

Com Aturar la Bombolla Immobiliària del Lloguer?

19 de abril de 2018

Regulación de los alquileres y seguridad de tenencia. Viviendas vacías

Max Gigling



Ajuntament de Sabadell

Sabadell Habitatge



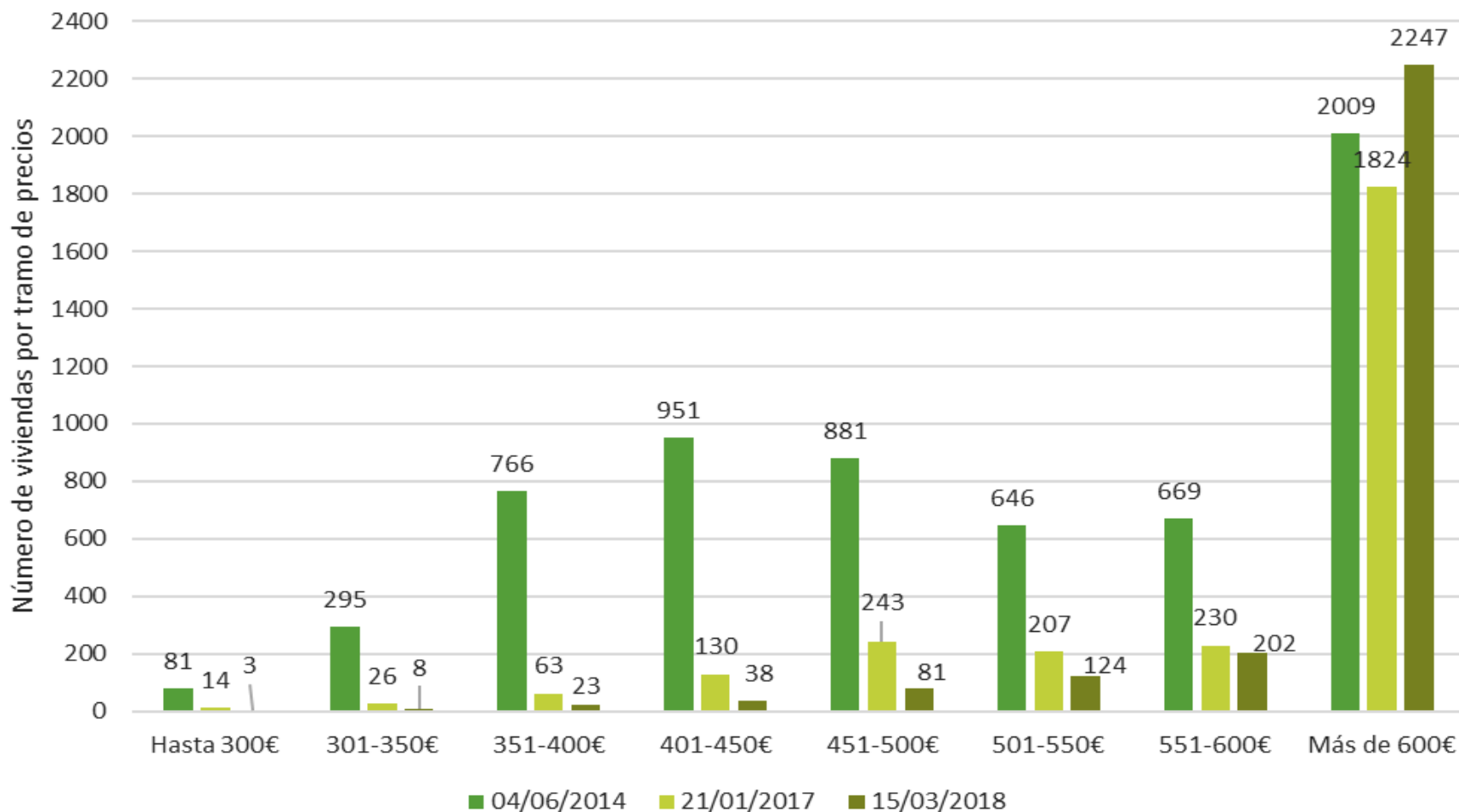
Situación

- Importante crecimiento porcentual de los precios medios de alquiler.
- Importante disminución de oferta de viviendas en alquiler.
- Casi desaparición de la oferta asequible.

Es una verdadera situación de emergencia habitacional.



Oferta por tramos de precios. Ejemplo de Valencia ciudad



Parque de viviendas de Sabadell y oferta de viviendas en alquiler

Tipo de vivienda	Número de viviendas	%
Total	93.205	100%
Viviendas principales	81.595	87,5%
<i>Alquiladas</i>	<i>11.315</i>	<i>(13,9% de las principales)</i>
Viviendas secundarias	1.425	1,5%
Viviendas vacías	10.185	10,9%

Fuente: INE, Censo 2011

Precio	Nº viviendas en oferta
Cualquier precio	105
Hasta 600 Euros	4
601 a 900 Euros	74
Más de 900 Euros	27

Fuente: Idealista, 18-04-2018



¿Causas?

Alquiler turístico

Indudablemente, el creciente número de pisos turísticos es una de las causas, pero no la única, en la medida en que el crecimiento de los precios y la desaparición de la oferta asequible no queda limitada a las zonas turísticas, sino también se observa en zonas que lo son menos.

Parque muy reducido de viviendas de renta controlada

Existe una muy alta dependencia del mercado privado libre para asegurar la provisión de viviendas a la ciudadanía, en razón de la ausencia de un número significativo de viviendas con limitación de rentas (parque de viviendas públicas, o parque privado de renta controlada). Por ello, las fluctuaciones del mercado inmobiliario tienen un alto impacto sobre la situación residencial de los hogares.



¿Causas?

Evolución del mercado inmobiliario:

Posteriormente al estallido de la burbuja inmobiliaria, se inició un largo periodo de decrecimiento de los precios de venta de la vivienda. En consecuencia, la vivienda dejó de ser una mercancía interesante, y para rentabilizarla, había que alquilarla. La oferta creció y se llegó a una situación de mercado de alquiler que funcionaba de manera relativamente equilibrada en términos de oferta y demanda. Sin embargo, en los últimos años, con el cambio de tendencia de los precios de venta, la vivienda ha vuelto a ser un activo financiero interesante, y el alquiler ha dejado de serlo.

Duración corta de los contratos de alquiler (LAU)

La limitación de los contratos de alquiler a 3 años facilita la generalización de la subida de los precios. En países donde los hogares inquilinos, mientras no cambian de vivienda, gozan de una protección contra importantes incrementos de renta durante un tiempo mayor, el reflejo de los movimientos del mercado en los alquileres es más limitado.



¿Soluciones?

- Acercar el precio del alquiler en el mercado privado y la capacidad de pago de los hogares
 - Limitar los precios de los alquileres en el mercado libre
 - Ayudas al alquiler
- Aumentar la oferta en el mercado privado
 - Movilizar las viviendas desocupadas hacia el mercado de alquiler
 - Construir nuevas viviendas en alquiler
- Disminuir la dependencia del mercado privado
 - Aumentar la oferta de vivienda en alquiler a precios controlados (vivienda pública, cooperativas...)



¿Limitar los precios de los alquileres?

	Berlín	París
Nombre de la medida	<i>Mietpreisbremse</i> “Freno del precio del alquiler”	<i>Encadrement des loyers</i> “Limitación de los alquileres”
Alquiler de referencia	<i>Mietspiegel</i> “Espejo de los alquileres”	<i>Loyer de référence</i> “Alquiler de referencia”
Condiciones de aplicación	Zona con un mercado de alquiler tenso.	Zona con un mercado de alquiler tenso.
Entrada en vigor	1 de junio de 2015	1 de agosto de 2015 (actualmente en suspenso)
Precio máx. nuevo/a inquilino/a	Alquiler de referencia + 10%	El menor de: Alquiler de referencia + 20% (<i>loyer majoré</i>) o alquiler anterior + IPC



Regulación de los alquileres: comparativa

	Alemania	Francia	España
Protección de la seguridad de tenencia durante relación de arrendamiento	Sin límite de tiempo, habitualmente con contrato indefinido. Algunas excepciones.	Sin límite de tiempo: renovación obligatoria del contrato	Limitada a la duración del contrato (3 años en regla general)
Supuestos que permiten recuperar la vivienda durante la relación de arrendamiento	Necesidad propia o familia cercana. Desventajas económicas significativas.	Necesidad propia o familia cercana. Venta.	Recuperación incondicional al finalizar el contrato (3 años)
Protección en casos de riesgo de exclusión	Clausulas sociales.	Cláusulas sociales.	No
Revalorización alquiler	Limitada al máximo fijado por el alquiler de referencia, anual.	Limitada al índice de precios (IRL), anual.	Limitada durante 2 años. Libre cada 3 años (al finalizar el contrato)
Tiempo de preaviso para recuperar el piso	3 meses hasta los 5 años. 6 meses hasta los 8 años. 9 meses a partir de los 8 años	6 meses antes de finalizar el contrato	1 mes antes de finalizar el contrato (2 meses con contrato vigente)



¿Ayudas al alquiler?

- La falta de garantías de estabilidad para los hogares inquilinos dificulta la posibilidad de garantizar el derecho a la vivienda en el mercado libre mediante ayudas al alquiler.
- Un aumento del precio de los alquileres causados por la introducción de ayudas al alquiler se ha descrito en varias ocasiones, incluso en mercados de alquiler con una mayor protección de la estabilidad de tenencia, como Francia.
- En España, dónde ninguna regulación limita las posibilidades de crecimiento de los precios de alquiler más allá de los tres años, incluso en los arrendamientos existentes, es de esperar que un efecto de las ayudas sobre los precios de los alquileres sería más inmediato.



Reforma de la duración de la seguridad de tenencia

Se impone una reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos para mejorar la seguridad de tenencia de los hogares inquilinos:

- Introducir una garantía indefinida de la seguridad de tenencia para los hogares inquilinos que cumplen con sus obligaciones, como en Alemania o Francia.

Es un Requisito para el correcto funcionamiento de la regulación de alquileres y las ayudas al alquiler.

- Al mismo tiempo, asegurar al propietario o la propietaria la posibilidad de recuperar su piso en caso de necesidad.



Movilizar viviendas desocupadas e infrautilizadas

- Existe una importante presencia de viviendas desocupadas e infrautilizadas en el mercado libre, que representan un considerable recurso potencial con vistas a satisfacer las necesidades habitacionales de los hogares
- Movilizar este stock de vivienda ociosa es un empeño complejo.
 - Las medidas coercitivas destinadas a garantizar la función social de la vivienda entran en colisión con los derechos asociados a la propiedad privada, que gozan de un amplio nivel de protección.
 - Las medidas incentivas exigen recursos importantes para conseguir el efecto deseado.
- Las principales medidas para incentivar la recuperación del uso habitacional de las viviendas desocupadas puestas en marcha en el territorio español son los programas de movilización de vivienda vacía.



Incentivos fiscales: ¿aprovechar el IBI?

- IBI reducido o bonificado para viviendas principales, por tratarse de bienes de primera necesidad.
- Para no reducir los ingresos públicos, compensación con un IBI mayor para viviendas no principales (vacías o secundarias)
- Se genera un incentivo para poner las viviendas vacías en el mercado: las viviendas alquiladas como vivienda principal pagan menos IBI que las viviendas vacías (o secundarias).
- Dificultad: la Ley de Haciendas Locales no ofrece ni la posibilidad de bonificación para viviendas principales, ni de recargo para viviendas no principales.
- Hay que exigir un cambio de la Ley para permitir este tipo de bonificaciones. Mientras, se puede “bonificar” el IBI ofreciendo una compensación (así se hace en varios programas).



Incentivos fiscales: ejemplo de Francia

- En Francia, en zonas con un alto nivel de demanda e insuficiente oferta de viviendas, la desocupación de las viviendas – y en menor medida su uso como residencia secundaria – está desincentivada por una tasa impositiva mayor.
- El dispositivo fiscal francés que grava las viviendas es complejo.
- Sin embargo, si se examina sólo el efecto del dispositivo, se puede resumir de la siguiente manera:
 - Viviendas principales: tasa impositiva normal, posibilidad de bonificación para hogares usuarios con ingresos reducidos o por determinadas situaciones familiares.
 - Viviendas secundarias: tasa impositiva normal, posibilidad de aplicar un recargo en zonas con una falta de oferta.
 - Viviendas vacías: tasa impositiva mayor y progresiva en zonas con una falta de oferta; en las otras zonas, según el municipio, tasa impositiva normal o posibilidad de exoneración.



¡Muchas Gracias!

Max Gigling
mgig@gmx.net

