecia (35 %); un

³Fuente: Housing in Europe (Eurostat 2021).

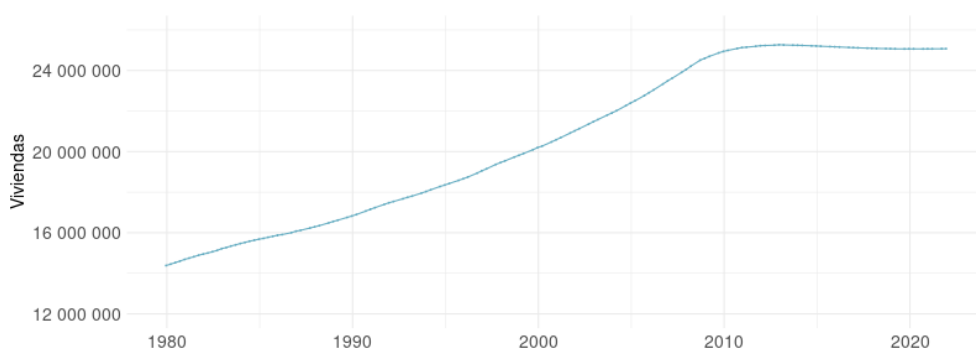
30,2 % en Países Bajos; un 29,7 % en Austria; una quinta parte en Luxemburgo (23,4 %); un 21,3 % en Grecia; un 19,4% en Bélgica, y Suiza representa el caso más extremo, donde superó la mitad (51,1 %). En este mismo año, en todos los estados de la Unión Europea, menos del 20% de las personas vivían en hogares con un alquiler a precios reducidos.

1.2.2 Evolución histórica mercado inmobiliario en España

El stock de viviendas en España aumentó alrededor de un 20% durante en la primera década del siglo XXI, según datos de INE (2011). Dicho stock de viviendas pasó de 20.946.554 viviendas en 2001 a 25.208.623 viviendas en 2011, tal y como se muestra la Figura 1.3. Los periodos de auge de la construcción y la demanda de vivienda más recientes fueron, 1970-1974, 1985-1990 y 1997-2007, siendo el último de ellos el más largo y abrupto en su finalización.

Entre 1997 y 2007, los precios de compraventa de vivienda aumentaron a un ritmo más rápido que la inflación: los precios reales de la vivienda se duplicaron en términos reales, evidenciando incrementos anuales de alrededor del 15 %. En 2007, justo antes del cambio de ciclo económico, el precio medio de la vivienda equivalía a nueve veces el salario bruto anual medio, un incremento sustancial si se tiene en cuenta que esta relación era de cuatro veces en 1997 (Rodríguez-López, 2009)

Figura 1.3. Parque de viviendas estimado



Fuente: Banco de España (2022).

Entre el año 2008 y el 2013 se produjo un colapso del sector inmobiliario en España, con una parada casi completa de la construcción y un cierre del acceso al crédito inmobiliario y promotor-constructor. Esto generó dificultades de acceso a la vivienda en propiedad en los colectivos de jóvenes y clases menos favorecidas, que alimentó la demanda, casi obligatoria, de la vivienda en alquiler. El incremento de la demanda en alquiler no fue compensado con el exceso de

oferta de obra nueva no vendida al final de la crisis, al menos en las grandes zonas metropolitanas, donde los precios subieron en el periodo 2014-2019 de forma notable.

A partir de 2013 se introdujeron cambios en la política fiscal de la vivienda residencial para los particulares, eliminándose las desgravaciones de los créditos de vivienda en el impuesto de la renta de las personas físicas, y la creación de deducciones por el alquiler de la vivienda. Estas medidas intentaban limitar el crecimiento del saldo vivo de crédito de la vivienda, así como reducir la ratio de tenencia de primera vivienda en propiedad, para limitar el peso de la deuda asociada a este bien. Sin embargo, estas medidas intensificaron aún más la demanda de la vivienda en alquiler, que unido a una oferta de alquiler pública y privada estrecha e inadecuada (Montalvo, 2011), con un casi ausente papel regulador del sector público para garantizar el acceso de la vivienda, derivó en la introducción de una serie de normativas orientadas a controlar la oferta. Entre ellas se encontraban la introducción de beneficios fiscales para el arrendador y la limitación de los precios de oferta.

Los mercados de alquiler y compraventa no se comportaron de igual manera durante el período de expansión. Mientras que en la compraventa se produjo una mayor especulación sobre los rendimientos futuros, en el alquiler, los rendimientos estrechos e inadecuados fueron definitivamente desatendidos desde un punto de vista regulatorio (porque la administración recibía grandes ingresos por la promoción de nueva vivienda, venta de suelo público y tasas asociadas a la compraventa). Se puede afirmar que este es uno de los resultados más negativos de un período de auge explosivo en el sector inmobiliario, y tuvo unas claras consecuencias negativas tras el estallido de la burbuja de los precios de la vivienda en 2007, como describe Rodríguez (2017) .

1.2.2.1 El auge (1997-2007)

La economía española tuvo una época de gran crecimiento en los años sesenta del siglo XX, con un aumento importante del precio de la vivienda y con ajustes a la baja en décadas posteriores. Hay que destacar los desarrollos inmobiliarios de los años 1971-1974 y los realizados entre 1985 y 1990. Las fases de fuerte expansión de la demanda interna, asociadas al crecimiento de la construcción de tipo residencial, han estado acompañadas de elevados déficits externos o de balanzas de pagos por cuenta corriente. Esto se debe, entre otros motivos, a que el intenso crecimiento de la construcción residencial desvió los recursos productivos hacia este sector en detrimento a sectores productivos cuyo fin es la producción de bienes y servicios. En términos financieros, un déficit exterior elevado implicó

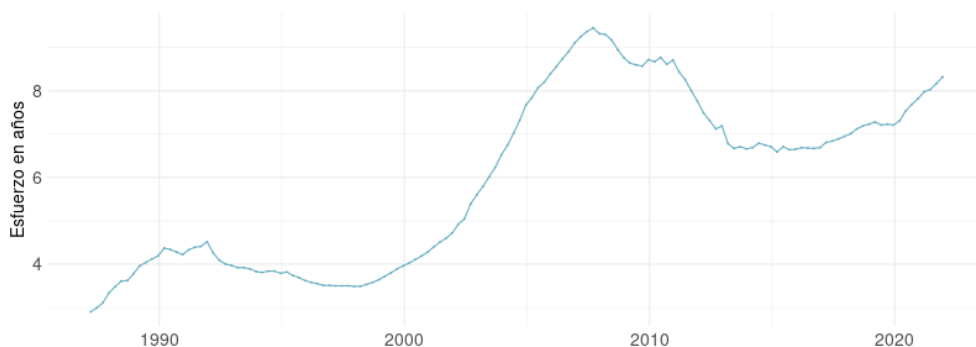
un mayor nivel de endeudamiento con el exterior, tanto privado como público, lo que provocó una canibalización de los recursos productivos por parte del sector inmobiliario, y que lastró negativamente la capacidad de competir exteriormente a la economía española.

El déficit exterior y la disponibilidad de crédito alimentó la burbuja inmobiliaria del periodo 1997-2007. Al incrementarse de forma notable el endeudamiento externo, lo que dio lugar al aumento de los tipos de interés pagados a pagar por la deuda.

El incremento de la demanda presionó los precios ascendentemente, que junto a un acceso casi ilimitado del crédito y a unas fuertes expectativas de beneficios, impulsaron de forma importante el crédito promotor, por tanto la deuda del triángulo: promotor, constructor y comprador adquirieron un peso muy relevante en la fase de expansión de crédito en esta época. Es importante destacar que los mayores impulsos del mercado inmobiliarios suelen derivarse de una expansión del crédito (Carbó Valverde y Rodríguez Fernandez, 2010).

En el periodo 1997-2007 el número de operaciones de compraventas fue elevado, alcanzando el máximo de la serie histórica en España en 2005, según datos del Banco de España (2021). Por otra parte, en 2006, se registró el valor más alto de vivienda iniciadas (865.000), según datos del MITMA (2022a), dando lugar a que en 2007 el nivel de construcción residencial alcanzara el 12,4% del PIB, según la Contabilidad Nacional (INE, 2022a). Durante esta década, los precios de compraventa crecieron anualmente 11,4 % de media en términos nominales (datos ministerio de MITMA (2022a)). En lo que se refiere a accesibilidad de la vivienda, la situación empeoró notablemente, con un promedio de 4,5 salarios brutos anuales para la compra de una vivienda de 90 metros cuadrados construidos en 1997, para alcanzar una media de 9,2 años en 2007, como se observa en la Figura 1.4.

Figura 1.4. Esfuerzo de compra de la vivienda en años, calculado como precio de la vivienda libre/renta bruta por hogar



Fuente: Banco de España (2022).

El contexto socio-político fue propicio a esta dinámica, el papel de los diferentes agentes alentó de forma crucial la formación de la burbuja. Los ayuntamientos recibían más ingresos por impuestos por la venta de suelo público, los promotores recibían crecientes e importantes beneficios de su inversión, y los compradores conseguían importantes plusvalías en sus inversiones. De hecho, en esta época la opinión general se sustentaba en creencias como “alquilar es tirar el dinero” o “los pisos no pueden bajar de precio”, bien resumido por el anuncio de radio de la época “No tire el dinero, compre” (Montalvo, 2011). Durante el proceso se publicaron distintos estudios advirtiendo de este fenómeno, en particular en 2003 el Fondo Monetario Internacional (Internacional, 2003) advirtió que el impacto de las burbujas inmobiliarias fue muy superior al de las equivalentes en el mercado financiero. En dicha época, la opinión de los expertos y los ciudadanos se dividía en aquellos que admitían la existencia de una burbuja y los que la negaban.

Una política monetaria generosa, por parte de los bancos centrales, trajo consigo tipos bajos de intervención, que se trasladó a los mercados mayoristas y posteriormente a los mercados minoristas, principalmente en los créditos inmobiliarios. Una liquidez suficiente procedente generalmente del exterior, una gran número de entidades financieras compitiendo por los clientes con unos criterios de riesgo generosos, dieron lugar a la concesión de un gran número de créditos.

Tanto la Reserva Federal de Estados Unidos como el Banco central Europeo en Europa, miraron para otro lado mientras crecía el crédito, muy particularmente en los mercados periféricos de la UE (España, Portugal, Italia, Grecia e Irlanda), bajo la tesis de que sus déficits exteriores solo tenían impacto en sus propias economías y no contaminarían al unión monetaria, premisa que se probó falsa dado que el déficit externo es siempre sinónimo de un aumento del endeudamiento externo.

Tampoco las entidades supervisoras de la actividad bancaria controlaron la situación, siendo los bancos centrales los principales responsables con una política laxa en la concesión de crédito; y tolerando déficits prolongados en la balanza de pago. Y no aplicando los instrumentos que tenían a su disposición: provisiones, coeficientes de caja o relaciones préstamo/valor.

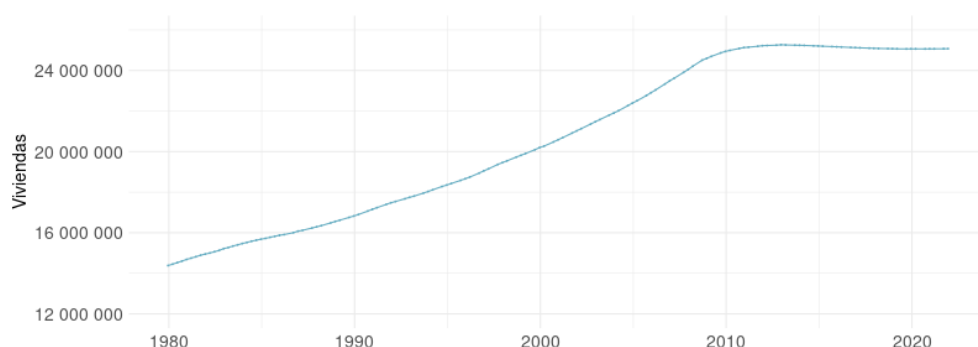
Los indicadores relativos a las magnitudes monetarias publicados por el Banco de España mostraron un enorme ciclo expansivo, de ahí que pasara de un tipo medio de interés de un 16,7 % para la compra de la vivienda, en 1990, a un 3,28 % de media en 2005. Esta coyuntura disparó la concesión de préstamos hipotecarios de forma importante, de 479.300 en 1997 a 1.342.200 en 2006, Banco de España (2021). Como resultado, el saldo vivo de crédito inmobiliario también creció sensiblemente a un ritmo anual del 22,5 % en el periodo de estudio (Banco

de España, 2022a).

No solo se produjo un acusado crecimiento del crédito a particulares, en un 20 % anualmente, sino que el crédito promotor creció a ritmos del 33 % al año (Banco de España, 2022a). El mayor crecimiento del crédito promotor con respecto al comprador anticipó dificultades de la venta de las futuras unidades construidas; y aunque en el conjunto de la UE se produjo una expansión crediticia inmobiliaria, España resultó ser una anomalía que crecía en más de 8 puntos porcentuales por encima de la Eurozona, según datos estadísticos del Banco Central Europeo (2022).

Como se aprecia en la la Figura 1.5, la exposición general de la economía al crédito inmobiliario también se disparó en este periodo, pasando la ratio entre el saldo vivo y el PIB de un 27,9 % en 1997 a un 100 % en 2007. Como consecuencia, el endeudamiento familiar ascendió desde el 35,4 % del PIB en 1997 al 83,6 % en 2007, (Banco de España, 2022a). Otro fenómeno de este periodo fue el incremento de los ingresos de los ayuntamientos, procedentes de los impuestos asociados a la construcción residencial. Esto detrajo recursos de las entidades locales a estas actividades en detrimento de otras de interés general de los ciudadanos. Los crecientes ingresos de las entidades locales, sumado a la numerosa presencia de los representantes de las administraciones competentes en el gobierno del suelo (urbanismo), ayuntamientos, autonomías en los órganos de gobiernos de las cajas de ahorro, impulsaron con fuerza la concesión de crédito promotor.

Figura 1.5. Crédito hipotecario. Total. Saldo vivo en porcentaje del PIB



Fuente: Banco de España (2022).

Un factor añadido fue el impacto demográfico de la inmigración a finales de los 90 e inicio de los 2000, pasando España de ser un país sin apenas inmigrantes, con un 1,6 % en 1998, a un 10 % en 2007, todo esto produjo un incremento significativo de la demanda.

Desde el plano regulatorio, la Ley 6/1998 señala la necesidad de incrementar de

forma importante el suelo urbanizable para reducir los precios del suelo y de la vivienda. Esta normativa estatal fue con gran probabilidad terreno abonado para la posterior espiral de especulación y burbuja de los mercados locales de la vivienda. El crecimiento de las vivienda en la última mitad del siglo XX fue enorme, desde los 6,7 millones de viviendas en 1950 se pasó a 25,2 a 2011. Como aspecto endémico, el mercado español guarda una elevada relación entre número de viviendas por unidad familiar, con 1,4 en España y 1,2 en el resto de Europa (Banco Central Europeo, 2022; Eurostat, 2021), y una reducida cantidad de viviendas destinadas al alquiler (en 13,5 % en 2011, frente un 36 % de media en la Eurozona) (Eurostat, 2021).

La economía española retornó al déficit exterior corriente, impulsado por la fuerte demanda interna de la economía, en la cual la construcción fue el principal dinamizador. Entre 2000 y 2011, la balanza de pagos mostraba déficits por cuenta corriente importantes que fueron especialmente agudos entre 2005 y 2008, en este último año se alcanzó un máximo del 10 % sobre el PIB. Esto produjo un aumento del endeudamiento frente al resto del mundo, que no sirvió para financiar el sistema productivo de la economía española sino para acumular una gran cantidad de viviendas sin vender.

1.2.2.2 El hundimiento (2008 - 2013)

El inicio de la gran crisis se desencadenó en Estados Unidos en 2007, debido a la titulización (enajenación de créditos a través de títulos) y venta masiva de créditos hipotecarios *subprime* (más de 500.000 millones de dólares) que se demostraron en su mayoría fallidos. Debido a la exposición de los mercados financieros mundiales a estos productos, la crisis tuvo impacto global. En España impactó en 2008 con la restricción del crédito, debido al cierre de los mercados de capitales, siendo la quiebra de Lehman Brothers el punto álgido de la crisis.

El contexto macroeconómico de la economía española cambió de signo a partir del 2008, registrando incluso decrecimientos del PIB desde el segundo trimestre del 2008, e importantes descensos del empleo que se prolongaron hasta 2013. La restricción del crédito también se tradujo a una fuerte restricción del crédito de las entidades bancarias españolas. Esta crisis financiera se sustanció en una crisis económica, que posteriormente se convirtió en una crisis de deuda y del euro donde los gobiernos intervinieron para mantener estabilizado el nivel de actividad y para evitar la quiebra de los bancos. La intervención se articuló mediante una fuerte emisión de deuda pública, que cada país realizó de forma aislada, lo que generó una fuerte crisis del euro, con su máximo exponente en las situaciones de tensión en Grecia.

Los bancos españoles habían recurrido al apalancamiento para mejorar sus cuotas de mercado y los resultados, los plazos cortos de los pasivos con largos plazos de sus activos (préstamos) generaron situaciones de desequilibrios en sus balances, aumentando su riesgo de crédito y liquidez. Por consiguiente, se inició un proceso abrupto y rápido proceso de desapalancamiento, las entidades frenaron casi totalmente la concesión de créditos y comenzaron a adelantar la recuperación de los créditos vivos.

En el verano de 2007, se inició un aterrizaje intenso de un mercado inmobiliario acelerado, la restricción del crédito redujo de forma importante el número de operaciones compraventa, en mayor medida en las de nueva construcción que en las de segunda mano. Esta fase de ajuste fue más acusada (INE, 2023b), entre 2011 y 2013, en paralelo al proceso de ajuste del sector financiero, reduciéndose un 37 % en número de operaciones entre el 2014 y el 2007, y en un 30,4 % en precio. Según la tasadora Tinsa (2023), el descenso de precios fue especialmente intenso en la Costa Mediterránea con casi un 50 %, mientras que el más moderado fue en Balearias y Canarias en un 30 %.

La nueva situación de falta de crédito unida a un exceso de oferta de obra nueva sin vender, dio lugar a la reducción del 90 % de la actividad de la construcción entre 2006 y 2012 (MITMA, 2022a), y redujo de forma notable el peso de la construcción residencial con respecto al PIB, según los datos de la Contabilidad Nacional (INE, 2022a). Todo ello llevó a un ajuste mucho abrupto que en crisis anteriores.

El frenazo repentino y masivo del mercado inmobiliario y el sector de la construcción, sumado al peso del mismo en la economía nacional, impactó en su crecimiento, pasando de contribuir en un punto porcentual en 2006 a detraer un punto entre 2008 y 2014.

En el segundo trimestre del 2013, la economía española alcanzó su mínimo en la recesión que comenzó en 2008. Y partir del 2014 comenzó su senda de crecimiento, aún así la erosión en el producto interior fue enorme, siendo el PIB en el primer trimestre de 2016 un 3 % inferior al alcanzado al segundo trimestre del 2008. Según el (2022a) el impacto de la recesión en la actividad fue mucho menor que su impacto en el empleo (INE, 2023c), que trajo consigo una disminución del 16 % del número de ocupados y unos 3,3 millones de empleos perdidos. La disminución del empleo en el sector de la construcción representó el 48 % de los empleos perdidos. Esta prolongada recesión significó que si en 2007 había 42,5 empleos por cada cien habitantes, en 2013 esta cifra era de 35,5, que representaba en niveles cercanos a 1997.

El sector primario y secundario resultaron muy afectados por la caída del sector

inmobiliario, y continuaron perdiendo peso a partir del 2007. De la misma forma, el sector público se vio afectado por el fuerte incremento de la deuda pública (de un 36,2 % del PIB en 2007 hasta un 100 % en 2016) (Banco de España, 2022a). Finalmente, el endeudamiento exterior dejó de crecer en este periodo y, por consiguiente, el déficit exterior se redujo entre 2007 y 2012.

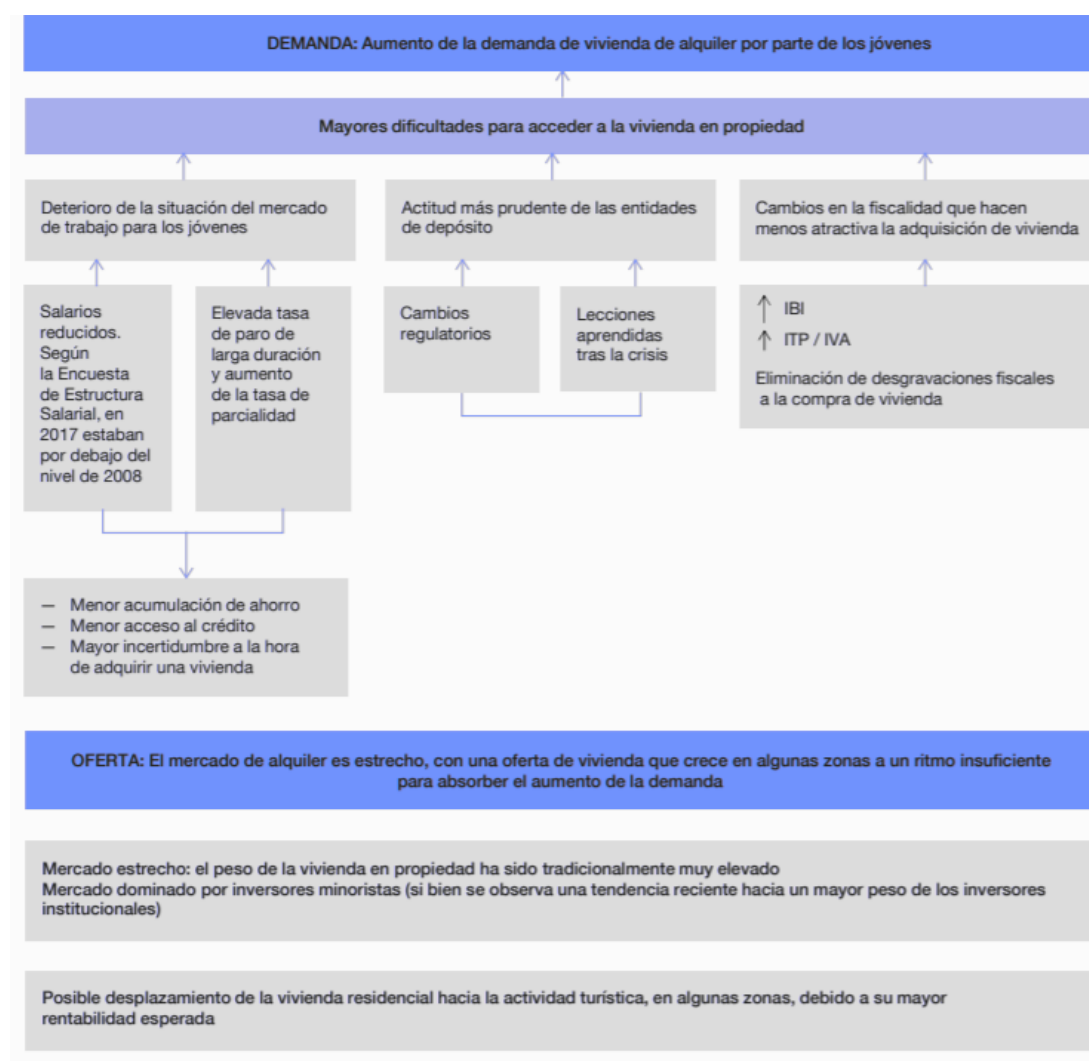
Después del 2007 se produjo un retroceso relativo del crédito en el sector privado con respecto al PIB, y de manera mucho más acentuada el crédito hipotecario, pasando el saldo vivo con respecto al PIB de un 94,3 % en 2007, a un 63,1 % en 2015, (Banco de España, 2022a).

La recesión de la economía española, entre los años 2008 y 2010, estuvo estrechamente relacionada con una caída del mercado de la vivienda y la parada del sector de la construcción. Este retroceso se prolongó debido a las políticas de austeridad establecidas en la Eurozona para reducir el impacto negativo del elevado nivel de endeudamiento. El retraso del ajuste de los balances en el sistema financiero español hasta el 2015 retrasó la recuperación del mercado inmobiliario, lo que impactó enormemente al ecosistema bancario español. Como consecuencia se inició un proceso de concentración bancario, que llevó a una práctica desaparición de las cajas de ahorros.

En esta situación de recesión que produjo un aumento del desempleo y dificultad de acceso al crédito, la morosidad creció de forma extraordinaria, muy particularmente en lo que se refiere a crédito promotor y constructor, con unos niveles del 30,6 % frente al 10,3 % del resto de sectores de actividad. El impacto más visible, desde un punto de vista social, fue el número de desahucios de propietarios insolventes por ejecución de un préstamo hipotecario. El número de procedimientos de este tipo pasó de 17.605 en 2006 a 91.622 en 2012 según estadísticas del Consejo General del Poder Judicial (2012).

El fuerte incremento del paro dio lugar a un enorme crecimiento del esfuerzo de las familias para acceder al pago de una vivienda (Rodríguez López, 2017). En 2008, la razón de los costes de la vivienda con respecto a los ingresos anuales de una familia media española alcanzaron el 52 % (Rodríguez-López, 2009). Este desequilibrio provocó importantes dificultades en el acceso a la vivienda en propiedad de ciertos colectivos: jóvenes o familias con menores rentas más bajas, y que además se agudizó en las grandes ciudades. Como resultado, estos grupos tuvieron que recurrir al mercado de alquiler como única alternativa habitacional. Esta intensa demanda, en un mercado con una oferta estrecha, y con una fiscalidad que desincentivaba la compra, produjo un fuerte incremento de los precios de las rentas para el periodo entre el 2007 y el 2018. El detalle de la interrelación entre todos estos factores se explica en la Figura 1.6.

Figura 1.6. Factores explicativos del repunte del precio de la vivienda entre 2014 y 2019



Fuente: Banco de España (2020).

Los factores anteriores dieron lugar al replanteamiento regulatorio en años sucesivos, aunque esta cuestión no fue exclusiva del ámbito español sino en el europeo, como veremos en la sección dedicada a una revisión de las propuestas de políticas públicas. Además, el fenómeno de tensionamiento de precios⁴ del alquiler de vivienda no es general, sino que se afecta principalmente en zonas metropolitanas, que históricamente han sido mercados de alta demanda y con una oferta limitada. La tensión de los precios puede relacionarse también con el comportamiento de la oferta en determinadas zonas, en particular en aquellas zonas con alta demanda y una oferta restringida.

⁴La tensión de precios de la vivienda se produce cuando el coste de la vivienda principal supera un porcentaje del total de los ingresos familiares.

1.2.2.3 La expansión (2014 - 2020)

En 2014 comenzó una nueva fase expansiva del mercado de la vivienda de uso residencial, tanto en compraventa como en alquiler (Román *et al.*, 2020), como queda patente en los datos estadísticos de la oferta y de las transacciones registradas (Idealista, 2022; INE, 2022b). Este fenómeno coincidió en el tiempo con una reducción continuada del tipo de interés medio de las hipotecas constituidas, pasando de tipos superiores al 4 % en 2014 a un 2,5 en 2020, (Banco de España, 2022a), como se muestra en la Figura 1.7.

Figura 1.7. Tipo de interés medio al inicio de las hipotecas constituidas (2014-2022)



Fuente: INE (2022).

El mercado de los propietarios de vivienda residencial ha sido tradicionalmente dominado por inversores minoristas, tendencia que se ha ido reduciendo en los últimos años con la entrada de inversores institucionales. Aunque actualmente, el mercado de la vivienda residencial en España sea principalmente en propiedad, esto no ha sido así en el pasado. Quizá el evento que desencadenó un cambio de tendencia, fue la aprobación de la Ley de Arrendamientos Urbanos en 1964. Esta ley introdujo prórrogas obligatorias de los contratos de arrendamiento que favorecieron a los inquilinos, les dio a los descendientes de los inquilinos el derecho a asumir sus derechos y obligaciones y también prohibió a los propietarios ajustar sus alquileres, de acuerdo con los precios del mercado (Rull, 2018). La ley impidió efectivamente que España crease el tipo de mercado de alquiler profesional, que se encuentra en otros países de Europa. En los últimos años, a consecuencia de una legislación más equilibrada, junto con un clima económico y un mercado laboral que han obstaculizado el acceso a la propiedad de la vivienda, han elevado el número de inquilinos en España.

Según datos del INE, el porcentaje de inquilinos en el mercado de la vivienda, subió de alrededor del 20 % en 2008 al 24 % en 2018. Sin embargo, a pesar de este repunte, España sigue estando lejos de sus homólogos europeos.

El perfil del inquilino actual de esta etapa no tenía un rango de edad concreto,

aunque se produjo un aumento de esta opción entre los jóvenes, según de la encuesta de condiciones de vida de 2019 (INE, 2019) el 52,4 % de personas entre 16 y 29 años alquilaba en 2018, frente al 36,5 % en 2008. Esto se debía en buena manera al hecho de que los jóvenes que abandonaban el hogar familiar, se veían obligados a recurrir al mercado de alquiler porque el mercado laboral les impedía adquirir una propiedad.

Según el análisis sobre el mercado español de vivienda, realizado por el observatorio de la vivienda de Century21⁵, sobre la dificultad de acceso a la vivienda por los jóvenes, más del 84 % de los jóvenes españoles, entre 18 y 34 años, aspiran a tener su propia casa. A medida que mejoran las condiciones económicas y los puestos de trabajo, la proporción de personas que optan por alquilar se reduce drásticamente, hasta el 14,3 % de las personas de entre 45 y 64 años, y menos del 7% de las personas mayores de 65 años.

En términos de oferta, en 2019, más del 95 % de las propiedades en alquiler pertenecían a propietarios privados, normalmente individuos que poseían una o dos propiedades, en lugar de inversores institucionales. En términos generales, este tipo de arrendador no suele invertir lo suficiente en el mantenimiento de la propiedad, y como resultado, el mercado de alquiler se ha fragmentado profundamente y muchas casas han quedado en mal estado. También es difícil encontrar edificios completos dedicados exclusivamente al mercado de alquiler, ya que la oferta tiende a extenderse a una amplia gama de propiedades diferentes. Este panorama está impidiendo que los inversores institucionales acumulen grandes carteras y los obliga a centrarse en diseñar y desarrollar nuevos proyectos con diferentes formatos.

En otros países europeos, sin embargo, es más común encontrar propiedades en alquiler gestionadas por firmas especializadas, lo que viene determinado por las preferencias de los propietarios que, por cuestiones de conveniencia, por lo general prefieren que la gestión de su patrimonio en alquiler lo realicen profesionales.

Las Socimis comenzaron a desempeñar un papel más destacado en el mercado de alquiler, aumentando su stock de alquiler en un 57 % en 2018 y elevando su número total de apartamentos en propiedad a aproximadamente 42.000. El resto de los inversores institucionales que no cotizan en bolsa poseen aproximadamente 100.000 unidades de alquiler. Aunque estas empresas han ampliado sus carteras en los últimos años, su cuota de mercado sigue siendo relativamente baja y está muy lejos de las que poseen los grandes propietarios de propiedades que generan ingresos en Europa. Por ejemplo, en Alemania, una sola empresa, Vonovia, posee

⁵II Observatorio de la vivienda en España (2019).

más de 350.000 propiedades de alquiler, siete veces más que todas las empresas de alquiler cotizadas juntas en España. El mayor operador en España es el fondo de inversión Blackstone, que posee aproximadamente 30.000 viviendas a través de varias otras empresas (Testa, Fidere, Albirana Properties, Torbel, Euripo Properties). Los otros grandes actores del mercado son Lazora, con más de 6.000 viviendas, Vivenio, propiedad del fondo de pensiones holandés APG y la inmobiliaria Renta Corporación, con una cartera de 3.200 viviendas, y Encasa Cibeles y Tempore Properties, propiedad de Goldman Sachs y del fondo TPG RE Partners con más de 2.000 unidades cada uno.

La tendencia en términos de esfuerzo en el acceso a la vivienda, medido como el porcentaje de los ingresos que se dedican al pago de la vivienda, se encontraba en un 29 % en 2017 y se fue creciendo progresivamente hasta el 31 % en el tercer trimestre de 2019, cuando alcanza su máximo histórico. En 2020 empieza a mostrar síntomas de enfriamiento con una caída al 30,2 % (MITMA, 2022b). La OCDE (2018) muestra que los españoles destinaron uno de cada cuatro euros de sus ingresos a pagar la renta. En este mismo informe, apunta que los hogares con menos recursos, aquellos en el quintil más bajo en ingresos, el esfuerzo se dispara hasta cerca del 40 %, siendo una de las tasas más elevadas del mundo, solo por debajo de Chile, Nueva Zelanda, Grecia, Suecia y Estados Unidos.

1.2.2.4 Perspectiva actual del mercado

En general, en la actualidad se observa un mercado inmobiliario al alza después del parón temporal del mercado a mitad del 2020 debido a la pandemia (Rodríguez López, 2019). El informe presentado por el Ministerio de Transportes, correspondiente al último trimestre de 2021 (MITMA, 2022b), muestra que el número de operaciones de compraventa escrituradas crecieron anualmente un 21,4 %, con un predominio de la segunda mano. En términos de actividad constructora, tanto los visados del obra nueva como los de rehabilitación crecieron en un 32,7 % y un 6,3 %, respectivamente. Para este periodo, los precios de compraventa también siguieron en la senda del crecimiento con un 2.6 %, y la demanda internacional se mantuvo fuerte, con un total del 16,7 % de operaciones realizadas por agentes extranjeros, mayoritariamente europeos. Tanto el IPC (INE, 2022c) como los precios de oferta en los portales inmobiliarios Fotocasa e Idealista (MITMA, 2022b), muestran un ligero crecimiento de los precios en 2020 y un estancamiento el 2021. Se produjo además, un deterioro en la rentabilidad bruta del alquiler, que alcanzó su máximo en 2017 con un 4,29 % y que en 2021 se situaba en el 3,67 % (Banco de España, 2021). La intensidad del mercado inmobiliario ha mantenido su fuerza hasta el primer semestre del 2022

(Rodríguez López, 2022a, 2022b), pero el contexto de alta inflación, alza de tipos de interés e inestabilidad geopolítica pueden desencadenar procesos de ajuste futuros (Internacional, 2022).

Desde el punto de vista demográfico, el notable incremento de la población de 2,7 millones de personas entre 2007 y 2023, (INE, 2023d), de los cuales 2,2 eran de origen extranjero, ha supuesto una presión importante en la demanda del alquiler. En paralelo, se ha producido un incremento del 45% de los hogares de 1 y 2 personas, y un descenso en los hogares de 4, 5 o más personas (INE, 2021a). Ambos factores, en un contexto sin apenas creación de nueva vivienda ha conducido un re-equilibrio del mercado a través de los precios.

Consecuentemente, la accesibilidad al mercado de la vivienda residencial continua con una progresiva reducción, alcanzando los 7,6 años en 2020, el valor más alto desde 2015, y que equivale al 30,2% de la renta disponible por hogar según datos del Banco de España (2021). Estos datos contrastan con el el número de créditos hipotecarios concedidos, que crecieron un 52,62 % entre 2020 y 2021, en buena medida alentado por los bajos tipos de interés.

Por contra, el porcentaje de créditos dudosos, tanto de construcción como inmobiliarios figuran muy por debajo de las cifras del 2017, según el Banco de España (2021), con una reducción del 2,96 % en créditos para adquisición de vivienda y el 5.32 % para rehabilitación.

Aunque está por determinar, es posible que la situación de las rentas más bajas se haya deteriorado notablemente por la crisis sanitaria Covid-19. Si bien aún es pronto para extraer conclusiones definitivas, en el segundo semestre de 2020 se observaron cambios en los patrones de búsqueda en los portales inmobiliarios en distintos segmentos. Se atisba una polarización de la demanda: por un lado mayor interés en las viviendas nuevas; y por otro, un incremento de búsquedas de viviendas mucho más asequibles en los centros urbanos (inmuebles sin ascensor o peor estado de conservación).

Desde que la economía se hundió en la recesión de 2008, los bancos han endurecido las condiciones para acceder a la financiación hipotecaria. El “loan to value” (en adelante LTV⁶) se ha limitado al 80 % del valor de la propiedad, mientras que los requisitos mínimos de hipoteca son ahora mucho más estrictos que antes de la crisis. Más específicamente, a los posibles compradores con contratos de trabajo temporales o que no pueden cumplir con sus pagos hipotecarios mensuales con el 30-35 % de sus ganancias ahora se les niega una hipoteca. Como resultado, el número de hipotecas concedidas en 2018 fue 74,8 % menor

⁶El “*Loan To Value*” es una magnitud que representa el endeudamiento de un activo en relación con su valor real.

que en 2006 (véase Figura 1.8), con una reversión de la caída a partir del 2014.

Figura 1.8. Número de hipotecas formalizadas



Fuente: INE (2022).

Según las estadísticas catastrales, del año 2020 (Dirección General del Catastro, 2020), el dato medio en España es de 0,5 viviendas por habitante. Barcelona, Madrid, Sevilla y Las Palmas destacan por ser las provincias con menor parque inmobiliario *per cápita*, por debajo de 0,5 viviendas por habitante. En el otro extremo se encuentran las provincias de Castilla y León. Las provincias menos pobladas muestran un número mayor de viviendas, como se observa en la Tabla 1.1. Las viviendas son mayoritariamente plurifamiliares, pisos o apartamentos, que cuentan de media con una superficie de 93 m² y una antigüedad superior a 40 años.

Tabla 1.1. Máximos y mínimos provinciales en parque inmobiliario y antigüedad de vivienda

Provincia	Viviendas/Persona	Provincia	Año construcción
Ávila	1.00	Almería	1987
Soria	0.90	Melilla	1986
Teruel	0.80	Málaga	1986
Zamora	0.70	Alicante	1984
...		...	
Las Palmas	0.41	Ourense	1963
Sevilla	0.41	Zamora	1963
Madrid	0.40	Lugo	1962
Barcelona	0.40	Teruel	1959

Fuente: Catastro (2020)

Según el informe anual del mercado inmobiliario desarrollado por Idealista/data (2022), existe un proceso de densificación de población de las capitales de provincia. Las que tienen menor tasa de viviendas por habitante muestran los valores más bajos de densidad de población en el resto de la provincia, demostrando que las provincias más rurales tienen mayores diferencias de densidad de población rural y urbana.

Por ejemplo, según el INE, en torno al 22 % de la población ocupada en Canarias lleva menos de un año en el mismo puesto de trabajo. Esto está vinculado al empleo estacional, tendencia que se mantiene estable desde 2008 y tiene su impacto en el mercado del alquiler de la región. En extremo contrario, regiones como País Vasco, Extremadura, La Rioja y Castilla y León, la proporción de viviendas arrendadas se sitúa por debajo del 18 %.

Al no existir un censo oficial de oferta, se desconoce exactamente el volumen de inmuebles en comercialización. Aunque, dada la alta concentración del sector en medios de Internet, los datos del líder, Idealista, pueden servir como guía para aproximar el orden de magnitud del tamaño del mercado. Según su *Indicador de Stock Inmobiliario Provincial*⁷, resumido en la Tabla 1.2, las provincias con mayor porcentaje de anuncios de viviendas en venta sobre inmuebles construidos se concentran alrededor del litoral mediterráneo. Particularmente, los valores más altos corresponden a: Málaga, Alicante y Granada, y los más bajos a: Soria, Cáceres y Teruel. La distribución en alquiler se asemeja a la de compraventa pero con mayor concentración en las provincias de Madrid y Barcelona, y situándose en el lado contrario: Cuenca, Soria y Teruel.

Tabla 1.2. Provincias con mayor y menor proporción anuncios / stock de viviendas

Compraventa		Alquiler	
Provincia	Anuncios/Propiedades	Provincia	Anuncios/Propiedades
Málaga	10,9%	Madrid	3,6%
Alicante	9,4%	Málaga	3,5%
Granada	8,8%	Baleares	3,5%
Baleares	8,6%	Barcelona	2,9%
Girona	6,7%	...	
...		Zamora	0,2%
Zamora	2,2%	Teruel	0,2%
Navarra	2,1%	Soria	0,2%
Cáceres	2,1%	Cuenca	0,1%
Soria	1,6%		
Teruel	1,4%		

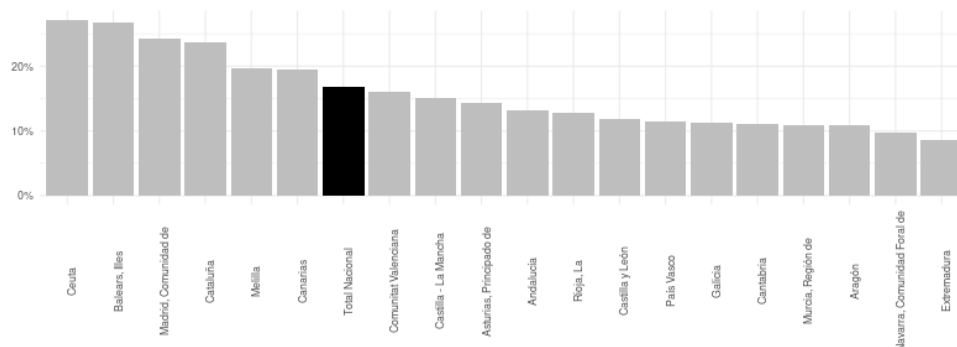
Fuente: Idealista (2020)

Las diferencias regionales mostradas en la Figura 1.9 tienen varias causas, Madrid y Cataluña, por ejemplo, son atractivas por motivos económicos y laborales y tienen mercados de alquiler dinámicos con precios altos. Las regiones insulares, junto con Ceuta y Melilla, son mercados de alquiler muy desarrollados, dado que una parte importante de los residentes planea volver a la península, evitando así

⁷Número de anuncios distintos publicados en el portal Idealista en 2020. Fuente: Idealista (2020).

vínculos adicionales con la región en el largo plazo. Echaves y Martínez (2021) encuentran también esta diversidad en la proporción de precios de compraventa y alquiler, que relacionan con la tasa de vivienda en alquiler.

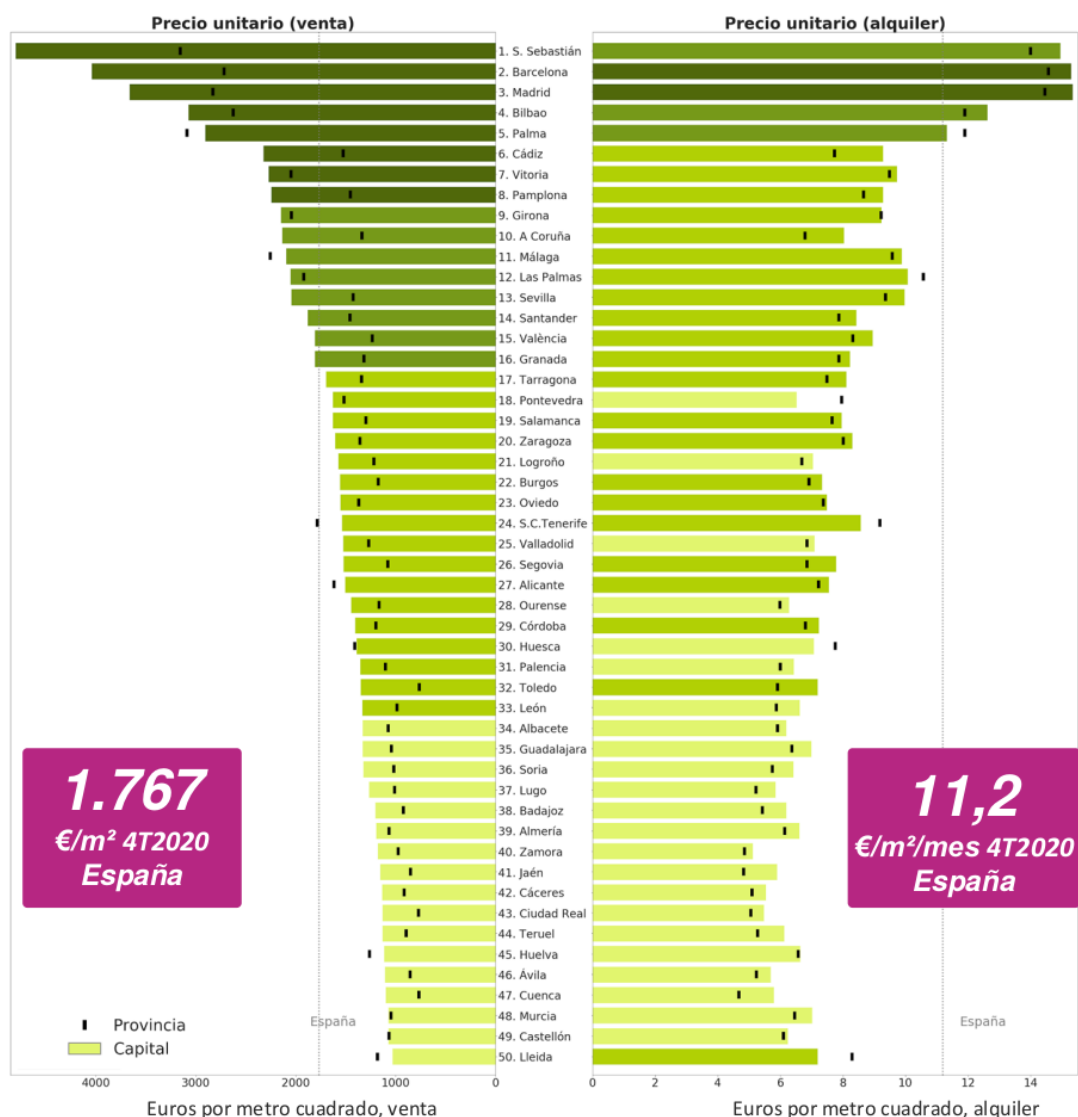
Figura 1.9. Porcentaje de hogares en régimen en alquiler



Fuente: INE (2017).

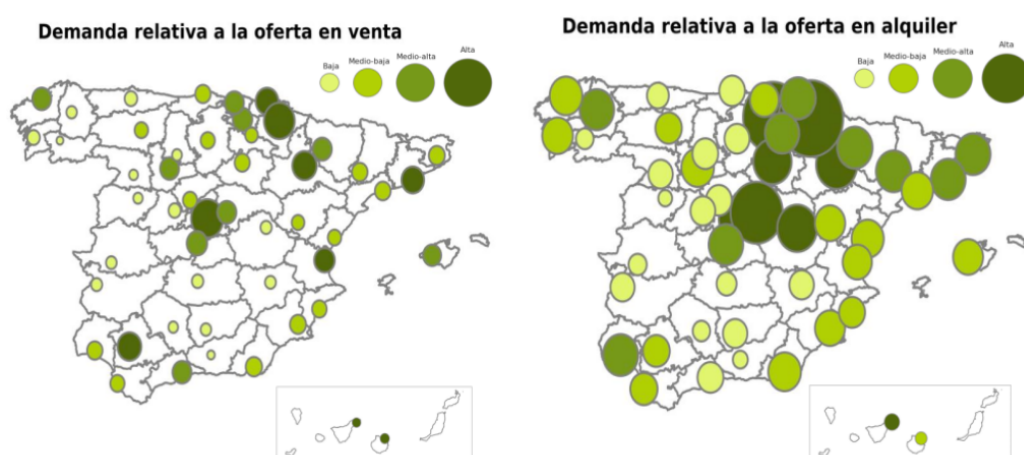
Las capitales de provincia con precios de compraventa más altos, coinciden con aquellas donde los precios del alquiler también son máximos. Como muestra la Figura 1.10, los precios unitarios €/m² de venta en las capitales son superiores al de sus provincias. Siendo mayor, en general, la diferencia en porcentaje entre capital y provincia en los precios de compraventa que en los precios de alquiler. Para ambas operaciones de compraventa y alquiler, lideran la clasificación San Sebastián, Barcelona, Madrid y Bilbao. Estas cuatro ciudades, junto con Palma, son las únicas capitales con precios unitarios de renta por encima de la media nacional, y que incluso pueden llegar a superar en un 80% los precios de las ciudades más asequibles.

Figura 1.10. Comparativa de los precios unitarios en oferta (€/m²) para compraventa y alquiler (2020)



Fuente: Idealista (2020).

El *indicador de la demanda relativa*, medido como número de mensajes medios que recibe el propietario por cada anuncio en una zona, permite comparar la intensidad de la demanda de la oferta entre diferentes áreas, y por tanto distinguir zonas con mayor o menor interés inmobiliario. La Figura 1.11 muestra que las zonas con mayor demanda tienen precios más altos. Por lo tanto, Madrid, País Vasco, Barcelona, Sevilla y Valencia lideran el ranking de precios, y por el contrario Ourense, Granada, Zamora y Salamanca presentan las cifras más bajas. El indicador muestra valores superiores en alquiler que en compraventa, con una alta correlación entre ambas magnitudes.

Figura 1.11. Indicador de demanda relativa compraventa y alquiler (2020)

Fuente: Idealista.

En cuanto a las capitales de provincia, existe una mayor intensidad en el mercado del alquiler en términos absolutos con respecto a la compraventa. Siendo la media nacional en alquiler 5,7 puntos porcentuales, contra 1,5 puntos para el otro segmento. Entre las capitales con mayor demanda relativa se sitúan Pamplona, Vitoria-Gasteiz, Guadalajara y Zaragoza.

También destacan las zonas turísticas como Santa Cruz de Tenerife y Palma de Mallorca. El mercado de alquiler de España está creciendo más rápido que el mercado de ventas. En junio de 2019, los precios de alquiler alcanzaron un máximo histórico de 11 € por m² / mes (Idealista, 2020). Las provincias que registran las rentas más elevadas son Barcelona y Madrid, con una media superior a los 16 € / m² / mes. Le siguen Baleares y Guipúzcoa, donde los precios se acercan a los 13 € el m² / mes. En términos de variación interanual, los indicadores disponibles publicados por varios portales inmobiliarios, revelan un incremento medio anual en España de entre el 5 % y el 9 % entre 2014 y 2018 (Idealista, 2020), con incrementos que se disparan casi un 40 % en las ciudades de Barcelona y Madrid, para este periodo. Si bien, esta tendencia alcista comenzó a desacelerarse en 2018, aún se espera que los precios de alquiler en las principales ciudades sigan creciendo durante el periodo de 2020-2025, aunque a un ritmo mucho más reducido. Según Idealista (2020), se espera un nuevo repunte en Madrid, mientras que los precios se mantendrán estables en Barcelona, aunque se debe tener en cuenta que ambas ciudades registran grandes diferencias entre diferentes distritos y barrios.

Por último, es importante destacar que tanto en las ciudades de Madrid como en Barcelona, los fuertes aumentos de alquiler en los últimos años, un 44,3 % y un 60 % en términos nominales respectivamente para el periodo Enero de 2014 - Septiembre de 2022 (Idealista, 2022), han provocado un aumento importante

de las tasas de esfuerzo, con niveles que ahora superan el umbral recomendado, donde la demanda de alquiler se está desplazando hacia áreas fuera de la ciudad.

1.2.2.5 Efecto del turismo, build-to-rent en el mercado de alquiler

La principal razón por la que la gente alquila una vivienda es para vivir en ella de forma permanente. Sin embargo, en los últimos años, la demanda de alquileres turísticos de corta duración se ha disparado gracias al aumento de las plataformas colaborativas y al crecimiento del turismo. El número de turistas que visitan España desde el extranjero se ha duplicado en la última década, convirtiendo a España en el segundo destino turístico más popular del mundo, por detrás de Francia y por delante de Estados Unidos. Aunque la mayoría de los turistas extranjeros que visitan España se alojan en hoteles, cada vez más es más frecuente utilizar alojamientos de alquiler vacacional. Más específicamente, el 11,77 % de los turistas extranjeros se alojaron en este último tipo de régimen en 2018, frente al 10,73 % en 2016 (INE, 2023a). Esto equivale a un aumento de 1,7 millones de personas en solo dos años, lo que eleva el total a más de 9,7 millones. Según datos de INE (2023e) a febrero de 2023, el número total de viviendas dedicadas a este fin era de 305.136, con una alta concentración de las mismas en Madrid, Barcelona y principales zonas turísticas.

El auge de los apartamentos turísticos ha estado envuelto en polémica por sus efectos económicos, sociales, medioambientales y urbanos, pero también por su potencial impacto en los mercados residencial y hotelero. Los estudios más recientes argumentan que se ha producido una sustitución del alquiler residencial de larga estancia por el vacacional, por la esperanza del propietario de obtener mayores réditos con esta modalidad (Ayoub *et al.*, 2020; Franco y Santos, 2021; Koster *et al.*, 2018). La literatura es profusa en el análisis de ciudades europeas y norteamericanas, por ejemplo, para Barcelona (García-López *et al.*, 2020); para Lyon, Montpellier y París (Ayoub *et al.*, 2020); en los Estados Unidos (Koster *et al.*, 2018), (Barron *et al.*, 2021) y (Horn y Merante, 2017); y en varias ciudades de Portugal (Franco y Santos, 2021). En todos estos casos, se constata que la irrupción de estas plataformas coincide con incrementos en los precios de las rentas.

La administración es cada vez más sensible a la necesidad de encontrar una solución a los problemas asociados a los apartamentos turísticos. Sin embargo, no existe una posición consensuada ante cómo se debe regular el fenómeno; algunos sugieren introducir un límite en el número de días que un apartamento puede utilizarse para este fin; limitando estos apartamentos a determinadas áreas; haciendo obligatorio que tengan acceso independiente; o optando por

medidas que logren un mejor entendimiento entre el propietarios particulares, asociaciones y propietarios de apartamentos turísticos.

En el lado opuesto de la oferta, la falta de mercado de profesional de la vivienda ha impulsado el número de inversores del tipo “*Build to Rent*” (construir para poner en alquiler), que ha atraído de forma creciente desde 2013 a inversores institucionales y Socimis. La rentabilidad bruta del alquiler media ⁸ en España, se situaba en un 4,29 % en 2017, según Banco de España (2021), y se ha reducido de forma progresiva hasta 3,67 % en el tercer trimestre del 2021. Aún así, el retorno de esta inversión era mucho más atractivo que los rendimientos que ofrecen los productos de renta fija a principio de los años 2020, cuando el bono español a 10 años ofrece un 0,4 % (Banco de España, 2022a), y es superior a los rendimientos ofrecidos por los mercados prime de oficinas y locales comerciales.

1.3 Regulación y desequilibrios en el mercado del alquiler actual

Junto al escenario definidos en los anteriores epígrafes, es importante realizar una revisión breve de las cuestiones regulatorias a las que está sujeto el mercado del alquiler en España, y de forma particular a las políticas planteadas para controlar los desequilibrios existentes.

El control de rentas es una cuestión en continuo debate desde 2019, quizá por precaución ante una eventual alza inflacionista del precio de la vivienda que pueda causar procesos de expulsión en algunas zonas. Esta preocupación, ha motivado una gran cantidad de regulaciones, en muchos casos de naturaleza oportunista, que según Aruñada (2022) parten de un análisis superficial que intenta actuar sobre los síntomas (alzas en los precios), más que sobre las causas raíces de esta situación.

Una cuestión endémica del mercado inmobiliario español es su escasez de viviendas de alquiler social, y que son los promotores privados quienes asumen principalmente la función de su dinamización (Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2017). El papel de la vivienda social se ha puesto más de relieve tras la última gran crisis inmobiliaria, debido al aumento del número de personas incapaces de acceder a una vivienda en propiedad.

Dado el enorme potencial que muestra el mercado de alquiler en el sector inmobiliario, especialmente sobre los grupos vulnerables, el límite entre lo que constituye la vivienda de alquiler privada y la vivienda de alquiler social es cada

⁸Calculada como 12 veces el precio del alquiler mensual, dividido por el precio de compraventa.

vez más difuso, principalmente porque la diferencia en precios entre los dos tipos de rentas es muy estrecha. Para el inversor privado, los riesgos de asumir esta responsabilidad han afectado negativamente a la disponibilidad de la vivienda libre en alquiler, puesto que éstos se han dedicado a atender a la demanda de quiénes deberían beneficiarse directamente de la vivienda social.

El mercado de alquiler privado ha cambiado su papel en el sistema de vivienda español convirtiéndose en un medio para la provisión de vivienda social. No solo por a la falta de alternativas por el lado de la demanda, como la disponibilidad de renta social, sino también inducido por una intervención pública mínima como proveedor de vivienda social. Esto entra en contraposición con la falta de incentivos del promotor y propietario privado para ofrecer vivienda a los hogares más desfavorecidos, por el elevado riesgo que ello supone, dado que este segmento cuenta con un mayor número de retrasos en el pago.

Las autoridades públicas han apoyado a los propietarios, directa o indirectamente, al ofrecer ayudas condicionadas a quienes ponen en alquiler su vivienda de acuerdo con criterios sociales. También a los solicitantes, cuando cumplen determinados requisitos que los hacen candidatos por su condición de vulnerabilidad. Además, podríamos decir que este segmento del mercado inmobiliario ha estado abandonado regulatoriamente durante décadas y las leyes introducidas no han logrado un éxito considerable en la ampliación de este sector, como apreciamos en las cifras de las secciones anteriores.

En cualquier caso, esta discusión se centra realmente en el ámbito social más que en el económico, puesto que las tensiones en los precios podrían dar lugar a ciertos procesos de gentrificación o expulsión de personas que debido al aumento de los precios en una zona se ven obligadas a buscar vivienda en otras con menor coste.

1.3.1 Enfoques de regulación de precios del mercado del alquiler

En 1915 el Reino Unido introdujo la *"Increase of Rent and Mortgage Interest Act"* con el objetivo de controlar los incrementos del coste de la vivienda, que se imitó en otros puntos de Europa y del resto del mundo, siendo parte de las normativas locales en muchas ciudades: San Francisco, Boston, Cambridge, Los Ángeles, París o Berlin entre otros. En el caso de Estados Unidos, estas normas trascendieron recientemente el ámbito municipal, introduciéndose entre 2019 y 2020 normas estatales en los estados de Oregón y California.

Las normas estadounidenses, denominadas de tercera generación (Arnott,

2003), atienden principalmente a la limitación en los incrementos de precios. En cambio, las normas europeas, denominadas de segunda generación, se centran en establecer un techo de precios en ciertos mercados, entre ellas tenemos el caso de la “*Mietpreisbremse*”⁹ de Alemania, iniciada en 2015 o la normativa de limitación de precios en Cataluña del 2019.

Existe una extensa literatura económica acerca de los efectos de los controles, desde Bloomberg (1947) o Rodwin (1950), que han esgrimido numerosos argumentos teóricos para resaltar las consecuencias negativas sobre la eficiencia económica de mantener las rentas por debajo de los precios de mercado. Una de ellas es el temor a introducir distorsiones entre las relaciones del mercado de compraventa y el de alquiler, el desequilibrio entre la oferta y la demanda, la ineficiencia en los consumos de servicios del hogar, o el desincentivo del propietario de mantener la vivienda en un adecuado estado, que en el largo plazo derivaría en un deterioro del vecindario (Arnott y Shevyakhova, 2014).

Como contrapartida, el control se postula como un instrumento para asegurar el mantenimiento del capital social de un barrio. Aunque existen posiciones como Olsen (1988) que cuestionan que el control de rentas tenga como efecto el empeoramiento de las condiciones de la vivienda, y que se trata principalmente de un enfoque deficiente a la hora de controlar estos elementos en los modelos econométricos usados.

Sin embargo, según Diamond, McQuade y Qian (2019), existe poca evidencia empírica bien fundamentada sobre sus efectos. Este estudio, sobre la ley que limitaba los precios del alquiler en San Francisco en 1994¹⁰, muestra que el tope sobre las rentas redujo ligeramente sus precios en el corto plazo, pero en cambio, impactó en la movilidad de las personas de estas zonas, y se produjeron reducciones importantes en la oferta. Esta disminución fue consecuencia de la decisión de propietarios de sacar estas unidades del mercado para venderlas, al no ser atractivo el rendimiento del alquiler. En el largo plazo se observaron incrementos en los precios, que es precisamente el efecto contrario que perseguía la norma municipal. Smith and Tomlinson (1981) examinaron el control de rentas en Ontario, Canadá, encontrando un patrón similar al observado en San Francisco. La regulación en Ontario estableció un límite en los precios de la vivienda usada, que produjo una disminución en los precios nominales en este segmento, pero también tuvo un impacto significativo en la disponibilidad de la vivienda, generando un mercado dual entre las unidades sujetas a control de precios y las que no lo estaban.

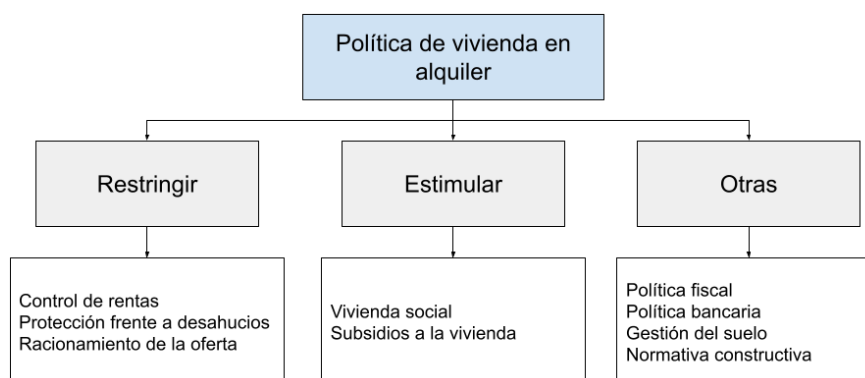
⁹Literalmente en alemán freno a los precios del alquiler.

¹⁰Esta normativa municipal, aprobada en 1994 en San Francisco, ampliaba el control de rentas máximas de 1979, sobre edificios de 4 o menos unidades, a todas las viviendas plurifamiliares.

La política de vivienda, en un sentido amplio, puede definirse como el conjunto de todas las medidas que aplica un gobierno para afectar el desempeño del mercado de la vivienda (Kholodilin, 2020). El objetivo principal de estas intervenciones es proporcionar a las personas una vivienda que sea asequible y, al mismo tiempo, debe satisfacer un mínimo nivel de calidad. Aparte de esto, el gobierno puede perseguir objetivos adicionales: estabilidad política, competitividad de la economía nacional e incluso estimulación de la industrialización.

Los gobiernos tienen a su disposición una gran cantidad de herramientas para regular los mercados de la vivienda. Los instrumentos de la política de vivienda, en sentido estricto, pueden clasificarse como estimulantes o restrictivos, como se describe en la Figura 1.12. Las políticas de vivienda estimulantes se presentan en dos formas: ayudas objetivas, que amplían la oferta con la construcción residencial (social); y ayudas de sujetos, que asisten a los inquilinos a través de asignaciones de vivienda. Las medidas restrictivas abarcan el control de los alquileres, la protección de los inquilinos contra el desalojo y el racionamiento o limitación de la oferta.

Figura 1.12. Políticas públicas sobre el mercado del alquiler



Fuente: elaboración propia.

1.3.2 Políticas públicas para el control del alquiler en España

En España, la creciente demanda de vivienda en alquiler en un mercado con una oferta constante, ha provocado tensiones en los precios de las rentas, por tanto, muchas administraciones han adoptado recientemente medidas para regular y crear un mercado de alquiler más accesible. Entre estas medidas, podemos citar: el incremento de la cantidad de vivienda social de alquiler, la mejora de la accesibilidad de la vivienda, ayudas a los jóvenes a salir la vivienda familiar o atraer viviendas desocupadas al mercado de alquiler (Tucat Pablo, 2021).

Existen incentivos fiscales para el inquilino, articulados como una deducción por alquiler en la renta dividida en dos tramos, siempre y cuando el alquiler se haya

formalizado antes de 2015 (Finect, 2021). El primero, estatal, que se aplica en todas las declaraciones y un segundo autonómico. Por tanto, las deducciones son distintas dependiendo del lugar de residencia. En el caso de la estatal, la desgravación es del 10 % sobre una base máxima de 9.040 euros. Sin embargo, sólo quienes sumen una base menor que 17.707 euros podrán practicarla, en caso contrario esta deducción tiene carácter progresivo de forma que la base sobre la que se practica la deducción va disminuyendo hasta desaparecer a los 24.107 euros.

Las condiciones de las deducciones autonómicas son específicas por de cada comunidad, en el caso de la Comunidad de Madrid por ejemplo, está limitada a los menores de 35 años, que pueden desgravar el 30 % del alquiler hasta un máximo de 1.000 euros. En esta misma comunidad, las personas en el tramo de edad entre 35 y 40 años, que hayan estado más de 183 días en paro en el último ejercicio fiscal, con cargas familiares podrán tener derecho a desgravación siempre que el coste de la renta supere un porcentaje de sus ingresos brutos.

El año 2013, se redujo la duración de los arrendamientos con un decreto firmado para hacerlos de tres años, aunque a lo largo de la legislatura entre 2019 al 2023 se amplió de nuevo a cuatro años.

A partir 2021, la administración propuso dos vías distintas de regulación de los precios. La primera aboga por un control del precio a través del incentivo de la oferta, a través de las reducciones fiscales: en este momento se aplica una reducción del 60 % a todos los arrendadores, por lo que el 60 % de lo que perciben por rentas de alquiler están exentos de tributación, por tanto no se suma a su base imponible en la declaración del IRPF. Por otra parte, el MITMA propone una rebaja en la bonificación con carácter general al 50 %, para incentivar a algunos propietarios si cumplen ciertas condiciones. Por ejemplo, si arriendan a personas jóvenes o ceden los pisos a programas públicos, se podría lograr una reducción del 70 %. Con ello se intenta reducir las tensiones de precios en aquellas zonas presionadas. En ellas, si un propietario realizara una reducción del 10 % la renta respecto al contrato anterior (por renovación o por renegociación con el inquilino), la bonificación llegaría hasta el 90 %. Asimismo, las viviendas que se alquilaran por primera vez al mercado de alquiler partirían de una reducción del 70%. En el caso la segunda aproximación, se aplica un tope a los precios de alquiler en las zonas tensionadas, estableciendo un precio de referencia en estas zonas.

En marzo de 2022 entró en vigor la Ley de la Vivienda que entre otras cuestiones regula los incrementos en los precios de las rentas. Hasta entonces la normativa estatal se regía por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que se encarga de regular todos los alquileres de bienes inmuebles en España. La normativa se

había modificado por última vez en 2019, con la sanción del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo. A partir de este, se introdujeron condiciones más favorables para el inquilino de las que preveían las disposiciones anteriores, que databan del año 1994. Entre las medidas más importantes se encontraban: la extensión de la duración de los contratos de alquiler, el aumento de la prórroga tácita de ellos y la obligación de actualizar los valores de las rentas según el Índice de Precios de Consumo (IPC).

El cambio de la Ley de Vivienda recoge una congelación de las rentas en las áreas tensionadas para los grandes tenedores (personas físicas o jurídicas con más de 10 viviendas o más de 1.500 m² construidos, garajes y trasteros excluidos). Una zona se considera con tensión de precios si cumple dos criterios: el primero, si los incrementos de precios de las rentas han estado más de cinco punto por encima del IPC, durante los últimos cinco años; y el segundo, que las familias deban destinar más de un 30 % de sus ingresos para pagar el alquiler. Existen, además, incentivos fiscales para pequeños propietarios y la calificación de un 30 % de las viviendas del parque público como social, de las que la mitad se destinarían al alquiler social. Se incrementan también los impuestos sobre las viviendas vacías y se crea un bono de ayuda para el alquiler joven.

1.3.3 Políticas públicas de control de rentas otros países

Las políticas de regulación de precios máximos han alentado el debate social. Las experiencias de Italia, Estados Unidos, Alemania, o Francia apuntan dos cuestiones importantes: la primera que es algo que probado en distintas ciudades; y la segunda, que ninguno de estos casos ha logrado su objetivo de hacer la vivienda más asequible. De hecho, puede comprobarse en el estudio realizado por Kholodilin (2020), sobre la actividad regulatoria en 101 países entre los años 1910 y 2020. Las medidas de tipo restrictivo¹¹ han sido de aplicación común a lo largo del tiempo, particularmente en los países de nuestro entorno cercano. En la Tabla 1.3 se comparan los mecanismos de control aplicados en Alemania, Francia y España (para el que se toma la norma de Cataluña).

Alemania, con una alta densidad de población y dónde casi la mitad de las personas viven en viviendas en alquiler (un 48,9 %), registró un incremento de las rentas, entre 2010 a 2018, superior al 40 % en las siete mayores ciudades del país, según datos de la consultora Empirica (2021).

¹¹Control de rentas, protección de inquilinos ante desahucio y racionamiento del mercado de vivienda.

Tabla 1.3. Método de control híbrido en España, Francia y Alemania

País	Nombre de la ley	Validez temporal	Regiones	Excepciones	Definición de los precios de referencia	Límites superior e inferior
Alemania	MietNovG de 21/04/2015	5 años, renovada en 2020	municipios y zonas asociadas	Nueva construcción / viviendas completamente renovada (gran obra) iniciadas desde 01.10.2014	1) encuesta de rentas típicas por barrio, actualizada cada 2 años (<i>Mietspiegel</i>); 2) informes de tasadores; 3) rentas de 3 domicilios; 4) base de datos de rentas	≤ 1.1
Francia	Loi ELAN de 23/11/2018	5 años	municipio de París, municipios del Grand Paris, Lyon, y Aix-Marsella-Provenza	no	mediana de rentas basadas en los precios del Observatorio Local de Rentas por categoría de vivienda y zona geográfica	[0.7,1.2]
España	Ley 11/2020 de 18/09/2020	indefinida	60 municipios de Cataluña	vivienda nueva / viviendas completamente renovada (gran obra) hasta 2023 y desde entonces durante 5 años, grandes vivienda (150+ m ²)	rentas basadas en un registro oficial (<i>Registro de fianzas de alquiler de fincas urbanas</i>)	[0.95,1.05]

Fuente: elaboración propia

El Gobierno federal intentó en 2015 reducir las subidas de precio aprobando la ley del freno del alquiler, que limita los precios en los nuevos contratos a un máximo del 10 % del alquiler medio de la zona donde está la vivienda. La norma se aplica a áreas tensionadas.

Un estudio del grupo de expertos del Instituto Alemán de Estudios Económicos (DIW), apuntó en 2018 que solo se consiguió una desaceleración moderada¹². En zonas donde en los años precedentes los precios habían subido mucho (como los barrios berlineses de Kreuzberg o Neukölln, o el centro de Munich), el control sí evitó repuntes importantes en los precios. En enero de 2020, entró en vigor otra norma del Gobierno de la Ciudad-Estado de Berlín (a propuesta por una coalición de ecologistas, socialdemócratas, y poscomunistas) que fijaba un máximo a los alquileres en función del año de construcción del inmueble y las mejoras que hubiera tenido durante los últimos cinco años (esta medida no se aplicaba a pisos nuevos). La ley congelaba las rentas al nivel de junio de 2019 y las mantendría hasta 2025, solamente permitiendo un ligero aumento de hasta un 1,3 por ciento anual en línea con la inflación.

El instituto económico alemán IFO¹³ publicó en 2022 un estudio que asegura que los alquileres habían bajado, pero la oferta se contrajo (Dolls *et al.*, 2021). Además, se observan incrementos en los segmentos no regulados y en las zonas no reguladas alrededor de la ciudad. Los propietarios sacan al mercado menos pisos, en una ciudad donde el 85 % de habitantes viven de alquiler y a la que llegan cada año 40.000 nuevos vecinos. Esta ley fue derogada en 2021 por el tribunal supremo alemán por considerarla anticonstitucional¹⁴.

En Italia existe un mecanismo de control de rentas denominado “alquiler de tarifa acordada”, en vigor desde 1998. Este modelo permite que cada Ayuntamiento, a partir de acuerdos entre las asociaciones locales de propietarios y representantes de los inquilinos, que fije los precios máximos y mínimos de las rentas. En el caso de Roma, esta normativa se introdujo en 2004, y dispone de un método propio de valoración del inmueble. Para establecer el baremo de precios que guía las negociaciones entre arrendatario y arrendador, se tienen en cuenta incluso los servicios cercanos y áreas verdes. Este tipo de contratos, de carácter voluntario, son cada vez más populares, ya que el Estado ofrece incentivos fiscales. Se contempla un pago de tasas para los propietarios del 10% del total de la renta (frente al 21% en los denominados contratos libres).

En París, los precios de la vivienda son tan altos que más del 60 % de habitantes

¹²DIW (Evaluation of the effectiveness of the rent control introduced in 2015 to dampen rent increases in tight housing markets - Mietpreisbremse).

¹³IFO (Berlin's Rent Cap Slows Rents and Shrinks Supply of Rental Properties, Febrero 2021. Fuente: Instituto IFO).

¹⁴Deutsche Welle (El supremo de Alemania frena el tope de alquileres en Berlín, 15 de abril de 2021).

de la capital francesa viven de alquiler. Aún así los precios del alquiler han experimentado una alza importante en la última década, y se estima que por encima de un 50 %¹⁵. Por este motivo el Gobierno francés aprobó en 2014 una ley que permitía introducir una limitación de los alquileres en las zonas denominadas como tensionadas. La justicia derogó la ley en 2017, hasta que en julio de 2019 se volvió a establecer la limitación de las rentas en la ciudad. Dicha norma se aplica tanto a contratos nuevos como a renovaciones, en ella el precio no puede ser mayor en un 20 % ni menor en un 30 % al precio de referencia anual fijado. Este precio de referencia se establece por decreto anualmente en base a la ubicación o las características de la vivienda por el Observatorio de los Alquileres de París, donde participan sector privado y administraciones. Este organismo constató que los precios se elevaron ligeramente más en 2019, cuando ya estaba en vigor la ley para contener precios, que en 2018¹⁶. Uno de cada tres nuevos contratos subió la renta por encima de lo que permite el índice oficial sin justificación (se podrían justificar cambios en casos de mejoras en la vivienda).

¹⁵Precios medios por metro cuadrado del alquiler de apartamentos y casas en París en 2021, Statista Research (2022), <https://www.statista.com/statistics/769062/rent-the-metre-square-apartments-by-districts-paris-la-france/>.

¹⁶Evolución del alquiler de viviendas del sector privado en 2018, Observatorio de los Alquileres de París (2019), https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/rapports_loyers/Rapport%20Paris%202018.pdf.

