



# **La evaluación de la política de vivienda: reflexiones desde la academia**

**José García Montalvo**  
**Catedrático de Economía**

**La ley Vasca de la Vivienda: novedades y retos**  
**Bilbao, 20 de Abril de 2016**

# Introducción

- “Hasta la fecha ha habido muy poca evaluación de la política de vivienda en Francia a pesar de su elevado coste (40.000 millones en 2010)...” Trannoy y Wasmer (2013)
- “Sorprendentemente, a pesar de su volumen, no se ha cuestionado la eficiencia de las ayudas a la vivienda en Francia” G. Fack (2006)
- “A pesar de representar casi un 2% del PIB no sabemos prácticamente nada sobre el impacto de la política pública de vivienda en España” García Montalvo y Mas (2000)

# Introducción

- El problema de la evaluación no se circunscribe a la política de vivienda: prácticamente no se evalúa ninguna política pública. Experiencias:
  - FSE
  - FORCEM
- Mientras que sería impensable que un nuevo medicamento no pasará por una evaluación estricta de su eficacia comparada y la ausencia de efectos secundarios negativos, en las políticas públicas no se sigue el mismo criterio
- En la política educativa, infraestructuras, vivienda, etc. priman los intereses políticos y los “a priori” a la evidencia científica
- Política bienintencionada con efectos desastrosos
- Mirar al corto plazo sin considerar el largo plazo

- Aunque siempre hay alguna excepción...



- Evaluación “a priori”
- Evaluación de la implementación (proceso)
- Evaluación de cumplimiento (normativa/objetivos presupuestarios)
- Evaluación de impacto o de resultados
- Evaluación “ex post”

- *Ex ante evaluation*: parte de la preparación del programa. Se verifica si el programa es compatible con los requerimientos de la UE y si es efectivo y eficiente. Sin una evaluación ex ante ningún programa puede ser aprobado por la Comisión Europea
- *On going evaluation*: refleja el progreso del programa en la consecución de sus objetivos
- *Ex post evaluation*: se realizan después del periodo de implementación del programa y consiste en extraer lecciones sobre la implementación y el impacto del programa

# Principios básicos

- **Adicionalidad:** ¿Cuántos servicios residenciales adicionales se han producido por encima de los que habrían resultado si la política analizada no se hubiera puesto en práctica? Análisis de un contrafactual
- **Transferencia:** ¿Cuántos servicios residenciales son realmente nuevos y cuantos han sido desplazados desde otras localidades / otros programas / podrían haberse producido por el mercado?

## A. Patient Households

The household sector (denoted with a prime) is standard, with the exception of housing (services) in the utility function.<sup>6</sup>

Households maximize a lifetime utility function given by

$$E_0 \sum_{t=0}^{\infty} \beta^t (\ln c'_t + j \ln h'_t - (L'_t)^{\eta/\eta} + \chi \ln(M'_t/P_t))$$

where  $E_0$  is the expectation operator,  $\beta \in (0, 1)$  is the discount factor,  $c'_t$  is consumption at  $t$ ,  $h'_t$  denotes the holdings of housing,  $L'_t$  are hours of work (households work for the entrepreneurs), and  $M'_t/P_t$  are money balances divided by the price level. Denote with  $q_t \equiv Q_t/P_t$  the real housing price, with  $w'_t \equiv W'_t/P_t$  the real wage. Assume that households lend in real terms  $-b'_t$  (or borrow  $b'_t \equiv B'_t/P_t$ ) and receive back  $-R_{t-1}B'_{t-1}/P_t$ , where  $R_{t-1}$  is the nominal interest rate on loans between  $t-1$  and  $t$ , so that obligations are set in money terms. Denoting with  $\Delta$  the first difference operator, the flow of funds is

$$(1) \quad c'_t + q_t \Delta h'_t + R_{t-1} b'_{t-1} / \pi_t \\ = b'_t + w'_t L'_t + F_t + T'_t - \Delta M'_t / P_t$$

where  $\pi_t \equiv P_t/P_{t-1}$  denotes the gross inflation rate,  $F_t$  are lump-sum profits received from the

Incluye:

1. Evaluación de efectos de segunda ronda (equilibrio general)
2. Evaluación de efectos redistributivos
3. Evaluación del colectivo beneficiario
4. Evaluación del coste previsto (ejemplo: programa de moratoria en el pago de la hipoteca para desempleados España o HAMP en EE.UU.)



## A. Patient Households

The household sector (denoted with a prime) is standard, with the exception of housing (services) in the utility function.<sup>6</sup>

Households maximize a lifetime utility function given by

$$E_0 \sum_{t=0}^{\infty} \beta^t (\ln c'_t + j \ln h'_t - (L'_t)^\eta / \eta + \chi \ln(M'_t/P_t))$$

where  $E_0$  is the expectation operator,  $\beta \in (0, 1)$  is the discount factor,  $c'_t$  is consumption at  $t$ ,  $h'_t$  denotes the holdings of housing,  $L'_t$  are hours of work (households work for the entrepreneurs), and  $M'_t/P_t$  are money balances divided by the price level. Denote with  $q_t \equiv Q_t/P_t$  the real housing price, with  $w'_t \equiv W'_t/P_t$  the real wage. Assume that households lend in real terms  $-b'_t$  (or borrow  $b'_t \equiv B'_t/P_t$ ) and receive back  $-R_{t-1}B'_{t-1}/P_t$ , where  $R_{t-1}$  is the nominal interest rate on loans between  $t-1$  and  $t$ , so that obligations are set in money terms. Denoting with  $\Delta$  the first difference operator, the flow of funds is

$$(1) \quad c'_t + q_t \Delta h'_t + R_{t-1} b'_{t-1} / \pi_t \\ = b'_t + w'_t L'_t + F_t + T'_t - \Delta M'_t / P_t$$

where  $\pi_t \equiv P_t/P_{t-1}$  denotes the gross inflation rate,  $F_t$  are lump-sum profits received from the

Muy importante:

Pensar en como las ayudas cambian los incentivos y como pueden haber efectos inesperados no relacionados directamente con los objetivos del programa

Moratoria para los desempleados del pago de 50% de la hipoteca durante dos años (2008)

# Tipos de evaluación: cumplimiento

- Evaluación de cumplimiento: aplicación de la normativa y ajuste al presupuesto aprobado
  - Garantizar que los estudiantes de los cursos de formación asisten: comprobación de firmas
  - Garantizar que los beneficiarios de un programa efectivamente cumplen las condiciones para beneficiarse
  - Evaluar el grado de cumplimiento presupuestario de las medidas/ programas evaluadas

# Tipos de evaluación: ex post

- Evaluación ex post:
  - Evaluación del impacto económico del programa
  - Desde el punto de vista académico es la más interesante
  - Desde el punto de vista de la eficacia del programa es la más importante
- En muchos casos la ideología y la política determina que no es necesario este análisis pues, a priori, se considera que el impacto será positivo: error pues en muchos casos no solo no es eficaz sino que tiene efectos secundarios negativos
- En otros casos se persiguen objetivos diferentes a los expuestos (por ejemplo distribución de ingreso frente a mejora educativa) y no se quiere devolver la ayuda aunque no haya conseguido los objetivos deseados

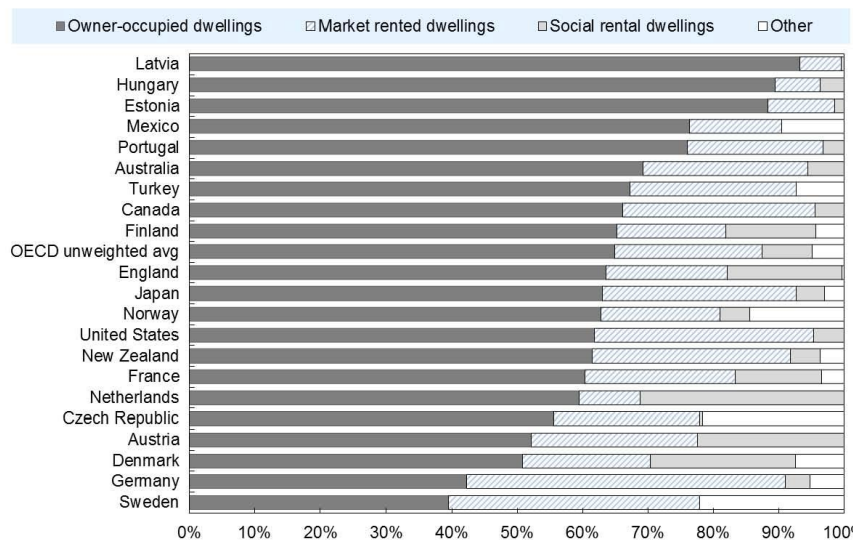
# Objetivos de la política de vivienda

- Eficiencia: corregir una externalidad -> donde predominan los propietarios hay mejores escuelas, más capital social, menos crimen, más “amenities”, etc.
- Redistribución: acceso a la vivienda de colectivos con renta baja
- Estabilización: creación de empleo
  
- Promover objetivos de política social: prevención de la pobreza y la exclusión; igualdad de oportunidades e inclusión en el mercado laboral; promover urbanismo
- Promover el ahorro y la acumulación de riqueza
- Mejorar la eficiencia energética lo que reduce las emisiones y el consumo de combustible

# Objetivos de la política de vivienda

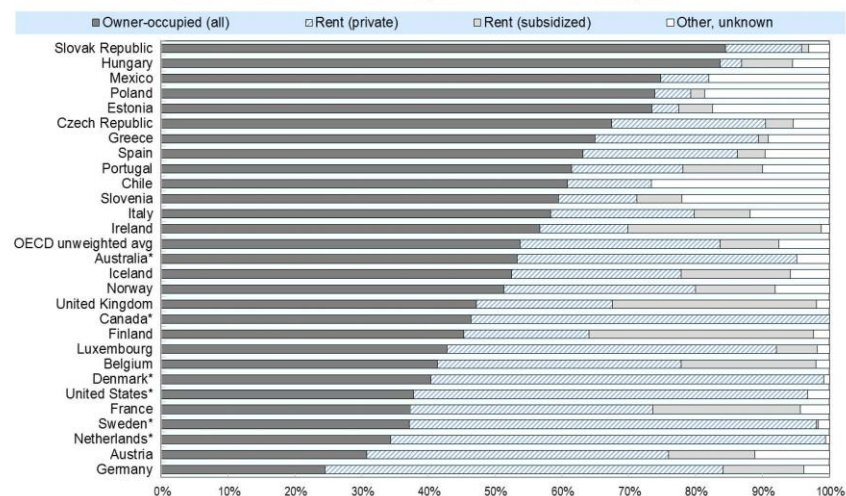
**Figure 1. Housing tenure across OECD countries**

*Per cent of dwelling stock, most recent year*



**Figure 2. Housing tenure distribution for low-income households across OECD countries**

*Per cent of households in bottom quintile of income distribution, 2010*

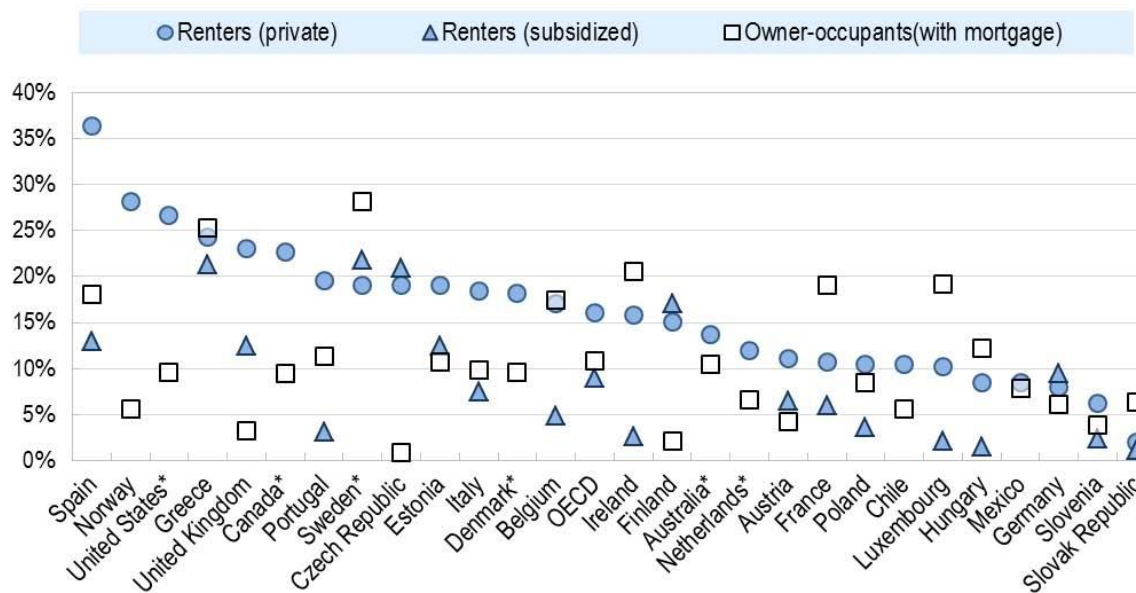


\* Data does not capture subsidized housing property in these countries

# Objetivos de la política de vivienda

**Figure 3. Incidence of housing cost overburden, by tenure**

Percentage of households spending over 40% of disposable income on mortgage or rent, most recent year

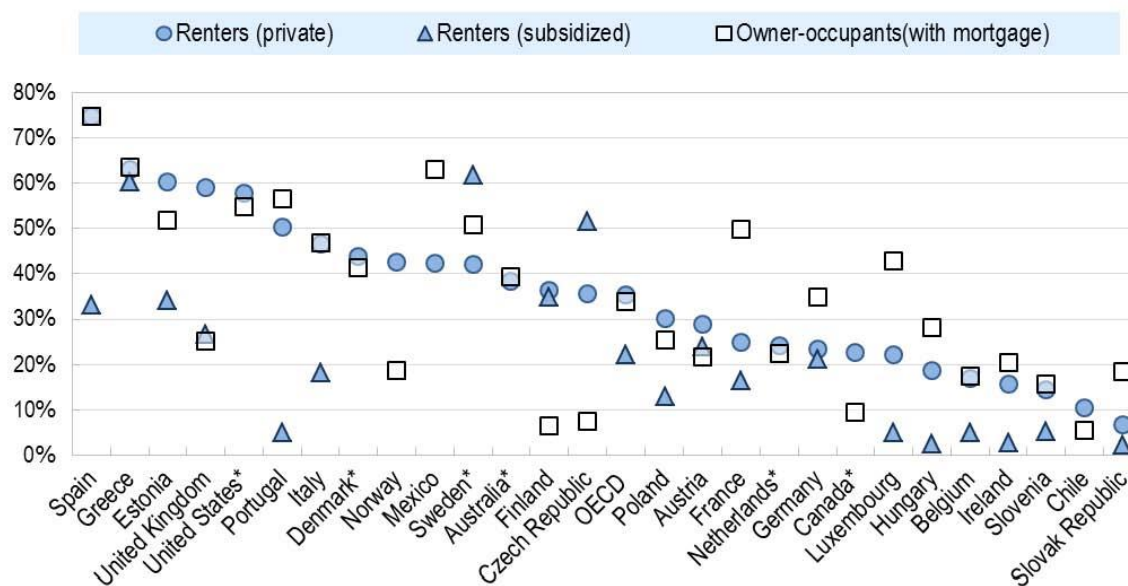


Notes: Disposable income is used all countries except Chile, Mexico and the United States where gross income is used due to data limitations. \* Data does not capture subsidized housing properly in these countries.

# Objetivos de la política de vivienda

**Figure 4. Incidence of housing cost overburden among low-income households across tenures**

Percentage of households in bottom quintile of income distribution spending over 40% of disposable income on mortgage or rent, most recent year



Notes: Disposable income is used all countries except Chile, Mexico, and the United States where gross income is used due to data limitations. . \* Data does not capture subsidized housing properly in these countries.

# Instrumentos de la política de vivienda

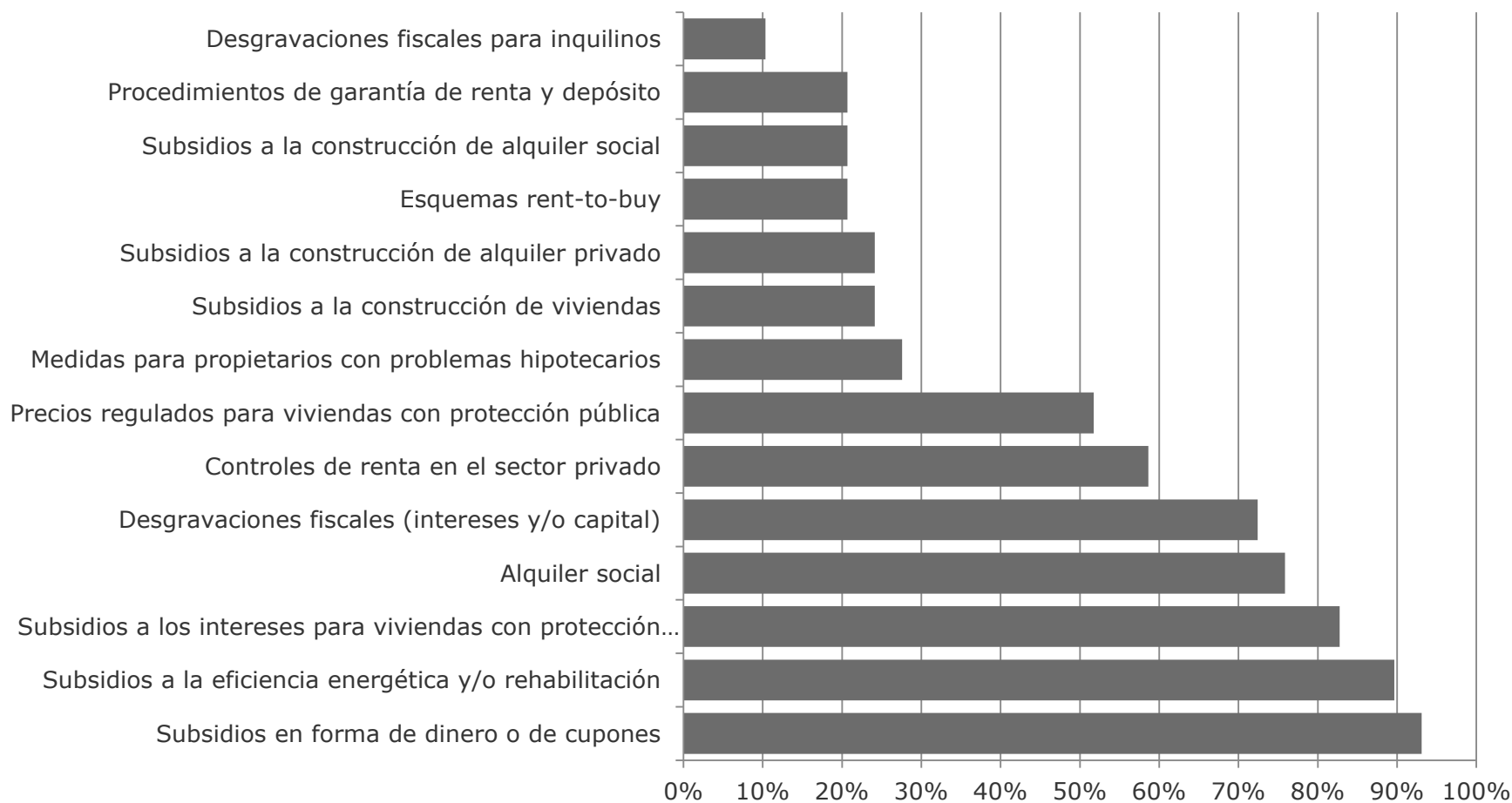
Subsidios a la propiedad	Garantía del pago de hipoteca
	Intermediación en la titulización de hipotecas de algunos compradores
	Precios regulados para viviendas con protección pública
	Subsidios a los intereses para viviendas con protección pública
	Desgravaciones fiscales (intereses y/o capital)
	Subsidios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



# Instrumentos de la política de vivienda

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

# Instrumentos de la política de vivienda



# “La sociedad de propietarios”

- El argumento es que la propiedad genera externalidades positivas (reducción tasa criminalidad, aumento educación, mantenimiento del entorno, etc.) -> política X aumenta la propiedad -> por tanto política X es un subsidio Pigouviano
- Por eso el objetivo de muchas políticas es la promoción de la propiedad frente al alquiler
  - No es evidente que el acceso a la propiedad genere más beneficios sociales que el alquiler (por ejemplo el efecto sobre la movilidad laboral)
  - En cualquier caso dependerá de las condiciones económicas y la edad de las personas
  - Ciertamente el objetivo de promover el ahorro o la acumulación de riqueza se podría alentar pero en términos redistributivos los efectos podrían no ser los deseados
- De hecho en muchas ocasiones se produce una contradicción entre políticas: se alienta simultáneamente el alquiler y la compra
- Dependiendo del tipo de instrumento utilizado podría tener efectos secundarios contraproducentes

# “La sociedad de propietarios”

$$R = \left[ i + \delta - \frac{\Delta P_H^e}{P_H} \right]$$

- User cost under the current income tax code in the US.
  - $\tau_{ded}$ : marginal income tax rate that applies to mortgage interest and property tax deductions
  - $\mu$ : loan to value ratio
  - $i$ : risk free ratio
  - $m + \delta$ : maintenance and depreciation
  - $\tau_{prop}$ : property tax on market value
  - $\tau_y$ : marginal rate on investment income
  - $\frac{\Delta P_H^e}{P_H}$ : expected nominal house appreciation

$$uc = (1 - (\tau_{ded}\mu + \tau_y(1 - \mu)))i + \delta + m - \frac{\Delta P_H^e}{P_H} + (1 - \tau_{ded})\tau_{prop}$$

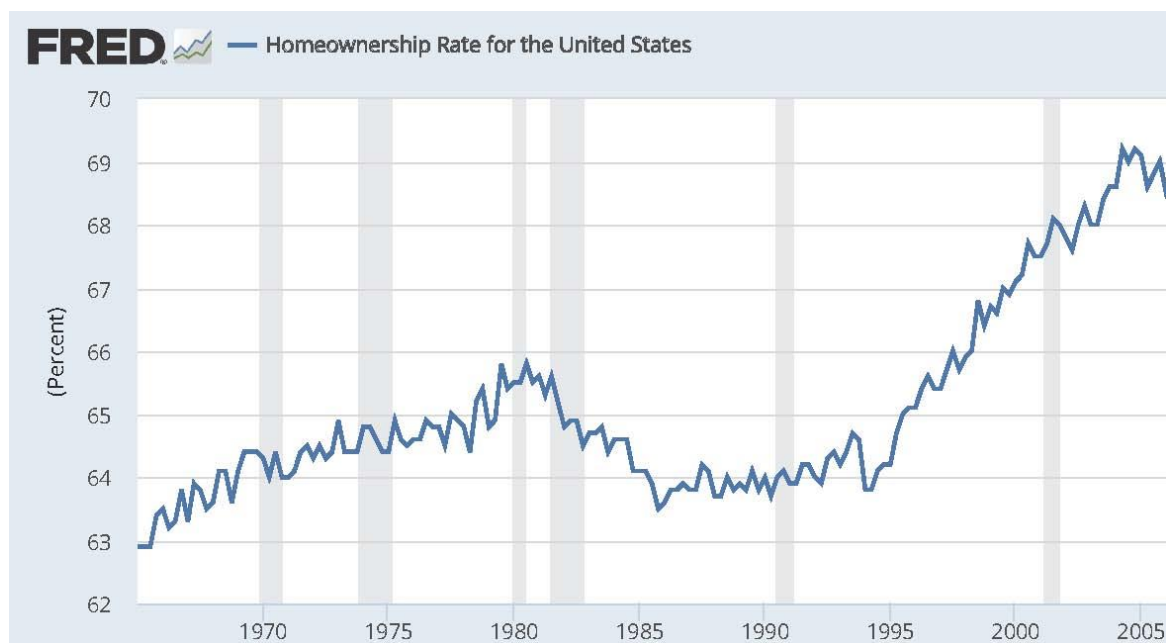
# “The ownership society”

Garantía de Freddy y Fannie:

1. Extensión de condiciones
2. Titulización
3. Jumbo credits
4. Incremento participación subprime

Motivos

- \* Ganancia política
- \* Rajan (Fault line): aumento de la desigualdad



# “La sociedad de propietarios”

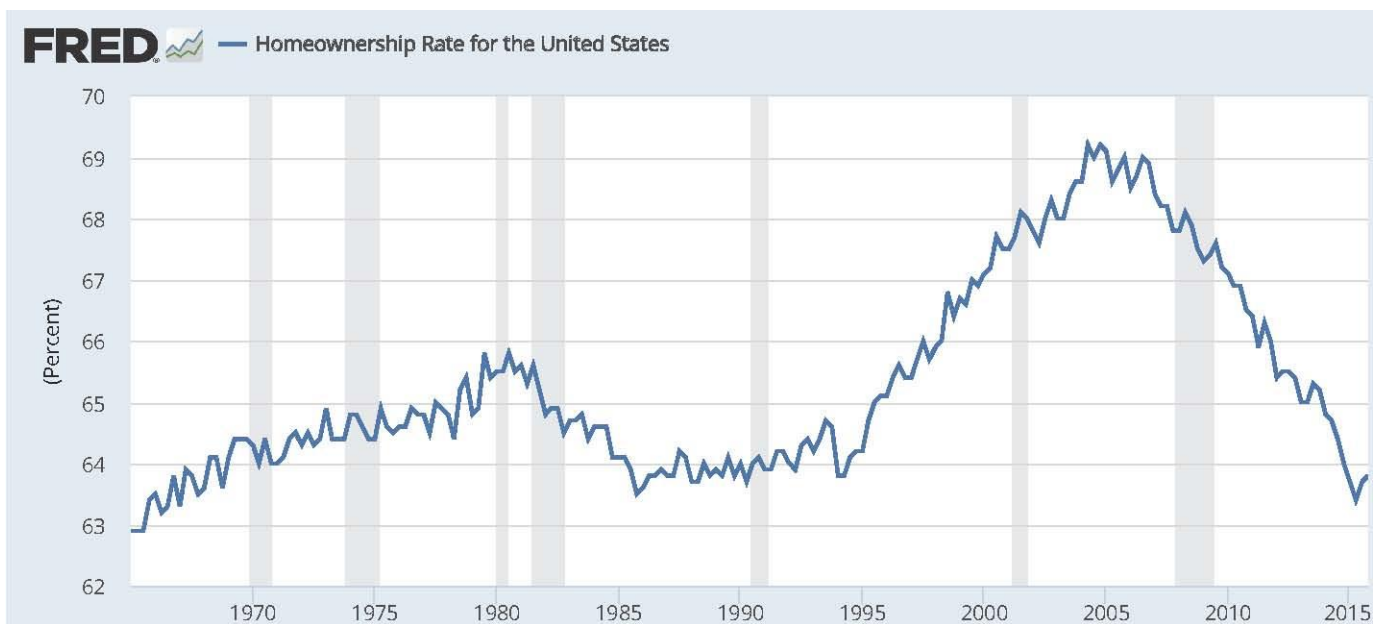
- Rajan: “Easy credit... proved an extremely costly way to redistribute income”
- Aumento de la desigualdad -> aumento de la presión política por la redistribución -> aumento de los subsidios financieros a la compra de una vivienda -> familias con pocos recursos, que no habrían cualificado para un crédito consiguieron una hipoteca -> burbuja
- Hipótesis interesante aunque no se ha encontrado evidencia empírica que la sustente
- Si que hay evidencia del mecanismo basado en economía política (Mian, Sufi y Trebbi) -> el gobierno tenía buena intención cuando programó las intervenciones pero una vez se mezcla con el sector financiero los individuos tratan de manipular a los políticos y su voto -> presión para expandir los créditos subprime desde los bancos y los potenciales beneficiarios

# “La sociedad de propietarios”

- Las contribuciones electorales de la industria hipotecaria y la proporción de compradores subprime en un distrito electoral pasan de explicar el 30% de la dirección del voto de los políticos en 1998 a explicar el 70% en 2003
- Los grupos de interés y los electores beneficiarios (subprime) ayudan a explicar la presión gubernamental para el crecimiento del mercado subprime

# “The ownership society”

Resultado de una apuesta equivocada por la propiedad: elevados costes colaterales





# Consecuencias

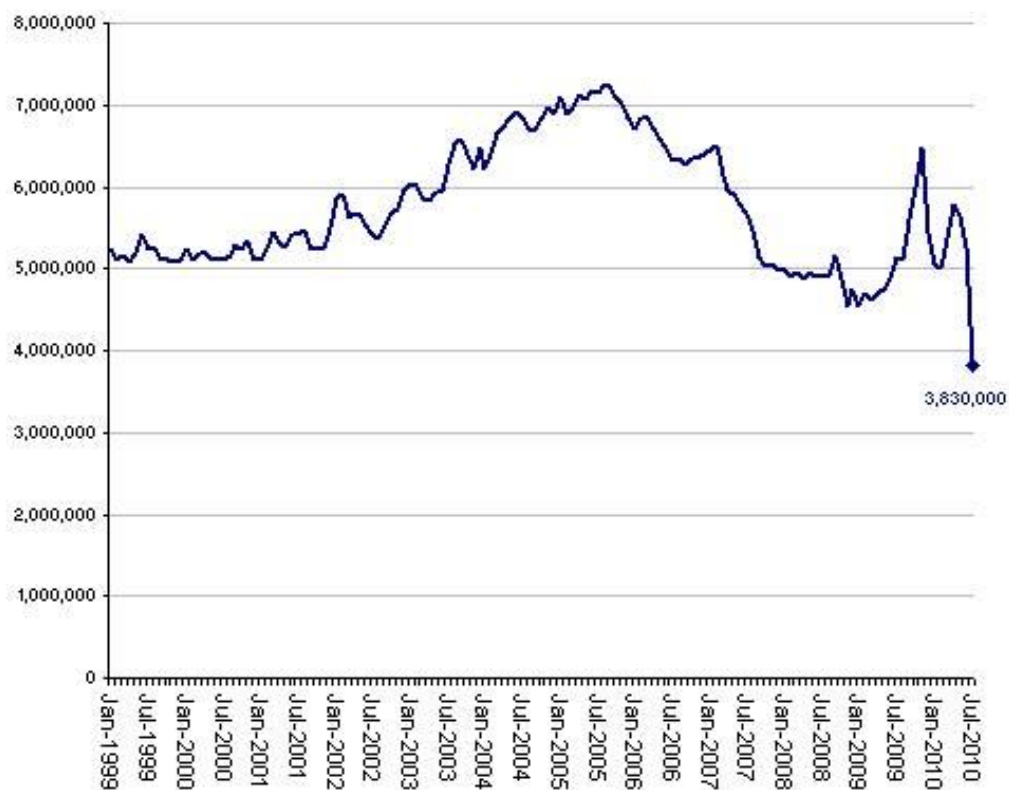
- La política de vivienda fue claramente muy efectiva para aumentar la tasa de propietarios pero tuvo unos efectos secundarios demoledores
- El caso de Estados Unidos es interesante para aprender los efectos y dificultades de la refinanciación subsidiada o públicamente apoyada, por varios motivos:
  - Desde marzo de 2009 tiene en marcha un programa de modificación de créditos hipotecarios y refinanciación subsidiado por el Tesoro
  - En el peor momento habían 3,3 millones ejecuciones hipotecarias y 6,7 millones de viviendas en alguna etapa de morosidad/embargo
  - En el peor momento el 30% de las viviendas que se vendían eran fruto de subastas de casas embargadas

- Inventario de ejecuciones: 1,6% de las hipotecas de viviendas
  - Agosto 2013: 936.000
  - Julio 2014: 640.000
  
- Ejecuciones completadas en el último año: 586.349
  
- Estados con más problemas
  - New Jersey: 5,7%
  - Florida: 4,8% (120.000 ejecuciones completadas)
  - Nueva York: 4,3%
  - Miami: 44.000
  - Texas: 38.000
  - California: 32.000

- Poterba (1984): las desgravaciones a la compra de vivienda (una forma de subsidio) hizo la compra muy atractiva en EE.UU. durante los 70's. Este efecto puede explicar un 30% del incremento de precios
- Hilbert y Turner (2014): desgravación de los intereses no tiene un impacto significativo sobre la tasa de propietarios. Sin embargo tiene un efecto negativo en áreas con oferta inelástica: se capitaliza en los precios
- Crédito fiscal de 8.000 dólares para comprar una vivienda en Estados Unidos:
  - De enero a noviembre de 2009
  - Renovado en noviembre hasta abril de 2010: \$8.000 para primera residencia y 6.500 por cambio de residencia

# Incentivos fiscales

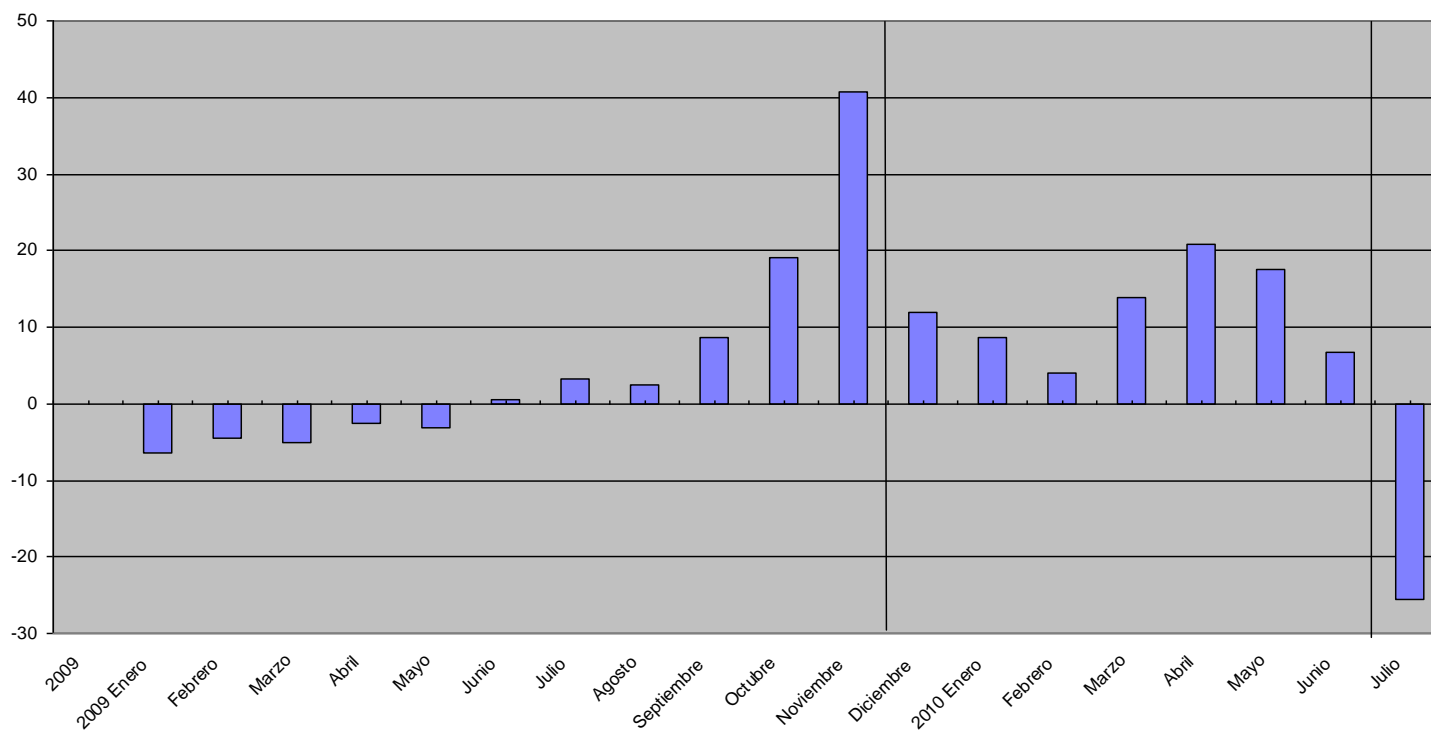
NAR Total Existing Home Sales, United States (SAAR, Units)



# Incentivos fiscales



# Incentivos fiscales

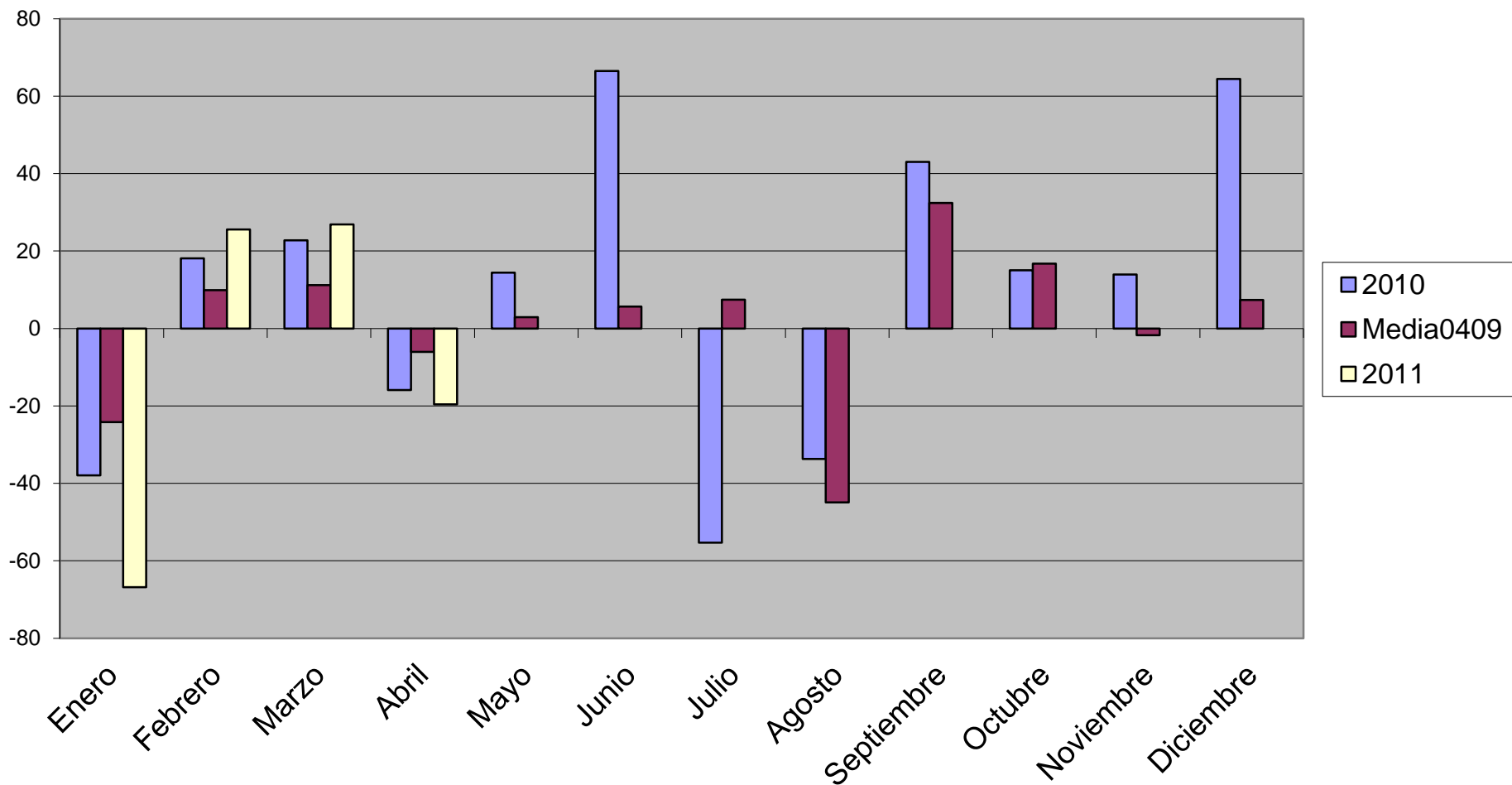


- Reducción de venta en julio:
  - 25,5% en usadas
  - 32% en nuevas
- Resultado:
  - Coste 12.600 millones de dólares
  - 3 de cada 4 compradores habrían comprado la vivienda incluso sin el incentivo
  - Más de 70.000 personas solicitaron los incentivos fiscales sin tener derecho (entre ellos muchos presos...)
  - NAR: “Gracias a los incentivos fiscales las familias han podido mantener su riqueza (eufemismo para decir que se ha evitado que los precios cayeran más, al menos por un tiempo)

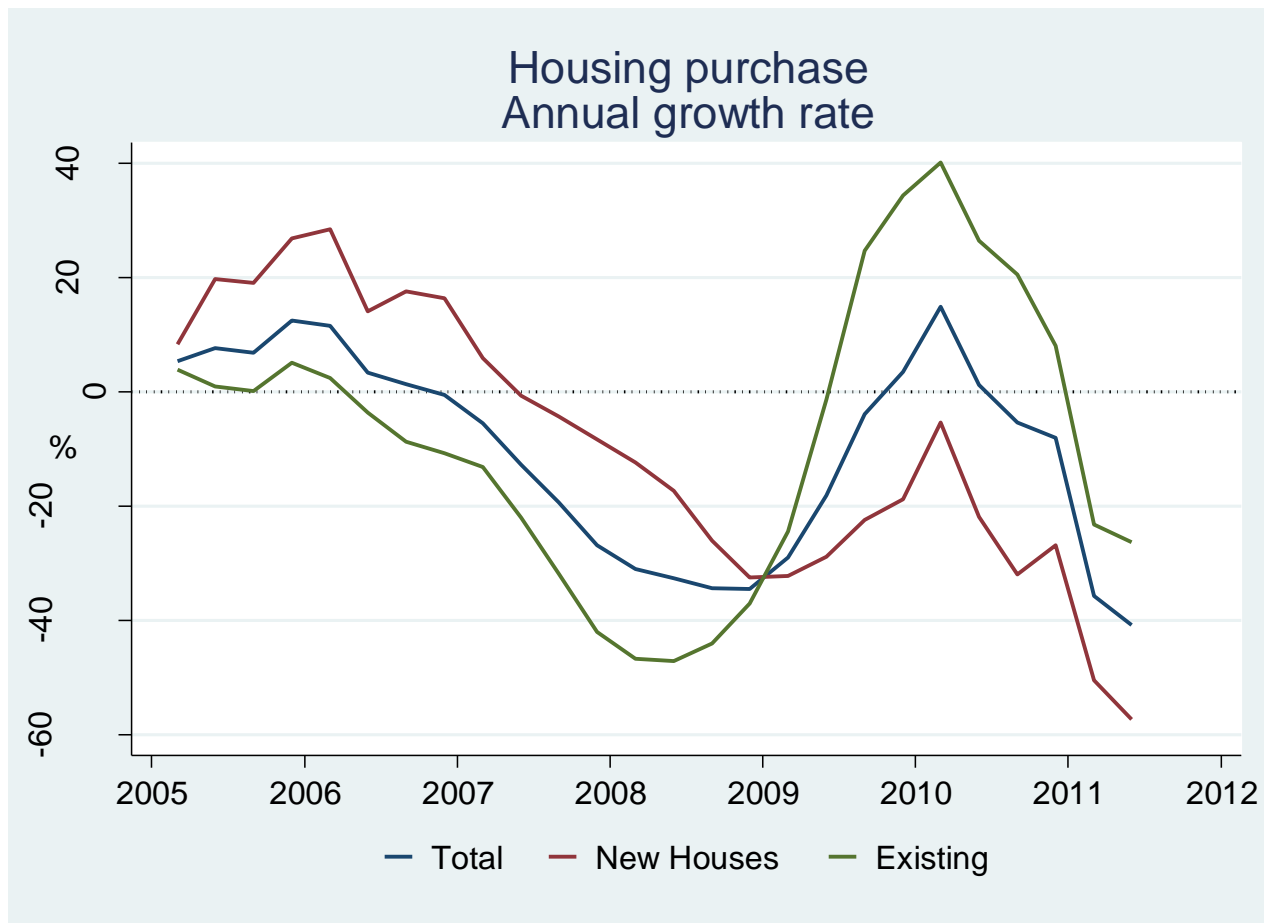
- Incremento del IVA en julio de 2010
- Incremento del ITP en muchas regiones en julio de 2010 (Cataluña, Andalucía, Extremadura, etc.)
- Fin de la deducción a la vivienda para rentas por encima de los 24.107 euros (final de 2010)



## Crecimiento intermensual



# Incentivos fiscales en España



- Más cambios fiscales
  - Fin de la deducción a la compra de vivienda en diciembre de 2012
  - Fin del IVA reducido para viviendas nuevas (del 8% al 10%)
  - Fin de la imputación de solo el 50% de las ganancias de capital para viviendas compradas durante 2012

# Efectos de la propiedad sobre la movilidad

- Un efecto secundario no deseado de aumentar la tasa de propietarios de vivienda es la reducción de la movilidad laboral
    - EPA hasta 2004
  - David G. Blanchflower y Andrew J. Oswald (2013) Does high home-ownership impair the labor market?
    - Una elevada tasa de propietarios de vivienda afecta negativamente al mercado laboral y, varios años después, aumentan las tasas de desempleo
    - Incluso controlado por la idiosincrasia de cada Estado, las zonas con mayor proporción de propietarios son las que tienen menor movilidad laboral
    - Los Estados donde la proporción de propietarios de vivienda es mayor, el tiempo de traslado hasta el puesto de trabajo también es mayor
    - los Estados donde existe mayor proporción de propietarios de vivienda son también los que tienen unas tasas de creación de empresas menores
- > Problema para evaluar este efecto: causalidad

- Muchos estudios encuentran una relación positiva entre el capital (precio menos deuda) y la movilidad
- “Lock-in effect” (reducción de la movilidad laboral) de la deuda hipotecaria y los tipos de interés (Ferreira, Gyourko y Tracy 2010):
  - Si la hipoteca es mayor que el valor de la vivienda los dueños de vivienda son un 33% (4 puntos porcentuales) menos móviles que el resto
  - Por cada 1000 dólares adicionales anuales de coste de la hipoteca la movilidad se reduce alrededor de un 12%

- Si la deuda hipotecaria es mucho mayor que el valor de la vivienda -> ejecución hipotecaria y movilidad forzosa -> Andersson y Mayock (2014) muestran que la reducción de la movilidad voluntaria por la caída del "equity" fue muy superior al aumento de la movilidad involuntaria por las ejecuciones hipotecarias: la movilidad se redujo en un 25%

- Housing and economic recovery act (2008). Incluye:
  - Housing Assistance Tax Act
  - FHA modernization act
  - Federal Housing Finance Regulatory Reform Act
  - HOPE for homeowners
  - Mortgage Disclosure improvement Act
  - Secure and Fair Enforcement for Mortgage Licensing Act

# Política de emergencia para vivienda: US

- HOPE for homeowners: programa puesto en marcha por la Administración Bush en 2008 que duró hasta el 20 de septiembre de 2011
- Objetivo: evitar impagos de hipotecas y ejecuciones hipotecarias para hipotecas anteriores a 2008
- Instrumento: refinanciación del crédito hasta un 90% del valor de tasación con un crédito a 30 años "asequible"
- Los créditos estaban garantizados por el gobierno federal
- Equity share: si se vende la vivienda el equity se reparte : 100% para el gobierno el primer año; 90% el segundo. Y así hasta 50% a partir del sexto año
- Fracaso: evaluación a priori (y coste beneficio) – 400.000 beneficiarios teóricos



- Iniciativa "Make home affordable" (Consigue que tu vivienda sea asequible) -> parte del Plan de Estabilidad Financiera aprobado en Marzo de 2009
  - HAMP: Home Affordable Modification Program
  - HARP: Home Affordable Refinance Program. Programa de refinanciación para dueños de vivienda responsables que han sufrido una caída del precio de su vivienda
  - Apoyo a menores tipos de interés a partir del apoyo de las garantías de Freddie Mac y Fannie Mae

- Programa de modificación de condiciones hipotecarias.  
Requisitos:
  - Primera residencia
  - Crédito que aún queda por pagar no supera los 729.750 dólares
  - Pago mensual mayor que el 31% de la renta bruta mensual antes de impuestos
  - Tener un pago de hipoteca que no es asequible debido a problemas financieros (desempleo, incapacidad, etc.) que deben ser documentados -> no es necesario ser moroso para poderse acoger

- Programa de modificación de condiciones hipotecarias:
  - HAMP incluye IBI, seguro de vivienda, etc.
  - Tipo de interés modificado puede ir tan bajo con el 2% si es necesario para hacer el préstamo asequible.
  - Si eso no es suficiente el banco puede extender el crédito hasta 40 años
  - Si esto no fuera suficiente el banco podría diferir el pago de parte del principal hasta un momento posterior
  - Si no fuera suficiente el banco podría cancelar parte del principal: no es requerido ni hay garantía de que el banco lo hará

- Programa de modificación de condiciones hipotecarias:
  - Las modificaciones de consumidores morosos o en riesgo inminente de dejar de pagar son gratuitas.
  - Volumen del programa: 75.000 millones de dólares

- Programa de modificación de condiciones:
  - Incentivos para bancos, servicios y “consumidores responsables”:
    - 1.000 dólares por modificación (para el servicio)
    - 1.500 dólares por modificación para banco/inversores y 500 para servicio si la modificación se hace antes de entrar en mora
    - Pago por éxito de la modificación: 1.000 dólares cada año si el consumidor continúa pagando
    - El gobierno paga otros 1.000 dólares cada año para reducir el capital del préstamo durante 5 años si el consumidor continúa pagando a tiempo
    - El gobierno pone dólar por dólar si el banco consigue reducir el pago hipotecario del 38% de la renta bruta mensual de la familia al 31%

# Modificaciones/refinanciación en EE.UU.

- Programa de refinanciación de créditos hipotecarios
  - Oportunidad para reducir los pagos mensuales (bajadas de tipos de interés) de familias que deben más del 80% del valor de su vivienda y tienen dificultades para refinanciar
- Resultados de los programas de modificación y refinanciación: desalentadores
  - Modificación: se suponía que podría ayudar a 4-5 millones de familias. Solo 500.000 familias. Finalizó en diciembre de 2012

- ¿Por qué no han funcionado? INCENTIVOS
  - Modificar un préstamo es más complicado que hacer una hipoteca o solicitar el embargo. Además volumen muy elevado
  - Modificación requiere tiempo y recursos (encontrarse cara a cara con el cliente)
  - Además muchas modificaciones no suponen una rebaja de los pagos mensuales (White)
  - Comportamiento estratégico de los consumidores: para beneficiarse de las modificaciones dejan de pagar sus hipotecas aunque podrían continuar pagándolas
  - Bancos falta de interés por:
    - Algunos morosos volverían a pagar sin necesidad de la modificación
    - Algunos morosos no podrán pagar ni con la modificación: tasa de re-default 50% (sobre todo si la modificación no se hace correctamente). Extender supone perder.
    - Grandes modificaciones afectan a los balances de los bancos
    - Embargar puede tener costes para el banco pero como pasa tiempo hasta el embargo, ese tiempo que se puede tener en libros el crédito sin hacer un write-down (extend and pretend)

# El impacto de los subsidios

- Susin (2002): los cupones o cheques para alquilar una vivienda en EE.UU. hicieron subir el precio del alquiler para todas las familias con bajos ingresos y resultó en una transferencia para los propietarios
- Laferrè y Le Blanc (2002): encuentran con datos de Francia un efecto de los subsidios al alquiler sobre el precio del alquiler en Francia (efecto estadísticamente significativo)



# El impacto de los subsidios

- Gibson y Manning (2003) muestran una reducción de los precios de alquiler tras la reducción de los subsidios a los nuevos receptores en el Reino Unido
- Fuck (2006) muestra que un euro adicional de subsidio al alquiler aumenta el precio del alquiler en 0.78 euros por metro cuadrado -> solo el 22% de la ayuda redujo el alquiler de las familias de baja renta -> los subsidios explican un 58% del incremento de los alquileres de los inquilinos con bajas rentas
- Conclusión: la oferta de vivienda es bastante inelástica y los propietarios de vivienda extraen gran parte del subsidio que reciben las familias con bajos ingresos



# Programas vigentes en US (solo HUD)

Single-Family Cooperative Mortgage Insurance (203(n))  
Mortgage Insurance for Members of the Armed Services (Section 222)  
Growing Equity Mortgage Insurance (Section 245(a))  
Section 8 Rental Certificate Program  
Community Development Work Study Program (CIAP 103)  
Community Outreach Partnerships Centers Program (COPC)  
Community Planning and Development  
Demolition/Disposition of Public Housing  
Economic Development and Supportive Services Program (Ed/Ss)  
Family Unification Program  
Office of Fair Housing and Equal Opportunity  
Federal Guarantees for Financing for Tribal Housing Activities  
Government National Mortgage Association  
Grants  
Historically Black Colleges and Universities (HBCUs)

## Homeownership and Opportunity for People Everywhere (Hope I)

Hope for Elderly Independence (Hope IV)  
Indian Housing Block Grants (Ihbg)  
Indian Home Loan Guarantee Program (Section 184)  
Jobs-plus Community Revitalization Initiative  
Rental Assistance for Non-elderly Disabled Families in Support of Designated Housing Allocation Plans  
Major Reconstruction of Obsolete Projects (Mrop)

## Moving to Opportunity for Fair Housing

Mutual Help Homeownership Opportunity Program for Indian Areas  
Public Housing Development  
Section 8 Assistance for Public Housing Relocation/Replacement

Section 5(h) Homeownership  
Mortgage Insurance for Low- and Moderate-income Buyers (Section 221(d)(2))  
Mortgage Insurance for Homes in Outlying Areas (Section 203(i))  
Small and Disadvantaged Business Utilization  
Step-up (Office of Labor Relations Apprenticeship Opportunities Program)  
Title VI of the Civil Rights  
Turnkey III Homeownership Opportunities for Indian Families  
Witness Relocation Program  
Comprehensive Grant Program (Cgp)  
Office of Public and Indian Housing  
Section 504 of the Rehabilitation Act of 1973  
Section 109 of the Housing and Community Development (HCD) Act of 1974

# Moving to opportunity

- En EE.UU. la política de vivienda de los años 50 y 60 de vivienda social en “central cities” generó un aumento sustancial de segregación residencial por renta y raza, con persistencia en dicha segregación
- Esta segregación afecta a la igualdad de oportunidades por la influencia de los peers en el comportamiento de los jóvenes y por la correlación de muchas características con la riqueza (calidad de los colegios y seguridad frente al crimen)
- El deseo de las familias de pagar un sobrepago del alquiler para moverse a vecindarios con vecinos más ricos y acceso a mejores escuelas

# Moving to opportunity

- No obstante las diferencias en los resultados de los jóvenes por tipo de vecindario también podría ser consecuencia de diferencias no medidas en el background familiar de los jóvenes
- El programa Gautreaux de Chicago (1976) sugiere que moverse a fuera de los suburbios aumenta el nivel de educación alcanzado por los jóvenes, las perspectivas en el mercado laboral y las tasas de empleo de las madres
- El programa daba asistencia para que afroamericanos pobres se movieran a otras partes de la ciudad de Chicago donde hubiera menos del 30% de afroamericanos

# Moving to opportunity

- La evaluación del programa Gautreaux se hizo suponiendo que la localización geográfica (urbano versus suburbano) era aproximadamente como una asignación aleatoria lo que no es razonable
- No obstante los resultados preliminares del Gautreaux se usaron para que el HUD desarrollara el programa MTO (moving to opportunity) que explícitamente usa asignación aleatoria en un experimento de movilidad
- Cinco ciudades participaron: Baltimore, Boston, Chicago, Los Ángeles y Nueva York

# Moving to opportunity

- Dos grupos experimentales:
  - Grupo tratado 1: recibieron un cheque restringido para pagar un alquiler privado pero solo en un área con bajo nivel de pobreza (sección censal con un nivel de pobreza inferior al 10%). También recibieron la ayuda de un asistente social para organizar su búsqueda de vivienda y ajustar al nuevo vecindario (“project based assistance”)
  - Grupo tratado 2: se les dio 6 meses para solicitar la aprobación de un apartamento que quisieran alquilar usando el cheque (“tenant-based assistance”)
  - Grupo de control

# Moving to opportunity

- Katz, Kling y Liebman (2001) analizan el experimento de Boston usando entrevistas con 520 participantes, encuestas pre (“baseline”) y post (“follow-up”) cambio de domicilio, características de las secciones censales relacionada con la información geocodificada del domicilio inicial y final de los participantes y datos administrativos del Estado de Massachusetts sobre sus ingresos y la recepción de asistencia pública
- La razón principal para cambiar de domicilio y salir de las viviendas sociales fue el miedo a la criminalidad en su domicilio original

# Moving to opportunity

- El valor medio de los cheques fue de 700 dólares por mes
- El coste neto de la provisión de servicios sociales para ayudar en la búsqueda de un apartamento y amoldarse al nuevo vecindario en el grupo tratado 1 fue de 1827 dólares



# Moving to opportunity

- Aproximadamente el 48% del grupo tratado 1 y el 62% del grupo tratado 2 se trasladaron a un alquiler privado
- Ambos grupos experimentaron una mejora parecida en la calidad media del vecindario medido por características de las secciones censales
- Aunque en el grupo tratado 1 menos gente se movió, aquellos que lo hicieron terminaron con mayor probabilidad en una zona suburbana con bajo nivel de pobreza

# Moving to opportunity

- Respecto a los resultados:
  - Los grupos tratados 1 y 2 experimentaron un desarrollo mayor del capital humano medido en términos del comportamiento y la salud de los niños -> en ambos casos se redujeron los problemas de comportamiento de los niños pero no en las niñas
  - Los niños y niñas de los grupos tratados experimentaron menos lesiones y ataques de asma
  - No se encontraron diferencias en el empleo, la suficiencia económica o la necesidad de ayudas sociales entre los adultos
  - Gran mejora en los grupos tratados respecto a la seguridad del vecindario y la salud de los adultos

# “Help to buy” en el Reino Unido

- Programa Right-to-buy (1980's y 90's)
- Esquemas para adquisición de propiedad asequible
  - Help to buy: equity loan
  - Help to buy: mortgage guarantees
  - Shared ownership schemes

# Conclusiones

- A pesar de los grandes presupuestos que se invierten en política de vivienda prácticamente no se evalúan sus efectos (con excepciones en Reino Unido y EE.UU.)
- Es tan importante saber si el programa será efectivo como analizar sus efectos colaterales y de largo plazo
- A pesar de saber que algunas políticas son claramente ineficaces para conseguir los objetivos finales se sigue preconizando su utilización por motivos de ganancia electoral
- Es fundamental analizar los incentivos que los programas generan en todos los agentes

