

## Subsidio al arrendatario, beneficio del arrendador

Análisis económico de las medidas de demanda en el “Plan de apoyo a la emancipación e impulso al alquiler”

Ignacio Marín García  
Rosa Milà Rafel  
Carlos Alb. Ruiz García

Facultad de Derecho  
Universitat Pompeu Fabra

### *Abstract\**

*El 28 de septiembre de 2007, el Consejo de Ministros recibió para su estudio el “Plan de apoyo a la emancipación e impulso al alquiler”, promovido por la Ministra de Vivienda Sra. Carme Chacón. El Plan contiene medidas de apoyo tanto de la oferta como de la demanda. Este trabajo expone el conjunto de medidas en él previstas y analiza el efecto que en el mercado de viviendas de alquiler pueden tener las tres medidas de demanda: la “renta para la emancipación de los jóvenes”, la deducción fiscal para el inquilino y la flexibilización de los requisitos de las ayudas vigentes del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.*

*On September 28 2007, the “Plan to Foster Youth Emancipation and Urban Lease”, drafted by the Housing Minister Mrs Carme Chacón, was brought before the Spanish Council of Ministers for discussion. This Plan, aiming at house rental promotion, includes both supply and demand policies. This paper introduces all these policies and examines the effect that demand policies may have on the leasing dwellings market. In particular, the demand policies discussed are three: housing allowance for young tenants, income tax deduction for any tenant and the elimination of certain requirements to be eligible to the State Housing Aids Programme 2005-2008.*

*Title: Subsidies for Tenants, Profits for Landlords. Economic Analysis of the Demand Policies in the Spanish Plan to Foster Youth Emancipation and Urban Lease*

*Keywords: Housing Market; Housing Allowance; Urban Lease*

### *Sumario*

- 1. Introducción**
- 2. Situación del mercado de alquiler de vivienda**
- 3. Medidas de apoyo a la oferta**
- 4. Medidas de apoyo a la demanda**
  - 4.1. Renta para la emancipación de los jóvenes**
  - 4.2. Deducción fiscal para el inquilino**
  - 4.3. Flexibilización de los requisitos de las ayudas vigentes del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008**
  - 4.4. Análisis económico de las medidas de apoyo a la demanda**
- 5. Conclusión**
- 6. Bibliografía**

---

\* El presente trabajo se ha beneficiado de la ayuda prestada por el SEJ2004-05059: “La responsabilidad civil como mecanismo de eficacia del Derecho: teoría general y aplicación a los accidentes sanitario-farmacéuticos y a los accidentes de trabajo”, financiada por el Ministerio de Educación y Ciencia y de la ayuda prestada por el 2005 SGR 00215: “Grup de Recerca sobre Dret Patrimonial”, financiada por el Departament d’Universitats, Recerca i Societat de la Informació de la Generalitat de Catalunya.

## 1. Introducción

El pasado 18 de septiembre de 2007, el Presidente del Gobierno español, Sr. José Luís Rodríguez Zapatero, y su Ministra de Vivienda, Sra. Carme Chacón Piqueras, hicieron públicas las primeras dos medidas de demanda del “Plan de apoyo a la emancipación e impulso al alquiler”: la desgravación fiscal del alquiler de vivienda para todos los contribuyentes con rentas bajas y ayudas económicas para el acceso a la vivienda de los jóvenes.

El 28 de septiembre, el Consejo de Ministros aprobó el informe de la Ministra de Vivienda sobre el conjunto de medidas del Plan, que, además de las anteriores, incorporaba medidas de oferta de la vivienda en alquiler. Unas y otras deberán plasmarse luego en reales decretos, en la Ley de Presupuestos o en proyectos de ley, según los casos. El Gobierno ha anunciado que el Plan entrará en vigor el 1 de enero de 2008.

En este artículo se analizan las medidas de estímulo de la demanda contenidas en el Plan, teniendo en cuenta que éste introduce, además, otras medidas tendentes al apoyo de la oferta, que se expondrán sucintamente en el epígrafe tercero.

## 2. Situación del mercado de alquiler de vivienda

De 1970 a 2005 el parque español de viviendas se multiplicó por 2,23. En el mismo período, la vivienda en alquiler pasó de un tercio del total de los hogares (30,1%) a algo menos de la décima parte (9,1%)<sup>1</sup>. Por el contrario, España se ha convertido en uno de los países del mundo con mayor porcentaje de familias con vivienda en propiedad (84%), muy por encima de la media de la Unión Europea (66%)<sup>2</sup>.

A este estrechamiento del mercado de alquiler ha contribuido, entre otros y de forma señalada, la evolución sostenida de los precios por encima de la inflación. En 2006 el IPC creció un 2,7%, mientras que el precio de los alquileres aumentó un 4,4%. Esta escalada constante del precio de los alquileres<sup>3</sup> resiste incluso el enfriamiento del precio de compra de las viviendas, cuyo crecimiento ha descendido progresivamente: 17,4% en 2004, 13,9% en 2005, 10,4% en 2006 y 5,8% en el segundo trimestre de 2007<sup>4</sup>.

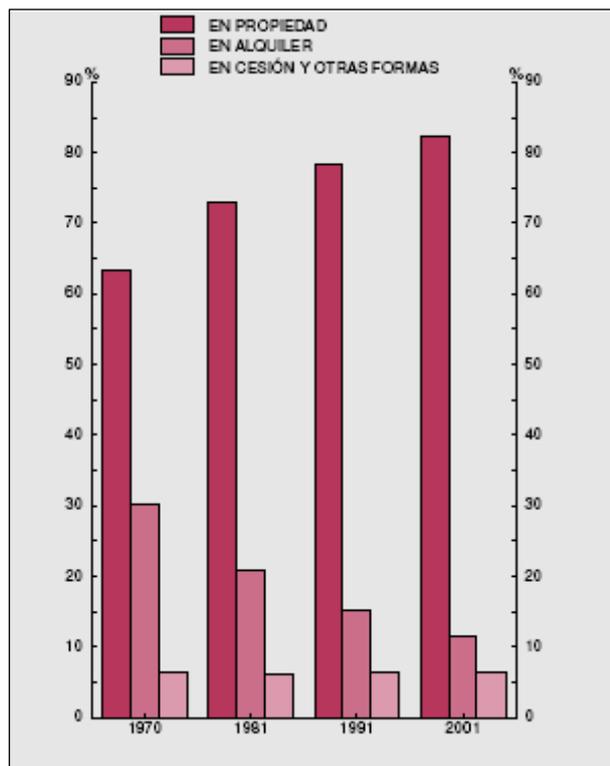
---

<sup>1</sup> *Síntesis de indicadores del Banco de España*, de 4.10.2007.

<sup>2</sup> *El País*, de 26.4.2007, p. 89.

<sup>3</sup> Según la *Síntesis de indicadores del Banco de España*, de 4.10.2007, el precio de los alquileres en España aumentó un 4,1% en 2004; un 4,3% en 2005; y, finalmente, un 4,4% en 2006, como hemos apuntado.

<sup>4</sup> *Síntesis de indicadores del Banco de España*, de 4.10.2007.



Fuente: *Síntesis de indicadores del Banco de España*, de 4.10.2007

### 3. Medidas de apoyo a la oferta

Las medidas de estímulo de la oferta son<sup>5</sup>:

1. *Agilización de los desahucios.* El Plan prevé la creación de 10 nuevos juzgados especializados en desahucios en aquellas ciudades que tengan mayor saturación de casos por impago de rentas de alquiler.

Asimismo, el Gobierno impulsará la reforma de la legislación procesal con el objetivo, en primer lugar, de agilizar los juicios de desahucio mediante la reducción del plazo de las notificaciones, la reducción del plazo para ejercer la enervación a 15 días y la equiparación de la incomparecencia del inquilino a la aceptación del desahucio, impidiendo así, que retrase el proceso. En segundo lugar, la reforma permitirá la aplicación del juicio rápido a la reclamación de deudas, aunque se ejerza con independencia del desahucio.

2. *Mediación.* El Gobierno ha querido dar un impulso a la profesionalización y mejora del sector de la intermediación mediante la aprobación por el Consejo de Ministros, el pasado 28 de septiembre, del Real Decreto 1294/2007 por el que se aprueban los Estatutos

<sup>5</sup> Nota de prensa del Ministerio de Vivienda, [“El Ministerio de Vivienda presenta un conjunto de medidas para el apoyo a la emancipación e impulso del alquiler”](#).

Generales del los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General (BOE núm. 237, de 3.10.237).

3. *Sociedad Pública de Alquiler*. La SPA creará el servicio de “Alquiler Seguro” que permite a los propietarios beneficiarse de seguros multiriesgo, de impago y asistencia jurídica. Por otro lado, pretende incrementar la oferta de viviendas de mayor calidad mediante la extensión de su actividad a fondos inmobiliarios, sociedades de arrendamientos y cooperativas.
4. *Promotores de VPO para alquilar*. Modificación del [Reglamento de Instituciones de Inversión Colectiva](#) (BOE núm. 267, de 8.11.2005) con el objetivo de que las sociedades y los fondos de inversión inmobiliarios puedan acogerse a los beneficios del régimen de VPO en alquiler: tributación del 1% y capacidad de endeudamiento del 80%.
5. *Suelo*. La Entidad Pública Empresarial del Suelo (SPES), dependiente del Ministerio de Vivienda, formalizará un acuerdo con la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) para promover la construcción de vivienda protegida de alquiler. Asimismo, la SPES podrá utilizar parte de su suelo y de distintos Ministerios para la construcción de viviendas en alquiler protegido.
6. *Parque de alquiler social*. El Plan propone la aplicación del IVA superreducido (4%) a las vivienda social de nueva construcción en alquiler de renta básica a 25 años.

#### ***4. Medidas de apoyo a la demanda***

##### **4.1. Renta para la emancipación de los jóvenes**

La “renta para la emancipación de los jóvenes” es la medida más popular del Plan, ya que es aquélla que ha captado más atención mediática. Sin lugar a dudas es la más llamativa, la que supone un mayor desembolso para las arcas del Estado y, en suma, la más controvertida.

La medida pretende facilitar el acceso de los jóvenes españoles a su primera vivienda. La medida consiste en un subsidio de 210 € mensuales por vivienda alquilada si su titular - o titulares, caso en que se prorrateará la ayuda - tiene entre 22 y 30 años de edad y sus ingresos anuales no superan los 22.000 € brutos. Trabajadores por cuenta ajena, autónomos, parados con prestación de desempleo y becarios de investigación son los destinatarios del subsidio.

La duración máxima de la prestación es de 4 años, período de tiempo en que el Estado habrá abonado un total de 10.080 € por cada contrato de arrendamiento. No obstante, las Comunidades Autónomas resolverán la solicitud y gestionarán la prestación. El Ministerio de Vivienda se limitará a autorizar el pago a través de las entidades bancarias colaboradoras.

Asimismo, para los nuevos contratos de alquiler de vivienda habitual, la “renta de emancipación” también incluye 600 € de préstamo para el pago de la fianza y el coste financiero de un aval bancario de seis meses, puesto que actualmente muchos propietarios no están dispuestos a arrendar sus inmuebles si el arrendatario no presta esta segunda garantía.

#### 4.2. Deducción fiscal para el inquilino

La segunda de las medidas de apoyo a la demanda anunciadas dentro del Plan consiste en una deducción fiscal por el arrendamiento de vivienda habitual, la cual es perfectamente compatible con la percepción de la “renta para la emancipación” antes expuesta y con las ayudas a inquilinos del Plan Estatal de Vivienda.

Esta segunda medida de apoyo a la demanda es de alcance general, pues, a diferencia de la primera, no se circunscribe a un colectivo determinado. Sus destinatarios son todos aquellos arrendatarios con unos ingresos de hasta 28.000 € brutos anuales. Esta deducción en la cuota íntegra estatal del IRPF pretende ser equivalente a la vigente actualmente por compra de vivienda habitual ([art. 68.1 Ley 35/2006, de 28 de noviembre](#)). El porcentaje de la deducción es idéntico, el 10,05%, y su base máxima también, 9.015 €. Ahora bien, el Plan propuesto no especifica qué conceptos integrarán la base de la deducción, aunque suponemos que ésta se ceñirá a la renta satisfecha en concepto de alquiler ([art. 17 LAU](#)), sin incluir otros gastos en los que incurre un arrendatario: gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble – servicios, tributos, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización ([art. 20.1 LAU](#)) - y aquellos gastos por servicios que se individualicen mediante contadores ([art. 20.3 LAU](#)).

El Plan reinstaura la “deducción por alquiler”, que fue introducida por el art. 78.3.a) de la [Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas](#) (BOE núm. 136, de 7.6.1991). Su porcentaje era del 15%, con un límite de 450,76 € (75.000 ptas.), la cuantía de las rentas de alquiler debía ser superior al 10% de los rendimientos netos y éstos no podían superar 12.020,24 € (2.000.000 ptas.). La reforma del IRPF de 1998 eliminó esta deducción, aunque mantuvo una compensación fiscal a los contribuyentes arrendatarios con contrato de arrendamiento anterior al 24.4.1998. El régimen transitorio de la [Ley 40/1998, de 9 de diciembre](#) (BOE núm. 295, de 10.12.1998), en su Disposición Transitoria Cuarta, y el del [Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo](#) (BOE núm. 60, de 10.3.2004), en su Disposición Transitoria Decimotercera, remitían a la Ley de Presupuestos Generales del Estado para establecer las condiciones de la compensación fiscal a los contribuyentes.

Concretamente, para el ejercicio 2006 la Disposición Transitoria Primera de la [Ley 42/2006, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2007](#) (BOE núm. 311, de 29.12.2006) fijaba el importe de la compensación en el 10% de las cantidades satisfechas por el alquiler de la vivienda habitual, con un límite de 601,01 €, siempre que estas cantidades excedieran del 10% de los rendimientos netos del contribuyente y su base imponible, minorada en las reducciones por rendimientos del trabajo y por discapacidad de trabajadores activos, no fuera superior a 21.035,42 € en tributación individual o 30.050,61 € en tributación conjunta.

La Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE núm. 285, de 29.11.2006), que eliminó los beneficios fiscales a favor de los arrendatarios y los amplió con relación al arrendador<sup>6</sup>, suprimió completamente la “deducción por alquiler”, ya que ni siquiera la prevén sus normas de derecho transitorio para aquellos contratos de arrendamiento anteriores al 24.4.1998.

No obstante, los arrendatarios con contrato de arrendamiento posterior a 24.4.1998 podían beneficiarse de las deducciones previstas en el tramo autonómico del IRPF<sup>7</sup>. En el ejercicio 2006, la legislación fiscal de diez Comunidades Autónomas preveía deducciones en la cuota autonómica por alquiler de vivienda habitual. Si bien cada una de aquéllas reguló la deducción de manera distinta, todas las deducciones autonómicas por alquiler de vivienda habitual exigen que el contribuyente sea menor de 35 años (36 años en algunas CC.AA.), con la única excepción de Cataluña<sup>8</sup>. Los porcentajes y límites de las deducciones autonómicas oscilan desde el 20%, con un límite de 840 €, vigente en la Comunidad de Madrid, hasta el 5%, con un límite de 150 €, de Andalucía. Además, las normas fiscales autonómicas, imitando la “deducción por alquiler” de 1991, condicionan la deducción a la no superación de un determinado nivel de ingresos y a que la renta anual supere una proporción determinada de los mismos.

Andalucía	<a href="#">Art. 5 de la Ley 10/2002, de 21 de diciembre</a> (BOE núm. 14, de 16.1.2003)
Principado de Asturias	<a href="#">Art. 7.5 de la Ley 7/2005, de 29 de diciembre</a> (BOE núm. 83, de 7.4.2006)
Islas Baleares	<a href="#">Art. 5 de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre</a> (BOE núm. 16, de 19.1.2005)
Cantabria	<a href="#">Art. 8.1 de la Ley 11/2002, de 23 de diciembre</a> (BOE núm. 22, 25.1.2003)
Castilla y León	<a href="#">Art. 10 del Decreto Legislativo 1/2006, de 25 de mayo</a> (BOCYL núm. 104, de 31.5.2006)
Cataluña	<a href="#">Art. 1.1 de la Ley 21/2001, de 28 de diciembre</a> (BOE núm. 22, de 25.1.2002)
Extremadura	<a href="#">Art. 4 del Decreto Legislativo 1/2006, de 12 de diciembre</a> (DOE núm. 150, de 23.12.2006 )
Galicia	<a href="#">Art. 2 de la Ley 7/2002, de 27 de diciembre</a> (BOE núm. 25, de 29.1.2003)

<sup>6</sup> La Ley 35/2006 mantiene la reducción del 50% de los rendimientos íntegros (art. 23.2.1º) e introduce una reducción del 100% (art. 23.2.2º) si el arrendatario tiene entre 18 y 35 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas superiores al IPREM (indicador público de renta de efectos múltiples, fijado en 6.841,55 € para 2007).

<sup>7</sup> De hecho, algunas leyes autonómicas suelen excluir al contribuyente del IRPF con derecho a aplicarse la compensación fiscal prevista en el régimen transitorio de la normativa estatal. Así, las de Andalucía, Principado de Asturias, Castilla y León, Cataluña, Comunidad de Madrid y Extremadura.

<sup>8</sup> El art. 1.1 Ley catalana 31/2002, de 30 de diciembre, extiende la deducción, más allá de arrendatarios jóvenes (hasta 32 años), a discapacitados, parados, ancianos viudos y miembros de familia numerosa.

Comunidad de Madrid	<a href="#">Art. 1.5 de la Ley 7/2005, de 23 de diciembre</a> (BOE núm. 52, de 2.3.2006)
Comunidad Valenciana	<a href="#">Art. 4.1.1) de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre</a> (BOE núm. 83, de 7.4.1998)

La nueva deducción fiscal del Plan es más generosa que las autonómicas: no establece ningún límite de edad, eleva los ingresos máximos que puede tener el contribuyente arrendatario que se la aplique y la renta satisfecha en concepto de alquiler no debe superar un tanto de sus ingresos. Incluso, de su formulación actual, inferimos que la deducción fiscal para el inquilino, a diferencia de la “renta para la emancipación”, sería aplicable a los diversos arrendatarios que figuren en un mismo contrato de arrendamiento<sup>9</sup>, puesto que la medida anunciada no comprende un límite cuantitativo por vivienda arrendada, sino una base máxima por contribuyente.

#### 4.3. Flexibilización de los requisitos de las ayudas vigentes del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008

La tercera medida de apoyo a la demanda es flexibilizar los requisitos para que los inquilinos obtengan las subvenciones vigentes en el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, elaborado por la anterior ministra, Sra. María Antonia Trujillo.

El Plan mantiene la ayuda regulada en los arts. 15 y 16 del [Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda](#) (BOE núm. 166, de 13.7.2005, en adelante RD 801/2005). Esta subvención para el pago del alquiler es de un máximo de 240 € mensuales (2.880 € anuales), sin que pueda ir más allá del 40% de la renta anual (art. 16.1), siempre que los inquilinos cumplan las condiciones del art. 15.1. La duración máxima de la ayuda es de dos años (art. 16.2).

El art. 15.1 del RD 801/2005 establece que “para obtener las subvenciones al alquiler, a las que se refiere el apartado 5 del artículo 4, tendrán preferencia las personas que formalicen un contrato de arrendamiento de vivienda, en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en quienes concurra alguna de las siguientes circunstancias: a) Tener una edad no superior a 35 años. b) Ser víctima de la violencia de género o del terrorismo. c) Familias numerosas y las constituidas por el padre o la madre y los hijos. d) Personas con discapacidad reconocida oficialmente. e) Pertenecer a un colectivo en situación o riesgo de exclusión social. f) Estar inserto en otros grupos de protección preferente, según la normativa propia de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla. En los supuestos anteriores, los eventuales beneficiarios habrán de tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples<sup>10</sup> (...)”

El Plan introduce dos modificaciones con el objeto de facilitar el acceso a la vivienda de los inquilinos que cumplen con las condiciones hasta ahora señaladas:

<sup>9</sup> En cambio, algunas deducciones autonómicas por alquiler de vivienda habitual son aplicadas por contrato de arrendamiento (con prorrata entre los arrendatarios) y no por arrendatario. Así, las de Andalucía, Cataluña, Extremadura y Galicia.

<sup>10</sup> 17.103,87 € en 2007, ya que el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) está fijado en 6.841,55 € para este año.

- Elimina el condicionante de superficie máxima de la vivienda, que actualmente es de 90 metros cuadrados de superficie útil y para garaje y trastero (art. 15.2 RD 801/2005).
- Elimina las restricciones sobre el precio del alquiler. Según el Plan de Vivienda vigente el precio anual del alquiler debe oscilar entre el 2% y el 9% de 1,6 veces el precio básico nacional por metro cuadrado<sup>11</sup> (arts. 15.1 y 32.1.a RD 801/2005).

#### 4.4. Análisis económico de las medidas de apoyo a la demanda

Con independencia de la denominación que se les dé, las medidas de estímulo de la demanda son ayudas o subsidios destinados al arrendatario, ya sea de forma directa (“apoyo a la emancipación” y “modificación del plan de vivienda”<sup>12</sup>) o indirecta (“deducción fiscal”).

Sean directas o indirectas, las ayudas tendrán como efecto un incremento del poder adquisitivo de los arrendatarios (ingreso de dinero en forma de subsidios o ahorro en el pago de impuestos). Es por ello que analizaremos el impacto de las medidas en el mercado del alquiler de forma conjunta y global.

Si consideramos la vivienda como un “bien normal”<sup>13</sup>, el aumento de poder adquisitivo como consecuencia de las ayudas irá acompañado de un aumento de demanda de viviendas de alquiler (o, como mínimo, de una mayor exigencia de calidad de las viviendas en alquiler). ¿Qué consecuencias tiene el aumento de la demanda?

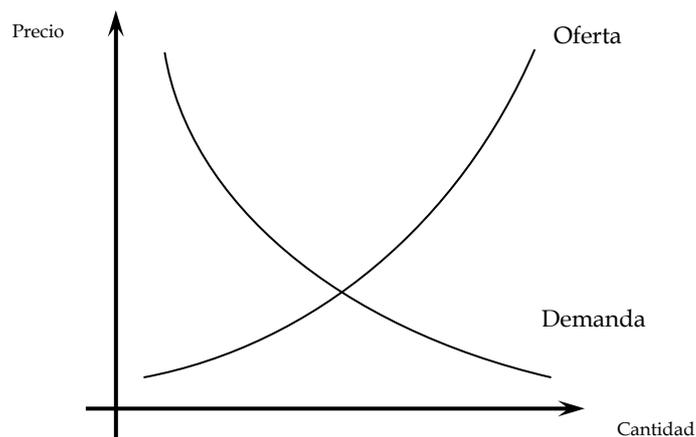
En primer lugar, asumimos que, enfrentados “precio del alquiler” y “cantidad de viviendas en alquiler” en unos ejes cartesianos, la función agregada de demanda de alquiler sigue una pendiente negativa: cuanto más alto es el precio del alquiler, menor será la demanda de viviendas de alquiler. Por otro lado, la función agregada de oferta de alquiler sigue una trayectoria opuesta y con pendiente positiva: cuanto más alto sea el precio, más propietarios estarán dispuestos a arrendar su vivienda. La intersección de ambas funciones nos da la cantidad y el precio de equilibrio.

---

<sup>11</sup> El [Acuerdo del Consejo de Ministros de 29.12.2006](#) fija el precio básico nacional en 728 € por metro cuadrado.

<sup>12</sup> De conformidad con el Plan, estas dos medidas son compatibles con la deducción fiscal, pero incompatibles y no acumulables entre sí. De esta manera, el arrendatario no se podrá beneficiar de dos ayudas directas, sino, como máximo, de una ayuda directa y otra indirecta.

<sup>13</sup> Un bien normal es aquél cuya demanda aumenta cuando los ingresos aumentan, y viceversa (VARIAN (2003, p. 96)).



En segundo lugar, la magnitud de los cambios en el equilibrio por cambios en la oferta y en la demanda dependerá, entre otras cosas, de la pendiente de las funciones de oferta y demanda. La cuestión se traslada ahora a determinar la “elasticidad-precio” de la demanda y de la oferta de viviendas de alquiler: cuánto cambia la demanda o la oferta en respuesta a un cambio en los precios<sup>14</sup>.

La demanda (o la oferta) es “elástica” cuando, ante un pequeño cambio en el precio, hay un cambio notable en la cantidad demandada (u ofertada). Gráficamente, la elasticidad-precio se corresponde con una pendiente prácticamente horizontal.

Por el contrario, la demanda (o la oferta) es “inelástica” cuando, pese a que el precio cambie, la cantidad demandada (u ofertada) varía muy poco. Gráficamente, la inelasticidad-precio se corresponde con una pendiente prácticamente vertical.

En el caso que nos ocupa, la oferta es, al menos en el corto plazo, poco elástica respecto al precio, es decir, habrá poca variación en la cantidad de viviendas de alquiler ofertadas a pesar de un cambio en el precio<sup>15</sup>. Sin embargo, en el largo plazo, lo razonable es que la oferta de viviendas de alquiler se ajuste, manteniéndose, sin embargo, relativamente inelástica. A ello contribuye la regulación actual del mercado del alquiler en España. Algunas de las disposiciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos<sup>16</sup> (LAU) contribuyen a la inelasticidad de la oferta: la duración mínima del contrato de 5 años (art. 9.1 LAU), el control de la renta durante estos primeros 5 años (art. 18.1 LAU) y la necesidad de justa causa para que el arrendador pueda denunciar unilateralmente el contrato (art. 11 LAU). Además de esto, MARÍN GARCÍA/ MILÀ RAFEL (2007, pp. 27 y 28) señalan otros motivos que acentúan la inelasticidad de la demanda: la reticencia de los propietarios a alquilar sus inmuebles por el elevado riesgo de

<sup>14</sup> Para una explicación más detallada, VARIAN (2003, pp. 270 – 272).

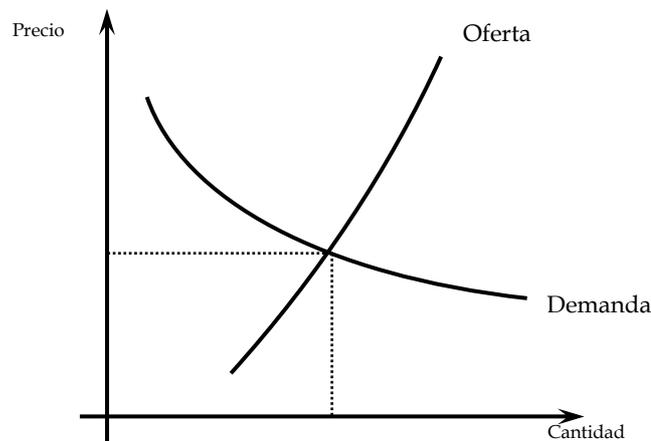
<sup>15</sup> Cfr. VARIAN (2003, p. 5), quien en su capítulo 1 pone como ejemplo de mercado, precisamente, el mercado de alquileres. En el mismo sentido, SUSIN (2002, p. 145).

<sup>16</sup> BOE núm. 282, de 25.11.1994.

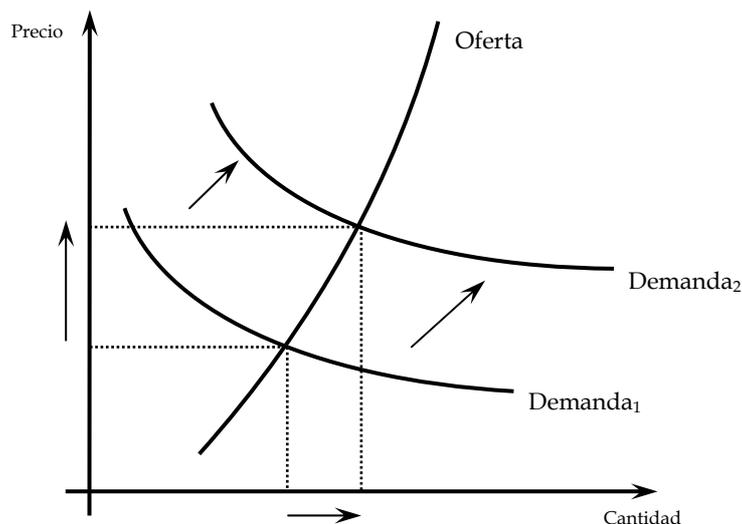
impago de la renta, la lentitud en los procesos de desahucio, los desperfectos que pueden causar en el inmueble y la elevada reserva de utilidad.

Respecto de la demanda, consideraremos que es elástica: un cambio en los precios hace que la demanda de viviendas de alquiler se modifique de forma sustancial<sup>17</sup>. Sin embargo, esta idea debe matizarse. Tratándose de una vivienda, el ajuste de la demanda no es ágil: hay costes de transacción, información asimétrica y, sobre todo, una mudanza, con los costes de todo tipo que ello conlleva<sup>18</sup>.

Así, la situación actual en el mercado español de alquiler puede representarse de la siguiente manera



En estas circunstancias, las ayudas a la demanda que establece el Plan producirán, previsiblemente, un aumento de la demanda como consecuencia de un incremento de los ingresos<sup>19</sup> (la curva se desplaza hacia arriba a la derecha, de "Demanda<sub>1</sub>" a "Demanda<sub>2</sub>"). Gráficamente



<sup>17</sup> En este sentido, véanse los estudios empíricos de HANUSHEK / QUIGLEY (1980) y SUSIN (2002, pp. 144 - 145).

<sup>18</sup> Véase LAFERRÈRE / LE BLANC (2004, p. 42).

<sup>19</sup> HIRSCH (1999, p. 78).

El resultado es que el nuevo equilibrio se situará, probablemente y considerando únicamente el factor precio, en un punto en el cual el parque de viviendas de alquiler habrá crecido, pero en el que también habrán aumentado los precios de alquiler en mayor proporción.

En resumen, el aumento de la renta disponible como consecuencia de las ayudas del Plan se traducirá en un aumento del precio del alquiler, es decir, será el arrendador quien acabe por beneficiarse de los subsidios que el Plan destina a los arrendatarios a través de un incremento de los precios<sup>20</sup>.

## 5. Conclusión

Según nuestro análisis, las tres medidas de apoyo a la demanda que el Plan contiene (la “renta para la emancipación de los jóvenes”, la deducción fiscal para el inquilino y la flexibilización de los requisitos de las ayudas vigentes del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008) van a tener en el mercado de viviendas de alquiler el efecto opuesto al perseguido por el Gobierno. El aumento del poder adquisitivo de los arrendatarios conllevará que suba el precio de los alquileres, es decir, los arrendadores serán los beneficiarios reales de estos subsidios.

No obstante, las medidas de oferta previstas en el Plan sí que pueden contribuir a lograr un descenso de precios a través de un incremento del número de viviendas puestas en alquiler, ya que inciden favorablemente sobre algunas de las causas que explican la reticencia de los propietarios a arrendar (riesgo de impago, desperfectos y lentitud de los procesos judiciales de desahucio y reclamación de cantidad). Ahora bien, la efectividad de las medidas de oferta se ve amenazada por una política equivocada de apoyo a la demanda.

## 6. Bibliografía

Kaushik BASU / Patrick M. EMERSON (2000), “The economics of tenancy rent control”, *The Economic Journal*, vol. 110, pp. 939 - 962.

David LE BLANC (2005), “Economic Evaluation of Housing Subsidy Systems”, *Transport and Urban Development Department - World Bank*, WP 3529.

Eric A. HANUSHEK / John M. QUIGLEY (1980), “What is the price elasticity of housing demand?”, *The Review of Economics and Statistics*, vol. 62, n. 3., pp. 449-454.

---

<sup>20</sup> Otros estudios señalan esta misma conclusión: LAFERRÈRE / LE BLANC (2004, p. 43), en un estudio sobre el alquiler en Francia, afirman que “[d]ue to short-run rigidity of housing supply, a positive shock to the demand curve will, at least temporarily, raise the rents for all tenants”; HIRSCH (1999, pp. 78 - 79) se expresa de manera más contundente al escribir que “[a]s tenants receive such a rent subsidy, their housing demand function shifts to the right. Depending on the demand and supply elasticities (...), part, none or all of the subsidy will be shifted to landlords in the form of rent changes”.

Werner Z. HIRSCH (1984), "From 'Food for Thought' to 'Empirical Evidence': about consequences of landlord-tenants laws", *Cornell Law Review*, vol. 69, issue 3, pp. 604 - 611.

Werner Z. HIRSCH (1999), *Law and Economics. An Introductory Analysis*, 3<sup>rd</sup> ed., Academic Press, San Diego.

Anne LAFERRÈRE / David LE BLANC (2004), "How do housing allowances affect rents? An empirical analysis of the French case", *Journal of Housing Economics*, vol. 13, issue 1, pp. 36 - 67.

Ignacio MARÍN / Rosa MILÀ (2007), "El alquiler forzoso de la vivienda desocupada. La expropiación temporal del usufructo del art. 42 del *Projecte de Llei de Dret a l'Habitatge de Catalunya*, de 12 de diciembre de 2006", *InDret*, 3/2007.

Scott SUSIN (2002), "Rent Vouchers and the Price of Low-Income Housing", *Journal of Public Economics*, vol. 83, issue 1, p. 109-152.

Hal R. VARIAN (2003), *Intermediate Microeconomics. A Modern Approach*, 6<sup>th</sup> ed., W. W. Norton Company, New York - London.