

Noelia Barragán Molinero

**Arrendamientos. Regulación de la vivienda
alquilada. Comparaciones europeas.**
**Tenancies. Regulation of rented housing.
European comparisons.**

TRABAJO DE FIN DE GRADO

Dirigido por el Dr. Sergio Nasarre Aznar

Grado de Derecho



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

Tarragona

2023

Este TFG se ha desarrollado en la modalidad de APS (aprendizaje servicio). La entidad a la que se ha presentado el servicio es European Housing Studies Housing+.

Abstract

El objeto de este trabajo es realizar un estudio sobre las regulaciones a nivel europeo de los arrendamientos, una forma de vivienda alternativa a la propiedad.

Para el desarrollo de esta regulación hay dificultades en conseguir un equilibrio entre los intereses del arrendatario y los del arrendador, que están en constante contraposición.

Veremos los problemas que existen en la actualidad respecto a los arrendamientos y las consecuencias que supone legislar de una manera favorable o desfavorable para cada sector de la sociedad.

Palabras clave: arrendamiento, regulación, propiedad, vivienda, inquilino, europeo.

L'objecte d'aquest treball és realitzar un estudi sobre els regulacions a nivell europeu dels arrendaments, una forma d'habitatge alternatiu a la propietat.

Per a elaborar aquesta regulació hi ha dificultats en aconseguir un equilibri entre els interessos de l'arrendatari i els de l'arrendador, que estan en constant contraposició.

Veurem els problemes que existeixen en l'actualitat en matèria d'habitatge, especialment sobre els arrendaments i els conseqüències que suposa legislar d'una manera favorable o desfavorable per a cada sector de la societat.

Paraules clau: arrendament, regulació, propietat, habitatge, inquilí, europeu.

The purpose of this paper is to carry out a study on the regulations at the European level of leases, a form of housing alternative to ownership.

For the development of this regulation there are difficulties in achieving a balance between the interests of the tenant and those of the landlord, which are in constant opposition.

We will see the problems that currently exist with respect to leases and the consequences of legislating in a favorable or unfavorable way for each sector of society.

Key words: renting, regulation, ownership, housing, tenant, European.

Tabla de contenido

1. Metodología.....	1
2. Investigación.....	2
2.1. <i>Vivienda alquilada en Europa.....</i>	<i>2</i>
2.2.- <i>Regulación de las viviendas en Europa.....</i>	<i>4</i>
2.3.- <i>Problemática actual.....</i>	<i>5</i>
3. Resultados obtenidos.....	8
4. Fichas sobre las cuestiones.....	10
5. Impacto del proyecto.....	21
6. Reflexión final.....	22
7. Bibliografía.....	23

1.-Metodología

El presente trabajo se ha realizado a partir de una serie de capítulos sobre la vivienda a nivel europeo facilitados por el profesor Nasarre. Han sido realizados por profesionales del sector sobre diferentes temas relacionados con la vivienda. Mi capítulo en concreto se trata de la regulación de los arrendamientos a nivel europeo, el capítulo 18, y ha sido elaborado por Mark Jordan, de la Universidad de Southampton.

La modalidad APS (aprendizaje-servicio) ha sido la escogida para realizar el trabajo de fin de grado, atendiendo a la demanda de un servicio. Para obedecer este encargo hemos decidido elaborar un juego en el que se deben tomar decisiones sobre las cuestiones que se plantean.

Es una forma de contribuir al avance del aprendizaje del derecho a través de la gamificación.

El servicio prestado se trata de un proyecto europeo financiado por la Unión Europea cuya finalidad es mejorar los conocimientos y la formación de los agentes inmobiliarios o cualquier profesional relacionado con este mercado.

Esto nos hace partícipes del curso EHS y del proyecto Housing +.

La estructura del trabajo se inicia con una contextualización teórica sobre el tema, seguida de las cuestiones extraídas sobre la investigación y sus respuestas, una ficha explicativa de cada cuestión planteada que incluye las decisiones que se pueden escoger junto con la explicación de la repercusión de cada una, el impacto del proyecto realizado y, por último, una reflexión final.

El resultado de la investigación se proyecta en una misión de las que compone el juego elaborado. Éste consiste en que diferentes personajes acuden a nosotros realizando peticiones de todo tipo y en función a la decisión que tomemos tendrá unos efectos u otros en cada sector.

El objetivo principal del jugador es mantener el equilibrio en cuanto a cómo afecta para que ningún poder resulte ni muy favorecido ni muy desfavorecido. Aquí es donde se encuentra el reto.

2.- Investigación

2.1.- Vivienda alquilada en Europa

Debido a la actual dificultad para obtener una vivienda en propiedad, la mayoría de la población recurre a la figura del arrendamiento. Muchos lo hacen por comodidad, pero la gran parte de los arrendatarios no lo son por preferencia, si no que se ven obligados a vivir sin conseguir ser propietarios porque no les queda otra opción.

El alquiler representa actualmente un tercio del régimen en el que viven los ciudadanos de Europa. Incluso hay determinados países como Alemania y Dinamarca en que esta cifra es superior, aunque cabe mencionar que en las últimas décadas la propiedad ha aumentado frente al alquiler debido a políticas que se han llevado en favor a la propiedad. El alquiler privado ha sufrido una disminución.¹

Ejemplos de medidas que han generado esta disminución son: la demolición de viviendas alquiladas de mala calidad, la conversión de alquiler privado a alquileres sociales, el control de las formas de alquiler, y la preferencia generalizada que existe de ser propietario.

Vamos a analizar las principales estadísticas sobre vivienda elaboradas por el Eurostat en mayo de 2020 para adentrarnos más en la situación de la vivienda que hay actualmente:²

En primer lugar, el régimen en que vive la población. En 2018, el 24,9 % de los ciudadanos de la EU-27 vivía en propiedad con una hipoteca o un préstamo, pero el 45,1 % lo hacía en una vivienda en propiedad sin préstamo ni hipoteca. Por lo tanto, la tasa de propiedad libre de cargas es elevada. Es decir, bastante población ha logrado adquirir por completo su propia casa a pesar de las circunstancias precarias actuales.

Para el caso de España, el porcentaje de propietarios sin hipoteca es del 44,6%.³

¹ Jordan, M. (s. f.). Tenancies. Regulation of rented housing - European comparisons. Course book on European Housing Studies.

² Eurostat. (2020, mayo). Estadísticas sobre vivienda: Eurostat statistics explained. ec.europa.eu. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/es&oldid=498645#Asequibilidad_de_la_vivienda

³ Nasarre Aznar, S. (2023). Los retos de la vivienda en España en clave europea: Informe XIV. Fundación Disenso.

En segundo lugar, la calidad de las viviendas. Hay que tener en cuenta la presencia actual del fenómeno de la sobreocupación, en 2020 el 19,9 % de la población de la EU residía en viviendas sobreocupadas. Para personas en riesgo de pobreza esta cifra es elevadamente por encima del conjunto de la población.

Concretamente en España, la tasa de sobreocupación es del 9,1%. Se encuentra en una buena posición a nivel europeo. La sobreocupación se define como un uso inadecuado de la vivienda que se produce cuando el número de personas que habitan excede del máximo considerado con relación a la superficie.⁴

Como solución a la sobreocupación, el modelo de vivienda en propiedad vertical es el mejor ya que permite una mayor concentración en un menor espacio. En España, el 43,5% de hogares son verticales, siendo la media de la UE del 27,5%.⁵

Para este indicador se han tenido en cuenta también otro tipo de deficiencias de la vivienda como la falta de aseo, la presencia de goteras o el no acceso a la luz. En 2018, un 4,3% de la población europea sufría estos problemas.

Podemos observar mediante estos datos que la sobreocupación es un problema importante, y sobre todo aumenta en zonas como grandes ciudades, que se encuentran saturadas y con viviendas sometidas a usos inadecuados.

En tercer lugar, el factor de la asequibilidad, el precio. En 2018, un 9,6 % de la población de la EU-27 vivía en hogares que destinaban, al menos, el 40 % de su renta disponible equivalente a la vivienda.⁶ Es decir, de sus ingresos, casi la mitad era para financiar su vivienda.

La proporción de la población cuyos costes de vivienda superaban el 40 % de su renta disponible equivalente alcanzó el nivel más alto en el caso de los arrendatarios con alquileres a precios de mercado (25,1 %) y el más bajo en el de las personas que vivían en una vivienda en propiedad con préstamos o hipotecas (4,0 %). Por lo tanto, las personas que viven de alquiler tienen que invertir más proporción de sus ingresos en vivienda que los que son propietarios.

⁴ Hebrero, J. (2015, 5 noviembre). Sanciones a la vivienda vacía en la ley vasca. tuGuíaLegal.com. <https://tuguialegal.com/2015/10/26/sanciones-a-la-vivienda-vacia-en-la-ley-vasca/>

⁵ Nasarre Aznar, S. (2023). Los retos de la vivienda en España en clave europea: Informe XIV. Fundación Disenso.

⁶ Eurostat. (2020, mayo). Estadísticas sobre vivienda: Eurostat statistics explained. ec.europa.eu.

Esto ha generado un elevado sobreendeudamiento para los inquilinos del mercado privado y un país con una alta tasa de propiedad privada porque los ciudadanos prefieren sacrificarse para ser propietarios que vivir de alquiler, que es mucho menos asequible.

2.2- Regulación de las viviendas en Europa

En general, existe una regulación muy diversa y cambiante en todos los países de la Unión Europea, ninguno regula exactamente igual los alquileres, porque este es un mercado muy regulado e inestable.

Pero podemos afirmar que los gobiernos europeos optan por encaminar sus marcos legislativos a restringir los derechos de la propiedad privada de los propietarios para combatir necesidades sociales. Para tomar estas decisiones se tienen en cuenta muchos aspectos como por ejemplo los derechos constitucionales, los derechos humanos, las políticas financieras de cada estado, etc.

La consecuencia de esta labor social que hace el estado se traduce en regular los aspectos más básicos de la relación entre las dos partes del contrato y partes fundamentales de éste como por ejemplo la duración, las reparaciones, el precio, etc. Para garantizar los derechos sociales como la vivienda y cumplir sus obligaciones como estado social.

De forma simplificada podemos observar una clasificación de las regulaciones de arrendamientos existentes en Europa en dos grupos: los países que imponen restricciones a los propietarios para proteger al inquilino, dentro de este grupo podemos encontrar por ejemplo a Alemania, Austria, Suiza y Suecia. Por otro lado, tenemos los sistemas más permisivos, que favorecen al propietario, en países como Bélgica, Irlanda, España y Polonia, que siguen el modelo inglés.⁷

Esta polarización no está aislada ni inmodificable, sino que los países, dependiendo del gobierno y de otras situaciones, se van moviendo más cerca de un polo o del otro e incluso van realizando evoluciones totalmente opuestas. Un claro ejemplo de esta variación es el Reino

⁷Jordan, M. (s. f.). Tenancies. Regulation of rented housing - European comparisons. Course book on european Housing Studies.

Unido, donde el gobierno central ha descentralizado la competencia en materia de arrendamientos y cada gobierno ha tomado un camino radicalmente distinto.

Entrando a analizar el modelo inglés, donde en los últimos años se ha producido un aumento del alquiler privado, podemos deducir que este aumento se atribuye directamente a la desregularización del alquiler y a los cambios en su regulación. Con este ejemplo podremos apreciar como el enfoque que se le da a la regulación influye considerablemente en el mercado.

En Inglaterra a partir de 1988 se produjo un cambio radical, y la regulación pasó de un extremo garantista para los inquilinos, a un modelo de fomento de la movilidad laboral, en que se desprotege a los inquilinos. Esto se llevó a cabo con medidas que facilitaban el desalojo, no regulaban los aumentos, etc.

Con estas nuevas condiciones, que no hacían atractivo el alquiler, los bancos aprovecharon para ofrecer buenos productos hipotecarios y dar solución a la inestabilidad de los alquileres, facilitando la propiedad. Pero las consecuencias de esta desregularización y fomento de la propiedad han generado otras negativas como inflación de los alquileres, aumento del sinhogarismo y viviendas inseguras e inasequibles.

En conclusión, el problema para regular los arrendamientos se halla en encontrar el equilibrio perfecto entre los dos modelos de regulación y encontrar una neutralidad de la tenencia, donde los principios generales de rentabilidad del propietario y asequibilidad, estabilidad y flexibilidad del inquilino se encuentren en armonía, sino nos puede llevar a situaciones críticas para un sector, el perjudicado.⁸

2.3.- Problemática actual

Actualmente existe una situación generalizada de crisis en cuanto a la vivienda. El precio de las viviendas se ha disparado y esto es algo que preocupa mucho.

⁸ Schmid C.U. (2018) 'Introduction' in Schmid, C. U. (ed.) Tenancy Law and Housing Policy in Europe. Cheltenham: Elgar, pp. 1-18.

Nos encontramos sumergidos en esta grave situación a raíz de diversos factores que han sido los desencadenantes:⁹

En primer lugar, debemos tener en cuenta la crisis financiera que hubo en nuestro país el año 2007. Esto fue un punto de inflexión porque con la elevada tasa de desempleo los impagos aumentaron exponencialmente. Los hogares se vieron sumergidos en una situación de sobreendeudamiento y muchos de ellos no pudieron hacer frente o bien a sus hipotecas o bien a sus cuotas de alquiler. Esta escasez de vivienda pública y asequible agravó todavía más las consecuencias de la crisis económica e hipotecaria del 2008, que hizo estallar el modelo del boom inmobiliario. Ante una fuerte ola de desahucios (se produjeron 570.708 en todo el Estado entre el 2008 y el 2017 según datos del Consejo General del Poder Judicial).

Para paliar estos efectos, empezaron a fomentarse en masa viviendas sociales y subvenciones, produciéndose una saturación del mercado y una sobrecarga de éste que lo hicieron inefectivo e ineficiente.

En segundo lugar, el problema de elevada concentración que existe. La mayoría de la población se encuentra aglutinada en distintos puntos clave que coinciden con las grandes ciudades. Esto crea un gran desequilibrio. Todo el mundo desea vivir en las zonas urbanas. Esto hace que la demanda se concentre y la oferta sea insuficiente. Y que se produzca el fenómeno de la sobreocupación.

Como todo mercado, la oferta y la demanda van de la mano. En este caso, la creciente demanda en comparación con la escasa oferta genera un disparo muy pronunciado de los precios. A medida que han aumentado las personas que viven de alquiler, también se han ido incrementando los precios de los arrendamientos, especialmente desde el 2013 en las grandes ciudades como Barcelona. Según datos del OHB, los precios de alquiler en la ciudad de Barcelona han crecido un 36,4 % entre el 2013 y el 2018.¹⁰

Anais López, directora de Comunicación y Contenidos de Fotocasa y Habitaclia, explica que las comunidades autónomas de Cataluña y Madrid, donde los últimos años se había

⁹ Nasarre Aznar, S. (2023). Los retos de la vivienda en España en clave europea: Informe XIV. Fundación Disenso.

¹⁰ Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona. (2020). La opción de regular el precio del alquiler ante la falta de vivienda asequible. Diàlegs d'Habitatge.

incrementado fuertemente el precio del alquiler, han empezado a moderar sus crecimientos (de un 3,1 % en Cataluña y de un 2,3 % en Madrid en el 2019). No obstante, no significa que se haya parado la subida de precios y, de hecho, el año 2019 cerró con los precios más altos del alquiler de los últimos trece años en España.¹¹

Este encarecimiento genera que la asequibilidad de las viviendas sea muy baja.

Si las viviendas no son asequibles hay que recurrir a las viviendas sociales, pero no disponemos de suficientes. Por lo tanto, se genera esta rueda negativa que se retroalimenta a sí misma.

En tercer lugar, hay que atribuir el problema de la vivienda a la inexistencia de una estrategia eficiente para aumentar la accesibilidad a la vivienda de la población, en especial para los colectivos vulnerables como las personas mayores y los discapacitados. Hay muchas viviendas que no se encuentran adaptadas a las necesidades de estos colectivos, que ven aún más mermadas sus capacidades de acceso a una vivienda. Y no se toman las medidas adecuadas ni se destinan fondos suficientes por parte de los poderes estatales.

En último lugar cabe mencionar la mala calidad del parque inmobiliario. Las viviendas actuales tienen muchos años de antigüedad. Las construcciones se realizaron hace muchos años y no se han llevado a cabo tareas de rehabilitación, reparación o conservación.

El motivo por el que no se ha solucionado este problema es el coste económico que esto supone. Nos encontramos ante unos propietarios que no disponen de los medios suficientes para financiar el coste que supone este tipo de obras y prefiere dejar vacías sus viviendas en mal estado.

El gobierno puede colaborar aportando subvenciones que sirvan de ayuda, pero no puede financiar por completo estas obras.

¹¹ Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona. (2020). La opción de regular el precio del alquiler ante la falta de vivienda asequible. *Diàlegs d'Habitatge*, p.21.

Con todas estas complicaciones en materia de vivienda, ha surgido un mercado negro paralelo del alquiler. Este se compone de acuerdos informales al margen de la legalidad que no se rigen por las disposiciones legales, sino que únicamente obra la autonomía de las partes.¹²

Estos contratos suelen tener peores condiciones para los arrendatarios. El objetivo suele ser evadir deberes fiscales o violar cualquier otro tipo de obligación que establece la ley como el requisito de habitabilidad, por ejemplo.

En una economía en la que se restringe demasiado el libre mercado hay riesgo de que surja mercado negro paralelo. Este mercado negro no es deseable para nadie.

Pero otro problema mucho más preocupante es la elevada tasa de desahucios, que en su materia son de arrendamientos. Según datos del Consejo General del Poder Judicial correspondientes a todo el 2019, en este periodo, se produjeron en todo el Estado un total de 54.006 desahucios, 12.446 (23 %) en Cataluña, la comunidad autónoma que concentra un número más alto de lanzamientos.¹³

3.- Resultados obtenidos

Para el mejor entendimiento de este tema, se han extraído una serie de cuestiones sobre los aspectos más controvertidos de la regulación de los arrendamientos. Éstas se han escogido teniendo en cuenta algunas de las demandas más polémicas.

Estas decisiones van a repercutir en:

- La sociedad, entendida como ciudadanía en general, tanto arrendatarios como arrendadores.
- Al sector bancario, tanto financiero como gran tenedor de inmuebles.
- Al estado.
- Al sector inmobiliario.

¹² Schmid C.U. (2018) 'Introduction' in Schmid, C. U. (ed.) Tenancy Law and Housing Policy in Europe. Cheltenham: Elgar, pp. 1-18.

¹³ Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona. (2020). La opción de regular el precio del alquiler ante la falta de vivienda asequible. Diàlegs d'Habitatge, p.25.

La dificultad de las decisiones se basa en favorecer de manera proporcionada a todos los grupos de forma que ninguno resulte más perjudicado ni menos perjudicado que otro. Todos tienen sus intereses propios y desean mejorar sus condiciones, pero debemos tomar las decisiones teniendo en consideración todas las consecuencias que esto conlleva.

Tras el estudio de los materiales, se ha llegado a la elaboración de las siguientes cuestiones:

1.- EU politician: The EU proposes to harmonize lease contracts.

Político de la UE: La UE propone armonizar los contratos de arrendamiento.

2.- A building company: We want to build more homes.

Una constructora: Queremos construir más viviendas.

3.- EU politician: We want to promote homeownership.

Político de la UE: Queremos fomentar la vivienda en propiedad.

4.- A tenant: Ask for more protection and stability.

Un inquilino: Pedir más protección y estabilidad.

5.- A banker: Consider lowering mortgage requirements to lower rental demand.

Un banquero: Plantea rebajar los requisitos de las hipotecas para bajar la demanda de alquiler y conceder más hipotecas.

6.- A student: Cap rents of urban leases.

Un estudiante: Poner un tope a las rentas de los alquileres urbanos.

7.- Homeowner: Wants a subsidy for renovating his rented house.

Propietario: Quiere una subvención para reformar su casa de alquiler.

8.- Civil servant: Owners of empty properties should be fined.

Funcionario: Los propietarios de viviendas vacías deberían ser multados.

9.- EU politician: We have 750 billion euros of public money to invest.

Político de la UE: Tenemos 750.000 millones de euros de dinero público para invertir.

10.- A tenant: I live in flat that is in a very bad state-of-repair.

Un inquilino: Vivo en un piso que está en muy mal estado.

4.- Fichas de las cuestiones

A continuación, se muestran unas tablas de elaboración propia en que se indica en primer lugar la cuestión que se va a analizar. En segundo lugar, las posibles decisiones que podemos tomar, primero está la ‘left decision’ y después la ‘right decision’. Esto se debe a que, en el juego, deslizaremos la pantalla hacia un lado o hacia el otro para escoger la decisión que se considere pertinente, poniéndonos en el rol que corresponda cada decisión. En la tercera franja de la tabla se explica cuál ha sido el criterio utilizado para seleccionar esa pregunta y donde se encuentra el problema, además de la interpretación que se debe hacer de ésta. Por último, se explica la repercusión para las dos posibles decisiones que afectan a los cuatro poderes que ya hemos visto anteriormente.

1.- EU politician: The EU proposes to harmonize lease contracts.

Político de la UE: La UE propone armonizar los contratos de arrendamiento.

- No, cada Estado miembro de la UE decide.
- Sí, tengamos una normativa común.

Explicación de la cuestión:

Esta pregunta se ha realizado porque hoy en día se considera que actuar de forma europea es más favorable y se obtienen mejores resultados, pero, en materia de arrendamientos puede que esto no sea así.

La pregunta nos habla del caso en que quisiéramos armonizar los arrendamientos a nivel europeo, pero estamos hablando de una completa armonización del derecho arrendatario, no parcial como podría ser intercambios de información o recomendaciones.

Repercusión de las respuestas:

Si se decide quedarnos como estamos y que cada estado tenga autonomía para regular libremente los alquileres de su estado, todo se va a quedar como actualmente y por lo tanto la afectación será neutral para todos los poderes.

En caso contrario, si se decide armonizar, supondría consecuencias generalmente negativas, excepto para los banqueros, que no repercutiría en nada.

Estos efectos negativos se deben a que cada estado tiene un contexto político, social y sobre todo económico diferente. La aplicación de criterios iguales para países que tienen contextos diferentes traería consecuencias negativas.

No podemos tratar por igual a estados que no tienen las mismas condiciones.

Hay que abandonar el falso mito de que armonizar es sinónimo de mejora y de aspectos positivos. Esto llevaría a un efecto desintegrador en las políticas y legislaciones nacionales de vivienda.

Sin embargo, una armonización mínima sí que tendría efectos muy positivos, pero no es el caso que se plantea.

2.- A building company: We want to build more homes.

Una constructora: Queremos construir más viviendas.

- No.
- Sí, aumentar la oferta de viviendas.

Explicación de la cuestión:

En este caso para aminorar la falta de hogares, una empresa de construcción nos plantea la idea de construir nuevos inmuebles para cubrir la elevada demanda.

A priori puede sonar bien, porque si aumentamos el parque inmobiliario el problema de la escasez de vivienda desaparecería.

Repercusión de las respuestas:

Si rechazamos la oferta, no aumenta el parque de vivienda y por lo tanto sigue habiendo el mismo mercado. Esto se traduce en un efecto negativo generalizado para los bancos, los ciudadanos y el sector inmobiliario: los primeros porque sus servicios financieros no son solicitados por la población, que no tienen nuevas viviendas que adquirir. Para los ciudadanos porque la oferta de casas se queda igual y no se genera mercado nuevo al que acceder. Y para el sector inmobiliario porque sigue faltando parque inmobiliario y el sector no crece. Se queda estancado y se colapsa cada vez más.

En caso contrario, si se acepta la propuesta de la constructora, en primer lugar, teniendo en cuenta el sistema básico general de la ley de oferta y demanda, aumentando la oferta, los precios deberían bajar. Esto generaría satisfacción en la población, porque podrían acceder a una vivienda, efecto positivo en los banqueros porque los ciudadanos necesitaran su financiación, un auge en el sector inmobiliario por lo que habrá más mercado y efectos positivos para el estado porque hay un contento generalizado de todos los poderes.

3.- Eu politician: We want to promote homeownership.

Político de la UE: Queremos fomentar la vivienda en propiedad.

- No, seguir un equilibrio.
- Sí, favorecer a los propietarios.

Explicación de la cuestión:

En esta pregunta se plantea la posibilidad de llevar a cabo por parte del estado políticas orientadas a favorecer y promover la propiedad.

Esto se consigue tomando medidas que fomentan este régimen como el más favorable, ofreciendo ventajas, incentivos y facilidades para acceder a la propiedad y reducir la tasa de personas que viven de alquiler.

Repercusión de las respuestas:

Si decidimos no atender esta petición y seguir dejando al mercado que se regule solo, es decir, que haya mejores o peores condiciones al azar si eres propietario que si eres arrendatario, obtendremos efectos muy diversos:

Para la población esto es positivo, porque en el sector de la sociedad se encuentran agrupados tanto arrendadores como arrendatarios, así que igualdad de condiciones para ambas tenencias es algo positivo. Para el sector de la banca es negativo porque si no se favorece la propiedad, no se requieren sus servicios para obtener hipotecas, y por lo no tanto aumentan sus clientes. Para el estado es positivo porque hay diversidad y no debe tomar medidas de incentivo a la propiedad. Además, estas medidas en muchas ocasiones son un gasto. Y para el sector inmobiliario neutral, porque se obtiene rendimiento igual tanto si van a vender inmuebles como si van a alquilarlos.

En sentido contrario, si se llevan a cabo medidas para fomentar la propiedad frente al alquiler, para los ciudadanos los efectos son neutrales, ya que, si las nuevas medidas les incentivan a ser propietarios bien, pero la decisión final está en ellos. Para los banqueros positivo porque como hemos dicho anteriormente, se producirían todos los efectos positivos contrarios: aumento de la demanda de crédito, aumento de clientes y mucho más mercado principalmente de hipotecas, su actividad comercial más importante. Y, por último, para el sector de la vivienda es positivo porque se genera mercado.

4.- A tenant: Ask for more protection and stability.

Un inquilino: Pide más protección y estabilidad.

- No, permanecer flexibles.
- Sí, más estabilidad.

Explicación de la cuestión:

El inquilino lo que busca en primer lugar es asequibilidad en los precios, porque presuponemos que son personas que no pueden acceder a la propiedad por falta de ingresos suficientes o de condiciones para obtener financiación.

En segundo lugar, desean tener estabilidad, que es lo que se solicita en esta cuestión. Es decir, que el alquiler no se conciba como algo temporal y pueda suplir a la propiedad, siendo su hogar a largo plazo. Estas medidas implican establecer limitaciones a los propietarios de los inmuebles arrendados.

Repercusión de las respuestas:

Si decidimos no atender a su petición y no dotarle de más protección, generaremos un impacto neutral en la mayoría de los sectores porque la situación permanecerá como actualmente. Pero para el sector inmobiliario será positivo porque no perderá facultades sobre su inmueble y su posición no se verá mermada.

En caso contrario, si decidimos dotar a los inquilinos de más protección, para la ciudadanía continuara siendo neutral y no positivo debido a que este grupo incluye tanto a inquilinos como a arrendadores, por lo que sus intereses se encuentran divididos.

Pero para el resto de los poderes será neutral porque no se ven afectados por esta medida, en cambio el sector inmobiliario sufrirá consecuencias negativas al perder poder sobre sus propiedades, ya que sus facultades se verán disminuidas en protección de la estabilidad de los inquilinos.

5.- A banker: Consider lowering mortgage requirements to lower rental demand.

Un banquero: Plantea rebajar los requisitos de las hipotecas para bajar la demanda de alquiler.

- No, mantener las restricciones para acceder a una hipoteca.
- Sí, hacer que las hipotecas sean más accesibles para todos.

Explicación de la cuestión:

La finalidad de esta cuestión es analizar si el problema para acceder a financiación es la causa del auge de los alquileres, y si realmente sería buena opción ofrecer más facilidades para obtener una hipoteca y reducir la demanda de alquiler.

Para los ciudadanos en general es más deseado ser propietario que arrendatario, pero no tienen opción por falta de recursos. Además, hemos visto inicialmente que, debido a la inflación de los alquileres, en muchos casos es más económica la cuota de hipoteca que la del arrendamiento.

Repercusión de las respuestas:

Si escogemos la primera opción de mantener los requisitos que se piden para conceder un crédito, dejamos en la misma situación de inaccessión a la propiedad a muchos ciudadanos. Los ciudadanos no consiguen la financiación que necesitan y han de seguir viviendo de alquiler, una situación indeseada de permanecer en un mercado que se encuentra saturado y ofrece bajas condiciones. El sector bancario tiene como actividad económica principal las hipotecas, de no reducir estas exigencias pierde numerosos clientes que solicitarían sus servicios para ser propietarios y, por lo tanto, pierde beneficios. Para el sector inmobiliario también se genera una situación negativa porque no consigue que el mercado circule y aumenten las ventas.

En caso contrario, si decidimos reducir los requisitos para acceder a financiación, conseguiremos que una mayor parte de la sociedad pueda conseguir adquirir en propiedad una vivienda y deje de vivir de alquiler, lo que genera bienestar general. Para el sector bancario supondría una medida positiva por todo lo contrario mencionado anteriormente, tendrían más clientes y, por lo tanto, más beneficios. Para el sector inmobiliario exactamente igual, su actividad económica se va fomentada y esto es positivo. En ambos casos, el estado de mantiene neutral a estas medidas, ya que para él es indiferente.

6.- A student: Cap rents of urbans leases.

Un estudiante: Poner un tope a las rentas de los alquileres urbanos.

- Sin límites.
- Sí, límites a las rentas.

Explicación de la cuestión:

Nos encontramos ante un supuesto muy común que ocurre en las zonas metropolitanas de las grandes ciudades. Personas jóvenes con pocos ingresos que han de mudarse a grandes centros para estudiar se encuentran que por la masificación y la saturación de estas zonas los precios son abusivos en comparación a las características del inmueble que ofrecen.

El estudiante nos plantea una medida intervencionista, en que el libre mercado ha fallado porque la demanda se ha convertido tan grande frente a la diminuta oferta que se ha producido una gran inflación.

Los inmuebles se están ofertando a unos precios desorbitados y sin embargo las condiciones de éstos dejan mucho que desear.

Los estudiantes a menudo recurren a acomodarse en pisos compartidos para reducir los gastos. Esto hace que aun más se gentrifique y se masifiquen las zonas.

Repercusión de las respuestas:

En el primer caso en el que decidimos establecer limitaciones en los precios, estamos favoreciendo en especial a la ciudadanía, que podrá acceder a una vivienda en la que el precio y la calidad estén mínimamente relacionados. También se favorece al sector inmobiliario porque no entran en un bucle de inflación en el que se suben los precios disparadamente.

En caso contrario, si se decide no atender a esta petición, las afecciones serian a la inversa, negativas para ambos porque los ciudadanos estarían descontentos por pagar un precio inflado irreal y el sector de la vivienda porque tarde o temprano esta especulación en los precios pasará factura.

Para el resto de los poderes, los banqueros y el estado, estas medidas tienen consecuencias neutrales ya que no se ven afectados por esta decisión.

7.- Homeowner: Wants a subsidy for renovating his rented house.

Propietario: Quiere una subvención para reformar su casa de alquiler.

- No.
- Si.

Explicación de la cuestión:

Como ya se ha reiterado, uno de los problemas actuales de vivienda en España es la antigüedad de los edificios y la mala calidad de estos. Los propietarios solamente se preocupan de mantener en buen estado las viviendas que consideran su vivienda habitual.

Sin embargo, los inmuebles que tienen alquilados los dejan descuidados o a cargo del inquilino.

Como solución a este problema, podríamos establecer subsidios para que algunos propietarios se animaran a reformar sus inmuebles y así dotar de más calidad la oferta de alquiler.

Repercusión de las respuestas:

Si decidimos no dar subsidios para reformas, los efectos van a ser generalmente negativos, excepto para el estado. Para éste se queda neutral porque ha de mantener su posición, es decir, si decidimos que no ha de dar subsidios, se queda como está y no afecta en nada, además tiene efectos tanto negativos como positivos: no renueva el parque inmobiliario, pero tampoco ha de gastar dinero.

Si decidimos dar los subsidios y fomentar las reformas en pisos en alquiler por parte de los propietarios, los ciudadanos van a estar contentos porque van a tener viviendas de mejor calidad. Los banqueros también se van a ver favorecidos porque puede que se requieran de sus servicios para financiar el resto de las obras en el caso de que sean grandes. Y para el sector inmobiliario también porque los pisos reformados son más atractivos y generan más rendimiento.

Sin embargo, en este caso en estado no se mantiene neutral porque dar subsidios genera un gasto muy elevado y esto conlleva un efecto negativo que incrementa el gasto público.

8.- Civil servant: Owners of empty properties should be fined.

Funcionario: Los propietarios de viviendas vacías deberían ser multados.

- No.
- Si.

Explicación de la cuestión:

Esta sanción se debe entender como una medida para fomentar que no haya inmuebles de los que no es obtenga rendimiento o utilidad.

En España hay 3,4 millones de viviendas vacías, según el INE suponen un 13,7% del total del parque de vivienda nacional, pero cabe mencionar que el INE no actualiza este dato desde 2011.

Veamos si esta puede ser una solución efectiva para aumentar la oferta inmobiliaria.

Repercusión de las respuestas:

Nuevamente nos encontramos en una medida bastante intervencionista por parte del estado, ya que se entromete en aspectos de la propiedad privada y la libertad de decidir que tiene el propietario, lo que genera un descontento para este sector. Por lo tanto, si decidimos no sancionar las viviendas vacías, la ciudadanía se mantendrá neutra, porque para la parte que tenga este tipo de viviendas será positivo, pero para la parte que está en búsqueda de vivienda será negativo y lo mismo pasará, pero a la inversa, si se toma la decisión contraria.

Para los banqueros, que son grandes poseedores de este tipo de inmuebles, es una consecuencia negativa sancionar, ya que serán los más afectados. Para el sector inmobiliario afecta igual que para los bancos, de manera negativa la sanción porque son poseedores de inmuebles.

En el caso del estado, si se establece sanción se obtienen recaudaciones y además se solventa un problema social por lo que la sanción afectaría positivamente y la no sanción negativamente.

9.- EU politician: We have 750 billion euros of public money to invest.

Político de la UE: Tenemos 750.000 millones de euros de dinero público para invertir.

- Los invertimos en adaptar los edificios para discapacitados y mejorar el parque de viviendas antiguas.
- Los invertimos en aumentar la eficiencia energética de los edificios.

Explicación de la cuestión:

Esta pregunta se ha realizado debido a la gran importancia que se da actualmente a la adopción de medidas medioambientales, que incluso a veces se antepone a satisfacer necesidades básicas y urgentes como facilitar la vida cotidiana de personas discapacitadas. Ambos son problemas existentes que se deben solventar, pero, hay que establecer uno como prioridad.

Repercusión de las respuestas:

Para la primera respuesta, decidimos anteponer las necesidades de adaptabilidad de las personas discapacitadas y las mejoras de los inmuebles. Esto va a ser una medida muy positiva tanto para los ciudadanos como para el sector inmobiliario, que son los principales beneficiados. En primer lugar, por la cantidad de personas con problemas de salud que no tienen sus viviendas adecuadas a sus necesidades y el día a día les supone un grave problema. Y, en segundo lugar, el sector inmobiliario porque se va a producir una inversión en la mejora de la calidad del parque inmobiliario, cosa que conlleva un aumento del valor.

Para el sector de la banca es positivo y para el estado también, que obtiene como fruto de su inversión una sociedad contenta a la que ha proporcionado un servicio funcional y necesario.

En caso de que decidamos invertir el dinero en medidas de eficiencia energética, las respuestas que vamos a tener van a ser todas neutras, sin relevancia, ni positivas ni negativas. Se trata de una inversión que no tiene una afección negativa pero que se considera irrelevante o no tan importante en estos momentos.

10.- A tenant: I live in flat that is in a very bad state-of-repair.

Un inquilino: Vivo en un piso que está en muy mal estado.

- Hacer obligatoria la cédula de habitabilidad.
- No podemos hacer nada al respecto. Preferimos más gente habitada que sacar esos pisos del mercado.

Explicación de la cuestión:

Entorno al 16% de los propietarios asegura que en estos momentos tiene una vivienda vacía porque no está en condiciones de venderla o alquilarla, ya que necesita reformas. Pero ¿Qué es más importante: que el piso esté en perfectas condiciones o que haya pisos que utilizar? Podemos dejar de exigir unas condiciones mínimas con tal de poner más inmuebles en el mercado.

Repercusión de las respuestas:

Para el caso en que decidamos priorizar poner unas condiciones mínimas para el estado de los inmuebles, las consecuencias serían negativas para todos los sectores excepto para el estado. Esto se debe a que, para las personas es más importante tener una vivienda a que este esté en perfectas condiciones, así que, para los inquilinos que quieran un alquiler de bajo coste será una oportunidad. Y para los propietarios de éstos también porque podrán ponerlos en el mercado a pesar de no cumplir esta serie de exigencias y obtener un rendimiento en vez de tenerlos vacíos. Entonces, con la obligatoriedad de esta cedula de habitabilidad, dejaríamos a estas personas afectadas de una forma negativa. Y, como ya hemos visto, si no se exige las consecuencias serían positivas.

Sin embargo, en el caso del estado todo lo contrario: para el estado es bueno que se exija una cédula de habitabilidad porque se asegura de que el parque inmobiliario cumple una serie de requisitos y se encuentra en un estado decente. Si es permisivo y deja que se descuide el estado de éstos, el parque inmobiliario va empeorando hasta ser un grave problema. Además, no podemos dejar que los ciudadanos vivan en cualquier condición sin llevar un mínimo control y asegurar unos mínimos.

5.- Impacto social del proyecto

De forma general, hay un gran desconocimiento en materia de vivienda tanto para los profesionales del propio sector como para la población. Hay mucha gente que se dedica de forma directa e indirecta al sector de la vivienda, pero mucho de ellos no tienen los conocimientos suficientes, o al menos sobre todos los aspectos que componen la materia.

Es por esto por lo que decidimos colaborar en este proyecto.

Este trabajo es una forma de contribuir a la información y formación de los profesionales visto desde una perspectiva global, que tiene en cuenta las consecuencias para todos los sectores.

Con la metodología empleada, mediante un juego, es mucho más fácil y comprensible la materia que se pretende interiorizar. Además, por la configuración de las misiones, nos hace plantearnos la repercusión de las decisiones que se tienen que tomar, no únicamente proponer medidas sin tener en cuenta sus efectos, que, en muchos casos, son muy importantes.

Debemos seguir un camino con nuestras decisiones que genere un equilibrio en los cuatro poderes, de manera que, si en una decisión hemos beneficiado más a un grupo, y perjudicado más a otro, en la siguiente deberemos compensar los efectos.

En especial quiero destacar la importancia de las preguntas elaboradas, que se han desarrollado teniendo en cuenta creencias urbanas, peticiones populares y controversias de la actualidad. Esto es muy importante porque muchas veces creemos conocer lo que es más conveniente, pero globalmente no es positivo.

Esta forma interactiva de aprendizaje despierta curiosidad en los jugadores de saber el motivo de las afectaciones que tienen sus decisiones y además los hace conscientes de la relevancia de las consecuencias de sus acciones.

El conjunto de misiones del que se compone el juego, junto con los trabajos realizados por mis compañeros proporcionan una extendida formación para que cualquiera pueda tanto formarse como especializarse en materia de vivienda de una forma visual y entretenida.

Este proyecto es muy innovador y tiene mucho potencial. Es una gran herramienta de concienciación para quienes realicen las misiones sobre el problema y la complejidad de la vivienda, y en mi caso, del derecho arrendatario.

6.- Análisis y reflexión final

A modo de cierre de este trabajo, me gustaría decir que en muchas ocasiones los ciudadanos no somos conscientes del problema que hay actualmente y de lo complicado que resulta legislar en materia de arrendamientos de forma favorable para todos los sectores.

Considero que, en mi caso, se trata de un tema bastante global ya que no entra a analizar el contenido ni la regulación de preceptos específicos de los contratos, simplemente el enfoque de las políticas que los gobiernos pueden llevar a cabo y cómo van a impactar. Y se trata de un aspecto mucho más relevante de lo que parece porque en función de ello es que se van a configurar estas piezas específicas que he mencionado.

Esta modalidad de APS ha resultado muy gratificante para ampliar mis conocimientos sobre la materia de regulación de arrendamientos. El esfuerzo de tener que extraer las cuestiones que he considerado más relevantes ha sido complicado, pero, lo que creo que ha tenido mayor dificultad ha sido establecer las consecuencias para cada poder de las decisiones.

No únicamente se ha basado en entender y saber explicar un tema, sino que hemos tenido que poner en verdadera práctica los conocimientos adquiridos y ver cómo reaccionarían en la vida real de ser puestos en práctica teniendo en cuenta muchos factores.

En conclusión, este proyecto me ha hecho crecer intelectualmente por haber desarrollado mi capacidad de extraer la información teórica y aplicarla simuladamente de forma práctica a la sociedad para tratar de prever sus efectos. Externamente considero que es un proyecto con mucho potencial que debería ampliarse y tener continuidad. Hay que seguir desarrollándolo y aumentando las misiones para sacar el máximo rendimiento.

7.- BIBLIOGRAFIA

Eurostat. (2020, mayo). Estadísticas sobre vivienda: Eurostat statistics explained. ec.europa.eu. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/es&oldid=498645#Asequibilidad_de_la_vivienda

Hebrero, J. (2015, 5 noviembre). Sanciones a la vivienda vacía en la ley vasca. tuGuíaLegal.com. <https://tuguialegal.com/2015/10/26/sanciones-a-la-vivienda-vacia-en-la-ley-vasca/>

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona. (2020). La opción de regular el precio del alquiler ante la falta de vivienda asequible. Diàlegs d’Habitatge.

Jordan, M. (s. f.). Tenancies. Regulation of rented housing - European comparisons. Course book on european Housing Studies.

Nasarre Aznar, S. (2023). Los retos de la vivienda en España en clave europea: Informe XIV. Fundación Disenso.

Schmid C.U. (2018) ‘Introduction’ in Schmid, C. U. (ed.) Tenancy Law and Housing Policy in Europe. Cheltenham: Elgar, pp. 1-18.

Kenna, P. et al. (2016) “Pilot project - Promoting protection of the right to housing - Homelessness prevention in the context of evictions”, VT/2013/056, European Commission-Directorate-General for Employment, Social Affairs and Inclusion, Publications Office of the European Union, pp.248.