

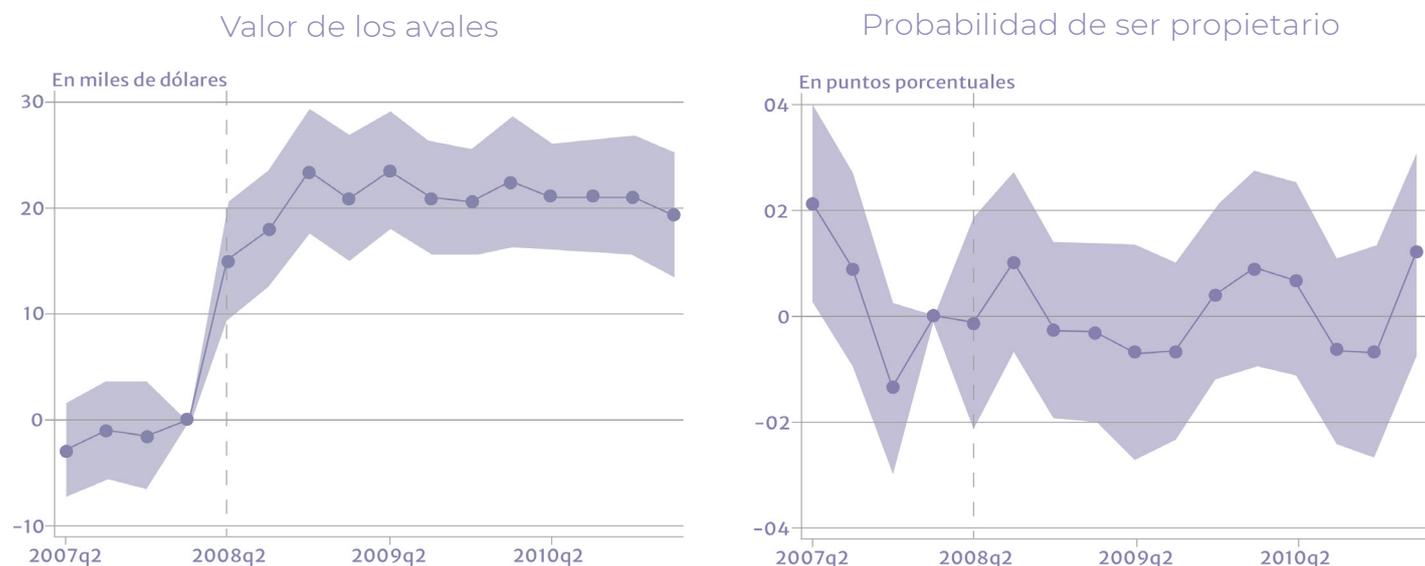
¿Qué sabemos de políticas similares al aval de entrada para la compra de vivienda que ha propuesto el Gobierno de España?

El Gobierno de España ha propuesto una política de avales de entrada para la compra de una vivienda. En este Policy Review analizamos cómo han funcionado las políticas de ayuda a la compra de vivienda y avales públicos en otros países. El resultado del análisis comparativo es que esta política **puede generar distorsiones en el mercado de la vivienda** y efectos indeseados, tales como el **aumento del precio** y la reducción de la asequibilidad, **sin aportar grandes beneficios sociales** (particularmente en épocas de altos tipos de interés como la actual. Por ello, recomendamos otras políticas públicas que sí han demostrado ser más eficientes tales como ampliar el parque de vivienda pública, reestructurar los requisitos de acceso de la vivienda pública o aplicar un impuesto al valor del suelo o una sobrecarga del IBI a viviendas no principales.

Los avales públicos para compra en Estados Unidos no tuvieron un efecto significativo en la tasa de propiedad de vivienda (Grund y Kim, 2021):

- La ampliación de los límites de préstamos hipotecarios en los que se traducen en un aumento de los avales gubernamentales **provoca también un aumento del precio de la vivienda**, lo que provoca una compensación negativa de la asequibilidad.
- El análisis coste-beneficio de la política encontró que para cada propietario nuevo que se consiguiera, se debían avalar 6 millones de dólares.
- Los autores afirman también que los **hogares que más pueden beneficiarse de los avales de vivienda son aquellos que ya son propietarios** o que podrían permitírselo sin avales públicos. Como muestra la **Figura 1, no aumenta la probabilidad de ser propietario**.
- **Metodología del estudio:** Utilizan discontinuidades y cambios de los límites de préstamos hipotecarios entre códigos postales adyacentes para ver el efecto causal del aumento de los avales gubernamentales sobre la probabilidad de ser propietario de la vivienda.

Figura 1: Efecto del aumento del valor de los avales en la probabilidad de ser propietario

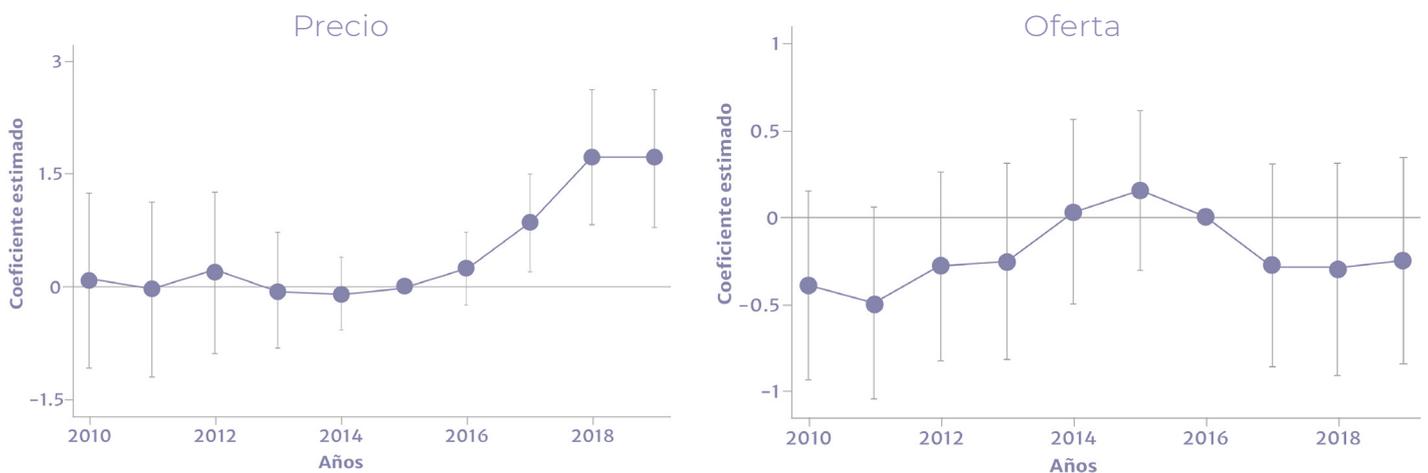


Fuente: Grund y Kim (2021)

El Help to Buy (HtB) en el Área Metropolitana de Londres aumentó los precios de la vivienda (Carozzi, Hilber y Yu, 2024):

- El esquema del **Help to Buy resultó en un aumento significativo, del 8%, en los precios** de las nuevas construcciones en las áreas con problemas de asequibilidad.
- Los **promotores inmobiliarios se beneficiaron** de la ayuda de HtB, sin que hubiera un impacto significativo en la oferta de vivienda de nueva construcción en las áreas tensionadas.
- En áreas asequibles con suelo disponible la política no generó efecto alguno sobre el precio mientras que sí consiguió aumentar la construcción de nuevas viviendas.
- **Metodología del estudio:** Utilizan dos discontinuidades espaciales del esquema Help To Buy (HtB) de Gran Bretaña para ver el efecto que tuvo la expansión del crédito hipotecario sobre los precios y la oferta de vivienda. Utilizan el Área Metropolitana de Londres y la frontera de Inglaterra y Gales.

Figura 2: Efecto del Help to Buy en el precio y la oferta de la vivienda en el Área Metropolitana de Londres



Fuente: Carozzi, F., Hilber, C. A., & Yu, X. (2024)

La reducción de tipos de interés hipotecarios en Dinamarca tuvo un efecto cero sobre la propiedad de la vivienda (Gruber, Jensen y Kleven, 2021):

- En línea con el punto anterior, se demostró que **aumenta el endeudamiento de los hogares** y genera distorsiones en la eficiencia del mercado de vivienda y en la equidad, ya que **solo lo aprovechan los hogares de renta alta**.
- Por último muestran que la retirada de la deducción implica una reducción de los precios, pero argumentan que esta retirada ahoga a los hogares ya endeudados.
- **Metodología del estudio:** Se basan en una reforma a gran escala de deducciones de interés hipotecario a hogares de renta media y alta en Dinamarca para estudiar el impacto causal en el largo plazo sobre la propiedad de la vivienda, las características de las mismas y las decisiones de endeudamiento.

Las ayudas y avales hipotecarios en áreas de renta baja en California no tuvieron efecto (Bostic y Gabriel, 2006):

- El estudio encuentra que esta política **no tuvo un efecto significativo en el aumento de la tasa de propiedad y tampoco en la tasa de vivienda vacía.**
- Los autores afirman que esto puede deberse a la posición de California como **mercado de alto coste de vivienda**, lo que limita la compra de vivienda y, por ende, las **ayudas a la promoción de la misma.**
- Como recomendación de política pública, animan a **repensar la idoneidad de estas ayudas**, en especial en relación con colectivos vulnerables, ya que, además de tener un efecto limitado, incentivan los créditos hipotecarios de alto riesgo (subprime).
- **Metodología del estudio:** Hacen uso de diferencias en las definiciones regulatorias de barrios de renta baja para aislar el efecto causal de la agencias públicas de financiación hipotecaria sobre la ratio de propiedad y otras condiciones de mercados de vivienda.

Recomendaciones de Future Policy Lab:

- Se debería **reevaluar la pertinencia de un aval público** para promover la propiedad de vivienda, ya que la política puede **generar distorsiones en el mercado de la vivienda y efectos indeseados** (aumento de precios y reducción de la asequibilidad) sin aportar grandes beneficios sociales. En especial, **en épocas de altos tipos de interés** como la actual.
- Para mejorar la asequibilidad de la vivienda existen políticas más eficientes como la de **ampliar el parque de vivienda público:**
 - A largo plazo:** construcción y colaboración público-privada.
 - Corto plazo:** derecho de tanteo y retracto (el derecho por el cual las Administraciones Públicas tienen preferencia de compra en las operaciones privadas acordadas sobre las grandes operaciones inmobiliarias) para poder lograr vivienda pública en el centro de las ciudades, donde no hay suelo libre para nueva vivienda.
- **Reestructurar los requisitos de acceso de la vivienda pública** teniendo en cuenta las necesidades de vivienda.
- Introducir un **impuesto al valor del suelo y una sobrecarga del IBI** a viviendas no principales.
- Revisar los puntos en los que no llega la Ley de Vivienda, como el alquiler de temporada o la aplicación de los controles de alquiler.

Referencias:

- Bostic, R. W., & Gabriel, S. A. (2006).** Do the GSEs matter to low-income housing markets? An assessment of the effects of the GSE loan purchase goals on California housing outcomes. *Journal of Urban Economics*, 59(3), 458-475.
- Carozzi, F., Hilber, C. A., & Yu, X. (2024).** On the economic impacts of mortgage credit expansion policies: evidence from help to buy. *Journal of Urban Economics*, 139, 103611.
- Delclós, C., Segú, M., Lebrusán, I., Auciello-Estévez, I., Salas-Rojo, P. (2023).** Vivienda para vivir: de mercancía a derecho. Future Policy Lab.
- Gruber, J., Jensen, A., & Kleven, H. (2021).** Do people respond to the mortgage interest deduction? Quasi-experimental evidence from Denmark. *American Economic Journal: Economic Policy*, 13(2), 273-303.
- Grundl, S., & Kim, Y. S. (2021).** The marginal effect of government mortgage guarantees on homeownership. *Journal of Monetary Economics*, 119, 75-89.