esade

EsadeEcPol - Center for Economic Policy

¿Servirá la nueva Ley de Vivienda para mejorar el alquiler en España?

EsadeEcPol Insight #32 Octubre 2021

AUTORES

Natalia Collado,
EsadeEcPol

Ángel Martínez,
EsadeEcPol

Jorge Galindo,
EsadeEcPol

RESUMEN EJECUTIVO

En este papel proporcionamos una primera valoración de lo que sabemos a día de hoy sobre la nueva Ley de Vivienda del Gobierno, a la espera de conocer su forma definitiva. Para empezar, **no parece seguro que el control de precios tal y como lo ha explicado el Gobierno solucione el problema real** y perentorio de acceso a vivienda de alquiler que se sufre en las principales ciudades españolas. La propuesta sufre de tres problemas clave:

→ Cabe esperar que **deprima la oferta** al suponer un desincentivo para la inversión en nuevas viviendas o en rehabilitación y mantenimiento de las existentes. La **experiencia en otras ciudades (Berlín, París o San Francisco) sugiere estos efectos negativos**.

→ La delimitación por zonas en lugar de una medida individualizada conlleva que **puede haber familias que se beneficien de la norma sin que su esfuerzo en alquiler sea alto**; y otras que no lo hagan pese a esforzarse en el alquiler precisamente por estar fuera o justo en la frontera de la zona. Además, como éstas no están atadas a un solo límite administrativo, existiría un incentivo a ampliarla para incluir a más beneficiarios, diluyendo su precisión.

→ La norma enfrenta **retos de implementación**: la necesidad de **clasificar, encontrar y monitorear a los propietarios** para distinguir entre grandes y pequeños para aplicarles reglas diferenciadas tal y como exige la propuesta; el hecho de que **las autonomías puedan decidir si la implementan o no** y tengan que coordinarla con normas similares existentes; y un cierto **riesgo de inconstitucionalidad** a la luz del recurso admitido por el Tribunal Constitucional contra la reciente norma catalana, de similares características.

En el plano fiscal, las nuevas medidas se anticipan con menor riesgo de distorsión, pero de efectos más bien modestos según lo conocido hasta ahora sobre ellas:

→ El bono de 250€ para alquileres de jóvenes (18-35 años) podría estar **infra-financiado** según nuestras estimaciones: los 200M€ de dotación esperada para el objetivo de 50.000 jóvenes **cubrirían menos de un 10% de los potenciales beneficiarios**. La efectividad del bono dependerá, además, de si los propietarios pueden capturarlo incorporándolo al precio de alquiler, como estimaron algunos estudios para Francia (78% del subsidio capturado por el propietario), Reino Unido (60-66%) o Finlandia (57%).

→ El recargo del 150% del IBI a las viviendas que lleven vacías dos años o más para grandes propietarios podría tener un **alcance limitado porque este tipo de inmuebles son menos frecuentes en provincias con problemas de demanda**. Además, su implementación será complicada y atenuada por la lista de exenciones que contempla, demandando registros adecuados que contemplen la situación de cada vivienda no habitual, así como su propiedad.

→ Los incentivos para pequeños propietarios en forma de deducciones fiscales tienen, a priori, carácter regresivo en tanto que los propietarios están en la parte alta de la distribución de ingresos, aunque este coste podría valer la pena si se logra aumentar la oferta de alquiler. Aún así, es de esperar una ampliación más bien modesta: la AIReF evaluó que eliminar una deducción del 100% (vigente hasta 2015) solo supuso un cambio de 2% en la oferta en tres años.

Por último, la propuesta plantea una cuota del 30% sobre todas las nuevas promociones para vivienda protegida, de la que la mitad (un 15% del total) iría a alquiler. España es uno de los países de la UE con menor presencia de alquiler social (apenas 1,6% de los hogares cubiertos), subrayando la necesidad de ampliar esta oferta. Sin embargo, suponiendo la aplicación de la nueva ley durante entre 2015 y 2019, esta cifra habría aumentado hasta apenas el 1,82%, un crecimiento aún insuficiente para alcanzar los niveles de otros países europeos de referencia. En cualquier caso, las evaluaciones existentes de medidas de zonificación inclusiva muestran efectos mixtos o de reducción sobre la oferta total, e inciertos sobre el precio.

Como alternativas centrales, proponemos:

→ En el largo plazo, una política mucho más agresiva de construcción de vivienda destinada a alquiler social. Si se va a seguir empleando el mecanismo de zonificación inclusiva, debería complementarse con incentivos claros y sólidos para evitar reducciones en la oferta.

→ En el corto plazo, las políticas son mucho menos nítidas, pero España debería aprovechar los instrumentos fiscales y redistributivo existentes, como el Ingreso Mínimo vital, que actualmente limita la ayuda a mayores de 23 años y a un mínimo de tiempo de emancipación, lo que limita su poder. De igual manera, a través del propio IMV o de un mecanismo de complemento salarial, debería también ampliarse el rango de herramientas inclusivas destinadas a facilitar la emancipación y construcción de nuevos hogares para las generaciones que se incorporan a la vida adulta.

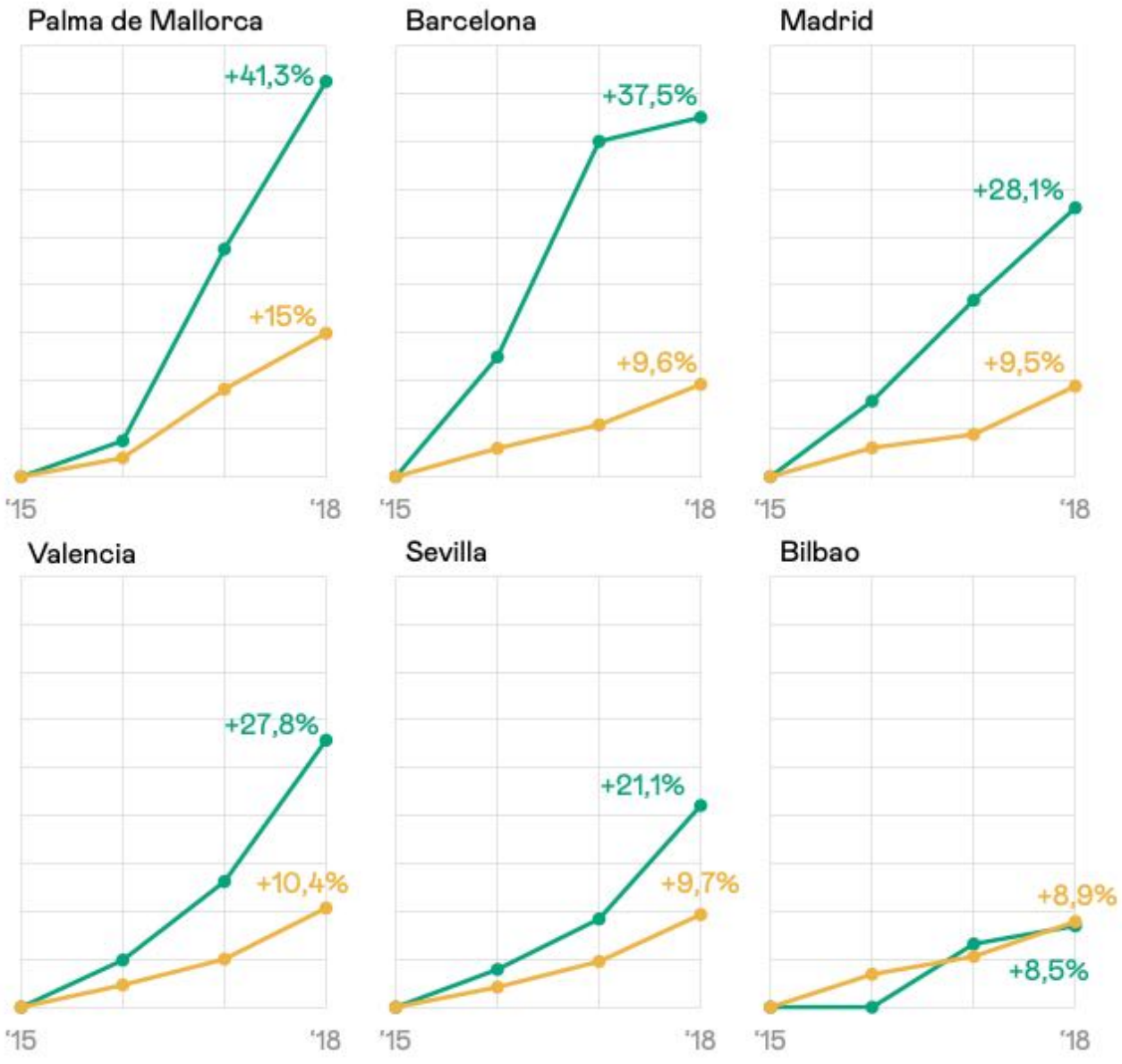
Introducción

El mercado de alquiler español está en tensión, una tensión que se concentra en zonas específicas del país: en sus principales cabeceras urbanas y en las áreas metropolitanas que las rodean. En ellas, el desequilibrio entre demanda y oferta produce unos precios que cada vez colocan más presión sobre las rentas individuales y del hogar.

En todas las grandes capitales españolas, el precio medio del metro cuadrado en nuevos contratos de alquiler ha subido por encima de la evolución de la renta media por persona.

Gráfico 1

Crecimiento del precio medio del m2 de alquiler vs. renta media por persona en ciudades españolas | 2015 = 100



Fuentes: datos de renta del Atlas de Renta del INE; datos de alquiler de Idealista, cogiendo el mes de enero de cada año como referencia | EsadeEcPol

En todas las grandes capitales españolas, el precio medio del metro cuadrado en nuevos contratos de alquiler ha subido por encima de la evolución de la renta media por persona.

Esta situación afecta con particular intensidad a las nuevas generaciones que se incorporan tanto al mercado laboral como al de la vivienda. La construcción de un hogar propio es un paso básico para la entrada en la vida adulta, y el alquiler es la vía más habitual para darlo ante la falta de capital financiero y estabilidad laboral suficiente para la compra. Además, el mercado inmobiliario español infra-utiliza el alquiler como vía de acceso a la vivienda: algo más de un 75% de los hogares españoles siguen siendo propietarios, frente a un 65% en Francia, un 55% en Austria o un 50% en Alemania, el país de la UE27 con mayor tasa de alquiler en 2019 según datos de Eurostat.

Este desequilibrio entre demanda y oferta es un reto de política pública de primer orden que la nueva Ley de Vivienda anunciada por el Gobierno español pretende abordar. Lo hará a través de tres instrumentos clave: regulación y control de precios; un nutrido grupo de incentivos y penalizaciones fiscales; y reserva de suelo para aumento de oferta. A falta de conocer mejor los detalles específicos de cada una de ellas, lo que sabemos ya es suficiente para estimar cuál puede ser el éxito de estas medidas en su cometido.

Basándonos en diversos análisis a fondo de la situación del mercado en España complementados con una amplia revisión de la literatura y de experiencias en otros países occidentales, anticipamos que el control de precios resultará en una opción subóptima para su cometido, con numerosos problemas que lo convierten en un instrumento muy imperfecto para resolver los problemas de desequilibrio y acceso. Los incentivos y castigos fiscales y la oferta ampliada de vivienda son instrumentos más prometedores en términos genéricos, pero las características de los propuestos por el Gobierno dejan espacio para muchas dudas y requerirían importantes ajustes para ser más funcionales a los objetivos de equidad y eficiencia.

Los problemas de regular el mercado

El núcleo de la nueva Ley es la regulación de precios de alquiler. Su instrumento básico será una fórmula de referencia para definir como zonas tensionadas aquellas que superen un cierto umbral de precios. No existirá una unidad geográfica única, de manera que tanto un municipio como un barrio o un distrito podrán ser considerados como áreas tensionadas, todo a criterio de cada

Comunidad Autónoma, que será quien solicite formalmente la declaración a las autoridades estatales. Para ello, la zona deberá cumplir con dos criterios a la vez:

1. Los precios medios de alquiler en la zona han crecido más de 5 puntos porcentuales por encima de la inflación agregada.
2. Dichos precios representan más de un 30% de los ingresos del hogar.

A partir de aquí, el uso de esta fórmula será distinto para pequeños y grandes propietarios, definidos como aquellas personas jurídicas con 10 o más viviendas en su poder. Para éstos, los requisitos serán notablemente más duros: el Gobierno plantea atar el precio del alquiler al umbral de la zona, estableciendo un tope marcado por un índice de precios de alquiler. Los precios deberán ajustarse a dicho tope, obligando a bajar a aquellos que estén por encima.

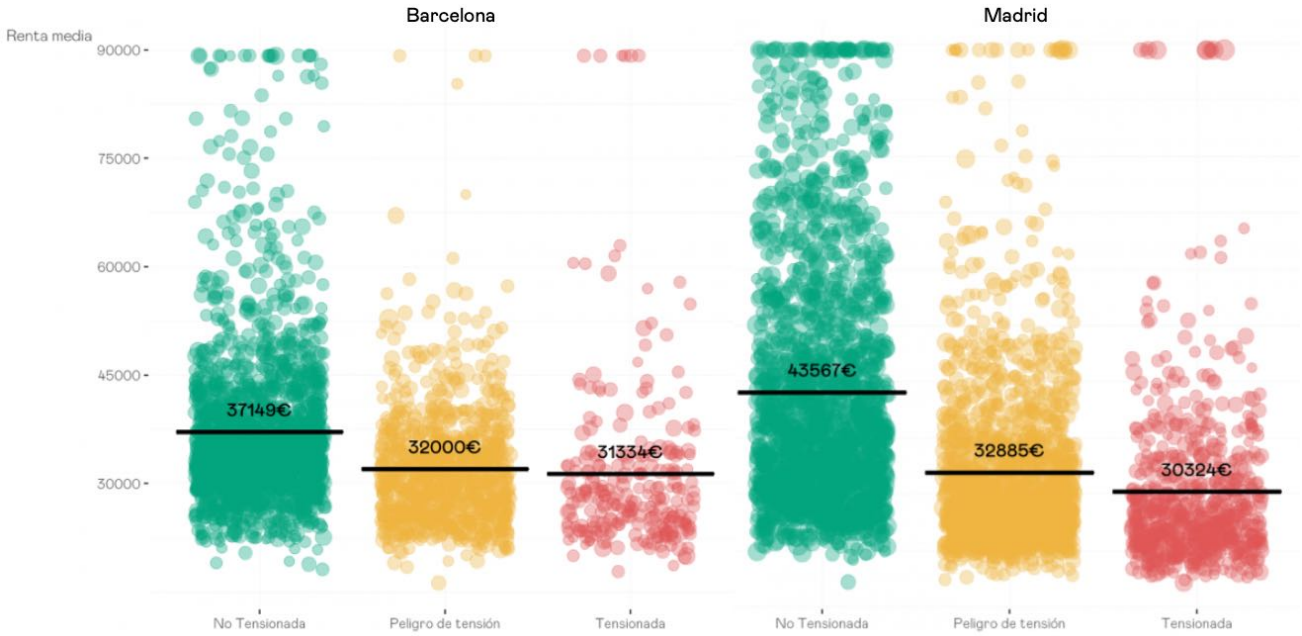
Para el resto de propietarios, en su formato actual la propuesta parece apostar por una congelación de precio en los contratos pendientes de renovación o de nuevo cuño. Parte de la misma se conseguiría facilitando la renovación unilateral del contrato (manteniendo el precio) por parte del inquilino, año a año, durante tantos años como dure la declaración de zona tensionada (la cifra que se ha barajado en las negociaciones es de tres). Si el contrato es nuevo, el precio se fijaría presumiblemente con un margen (%) alrededor del umbral, todavía por definir. A más pequeño sea este porcentaje, más se parecerá a un tope sobre el alquiler como el anterior. Esta opción también estará disponible para los arrendatarios de pisos de grandes propietarios.

Todas estas medidas de limitación vendrían de una fórmula nacional común, pero quedaría a decisión de cada Comunidad Autónoma si implementarlas o no.

La definición de zona tensionada basada en el esfuerzo del hogar y no en el precio absoluto del alquiler deja claro que el objetivo de la ley es de naturaleza redistributiva, enfocado a beneficiar a los hogares de menor ingreso en zonas urbanas. En Madrid y Barcelona, las secciones censales con mayor proporción estimada de hogares superando ese umbral del 30% tienen una renta menor.

Gráfico 2

Renta media en secciones censales de Madrid y Barcelona afectadas (tensionadas) o no por la limitación de alquiler >30% del alquiler anual sobre la renta

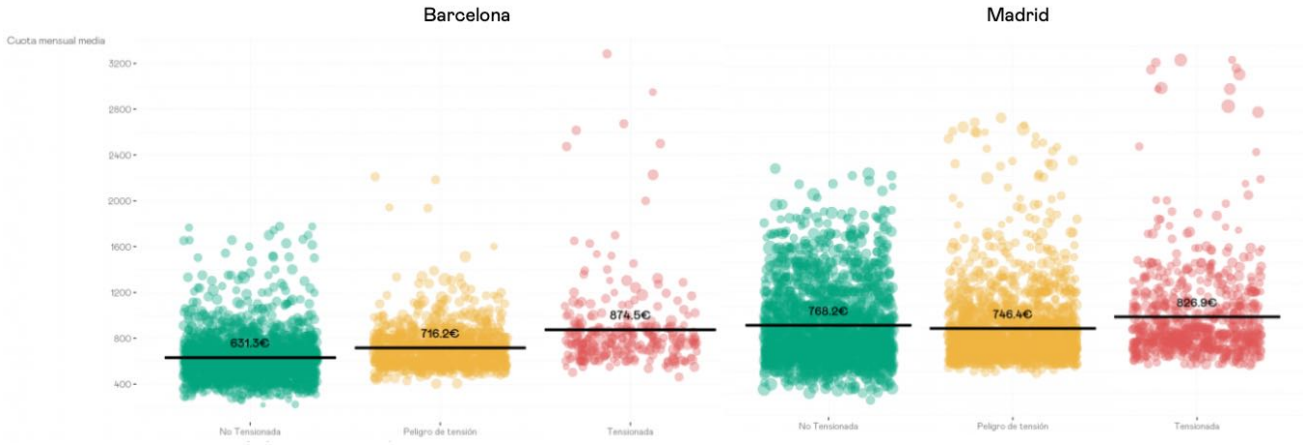


Fuentes: Atlas de Renta del INE y Ministerio de Fomento | EsadeEcPol

Pero, al mismo tiempo, en ambas ciudades la diferencia de la cuota media entre zonas tensionadas y no tensionadas no es muy significativa, particularmente en Madrid, donde las diferencias son escasas.

Gráfico 3

Alquiler medio en secciones censales de Madrid y Barcelona afectadas (tensionadas) o no por la limitación de alquiler >30% del alquiler anual sobre la renta



Fuentes: Atlas de Renta del INE y Ministerio de Fomento | EsadeEcPol

Limitar precios de alquiler que no se desvían particularmente de la media equivale a tratar de resolver un problema de redistribución a través de un mecanismo que no le corresponde: la distorsión del mercado no en sus extremos, sino en sus puntos medios. Estas distorsiones se expresan en tres puntos clave, que exponemos aquí siguiendo la recopilación realizada en los policy insights publicados por EsadeEcPol en torno a las políticas de oferta para el mercado de alquiler (Raya, 2021; Tucat y Laffaire; 2021).

1. **Instrumento impreciso.** La delimitación por zonas y el recurso a medias dentro de las mismas conlleva inevitablemente que habrá familias que se beneficien de la norma sin que su esfuerzo en alquiler sea alto; lo contrario también será cierto: personas y hogares en zonas no tensionadas estarán sometidas a un esfuerzo por encima del umbral marcado, pero no se beneficiarán de la ley (Raya, 2021). De hecho, ésta puede incentivar comportamientos estratégicos por parte de perfiles de rentas más altas, que podrían decidir mudarse a zonas tensionadas para disfrutar de alquileres más ventajosos. Esto puede terminar en un efecto expulsión de los inquilinos más vulnerables, siendo además que los propietarios preferirán escoger a personas con mayor poder adquisitivo.
2. **Delimitación arbitraria.** La lógica de la ley implica el establecimiento de fronteras a partir de las cuales el supuesto beneficio de la norma deja de aplicar. Ello conlleva inevitablemente una injusticia redistributiva, al menos en las personas que vivan en torno a esas fronteras (Raya, 2021). Como además la zonificación no está atada a un solo límite administrativo, existirá siempre un incentivo a ampliar la zona para incluir a más beneficiarios "frontera" que diluirá su precisión porque, al hacerlo, se incluirá inevitablemente también más hogares que no necesiten apoyo (según los criterios del 30% de ingresos para alquiler).

3. **Depresión de la oferta.** La limitación del beneficio supone un desincentivo inevitable para la oferta, que se puede traducir en menor inversión para nuevas viviendas o rehabilitación y mantenimiento de las existentes (Raya, 2021; Tucat y Laffaire, 2021), así como un desplazamiento de la misma hacia las zonas que no estén reguladas (Arnott, 1995; Arnott & Igarashi, 2000; Arnott & Shevyakhova, 2014; Brueckner, 2011; McDonald & McMillen, 2010) con el consiguiente recalentamiento del mercado en ellas (Tucat y Laffaire, 2021). Como anticipa García Lopez (2019), esto puede afectar negativamente a los futuros demandantes de vivienda, que verán la oferta reducida.

Como también recogía Raya (2021), se puede contrastar la traslación de estos problemas a experiencias específicas en grandes ciudades occidentales que han servido como referencia para el impulso de la legislación española.

→ **Barcelona:** la norma aprobada por el actual Ayuntamiento inspira a la estatal en su aspecto clave, el uso del 30% de esfuerzo de ingresos como referencia para declarar una zona tensionada. Raya (2021) observó con datos de 2020 que la caída del precio de alquiler por metro cuadrado en la ciudad fue del 4,7%, 0,8pp. menor a la observada en la otra gran área metropolitana española (Madrid, que no dispone de regulación alguna). Ambos descensos tienen como probable causa la pandemia. Por ahora, concluye Raya, no se aprecia ningún efecto significativo.

→ **Berlín:** a mediados de 2015, la capital alemana limitó las subidas en nuevos contratos al 10% del precio de alquiler medio en cada zona dentro de la ciudad que se considerara como "tensionada" (con alquileres creciendo por encima de la media del país), y siempre que no se hubiera reformado. Esta norma se parece a la que plantea la nueva ley española para los pequeños propietarios. El efecto observado fue menor, concentrado en pisos caros y al principio en el tiempo (Deschermeier, Seipelt, & Voigtländer, 2017 ; Thomschke, 2016). Raya (2021) añade que la evidencia concurrió en identificar ciertos efectos negativos como los anticipados anteriormente, especialmente aumento de oferta concentrado en el sector no regulado, reducción del valor de las viviendas dentro de las zonas controladas, y erosión de la calidad de las mismas.

→ **París:** la primera ley que planteó una limitación de precios en 2015 ataba los incrementos a un tope del 20% respecto a un precio de referencia, pero existía una lista de excepciones que, como explicó el insight de Raya (2021), "hacía la implementación casi imposible". Se observó que, al terminar la vigencia de la ley, la oferta se había reducido en un 15% y alrededor de 1 de cada 3 de las existentes superaban los precios fijados gracias (en teoría) a las excepciones.

→ **San Francisco:** el control de precios, que aplica a más o menos 6 de cada 10 unidades residenciales en la ciudad (todas aquellas previas a junio de 1979) y depende de la tasa impuesta

por un consejo independiente, redujo la oferta hasta en un 15% y, como consecuencia, los precios subieron en un 5,1% (Diamond et al., 2019).

Además de las cuestiones de fondo, convertir esta ley en una realidad operativa será un reto administrativo en al menos tres frentes.

1. **Clasificar y encontrar a los grandes propietarios.** Esta definición requerirá de la creación de una nueva categorización de propietarios con monitoreo constante para identificar aquellos que se encuentran por encima o por debajo del umbral. Los incentivos para construir estructuras societarias que dividan la propiedad o la opaquen son, consecuentemente elevados. Los requerimientos de análisis y seguimiento se parecen a los que tiene la Agencia Tributaria para perseguir el fraude fiscal, algo enormemente costoso en recursos y con efectos habitualmente limitados.

2. **Decisión de las autonomías.** Cada Comunidad Autónoma preservará la potestad de decidir si implementa o no los controles, y a qué área lo hace. Es fácil anticipar que ambas decisiones estarán atravesadas por criterios políticos de orden partidista, generando aún más riesgo de distorsiones respecto al objetivo declarado de la norma. Además, en tanto que existen normas vigentes de control de alquileres (por ejemplo, la regulación en Barcelona), habrá que definir la prerrogativa o preponderancia de cada nivel administrativo y su regulación propia sobre los alquileres.

3. **Posible inconstitucionalidad.** La norma de limitación de alquileres aprobada por Barcelona está recurrida y a la espera de decisión por parte del Tribunal Constitucional. La oposición al actual Gobierno ya ha anunciado que planea un recurso similar para la nueva norma estatal, abriendo veta para la inseguridad jurídica en torno al mercado de vivienda.

Un bono joven infra-financiado

Otra de las medidas clave que afectarán al mercado del alquiler consiste en la activación de un cheque de 250€ mensuales para jóvenes de entre 18 y 35 años con rentas del trabajo inferiores al triple del IPREM, esto es, 23.726€ anuales durante un periodo máximo de 24 meses. Esta medida estaría dotada de 200 millones de € en los próximos presupuestos generales del estado y tiene como objetivo, de acuerdo con la ministra Raquel Sanchez, de llegar a 50.000 jóvenes aproximadamente. Adicionalmente se ha hablado de establecer también como requisito la capacidad de acreditar un empleo, lo cual es coherente, pues fue uno de los requisitos de la anterior Renta de Emancipación que aprobó el gobierno socialista en 2007.

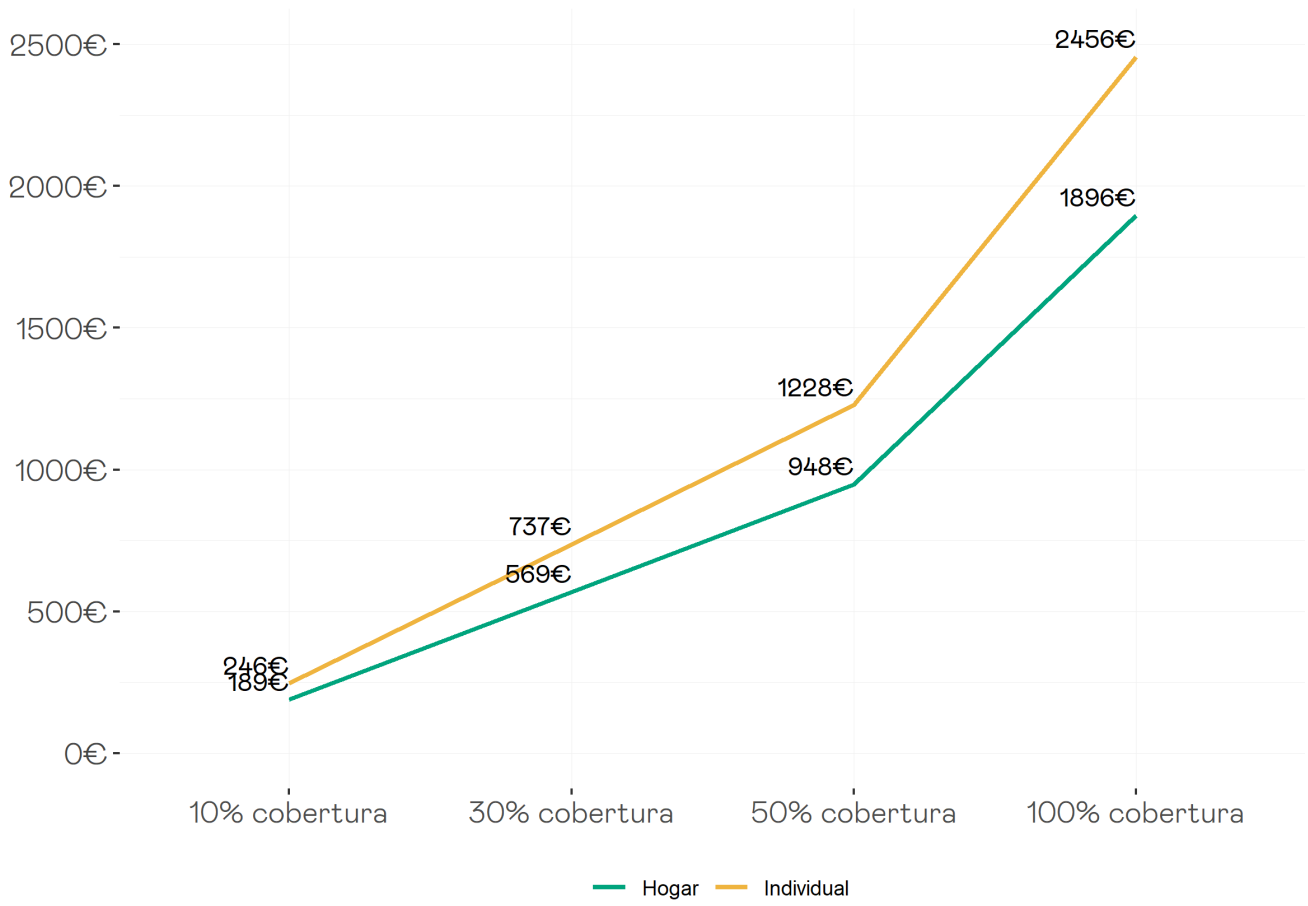
La Encuesta de condiciones de vida (ECV) puede arrojar luz sobre el número de jóvenes que serían potenciales beneficiarios de esta medida en España, así como un punto de partida para aproximar su coste fiscal y su efecto distributivo. Este ejercicio debe realizarse, eso sí, asumiendo que el número de jóvenes emancipados en régimen de alquiler permanece constante, lo que supondría un fracaso en los términos en los que se ha planteado actualmente la propuesta, que es precisamente el aumentar la tasa de emancipación.

En 2020 en España había 818.000 jóvenes emancipados que cumplían los requisitos para solicitar este bono joven, es decir, vivir de alquiler, tener ingresos laborales (tanto salarios como rentas de autónomos) inferiores al límite, tener más de 1.000€ de ingresos laborales (como proxy del empleo) y, adicionalmente, no estar recibiendo ya ninguna otra ayuda al alquiler. De estos jóvenes cerca de 471.000 vivían en hogares donde solo ellos eran elegibles para la ayuda, mientras que 270.000 convivían con otra persona que también cumplía todos los requisitos, finalmente el resto, un 9% del total, residían en hogares con tres o más potenciales beneficiarios. Tanto el coste fiscal y el efecto distributivo puede calcularse en dos escenarios:

a. Que solo un miembro del hogar pueda solicitar el bono joven
b. Que todos los miembros de un mismo hogar puedan percibirlo

Evidentemente el primer escenario reduciría el coste fuera cual fuera él porcentaje de potenciales beneficiarios que recibiesen la ayuda. En ese sentido el siguiente gráfico muestra el coste del programa bajo diferentes escenarios de tasa de cobertura. Es revelador observar que la previsión de gasto del gobierno solo se ajusta a un escenario en el que menos de un 10% de los potenciales beneficiarios recibieran la prestación siempre y cuando se aplicase el esquema de una prestación por hogar, lo que hace difícil pensar que vaya a ser suficiente para aumentar la tasa de emancipación.

Gráfico 4
Coste fiscal del bono joven bajo diferentes escenarios
En millones de €



Fuentes: Elaboración propia a partir de los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida | EsadeEcPol

El efecto de esta prestación sobre la desigualdad depende fundamentalmente del grado en que esta ayuda se traslade a los precios de los alquileres. Esta es una idea bastante intuitiva, los arrendadores habitualmente disponen de información sobre sus inquilinos que les permitiría identificar a aquellos que pueden solicitar la prestación, esencialmente edad y nivel de renta, y con esa información podrían exigir subidas del alquiler ya sea en nuevos contratos o en la renegociación de contratos ya existentes. Esto se explica principalmente porque la oferte en el mercado de la vivienda es especialmente inelástica, es decir, que tiene una baja capacidad de aumentar a la vez que lo hace la demanda, lo que genera incrementos de precios cuando esta última crece, en este caso vía gasto público. Por desgracia, aunque en España ya se han implementado políticas similares como el cheque vivienda que aprobó el gobierno de José Luis Rodriguez Zapatero en 2007, no existe evidencia empírica que estudie el grado de traslación a precios que tuvo la medida.

Sin embargo, políticas similares en otros países desarrollados sí han sido evaluadas y pueden ofrecernos una aproximación, en EEUU Susin (2002) estudia el efecto de bonos para alquiler recibidos por hogares de renta baja sobre los precios del alquiler, encontrando un efecto medio positivo del 16% en el conjunto de áreas metropolitanas de EEUU. Más recientemente Collinson and Ganong (2018) estudiaron un nuevo conjunto de políticas de ayudas al alquiler, consistentes en una ayuda como porcentaje de la renta del inquilino que fue capturada en casi un 50% por sus caseros.

Tabla 1

Estudios sobre subsidios al alquiler en Europa

Capacidad de captura por parte de los propietarios

Estudio	País	% del subsidio capturado por los propietarios
Gibbons & Manning (2006)	Reino Unido	60-66%
Fack (2006)	Francia	78 %
Kangasharju, A., (2010)	Finlandia	57 %
Viren (2013)	Finlandia	30-50%
Brewer et al (2015)	Reino Unido	10 %
Collinson and Ganong (2018)	EEUU	46 %
Hyslop y Rea (2019)	Nueva Zelanda	36 %

Por su parte Gibbons and Manning (2006) aprovechan la caída en los beneficios para el alquiler en Reino Unido entre 1996 y 1997 para estudiar su efecto en los precios, concluyendo que entre un 60% y un 67% de la caída en la subvención la soportaron los propietarios mediante una caída de los alquileres. Resultados muy parecidos se encuentran para Francia en Laferrère and Blanc (2004) como en Fack (2006), encontrando estos últimos que los arrendadores lograron capturar hasta el 78% del subsidio. Otro país famoso por este tipo de políticas es Finlandia, donde trabajos como Kangasharju, A., (2010) y Viren (2013) muestran una traslación a precios de entre un 40% y un 50%.

Así pues, si finalmente el subsidio es capturado en un porcentjae importante por los propietarios, que suelen gozar de una renta superior a la media, estaríamos ante un efecto distributivo final muy probablemente regresivo. Adicionalmente habría que considerar el efecto negativo que también supondría para jóvenes que fueran elegibles para el programa que se enfrentarían a un mayor precio pero que, por restricciones presupuestarias, no pudieran recibir la prestación.

El recargo a vivienda vacía, ineficaz

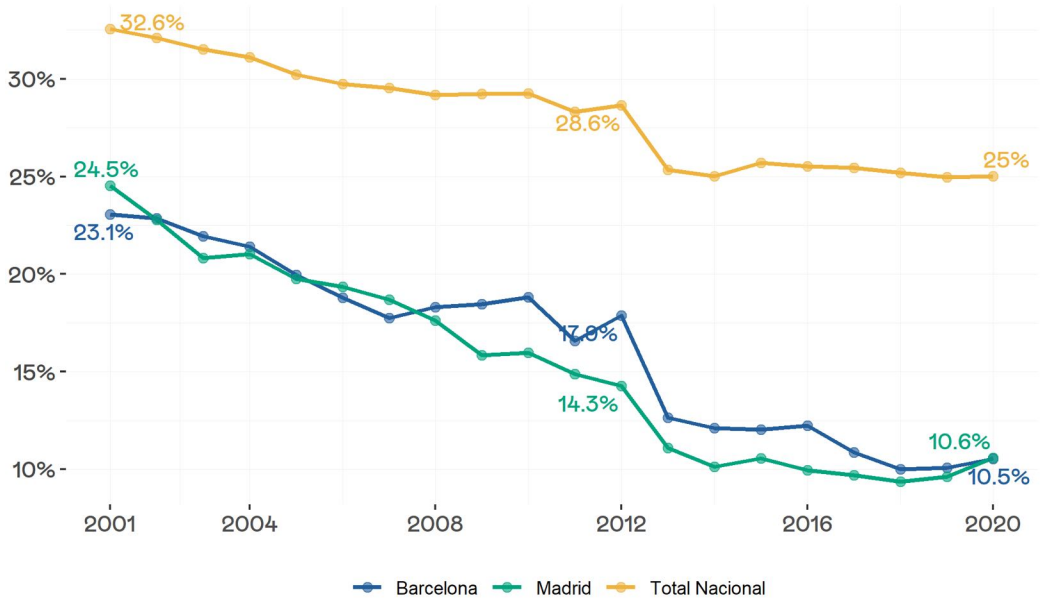
Para incentivar la entrada de oferta al mercado, la ley plantea un recargo del 150% al IBI en viviendas que lleven vacías dos años o más. Este recargo solo poda aplicarse a personas (físicas o jurídicas) que tengan cuatro o más inmuebles, estando al menos uno desocupado sin razón aparente o debidamente justificada. Dichas razones comprenderían, por ejemplo, obras activas, calificación de segunda residencia, disponibilidad presente en el mercado de alquiler/venta, o desocupación temporal por desplazamiento a causa de trabajo o estudios. En cualquier caso, queda en manos de cada Ayuntamiento la aplicación o no de este recurso.

Operativizar la definición de vivienda vacía se antoja complicado. Los Ayuntamientos que se decidan por el recargo deberán llevar un registro de viviendas vacías. Es cierto que al menos siete Comunidades Autónomas ya tienen uno para empezar a trabajar (Aragón, Canarias, Cataluña, Galicia, País Vasco, Valencia y Navarra); no así las demás. Pero este es sólo el primer paso: para cada vivienda habrá que controlar que cumplan con todas las características descritas: tendrán que registrar para cada una quién es su propietario, si él o la persona que habitualmente resida allí está desplazada por alguna razón, si hay obras activas, si es segunda residencia, si está en el mercado, etcétera. Dicho registro deberá cotejarse con el de propietarios para comprobar cuáles tienen 4 o más, con el anteriormente mencionado problema de operatividad y el también referido incentivo para dividir y opacar la tenencia.

Todas estas dificultades técnicas y administrativas se tendrán que superar para un beneficio que se intuye exiguo. Según el último Censo de Población de 2011 había un 13,7% de viviendas vacías en España; una cifra que probablemente haya descendido porque se recogió en lo peor de la crisis post-burbuja inmobiliaria: desde entonces, la recuperación de la demanda y la moderación de la nueva construcción habrá empujado numerosas casas a la venta. De hecho, la cantidad de viviendas no principales (una categoría más amplia, que incluye la vivienda vacía pero que también comprende las segundas residencias e inmuebles en propiedad destinados a otros fines que no sea residencia habitual del propietario) estimada por el Ministerio del ramo ha descendido notablemente en Madrid y Barcelona durante las últimas dos décadas.

Gráfico 5

Proporción de viviendas no principales sobre el total



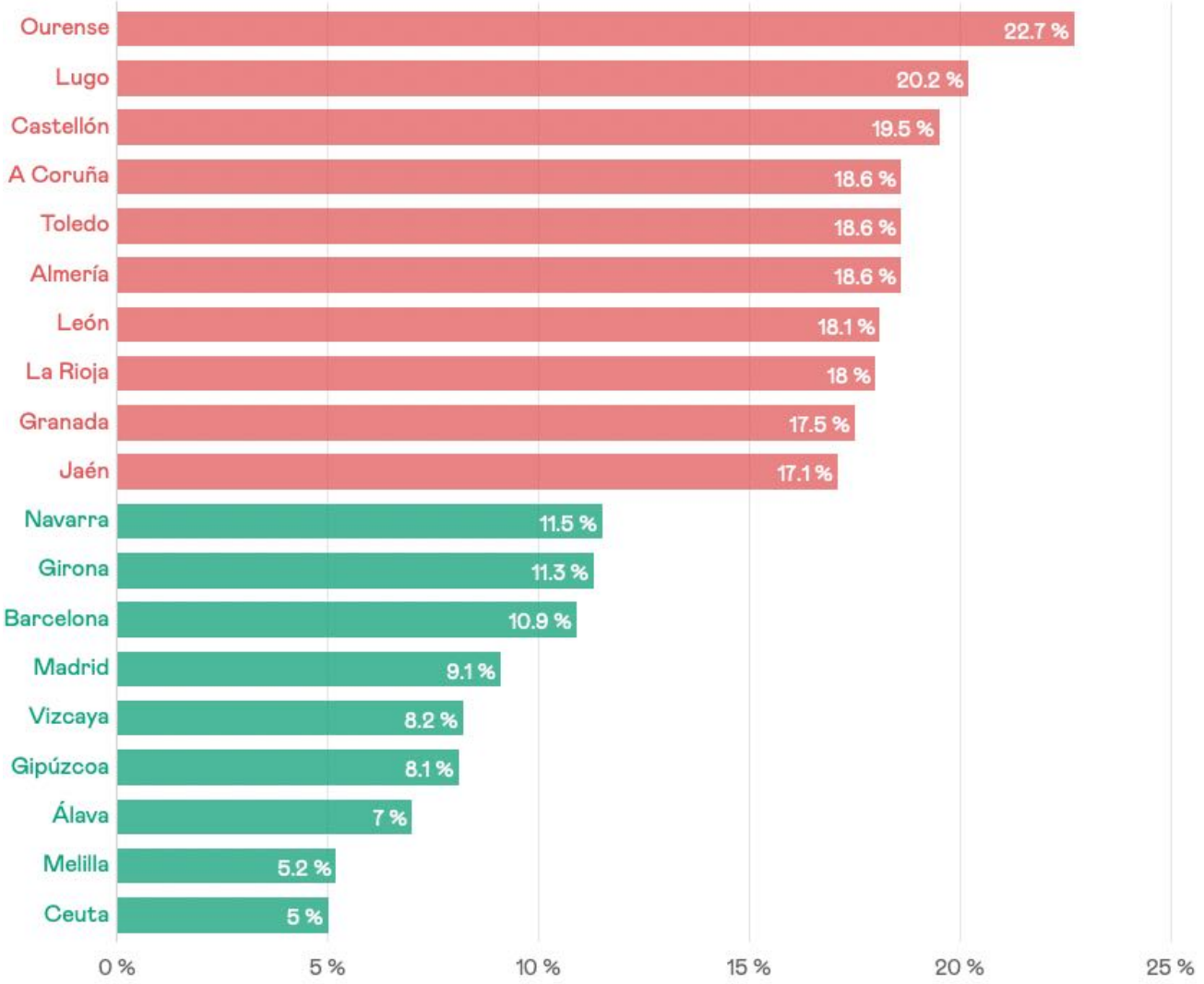
Fuentes: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana | EsadeEcPol

Pero, tomando el Censo como referencia para la métrica de vivienda vacía hasta disponer de datos más exactos, Benedito et al. (2020) informaron de que casi seis de cada diez de estas viviendas estaban en municipios de menos de 50.000 habitantes. Provincias que concentran el problema de acceso a la vivienda (como Madrid, Barcelona, Pamplona las que componen el País Vasco) se cuentan entre las que tienen una menor tasa de vivienda vacía. Por el contrario, las que encabezan la lista no presentan problemas de demanda desbordante.

Gráfico 6

Provincias con mayor - menor % de vivienda vacía sobre el total

Censo de 2011



Fuente: Censo de Población y Viviendas del 2011, INE | EsadeEcPol

A nivel municipal, la imagen es la misma: los municipios con más porcentaje de vivienda vacía no se encuentran dónde estará el grueso de la demanda en los próximos años. Y viceversa: varios puntos en áreas metropolitanas importantes tienen bajas tasas de inmuebles desocupados.

Todos estos cálculos, además, se basan en una definición más amplia de "vivienda vacía" que la contemplada por la nueva ley: para el Censo de 2011, contaba como vacío cualquier inmueble que "permanece sin ser ocupado, está disponible para venta o alquiler o incluso abandonado".

Todo lo anterior indica que, aunque la medida fuera efectiva, la propia localización de la vivienda vacía, así como su evolución en los últimos lustros reducirían el efecto final sobre la oferta a algo meramente testimonial, pero tampoco está claro que esta medida vaya a lograr motivar a los pocos propietarios afectados a sacar su vivienda al mercado del alquiler.

Por ejemplo, si se trata de propietarios que no ofrecen su vivienda en el mercado porque esta necesita una reforma que no pueden afrontar económicamente, esta medida tan solo alejaría más la posibilidad de que esos propietarios lleguen a poder reformar y eventualmente alquilar su vivienda. Por otro lado, si, como sostienen muchos defensores de la medida, se trata de propietarios adinerados o incluso de personas jurídicas con gran poder económico es difícil pensar que un recargo de este tipo vaya a modificar su comportamiento. Por ello esta medida se antoja más eficaz para aumentar la recaudación de los ayuntamientos que para lograr sacar vivienda vacía allí donde la sociedad la demanda

Incentivos fiscales de corto vuelo

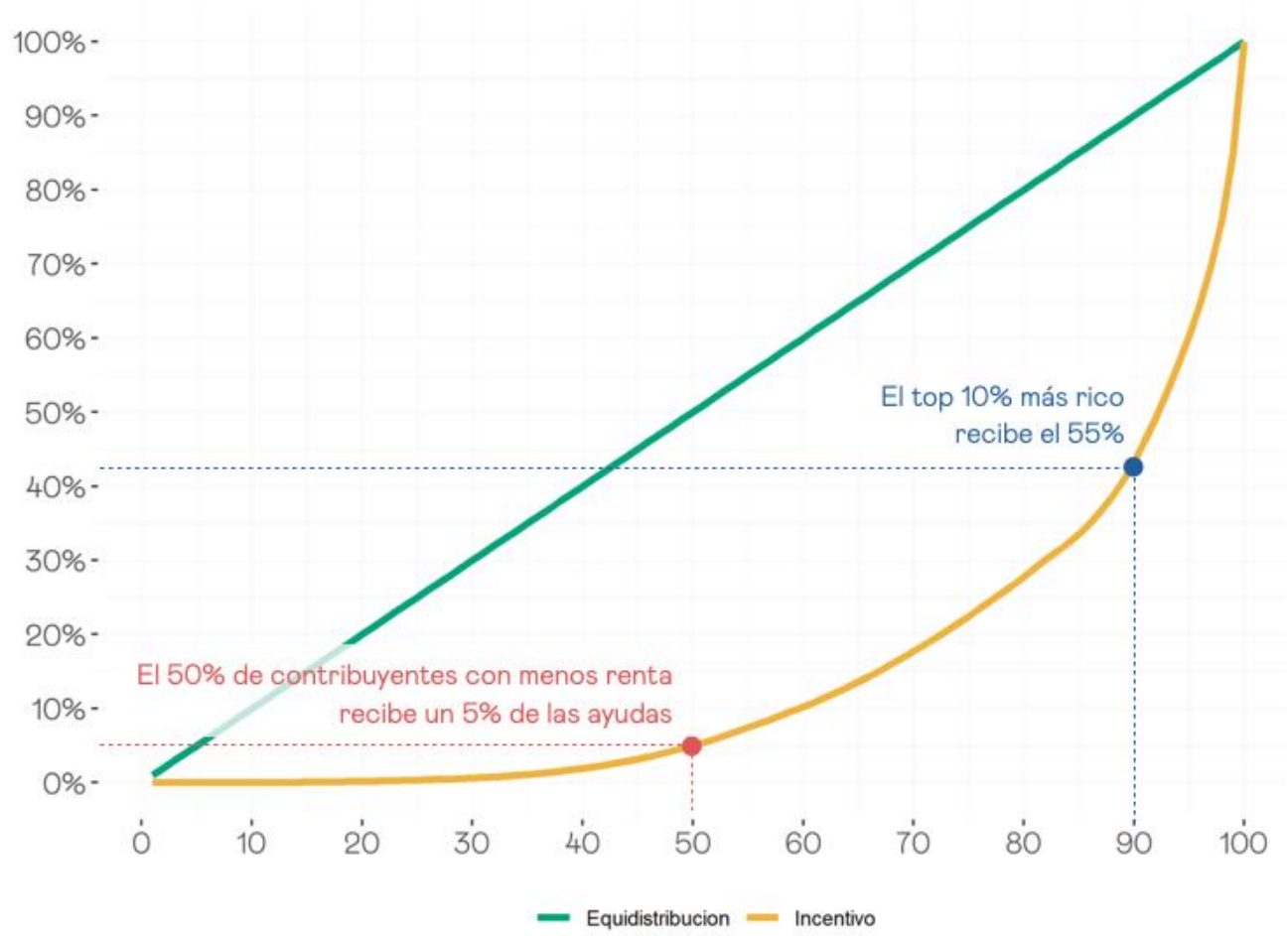
Para pequeños propietarios, la propuesta recoge una reducción general del 50% del IRPF para aquellos que pongan en alquiler su vivienda. La reducción podría llegar hasta el 90% si se cumplen una serie de criterios, entre otros: si la vivienda ha sido recientemente rehabilitada (pasa al 60%), destinada a menores de 35 años (70%), y está bajo alquiler social (70%) o un contrato de larga duración (sin que se sepa aún qué se entiende por "larga" exactamente), es de nueva salida al mercado o tiene una reducción de al menos 5% respecto a su alquiler anterior (90%)

Este tipo de reducción era actualmente de un 60% en general, por lo que su caída al 50%, pese a los casos especiales, supone un recorte de este beneficio fiscal. El propósito de esta reducción que reduce la carga fiscal de los arrendadores de vivienda habitual es el incentivar que aumente la oferta en el mercado del alquiler al hacerlo relativamente más rentable en términos netos.

La Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal (AIReF) estudió en su última edición del Spending Review el efecto distributivo y la eficiencia de estos incentivos con resultados muy interesantes. En primer lugar, se trata de un beneficio que se distribuye de forma muy desigual, y es que, aunque el porcentaje de propietarios de vivienda es en España relativamente alto respecto a otros países, los ingresos por alquileres, y por consiguiente este beneficio fiscal, siguen estando extremadamente concentrados. Según los datos de la AIReF el 1% de declarantes con mayor renta concentraban el 15% de todo el beneficio fiscal, mientras que el 50% de declarantes con menos renta apenas obtenían un 5% del total.

Gráfico 7

Distribución de la deducción por alquiler de vivienda habitual por percentiles



Fuentes: Spending Review, AIReF | EsadeEcPol

Sabiendo que se trata de una política pública regresiva, es decir, que incrementa la desigualdad, también es cierto que es una política que hasta cierto punto logró su objetivo inicial. Mediante un análisis econométrico la AIReF encontró que, tras la introducción de este beneficio en 2003, comenzó a aumentar de forma muy notable el porcentaje de contribuyentes que declaraban ingresos por alquileres en España. En el mismo sentido, estudiaron el efecto que tuvo la eliminación en 2015 de la deducción del 100% en el caso de tener un inquilino joven, medida que la nueva ley quiere recuperar parcialmente con un coeficiente del 70%. De nuevo, tras un análisis econométrico la AIReF encontró que su eliminación redujo la oferta de alquileres en los años posteriores, aunque el efecto era de una magnitud limitada ya que los arrendatarios aún podían acogerse a la reducción general del 60%.

Sabiendo esto, es difícil que el nuevo paquete de incentivos aumente significativamente la oferta ya que, para empezar, la mayoría de los arrendadores pasarán a pagar más al pasar la reducción

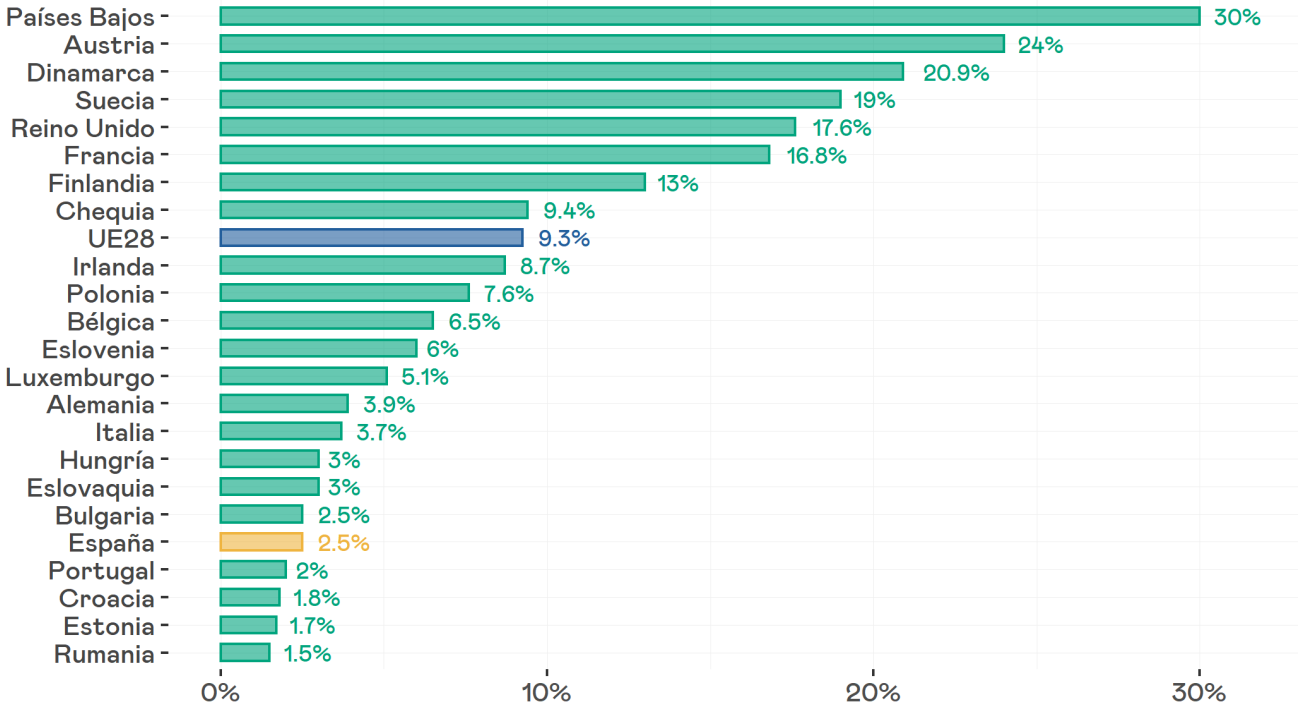
general del 60% al 50%. En el caso de los coeficientes ampliados para pequeños propietarios que destinen su vivienda a alquiler social o que reduzcan los precios, no es esperable que vaya a tener un gran efecto ya que los ingresos que perderían para poder beneficiarse de ellos en muchos casos podrían ser superiores al ahorro fiscal que conseguirían. La deducción ampliada para jóvenes es la que probablemente muestre un mayor efecto de todas las planteadas, pero incluso este será cuantitativamente pequeño. Según la evaluación de la AIReF le eliminación del coeficiente del 100% en 2015 redujo la oferta total en un 2% pasados tres años.

Aumento de oferta insuficiente

España es uno de los países de la UE con menor *stock* de vivienda pública. Tan solo un 2,5% de las viviendas principales pertenecen a esta categoría, 6 puntos por debajo de la media de la UE y muy lejos del 30% de Países Bajos o el 24% de Austria.

Gráfico 8

Proporción de viviendas sociales sobre el total de principales



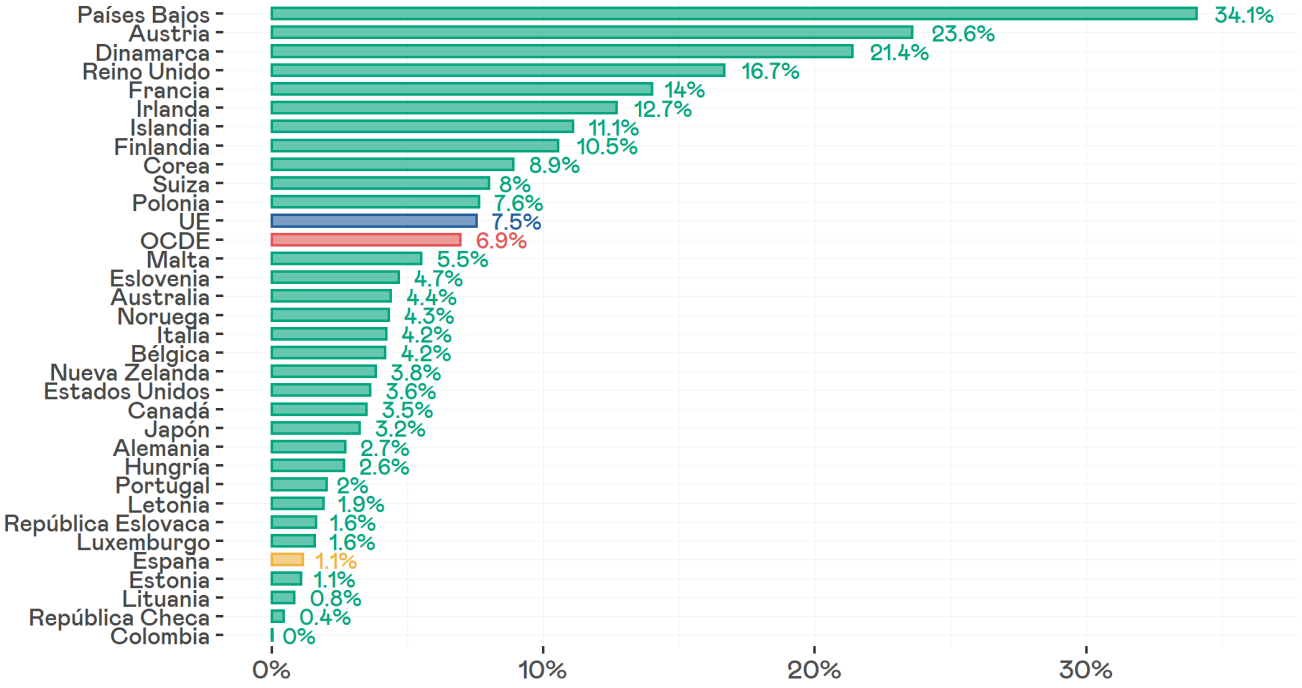
Fuente: Boletín Especial de Vivienda Social 2020 (Ministerio de Transportes) | EsadeEcPol

El resultado es aún peor si se observa la proporción de viviendas públicas en alquiler. Según datos de la OCDE las viviendas públicas en régimen de alquiler apenas superan el 1% del total, muy por debajo del 7,5% y 6,9% de la media de la UE y la OCDE respectivamente.

Gráfico 9

Proporción de viviendas de alquiler social sobre el total de viviendas

2020 o último año disponible



Fuentes: OECD Affordable Housing Database | EsadeEcPol

A este tipo de políticas que proponen reservar un porcentaje del suelo o de las nuevas construcciones para uso social se las denomina *inclusionary zoning* (zonificación inclusiva o ZI). Sus objetivos principales son producir viviendas asequibles y contrarrestar la concentración de viviendas sociales en una determinada zona, favoreciendo así la vivienda de renta mixta y la integración social. Los programas de zonificación inclusiva varían en su estructura, pueden ser obligatorios o voluntarios y tienen diferentes requisitos de reserva. Centrando la atención en los programas obligatorios (como el propuesto por el Ejecutivo), es importante destacar que estos, normalmente, se enfrentan a un gran escepticismo. Las críticas son fundamentalmente dos. En primer lugar, las iniciativas de ZI suelen aplicarse a un número pequeño de proyectos, por lo que acaban teniendo un efecto limitado sobre la oferta de vivienda pública. En segundo lugar, la ZI actúa de facto como un impuesto a la urbanización residencial, las constructoras dejan de percibir el valor de mercado de un porcentaje de sus promociones, por lo que se puede reducir la oferta total de viviendas y/o aumentar el precio de la vivienda libre (Li & Guo, 2021). Para evitar posibles efectos adversos sobre la oferta, la mayoría de programas de ZI ofrecen a los promotores incentivos, como bonos de densidad, aprobación acelerada y exención de tasa.

Esta práctica se inició en los años 70 en Estados Unidos. Desde ese momento, diversos estados han implementado políticas de *inclusionary zoning*. Existen numerosos estudios sobre su impacto

en el mercado inmobiliario, sin embargo, los resultados no son concluyentes y dependen de las características específicas de cada programa. Bento et al. (2009) analiza los efectos de la ZI sobre los precios y la construcción de viviendas en California entre 1988 y 2005. Concluye que el precio de las viviendas unifamiliares aumentó en las jurisdicciones con ZI y que la oferta se trasladó hacia la construcción de viviendas multifamiliares sin disminuir el número total de obras nuevas iniciadas. En cambio, Mukhija et al. (2010), no encuentra efectos negativos de la zonificación inclusiva en la producción de viviendas en los condados de Los Ángeles y Orange (California). Schuetz et al. (2011) estudia el efecto de la ZI en el área metropolitana de San Francisco y los suburbios de Boston. Los resultados sugieren que la ZI ha contribuido a aumentar los precios de la vivienda y a reducir las tasas de producción (solo en Boston) durante periodos de revalorización de los precios de la vivienda. También señalan que, en el área de San Francisco, la zonificación inclusiva ha contribuido a reducir los precios en periodos de caídas de precios. Means & Stringham (2012) estudian el efecto de la zonificación inclusiva en California entre 1980 y 2000. Concluyen que las ciudades que imponen estos mandatos tienen precios entre un 7% y un 9% más altos y entre un 7% y un 8% menos de viviendas en general. Hamilton (2021) analiza esta política en la región de Baltimore-Washington y descubre que la ZI obligatoria ha hecho subir los precios de la vivienda más de un 1% cada año de vigencia del programa en relación con lo que se hubiera esperado sin él. En cambio, no encuentra ningún efecto sobre la oferta de viviendas.

Tabla 2

Revisión de la literatura sobre el impacto en el mercado inmobiliario de la zonificación inclusiva

Artículo	Unidad geográfica estudiada	Efectos sobre precios	Efectos sobre oferta total de vivienda
Bento et al. (2009)	California	Aumento	Nulo
Mukhija et al. (2010)	LA County - Orange County	Aumento	Nulo
Means & Stringham (2012)	California	No estudiado	Reducción
Schuetz et al. (2012)	San Francisco y Boston	Aumento	Mixto
Hamilton (2021)	Baltimore-Washington	Mixto	Nulo
Li & Guo (2021)	Londres	Aumento	Reducción o nulo

Las propuestas de zonificación inclusiva se han convertido rápidamente en un instrumento político muy popular a nivel internacional. En Francia, en el año 2000 se aprobó la *Loi solidarité et renouvellement urbain* (SRU) en la que se requiere que áreas metropolitanas a partir de 3.500 habitantes destinen un porcentaje del parque residencial a vivienda social. El objetivo era combatir la segregación social provocada por la ubicación geográfica de las viviendas sociales pero su éxito ha sido relativo puesto que la construcción de viviendas públicas se ha concentrado en la parte occidental del país y hay municipios que no cumplen con la cuota (Maaoui, 2021). En Londres,

también desde el año 2000, existe la ZI obligatoria. Inicialmente esta aplicaba a proyectos con 15 unidades, pero, en 2008, se bajó el umbral a 10. Li & Guo (2021) utilizan este cambio de política para medir la respuesta del mercado londinense a la zonificación inclusiva obligatoria. Observan que entre 6 y 8 años después de la expansión de la ZI, el número de obras nuevas afectadas por el nuevo umbral disminuyó considerablemente mientras que las promociones ligeramente menores, exentas de ZI, aumentaron. Apuntan que la producción global de viviendas no cambió significativamente, sugiriendo una pérdida neta mínima o nula de nueva oferta de viviendas, y que lo que se produjo fue un desplazamiento de la oferta hacia el mercado no regulado.

En nuestro país, Barcelona fue la primera ciudad en implementar una medida de *inclusionary zoning*. En 2018 el Ayuntamiento de Barcelona aprobó una normativa mediante la cual el 30% de las nuevas promociones y grandes rehabilitaciones se debía destinar a pisos protegidos. Sin embargo, su entrada en vigor se retrasó hasta diciembre del año pasado. Según los datos del Colegio de Arquitectos de Catalunya (COAC) correspondientes al primer semestre del 2021, la superficie visada de vivienda de nueva creación en la capital catalana aumentó más de un 30% con respecto al mismo periodo de 2019, mientras que en el resto de la demarcación disminuyó. Desde COAC atribuyen esta diferencia al retraso en el otorgamiento de licencias y al alud de peticiones recibidas justo antes de la entrada en vigor de la norma el pasado diciembre. No obstante, todavía no existen datos que permitan evaluar su efecto.

Para intentar medir el potencial impacto de esta medida en el parque de viviendas español, utilizamos los datos del Boletín Anual 2020 del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Según este informe, en el año 2019 se iniciaron 96.353 viviendas libres y 12.496 protegidas. Si esta normativa hubiera estado en vigor, el incremento del número de viviendas protegidas habría sido de 28.906. Así, la cantidad de viviendas protegidas (sumadas éstas a las de Protección Oficial) iniciadas se habría situado en un 38%, frente al 11,5% de la situación inicial. De las viviendas adicionales, la mitad habrían sido destinadas para alquiler social.

De manera complementaria, tomando como referencia la cantidad de viviendas libres terminadas en el periodo 2015-2019 del Boletín Especial de Vivienda Social 2020 del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la propuesta del Gobierno habría supuesto casi 78.000 viviendas protegidas adicionales. La mitad de este incremento habría estado destinado a alquiler social.

Tabla 3

Simulación del impacto de la nueva Ley de Vivienda en el parque de vivienda protegida si hubiera estado vigente durante 2015-19

	Terminadas			Nueva protegida con las cuotas del 30% (15+15)	
	Total	Libre	Protegida	Venta	Alquiler
2015	49.472	41.541	7.931	6.231	6.231
2016	44.630	37.512	7.118	5.627	5.627
2017	54.274	49.336	4.938	7.400	7.400
2018	65.122	59.931	5.191	8.990	8.990
2019	78.177	71.562	6.615	10.734	10.734
Total	291.675	259.882	31.793	38.982	38.982

Ahora bien, el peso de estos aumentos de flujo sobre el parque de viviendas no habría sido demasiado significativo. Siguiendo el indicador del Gráfico 10, el 1,1% del parque de viviendas español está dedicado a alquiler social. Esto correspondería en 2019 a unos 284.000 inmuebles, una estimación consistente con la que realiza el propio Ministerio de Transporte en el Boletín de Vivienda Social publicado en 2020, donde estima el total de esta tipología en unas 290.000. Según el Ministerio, esto cubre a 1,6% de hogares.

Asumiendo que esas casi 39.000 nuevas viviendas de alquiler social se habrían sumado íntegramente a las 290.000 existentes, se habría producido un incremento relativo de apenas 0,22pp: de 1,6% a 1,82% de hogares españoles cubiertos por esta tipología. Aún lejos de los niveles UE27.

Tabla 4

Estimación del aumento de inmuebles para alquiler social si la nueva Ley de Vivienda hubiera estado vigente durante 2015-19

	Viviendas	% sobre el total
Parque de viviendas en alquiler social en 2019	290k	1,6%
Añadidas con el requisito del 15% vigente para 2015-19	39k	+0,22%
Total en alquiler social según la simulación	**329k**	**1,82%**

Es importante señalar dos factores a tener en cuenta sobre este cálculo. Primero, esta estimación recoge el límite superior del efecto ya que se asume que el Gobierno no varía su propia provisión

de viviendas de protección oficial durante el periodo. Puede ocurrir que, con esta normativa, el gobierno reduzca la construcción propia de vivienda protegida, limitando así su incremento sobre el parque total. Segundo, en el largo plazo, la proporción de alquiler sobre el total de vivienda protegida se mantendría en un 50-50 por la naturaleza de la norma, que asegura al menos tanta producción para tenencia como para alquiler.

De este análisis se desprende que la medida propuesta por el Ejecutivo puede tener un efecto positivo pero notablemente limitado sobre el parque de vivienda protegida, especialmente en régimen de alquiler. Sin embargo, la evidencia empírica de otros países indica que las políticas de zonificación inclusiva no están exentas de costes. En particular, estas pueden tener un efecto adverso sobre la oferta total de vivienda y su precio, por lo que deben diseñarse cuidadosamente. En este sentido, acompañar los programas de ZI de medidas de compensación utilizadas en otros países, como bonos de densidad, incentivos fiscales o una tramitación acelerada, puede ser una buena manera de evitar impactos no deseados en el mercado inmobiliario.

Alternativas de largo y corto plazo

El problema del alquiler, entendido como uno de desequilibrio entre oferta y demanda que pone una presión excesiva en esta última, tiene una solución más clara en el largo que en el corto plazo a través precisamente del aumento de la oferta.

En el largo, como ya anticipó Raya (2021), sería conveniente destinar una porción mayor de la vivienda de protección oficial a alquiler social. El contemplado 15% sobre el total de promociones puede ser un buen punto de partida, pero no hay ninguna razón específica para que se dedique una proporción mayor de vivienda protegida a alquiler que a propiedad, sobre todo teniendo en cuenta el desequilibrio de partida en España. El camino que queda hasta convertir Madrid o Barcelona en el equivalente a Viena solo puede recorrerse cerrando esa brecha.

Para asegurar que la oferta no se deprime, los incentivos a la rentabilidad del sector privado deben estar claros y presentes. Una posibilidad a explorar es el uso de bonos de densidad, tal y como se propuso en el policy insight de Tucat y Laffaire (2021). Estos bonos estarían diseñados para permitir a los promotores la construcción de una mayor parcela de metros cuadrados que la permitida en la regulación de cada zona, permitiendo un incremento de la ratio de viviendas por área o de su altura a cambio de que se desarrollen unidades para alquiler social (Tucat y Laffaire, 2021).

El Estado en sus distintos niveles juega, además, un papel importante en la ecualización de la demanda potencial a través de la construcción de infraestructuras parejas a lo largo y ancho del territorio. Transporte multimodal en áreas metropolitanas, salud, educación, zonas verdes son solo algunas de las inversiones más importantes que ya están en manos públicas y que pueden ayudar a distribuir la demanda geográficamente.

Pero todas las medidas citadas hasta ahora comparten el rasgo de ser de tardío efecto. Ni las nuevas viviendas, ni las infraestructuras a su alrededor, pueden resolver el perentorio problema de presión al que se enfrentan las generaciones actuales de demandantes en las ciudades españolas. A corto plazo, sin embargo, las políticas están mucho menos claras. En el repaso anterior se han expuesto los problemas de los mecanismos de control de precios, que los hacen poco deseables o directamente contraproducentes. También se ha relativizado la capacidad de movilizar vivienda vacía. Un aspecto que queda por explorar en este último frente es la mejora de la seguridad jurídica y la eficiencia del sistema judicial. Según Raya (2021), medidas que por ejemplo acorten los procesos de restitución de propiedad en caso de problemas entre arrendador y arrendatario incentivarían la puesta en marcha de capital ahora mismo inmovilizado. Sin embargo,

por la propia naturaleza ya descrita del stock de vivienda vacía, no cabe esperar que supongan grandes cambios.

Queda, pues, más margen en el frente fiscal. España ya tiene un instrumento de política fiscal unificado para llegar a los hogares de rentas más bajas, el Ingreso Mínimo Vital, que por desgracia aún está en su fase de implementación y cobre solo a una fracción de los hogares a los que inicialmente pretendía llegar. En ese sentido, el propio diseño del Ingreso Mínimo Vital (IMV) limita la ayuda a mayores de 23 años y a un mínimo de tiempo de emancipación de un año en el caso de las familias y de tres años en el caso de personas que vivan solas. Estos requisitos suponen de por sí que el IMV no sea una herramienta para apoyar a hogares de jóvenes recién emancipados, pero si el legislador considera que este es un objetivo igualmente deseable, sería mejor centralizar los medios en un mismo instrumento fiscal que mediante un mosaico de medidas independientes entre sí que sean más difíciles de gestionar y dificulten el acceso a los potenciales beneficiarios.

Otro problema que tendría el IMV para hacer frente a estas situaciones son los umbrales tan bajos de renta que actualmente se han establecido. En ese sentido, podría aumentarse su cuantía, aunque esto limitase el efecto redistributivo del IMV. Si se quiere evitar esto último y preservar el IMV como una herramienta de lucha contra la pobreza severa otra medida a estudiar sería el establecimiento de un complemento salarial, especialmente pertinente y útil en el contexto actual de un elevado salario mínimo, que ayudaría a un perfil de renta más elevado que el de los perceptores del IMV y reduciría el coste relativo de los jóvenes en el mercado laboral, mejorando su empleabilidad.

Referencias

Arnott, R. (1995). "Time for revisionism on rent control?" *Journal of economic perspectives*, 9(1), 99-120.

Arnott, R., & Igarashi, M. (2000). "Rent control, mismatch costs and search efficiency". *Regional Science and Urban Economics*, 30(3), 249-288.

Arnott, R., & Shevyakhova, E. (2014). "Tenancy rent control and credible commitment in maintenance". *Regional Science and Urban Economics*, 47, 72-85.

Benedito, I., Fernández, J. G., Galera, C., & Cadenas, J. M. (2021). "¿Dónde están los pisos vacíos en España?" *Expansión*. Disponible: https://lab.expansion.com/viviendas_expropiacion/

Bento, A., Lowe, S., Knaap, G. J., & Chakraborty, A. (2009). "Housing market effects of inclusionary zoning". *Cityscape*, 7-26.

Brewer, M., Browne, J., Emmerson, C., Hood, A., & Joyce, R. (2015). "The Incidence of Targeted Housing Subsidies: Evidence from Reforms to UK Housing Benefit".

Brueckner, J. K. (2011). "Lectures on urban economics". *MIT press.*

Collinson, R., & Ganong, P. (2018). "How do changes in housing voucher design affect rent and neighborhood quality?" *American Economic Journal: Economic Policy*, 10(2), 62-89.

Deschermeier, P., Seipelt, B., & Voigtländer, M. (2017). "Evaluation der mietpreisbremse". *IW Policy Paper.*

Diamond, R., McQuade, T., & Qian, F. (2019). "The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: Evidence from San Francisco". *American Economic Review*, 109(9), 3365-3394.

Fack, G. (2006). "Are housing benefit an effective way to redistribute income? Evidence from a natural experiment in France". *Labour Economics*, 13(6), 747-771.

García, M.-Á. L. (2019). "Vivienda y política pública: objetivos e instrumentos". Documento de Trabajo - 2019/07, Fedea.

Gibbons, S., & Manning, A. (2006). "The incidence of UK housing benefit: Evidence from the 1990s reforms". *Journal of Public Economics*, 90((4-5)), 799-822.

Hamilton, E. (2021). "Inclusionary zoning and housing market outcomes". *Cityscape*, 23(1), 161-194.

Hyslop, D. R., & Rea, D. (2019). "Do housing allowances increase rents? Evidence from a discrete policy change". *Journal of Housing Economics*, 46.

Kangasharju, A. (2010). "Housing Allowance and the Rent of Low-income Households". *Scandinavian Journal of Economics*, 112(3), 595-617.

Laferrère, A., & Le Blanc, D. (2004). "How do housing allowances affect rents? An empirical analysis of the French case". *Journal of Housing Economics*, 13(1), 36-67.

Laffaire, M., & Tucat, P. (2021). "Políticas de oferta para mejorar el acceso a la vivienda de alquiler en España". EsadeEcPol.

Li, F., & Guo, Z. (2021). "How Does an Expansion of Mandatory Inclusionary Housing Affect Housing Supply? Evidence From London (UK)". *Journal of the American Planning Association*, 1-14.

Maaoui, M. (2021). "The SRU Law, twenty years later: evaluating the legacy of France's most important social housing program". *Housing Studies*, 1-23.

McDonald, J. F., & McMillen, D. P. (2010). *Urban economics and real estate: theory and policy.* John Wiley & Sons.

Means, T., & Stringham, E. P. (2012). "Unintended or Intended Consequences? The Effect of Below–market Housing Mandates on Housing Markets in California. Journal of Public Finance and Public Choice, 30(1-2), 39-64.

Mukhija, V., Regus, L., Slovin, S., & Das, A. (2010). Can inclusionary zoning be an effective and efficient housing policy? Evidence from Los Angeles and Orange Counties". *Journal of Urban Affairs*, 32(2), 229-252.

Raya, J. M. (2021). "Efectos de la pandemia en el mercado del alquiler: ¿es conveniente una norma de regulación de precios?" EsadeEcPol Insight #27, EsadeEcPol.

Schuetz, J., Meltzer, R., & Been, V. (2011). "Silver Bullet or Trojan Horse? The Effects of Inclusionary Zoning on Local Housing Markets in the United States". *Urban Studies*, 48(2), 297–329.

Susin, S. (2002). "Rent vouchers and the price of low-income housing". *Journal of Public Economics*, 83(1), 109-152.

Thomschke, L. (2016). "Distributional price effects of rent controls in Berlin: When expectation meets reality". *CAWM Discussion Paper.*

Viren, M. (2013). "Is the housing allowance shifted to rental prices?" *Empirical Economics,* 44(3), 1497-1518.