

DESMONTANDO LAS POLÍTICAS
PÚBLICAS EN EL SECTOR DE LA
VIVIENDA EN LA ESPAÑA DEL SIGLO
XXI: UNA PERSPECTIVA DE LAS
EXTERNALIDADES NEGATIVAS QUE
PUEDEN LLEGAR A TENER LAS AYUDAS

*Dismantling public policies in the housing
sector in Spain in the 21st century: A
perspective of the negative externalities
that public aid may have*

ESMERALDA GÓMEZ LÓPEZ*

Fecha de recepción: 6 de abril de 2022

Fecha de aceptación: 28 de abril de 2023

**Introducción: intervención pública en el sector inmobiliario
y sus efectos económicos y sociales desde la perspectiva de la
escuela austriaca de economía**

En el artículo se abordan los efectos que tiene la intervención del Estado a través de las políticas públicas en el sector inmobiliario, tomando como referencia la obra del economista Murray N. Rothbard titulada *Poder y Mercado* (1970). Por el alto impacto que tienen las políticas de vivienda en la economía y la sociedad, es relevante analizar las políticas públicas que se aplican a las viviendas residenciales para poder identificar las deficiencias en la política

* Doctorando Universidad Rey Juan Carlos, Departamento de Economía Aplicada I <e.gomezl.2021@alumnos.urjc.es>. La autora agradece los comentarios del Profesor Óscar Carreiro y de dos dictaminadores anónimos de la revista.

existente y generar un marco de trabajo en el que se propongan soluciones alternativas efectivas.

Bajo esta contextualización, se analiza la política pública de control del alquiler de forma teórica y descriptiva, así como el fenómeno de la ocupación de vivienda en España como una de las externalidades negativas motivado, en parte, por las ayudas y avivado por el marco legal y normativo. Manifestación que cuenta con escasa documentación académica en España, mientras que la literatura al respecto en otros países de Europa es más extensa (Katsiaficas, 2014; Kuhn y Katsiaficas, 2012; Mikkelsen y Karpantschhof, 2001).

Las ayudas, a menudo, tienden a aumentar el número de entidades que la precisan y distorsionan la estructura social de las personas que componen la sociedad. En “Camino de servidumbre” Hayek (2008) plantea que los programas de ayuda crean una cultura de dependencia que desalienta a las personas a tomar medidas para mejorar su situación financiera.

En este artículo se pretende, no habitar los territorios de la alta teoría como Rothbard los denomina, sino poner de manifiesto hasta qué punto la intervención del sector inmobiliario a través de sus políticas públicas puede, no solo no paliar los problemas que se pretenden solucionar con ellas, sino desencadenar efectos negativos de las mismas y agravar aún más los problemas iniciales. La intervención rompe la guía que tienen las personas para minimizar la incertidumbre inerradicable del futuro, impidiendo así el curso natural de las acciones que habrían seguido las personas si no se hubiera intervenido su contexto (Huerta de Soto, 1992).

El presente artículo tiene como objetivo analizar los efectos económicos y sociales de la intervención pública en el sector inmobiliario desde la perspectiva de la Escuela Austriaca de Economía. Para ello, se divide en tres partes principales. En la primera parte se estudian, de forma teórica, las externalidades negativas derivadas de las políticas públicas en materia de vivienda tanto por el lado de la oferta como por el lado de la demanda. Se plantean los efectos regulatorios que pueden tener estas políticas en el mercado inmobiliario y cómo estas medidas pueden generar distorsiones y desequilibrios en el sector. A continuación, en la segunda parte, se realiza un análisis económico-descriptivo de los efectos que han

tenido las políticas públicas en aquellas geografías donde la horquilla temporal es suficiente para evidenciar los efectos de las mismas. En Suecia, Berlín y Nueva York se examina cómo estas políticas han afectado a la oferta y la demanda de viviendas y se comparan los resultados obtenidos con la teoría expuesta en la primera parte del artículo. En la tercera y última parte del trabajo, se profundiza en el fenómeno de la ocupación de vivienda en España como un caso concreto de degeneración, motivado en parte por las políticas públicas y avivado por matices regulatorios. Se estudia cómo la regulación en el sector inmobiliario puede generar incentivos perversos y cómo estos incentivos pueden conducir a comportamientos no deseados por parte de los diferentes actores involucrados en el mercado de la vivienda.

1. Efectos regulatorios derivados de las políticas públicas por el lado de la oferta y la demanda

A continuación, se definen las políticas públicas. Se presentan los efectos de la regulación en el mercado inmobiliario, tanto en Europa como en España, a través de políticas de vivienda como el control de precios de alquiler, la compra de viviendas sociales y el monopolio del suelo por parte del Estado. Se examinan los efectos regulatorios en la oferta y la demanda de viviendas, identificando tendencias como el aumento de la vivienda en propiedad y la disminución de los programas para facilitar el acceso a la vivienda. Se destacan las medidas públicas que distorsionan la oferta o la demanda, como las ayudas directas o indirectas. Por último, se destaca cómo estas políticas pueden crear externalidades negativas.

1.1. Las políticas públicas

Las políticas públicas se definen como el conjunto de decisiones, acciones y resultados que están respaldados por el Estado y tienen como objetivo solucionar un problema social. Se basan en la coacción, ya que se imponen por el Estado y deben ser acatadas por los ciudadanos. Las políticas públicas se basan en un mecanismo de

redistribución de rentas de una parte de la población a otra. Su definición es diferente dependiendo del autor que la emita, son coincidentes los siguientes puntos: 1) el conjunto de decisiones, acciones y resultados, 2) quien toma esas decisiones es el Estado y está respaldado por él mismo, siendo la coacción su principal característica y 3) el objetivo manifiesto es solucionar un problema social. Un autor referente en la materia es James E. Anderson y su libro *Public Policymaking* (2022). Ginsberg et. al (2019), definen la política pública como la apoyada por una sanción, que se sostiene por el monopolio del Estado. La naturaleza de la sanción puede tener categoría de premio o castigo, es decir, tratarse de una multa o una ayuda.

La ciencia política se inicia con los desarrollos teóricos y metodológicos del conductismo en la década de 1920, alcanzando el estatus de ciencia a partir de la década de 1950, gracias a que se incorporaron elementos que describían y explicaban los fenómenos individuales y colectivos de la política. Esta consolidación del estudio politológico dio lugar a un mapa de subdisciplinas entre las que se encuentran las ciencias de las políticas, cuyo pionero es Harold Lasswell, de herencia positivista, en la segunda mitad del siglo XX (Valencia Agudelo y Alexis Álvarez, 2008). O, tal y como afirma Miguel Anxo Bastos en la introducción de *Poder y Mercado*:

“Para Rothbard lo que hace intrínsecamente perversa la intervención estatal en cualquier ámbito es que implica, directa o indirectamente, el uso de la fuerza física y, por tanto, obliga a las personas a actuar de una forma que no se llevaría a cabo en ausencia de violencia. La política pública es para Rothbard violencia pura y dura enmascarada y justificada con argumentos de orden teórico elaborados por intelectuales camarlangos al servicio del poder político.”¹

Madden y Marcuse (2018) sugieren que el término “política de vivienda” es un mito: “En pocas palabras, el mito dice que el gobierno actúa guiado por una preocupación fundamental por el bienestar de todos sus ciudadanos y que sus políticas representan un esfuerzo por encontrar soluciones a los problemas sociales

¹ Murray Rothbard (1970)

reconocidos.”² En lugar de buscar soluciones para la crisis habitacional, las verdaderas motivaciones del gobierno en el ámbito de la vivienda se relacionan principalmente con mantener el orden político y económico.

Lo único que marca la preferencia de las personas son las acciones, no las palabras. Si no hay decisiones que se manifiestan en acciones no podemos hablar de una política pública. La acción pública previene la preferencia demostrada, imponiendo un curso de acción e impidiendo que las personas puedan escoger. Además, desde el gobierno se pretende hacer comparaciones interpersonales de utilidad y se cree que la utilidad se puede agregar en el momento en el que se destinan los recursos a una y no otra causa, lo que es imposible, porque es un fenómeno psíquico, no tiene lugar en el exterior. Para poder medir algo, tiene que ser físico. Para medir algo se comparan dos objetos. Con las políticas públicas se infringe esta premisa, la utilidad no tiene extensión en el espacio, no se puede medir, no se pueden agregar.

Es relevante para todos aquellos que proveen recursos públicos la manera en que son distribuidos. Sin embargo, solo una pequeña parte de la población elige cómo se gastan estos recursos, y sus decisiones pueden no estar en línea con los objetivos colectivos. Esto se debe a que no hay una única meta común a todas las personas involucradas. No se pueden ordenar en una única escala valorativa todos los fines de todas las personas, pues el valor subjetivo que cada cual atribuye a sus fines no es comparable con el de otro individuo (Mises, 1986). Según sugiere Huerta de Soto (2002), la teoría de la *Public Choice* parece explicar la existencia de un “círculo vicioso” en la política en el cual los políticos se limitan a seguir el estado previo de opinión pública y, a menudo, no actúan en interés del bien común debido a la combinación de los efectos de la «racionalidad de la ignorancia»³ y la influencia de grupos privilegiados

² Madden y Marcuse, 2018, p. 135

³ Según la teoría de la *Public Choice*, el «efecto de la racionalidad de la ignorancia» indica que los ciudadanos, consciente o inconscientemente, tienden a evitar el esfuerzo que supondría estudiar con profundidad los temas políticos que están en discusión y debate debido a la escasa probabilidad de que su voto individual pueda influir en el resultado final de las elecciones. Como resultado de la falta de participación generalizada de la ciudadanía, los «grupos de presión» pueden surgir y movilizarse con éxito

de interés. Como consecuencia, el sector público puede tomar decisiones que no necesariamente benefician a la mayoría de la población y están influenciadas por grupos minoritarios que tienen más poder. Otro motivo suele ser el asegurar el acceso a ciertos niveles mínimos vitales en partidas en las que se hace visible el uso de una parte de los impuestos que pagan los contribuyentes, la educación, la salud, la jubilación y la vivienda.

1.2. *La oferta de vivienda*

En Europa, durante un tiempo se observó una alta tasa de titularidad pública de viviendas debido al crecimiento residencial en barrios propiedad del Estado. Sin embargo, esta tendencia ha cambiado simultáneamente junto a cambios en las políticas de vivienda. Se ha producido un aumento de la propiedad privada y de los mercados de alquiler privado, junto con un aumento relativo del precio del alquiler a largo plazo debido a diversos factores como el incremento de los costes de los servicios de vivienda, la mejora de las calidades o las reformas normativas. Además, se ha producido un reenfoque en los colectivos a los que se ayuda, pasando de ser genéricos a específicos como jóvenes, personas con rentas bajas o inmigrantes.

En España la situación es otra. Después de la Segunda Guerra Mundial, al igual que en el resto de países europeos, se produjo la construcción masiva de viviendas sociales. El acceso al sistema de vivienda español ha sido principalmente a través de la propiedad motivada por las políticas públicas que ha distorsionado el mercado, hecho que ha caído en intensidad en los últimos años, originando la escasez de la vivienda en alquiler. Bellart y Meda (2018) exponen que, de acuerdo a la información proporcionada por el Colegio de Arquitectos y el Ministerio de Fomento, durante el periodo comprendido entre 1952 y 2016, se edificaron más de 6,8 millones de viviendas protegidas, incluyendo aquellas que

para influir y presionar sobre los poderes públicos, obteniendo privilegios a costa de una mayoría silenciosa que no es defendida por nadie. Este fenómeno es más pronunciado en sistemas democráticos donde la influencia y el poder se concentran en grupos minoritarios y los ciudadanos no tienen la capacidad de hacer frente a sus intereses.

recibieron subvenciones, las de protección oficial, las de protección pública, las de renta limitada, y otras modalidades. Esto representa que aproximadamente el 26,6 % del total de viviendas existentes en España fueron construidas con la asistencia del sector público. La vivienda protegida⁴ fue el instrumento de política pública de mayor alcance a lo largo de la segunda mitad del siglo XX combinado con la política de congelación del alquiler privado entre 1946 y 1985 protegiendo al inquilino de las subidas de renta.⁵ En 1985 se aprueba el Real Decreto-ley 2/1985, conocido popularmente como Decreto Boyer en honor al ministro de Economía que la impulsó, normativa que liberalizó el precio y duración de los contratos de alquiler, quedando a partir de ese momento los conocidos «alquileres de renta antigua» cuyos precios son muy inferiores a los del mercado. Dicha condición permanente distorsiona el cálculo económico, pues la renta futura está intervenida, lo que devalúa el valor de la propiedad por tratarse del valor actual de las rentas de alquiler futuras que están determinadas en un valor fijo, siendo éste muy inferior al precio de alquiler del mercado libre. Además, minimiza la rotación geográfica que podría haberse dado por parte de los inquilinos que viven bajo condiciones de renta antigua insuflando rigidez al mercado inmobiliario.

1.3. *Grupos diferenciados en la demanda de vivienda*

A menudo, cuando se buscan soluciones para problemas sociales, se adopta un enfoque equivocado que se enfoca en el efecto en lugar de en la causa raíz. La intervención del Estado en la historia ha buscado mantener el orden social y perpetuar el poder, lo que ha generado numerosas situaciones que afectan a todos de forma directa o indirecta, asfixiando económicamente a ciertos grupos.

En cuanto a la demanda de vivienda, existen dos grupos de personas que persiguen objetivos y tienen características socioeconómicas

⁴ Conocida como VPO por las siglas de Vivienda de Protección Oficial, también se conoce como Vivienda con Protección Pública.

⁵ La vivienda protegida y el alquiler social en España, Separata del volumen II del Informe Anual 2018, Defensor del Pueblo.

diferentes. Las políticas públicas en materia de vivienda afectan de manera diferente y en diferentes momentos temporales a estos dos grupos.

Un primer grupo lo conforman aquellas personas que cuentan con recursos, ya sean propios o en combinación de deuda hipotecaria, para acceder a la vivienda. Dentro de este grupo se distinguen, a su vez, dos subgrupos dependiendo de la utilidad que el actor en el corto plazo pretenda dar al bien inmueble. El primer subgrupo lo conforman aquellos que adquieren la vivienda como inversión en el corto plazo. Se excluye de este colectivo las personas que en el largo plazo hacen de su vivienda un activo de inversión, como, por ejemplo, las distintas modalidades que existen alrededor de la vivienda en propiedad llegada la jubilación.⁶ El segundo subgrupo lo conforman aquellos que adquieren la propiedad inmobiliaria con la intención de vivir en ella. Un segundo grupo lo forman personas que, debido a sus condiciones socioeconómicas, tienen dificultades para acceder a viviendas en propiedad o alquiler, incluso aunque tengan trabajo. Este grupo incluye aquellos que no pueden ahorrar lo suficiente para comprar una vivienda o pagar un alquiler debido a su contexto económico, así como aquellos que experimentan problemas económicos repentinos a pesar de una aparente estabilidad financiera.

1.4. *Externalidades negativas de la regulación del precio de alquiler*

La problemática con respecto al acceso a la vivienda de las familias es, entre otras cuestiones, la que sienta las bases para diseñar las políticas públicas de vivienda. Destaca, dentro del conjunto de políticas públicas en el sector inmobiliario, el control de los precios de alquiler. La política pública de regulación del precio de alquiler consiste en la intervención del Estado en el mercado de la vivienda mediante la imposición de límites a los precios de los alquileres. Lo que, según la literatura especializada, puede contener argumentos

⁶ Véase Gómez López, E. (2021). *¿Quieres cobrar tu pensión?* (pp. 161–166). Madrid: Alienta.

que deriven en ganancias de bienestar social, sobre todo cuando los mercados de alquiler son poco competitivos y cuando las políticas favorecen a los arrendatarios con menor nivel de renta (Arnott (1995) y Favilukis et al. (2023)), mientras que otros autores resaltan los efectos negativos sobre el bienestar social por la creación de ineficiencias en el mercado (Glaeser y Luttmer (2003), Glaeser et al. (2008) y Bulow y Klemperer (2012)).

Se exponen a continuación, las externalidades negativas que produce el control de alquileres, tanto por el lado de la oferta como por el lado de la demanda.

Desde la perspectiva de la oferta, si se establece un precio máximo de alquiler por debajo del precio de mercado, se pueden generar desincentivos para la construcción de nuevas viviendas o la compra de propiedades existentes destinadas al alquiler (Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2011), ya que disminuye la rentabilidad esperada de la inversión. Como consecuencia, puede producirse una reducción en el volumen de oferta de viviendas disponibles para alquilar, y se pueden generar incentivos para que los propietarios opten por otras formas de rentabilizar su dinero que no estén sujetas a regulaciones de precios. En segundo lugar, se produce un deterioro en el conjunto de viviendas de alquiler. Según exponen Priemus y Maclennan (1998), las medidas destinadas a controlar los precios de los alquileres pueden perjudicar al sector, ya que pueden reducir los incentivos para la conservación y el mantenimiento de las viviendas. En tercer lugar, se intensifican los requisitos solicitados a los arrendatarios por parte de aquellos inversores que tienen vivienda en alquiler, lo que deriva en una criba exhaustiva en la elección futura del inquilino, excluyendo aquellos perfiles que vayan a recibir privilegios a costa de una merma en la rentabilidad causada por la intervención, lo que puede agravar la situación de los perfiles a los que se dirigía la política pública de fijación del precio de alquiler. En cuarto lugar, para compensar la caída de rentabilidad, los propietarios de vivienda en alquiler pueden optar por reducir costes que antes podrían permitirse para gestionar sus propiedades, como, por ejemplo, la externalización del alquiler en empresas especializadas, lo que implica pérdida de empleo en el sector.

En cuanto a la demanda, en primer lugar, la regulación de precios puede fomentar la economía sumergida. Si los precios regulados reducen la rentabilidad esperada, los inversores pueden optar por mecanismos alternativos para recuperar la rentabilidad perdida. Esto puede llevar a una disminución de los ingresos fiscales declarados para el Estado y crear conflictos entre distintos grupos sociales, mientras que los inquilinos vulnerables pueden resultar perjudicados. En segundo lugar, es importante destacar que la regulación del precio de alquiler puede tener efectos perjudiciales en términos de movilidad residencial y empleabilidad de las familias. Al fijar un precio máximo del alquiler, se puede limitar la capacidad de las personas para mudarse a otros lugares en busca de oportunidades laborales o para aprovechar las ventajas del mercado inmobiliario en diferentes zonas geográficas. Además, es posible que la regulación del precio de alquiler aumente la demanda de viviendas por debajo del precio de mercado, lo que podría llevar a una mayor escasez de viviendas asequibles y, por lo tanto, a una limitación en el acceso de la vivienda para un número mayor de personas. En tercer lugar, la regulación del precio de alquiler crea una barrera adicional en un mercado inmobiliario ya de por sí rígido, lo que dificulta la contratación de empleados por parte de las empresas de sectores en crecimiento que buscan atraer a trabajadores que demandan una vivienda en alquiler.

En última instancia, una política pública es una intervención coercitiva que afecta a las personas que pagan impuestos y no han tenido opción de aceptar o negar dicha imposición, a aquellas que reciben los privilegios y a las que sufren las externalidades negativas derivadas. Tal y como indica el economista Rothbard en su obra *Poder y Mercado*, en el mercado todo es armónico, pero tan pronto como aparece y se establece la intervención, se crea un conflicto en el que cada uno puede participar en la pelea por ser un ganador neto en lugar de un perdedor neto. El conflicto generado por la intervención pública, divide a la población de forma directa entre aquellos que se benefician parcialmente de los impuestos, pasando a formar parte del sector público o percibiendo *ayudas*, y los que sufren la carga relativa de los mismos, sin formar parte del gobierno ni recibir *ayudas*, además trasciende a lo indirecto, enfrentando a determinados colectivos.

2. Análisis económico-descriptivo: los efectos de las medidas generales en los casos de Suecia, Berlín y Nueva York

A continuación, procederemos al análisis empírico de tres casos específicos de intervención en el ámbito de la vivienda, los cuales presentan diferencias en cuanto a su ubicación geográfica, grado de regulación y periodo temporal. Un factor determinante en la selección de las geografías ha sido que el «periodo de ajuste»⁷ haya tenido lugar para poder documentar las externalidades negativas de las políticas públicas adoptadas⁸. Se analizan: 1) las limitaciones en el precio de alquiler en Suecia desde el año 1942; 2) la implantación en 2019 de la congelación de los alquileres para las viviendas de Berlín construidas antes de 2014 y 3) la convivencia de dos modelos en Nueva York, el control de alquiler que se aplica desde 1947 y la estabilización del alquiler desde los años 70.

2.1. *El caso de Suecia en la intervención de los alquileres*

Las limitaciones en el precio de alquiler en el caso sueco se dan desde el año 1942 y permite, dada la profundidad de la intervención y el

⁷ El «periodo de ajuste» o de acomodación es el que trasciende desde que se toman medidas económicas y se producen los efectos a largo plazo, siendo éstos muy distintos de los efectos inmediatos que puedan observarse (Mises, 1986, p.770).

⁸ Se descarta el estudio de la regulación del alquiler en Catalunya, y la limitación posterior impuesta en toda España, por el escaso horizonte temporal de estudio. Dejando la posibilidad de analizar en el largo plazo los efectos de la regulación del alquiler impuesta en España entre los años 2020 y 2023. En septiembre de 2020 el Parlament de Catalunya aprobaba la Ley 11/2020 por la regulación del precio del alquiler que permitía congelar y rebajar el alquiler a 61 municipios catalanes donde se había considerado que el mercado estaba tensionado. El objetivo de la ley era evitar las subidas que se catalogan de abusivas producidas en años previos a la medida, mediante el establecimiento de un precio máximo de alquiler basado en el índice de referencia de precios del alquiler, como resultado de calcular la media entre los alquileres de una zona determinada. El 29 de marzo de 2022 en el marco del Plan Nacional de España de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la invasión de Rusia en Ucrania, se aprobó el límite del 2 % a la subida de los alquileres. El 27 de diciembre de 2022 el Consejo de Ministros aprobó la prórroga del límite del 2 %. Dicha limitación en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que impide subidas superiores al 2 %, se amplía hasta el 31 de diciembre de 2023.

espacio temporal desde que se aplican las políticas públicas, exponer las consecuencias (Fritzon, G., 2020). Cuando la intervención tuvo lugar, se transmitió como una medida temporal en tiempos de guerra. En la actualidad no hay límites legales del precio de los alquileres, sin embargo, tal y como señala Fritzon, la política tiene un efecto vinculante de facto en todos los submercados de viviendas atractivas de las ciudades medianas y grandes. Suecia tiene un mercado que responde a un sistema de asociaciones cooperativas de vivienda conocido en sueco como *Bostadsrättsföreningar*. El modelo sueco de alquiler se basa en dos fundamentos que están supeditados a la regulación, ya que el inquilino puede recurrir en todo momento ante el Tribunal de Arrendamientos e Inquilinato aunque se permiten las negociaciones individuales entre éstos y los propietarios:

- 1) El precio del alquiler se fija según lo prescrito en la Ley de Arrendamiento de 1970. El valor de utilidad del apartamento no puede ser más alto que los alquileres de apartamentos comparables en características como el tamaño, el estado, el edificio o la zona.
- 2) Los alquileres se negocian de forma colectiva entre los representantes de inquilinos y los propietarios, según estipula la Ley de Negociación de Alquileres de 1978.

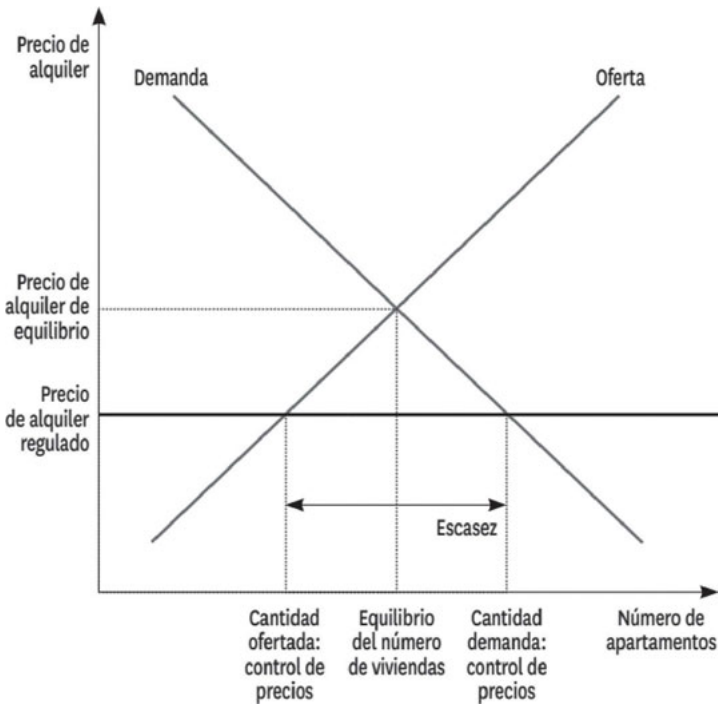
Se evidencia la escasez de viviendas y el surgimiento de listas de espera para acceder a una vivienda. La lista de espera media para alquilar una vivienda en Estocolmo es de 11,3 años, frente a los 5,7 años de 2010⁹, tiempo que asciende a los 30 años en aquellas viviendas con mayor nivel de subvención.

La intervención en el precio de alquiler distorsiona la oferta y la demanda, produce incentivos a aquellos que pueden beneficiarse de la política pública y desincentivos a los propietarios que son forzados a actuar según las imposiciones adoptadas. Se produce una conversión de propiedades intervenidas, que resultan menos atractivas, hacia nuevas formas rentables de inversión. En el caso de Suecia ha provocado la conversión de apartamentos de alquiler a viviendas cooperativas. Además, el exceso de demanda de alquiler

⁹ <<https://www.svd.se/story/rekordlanga-bostadskon>>

al mercado de compraventa eleva los precios de las viviendas. El resultado es que la proporción de viviendas de alquiler en la capital ha disminuido un tercio desde 1990, fomentando el nivel de endeudamiento de las familias.

FIGURA 1. MERCADO DE ALQUILER CON UN LÍMITE MÁXIMO DEL PRECIO DE ALQUILER



Fuente: Gustav Fritzon en Control de precios de alquiler de viviendas en Suecia.

Además, emerge la economía sumergida. Se estima que tiene una facturación anual de 110 millones de euros: uno de cada cinco jóvenes arrendatarios admite haber pagado ilegalmente por alquilar una vivienda. En 2014 Suecia experimentó una ola de cinco homicidios vinculados al comercio ilegal de contratos de alquiler (Pettersson, 2015). El descenso de la oferta de vivienda en alquiler

por el trasvase a otras modalidades más rentables combinado con el exceso de demanda motivado por la intervención, ha generado un auge en el mercado del subarriendo, provocando un incremento de hasta el doble del precio de alquiler intervenido.

Según Fritzon, se ha observado una tendencia a la segregación social entre aquellos que tienen acceso al mercado intervenido, que suelen ser personas con altos niveles educativos y contactos que les permiten ingresar al sistema, y aquellos que no tienen acceso al mismo, como inmigrantes y jóvenes. Estos últimos tienden a vivir en áreas menos atractivas con alta concentración de ayudas sociales y mayor tasa de desempleo. La segregación social también se acentúa por el estándar alto de vivienda que se ha fomentado con la intervención¹⁰, ya que los propietarios solo pueden incrementar el alquiler cuando las condiciones de los apartamentos mejoran, lo cual provoca la exclusión a aquellos perfiles que no pueden permitirse viviendas de esa calidad.

En conclusión, la pérdida total de bienestar atribuible al mercado de alquiler disfuncional se estima en 966 millones de euros al año (10.000 millones de coronas suecas), además faltan unas 40.000 viviendas en todo Suecia, cuya escasez se da principalmente en Estocolmo. El 90 por ciento de esa pérdida es el resultado de la utilización ineficiente del parque de viviendas existente, una ineficiencia económica relacionada con la asignación (Söderberg, 2013).

2.2. *La combinación de políticas públicas en Berlín*

En Berlín, tras probar distintas leyes para frenar un aumento de precios, se optó por una medida intervencionista de congelación de los precios que entró en vigor el 23 de febrero de 2020, conocida como *Mietendeckel*, literalmente “tapa del alquiler”, afectando a un millón y medio de viviendas cuyos propietarios se enfrentaban a

¹⁰ En el año 2023, en España, se está planteando una política similar a la que se implantó en Suecia. Según el acuerdo conjunto ERC – EH Bildu con el Gobierno español para la aprobación y mejora de la Ley por el Derecho a la Vivienda del 14 de abril de 2023, un arrendador podrá justificar el aumento del alquiler, hasta un máximo permitido del 10 %, si se reforma la propiedad invirtiendo al menos un 10 % del valor de compra del inmueble.

multas de hasta medio millón de euros si no cumplían la condición de congelar la cuota del alquiler al precio que tuvieran en Junio de 2019 durante cinco años a partir de enero en los contratos existentes, y una limitación en los nuevos según una tabla que contemplaba elementos como la ubicación, el tamaño o el estado, entre otros, exceptuando los pisos construidos a partir de 2014.

Varios estudios sobre los efectos de la aplicación de estas medidas en Berlín recogen que el precio de las viviendas intervenidas baja, pero también lo hace la oferta, el precio de los edificios de nueva construcción cada vez es mayor (para compensar el precio intervenido que implica pérdidas económicas para el propietario) y aumenta la economía sumergida¹¹, en la que las personas pueden intercambiar bienes y servicios sin cumplir con las regulaciones establecidas. La efectividad de la regulación del mercado de alquiler no refleja necesariamente la realidad completa, ya que, a menudo, solo se puede observar una parte del mercado regulado. En el caso de la regulación del alquiler en Berlín, se dificulta el acceso al mismo, lo que obliga a los propietarios e inquilinos que no pueden acceder a las viviendas reguladas a recurrir al mercado ilegal. Esto perjudica directamente a los propietarios y a los demandantes de vivienda, ya que la oferta disponible se restringe. La reducción de oferta de apartamentos existentes que cuentan con tope en el alquiler se combina con el aumento de oferta de alquiler de nuevos edificios cuyos precios relativos aumentan más que en otras ciudades alemanas y como resultado la brecha en el mercado inmobiliario de Berlín se amplía. Además, se debilita el incentivo de los propietarios a mejorar las calidades de las propiedades reguladas debido a que los nuevos edificios están ubicados en zonas preferenciales que son cada vez más caras y tienen un alto retorno de la inversión, mientras que las zonas cubiertas por la regulación ven reducido ese retorno de la inversión fomentando la retirada del mercado de alquiler cuando se queden vacantes y se vendan como condominios¹².

El 15 de abril de 2021 el Tribunal Constitucional de Karlsruhe declara inconstitucional la Ley que rige el tope del alquiler de

¹¹ Estudio del portal inmobiliario Inmowelt sobre la limitación de precios del alquiler en Berlín.

¹² Estudio del Instituto Económico Alemán IFO

Berlín. La normativa queda sin efecto desde el momento en que entró en vigor, es decir, el fallo tiene efectos retroactivos, lo que significa que los inquilinos deben pagar a sus caseros la diferencia entre el alquiler que pactaron en el contrato y el que Berlín estableció como máximo¹³.

Tal y como indican Hahn, Kholodilin y Walth (2021), se ha comprobado que la aplicación de políticas públicas para regular los alquileres de viviendas ha sido efectiva en frenar, o al menos desacelerar, el aumento de los precios de alquiler. Sin embargo, esto no significa que los precios de alquiler de las viviendas no reguladas puedan seguir subiendo. Además, es importante señalar que estas políticas tienen numerosas consecuencias negativas, que contrarrestan en cierta medida sus efectos positivos. Entre ellas, se incluyen la reducción de la movilidad, la mala asignación de viviendas, la disminución de la calidad de las viviendas, el aumento de la segregación social, un mayor número de personas sin hogar y una tasa de alquiler más baja.

2.3. *La intervención del mercado inmobiliario de Nueva York*

Los programas de control de alquileres se introducen en la mayoría de las principales ciudades de Europa Occidental durante la Primera Guerra Mundial para evitar la especulación y mitigar los efectos de las guerras. El esfuerzo bélico supuso la relocalización geográfica de la fuerza laboral, lo que creaba presiones en los precios de los alquileres de las viviendas donde se concentraba la actividad industrial (López-Rodríguez y Matea, 2020). Durante la Segunda Guerra Mundial se imponen, en primer lugar, en toda Europa Occidental y, en segundo lugar, en América del Norte. Posteriormente, todas las ciudades de América del Norte, excepto Nueva York fueron desreguladas alrededor de 1950. En 1970 Nueva

¹³ Tribunal Constitucional de Alemania. (2021, 12 de abril). La ley que rige el tope de alquiler para viviendas residenciales en Berlín es nula, [Comunicado de Prensa N° 28/2021 de 15 de abril de 2021].

<https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/EN/2021/bvg21-028.html>

York es la única ciudad del norte de Estados Unidos con control de alquiler, mientras que en Europa eran muchas las ciudades que seguían intervenidas (Arnott, 1997).

En Nueva York, existen dos modelos de control de alquileres que conviven. Uno de ellos es el control de la renta (*rent control*), que ha estado en vigor desde 1947 y se encuentra actualmente en proceso de desaparición. Este modelo impide que los precios del alquiler aumenten en más del 7,5 % y establece un límite máximo para la cuota de alquiler que no puede ser superado. La estabilización del alquiler (*rent stabilization*) se aplica desde los años 70 y ha experimentado varias modificaciones legislativas. Dicha política consiste en la imposición de una subida máxima determinada por ley cada año, históricamente no superior al 3 %.

Según Ault y Saba (1990), uno de los efectos que el control de alquileres tuvo en el largo plazo en la ciudad de Nueva York es la redistribución de la riqueza con una pérdida del conjunto, ya que brindó a los inquilinos beneficios equivalentes a aproximadamente el 5 % de sus ingresos entre los años 1965 y 1968, beneficios que se redujeron en años posteriores, siendo éstos superiores en los inquilinos más ricos y los inquilinos blancos que para sus contrapartes, y el coste que supuso para los propietarios superó los beneficios para los inquilinos en aproximadamente un 75 %, lo que Olsen mostró en una pérdida de eficiencia del 52 % respecto al coste del subsidio incurrido (Olsen y Barton, 1983). Este efecto de ineficiencia fue avalado por los estudios realizados sobre los controles del alquiler en Nueva York llevados a cabo por los profesores Ed Glaeser de la Universidad de Harvard y Erzo Luttmer del Dartmouth College (2003).

Un efecto observado que afecta al inquilino es que está pagando un sobrecoste del 40 % por el alquiler. Esto es debido al pago ilegal en efectivo de un 12 % de este sobrecoste. Esto significa que, además de pagar un precio más alto por el alquiler, están siendo víctimas de una práctica ilegal que les obliga a pagar una parte del alquiler en efectivo sin declarar, lo que a su vez puede tener implicaciones negativas en términos de protección legal y derechos como inquilinos (Simmons-Mosley y Malpezzi, 2006).

3. Análisis del acto de ocupación de vivienda: un caso concreto de degeneración de políticas públicas

En la tercera y última parte del trabajo se analiza el caso concreto de ocupación de vivienda, como una posible degeneración en la España del siglo XXI de las políticas públicas, fruto de la combinación de la intervención en materia de vivienda y el marco jurídico-normativo.

3.1. El nacimiento de la ocupación en España

La inversión inmobiliaria consiste en el acto de asignar recursos a un bien inmueble con el objetivo de obtener una rentabilidad a lo largo de un periodo de tiempo, ya sea adquirir un inmueble para que forme parte del patrimonio, en forma de plusvalía si la inversión inmobiliaria es del tipo compra-venta o en forma de rentas de capital en el caso de alquilar la propiedad (Gómez López, 2023).

En 2020, según datos de la Agencia Tributaria, hay más de 2,3 millones de viviendas arrendadas. Las viviendas en alquiler son especialmente susceptibles de ser ocupadas ilegalmente debido a la ausencia temporal del propietario y a la falta de arrendatarios durante periodos prolongados.

TABLA 1. CLASIFICACIÓN DE VIVIENDAS EN ESPAÑA EN 2020 SEGÚN SU USO

<i>Uso de vivienda</i>	<i>Viviendas totales</i>
Vivienda habitual	9.964.307
Arrendadas	2.395.075
A disposición	4.719.062
Total	17.078.444

Fuente: Datos de la Agencia Tributaria con elaboración propia¹⁴.

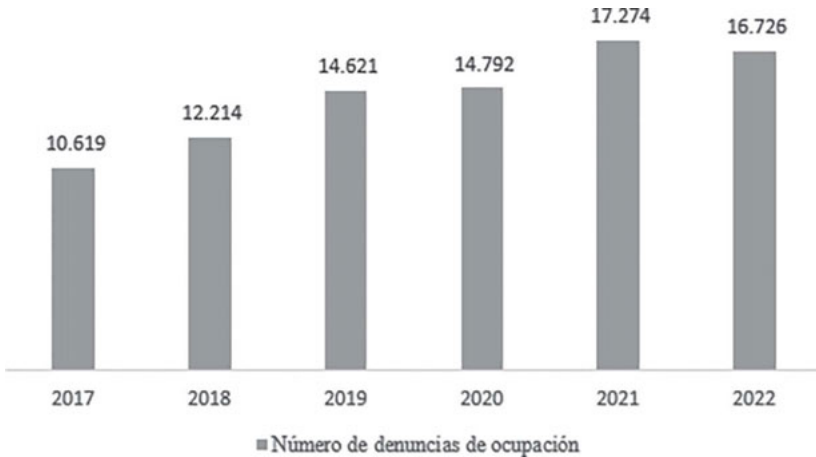
¹⁴ Agencia Tributaria. (2020). Clasificación de viviendas según su uso. https://sede.agenciatributaria.gob.es/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Estadisticas/Publicaciones/sites/irpf/2020/jrubikf24c78234ad4f45871d-543ca3fc001f2429fad4fd.html

Se considera ocupación al acto en el que un tercero habita, sin el consentimiento del propietario, la vivienda que no es de su propiedad. Es decir, todo acto no consentido en el que se invade la propiedad privada por parte de un tercero. El fenómeno de la ocupación de vivienda tiene sus orígenes como movimiento social en España a finales de los años 60 y principios de los 70, junto al surgimiento de las ciudades tal y como hoy las conocemos. Las ocupaciones tenían una finalidad de subsistencia, es decir, la problemática principal era la necesidad de una vivienda debida a la extrema pobreza que sufrían numerosas familias, y no una causa política como podían ser las ocupaciones de inmuebles de otras ciudades como Ámsterdam, Berlín o Londres (Katsiaticas, 2014). Desde principios de la década de 1980, ha habido una persistente ocupación de viviendas y edificios abandonados en ciudades españolas (López, 2007), fenómeno que continúa hasta la actualidad. El origen de la ocupación es diverso, pero una de las vías que la fomentan son las políticas públicas que pretenden ayudar a colectivos vulnerables.

En 2023 existen políticas públicas que protegen a la persona que tiene alquilada una propiedad y deja de pagar la renta del alquiler hasta el momento en el que se determina el desahucio por falta de pago a través de una sentencia judicial. En la España contemporánea, el marco legal ha evolucionado hacia una creciente desprotección de la propiedad privada en ciertas circunstancias. Uno de los agravantes es la existencia de dos tipos de delitos diferentes desde el marco normativo con penas diferentes.

Se diferencian dos grandes grupos de ocupación en los que se pueden dividir los ocupas: la ocupación basada en la pobreza y el resto. El primer tipo lo llevan a cabo personas con escasos recursos y reducidos grados de libertad. El segundo tipo utiliza el amparo legal del primero para convertir la práctica de ocupación en un acto empresarial o ideológico. Es habitual la práctica de ocupar viviendas y que los inversores lleguen a acuerdos económicos con los ocupantes, pagando cantidades que oscilan entre los 3.000 y los 10.000 euros para que abandonen la vivienda, ya que ese coste que asume el propietario es inferior al coste de oportunidad que supondría abordar el problema legalmente, dado que el trámite burocrático se puede extender en el tiempo.

GRÁFICO 1. EVOLUCIÓN DE LAS DENUNCIAS DE OCUPACIÓN EN ESPAÑA DEL 2017 AL 2022



Nota: Las estadísticas no discriminan entre usurpación y allanamiento.

Fuente: Ministerio del Interior con elaboración propia.

El número de ocupaciones es superior al número de denuncias, y estas se reparten entre pisos de bancos, fondos de inversión y propietarios particulares. Según la Organización Nacional de Afectados por la Okupación, en octubre de 2021, hay aproximadamente 120.000 viviendas ocupadas, propiedad de bancos, fondos de inversión y propietarios y un millón de afectados. Aunque las mismas fuentes afirman que puede haber muchas más ante la falta de denuncias, motivado por el miedo a los ocupas y los largos procesos judiciales. Los que sufren las consecuencias de la ocupación son, por un lado, y de manera directa, los propietarios del bien ocupado, y de manera indirecta, las familias y allegados de los propietarios por el impacto psicológico y desamparo en la gestión de tal proceso, así como los vecinos de las casas ocupadas. Entre todos los afectados deben hacer frente al coste económico, psicológico y social del procedimiento que supone la estancia de los ocupas y su posterior desalojo. Los propietarios de la vivienda a menudo deben afrontar el coste de los desperfectos de la vivienda, dado que suelen declararse insolventes los infractores.

Además, hay que añadir el coste de los suministros que se tienen que seguir abonando y un posible lucro cesante por el tiempo que no se ha arrendado el bien inmueble. Las externalidades negativas afectan de manera directa al propietario e indirectamente a las familias y a los vecinos que no entran en las estadísticas recogidas, afectando no solo su día a día a nivel psicológico, sino también con consecuencias sobre su patrimonio, pues se produce una devaluación patrimonial derivada de tener ocupadas viviendas en su vecindario.

Lo que en un primer momento puede parecer una *ayuda* por parte del Estado, es, en realidad, un perjuicio para todos, pues este tipo de personas a las que se pretende ayudar, son finalmente las más perjudicadas porque reduce significativamente su oferta disponible para acceder a una vivienda.

3.2. *Diferencias legales en la ocupación de la propiedad privada y sus consecuencias*

Es importante distinguir las diferentes categorías legales que se hace en España sobre la ocupación de la propiedad privada. La ocupación no es un término legal reconocido en el Código Penal. En cambio, la usurpación de morada se produce cuando alguien entra en una vivienda desocupada y la convierte en su hogar sin el consentimiento del propietario. Por otro lado, el allanamiento se produce cuando la vivienda ya está habitada. Estas definiciones marcan una gran diferencia en la penalización o protección que se dará al ocupante. En el caso de una vivienda habitada, el delito de allanamiento conlleva penas más graves que si la vivienda está desocupada. Por lo tanto, la distinción legal se utiliza para ocupar viviendas desocupadas con consecuencias penales menores. Retrotrayendo la ley al marco constitucional, se aprecian diferencias que atentan directamente contra la propiedad privada, pues el Artículo 33 de la Constitución establece lo siguiente:

1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.
2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.

3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

Desde la perspectiva legal se está presuponiendo que ocupar una vivienda vacía es menos grave que ocupar una vivienda habitada, de ahí que el delito de usurpación suponga una multa a los delincuentes y el de allanamiento suponga una pena de prisión, lo que subyace de esta afirmación puede ser consecuencia del Artículo 33 en el que la función social de estos derechos delimitará el contenido de la propiedad privada. Esta distinción condiciona los comportamientos de ocupantes e inversores, hasta el punto de que se estén lucrando económicamente de un hecho protegido por un marco normativo al hacer distinciones entre las propiedades, atendiendo directamente contra la propiedad privada. En relación a la habitabilidad de las viviendas, se hacen diferentes distinciones según el tipo de propiedad. Por ejemplo, en el caso de propiedades embargadas o con múltiples dueños, como las de los bancos, las sanciones para los infractores son menos severas y los desalojos se llevan a cabo de manera más lenta, lo que fomenta la ocupación ilegal de este tipo de viviendas o de aquellas que parezcan estar en esa situación.

Al comparar con la regulación en otros países de Europa, se observa una diferencia en la severidad de las sanciones con respecto al tratamiento legal que se le da en España a la ocupación ilegal de la propiedad privada. En Francia, se han reforzado las medidas de protección de los derechos de los propietarios, dado que antes se restringían en el caso de que los ocupantes presentaran cualquier tipo de documentación que justificara su estancia, incluso si era falsa. Asimismo, los desalojos pueden ser solicitados no solo por los dueños de las viviendas o los inquilinos que sufren la ocupación ilegal, sino también por cualquier persona que actúe en su nombre, como familiares de los afectados que residan en hogares de ancianos o vivan con hijos. En Dinamarca y Suecia es suficiente con un título que identifique al propietario para liberar la vivienda. En Italia se han aumentado las penas de cárcel para los ocupas. En Gran Bretaña es suficiente la sospecha policial de una

ocupación para que se actúe en consecuencia sin que haga falta orden judicial alguna, si además se denuncia la usurpación en los primeros 28 días, el desalojo se lleva a cabo en 24 horas.

4. Conclusiones

El estudio destaca que las políticas públicas en el sector de la vivienda pueden generar externalidades negativas, lo que significa que los beneficios de estas políticas son menores que los costes y pueden empeorar los problemas que se intentan solucionar.

Solo una pequeña parte de la población tiene voz y voto en la toma de decisiones, y las elecciones tomadas a través de las políticas públicas no están alineadas con los objetivos colectivos. Esto se debe a que no existe una única meta común para todas las personas involucradas, ya que el valor subjetivo que cada uno otorga a sus objetivos no es comparable con el de otro individuo (Mises, 1986). La teoría de la Elección Pública puede explicar el “círculo vicioso” que se produce en la política, en el cual los políticos simplemente siguen el estado previo de la opinión pública y, con frecuencia, no actúan en beneficio del bien común debido a la combinación de los efectos de la “racionalidad de la ignorancia” y la influencia de grupos privilegiados de interés (Huerta de Soto, 2002). Como resultado, el sector público puede tomar decisiones que no necesariamente benefician a la mayoría de la población y están influenciadas por grupos minoritarios que tienen más poder (Huerta de Soto, 2002).

Aunque hay argumentos que sugieren que el control de alquileres puede aumentar el bienestar social, sobre todo cuando los mercados de alquiler son poco competitivos y cuando las políticas favorecen a los arrendatarios con menor nivel de renta (Arnott (1995) y Favilukis et al. (2023)), en general se destacan las externalidades negativas que puede generar en el mercado de la vivienda (Glaeser y Luttmer (2003), Glaeser et al. (2008) y Bulow y Klemperer (2012)). En particular, se identifican impactos negativos tanto en la oferta como en la demanda de viviendas en alquiler.

Desde la perspectiva de la oferta, el control de alquileres puede generar desincentivos para la construcción de nuevas viviendas o

la compra de propiedades existentes destinadas al alquiler (Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2011), ya que reduce la rentabilidad esperada de la inversión. Además, puede disminuir el incentivo para la conservación y el mantenimiento de las viviendas (Priemus y Maclennan, 1998) y aumentar los requisitos solicitados a los arrendatarios por parte de los inversores que tienen viviendas en alquiler.

En cuanto a la demanda, el control de alquileres puede fomentar la economía sumergida, aumentar los conflictos sociales, como los cinco homicidios ocurridos en 2014 en Suecia vinculados al comercio ilegal de contratos de alquiler (Pettersson, 2015), limitar la movilidad de las personas para mudarse a otros lugares en busca de oportunidades laborales o para aprovechar las ventajas del mercado inmobiliario en diferentes zonas geográficas, y aumentar la demanda de viviendas por debajo del precio de mercado, lo que podría llevar a una mayor escasez de viviendas asequibles y a una limitación en el acceso a la vivienda para un número mayor de personas.

La intervención del mercado inmobiliario mediante la regulación de los alquileres puede: 1) frenar o desacelerar el aumento de los precios de alquiler de un subconjunto de la población (Hahn, Kholodilin y Waltl, 2021); 2) derivar en un aumento de la segregación social, tal y como observó Fritzson (2021) en el caso de Suecia; 3) producir una ineficiencia económica en relación a la asignación del parque de viviendas (Söderberg, 2013); 4) afectar la calidad de las viviendas al alza o a la baja; 5) aumentar el número de personas sin hogar por la distorsión en la oferta y la demanda de vivienda; 6) una tasa de alquiler más baja; 7) redistribuir la riqueza con una pérdida del conjunto (Olsen y Barton (1983), Glaeser y Luttmer (2003)); 8) implicaciones negativas en términos de protección legal y derechos como inquilinos (Simmons-Mosley y Malpezzi, 2006).

Se ha analizado el acto de ocupación de vivienda como un posible resultado de la degeneración de políticas públicas en España. Se ha mostrado cómo las políticas públicas pueden fomentar la ocupación, en particular aquellas que tienen como objetivo ayudar a colectivos vulnerables. Además, se ha diferenciado entre dos tipos de ocupación: la basada en la pobreza y el resto, este último utiliza la ocupación como un acto empresarial o ideológico. También se ha

señalado la evolución del marco legal hacia una creciente desprotección de la propiedad privada en ciertas circunstancias, lo que favorece la ocupación ilegal de viviendas. En cuanto a los resultados, se ha visto que el número de ocupaciones es superior al número de denuncias, lo que sugiere una falta de protección para los propietarios de viviendas. La ocupación de vivienda en España es un problema complejo en el que intervienen diferentes factores, que requiere de una solución integral que adapte las políticas públicas existentes, que lo agravan, así como marcos normativos que resulten claros; evitando la distinción de penas dependiendo de que la ocupación sea considerada como allanamiento de morada o usurpación.

“Los grados de libertad están relacionados con el estado dinámico de menor dependencia de terceros al actuar en la vida, y sólo pueden crecer cuando es la persona la que ejerce la libertad utilizando las ideas propias y los recursos propios. Si durante años alimentamos con peces a una persona que a priori podría haber aprendido a pescar, mañana tendremos un problema.”¹⁵

Reconocimientos

Me gustaría agradecer al Profesor Óscar Carreiro sus revisiones y comentarios.

Referencias Bibliográficas

- Agencia Tributaria. (2020): Clasificación de viviendas según su uso. https://sede.agenciatributaria.gob.es/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Estadisticas/Publicaciones/sites/irpf/2020/jrubikf24c78234ad4f45871d543ca3fc001f2429fad4fd.html
- Anderson, J. E., Moyer, J., & Chichirau, G. (2022): *Public policymaking*. Cengage Learning.

¹⁵ Gómez López, E.; *La biblia de la inversión inmobiliaria*, Deusto, Grupo Planeta, 2023, p. 64.

- Arnott, R. (1995): "Time for Revisionism on Rent Control?", en *Journal of Economic Perspectives* Vol. 9, No. 1: 99-120.
- (1997): "Rent Control", en *The New Palgrave Dictionary of Economics and the Law*, 3, 305-310.
- Ault, R., Saba, R. (1990): "The economic effects of long-term rent control: The case of New York City", en *J Real Estate Finan Econ* 3, 25-41.
- Bellart, C. T., & Meda, J. B. (2018): "El parque público y protegido de viviendas en España: Un análisis desde el contexto europeo", en *Documentos de trabajo (Laboratorio de alternativas)*, (197), 1.
- Bulow, J., & Klemperer, P. (2012): "Regulated prices, rent seeking, and consumer surplus", en *Journal of Political Economy*, 120(1), 160-186.
- Defensor del Pueblo, Banco de España, (2018): "La vivienda protegida y el alquiler social en España", en *Separata del volumen II del Informe Anual 2018*.
- Estudio del Instituto Económico Alemán IFO.
- Estudio del portal inmobiliario Inmowelt sobre la limitación de precios del alquiler en Berlín (2020).
- Favilukis, J., Mabile, P., & Van Nieuwerburgh, S. (2023): "Affordable housing and city welfare", en *The Review of Economic Studies*, 90(1), 293-330.
- Fritzon, G. (2020): "How they damage the housing market, the economy and society", en *Epicenter y Timbro*.
- (2021): "Control de precios de alquiler de viviendas en Suecia" en *Epicenter y Timbro*.
- Ginsberg B., Lowi T. J., Weir M., Tolbert C. J., Campbell A. L. & Spitzer R. J. (2019): *We the people: an introduction to american politics* (12th essentials). W.W. Norton & Company.
- Glaeser, E. L., & Luttmer, E. F. P. (2003): "The misallocation of housing under rent control", en *American Economic Review*. Vol. 93, No. 4: 1027-1046.
- Glaeser, E. L., Gyourko, J., & Saiz, A. (2008): "Housing supply and housing bubbles" en *Journal of Urban Economics*, 64(2), 198-217.
- Gómez López, E. (2017): *Tu llave a la libertad financiera*, Alianta, Grupo Planeta, [sexta edición 2020].
- (2021): *¿Quieres cobrar tu pensión?*, Alianta, Grupo Planeta.
- (2023): *La biblia de la inversión inmobiliaria*, Deusto, Grupo Planeta.

- Hahn, A.M.; Kholodilin, K.; y Waihl, S. (2021): "Los efectos inmediatos del tope de alquiler de Berlín: los apartamentos son más baratos, pero más difíciles de encontrar", en *Informe semanal DIW*, 88 (8), 117-124.
- Huerta de Soto, J. (1992): *Socialismo, cálculo económico y función empresarial*, Unión Editorial, Madrid [sexta edición 2020].
- (1994): *Estudios de economía política*. Madrid: Unión Editorial.
- Katsiaficas, G. (2014): *City is ours: Squatting and autonomous movements in Europe from the 1970s to the present*. PM Press.
- Kuhn, G., & Katsiaficas, G. (2012): *Fire and Flames: A History of the German Autonomist Movement*. pm Press.
- Hayek, F. A. (2008): *Camino de servidumbre. Textos y documentos*. Madrid: Unión Editorial.
- López, M. M. (2007): "El movimiento de okupaciones: contracultura urbana y dinámicas alter-globalización", en *Revista de estudios de juventud*, (76), 225-243.
- López-Rodríguez, D. y Matea, Ll. (2020): "La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional", en *Banco de España*.
- Madden, D. y Marcuse, P. (2018): *En defensa de la vivienda*. Madrid: Capitán Swing Libros.
- Mikkelsen, F., & Karpantschov, R. (2001): "Youth as a political movement: Development of the squatters' and autonomous movement in Copenhagen", en *International Journal of Urban and Regional Research*, 25(3), 593-608.
- Mises, L. von (1986): *La acción humana*. Madrid: Unión editorial.
- Olsen, EO y Barton, DM (1983): "Los beneficios y costos de la vivienda pública en la ciudad de Nueva York", en *Revista de Economía Pública*, 20 (3), 299-332.
- Pareja-Eastaway, M., & Sánchez-Martínez, M. T. (2011): "El alquiler: una asignatura pendiente de la Política de Vivienda en España", en *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 53-70.
- Petterson, C. (2015): "Dödlig handel med svarta kontrakt", en *Hem & Hyra*.
- Priemus, H., & Maclennan, D. (1998): "The different faces of private rented housing", en *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 13(3), 197-204.

- Rothbard, M. N. (1970): *Power and market*. Ludwig von Mises Institute.
- Simmons-Mosley, T. X., & Malpezzi, S. (2006): "Household mobility in New York City's regulated rental housing market", en *Journal of Housing Economics*, 15(1), 38-62.
- Söderberg, B. (2013): "Bostadsbristen och hyressättningsystemet" en *Boverket, Rapport 2013:23*.
- Tribunal Constitucional de Alemania. (2021, 12 de abril). La ley que rige el tope de alquiler para viviendas residenciales en Berlín es nula, [Comunicado de Prensa N° 28/2021 de 15 de abril de 2021]. <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemittelungen/EN/2021/bvg21-028.html>
- Valencia Agudelo, G. D., & Alexis Álvarez, Y. (2008): "La ciencia política y las políticas públicas: notas para una reconstrucción histórica de su relación". *Estudios políticos*, (33), 93-121.