

# Los efectos de la limitación de precios de los alquileres en Cataluña

EsadeEcPol Insight #44 Febrero 2023

## AUTORES:

### Jose Garcia Montalvo

Catedrático de Economía  
de la Universitat Pompeu  
Fabra  
Profesor investigador de  
la BSE

### Joan Monras<sup>1</sup>

Research Advisor de la  
Federal Reserve Bank of  
San Francisco

### Josep Maria Raya

Catedrático de Economía  
Aplicada en Tecnocampus  
(Universitat Pompeu Fabra)  
Director de la Cátedra  
APCE-UPF

Gráficos y visualización:

**Javier Martínez Santos**  
EsadeEcPol

## IDEAS CLAVE

- La Ley que limitó los alquileres en Cataluña solo redujo el precio del alquiler en las viviendas más caras, y de hecho produjo una subida a las más baratas: benefició principalmente a los hogares con mayor poder adquisitivo y pudo haber perjudicado a los de menor capacidad.
- Además, redujo mucho la cantidad de contratos firmados, especialmente entre los pisos más caros. A la luz de evidencia recogida en otras ciudades esta menor oferta podría incrementar los precios a la larga. Además, podría trasladar viviendas de alquiler a venta (que solo se pueden permitir hogares ricos) o a zonas limítrofes (donde sí sube el precio), reducir la construcción futura, y bajar la calidad del parque de alquiler.
- Esta evidencia parece indicar que el problema del alto precio de los alquileres en grandes ciudades es, seguramente, más un problema de falta de oferta dado el incremento de demanda, que de poder de mercado.

## RESUMEN EJECUTIVO

El control de precios de alquiler se ha vuelto parte central del debate de política pública. Cataluña implementó uno en diciembre de 2020: la Ley 11/2020 que limitó los alquileres en Cataluña durante año y medio. Una evaluación a partir de microdatos y metodología precisa de la experiencia catalana basada en la comparación de viviendas afectadas y no afectadas por la regulación es fundamental no sólo para saber el efecto que tuvo aquella Ley, sino para anticipar el que pueden tener normas futuras.

Eso es lo que hace Monras y Montalvo (2022) superando con su análisis más completo y sólido los problemas de anteriores evaluaciones al ser capaz de considerar los precios de referencia en cada zona. Con ello observan un **efecto a la baja en el precio del alquiler agregado del 5%, concentrado en las viviendas caras**, y en contraste **un aumento significativo en las viviendas más baratas que tendieron a pegarse al “techo” marcado por el índice de referencia**. La norma actuaría aquí en sentido contrario al buscado.

De la mano con este menor precio, el estudio encuentra un **descenso en la oferta de alquiler de alrededor de un 10% de menos contratos firmados, concentrado en las viviendas caras**. A la luz de la evidencia de otros lugares, esto podría:

- subir los precios y trasladar viviendas de alquiler a venta, solo accesibles para los hogares de más ingresos
- reducir la construcción futura por falta de incentivos
- desplazar la demanda a zonas o ciudades limítrofes (donde sí suben los precios)
- bajar la calidad media de los inmuebles porque los mejores no se ponen en alquiler

Los datos de Monrás y Montalvo (2022) indican, además, **un alto grado de incumplimiento**, pues aparecen en ellos pisos con alquiler por encima de este índice de referencia. Esto es consistente con la evidencia en otras ciudades de creación de mercados paralelos negros para alquiler a efectos de sortear regulaciones,

Dada esta evidencia, pensamos que el problema de los altos precios del alquiler se debe mas a un problema de oferta que de poder de mercado. Es por ello que planteamos tres recomendaciones:

1. La solución al problema de la asequibilidad de la vivienda pasa por aumentar la oferta de viviendas en alquiler a través de medidas como colaboración público-privada, reservar un porcentaje de promociones de viviendas para el alquiler, incentivos fiscales para propietarios que pongan sus viviendas en el mercado de alquiler asequible y mejorar la seguridad jurídica para propietarios.
2. Es importante evaluar adecuadamente las políticas de control de alquileres utilizando microdatos y metodologías precisas capaces de vincular causa y efecto de manera creíble.
3. A partir de esa misma evidencia, los profesionales de la academia, las políticas públicas y la divulgación deben hacer un esfuerzo para estudiar y entender los posibles efectos negativos de las políticas de límites al alquiler.

# 1. Introducción

En los últimos diez años ha vuelto a discutirse intensamente sobre el efecto de los límites al alquiler coincidiendo con el incremento de los precios del alquiler en las grandes zonas metropolitanas alrededor del mundo. En Estados Unidos, después de un periodo donde fueron más frecuentes las derogaciones de leyes con límites al alquiler, se han vuelto a proponer controles por parte de administraciones locales y estatales. Ciudades como Tampa, Santa Ana, Minneapolis, Jersey o Portland han visto recientemente aprobada legislación para limitar los alquileres, aunque en otras ciudades la propuesta fue derrotada (Sacramento, Santa Rosa o Anaheim). Las propuestas aprobadas en Estados Unidos son fundamentalmente de controles de tercera generación (límites mientras dura el contrato). Es importante recordar que este tipo de controles de tercera generación ya existen en España desde hace tiempo. Pero también ha habido considerable debate sobre los pocos ejemplos de controles de segunda generación que limitan el crecimiento del precio del alquiler no solo mientras dura el contrato, sino también en el paso de un contrato al siguiente. Este ha sido el caso de Berlín, París o Cataluña.

Una vez finalizada su vigencia, ya se puede aportar evidencia científica de los resultados de la Ley 11/2020 que limita los alquileres en las poblaciones con demanda 'tensa' en Cataluña, aunque hay efectos de esta normativa que necesitan más tiempo para ser analizados con detalle. La Ley quedó parcialmente anulada por una sentencia del Tribunal Constitucional del 8 de abril de este mismo año, con lo que ya se conoce el periodo completo de vigencia (un año y medio aproximadamente) y se puede tratar de evaluar sus efectos. Ese es el objetivo de este *Policy Insight*. Para ello, después de exponer la relevancia del estudio de la norma catalana más allá de las fronteras de esta comunidad autónoma, recordaremos y actualizaremos la evidencia científica internacional (teórica y empírica), acerca de los efectos del control de rentas. En segundo lugar se explica el procedimiento en la Ley 11/2020 para limitar los alquileres en Cataluña durante el periodo de septiembre de 2020 a abril de 2022. A continuación se resume la evidencia descriptiva y científica que hay hasta el día de hoy por diferentes autores acerca de la Ley de limitación de rentas en Cataluña. Esta evidencia se agrupará al respecto de los efectos en precios, números de contratos y compraventas. A lo largo de este *Policy Insight* se aportarán evidencias empíricas de los efectos de esta Ley.

## 2. La nueva norma española

Medir los efectos reales de la Ley de Limitación de Alquileres 11/2020 no es únicamente relevante para Cataluña: el Consejo de Ministros aprobó en febrero de 2022 la remisión a las Cortes, para su tramitación parlamentaria por el procedimiento de urgencia, del proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda. Aunque en una versión más suavizada que en el caso catalán, el anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda señala en su disposición final primera que "... se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de mercado residencial tensionado". Para determinar dichas zonas se emplea el índice de referencia de precios de alquiler que presentó el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en junio de 2019. Bajo este esquema, tanto las comunidades autónomas como los ayuntamientos podrán establecer sus propios índices de precios, y se convalidarán los que ya los tengan avanzados (como es el caso de Cataluña).

Este hecho presenta un primer problema técnico para la eventual implementación de la ley: la cantidad de información necesaria para aplicar esta limitación de precios es ingente y no disponible actualmente. Los alquileres calculados a partir de los datos de la Agencia Tributaria son una excelente fuente de información, pero tienen bastante retraso y, con la excepción del País Vasco, no hay una estadística fiable de pisos vacíos. Las fianzas sólo se depositan de forma consistente en Cataluña, por lo que no pueden servir de fuente fiable en otras comunidades autónomas. Dada la necesidad de producir una cantidad ingente de información, la difícil aplicación práctica y la enorme litigiosidad que produce, como se vio con los precios de referencia de Berlín, la aplicación práctica de este aspecto de la Ley sería compleja y controvertida.

En cualquier caso, en el primer informe del Consejo General del Poder Judicial se hace referencia a la necesidad de una justificación suficiente del control de alquileres basada en un análisis empírico de este tipo de medidas. Aunque quedan muchas incógnitas relativas a la concreción en las reglas de intervención de precios, es indudable la evidencia científica acerca del caso catalán puede orientar la conveniencia de incluir este tipo de controles en la Ley por el Derecho a la Vivienda, y esa es una de las principales razones que nos llevan a realizar el estudio detallado que sigue.

### 3. Evidencia científica internacional

En la comunidad científica parece haber bastante consenso en que las políticas de limitación de los precios del alquiler (Jenkins, 2009), pueden generar varios efectos no deseados. Empezando por la eficiencia, la literatura científica ha identificado varios efectos no deseados (Arnott & Igarashi, 2000; Brueckner, 2011; McDonald & McMillen, 2010; Whitehead, 1999). En primer lugar, la reducción en el mantenimiento de las unidades de vivienda sujetas a control. Esta reducción en el gasto para mantener sus viviendas por parte de los propietarios es el resultado natural de la limitación en los alquileres, y así de los beneficios, derivados de las viviendas de alquiler. En ausencia de expectativas de ingresos, el propietario reduce costes y se reducen, por lo tanto, los incentivos a invertir en nuevas viviendas destinadas al alquiler (Sims, 2007). Asimismo, se produce una asignación inadecuada entre las personas a alojar y los propios alojamientos (Glaeser & Luttmer, 2003).

Sin que resulten importantes las economías de escala y sin barreras de entrada, el mercado del alquiler, si no es competitivo, se acerca mucho más que otros a serlo, lo que imposibilita una tasa de rendimiento mayor que la competitiva (Olsen, 1982, 1998). Los mercados de alquiler, suelen ser mercados muy atomizados donde no hay propietarios con un volumen suficiente de viviendas en alquiler como para afectar al precio como lo haría un oligopolista. Por lo tanto, utilizar la limitación de precios de los alquileres, es, en este sentido, probablemente un error de diagnóstico. El problema es en la mayoría de casos de falta de oferta, más que de fallos de mercado no competitivo.

El motivo más citado para justificar una limitación de precios es la intención de impedir una supuesta redistribución de renta y riqueza de los inquilinos a los propietarios de viviendas (Arnott, 1995; Brueckner, 2011). Redistribuir de los propietarios a los inquilinos, utilizando el control de alquileres como un impuesto implícito sobre el valor del capital residencial es, como mínimo, un mecanismo bastante imperfecto. Para empezar, no todos los inquilinos acceden a una vivienda controlada, con lo que hay inquilinos “afortunados” e inquilinos “desafortunados” divididos por un umbral un tanto arbitrario: las ganancias de renta, si existen, se distribuyen de forma aleatoria. A esto hay que añadir que el instrumento es muy impreciso: ni todas las familias que acceden a un alquiler controlado son de renta baja, ni todas las familias que no acceden a un alquiler controlado, ni siquiera las que son propietarias son necesariamente de renta alta. Por último, es imprescindible considerar efectos adversos a largo plazo sobre los inquilinos potenciales, que no llegarán a serlo si los controles afectan la oferta privada de vivienda de alquiler (López-García, 2019).

La evidencia empírica también es amplia: New York (Sims, 2007), Boston (Autor, Palmer, & Pathak, 2014), Estocolmo (Andersson & Söderberg, 2012) o San Francisco (Diamond, McQuade, & Qian, 2019) son algunos ejemplos de estudios que muestran empíricamente los resultados anteriores. Berlín es probablemente el caso sobre el que hay más literatura en los últimos años. La mayoría de autores encuentran un efecto menor sobre los alquileres regulados, solo al principio y concentrado en los más caros (Deschermeier, Seipelt, & Voigtländer, 2017; Thomschke, 2016), un grupo que puede estar a su vez definido por características intrínsecas al inmueble (zona, tamaño). Mense,

Michelsen, & Kholodilin, (2018) encuentran una reducción en los precios de los alquileres, aunque sólo en el segmento controlado y Hahn, Kholodilin, & Waltl, (2021) muestran que se han reducido los alquileres en el segmento controlado, pero a costa de una reducción sustancial en el parque de viviendas ofertadas. Ello ha producido que se haya trasladado la demanda hacia las ciudades no reguladas cercanas a Berlín, aumentando los precios en las mismas. Una evidencia similar se puede ver en Dolls, Fuest, Neumeier, & Stöhlker, (2021). Sin embargo, en todos los casos la reforma tiene efectos colaterales negativos como reducción del valor de las viviendas para el segmento controlado (localizaciones de alta demanda).

También se observa un gran aumento en alquileres y rentas del sector no regulado. La oferta de alquileres regulados se reduce y aumenta la de alquileres sin regular. De hecho, dos tercios de las ofertas de pisos de alquiler están por encima del máximo fijado por ley. La evidencia empírica más reciente sobre el control de rentas alemán es la de Breidenbach, Eilers, & Fries, (2022), que muestra una reducción de precios del 5% alcanzados al principio y que se desvanecen al año y medio. Asimismo, reportan efectos heterogéneos en función del tamaño de la vivienda y el barrio. Por último, se vuelve a encontrar evidencia de reducción de la calidad de las viviendas alquiladas, que disminuyen a partir de la implementación del control de alquileres. Pero sin duda el trabajo reciente más influyente por la calidad de la metodología y los datos utilizados, es Diamond et al. (2019) referido al caso de San Francisco. Este trabajo muestra que en el muy corto plazo la limitación de alquileres redujo la movilidad y los desplazamientos desde San Francisco. En el medio y largo plazo provocó una reducción de la oferta del 15%, un aumento de los precios (5,1%) y una aceleración de la gentrificación por la venta de las unidades controladas a familias con muy altos ingresos que son las únicas que se podían permitir comprar, cosa que acabó expulsando a la clase media y media-alta que podría haber alquilado.

En Kholodilin, (2022) se hace un extenso repaso a toda la literatura obteniendo como efectos más comunes una disminución de los precios de los alquileres regulados, un aumento de los alquileres no regulados, un aumento de la tenencia en propiedad y un empeoramiento en la movilidad de los individuos, la calidad de las viviendas, la oferta de alquiler y la oferta de nueva construcción.

## 4. La Ley 11/2020 de control de alquileres en Cataluña

El 18 de septiembre de 2020 entró en vigor la ley de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, que tiene el objetivo de contener los precios del alquiler y que se aplica en los nuevos contratos (Ley 11/2020). La normativa afecta las áreas con mercado de vivienda tensa. Una área de mercado tensa se define así: municipios con más de 20.000 habitantes en el que aplica al menos una de las siguientes condiciones: i) en los últimos cinco años, el crecimiento del alquiler ha sido, anualmente, 3 puntos superior a la inflación (que representan aquellas en las que el precio del alquiler había crecido más de un 20% durante el periodo 2014-2019); ii) la renta de alquiler media ha aumentado a un ritmo mayor que el promedio regional; iii) los hogares destinan al pago del alquiler más del 30% de su renta media o iv) los hogares jóvenes -menores de 35 años- gastan más del 30% de sus ingresos en alquileres. Fundamentalmente se trata de municipios alrededor de la ciudad de Barcelona, así como otros municipios repartidos a lo largo del territorio. En estas áreas el precio no puede aumentar respecto al contrato anterior —si fue firmado en los últimos cinco años— y no podrá superar el índice de referencia de precios de la Generalitat.<sup>2</sup> Se trata, por lo tanto, de un control de alquileres de segunda generación que limita el crecimiento de los alquileres entre contratos, muy parecido al caso de Berlín.

La regulación incluye varias excepciones. Primero, si la unidad de vivienda satisface tres de ocho criterios específicos, el límite de alquiler se puede aumentar en un 5%.<sup>3</sup> En segundo lugar, las unidades construidas durante los últimos cinco años y los que han sufrido una renovación sustancial están sujetas a un tope de alquiler sustancialmente más alto. También si los ingresos del arrendador están por debajo de un umbral dado y los ingresos del inquilino están por encima de un cierto nivel, la regulación de los alquileres se relaja. Por último, aquellas con más de 150 metros cuadrados quedan excluidas de la regulación.

Como ya sucedió en París y Berlín, el Tribunal Constitucional (TC) admitió a trámite un recurso de inconstitucionalidad contra la norma, resuelto de forma favorable en abril de 2022. El recurso presentado al TC cuestiona principalmente si las administraciones regionales o municipales tienen competencias para imponer índices de precios que sean vinculantes.

---

2. Calculado como la media de los precios del alquiler de las 25 viviendas más cercanas. El índice fue calculado no sólo para los municipios de las áreas tensas sino para un total de 137 municipios. El índice estratifica por tamaño (mayores y menores de 90 metros cuadrados) las 25 viviendas de las cuales se obtiene el precio para cada unidad.

3. Son: tener un ascensor, una plaza de aparcamiento, un sistema de calefacción/refrigeración, una piscina, ser un edificio con ciertas instalaciones compartidas, tener conserje, una vista especial, o si ya está amueblado.

## 5. Evidencia empírica sobre las limitaciones de alquileres en Catalunya

En las secciones anteriores hemos comentado diversas evaluaciones sobre el impacto de los controles de alquileres. Una cuestión asociada a estos análisis empíricos es su validez externa. No todas las regulaciones de alquileres son iguales. Como hemos señalado en las secciones anteriores los controles de alquileres pueden ser de primera, segunda y tercera generación. Los efectos negativos de los controles de alquiler de primera generación son bastante conocidos y no tienen, por su naturaleza, especificidad en diferentes localizaciones. Las cosas son más difíciles en los controles de segunda y tercera generación pues pueden tener límites y mecanismos diferentes en cada lugar. Por lo general las limitaciones de precios del alquiler en ciudades y estados de Estados Unidos son de tercera generación,<sup>4</sup> pero pueden implicar límites muy diferentes.<sup>5</sup> Además, la estructura de mercado en cada localidad (concentración de la propiedad) puede ser también determinante para el impacto de las medidas de limitación de alquileres.

En el caso de la evaluación del periodo de limitación de alquileres en Catalunya existen problemas específicos que hacen más difícil el análisis utilizando el habitual procedimiento de diferencias en diferencias. En primer lugar, la aprobación de la nueva normativa coincidió en el tiempo con los efectos de la pandemia. **Por esto resulta particularmente importante tener una dimensión temporal suficiente en el análisis pre-pandemia para reducir el impacto de la pandemia en los resultados y contrastar que los supuestos para la utilización de la metodología no son contrarios a la evidencia.** El segundo problema tiene que ver con la enorme diferencia entre el grupo tratado (municipios sujetos al límite de alquileres) y el grupo de control. Por la propia definición de área tensionada los municipios tratados son más grandes y tienen un mercado inmobiliario muy diferente al de los municipios del grupo de control. Por ejemplo, comparar municipios como Barcelona, donde se firman 12.000 o 13.000 contratos trimestrales, con otros como Bellcaire d'Urgell, donde se firman 3, presenta múltiples dificultades. Asimismo, los datos agregados por municipios son insuficientes para realizar una evaluación del efecto de la limitación del precio del alquiler sobre la oferta. Los contratos agregados por municipios consideran que la oferta es mucho mayor cuando hay 12 contratos de 1 mes que cuando se firma un contrato de 12 meses. Sin embargo, en términos de oferta las dos situaciones son equivalentes. Finalmente, la brevedad de la aplicación de la regulación, un año y medio, también hace más complicado evaluar los impactos de largo plazo.

Por todas estas razones un procedimiento que pretenda afrontar la evaluación del impacto de la limitación del precio del alquiler en el caso de Catalunya requiere de muchos datos y una metodología muy precisa. Montalvo et al. (2021) muestran que una estimación basada en la aplicación del

---

4. Por tanto, en la mayoría de los casos existen cláusulas de "vacancy decontrol" lo que implica que el límite solo alcanza a los contratos que están en vigor.

5. Por ejemplo, limitado al crecimiento de la inflación, una cantidad concreta (3% en St. Paul), un máximo (8% en Los Angeles), una combinación de la inflación más una cantidad concreta, posiblemente con un límite (5%+inflación con límite en el 10% en Sacramento) o una proporción de la inflación combinada con un límite (el menor de 3% o el 80% de la inflación en Santa Ana).

procedimiento de diferencia en diferencias usando datos municipales, incluso controlando por el efecto de la COVID, proporciona resultados poco robustos dependiendo de las tasas de crecimiento utilizadas, del número de trimestres considerados, de la inclusión del control por el efecto del COVID y del procedimiento de selección de municipios considerados en el grupo de control (por ejemplo en función del número de contratos) o eliminación de outliers.

En las siguientes secciones dividiremos la evidencia empírica de la Ley 11/2020 en tres apartados: efectos en precios (rentas del alquiler), efecto en el número de contratos y efectos las compraventas. Debido a la corta vigencia de la Ley, no se pueden analizar efectos de largo plazo como efectos sobre la nueva construcción, la movilidad o el mantenimiento de las viviendas.

## 6. Evidencia empírica de la Ley 11/2020: efectos en el precio del alquiler

### Datos agregados de Incasol

Los datos de fianzas de la Incasòl ofrecen la posibilidad de análisis de la Ley 11/2020 en términos de precios. En el gráfico 1 se presenta la información de la evolución de la renta del alquiler desde 2014 a 2022. Durante el año y medio de vigencia de la Ley los precios han crecido un 0.2%. Después de una ligera reducción, el dato del primer trimestre de 2022 (738.04€) compensa dicha reducción acumulada. En el segundo trimestre del 2022, donde la Ley no ha estado vigente, los precios han vuelto a crecer hasta 759.91 €. Estos mismos hechos se pueden observar en la ciudad más importante de las zonas tensionadas, Barcelona, la ciudad que concentra una tercera parte de los contratos de alquiler de Cataluña y más del 40% de los alquileres de la zona tensionada. El gráfico 2 muestra cómo la caída del precio de los alquileres empieza antes de la aprobación de la ley de contención de los alquileres. Es evidente que el efecto de la pandemia ha jugado un importante papel en el ajuste de precios y la dinámica del mercado. ¿Cómo se reestructuró el mercado del alquiler vacacional tras la pandemia? ¿Qué parte del mercado se trasladó hacia el mercado de alquiler temporal y hacia el mercado de alquiler tradicional? Diversos estudios muestran como uno de los efectos de la pandemia está siendo la fuga de pisos turísticos hacia otros mercados (Llaneza Hesse & Raya Vílchez, 2022).<sup>6</sup> La recuperación de los precios del alquiler en Barcelona fue rápida a partir de la mejora de la economía. El crecimiento en el primer trimestre de 2022, aún bajo la ley de contención de las rentas del alquiler, es del 6,6%. Estos hechos cuestionan la eficacia de la limitación de alquileres y confirman la importancia de analizar el problema con datos muy detallados y con metodologías apropiadas.

**Gráfico 1.**  
**Alquiler medio trimestral en Cataluña**



Fuente: Elaboración propia de los autores a partir de INCASOL | EsadeEcPol

6. La reciente estadística del INE sobre viviendas turísticas extraída de realizar web scrapping en las principales plataformas de oferta de apartamentos turísticos, muestra una reducción de la oferta de viviendas turísticas entre agosto de 2020 y febrero de 2021 entorno al 20% en algunas grandes ciudades como Sevilla, Málaga, Granada o Barcelona. Si bien puede haber un cierto efecto estacional (más evidente en lugares como Ibiza, La Escala o Peñíscola donde la reducción supera el 30%), no parece una cifra habitual de un año pre-pandémico. Es probable que gran parte de estas viviendas turísticas se hayan trasladado a los mercados de alquiler tradicional de estas ciudades

**Gráfico 2.**  
**Tasa de crecimiento interanual del precio del alquiler en Barcelona**



Fuente: Elaboración propia de los autores a partir de INCASOL | EsadeEcPol

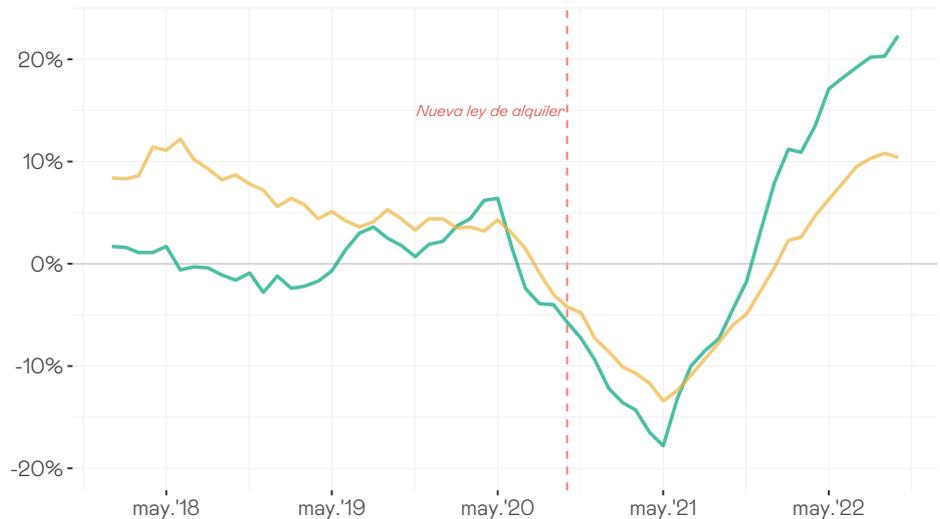
En cuanto a la evidencia científica disponible con datos agregados por municipios, el trabajo de Jofre Monseny, Martínez Mazza, & Segú, (2022) utiliza la información que ofrece INCASOL sobre las fianzas. Con estos datos estiman un modelo de diferencias en diferencias para evaluar el impacto de la Ley en la evolución de los precios y del volumen de viviendas de alquiler en oferta en el conjunto de Cataluña. El efecto de la ley se calcula de forma estática y dinámica (para los primeros tres trimestres de vigencia). Según estos autores, la norma fue eficaz para moderar los precios del alquiler en los municipios donde se implementó (el precio medio del alquiler se redujo un 6,2% en el grupo experimental-municipios tensos-mientras que en el grupo control los precios permanecieron prácticamente estables), y no encontraron evidencia de que esta medida hubiera supuesto una reducción en el número de contratos firmados. En el trabajo se deja fuera del cálculo a la ciudad de Barcelona (aproximadamente el 42% del mercado del alquiler catalán en la zona tensa) y los municipios con menos de 5 contratos. De todas formas, el mayor inconveniente del trabajo es la fuente de datos utilizada. Como hemos visto, la Ley introduce diversos aspectos para los cuales la evaluación necesita de microdatos (información a nivel de vivienda y no a nivel municipal). Fundamentalmente porque el propio índice de referencia estratifica por tamaño de la vivienda, pero también porque introduce algunas excepciones (viviendas mayores de 150 metros, viviendas recientemente reformadas...). Tener microdatos posibilita realizar análisis de composición y del precio por metro cuadrado (los datos agregados de Incasol ofrecen únicamente información del alquiler total) que es precisamente la unidad utilizada para fijar los precios del alquiler de referencia.

### Microdatos de portales inmobiliarios. Idealista

Un análisis potencialmente revelador que se puede realizar con los datos de oferta agregados de Idealista es comparar la tasa de crecimiento de los precios en Barcelona, donde existía limitación al precio del alquiler, y Madrid donde no existía. Se comparan así dos ciudades que tienen mercados de alquiler dinámicos, en lugar de comparar zonas con alta tensión en Cataluña con zonas sin tensión. El gráfico siguiente muestra que, aunque los precios de oferta bajaron más rápidamente hasta mayo de 2021 desde incluso antes de la aprobación de la limitación, la recuperación de los precios ha sido

mucho más rápida en Barcelona. En marzo de 2022 el precio del alquiler ya subía al 10% mientras en Madrid crecía al 2,5%. Este dato es bastante coincidente con el 6,6% al que crecían los precios de los contratos firmados cuyas fianzas se depositan en Incasol. Teniendo en cuenta los datos del gráfico no se puede argumentar que el aumento de los precios se produjo con posterioridad a la derogación de la limitación de alquileres.

**Gráfico 3.**  
**Tasa de crecimiento interanual del precio de alquiler**  
 En Barcelona y Madrid



Fuente: Elaboración propia de los autores a partir de INCASOL | EsadeEcPol

Kholodilin et al., (2022) realiza una evaluación de la Ley 11/2020 utilizando los datos individuales de ofertas de alquiler de Idealista. Al tratarse de una evaluación realizada con microdatos se solucionan algunos de los problemas detectados en el estudio de Jofre Monseny et al., (2022). Tal y como hemos comentado los microdatos permiten un análisis mucho más fino, pues se puede conocer, incluso en las poblaciones sujetas a regulación, aquellos pisos que no están sujetos porque forman parte de algunas de las excepciones (viviendas mayores de 150 metros, viviendas recientemente reformadas, etc.). Como hemos visto el propio índice de referencia estratifica por tamaño de la vivienda. Utilizar microdatos posibilita realizar análisis de composición y del precio por metro cuadrado. Además, los datos de oferta de Idealista son muy ricos en características de las viviendas, lo que permite estudiar el efecto de la regulación en distintos segmentos de mercado. Por último, se trata de una información casi “en tiempo real”, lo que permite tener una evaluación a una fecha muy reciente, evaluando no sólo los efectos de la regulación sino también los de la revocación de la misma.<sup>7</sup>

Ahora bien, los microdatos de Idealista no producen una foto perfecta del mercado del alquiler catalán. En primer lugar, se trata de alquileres de oferta, no de los alquileres finales. Este hecho no afecta por igual a todas las poblaciones analizadas, pues es esperable que la negociación del precio de oferta sea más reducida en las localizaciones reguladas (de demanda tensa) que en las que no lo son. En segundo lugar, aunque Idealista suponga más del 70% de la cuota de mercado de los anuncios de inmuebles en España, esta cuota de mercado no se reparte de manera homogénea entre el mercado de alquiler y de propiedad ni entre las distintas poblaciones. En cualquier caso, la información microdatos ya supone

7. La información de INCASOL se publica con más de un trimestre de retraso.

un avance, y se puede entender como una información similar a la utilizada por Breidenbach et al., (2022) para evaluar el control de alquileres en Alemania.

De nuevo, el análisis se realiza utilizando el estimador diff-in-diff,<sup>8</sup> como suele ser habitual. Los resultados, muestran reducciones de precios de los alquileres entorno al 6%<sup>9</sup> que desaparecen al revocarse la Ley 11/2020 (curiosamente en mayor medida en los municipios no regulados).

### Los microdatos de Tecnocasa

Los microdatos de las operaciones de Tecnocasa permiten realizar un análisis comparativo entre Barcelona y Madrid, entendiendo a la segunda como control para la primera (“tratada” por la norma catalana). Ambas ciudades tienen un mercado el alquiler en expansión y que lidera las tendencias en precios de todo el mercado español. Como se aprecia en el gráfico 4, la evolución de los precios en ambas ciudades es muy similar. Durante un año la principal diferencia ha sido que Barcelona ha hecho frente a la limitación de alquileres y Madrid no. Según Raya (2021) utilizando los mismos microdatos, durante los primeros nueve meses los precios del alquiler en Barcelona han decrecido un 5.07%. Sin embargo, el decrecimiento en Madrid es todavía mayor (9.21%). Por lo tanto, no parece que la Ley de control de alquileres haya tenido un efecto en precios superior al que ya se hubiese conseguido con la simple evolución del mercado. Si acaso, la ley ha podido frenar dicho decrecimiento al fijar valores límite del precio por metro cuadrado al que los propietarios con precios inferiores podían aspirar.

**Gráfico 4.**  
**Precio del m<sup>2</sup>**  
**viviendas de alquiler en**  
**Barcelona y Madrid**



Fuente: Elaboración propia de los autores a partir de Tecnocasa | EsadeEcPol

La comparativa entre Barcelona y Madrid para realizar un análisis más sofisticado utilizando los microdatos de Tecnocasa tiene otras ventajas. En primer lugar, se puede utilizar como variable

8. Aunque no se incluyen tendencias municipales temporales, si se tienen en cuenta varios grupos de control: todos los municipios no regulados, sólo aquellos más cercanos a los regulados (que comparten frontera) y aquellos inmuebles en los municipios regulados con superficie superior a los 150 metros cuadrados.  
9. Es oportuno notar que los propios autores reconocen que no están muy seguros de si la caída de precios del alquiler que observan es efecto del límite o del aumento de anuncios de apartamentos turísticos durante la pandemia ([https://www.youtube.com/watch?v=OoQUezD\\_iAo](https://www.youtube.com/watch?v=OoQUezD_iAo)).

dependiente el precio por metro cuadrado en lugar del alquiler total. Esto es especialmente relevante porque la ley utiliza la superficie a la hora de estratificar el índice de referencia. En segundo lugar, como hemos visto hay algunas características de las viviendas que constituyen excepciones a la Ley (disponer de una parking, que la vivienda haya sido reformada en el mismo año del contrato o que tenga más de 150 metros cuadrados) que dependen de las características individuales de la vivienda y que son imposibles de observar con datos a nivel municipal. En la tabla 1 se presentan modelos en diferencias similares a los del apartado anterior,<sup>10</sup> siendo la variable dependiente el logaritmo del alquiler por metro cuadrado y utilizando dos grupos de control distintos: los municipios españoles donde no se aplica la ley, o únicamente la ciudad de Madrid como grupo de control de la ciudad de Barcelona. El efecto del Ley 11/2020 en precios del alquiler aparece negativo (del 2.1%) cuando se utiliza como grupo de control el resto de municipios españoles, pero positivo (1.8%) si sólo se compara Madrid con Barcelona. En la muestra hay un grupo reducido de viviendas (41) que cumplen algunas de las características que las eximen de fijar en el nuevo contrato un precio igual o inferior al de referencia. Los precios de alquiler de dichas viviendas son, en promedio, un 8.18% superiores al precio del resto de viviendas de la misma ciudad. La muestra es escasa, pero da una idea de que aquellos propietarios que han podido ejecutar su derecho a ser excepción lo han hecho. Si se añade al modelo la variable que mide el efecto de la ley de control de precios multiplicándola por el status del piso como no excepción, se obtiene en todos los casos que el efecto de la Ley del control de precios es negativo para los pisos que no son excepciones y positivo para los que sí lo son.<sup>11</sup>

**Tabla 1:**  
**Efectos de la Ley 11/2020 utilizando los microdatos de Tecnocasa**

Variable	Municipios Ley 11/2020 vs Municipios españoles	Barcelona versus Madrid
Alquiler por metro cuadrado	-2.1%*	1.8**%

Fuente: elaboración propia a partir de Tecnocasa.  
 \*\*: nivel de significación del 5%; \*: nivel de significación del 10%.

### Microdatos de Incasol

Monràs & Montalvo, (2022), disponen de información a nivel de microdatos de las propias fianzas de Incasol y de los precios de referencia que fija la Agencia Catalana de la Vivienda. Ello posibilita un análisis mucho más completo y profundo de los efectos de la Ley 11/2020 en el que estiman diversos modelos parámetros y no paramétricos (entre ellos modelos en diferencias dinámicos para el precio por metro cuadrado y el número de contratos). Por lo tanto, podemos decir que utilizan datos que

10. Al tener microdatos se puede controlar también por características de la vivienda e incorporar, como se verá más abajo una tercera diferencia en función de si la vivienda está sometida al control de rentas (es decir, no es una de las excepciones) y la interacción de esta variable con las poblaciones y el tiempo.

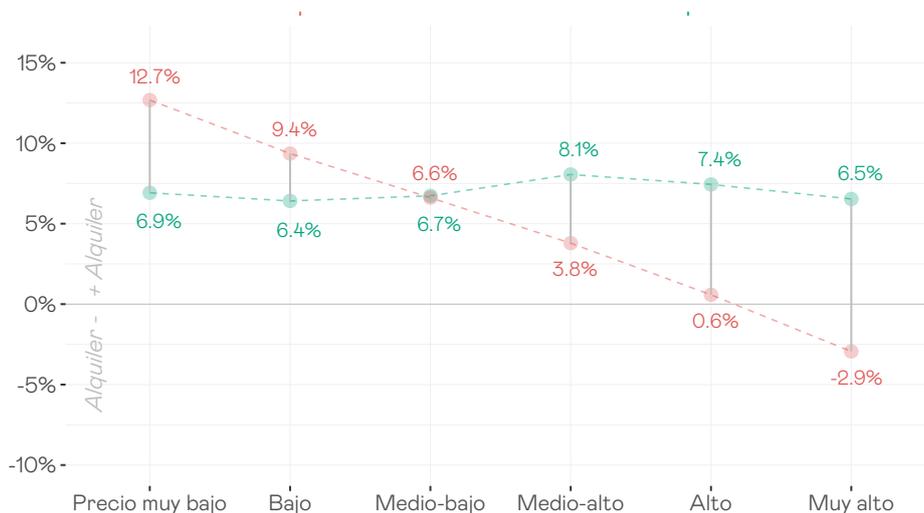
11. Los modelos no se presentan por el número reducido de observaciones que son excepciones a la Ley 11/2020 durante su periodo de vigencia.

tienen la representatividad y la calidad de una fuente oficial, además de disponer de granularidad, pues tienen información de cada inmueble.<sup>12</sup>

En la versión actual del estudio, si bien coinciden en la efectividad de la Ley para reducir el precio del alquiler a corto plazo (una disminución aproximadamente del 5%), se observa un efecto desigual a lo largo de la distribución de precios, con subidas en los alquileres más bajos (relativo al precio de referencia). También se redujo la fracción de unidades por encima del precio de referencia, que rondaba el 50% antes de la política, entre 13 y 22 puntos porcentuales.

Esta evidencia sugiere que la política fue eficaz para reducir el precio medio del alquiler, aunque hubo un alto grado de incumplimiento, pues en la muestra se observan pisos con alquiler por encima de este índice de referencia. Asimismo, se aprecia una convergencia de los precios al de referencia. Es decir: mientras las propiedades caras de los municipios afectados por la Ley 11/2020 experimentan reducciones de precios (para cumplir la Ley 11/2020), las propiedades baratas experimentan aumentos. Pareciera que el índice de referencia actúa también en sentido contrario al buscado: haciendo aumentar los alquileres de aquellas viviendas que se arrendaban por debajo del mismo. Este efecto se puede ver en el siguiente gráfico. Los precios del alquiler en los municipios no tensionados aumentan de manera proporcional a lo largo de la distribución de precios, mientras que en los municipios tensionados observamos subidas mayores que en el grupo de control en alquileres bajos, y bajadas del precio de alquiler de viviendas de precio alto. La figura muestra el cambio en el precio de los nuevos contratos mensuales, entre el período anterior y posterior a la Ley 11/2020 para toda la muestra de unidades. Los sextiles definen seis grupos de igual tamaño dentro de los municipios de tratamiento y control.

**Gráfico 5.**  
**Cambio en el precio del alquiler en Cataluña tras la regulación de 2020, según el precio de la vivienda**  
 En zonas donde se aplicó la limitación vs donde no se aplica



Fuente: Elaboración propia de los autores | EsadeEcPol

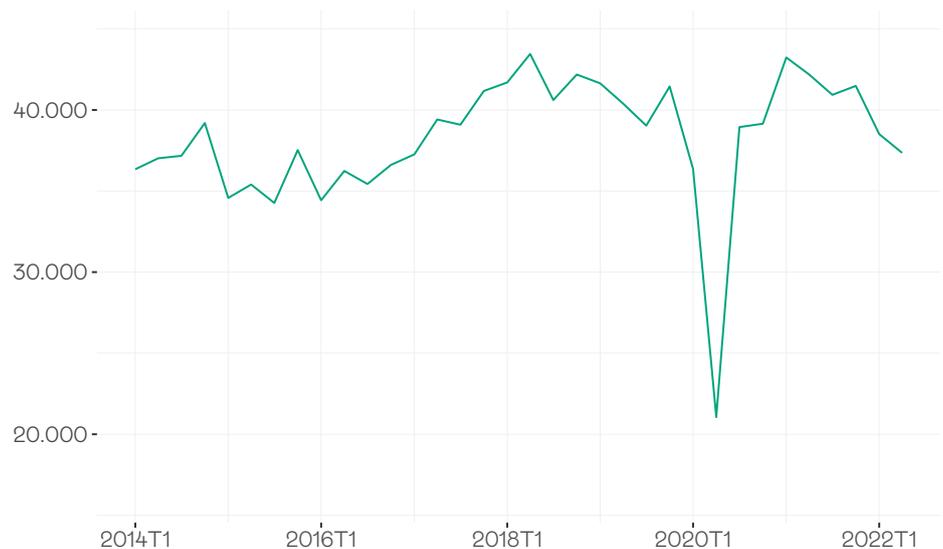
12. Bosch y López (2022) también utilizan los microdatos del Incasol para el análisis de Barcelona pero de forma meramente descriptiva, lo que condiciona su interpretación dada la complejidad del contexto de la evaluación.

13. Los modelos no se presentan por el número reducido de observaciones que son excepciones a la Ley 11/2020 durante su periodo de vigencia.

## 7. Efecto de la Ley 11/2020 en el número de contratos

En relación al número de contratos, en los primeros trimestres de vigencia de la Ley 11/2020 se observó (de forma desigual porque hay un efecto estacional evidente en el número de contratos) un aumento que se convirtió en importante reducción el primer trimestre de 2022 (38.513 frente a 42.239 del primer trimestre de 2021) del 11,5%. Esta reducción se mantiene durante el segundo trimestre del año (37.355 frente a 42.184 del primer trimestre de 2021), el primero sin la Ley 11/2020. En el caso de la ciudad de Barcelona la caída del número de contratos es superior, un 15,1% el primer trimestre de 2022 (último de vigencia del límite de los alquileres), un 18,9% el segundo trimestre y un 16,9 en el tercer trimestre. Todo apunta a que, tal y como ha sucedido en experiencias internacionales anteriores, a medida que avanza la vigencia de la Ley (o la incertidumbre por un nuevo control de alquileres en Cataluña o España), los propietarios parece que podrían estar reduciendo la oferta de vivienda en alquiler.

**Gráfico 6.**  
Evolución del número de contratos de alquiler por trimestre



Fuente: Elaboración propia de los autores a partir de INCASOL | EsadeEcPol

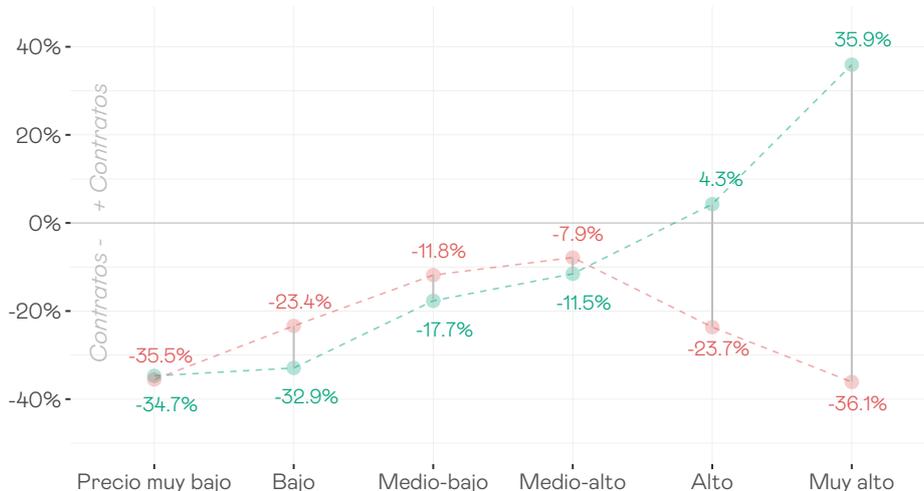
Pero tal y como hemos visto con anterioridad, atribuir a la regulación de control de precios la disminución en el número de contratos que se observa en la estadística descriptiva sería un error pues hay diversos factores que han confluído en el mercado del alquiler. ¿Qué nos dicen los estudios empíricos analizados sobre los efectos de la Ley 11/2020 en la oferta de contratos de alquiler? En primer lugar, Jofre Monseny, Martínez Mazza, & Segú, (2022) utilizando esta información agregada que ofrece INCASOL sobre las fianzas a nivel municipal y estimando una especificación de diferencias en diferencias (aunque sin incluir, recordemos, Barcelona) no encontraron evidencia de que esta medida hubiera supuesto una reducción en el número de contratos firmados.

Las mismas críticas que hemos señalado anteriormente para el caso del cálculo del efecto en precios de la Ley 11/2020, derivadas de utilizar datos agregados, las podemos aplicar al cálculo del efecto en el número de contratos.

En un reciente informe de la Cámara de Propiedad urbana de Barcelona, se destaca que el número de anuncios ofreciendo vivienda en alquiler en los principales portales inmobiliarios (Idealista, Fotocasa y Habitatla) ha descendido drásticamente desde la puesta en marcha de la Ley 11/2020, encontrándose en la actualidad en valores más reducidos que los que había en 2018. Desde este informe se aduce que los datos de Incasol infraestiman la intensidad de la reducción de oferta en Barcelona, pues hay algunas cancelaciones de contrato en las que no se devuelve la fianza depositada y porque en la ciudad hay un volumen importante de alquileres de renta antigua.<sup>14</sup> Kholodilin et al., (2022) realiza una evaluación de la Ley 11/2020 utilizando los datos de ofertas de alquiler de Idealista. Los autores en términos de oferta de viviendas de alquiler, observan reducciones en la oferta de alquiler moderadas (y en algunas estimaciones no estadísticamente significativas).

Finalmente, Monràs & Montalvo, (2022) constatan que la aplicación de la Ley 11/2020 ha supuesto un descenso en la oferta de alquiler de alrededor del 10% esencialmente de propiedades con precios de alquiler por encima del precio de referencia, pues son las propiedades cuya rentabilidad se ve afectada negativamente por la ley. Esta bajada se explica por una reducción de la oferta de alquileres caros que no se compensa con un aumento de la oferta de alquileres baratos, como se puede ver en el siguiente gráfico (Gráfico 7). La figura muestra el cambio en la cantidad de nuevos contratos mensuales, entre el período anterior y posterior a la Ley 11/2020 para toda la muestra de unidades. Los sextiles definen seis grupos de igual tamaño dentro de los municipios de tratamiento y control.

**Gráfico 7.**  
**Cambio en el número de contratos de alquiler firmados en Cataluña tras la regulación de 2020, según el precio de la vivienda**  
 En zonas donde se aplicó la limitación vs donde no se aplica



Fuente: Elaboración propia de los autores | EsadeEcPol

Dichas predicciones son coherentes con los resultados que previamente había ofrecido la literatura (Kholodilin, 2022) y con las que ofrece un modelo teórico de búsqueda directa o “directed search”, como se argumenta en más detalle en Monras y Montalvo (2022). Este modelo es útil para pensar

14. Según la Encuesta Sociodemográfica de Barcelona de 2020 el 19,1% de las viviendas en alquiler (unas 57.600) estaban en alquiler indefinido. En la Encuesta Sociodemográfica de Barcelona de 2017 esta proporción se elevaba al 24,1%.

en las posibles consecuencias de la política para distintos grupos tanto de propietarios como de arrendatarios, especialmente en un contexto donde hay dispersión de precios. El modelo muestra como una política que establezca un precio de referencia hace tender los precios a lo largo de la distribución hacia el precio de referencia, tal y como se observa en los datos. El modelo predice que la política tiene efectos redistributivos importantes, con pérdidas para los arrendatarios en viviendas baratas y para propietarios de viviendas caras, que ven su mercado reducido.

## 8. Efecto de la Ley 11/2020 en las compraventas

El portal Idealista publicó a finales de 2021 un informe en el que señalaba que las unidades disponibles para venta habían crecido un 30% en Cataluña desde mayo de 2020, mientras que en Madrid sólo lo habían hecho un 7%. En julio de 2022 la ciudad de Barcelona era de las pocas capitales de provincia (junto con Leon, Lugo, Palencia, Burgos y Granada) en las que aumentaba la oferta de vivienda disponible para la venta. Por tanto, Barcelona era la única ciudad importante de España donde el *stock* de viviendas a la venta aumentaba (4,6%). En Madrid caía el 24,1%, en Valencia el 42,2%, en San Sebastián el 39,8%, en Sevilla el 18,7% y en Bilbao el 28%. Un motivo para esta discrepancia es la posibilidad que las unidades que están saliendo del mercado del alquiler se hayan trasladado a la compraventa. Para realizar correctamente este análisis es necesario analizar si las viviendas que estaban en alquiler durante el periodo de limitación de rentas en las áreas tensionadas han salido al mercado de compraventa con mayor probabilidad que antes respecto a las unidades en el grupo de control.<sup>15</sup>

Kholodilin et al. (2022) utiliza la información del portal Idealista sobre compraventas de vivienda para analizar los efectos de la regulación de alquileres en este mercado. Este autor observa un claro aumento de la oferta de viviendas en venta durante la regulación y tras la revocación en el segmento regulado (este hecho muestra una cierta discrepancia con el resultado que obtienen en términos de la oferta de alquileres). También observan incrementos de precios en las ventas de inmuebles en los segmentos regulados y no regulados tras su revocación. Finalmente, utilizando datos agregados, se observa una reducción en las viviendas iniciadas en Catalunya durante la regulación. El resto de autores que han evaluado los efectos de la Ley 11/2020 no han realizado, por el momento una evaluación en términos de las compraventas.

Utilizando los microdatos de Tecnocasa se puede conocer cuáles han sido los efectos de la Ley 11/2020 en los precios del mercado de compraventa. Los efectos son inversos a los observados en el mercado del alquiler, es decir: pequeños aumentos de precio al compararlos con el resto de municipios (2.3%) y pequeñas reducciones de precios (2.7%) al comparar sólo Barcelona con Madrid. El aumento extraordinario de la oferta de viviendas de compraventa en Barcelona en relación a Madrid, puede explicar este resultado.

**Tabla 1:**  
**Efectos de la Ley 11/2020 utilizando los microdatos de Tecnocasa**

Variable	Municipios Ley 11/2020 vs Municipios españoles	Barcelona versus Madrid
Precio por metro cuadrado	2.3%**	-2.7%*

Fuente: elaboración propia a partir de Tecnocasa.  
 \*\*: nivel de significación del 5%; \*: nivel de significación del 10%.

15. La próxima versión de Monras y Montalvo (2022) incluirá este ejercicio, que actualmente está en fase de análisis, a partir de las viviendas identificadas como alquiladas y los asientos registrales de compraventas gracias a un convenio de colaboración con el Colegio de Registradores de la Propiedad.

## 9. ¿Por qué es tan popular la limitación del precio del alquiler?

En las secciones anteriores hemos comprobado que la evidencia disponible muestra efectos no deseados de los límites a los alquileres. La cuestión que emerge de forma inevitable es: dada la evidencia empírica, ¿por qué se proponen límites al alquiler con tanta frecuencia? Existen muchos motivos que justifican la utilización política frecuente de los límites a los alquileres como panacea para resolver los problemas del mercado del alquiler.

En primer lugar, conviene enfatizar que quizá el problema fundamental del aumento del precio del alquiler es el incremento de la demanda en las grandes urbes, por el imparable proceso de urbanización que descansa en la mayor productividad de las zonas densas, y la falta de oferta. Estos problemas son comunes a todas las grandes ciudades del mundo. La causa principal de la falta de oferta es el bien conocido efecto de los NIMBYs (“not in my backyard”), siendo los votantes los que se oponen a cualquier incremento del número de viviendas que pueda perjudicar el valor de sus propias viviendas. Por el contrario, las modificaciones urbanísticas que suponen un incremento del valor de las propiedades (zonas verdes, parques, etc.) son muy apreciadas, pero limitan la capacidad de extender la oferta. Una forma de dificultar, y encarecer, la nueva construcción pasa por el establecimiento de complejos códigos de edificabilidad, un zoning muy restrictivo e interminables procesos de autorización de actuaciones urbanísticas. El problema, por lo tanto, es un problema de oferta y las soluciones se deberían de enfocar a ello. Políticamente, sin embargo, puede ser más difícil intervenir en la oferta.

En segundo lugar, los entes locales tienen poca capacidad para intervenir en el mercado inmobiliario y, más importante, la limitación del aumento de los alquileres es una medida que no tiene coste presupuestario. Además, es una política fácil de publicitar y puede que responda a la necesidad de “hacer algo en el mercado de la vivienda, y que sea rápido”. Esto implica que los instrumentos de política pública que pueden afectar a la oferta de la vivienda son desdeñados y se opta por políticas más sencillas como las limitaciones de alquileres que tienen efectos negativos sobre la oferta en el medio y largo plazo. De hecho, el propio nombre (límites o controles de rentas) implica una venta política fácil. Si el objetivo es limitar los alquileres, y se decreta por ley, ¿cómo podría suceder que no se redujeran? Ya hemos comentado anteriormente que si el diagnóstico del problema no es el adecuado (existencia de un monopolio u oligopolio o problemas de información asimétrica en lugar de un problema de oferta) el control de precios tiene efectos no deseados. Junto a los fundamentos políticos de la limitación de alquileres hay una serie de sesgos cognitivos complementarios que pueden afectar al apoyo de este tipo de políticas. En un trabajo de Busom, Lopez-Mayan, & Panadés, (2017) se pone como ejemplo de sesgos cognitivos persistentes la política de control de alquileres por medio de un tope máximo. Estos sesgos nos predisponen a aceptar y aferrarnos a creencias falsas sobre todo aquellas que son simples y se propagan a través de canales como familia y colegas, medios de comunicación o redes sociales. En su estudio

se preguntó antes y después de realizar un curso de economía si estaban de acuerdo con la siguiente afirmación: “Si se implantara un control de alquileres, de forma que el precio por metro cuadrado no superase una cierta cantidad de euros, más personas podrían acceder a la vivienda”. Al principio del curso un 68% de los estudiantes estaban de acuerdo. Al final del curso casi un 75%. Es decir, la falsa creencia persiste incluso en el caso de aquellos con formación económica reciente. Esto explica que después de varios siglos y muchísimas experiencias de control de alquileres, la política se mantenga entre las más populares del mercado de la vivienda (Kholodilin, 2020). Brandts, Busom, Lopez-Mayan, & Panadés, (2022) proponen usar un texto de refutación para mejorar el grado de éxito en la comunicación económica.

# Conclusiones y Recomendaciones

La Ley 11/2020 de limitación del precio del alquiler en zonas tensionadas de Cataluña no ha sido una excepción en cuanto a las distorsiones generadas en el mercado de alquiler. Las primeras evidencias científicas sólidas obtenidas durante el periodo de vigencia muestran una reducción de precios en el entorno del 5%, aunque decreciente a lo largo del periodo, mientras que la oferta de vivienda en alquiler disminuía en el entorno al 10%. También se observan efectos en el mercado de las compraventas. Además, ha cambiado la composición de las viviendas en alquiler, pues son las viviendas que estaban por encima del precio de referencia las que han salido al mercado de compraventa segmentando el mercado. Asimismo, el precio del alquiler se ha encarecido para aquellas viviendas por debajo del precio de referencia. También se aprecian incrementos de precios en las ventas de inmuebles en los segmentos regulados y no regulados tras la revocación de la Ley 11/2020. Por tanto, la política ha tenido efectos colaterales no deseados que señalan a que el problema del mercado del alquiler en zonas tensas no es la existencia de grandes tenedores con poder de mercado sino la falta de oferta.

El control de alquileres es una política con efectos a corto plazo, sin un coste presupuestario directo, y fácil de vender políticamente. Dados los problemas de asequibilidad de la vivienda que existen en nuestras grandes ciudades, al igual que sucede en todas las grandes áreas metropolitanas del mundo, es poco probable que esta propuesta desaparezca de la agenda política, porque es muy difícil que desaparezca el apoyo social a la misma. Por tanto, la primera recomendación es que los profesionales hagan un esfuerzo pedagógico por transmitir los efectos no deseados que implican este tipo de políticas. En este sentido, Brandts, Busom, Lopez-Mayan, & Panadés, (2022) ponen la política de limitación del precio del alquiler como ejemplo típico de política en la que se puede usar un texto de refutación para mejorar el grado de comprensión de los impactos previsibles. Nuestra segunda recomendación es la importancia de evaluar de forma correcta una política de control de alquileres. Para ello son necesarios microdatos y utilizar una metodología muy precisa. Si la ley contiene aspectos que varían a nivel de cada vivienda particular (como el propio índice de referencia o sus excepciones), la evaluación de la política pública se debe de realizar utilizando microdatos y con metodologías que aprovechan la heterogeneidad de los mismos.

Finalmente, los expertos coinciden en aumentar la oferta de vivienda en alquiler, principalmente la pública, aunque también la privada, como solución al problema. El parque de viviendas públicas en España es de los menores de la Unión Europea (0,9 viviendas por cada 100 habitantes, frente a los 12,5 de Países Bajos o 10,3 de Austria). Para ello hay muchos caminos: la colaboración público-privada (García Montalvo, Raya y Sala, 2021), reservar un porcentaje de cada promoción al alquiler (privado o social), un impuesto a las viviendas vacías (Segú, 2020) o, en positivo, incentivos fiscales para que los propietarios saquen sus viviendas vacías al mercado del alquiler (y en especial en el segmento de alquiler social) o para que fijen un precio del alquiler asequible. Asimismo, mejorar la seguridad jurídica del propietario ante impagos u ocupaciones reduce la prima de riesgo que exigen los propietarios para poner sus viviendas en el mercado del alquiler regular y aumenta la oferta reduciendo los incentivos para el alquiler turístico, una actividad que

debe estar regulada adecuadamente para impedir la competencia desleal y rentabilidades altas fruto de un mero arbitraje tributario. Estas no son medidas milagrosas, ni seguramente tenga un impacto inmediato, pero son efectivas. En términos de urgencia habitacional, para aumentar de la forma más rápida posible el parque de viviendas en alquiler social, se podría estudiar comprar, por parte del estado, el derecho a un alquiler temporal de paquetes de viviendas procedentes de grandes tenedores y fondos de inversión. Este mecanismo podría estructurarse de forma que fuera análogo a una subvención al alquiler, pero sin el peligro del traslado de toda, o parte, de la subvención a los propietarios.

# Referencias

- Andersson, R., & Söderberg, B. (2012). Elimination of rent control in the Swedish rental housing market: why and how? *Journal of Housing Research*, 21(2), 159-181.
- Arnott, R. (1995). Time for revisionism on rent control? *Journal of economic perspectives*, 9(1), 99-120.
- Arnott, R., & Igarashi, M. (2000). Rent control, mismatch costs and search efficiency. *Regional Science and Urban Economics*, 30(3), 249-288.
- Autor, D. H., Palmer, C. J., & Pathak, P. A. (2014). Housing market spillovers: Evidence from the end of rent control in Cambridge, Massachusetts. *Journal of Political Economy*, 122(3), 661-717.
- Bosch, J. y López, J. (2022), Impacto de la Ley 11/2020 en el mercado del alquiler en la demarcación de Barcelona, mimeo.
- Brandts, J., Busom, I., Lopez-Mayan, C., & Panadés, J. (2022). Dispelling misconceptions about economics. *Journal of Economic Psychology*, 88, 102461.
- Breidenbach, P., Eilers, L., & Fries, J. (2022). Temporal dynamics of rent regulations—The case of the German rent control. *Regional Science and Urban Economics*, 92, 103737.
- Brueckner, J. K. (2011). *Lectures on urban economics*. (S.I.): MIT press.
- Busom, I., Lopez-Mayan, C., & Panadés, J. (2017). Students' persistent preconceptions and learning economic principles. *The Journal of Economic Education*, 48(2), 74-92.
- Deschermeier, P., Seipelt, B., & Voigtländer, M. (2017). *Evaluation der mietpreisbremse*. IW Policy Paper.
- Diamond, R., McQuade, T., & Qian, F. (2019). The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: Evidence from San Francisco. *American Economic Review*, 109(9), 3365-3394.
- Dolls, M., Fuest, C., Neumeier, F., & Stöhlker, D. (2021). Un año de límite de alquiler: ¿Cómo se ha desarrollado el mercado inmobiliario de Berlín?
- GARCIA, M.-A. L. (2019). Vivienda y política pública: objetivos e instrumentos. *Documento de Trabajo*, 7.
- García-Montalvo, J., J. Raya & C. Sala (2021), "El sector immobiliari davant els fons Next Generation EU," *Memoria Económica de Catalunya*, 191-196.
- Glaeser, E. L., & Luttmer, E. F. P. (2003). The misallocation of housing under rent control. *American Economic Review*, 93(4), 1027-1046.
- Hahn, A. M., Kholodilin, K. A., & Walzl, S. R. (2021). Forward to the Past: Short-term effects of the rent freeze in Berlin.
- Jofre Monseny, J., Martínez Mazza, R., & Segú, M. (2022). Effectiveness and Supply Effects of High-Coverage Rent Control Policies. *IEB Working Paper 2022/02*.
- Kholodilin, K. (2020). Long-term, multicountry perspective on rental market regulations. *Housing Policy Debate*, 30(6), 994-1015.
- Kholodilin, K. A. (2022). *Rent control effects through the lens of empirical research*. DIW Roundup: Politik im Fokus.
- Kholodilin, K. A., López, F. A., Rey Blanco, D., & Gonzalez Arbués, P. (2022). Lessons from an Aborted Second-Generation Rent Control in Catalonia.
- Llaneza Hesse, C., & Raya Vilchez, J. M. (2022). The effect of COVID-19 on the peer-to-peer rental market. *Tourism Economics*, 28(1), 222-247.
- McDonald, J. F., & McMillen, D. P. (2010). *Urban economics and real estate: theory and policy*. (S.I.): John Wiley & Sons.
- Mense, A., Michelsen, C., & Kholodilin, K. (2018). Empirics on the causal effects of rent control in Germany.
- Monràs, J., & Montalvo, J. G. (2022). *The effect of second generation rent controls: New evidence from Catalonia*.
- Olsen, E. O. (1982). *Role of Government in the Housing Sector*. (S.I.): University of Virginia.
- Olsen, E. O. (1998). Economics of rent control. *Regional Science and Urban Economics*, 28(6), 673-678.

Raya, J. (2021): Efectos de la pandemia en el mercado del alquiler: ¿es conveniente una norma de regulación de precios? Esade Policy Insight.

Segú, M. (2020). The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France. *Journal of Public Economics*, 185, 104079.

Sims, D. P. (2007). Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control? *Journal of Urban Economics*, 61(1), 129-151.

Thomschke, L. (2016). *Distributional price effects of rent controls in Berlin: When expectation meets reality*. CAWM Discussion Paper.

Whitehead, C. M. E. (1999). Urban housing markets: theory and policy. *Handbook of regional and urban economics*, 3, 1559-1594.

