



**Por un mercado de la vivienda que funcione:
Una propuesta de reforma estructural**



Objetivo

Proponer cuatro reformas estructurales para dinamizar el mercado de la vivienda

- Para contribuir a dinamizar a su vez el mercado laboral (incrementando la movilidad geográfica) y a facilitar la recuperación económica
 - Hasta ahora los mercados han ajustado las cantidades (mercado laboral-desempleo, mercado inmobiliario-ventas) y no los precios
- Para ayudar a avanzar hacia un nuevo modelo productivo

Un factor crucial
en la crisis

Un factor crucial en la crisis

- El precio real de la vivienda se ha doblado entre 1999 y 2007
- Dos tercios de las viviendas construidas en la Unión Europea entre 1999 y 2007 se han construido en España
- La vivienda se ha hecho inaccesible:
 - 1997: precio = 3,6 veces la renta disponible bruta media
 - 2007: precio = 7,7 veces (mayor que en el peor momento de Estados Unidos y el Reino Unido)

Un mercado
inmobiliario
lleno de anomalías

Un mercado inmobiliario lleno de anomalías

- Alta tasa de propiedad (85%) y mercado de alquiler muy pequeño (13%). Esto ocasiona rigideces importantes en el mercado laboral porque reduce la movilidad
- En Alemania y Francia la tasa de vivienda en alquiler es superior al 40% y en Reino Unido está en torno al 30%
- Alta tasa de viviendas vacías (supera el 16%)

Graves
consecuencias
sociales

Graves consecuencias sociales

- La debilidad del mercado de alquiler limita la movilidad de los trabajadores
 - Dificulta la lucha contra el paro
- La debilidad del mercado de alquiler no permite atraer las viviendas en venta
 - 1-1,5 millones de viviendas permanecen en venta
- La población joven que intenta acceder a su primera vivienda ha soportado gran parte de la carga
 - Más del 65% de los jóvenes españoles con edades comprendidas entre 25 y 29 años viven con sus padres, frente al 20%-22% en Francia, Holanda o el Reino Unido

En resumen:
Un mercado que no se
ajusta

En resumen: Un mercado que no se ajusta

- Hay demanda potencial
- Hay un exceso de oferta

Pero los precios apenas caen
(-7,7% interanual, 2009:2)
y
las viviendas siguen sin ocuparse

¿Por qué hay tan poco
alquiler y tantas
viviendas desocupadas?

¿Por qué hay tan poco alquiler y tantas viviendas desocupadas?

- Problemas
 - Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU):
 - Duración mínima de los contratos de alquiler de cinco años
 - Restringe los aumentos en la renta al IPC
 - Lentitud de los procedimientos judiciales
 - Grandes ventajas fiscales para la compraventa

Reformas propuestas

Reformas propuestas

1. Mejorar el funcionamiento del mercado de alquiler
2. Suprimir los incentivos fiscales a la compra de vivienda
3. Suprimir la vivienda de protección oficial en propiedad
4. Eliminar o reducir drásticamente el impuesto de transmisiones patrimoniales en la compraventa de vivienda

Medida 1: Mercado de alquiler

Medida 1: Mercado de alquiler

- Reducir la duración mínima obligatoria de los contratos de alquiler a un año
- Aumentar la seguridad jurídica y la rapidez del procedimiento de resolución del contrato y del desahucio en caso de impago
 - Incrementar los medios a disposición de la justicia
 - Permitir a los notarios acreditar el incumplimiento en el pago del alquiler y declarar el desahucio del inmueble en caso de que las partes lo hayan acordado así en el contrato de alquiler
 - En caso de resistencia del inquilino a abandonar la vivienda la intervención del juez sería inevitable, pero los plazos se acortarían significativamente

Medida 2:
Eliminar los incentivos
fiscales a la compra de
vivienda

Medida 2: Eliminar los incentivos fiscales a la compra de vivienda

- El sistema tributario está orientado hacia la compra:
 - Importantes incentivos fiscales a la compra de vivienda (hasta 9.015 euros por año)
 - Pocos incentivos al alquiler
- Propuesta:
 - Suprimir los subsidios a la compra de vivienda
 - Dedicar los recursos así obtenidos a financiar temporalmente una desgravación para el alquiler de vivienda

Medida 3: Eliminar la VPO

Medida 3: Eliminar la VPO (I)

- La asignación de vivienda protegida en propiedad es una lotería en la que muy pocos beneficiados reciben una subvención muy elevada
- El régimen de protección tiene un periodo fijo de 30 años (como regla general), después del cual la vivienda puede ser descalificada
 - *Esto es fuente de numerosos fraudes que sólo recientemente se han intentado atajar mediante la inscripción de las circunstancias de la vivienda en el registro de la propiedad*

Medida 3: Eliminar la VPO (II)

- Suprimir la creación de nueva vivienda protegida en propiedad
 - *Especialmente en un contexto de exceso de oferta como el actual*
- Dedicar los recursos disponibles a financiar ayudas al alquiler de vivienda libre
 - *Hay que mantener la protección social subvencionando al inquilino, no a la vivienda*

Medida 4:
Impuesto sobre
transmisiones
patrimoniales

Medida 4: Impuesto sobre transmisiones patrimoniales

- Problema: agrava la falta de movilidad y reduce el volumen de transacciones en el mercado de la vivienda
- Propuesta: Eliminación o reducción drástica del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, combinada con la subida de otros impuestos para reducir el impacto recaudatorio (Impuesto sobre bienes inmuebles)

Objetivo

- Dinamizar, flexibilizar, facilitar el ajuste para:
 - Salir de la crisis
 - Movilizar la sociedad hacia un mejor modelo productivo

Firmantes

Firmantes

- Javier Andrés (Universitat de Valencia)
- Pol Antràs (Harvard University)
- Samuel Bentolila (CEMFI)
- Michele Boldrin (Washington University at St. Louis y Fedea)
- Antonio Cabrales (UC3M y Fedea)
- Antonia Díaz (UC3M)
- Javier Díaz Giménez (IESE)
- Juan José Dolado (UC3M)
- Jesús Fernández Villaverde (University of Pennsylvania y Fedea)
- Xavier Freixas (UPF)
- José García Montalvo (UPF)
- Luis Garicano (LSE y Fedea)
- César Molinas (Empresario)
- Diego Puga (IMDEA)
- Rafael Repullo (CEMFI)
- Juan Rubio (Duke University y Fedea)
- Tano Santos (Columbia University)
- Roberto Serrano (Brown University e IMDEA)
- Pablo Vázquez (UCM y Fedea)

www.crisis09.es



www.nadaesgratis.es