

Economía del Gasto Social

Tema 2.3 El Gasto Público en Vivienda



David Cantarero Prieto

Carla Blázquez Fernández

Departamento de Economía

Este material se publica con licencia:

[Creative Commons BY-NC-SA 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)



Índice

Motivación

Objetivos Fundamentales

1. La Vivienda como bien preferente. Los gastos públicos de vivienda en España

2. Demanda de Vivienda

3. Oferta de Vivienda

4. Equilibrio en el mercado de vivienda

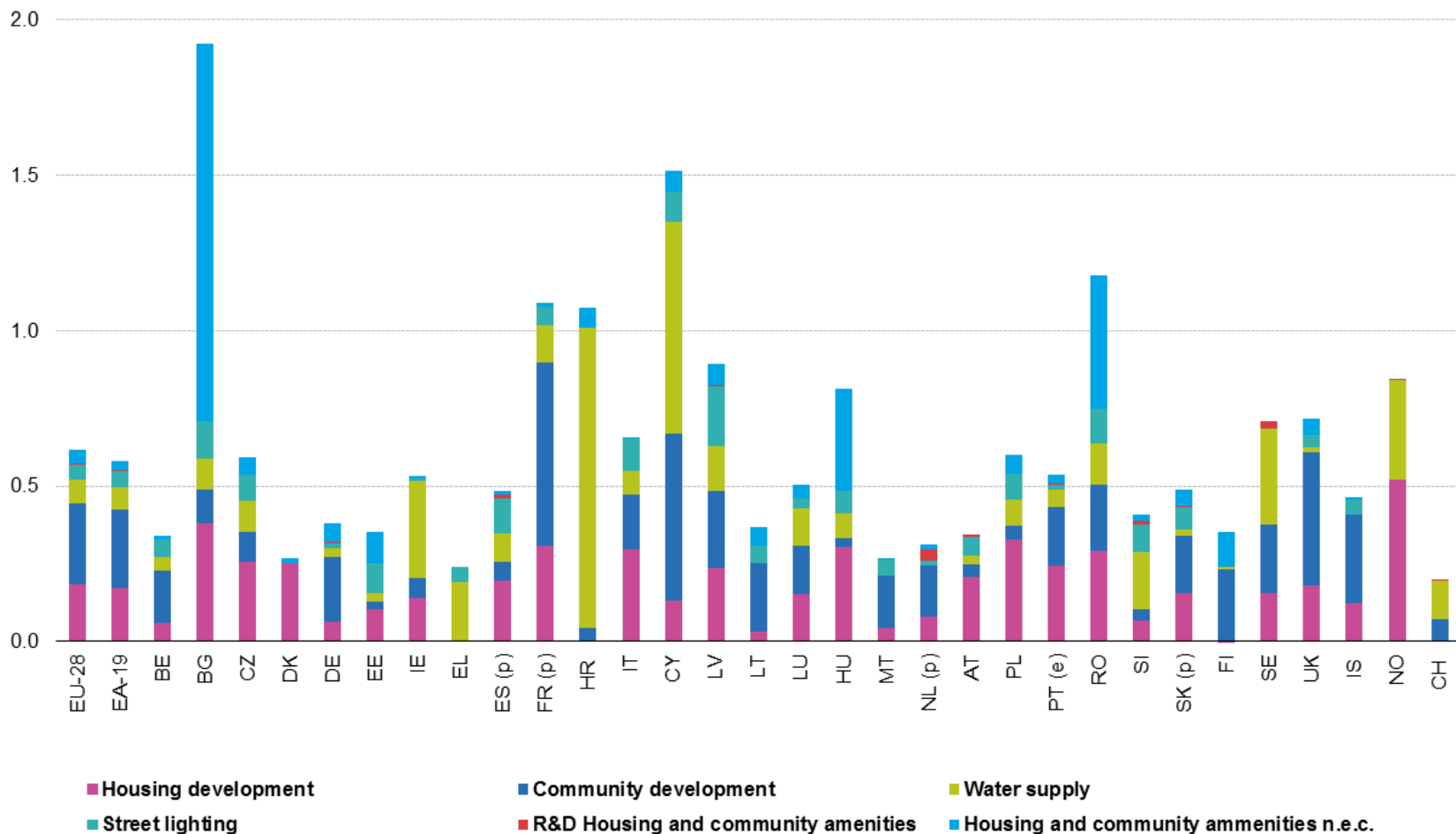
5. Políticas públicas en el mercado de vivienda

1. La Vivienda como bien preferente. Los gastos públicos de vivienda en España

ECONOMÍA Y POLÍTICA DE VIVIENDA (*Housing Economics*)

- **Art. 47 Constitución: Es Bien preferente**
- **Sector Público da ayudas a adquisición viviendas, alquiler o rehabilitación \Rightarrow externalidades (+): tangibles e intangibles (∇ delincuencia y comportamientos antisociales; Rosen, 2003)**
- **Derecho a vivienda digna \Rightarrow Sector Público ayude a alcanzar nivel mín. consumo y no cualquier nivel**
- ***POLÍTICAS DE VIVIENDA***
- **Art. 148.1.3 Constitución: es competencia CCAA (art. 24.3 E.A. Cantabria competencia de vivienda y suelo en exclusiva)**
- **Entidades Locales en formulación y ejecución del planeamiento**

Total general government expenditure on housing community, 2016 (% of GDP)



(p) provisional value
(e) estimated value

La Vivienda como bien preferente. Los gastos públicos de vivienda en España

- **Características de consumo: Bien de capital cuyo output es alojamiento en período tiempo**

1) RÉGIMEN DE TENENCIA (EN PROPIEDAD)

- **Comprarla y auto consumir alojamiento (invierte y consume; *gasto corriente se convierte en gasto inversión y ganancias K*)**
- **Compra seguro si posibles ingresos futuros no cubren alquiler. futuro**
- **Práctica +ventajas: Propietarios +poder decisión s/mantenimiento y aseguran permanecer en ella. *Pero fijación a localidad..¿límite a movilidad?***
- **Propiedad predominante en España (81%) frente a UE (55%)**

2) EN ALQUILER VIVIENDA (19% total viviendas)

Ventajas: +barato para alojamiento y movil. entre ciudades o zonas misma ciudad, *no responsabilidad a largo plazo..libertad de movimientos. Pero gasto en alquiler es gasto corriente, “calidad de vida”..dependes de oferta de mercado*

- ***DEMANDA Y OFERTA VIVIENDA. MDO VIVIENDA Y PAPEL S.PCO***
 - **Ajuste vía Precio (corto plazo) y Cantidad (largo plazo). Influye expectativas (propiedad), ubicación espacial (nuevas sustitutos imperfectos de ya existentes), Δ construcción 1º de +precio, competencia limitada por suelo (50% precio y monopolio)**

1) Satisface una necesidad básica de las personas: resguardo.

Vivienda: J.i. Antón Pérez (2009)

2) Es la decisión financiera y de consumo más importante en la vida de una persona.

3) La vivienda es, dentro de los bienes “importantes, el bien más duradero en el tiempo.

4) Su localización es fija. Las unidades de vivienda no pueden, normalmente, trasladarse → la localización de la vivienda puede tener consecuencias no recogidas en el precio (distancia al lugar de trabajo, colegios, etc.).

5) A diferencia de otros bienes, la unidad de vivienda es indivisible.

6) La vivienda tiene una gran cantidad de características, no es un bien homogéneo, y, además, estas características no son valoradas igual por todos los agentes.

7) Su alto coste de construcción hace que muchas personas lo utilicen como un mecanismo de acumulación de riqueza.

8) Problemas de información: los demandantes no conocen perfectamente las características de la vivienda y los oferentes no conocen directamente las características de los potenciales ocupantes.

9) Importantes costes de transacción asociados a la búsqueda o al cambio de vivienda.

10) Estrechez del mercado (las viviendas se encuentran dispersas en términos geográficos).

11) No convexidades en la producción (ejemplo: el coste medio de producir un bloque de 20 viviendas es menor que un bloque de 10 viviendas).

12) Ausencia casi absoluta de aseguramiento y mercados de futuros.

2. Demanda de Vivienda

→ Como en el caso de otros bienes, existe un precio máximo que cada comprador estaría dispuesto a comprar por cada unidad de vivienda. Cada unidad de vivienda adicional le produce una menor satisfacción que la anterior.

→ **Bien superior:** si la renta del comprador aumenta, se incrementa la demanda de servicios de vivienda.

→ **Bien normal:** si el precio de los servicios de vivienda aumentan, la demanda se reduce.

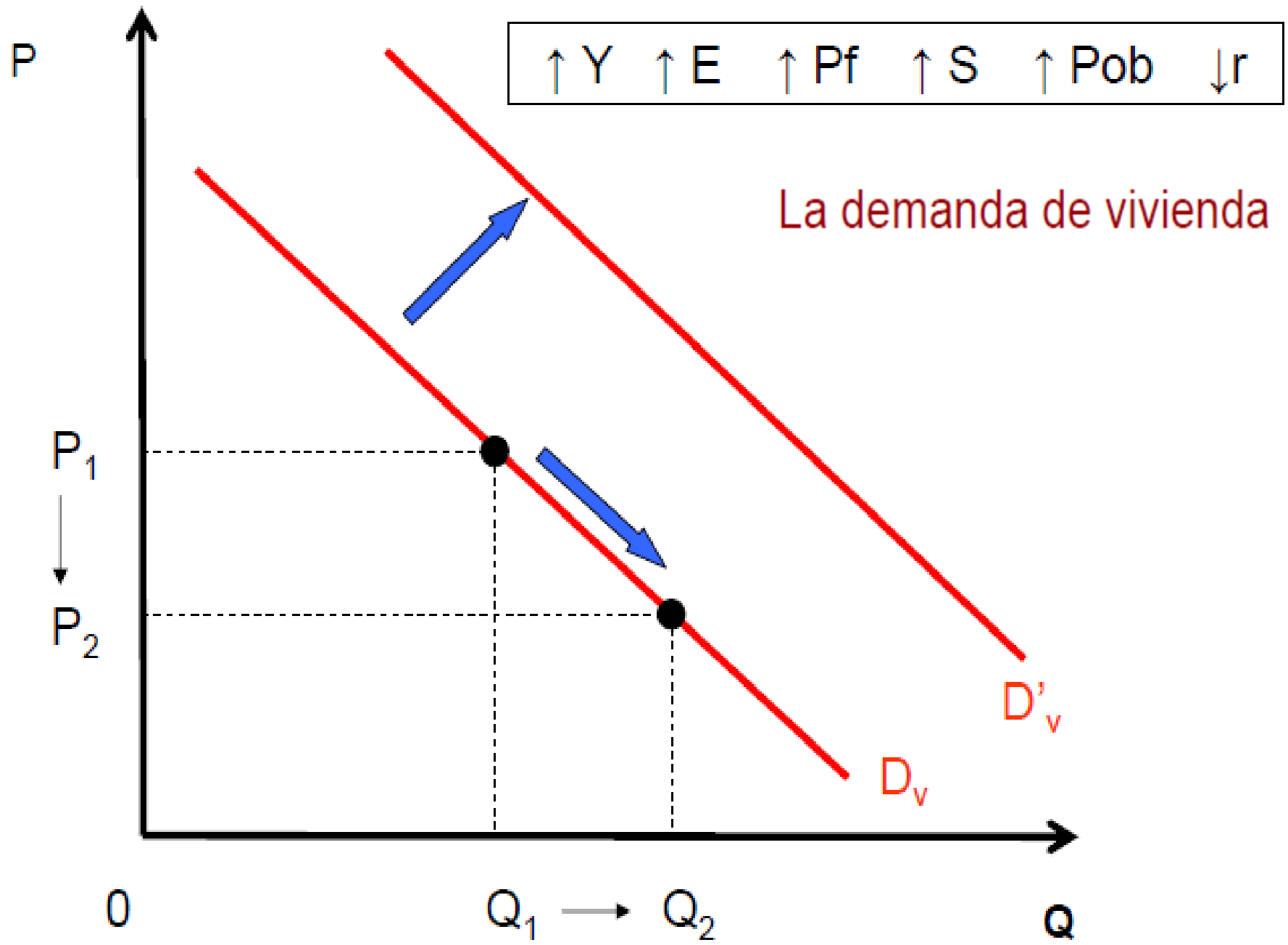
Vivienda: J.i. Antón Pérez (2009)

→ Varios factores pueden afectar a la curva de demanda de servicios de vivienda

$$D_V = f(P, Y, E, P_d^f, S, P_{ob}, r)$$

- + + + + + -

- | | | |
|--|-------------------------------|--------------------|
| 1) Precio actual: | ↑ P | → ↓ D _v |
| 2) Renta actual: | ↑ Y | → ↑ D _v |
| 3) Empleo: | ↑ E | → ↑ D _v |
| 4) Expectativas sobre los precios futuros: | ↑ P _d ^f | → ↑ D _v |
| 5) Impuestos y subsidios: | ↑ S | → ↑ D _v |
| 6) Población: | ↑ P _{ob} | → ↑ D _v |
| 7) Tipo de interés: | ↑ r | → ↓ D _v |



3. Oferta de Vivienda

→ Grosso modo, una unidad de vivienda está definida por varias características:

- Localización
- Superficie
- Calidad
- Densidad estructural del edificio

→ **Inputs:** capital, trabajo, suelo.

→ La producción de servicios de vivienda comprende 4 procesos:

- Construcción
- Mantenimiento
- Rehabilitación
- Conversión

Ej: promotores convirtieran pisos de hasta 1 año que no venden en viviendas de precio protegido

→ Como en el caso de otros bienes, existe un precio mínimo que cada vendedor estaría dispuesto a aceptar por cada unidad de vivienda. Cada unidad de vivienda adicional tiene un coste unitario superior al anterior.

→ Varios factores pueden afectar a la curva de oferta de servicios de vivienda

$$O_V = f(P, P_o^f, P_{inputs})$$

+ - -

1) Precio actual:

$\uparrow P \rightarrow \uparrow O_v$

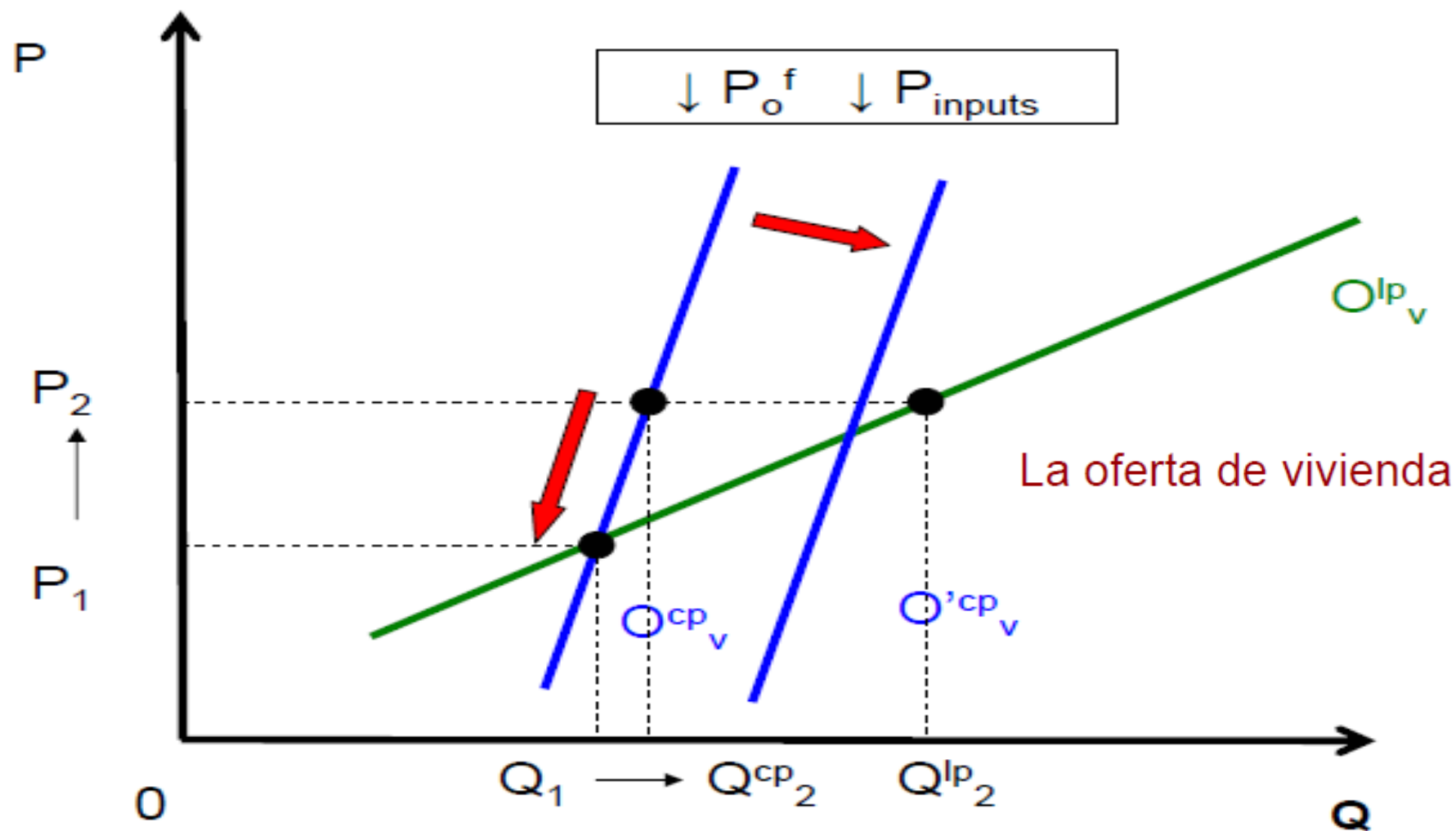
2) Expectativas sobre los precios futuros:

$\uparrow P_o^f \rightarrow \downarrow O_v$

3) Precio de los inputs

$\uparrow P_{inputs} \rightarrow \downarrow O_v$

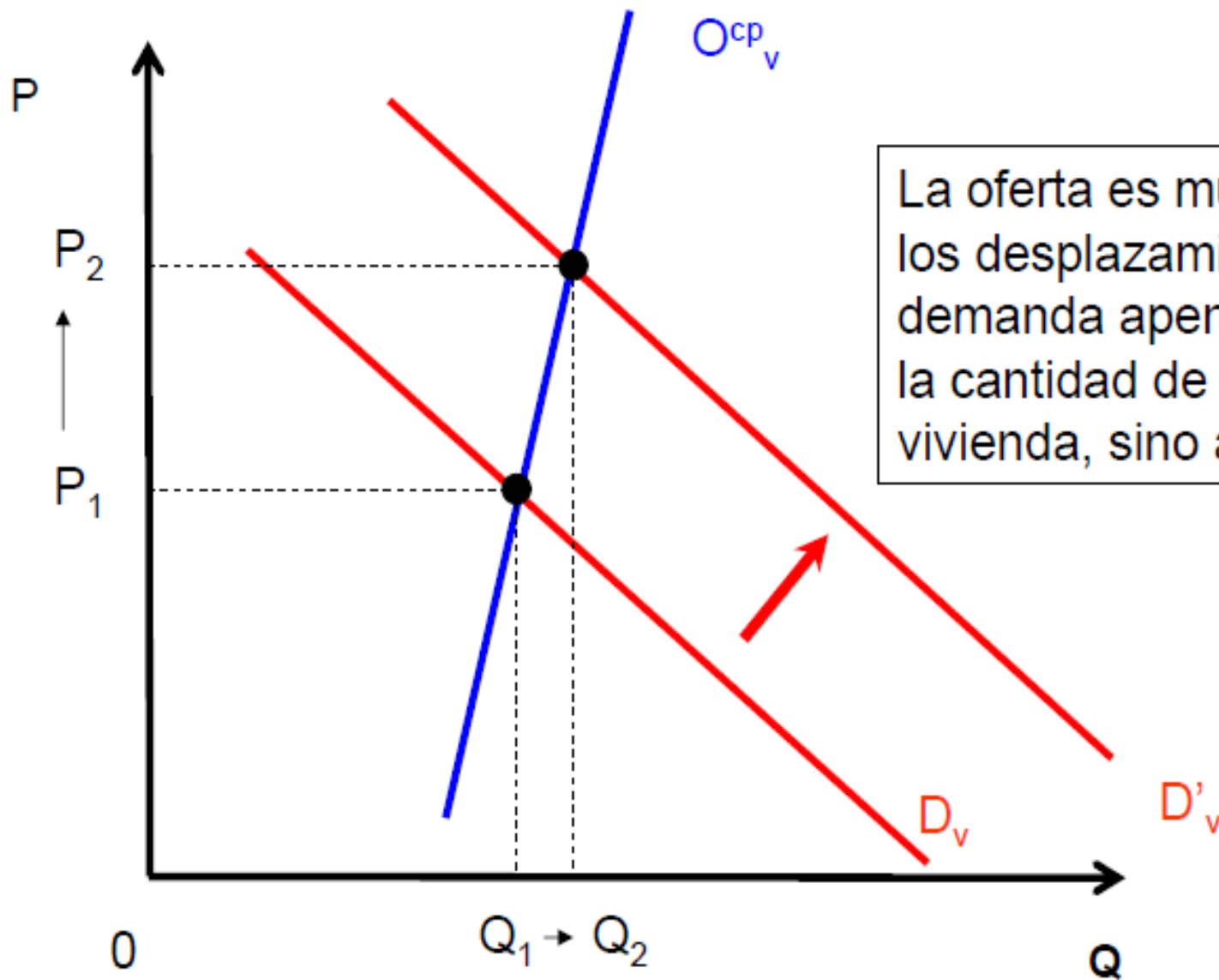
→ En el C/P, la oferta de vivienda es más rígida que a largo plazo, dado que la construcción de una nueva vivienda requiere de unos plazos de tiempo. A largo plazo, la oferta de vivienda es más flexible.



Dualidad del mercado: residencia principal 67% vs. vacacional 33%

4. Equilibrio en el mercado de vivienda

→ El corto plazo



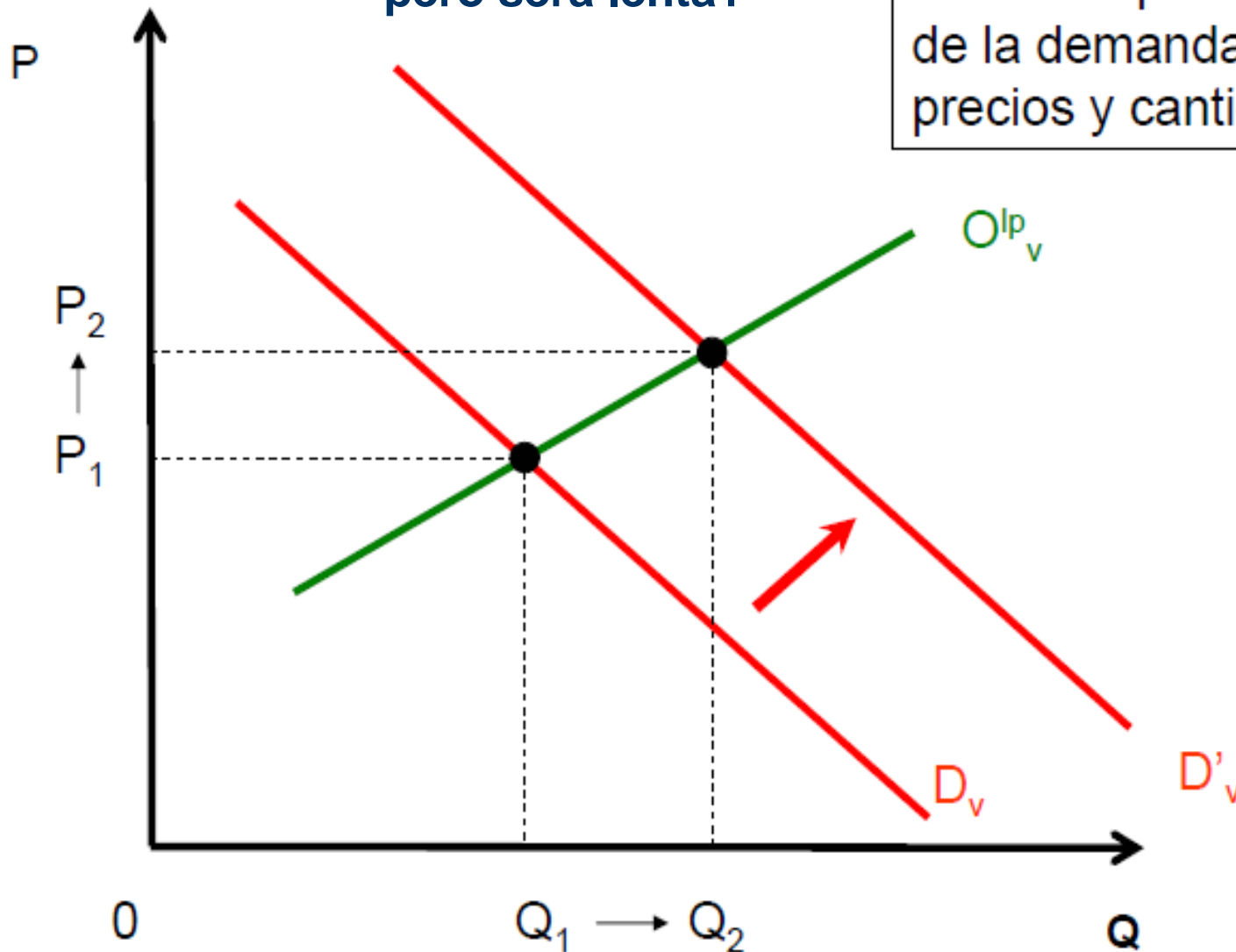
La oferta es muy rígida → los desplazamientos de la demanda apenas afectan a la cantidad de servicios de vivienda, sino al precio.

4. Equilibrio en el mercado de vivienda

→ El largo plazo

¿Se producirá vuelta progresiva a la normalidad del mercado pero será lenta?

La oferta es más elástica
→ los desplazamientos de la demanda afectan a precios y cantidades.



5. Políticas públicas en el mercado de vivienda

¿Por qué interviene el sector público?

→ **Eficiencia:** externalidades en la producción de vivienda

- **Efecto vecindad.** Si las viviendas próximas son de mayor calidad, una vivienda aumenta su valor. Sin embargo, al construir la vivienda, un inversor sólo tendrá en cuenta el beneficio privado que él puede obtener.

- **Coste social de los barrios degradados.** Las zonas con viviendas más viejas y en peores condiciones tienden a ser focos de crimen, drogas, etc.

→ **Equidad:** en principio, las prestaciones en efectivo son más eficientes que las prestaciones en especie. Sin embargo, si se considera que es un bien especial y que los ciudadanos accedan a un cierto nivel de servicios de vivienda, se justifica la intervención del gobierno para promover políticas que permitan acceder a una vivienda digna al mayor número de personas posible.

5. Políticas públicas en el mercado de vivienda

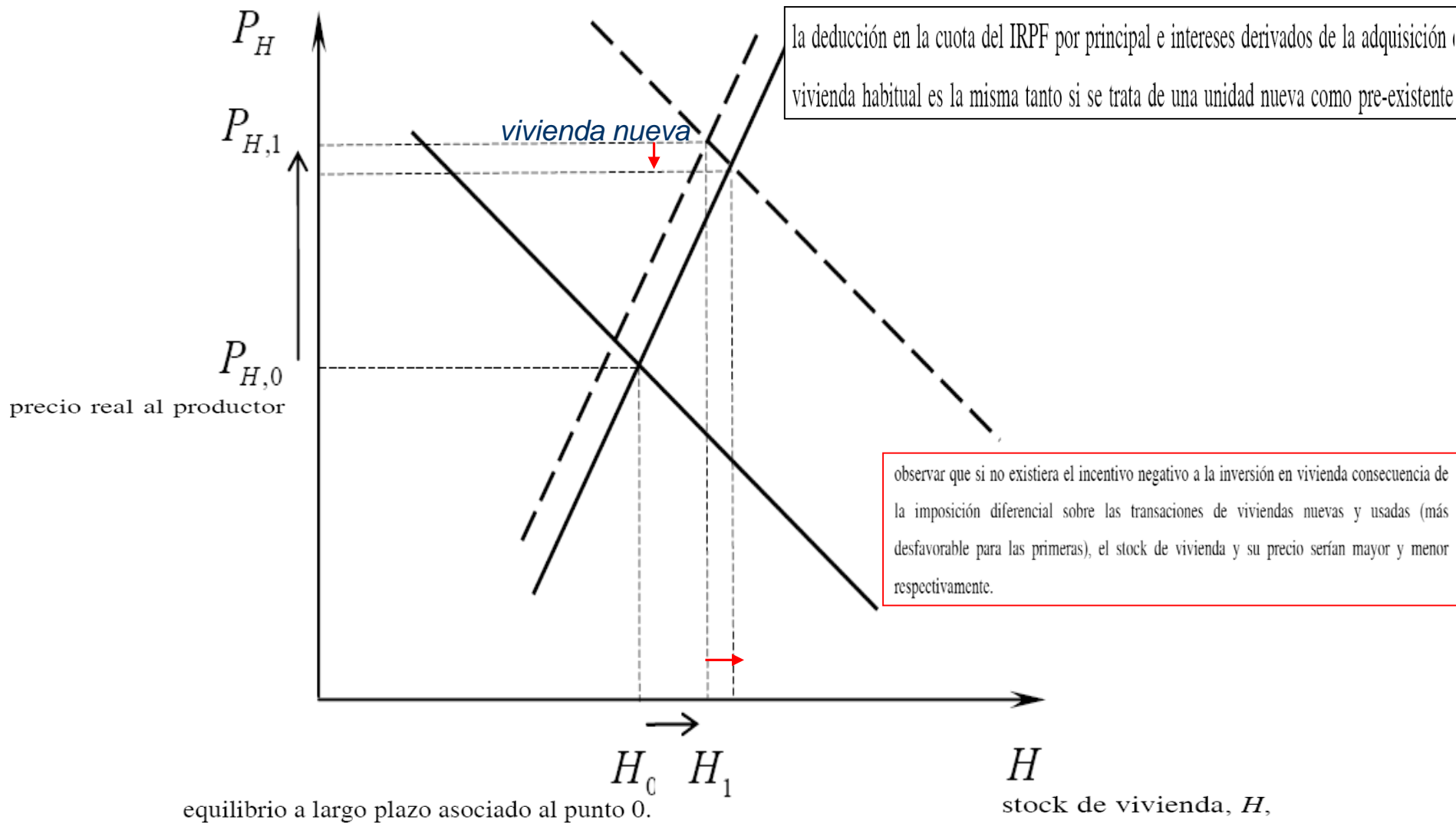
TIPOS DE INTERVENCIONES S.PUBLICO EN MERCADO DE VIVIENDA

POLÍTICAS DE AYUDA A VIVIENDA (Desde 1978)

1. INCENTIVOS FISCALES A ADQUISICIÓN VIVIENDA

Principalmente vía IRPF (López, 2013) con deducciones en cuota y límites, no para alquiler. Pero supresión de deducción por compra de vivienda habitual, efectiva desde 2013

¿Distorsionantes los Subsidios implícitos (inequidad e ineficiencia)?



Desde 1-7-2010 compra vivienda nueva pagar 10% IVA (IAJD 1% e ITP 7% Cantabria) y 4% si son de protección oficial

IVA y el IAJD excede al tipo del ITP,

con independencia de si es nueva o pre-existente,

Figura 3: La ordenación vigente (un incentivo al ahorro positivo y un incentivo a la inversión negativo).

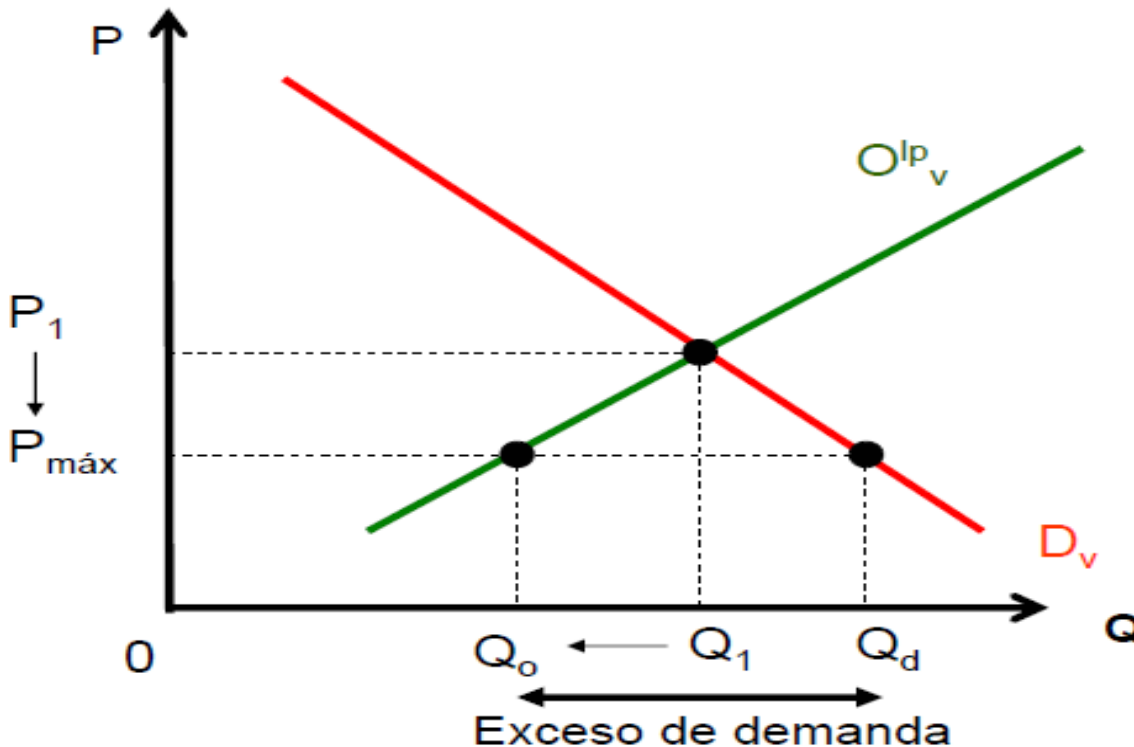
sólo pueden invocarse cuando la vivienda es de nueva creación.

5. Políticas públicas en el mercado de vivienda

TIPOS DE INTERVENCIONES S.PUBLICO EN MERCADO VIVIENDA
POLÍTICAS DE AYUDA A VIVIENDA (Desde 1978)

2. CONTROL DE PRECIOS: CONTROL DE ALQUILERES O PRECIOS MÁXIMOS A VIVIENDA EN PROPIEDAD

Sector Público intenta fijar precios máximos de alquileres (IPC) y duración contratos (reforma en 2005 por Sociedad Pública de Alquiler). Problemas conceptuales (restringir derecho uso propiedad privada) y efectividad (nº alquileres depende controles)



El precio es más bajo pero se genera escasez (exceso de demanda).

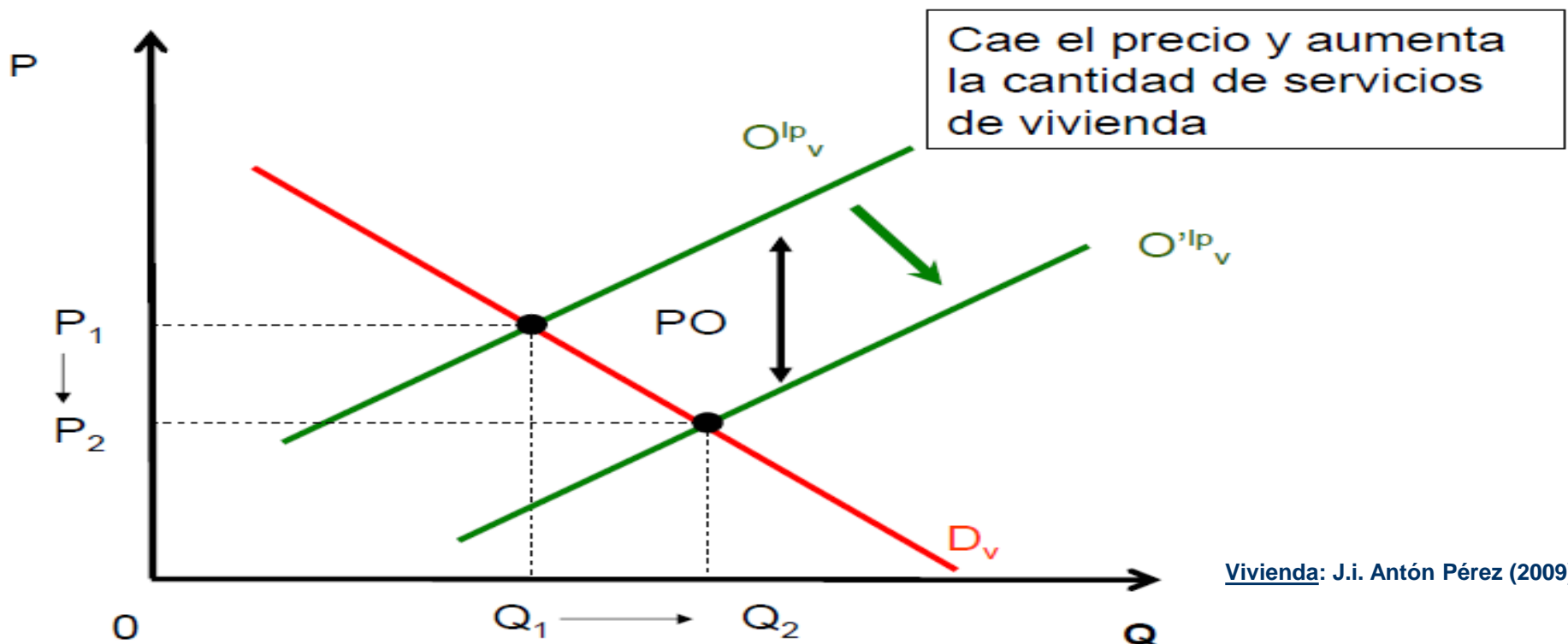
5. Políticas públicas en el mercado de vivienda

TIPOS DE INTERVENCIONES S.PCO EN MDO VIVIENDA

POLÍTICAS DE AYUDA A VIVIENDA (Desde 1978)

3. PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS O VPO (PROVISION DIRECTA) (11% (pues las libres son 89%) frente al 16% media UE)

Sector Público promueve su construcción y después alquila a precios bajos o vende a precios subvencionados a sujetos/familias según condiciones. ¿En crisis?, ¿mejor alquilarlas?, ¿diferentes calidades y combinarlas con libres?, Evitar problemas (Calidad media o baja, extrarradios, familias rentas bajas, Segregación y zonas marginales)



5. Políticas públicas en el mercado de vivienda

TIPOS DE INTERVENCIONES S.PCO EN MDO VIVIENDA *POLÍTICAS DE AYUDA A VIVIENDA (Desde 1978)*

3. *PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS O VPO (PROVISION DIRECTA)*

Tiene otros problemas:

- El sector público ha sido ineficiente en la construcción (aunque es posible, y de hecho se hace, externalizar).
- Es más eficiente dar el dinero en metálico que facilitar vivienda en especie.
- Puede vulnerar la equidad horizontal si la provisión es insuficiente para atender a todas las personas que cumplan los requisitos.

TIPOS DE INTERVENCIONES S.PCO EN MDO VIVIENDA

POLÍTICAS DE AYUDA A VIVIENDA (Desde 1978).

- **Ej. Cantabria: Medidas de acceso a vivienda y suelo; derecho a Renta Básica de Emancipación (RBE) jóvenes para alquiler, Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico y su régimen de subvenciones**
- **Creación nuevo tipo viviendas protegidas (*“Protección Pública en Régimen Autonómico”*)**

4. SUBVENCIONES DIRECTAS PARA COMPRA DE VIVIENDA

Ayudas a rentas muy bajas para compra (cubre parte coste y/o tipo de interés) pero desprotege a rentas media/bajas y ampliarlas es coste presupuestario (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2017-2020 Mº Fomento)

- ***Ayudas Públicas de Vivienda en España* (facilitar acceso a propiedad). Evolución del gasto en vivienda (Mº Vivienda, Banco de España y Central Europeo y otras)**
- **ΔPrecios. Fomentar oferta y viviendas en alquiler. Liberalizar suelo**

Resumen final

- **Justificar algunas políticas VIVIENDA (internalizar algunas externalidades) pero mayoría se basan en ser un Bien Preferente.**
- **Acceso a vivienda: en propiedad o alquiler.**
- **Ayudas públicas: estímulos fiscales, control alquileres, producción pública de viviendas y subvenciones directas para adquisición de viviendas.**