

# Medidas para fomentar el alquiler y ayudar a la emancipación de los jóvenes

Agosto 2022

## Mensajes principales



### Emancipación tardía de los jóvenes

Los jóvenes españoles se emancipan a los 30 años, unos tres después que la media europea. Uno de los motivos principales de este retraso está relacionado con la dificultad de acceder a una vivienda a un coste reducido y en una localización que satisfaga las preferencias de los recién graduados.



### Importancia de la vivienda en alquiler a precio asequible

La emancipación de los jóvenes se lleva a cabo mayoritariamente a través del alquiler. En 2020, casi el 50% de los hogares cuya persona de referencia era menor de 30 años residía en una vivienda arrendada.



### Razones detrás de la falta de accesibilidad a vivienda barata en alquiler

Aunque parece que el alquiler es el régimen que más podría adaptarse a los jóvenes, en la actualidad no es sencillo acceder a él. Los jóvenes acceden al mercado laboral con mayores tasas de paro, más temporalidad y bajos salarios. Además, esta precariedad les impide acumular riqueza. A esto se añade el incremento reciente en los precios, producto del crecimiento económico, de los cambios en la composición de la población y de la falta de respuesta de la oferta.



### Propuestas

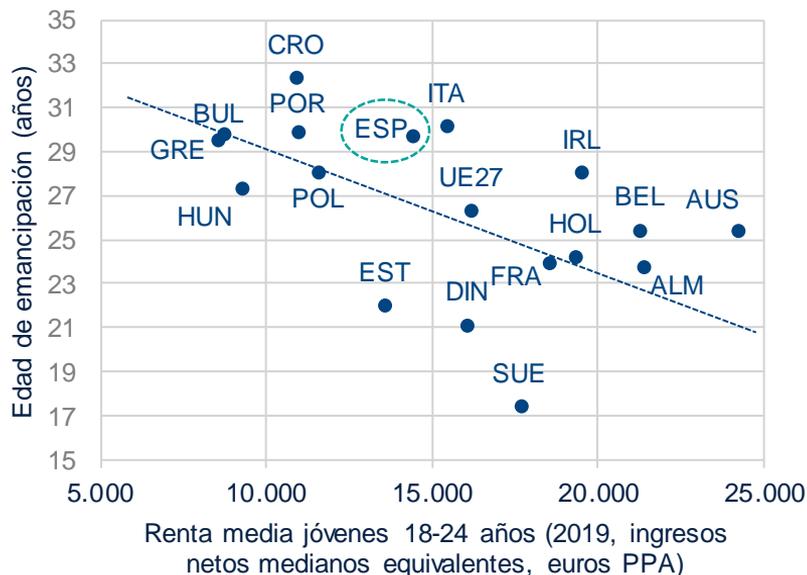
Es necesario implementar una serie de reformas que mejoren la situación laboral de los más jóvenes, impulsen la oferta de vivienda en alquiler y mejoren la regulación.

01

# La emancipación tardía de los jóvenes españoles

# La edad de emancipación de los jóvenes en España es mayor que la media europea

## RELACIÓN EDAD DE EMANCIPACIÓN Y RENTA DE LOS JÓVENES EN EUROPA. 2019

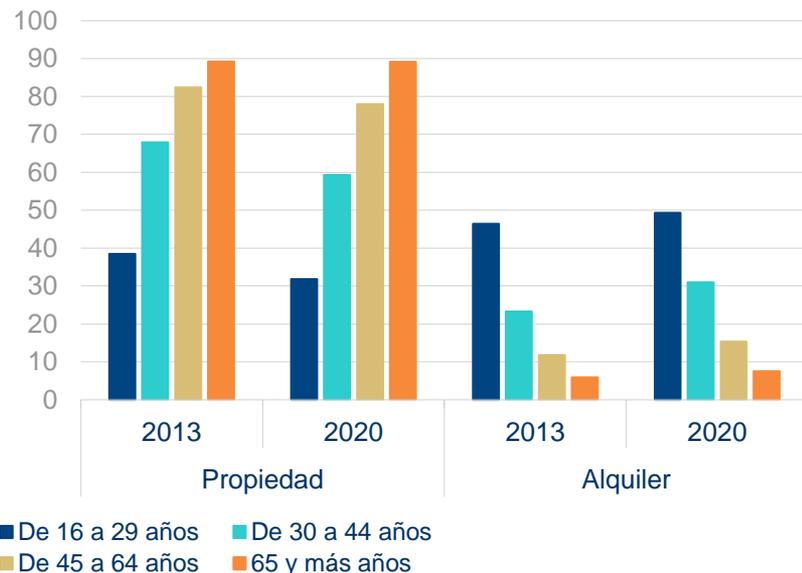


- La **edad de emancipación** de los jóvenes está en torno a los **30 años**, una edad superior a la que le correspondería por nivel de renta.
- La **dificultad de acceder a una vivienda a un precio asequible** podría ser una de los motivos por lo que los jóvenes en España abandonan más tarde el hogar de sus progenitores.

# El acceso a la vivienda de los jóvenes se lleva a cabo mayoritariamente a través del alquiler

## HOGARES POR RÉGIMEN DE TENENCIA\* Y EDAD (%)

(%)



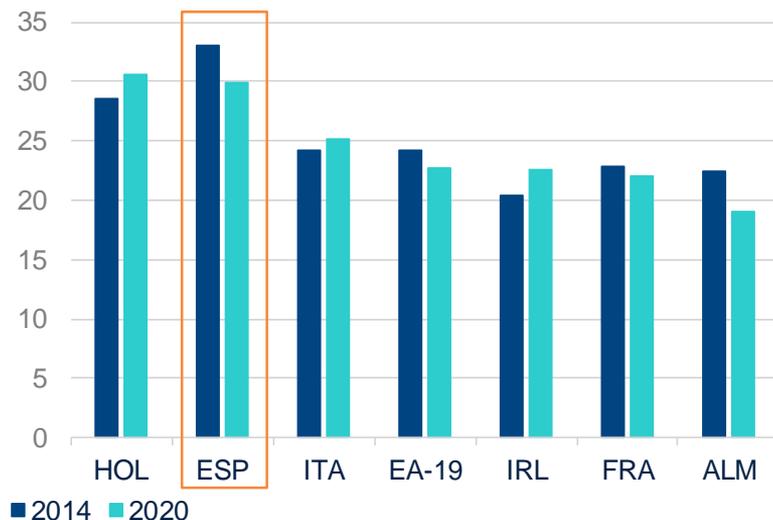
- Entre los jóvenes se aprecia una mayor propensión a vivir en alquiler.
- En 2020 el 49,3% de los hogares de entre 16 y 29 años residía en régimen de alquiler, una proporción casi 3pp superior a la de 2013.
- En el resto de grupos, la propiedad es dominante, sobre todo cuanto más avanzada es la edad de la persona que se identifica como cabeza del hogar. Entre los mayores de 65 años, casi el 90% de los hogares vive en una vivienda propia.

\*Se excluye del gráfico la cesión, el tercer régimen de tenencia de la clasificación.

Fuente: BBVA Research a partir de INE.

# La proporción de renta del hogar destinada al pago del alquiler es mayor en España que la media europea

## RENDA MEDIA DISPONIBLE DE LOS HOGARES DESTINADA AL PAGO DEL ALQUILER (%)



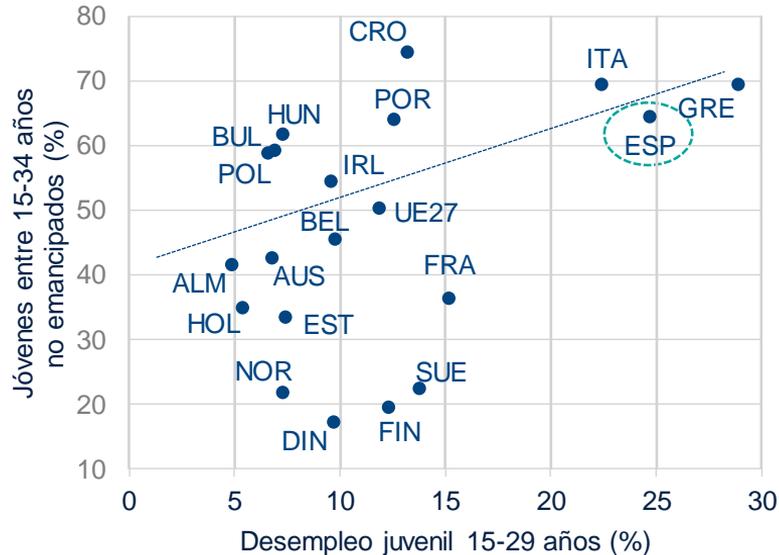
- España es uno de los países de la UE donde mayor proporción de renta deben destinar los hogares al pago del alquiler.
- Pese a la reducción en los últimos años, los datos comparables a escala internacional reflejan que, en 2020, un hogar español destinaba, en media, el 30% de su renta disponible. Solo Holanda supera esta proporción y es algo más de 7pp que la media de la zona euro (22,7%).

# 02

Factores que condicionan  
negativamente la decisión  
de emanciparse por parte  
de los jóvenes

# 1. Renta: España es uno de los países europeos con mayor tasa de paro juvenil

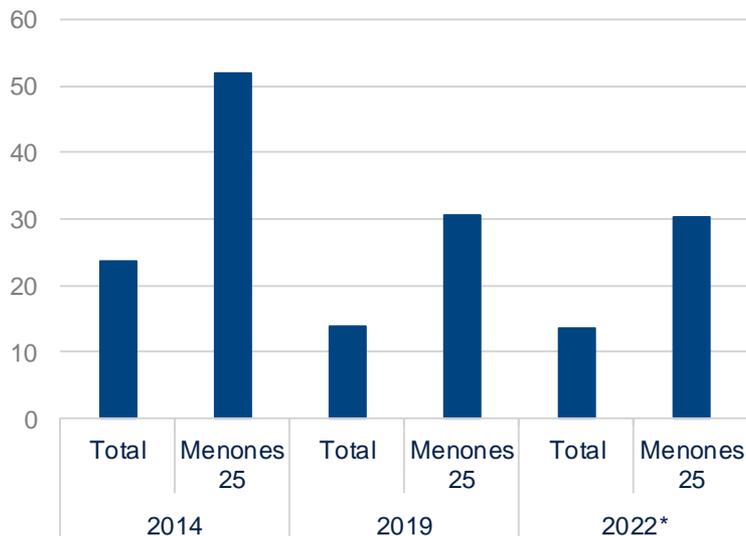
## RELACIÓN EMANCIPACIÓN Y DESEMPLEO JUVENIL (2019)



- España es uno de los países europeos con mayor tasa de paro juvenil, tan solo es superado por Grecia.
- Así, alrededor del 65% de los jóvenes entre 15 y 34 años residen todavía con sus progenitores.
- Existe una relación positiva entre la precariedad del mercado laboral y la proporción de jóvenes no emancipados.

# 1. Renta: la mayor tasa de abandono escolar reduce la probabilidad de encontrar trabajo y los salarios de entrada al mercado laboral

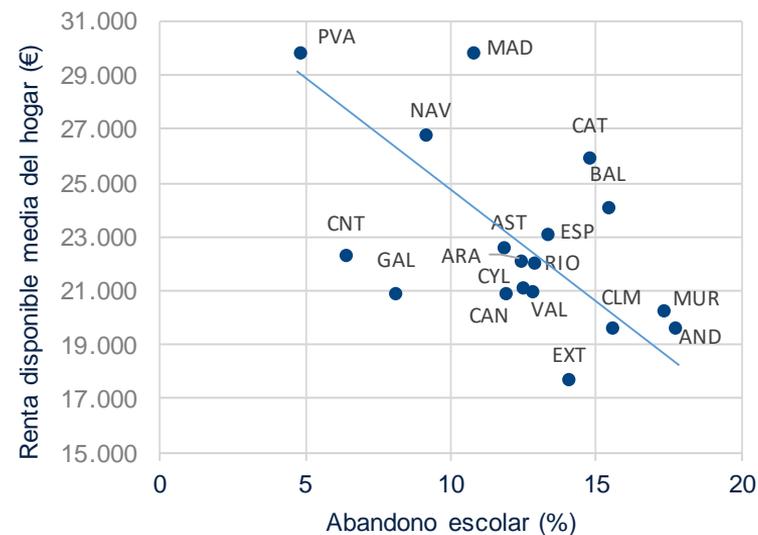
## TASA DE PARO EN ESPAÑA (%)



\*Nota: 1T22.

Fuente: BBVA Research a partir de INE.

## RELACIÓN RENTA DISPONIBLE Y ABANDONO ESCOLAR POR REGIONES 2019

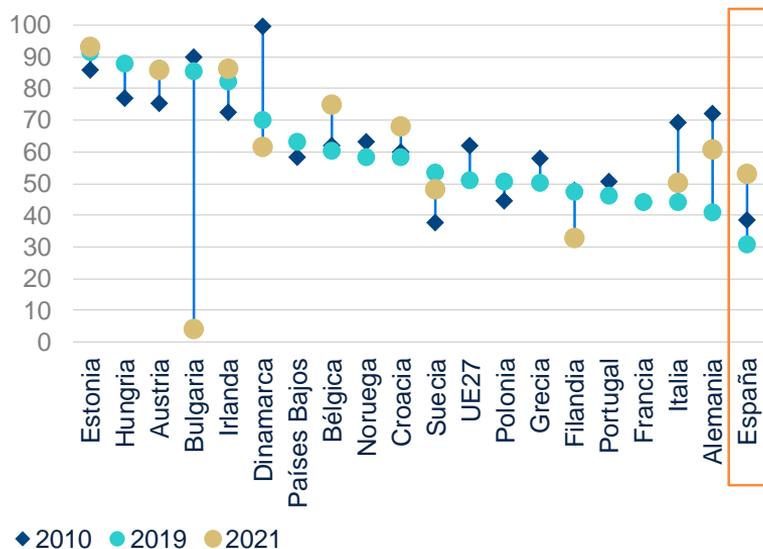


Fuente: BBVA Research a partir de INE y AEAT.

En el 1T22 la tasa de paro de los jóvenes era casi 17pp superior a la media, pero en 2014 llegó a ser de 28pp. Los datos regionales revelan que la renta media de los hogares es mayor en las regiones con menor abandono escolar.

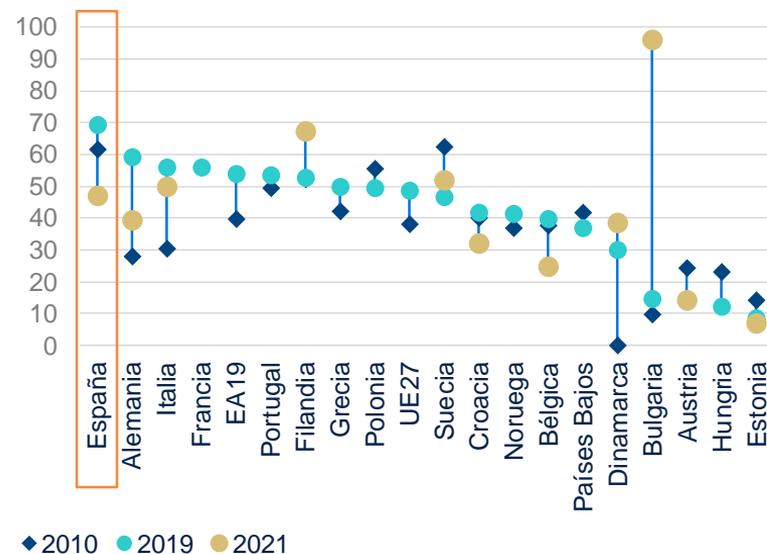
# 1. Renta: la temporalidad es un factor más de precariedad, que aumenta la incertidumbre de los jóvenes

## JÓVENES NO EMANCIPADOS CON CONTRATO INDEFINIDO (% SOBRE TOTAL JÓVENES ENTRE 18-34 AÑOS)



Fuente: BBVA Research a partir de Eurostat

## JÓVENES NO EMANCIPADOS CON CONTRATO TEMPORAL (% SOBRE TOTAL JÓVENES ENTRE 18-34 AÑOS)

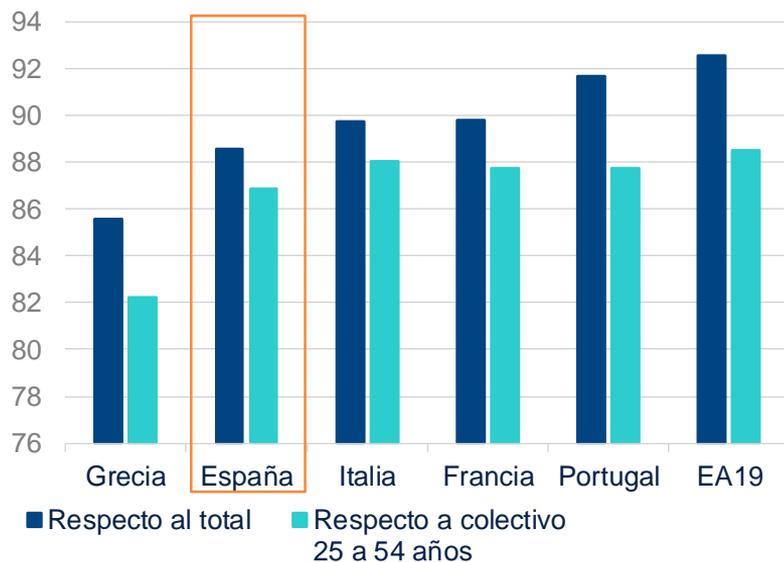


◆ 2010 ● 2019 ● 2021

En 2019 el porcentaje de jóvenes españoles con contrato indefinido era el más bajo de la eurozona. En 2021 se observa una mejora de 20pp en este indicador. Esto contribuye a disminuir la rotación laboral y puede suponer un incremento de la renta salarial de los jóvenes, permitiendo una reducción del esfuerzo de acceso a la vivienda.

# 1. Renta: la combinación de mayor paro, menores salarios y mayor temporalidad lleva a ingresos por debajo de la media

## INGRESOS NETOS EQUIVALENTES DE LOS JOVENES ENTRE 16 Y 24 AÑOS (% RELATIVO A OTROS COLECTIVOS)



■ Los jóvenes en España tienen una renta en torno al 13% inferior a los hogares de entre 25 y 54 años y también es menor respecto a otros países del entorno. Entre los factores que lo determinan:

- La tasa de **abandono escolar**, pese a su reducción en los últimos años (26,3% en 2011 vs 13,3% en 2021), sigue siendo elevada. España es el segundo país con mayor tasa, por encima del objetivo europeo del 10% como máximo en 2020.
- La **elevada tasa de paro juvenil**, que a finales de 2021 superaba el 31% y cerró el 1T22 ligeramente por debajo del 30%.

## 2. Riqueza: la menor renta de los jóvenes dificulta la acumulación de activos necesarios para acceder a una propiedad

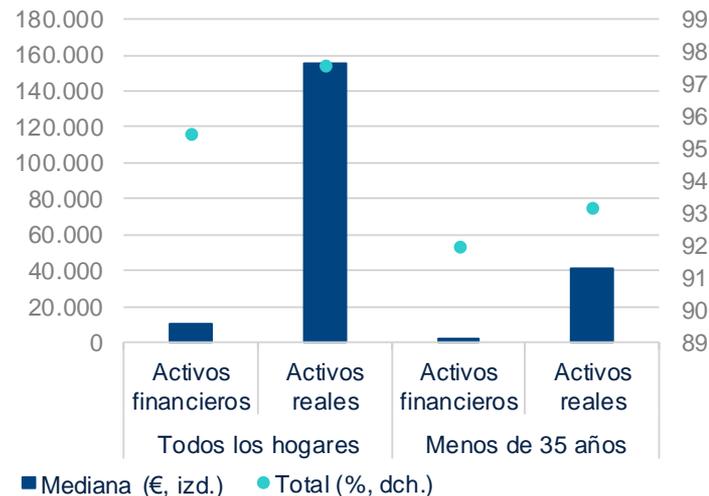
**RIQUEZA NETA DE LOS HOGARES EN 2017**  
(EUROS)



\*Nota: La riqueza neta se define como el valor total de los activos (reales y financieros) menos el importe de las deudas.

Fuente: BBVA Research a partir de la EFF (2017) BdE.

**ACTIVOS DE LOS HOGARES EN 2017**  
(% TOTAL HOGARES Y EUROS)



Fuente: BBVA Research a partir de INE y AEAT.

La riqueza neta de los hogares jóvenes es un 80% inferior a la media del total de hogares. En términos de activos, tanto financieros como reales, la mediana entre los hogares jóvenes es muy inferior a la del total de hogares. Buena parte de los jóvenes no puede acumular riqueza lo que supone una limitación para poder acceder a un crédito hipotecario.

## 2. Riqueza: la menor renta de los jóvenes dificulta la acumulación de activos necesarios para acceder a una propiedad

### COSTES ASOCIADOS A LA PROPIEDAD DE UNA VIVIENDA QUE NO SOPORTAN LOS INQUILINOS



Impuesto de bienes inmuebles



Tasas municipales (basuras, agua, etc.)



Gastos de comunidad

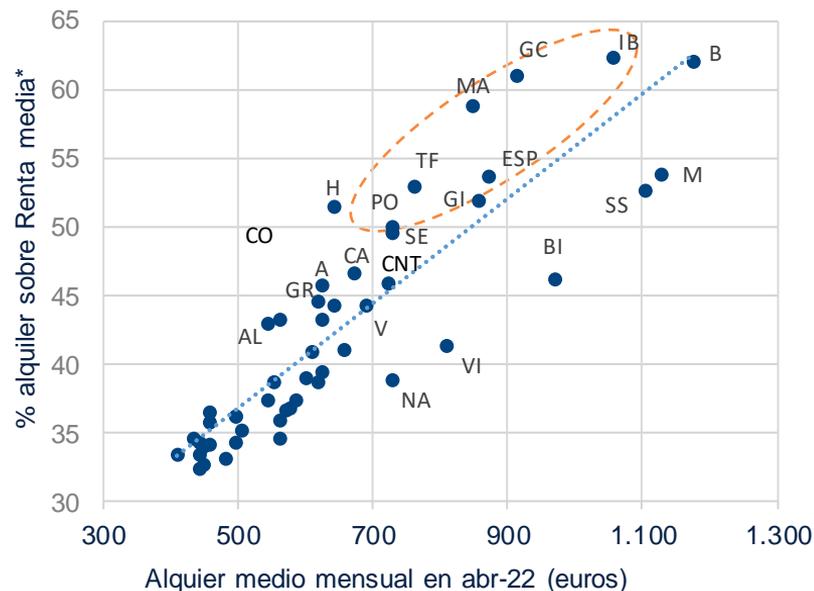


Reformas, renovaciones, rehabilitación

La propiedad lleva asociados costes de vivienda adicionales que reducen la capacidad de los jóvenes de acceder a comprar una vivienda.

### 3. Precios de alquiler elevados respecto a la renta

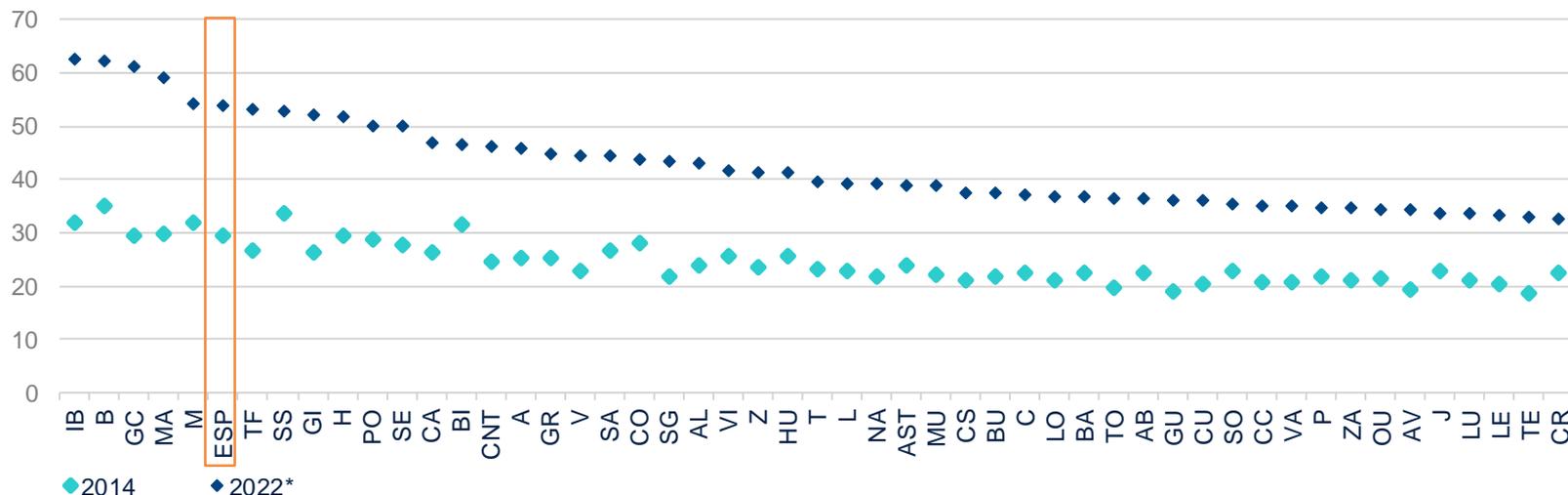
#### ESFUERZO DE ACCESO AL ALQUILER DE LOS JÓVENES Y ALQUILER MEDIO MENSUAL



- Por lo general, a mayor alquiler, mayor es la proporción de renta que se debe destinar a su pago.
- Sin embargo, hay provincias donde el esfuerzo es mayor que en otras con alquileres más caros.
- En todas las provincias, salvo Ciudad Real y Teruel, los hogares jóvenes deben destinar al pago del alquiler **más de un tercio de la renta media del hogar**. En 24 de las 50 provincias, la proporción de renta es superior al 40%

### 3. Precios de alquiler elevados respecto a la renta

#### EVOLUCIÓN ESFUERZO DE ACCESO AL ALQUILER DE LOS JÓVENES (%)



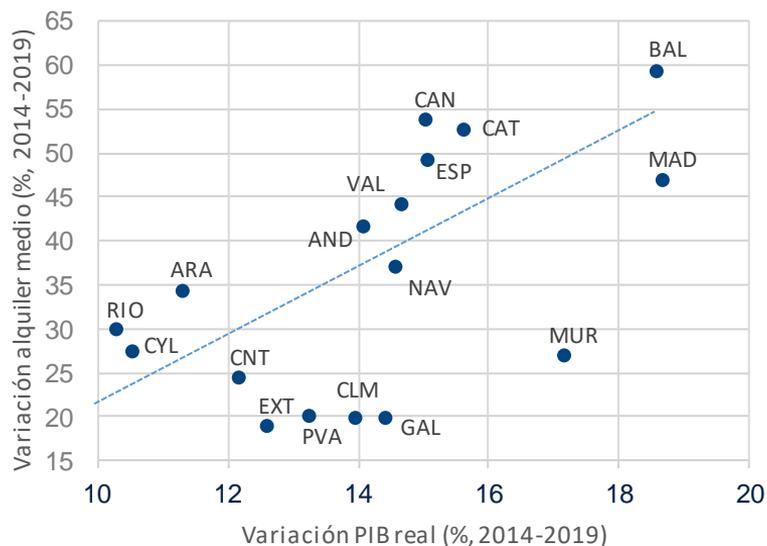
\* Nota: valor del alquiler anual en abril de 2022 respecto a la renta del hogar en 2019.

Fuente: BBVA Research a partir de Idealista y AEAT.

En algunas provincias, los jóvenes han visto duplicado el esfuerzo que tienen que hacer para acceder a una vivienda en alquiler entre 2014 y 2022. Gran Canaria, Girona, Tenerife, Segovia, Málaga, Valencia, Baleares y Guadalajara es donde más ha crecido el esfuerzo de acceso.

### 3. Precios de alquiler elevados respecto a la renta. Razones: falta de respuesta de la oferta al mayor crecimiento del PIB

#### RELACIÓN PRECIO DEL ALQUILER Y CRECIMIENTO ECONÓMICO (% , 2014-2019)



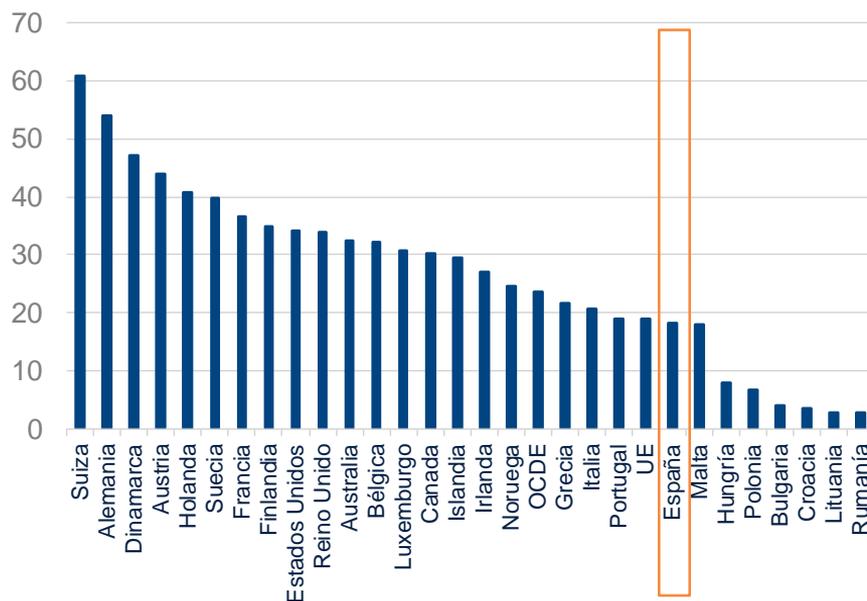
- En los últimos años existe una **correlación positiva** entre el desarrollo económico y evolución del precio del alquiler.
- El FMI a partir de un panel de hogares europeos\* encuentra que **un aumento del 1% en el PIB regional per cápita conduce a un aumento de 4,3 puntos porcentuales en el coste del alquiler**, como proporción de la renta de los hogares pertenecientes a los tres cuartiles de renta superior. Mientras, **para los de renta baja el aumento casi se duplica** (algo más 7 puntos porcentuales).

\*El análisis empírico utiliza un panel no balanceado de casi 1,5 millones de hogares a través de 204 regiones entre 2005 y 2018, proporcionando un total de casi 100.000 observaciones a nivel individual y 1.585 observaciones a nivel de región.

Fuente: BBVA Research a partir de Idealista e INE.

### 3. Precios de alquiler elevados respecto a la renta. Razones: falta de respuesta de la oferta al mayor crecimiento del PIB

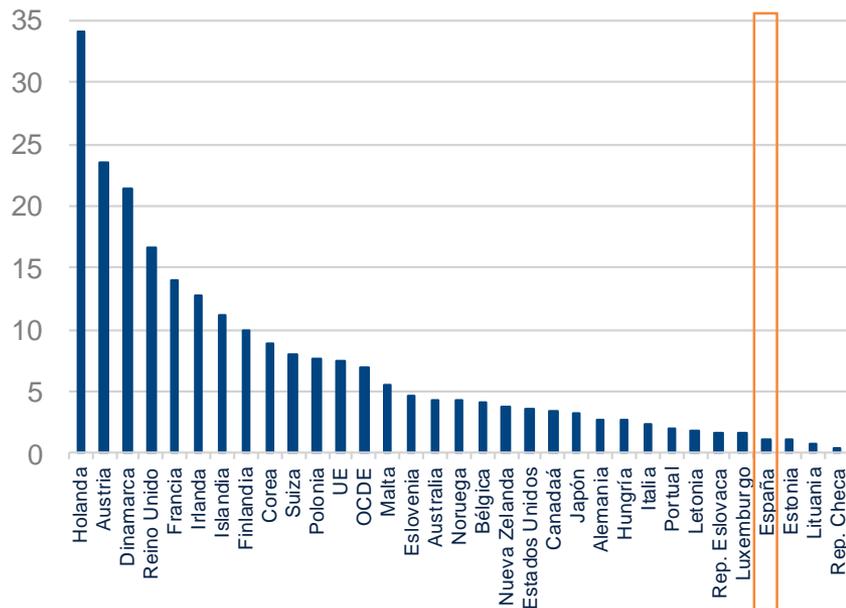
#### HOGARES RESIDENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER (% RESPECTO DEL TOTAL DEL PAÍS, 2019 O ANTES)



- El aumento de los precios del alquiler en las zonas metropolitanas está vinculado a la escasez de oferta de alquileres, tal y como recoge la literatura, Whitehead y Williams (2018) y López-Rodríguez y Matea (2019), entre otros.
- El aumento de la demanda ha sido, en general, mayor que el de la oferta, que muestra una mayor rigidez en el corto plazo.
- En España la población residente en alquiler es inferior a la de países vecinos. La política de vivienda encaminada a incrementar la oferta reduciría la tensión existente en este mercado.

### 3. Precios de alquiler elevados respecto a la renta. Razones: parque social de viviendas es escaso

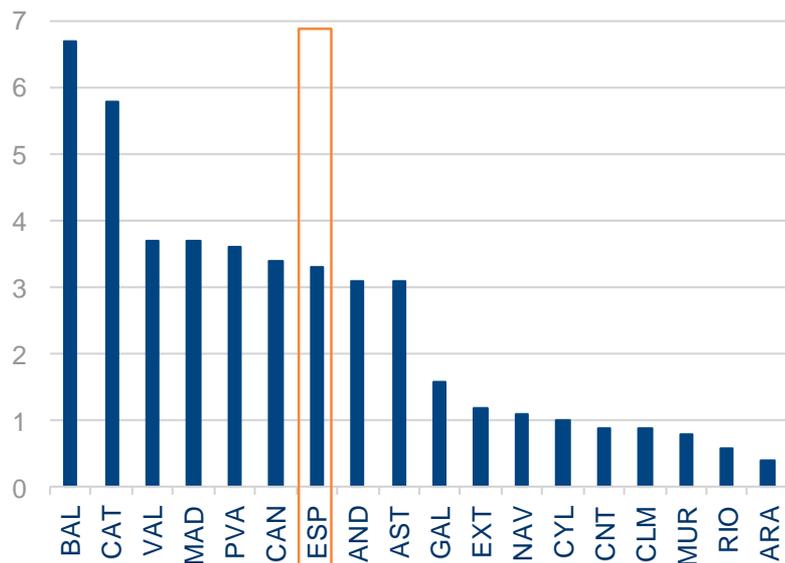
#### VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL (% SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDAS, 2020 O ÚLTIMO AÑO DISPONIBLE)



- En **España** el parque de vivienda de alquiler social es **reducido** (1,1% del parque total). En otros países, esta proporción superaba en mucho este porcentaje: el 30% en Holanda, el 20% en Austria y Dinamarca y el 10% en Reino Unido, Francia o Irlanda
- En **Alemania** se ha reducido a la mitad desde 2006. Recientemente, se asignaron **fondos para construir 100.000 nuevas viviendas sociales durante 2020-21** y se están vendiendo propiedades federales a las autoridades locales a precios reducidos para construir viviendas asequibles.
- En **Francia** el stock de viviendas sociales en relación con el total de viviendas se ha mantenido estable en la última década. Sin embargo, **París se ha propuesto crear 7.000 viviendas públicas al año entre 2016 y 2020**, de las que 5.000 se encuentran en zonas prósperas de la ciudad.
- En **Holanda, Dinamarca y Austria**, más del 80% de la población tiene acceso al parque social.

### 3. Precios de alquiler elevados respecto a la renta. Razones: parque social de viviendas es escaso

#### HOGARES RESIDENTES EN ALQUILER CON PRECIO INFERIOR AL DE MERCADO EN 2020 (% TOTAL)



- En España tan sólo el 3,3% de los hogares reside en una vivienda de alquiler a precio inferior al de mercado, lo que equivaldría a un alquiler social.
- Por regiones hay una gran heterogeneidad. Mientras en Baleares esta proporción alcanza casi el 7%, en Cantabria, Castilla-La Mancha, Murcia, La Rioja y Aragón no llega al 1%.
- Según la OCDE, el alquiler social en España en 2020 suponía el 1,1% del parque residencial frente al 7,5% de media en la UE, el 34,1% de Países Bajos, el 16,7% de Reino Unido, 14,0% de Francia o el 4,2% de Italia.

### 3. Precios de alquiler elevados respecto a la renta.

## Razones: incertidumbre regulatoria no favorece el parque privado

En los últimos años se han ido produciendo cambios legislativos relevantes que han podido condicionar las decisiones de inversión de pequeños y grandes inversores, repercutiendo a la oferta de alquiler



#### CONTROL DE ALQUILERES

Sus efectos suelen ser:

- Reducción de la oferta
- Encarecimiento de los alquileres
- Deterioro del parque residencial
- Proliferación de mercados paralelos



#### MEDIDAS CONTRA GRANDES TENEDORES

Supone un freno a la profesionalización de un mercado altamente atomizado. Una mayor eficiencia podría sacar más provecho a la oferta existente

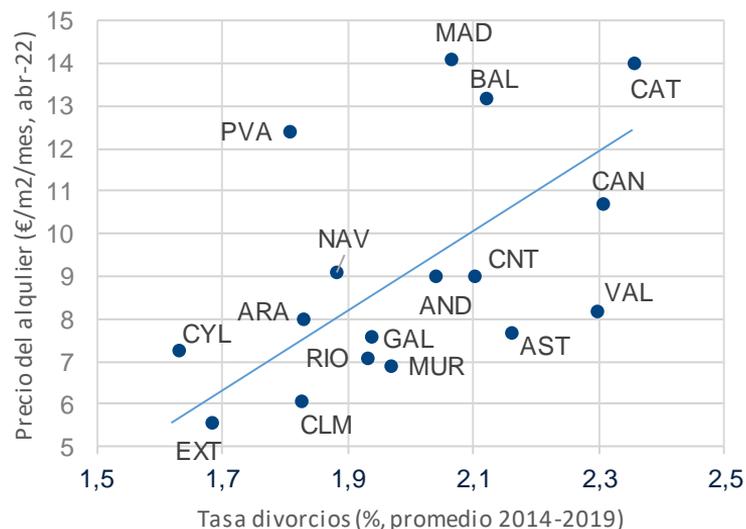


#### INSEGURIDAD JURÍDICA

Los propietarios mantienen sus activos inmobiliarios vacíos más por una falta de seguridad jurídica y por la rigidez de los contratos, que por criterios de rentabilidad.

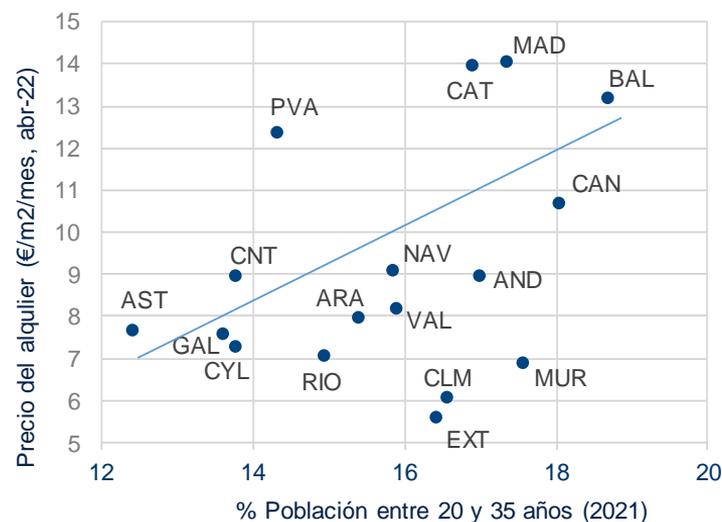
### 3. Precios de alquiler elevados respecto a la renta. Razones: cambios en composición de la población

#### RELACIÓN ENTRE TASA DE DIVORCIOS DE LA POBLACIÓN Y MERCADO DE ALQUILER



Fuente: BBVA Research a partir de INE e Idealista.

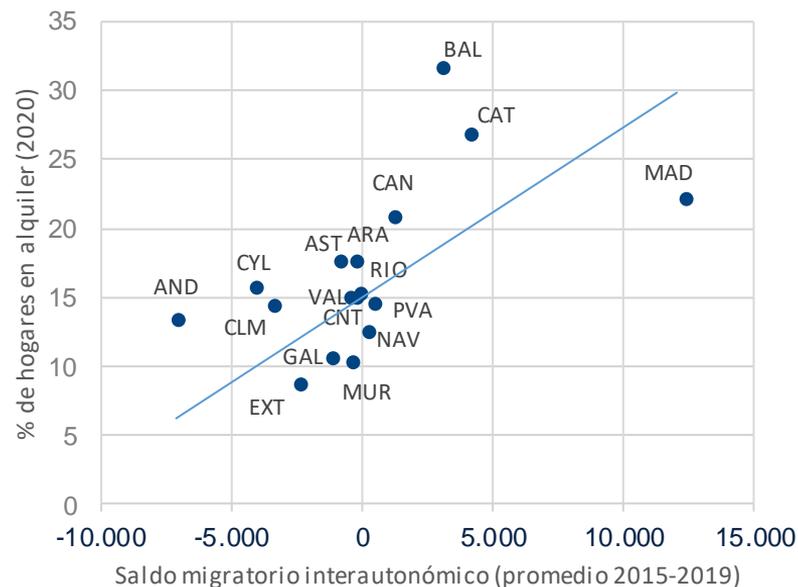
#### RELACIÓN ENTRE LA POBLACIÓN JOVEN Y PRECIO DEL ALQUILER



Las comunidades autónomas con una mayor tasa de divorcio y con un mayor peso de la población joven muestra una mayor tensión en los precios del alquiler.

### 3. Precios de alquiler elevados respecto a la renta. Razones: cambios en composición de la población

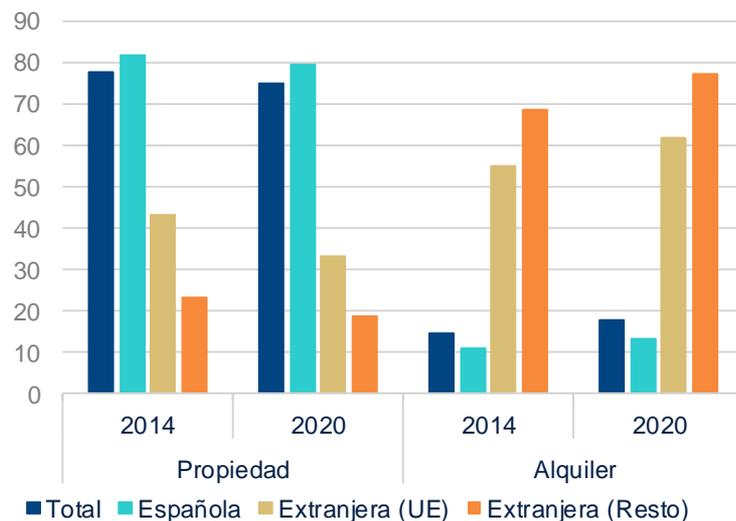
#### RELACIÓN ENTRE SALDO MIGRATORIO Y DESARROLLO DEL MERCADO DEL ALQUILER



- Existe una correlación positiva entre las regiones con un mayor saldo migratorio y las que muestran un mercado del alquiler más desarrollado.
- Los hogares que residen en régimen de alquiler tienen un **menor arraigo a la vivienda, lo que facilita la movilidad** en búsqueda de oportunidades.
- Un **mercado del alquiler desarrollado** favorecería más la movilidad laboral hacia áreas geográficas con más oportunidades.

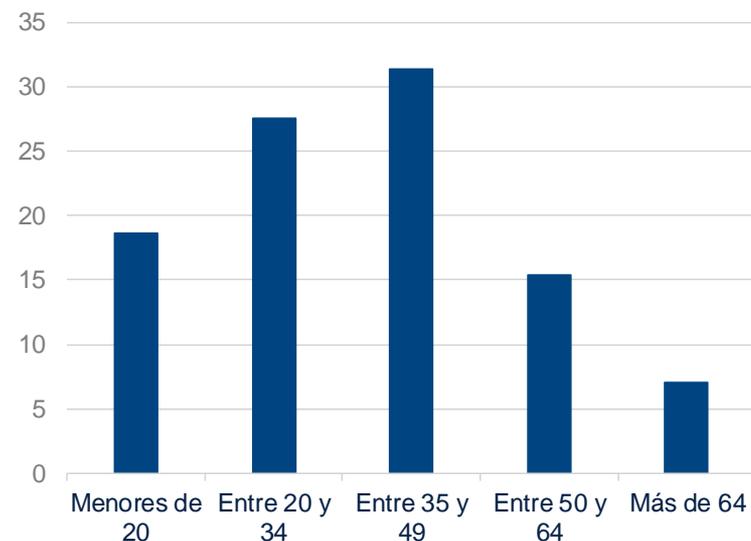
### 3. Precios de alquiler elevados respecto a la renta. Razones: cambios en composición de la población

#### HOGARES POR RÉGIMEN DE TENENCIA Y NACIONALIDAD (%)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

#### CIUDADANOS EXTRANJEROS POR RANGOS DE EDAD (2021, %)

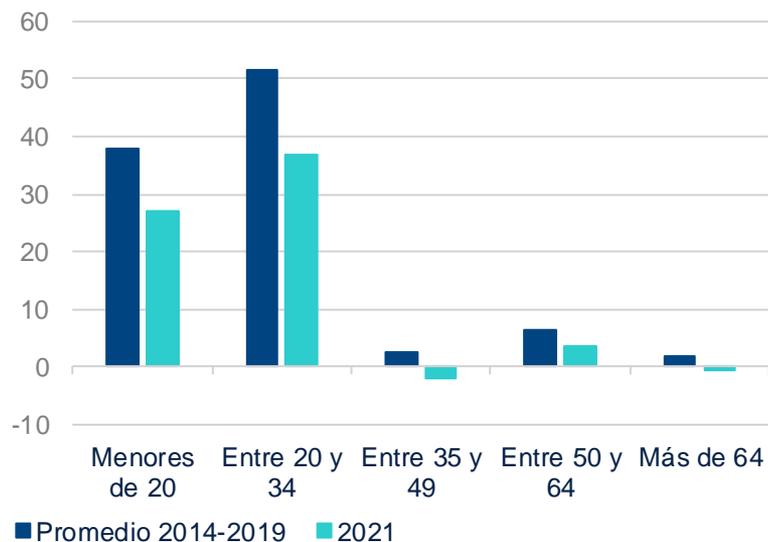


Fuente: BBVA Research a partir de INE

La mayor parte de los hogares extranjeros viven en régimen de alquiler. Además, se puede inferir que son hogares relativamente jóvenes ya que en torno al 30% de los extranjeros residentes en España tienen una edad de entre 20 y 49 años.

### 3. Precios de alquiler elevados respecto a la renta. Razones: cambios en composición de la población

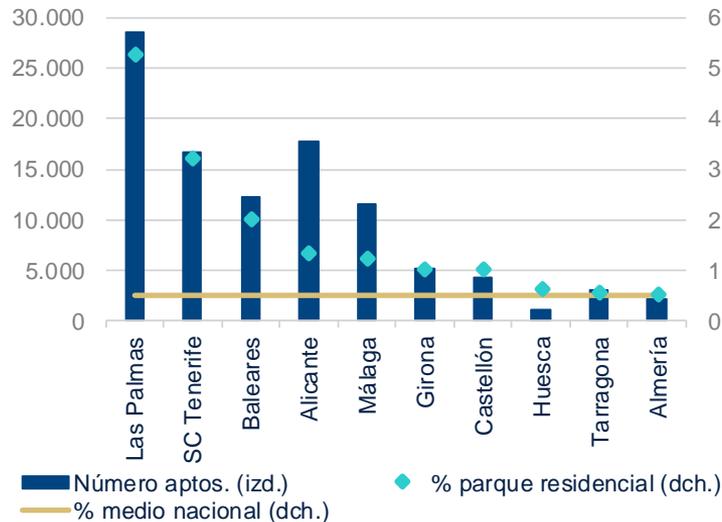
#### SALDO MIGRATORIO CON EXTRANJEROS POR RANGOS DE EDAD (% TOTAL)



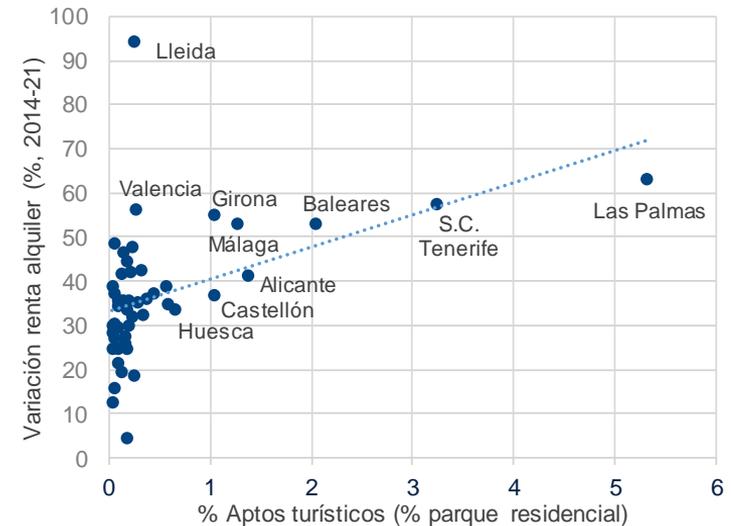
- Desde 2016 el saldo migratorio con el extranjero en España ha vuelto a ser positivo, tras seis años en negativo.
- Por cohortes de edad, el más positivo es el referido a los jóvenes de edades comprendidas entre los 20 y los 34 años. Entre 2014 y 2019, en torno al 50% del saldo total correspondía a este cohorte de edad.
- El segundo más favorable es el de menores de 20 años.

### 3. Precios de alquiler elevados respecto a la renta. Razones: los apartamentos turísticos pueden afectar a algunas zonas

#### APARTAMENTOS TURÍSTICOS 2019 (NÚMERO Y % PARQUE RESIDENCIAL)



#### RELACIÓN ENTRE APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y PRECIO DEL ALQUILER



Fuente: BBVA Research a partir de INE e Idealista.

En la mayoría de las provincias españolas los apartamentos turísticos representan menos del 1% del parque residencial (la media nacional es del 0,5%). Sin embargo, en aquellas con mayor representatividad se aprecia un mayor encarecimiento del alquiler en los últimos años.

# 03

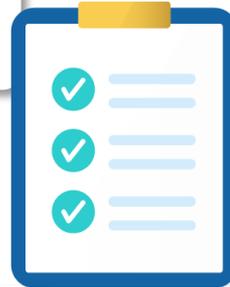
## Políticas encaminadas a promover vivienda asequible en alquiler para los jóvenes

# Líneas de actuación para mejorar el acceso a la vivienda de los jóvenes



## 1. MEJORAR LA SITUACIÓN LABORAL DE LOS JÓVENES

El incremento de la renta de los jóvenes reduciría el esfuerzo de acceso al alquiler



## 2. INCREMENTAR LA OFERTA DE VIVIENDAS

Ampliar el parque público de vivienda mediante la construcción de nuevas viviendas y potenciar la oferta a través de viviendas existentes



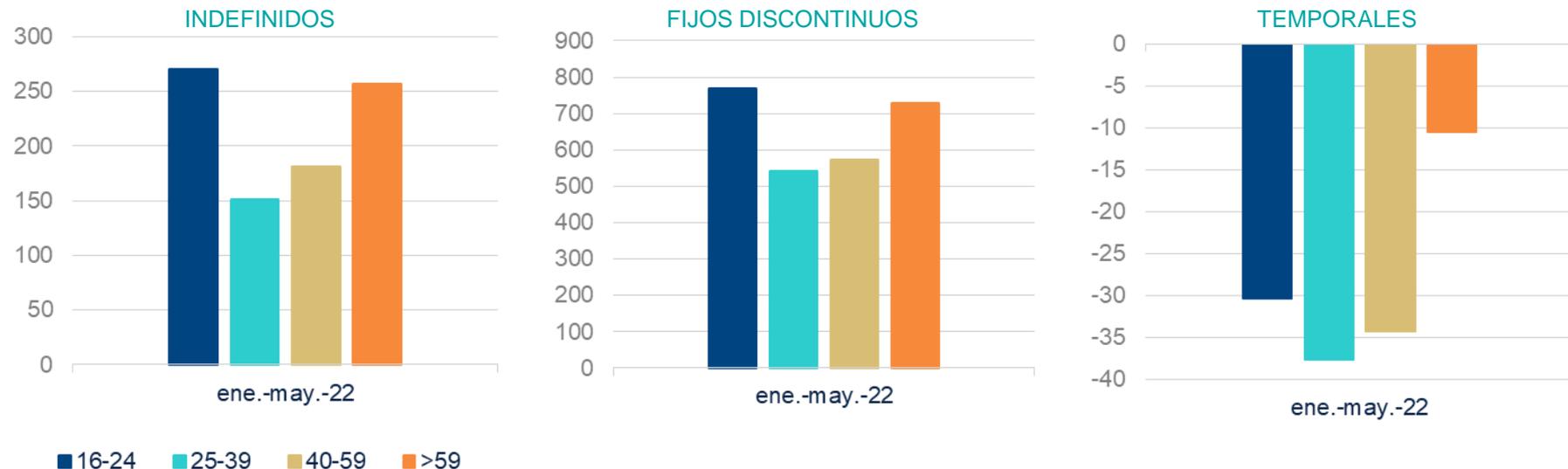
## 3. MEJORAR LA SEGURIDAD JURÍDICA

Crear un entorno de mayor seguridad que de lugar a un mercado más eficiente que anime a particulares y empresas a ofertar sus viviendas en alquiler

# 1. Mejorar la estabilidad laboral de los jóvenes: reducir la temporalidad del empleo en las primeras etapas de la vida laboral

## CONTRATOS POR MODALIDAD Y TRAMOS DE EDAD

(2022 VS 2019, VARIACIÓN EN %)



Fuente: BBVA Research a partir de Ministerio de Trabajo y Economía Social.

Tras la última reforma laboral, el crecimiento de los contratos indefinidos ha sido más acusado entre los jóvenes menores de 25, apreciándose también una reducción de la temporalidad. Esto puede reducir la rotación laboral, mejorar la productividad y, por tanto, suponer un incremento de la renta salarial de los jóvenes y una reducción del esfuerzo de acceso a la vivienda.

## 2. Incrementar la oferta en alquiler mediante la construcción de nuevas viviendas

El parque de vivienda social en España es reducido (1,1% del stock de viviendas en 2019). En los próximos años debería aspirar a acercarse a la media de la OCDE (7,0%). Esto supondría **alcanzar algo más de 1,8 millones de viviendas sociales, alrededor de 1,5 millones de viviendas más de las existentes.**



### CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS

Aumentar el presupuesto destinado a vivienda. En el promedio 2014-2020 se situó en el 0,44% del PIB, 0,14pp y 0,11pp menos que la media de la UE27 y la EA19, respectivamente.

Aplicar fórmulas de **colaboración público-privada** que estimulen la participación de las empresas.



### PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

Repensar la planificación urbanística, sobre todo, en las grandes ciudades y sus alrededores alentando cambios regulatorios que permitan un **mayor aprovechamiento del suelo** existente.

Incrementar la densidad de edificación y favorecer los **cambios de uso** hacia el residencial, sobre todo en las áreas de mayor actividad económica.

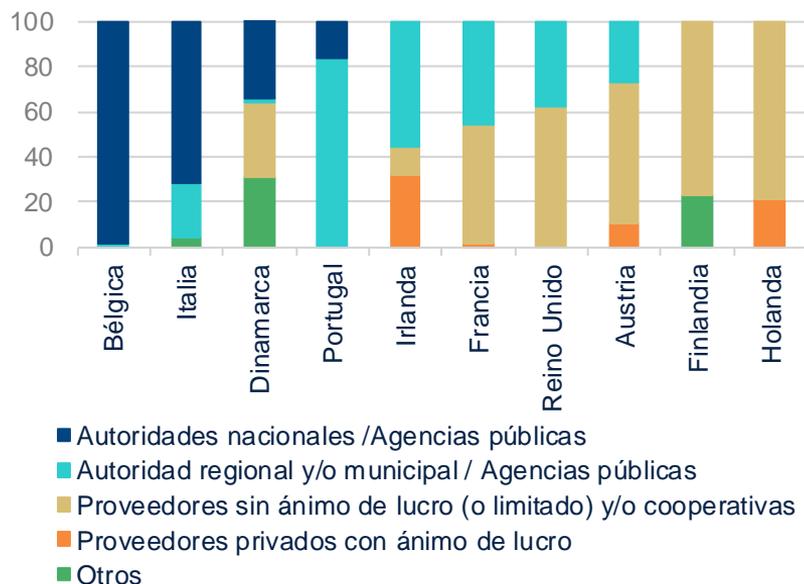


### FONDOS EUROPEOS

Los fondos NGEU son una **oportunidad para financiar la construcción** de nuevas viviendas destinadas al alquiler cumpliendo con criterios de sostenibilidad medioambiental.

## 2. La ampliación del parque de vivienda social requiere invertir en una gestión eficiente. Existen varios ejemplos en otros países

### PROVEEDORES DE ALQUILER SOCIAL EN 2020 (% RESPECTO AL PARQUE DE VIVIENDA SOCIAL)



- Los proveedores de vivienda social son dispares en los países del entorno. De hecho es habitual que convivan varios en una misma geografía.
- Mientras en algunos países como Bélgica, el proveedor es nacional, en otros como Irlanda hay una mezcla entre proveedores regionales, municipales, de asociaciones sin ánimo de lucro o cooperativas y proveedores privados.
- La combinación de proveedores es bastante habitual en países como Austria (*Limited Profit Companies*), Holanda (*Housing Associations*) o Reino Unido (*Charities*), donde la gestión recae en asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro como cooperativas u organizaciones del tercer sector social.

## 2. Incrementar la oferta en alquiler mediante la actuación en las viviendas vacías

Según el Censo de Población y Viviendas de 2011, **en España existían 3,4 millones de viviendas vacías**. Aunque pueden parecer muchas, pues supone el 13,7% del parque residencial, no todas se localizan en lugares donde existe demanda de vivienda. En varios países (Francia, Irlanda, Reino Unido, Canadá o EE. UU.) han llevado actuaciones en este sentido para **optimizar el uso del parque residencial ocioso**.



### ELABORACIÓN CENSO DE VIVIENDA VACÍA

Establecer una **definición clara de vivienda vacía y cuantificarlas** en los municipios con tensiones de demanda y sus proximidades.

Según el Censo de Población y Viviendas de 2011, último disponible, en la ciudad de Madrid, las viviendas vacías ascendían a 153.100, el 10% del parque.



### GESTIONAR SU SALIDA A MERCADO

Establecer una **organización encargada de promover soluciones para devolver al uso las viviendas vacías** en las ciudades con mayor presión de demanda.

En algunos países se llevan actuaciones de este tipo. En Reino Unido la *Action on Empty Homes* logró reducir estas viviendas en un 30% en una década.



### APROVECHAR LOS FONDOS NGEU

Algunas de estas viviendas requerirán de obras de rehabilitación antes de salir al mercado. La llegada de los **fondos europeos** pueden suponer una oportunidad para ello.

**Informar, publicitar y reducir o facilitar los trámites burocráticos** para acceder a las ayudas públicas.

## 2. Incrementar la oferta en alquiler mediante el incremento de las reducciones en el IRPF en los alquileres a jóvenes

Ampliar las reducciones fiscales a los propietarios cuando los inquilinos sean jóvenes con recursos limitados. Actualmente existe una reducción general del 60%. Se propone elevar esta reducción hasta el 100%, tal y como estaba establecido hasta 2015.



### AUMENTAR LA OFERTA DE VIVIENDA

La AIReF detectó que con la introducción de este beneficio en 2003, **aumentó el porcentaje de contribuyentes que declaraban ingresos por alquileres.**

**Asimismo, aumentó el número de viviendas** que se alquilaban a los jóvenes.



### MEDIDA REGRESIVA...

La medida supuso un **incremento de la rentabilidad** de los alquileres de colectivos con una renta relativamente mayor.

El 1% de declarantes con mayor renta concentraban el 15% de todo el beneficio fiscal, mientras que el 50% de declarantes con menos renta apenas obtenían un 5%.



### ... PERO QUE CUMPLIÓ CON SU OBJETIVO

Esta medida fiscal **cumplió con sus objetivos** y la oferta de vivienda en alquiler aumentó.

La eliminación de la reducción del 100% aumentó la probabilidad de retirar la vivienda del mercado. El 12% de los alquileres que tenían la reducción del 100% en 2014 salieron del mercado 3 años después, frente al 9% de los que la tenían del 60%.

### 3. Aumentar la seguridad jurídica en el mercado del alquiler

El reto de los reguladores hacia delante es el de **reducir la incertidumbre regulatoria** que tanto ha afectado al sector durante los últimos años. Un marco estable que atraiga inversión será clave para garantizar que los jóvenes cuenten con una mayor oferta residencial que les permita vivir donde quieran.



#### SEGURIDAD AL PROPIETARIO

**Agilizar** la resolución de conflictos.

**Intervención rápida de los servicios sociales en casos de necesidad.** La gestión habitacional de algunas familias más vulnerables debería acometerse en coordinación con los servicios sociales.

**Flexibilizar los contratos de alquiler** al acuerdo alcanzado entre las partes bajo unos mínimos previamente determinados.



#### SEGURIDAD A LAS EMPRESAS

**Evitar la penalización a los grandes tenedores de vivienda.** Sería más deseable utilizar mecanismos incentivadores para incrementar la oferta y profesionalizar el sector.

La penalización de su actividad podría generar inseguridad jurídica también entre los inversores internacionales, **poniendo en riesgo proyectos** de “built to rent” que en la actualidad están captando el interés de los inversores.

## Referencias

- AIREF (2020). Evaluación del gasto público 2019. Estudio: Beneficios fiscales
- Banco de España (2020). La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional.
- Banco de España (2019). Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España.
- FMI (2021) Affordable Rental Housing. Making It Part of Europe's Recovery.
- Max-Christopher Krapp, Martin Vaché (2020). Housing policies in the European Union.
- OECD (2021). Brick by Brick. Building better housing policies.

# Aviso Legal

El presente documento no constituye una "Recomendación de Inversión" según lo definido en el artículo 3.1 (34) y (35) del Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre abuso de mercado ("MAR"). En particular, el presente documento no constituye un "Informe de Inversiones" ni una "Comunicación Publicitaria" a los efectos del artículo 36 del Reglamento Delegado (UE) 2017/565 de la Comisión de 25 de abril de 2016 por el que se completa la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a los requisitos organizativos y las condiciones de funcionamiento de las empresas de servicios de inversión ("MiFID II").

Los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos u opiniones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA en su sitio web [www.bbvarresearch.com](http://www.bbvarresearch.com).

# Medidas para fomentar el alquiler y ayudar a la emancipación de los jóvenes

Agosto 2022