

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**

Laboratorios Continuidad

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

con el apoyo de:
Associació
de Gestors
de Polítiques
Socials d'Habitatge
de Catalunya

Impacto de la Ley 11/2020 en el mercado de alquiler en la demarcación de Barcelona. Avance de resultados (versión ampliada)

HB LAB
OH

07/2022

Barcelona, versió revisada de julio del 2022

Investigación, redacción y edición

Jordi Bosch y Joffre López, Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Con el apoyo de



Nos encontrarás en

Plaza de la Vila de Gràcia 6, bajos

08012 Barcelona

info@ohb.cat

Síguenos en www.ohb.cat i en @OMHBcn

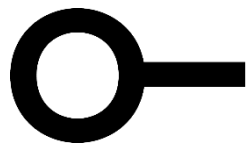


Amb el suport de:



Índice

Introducción	2
Metodología	4
Impacto en la evolución de los precios	8
Impacto en la evolución del número de contratos	14
Impacto en la evolución del volumen de vivienda de alquiler	19
Conclusiones	21
Anexos	24
<i>Anexo 1. Listado de municipios que conforman el grupo experimental, de control y “exógeno”</i>	<i>25</i>
<i>Anexo 2. Agrupación de los municipios estudiados y sus características</i>	<i>28</i>



Introducción

Con el objetivo de poner freno a la tendencia inflacionista que venía experimentando el segmento de alquiler desde el año 2013, en septiembre del 2020 el Parlament de Catalunya aprobó la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016. Esta Ley y la posterior modificación hecha por el Decreto ley 33/2020, de 30 de septiembre, declararon de forma transitoria (con una duración de un año a contar desde su entrada en vigor) como áreas de mercado de vivienda tenso y, por tanto, sujetos a la regulación establecida en materia de rentas, un total de 61 municipios de toda Catalunya. Asimismo, previó un mecanismo para renovar esta declaración o para nuevas declaraciones de municipios como áreas de mercado tenso una vez transcurrido ese primer año de vigencia de la ley.

En estos municipios, la renta inicial del alquiler no puede superar el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de análogas características en el mismo entorno urbano. Este precio se instrumenta mediante la aplicación del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que elabora el departamento competente en materia de vivienda a partir del registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas. Además, si la vivienda ha sido arrendada dentro de los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la ley, se establece otro tope máximo que es la renta del último alquiler, actualizada con el índice de garantía de la competitividad. En este caso el alquiler no puede sobrepasar ninguno de estos dos límites (con algunas excepciones recogidas en la guía elaborada por la Agència de l'Habitatge de Catalunya).

Aproximadamente un año y medio después de su entrada en vigor, el Tribunal Constitucional resolvió el recurso de inconstitucionalidad (Sentencia publicada en el BOE número 84 del 8 de abril del 2022) que presentó el Partido Popular contra varios preceptos de la Ley, y declaró inconstitucionales y nulos numerosos elementos de la norma, incluido el mecanismo de control de rentas establecido, con el principal argumento de que estos preceptos declarados inconstitucionales suponían una invasión de las competencias del Estado en materia civil reconocidas en el artículo 149.1.8 de la Constitución.

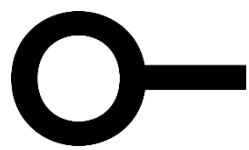
En este contexto, el objetivo del estudio es identificar qué impacto ha tenido la Ley 11/2020 en la demarcación de Barcelona en el mercado de alquiler, en concreto, en la evolución de los precios, del número de contratos de alquiler y del volumen de viviendas de alquiler.

A pesar del corto período de vigencia de la Ley, tres estudios recientes han analizado su impacto en el mercado de alquiler catalán en cuestión de precios y oferta. Según el trabajo de Jofre-Monseny, Martínez-Mazza y Segú¹, la norma fue eficaz para moderar los precios del alquiler en los municipios catalanes donde se implementó (el precio medio del alquiler se redujo un 6,2% en el grupo experimental 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 cambio, Monràs y García Montalvo², aunque coinciden en la efectividad de la Ley para reducir el precio del alquiler (una disminución aproximadamente del 5%), atribuyen la mitad de esta moderación a los cambios en el tipo de viviendas en oferta, y además, constataron que su aplicación había supuesto un descenso en la oferta de alquiler. Por su parte, el estudio de Kholodilin *et al.*³ elaborado a partir de los anuncios del portal idealista (a diferencia de los dos anteriores que se basan en el Registro de Fianzas del INCASÒL) concluye que durante la vigencia de la Ley se produjo en Catalunya una reducción del precio de oferta de alquiler tanto en los municipios regulados como en los que no, así como en el número de viviendas anunciadas.

¹ Jofre-Monseny, J.; Martínez-Mazza, R. y Segú, M. (2022). *Effectiveness and Supply Effects of High-Coverage Rent Control Policies*. IEB Working Paper 2022/02. Disponible en: http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/183683/1/IEB22-02_Jofre%2bMartinez%2bSegu.pdf [consulta: 1 de junio del 2022].

² Jofre-Monseny, J.; Martínez-Mazza, R. y Segú, M. (2022). *Effectiveness and Supply Effects of High-Coverage Rent Control Policies*. IEB Working Paper 2022/02. Disponible en: http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/183683/1/IEB22-02_Jofre%2bMartinez%2bSegu.pdf [consulta: 1 de junio del 2022].

³ Kholodilin, K. A.; López, F. A.; Rey Blanco, D. y Gonzalez Arbués, P. (2022). *Lessons from an Aborted Second-Generation Rent Control in Catalonia*. DIW Berlin Discussion Paper No. 2008. Disponible en: <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4159469> [consulta: 25 de julio del 2022].



Metodología

Este trabajo se basa en la explotación de la información del Registro de Fianzas del INCASÒL, en concreto, de la base de datos de los contratos de alquiler de todas las tipologías de viviendas (unifamiliares y plurifamiliares) según la fecha de formalización del contrato a partir de la explotación facilitada a 31 de marzo del 2022 como fecha de referencia. Esto significa que, probablemente, algunos de los contratos firmados durante los primeros meses del 2022 no pueden considerarse porque han depositado la fianza a partir del mes de abril del 2022 y, por tanto, no figuran dentro de los registros considerados. Esta base de datos se ha depurado descargando los contratos que superan tres veces el rango intercuartílico (IQR) por mes y código postal. Asimismo, no se han incluido en la explotación aquellos nuevos contratos formalizados a la persona inquilina anterior ya que, en estos casos, el precio suele ser inferior a los de los contratos de viviendas equivalentes arrendados a nuevos inquilinos. Desde el 2019, éstos tienen un importe entre un 9% y un 12% por debajo de los precios medios de los contratos firmados durante el mismo período. El principal motivo es el mayor poder de negociación de que gozan los anteriores inquilinos, entre otros factores, por la ausencia de períodos de comercialización durante los cuales la propiedad no percibe la renta, y por la a menudo mayor confianza de la propiedad hacia el inquilino (por la regularidad en los pagos, el correcto mantenimiento del inmueble, etc.).

El ámbito territorial del estudio es el conjunto de la demarcación de Barcelona, y el temporal se extiende desde septiembre del 2019 (un año antes de la entrada en vigor de la Ley) hasta marzo del 2022 (un año y medio después desde su entrada en vigor, y casi coincidente con la Sentencia de inicios de abril del 2022 que declaró inconstitucional y nulo el mecanismo de control de rentas establecido). Asimismo, este período de tiempo se ha analizado de forma mensual en cuestión de precios medios, precios unitarios, y número de contratos firmados; y semestralmente cruzando las variables anteriores con los quintiles de precios y la superficie de la vivienda. Con la inclusión de estas dos últimas variables pueden conocerse las posibles variaciones en la heterogeneidad que caracteriza al mercado de alquiler. En este sentido, subrayar que los umbrales de los quintiles se han determinado según la distribución del segundo quintil (previo a la entrada en vigor de la Ley) y mantenido fijos por el anterior y por los tres posteriores (ver tabla 1) con el objetivo de poder observar su evolución.

Tabla 1. Umbrales superiores de los quintiles del precio medio de alquiler por ámbito territorial según distribución del segundo semestre (22 marzo 2020-21 septiembre 2020).

	1r	2º	3r	4º
Barcelona	700,00	825,00	950,00	1.200,00
Control	525,00	610,00	700,00	800,00
Experimental	550,00	650,00	740,00	850,00
Exógeno	400,00	500,00	600,00	800,00

Fuente: elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL

Respecto a la variable superficie y otras relacionadas como, por ejemplo, el precio unitario, cabe decir que se han obviado todos los contratos de alquiler donde la superficie que figura en la base de datos es nula o igual a cero, que representan aproximadamente un 30% de todos los contratos.

En cuanto a los semestres, éstos se han hecho coincidir con la entrada en vigor de la Ley con el propósito de poder captar de forma más cuidadosa su impacto. Por tanto, los dos primeros comprenden el año anterior a la entrada en vigor de la Ley (del 22 de septiembre del 2019 al 21 de septiembre del 2020), los dos siguientes corresponden al año de vigencia de la declaración de áreas con mercado de vivienda tenso de los municipios que constan en el anexo de la Ley según la disposición transitoria segunda (del 22 de septiembre del 2020 al 21 de septiembre del 2021), siendo el quinto semestre el posterior a éste (del 22 de septiembre del 2021 al 21 de marzo del 2022).

Con el fin de realizar con una comparación sistemática y coherente del impacto de la Ley, se ha seguido una metodología semi-experimental, con una primera definición de un grupo de municipios donde ha sido de aplicación la Ley de contención de rentas a lo largo del período considerado

(grupo experimental o tratamiento) y de un grupo de municipios, donde no ha sido en ningún momento de aplicación en este período (grupo control). La ciudad de Barcelona se ha tratado de forma independiente como una unidad territorial específica, dada la inexistencia de otro municipio mínimamente equivalente en el conjunto de la demarcación que pudiera operar como grupo de control, por lo que su inclusión en el estudio tiene un valor principalmente de carácter descriptivo y de referencia.

Posteriormente, dado que los municipios del grupo control y del grupo experimental son demográfica y socioeconómicamente muy diferentes al resto de municipios de la demarcación, se ha procedido a una segunda selección de los municipios de estos grupos mediante el método clasificación jerárquica bajo el modelo de pérdida mínima de inercia de Ward de todos los municipios para encontrar posibles similitudes entre municipios a priori distintos. De hecho, se ha aplicado el mismo método en dos escenarios diferentes según las variables utilizadas para llevar a cabo la clasificación, ya que en ninguna de las dos opciones se llegaría a una solución nítida en la definición de los grupos.

El primer escenario considera estrictamente la población residente a 1 de enero del 2020 (a partir del padrón continuo que difunde el Institut d'Estadística de Catalunya), los precios medios de alquiler en el 2019 según la estadística oficial del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya y la proporción de viviendas plurifamiliares en alquiler que puede extraerse del *Índice alquiler de vivienda* del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. El segundo escenario, además de las tres variables anteriores, incorpora la variación anual en los precios medios de alquiler entre el 2018 y el 2019.

La elección de estas variables implica eliminar a los municipios de los que no se dispone de información. En términos generales, se trata de municipios⁴ de pocos habitantes y un mercado de alquiler muy residual. En este proceso también se han distinguido, como se señalaba anteriormente, la ciudad de Barcelona, Martorell (porque no renovó la declaración del municipio como área de mercado tenso que debía promoverse a partir del primer año de la entrada en vigor de la Ley 11/2020), y los ocho municipios de la demarcación que fueron declarados como áreas de mercado a posteriori (Begues, Canet de Mar, Cardedeu, Garriga, Parets del Vallès, Sant Fruitós de Bages, Sant Sadurní d'Anoia y la Palma de Cervelló).

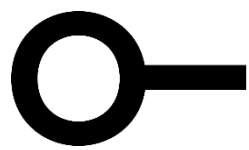
Por último, ambas clasificaciones permiten agrupar los 225 municipios estudiados en tres grupos. Los gráficos del anexo 2 muestran estas clasificaciones, los dendrogramas resultantes y el grado de proximidad entre los límites de los grupos en cada escenario. Dado que ambas posibilidades ofrecen resultados parcialmente diferentes y no concluyentes en sí mismas, se ha optado por comparar los resultados y agrupar los municipios que, independientemente de las variables de selección, siempre acaban compartiendo el mismo grupo.

Así pues, el grupo experimental lo configuran los 40 municipios que siempre aparecen agrupados en el mismo grupo, lo que excluye a Castelldefels, El Masnou, Sant Cugat del Vallès, Sant Just Desvern y Sitges. Se trataría de municipios que comparten las mismas características, independientemente de los criterios de selección (ver anexo 1).

Los municipios del grupo de control son aquellos municipios de la demarcación que nunca han estado sujetos a los preceptos de la Ley 11/2020 pero que a su vez aparecen en el mismo grupo que los municipios del grupo experimental en alguno de los dos escenarios contemplados. En total, se trata de 32 municipios (ver anexo 1).

⁴ Se trata de los siguientes municipios: Aguilar de Segarra, Alpens, Argençola, Bellprat, el Brull, Calonge de Segarra, Capolat, Castellar del Riu, Castellar de n'Hug, Castell de l'Areny, Castellfollit del Boix, Castellfollit de Riubregós, Castellnou de Bages, Castellolí, Collsuspina, Copons, l'Espunyola, Fígols, Fogars de Montclús, Gallifa, Gaià, Gisclareny, Granera, Lluçà, Malla, les Masies de Roda, Montclar, Montmaneu, Mura, la Nou de Berguedà, Orís, Oristà, Orpí, Perafita, Pujalt, la Quar, Rubió, Sagàs, Sant Pere Sallavinera, Saldes, Sant Agustí de Lluçanès, Sant Feliu Sasserra, Sant Jaume de Frontanyà, Sant Julià de Cerdanyola, Sant Martí d'Albars, Sant Martí Sesgueioles, Sant Sadurní d'Osormort, Marganell, Santa Cecília de Voltregà, Santa Fe del Penedès, Santa Maria de Besora, Santa Maria de Merlès, Santa Maria de Miralles, Sobremunt, Sora, Tavèrnoles, Tagamanent, Taverdet, Vallcebre, Veciana, Vilada, Vilanova de Sau, Vilobí del Penedès, Viver i Serrateix, i Rupit i Pruit.

Por último, se ha constituido un grupo exógeno formado por la mayoría de municipios de la demarcación (224) que nunca han estado sujetos a los preceptos de la Ley ni son directamente comparables con los municipios del grupo experimental según los dos escenarios de clasificación (véase anexo 1).



Impacto en la evolución de los precios

Durante el primer mes de vigencia de la Ley 11/2020, el precio medio de la vivienda de alquiler experimentó un notable descenso en Barcelona ciudad (-7,7%) y en el grupo experimental (-7,0%), mientras que la disminución fue mínima en el grupo exógeno (-0,7%) y, en cambio, creció en el grupo control (+4,1%) (ver figuras 1 y 2).

De hecho, fue durante los primeros meses de aplicación de la Ley cuando el comportamiento del precio medio entre los cuatro ámbitos territoriales mencionados alcanzó la máxima diferencia ya que después su evolución en Barcelona y en el grupo experimental siguió progresivamente una tendencia inflacionista, sobre todo a partir de abril-mayo del 2021 (ver figuras 1 y 2). Sin embargo, al cabo de los tres semestres de vigencia de la Ley, el precio medio en Barcelona y en el grupo experimental, a diferencia del grupo control, siguió situándose en valores inferiores a los del momento de aplicación de la Ley, tanto en términos mensuales (ver figura 1) como semestrales (ver tabla 2).

La evolución del precio unitario de alquiler siguió el mismo patrón anterior pero con algunos matices importantes. Los datos semestrales indican también que durante la vigencia de la Ley el precio unitario en Barcelona y en el conjunto de municipios del grupo experimental, al contrario del comportamiento del grupo control, se situó siempre por debajo del valor del semestre previo a la entrada en vigor de la norma (véase tabla 3). Ahora bien, el mayor detalle de los datos mensuales permite observar como debido a la tendencia inflacionista iniciada a mediados del 2021, tanto en Barcelona como en el grupo experimental el precio unitario mensual superó durante los primeros meses del 2022 el valor inicial de septiembre del 2020, aunque con menor intensidad que en el grupo control y en el exógeno (ver figuras 3 y 4).

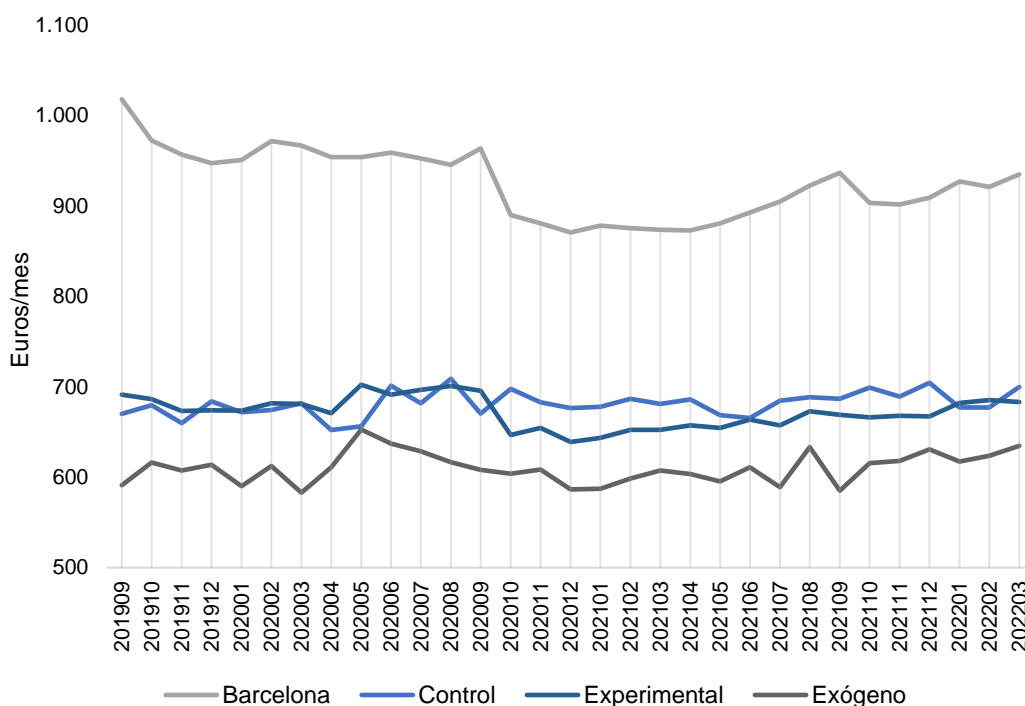
Asimismo, la evolución de los precios semestrales por quintiles muestra diferencias relevantes en función de los tramos de precios. Tanto en Barcelona como en el grupo experimental, el precio medio de las viviendas más asequibles, es decir, las situadas en el primer quintil, a diferencia del resto de quintiles, mantuvieron una leve tendencia alcista durante los tres semestres de vigencia de la ley, aunque con una intensidad inferior que los del primer quintil del grupo control y del grupo exógeno (ver tabla 2).

El análisis semestral por quintiles también pone de relieve la falta de homogeneidad en el comportamiento de los precios unitarios. Durante los tres semestres de vigencia de la Ley, los precios unitarios más extremos, es decir, los del primer y quinto quintil, mostraron un patrón diferente en la ciudad de Barcelona (los más económicos tuvieron un comportamiento prácticamente plano y los más elevados experimentaron un incremento del 0,3%) y en el grupo control (los del primer y segundo quintil aumentaron un 2,9% y un 1,3% respectivamente, y los del quinto lo hicieron un 2,9%) (ver tabla 3). En cambio, en el grupo control y en el exógeno, el precio unitario mantuvo una tendencia alcista en todos los quintiles, de forma particularmente acentuada en el quinto quintil, con aumentos del precio del 15,7% en el grupo control y del 12,9 % en el exógeno. Al respecto, es importante tener presente que, por lo general, son las viviendas más pequeñas las que suelen tener el precio unitario más elevado, y al revés (ver tabla 5).

Por su parte, no se observan variaciones significativas en la evolución del precio medio por tramos de superficie de las viviendas a lo largo de los tres semestres ni en Barcelona ni en el grupo experimental. En cuestión de precios unitarios, sólo cabe destacar el comportamiento anómalo de las viviendas más grandes, de más de 150 metros cuadrados, cuyo precio unitario se incrementó en este período un 1,6% en Barcelona y, en cambio, disminuyó un 14,8% en el grupo experimental.

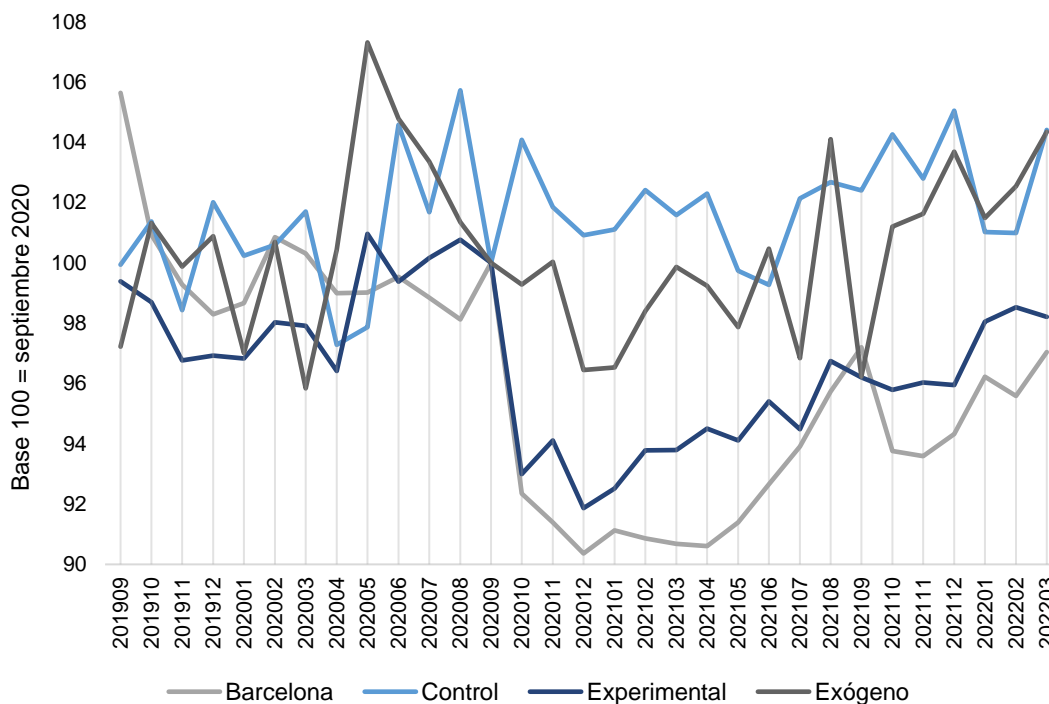


Figura 1. Precio medio mensual de la vivienda de alquiler. Barcelona ciudad, grupo de tratamiento y grupo control, septiembre del 2019-marzo del 2022.



Fuente: elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL

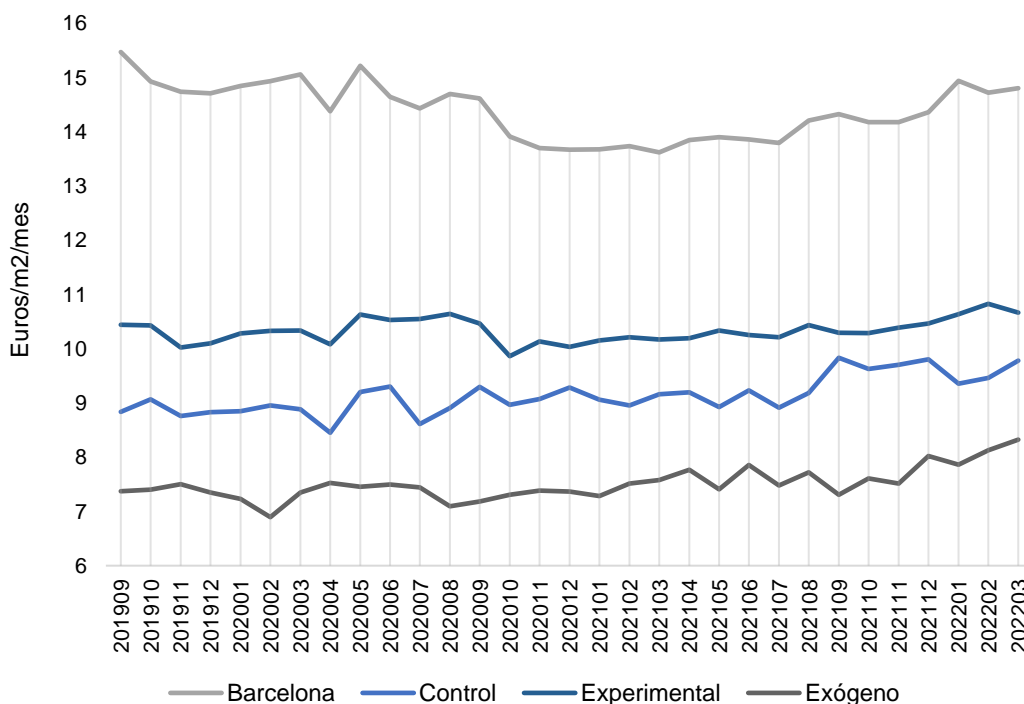
Figura 2. Variación del precio medio mensual de la vivienda de alquiler. Barcelona ciudad, grupo de tratamiento y grupo control, septiembre del 2019-marzo del 2022.



Fuente: elaboración propia a partir de las fianzas depositadas en el INCASÒL

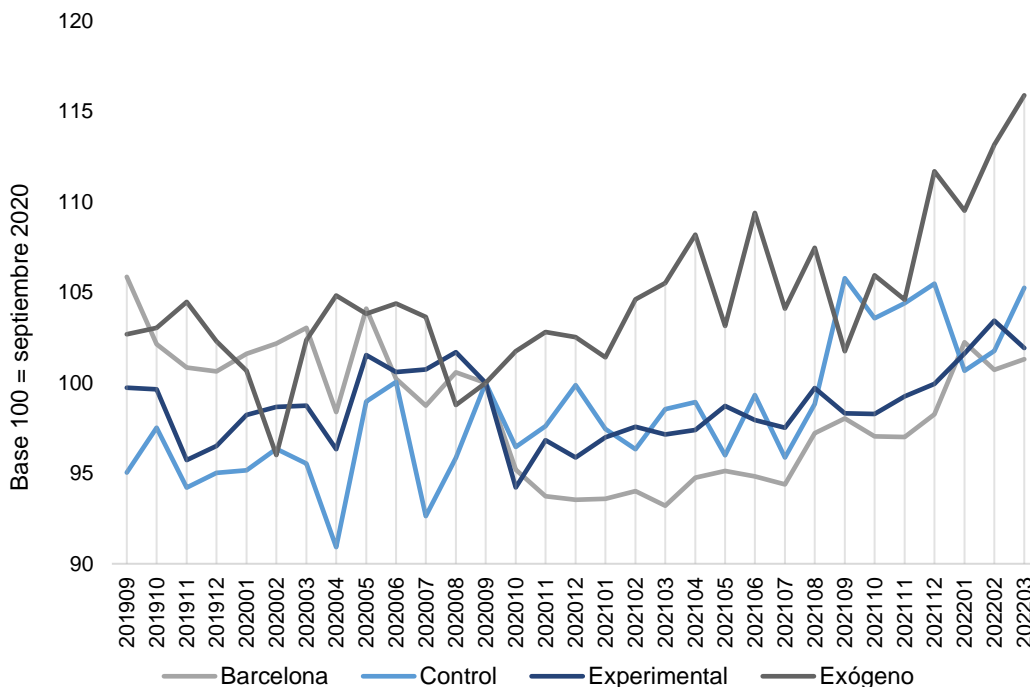


Figura 3. Precio unitario (euros/m²) medio mensual de la vivienda de alquiler. Barcelona ciudad, grupo de tratamiento y grupo control, septiembre del 2019-marzo del 2022.



Fuente: elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL

Figura 4. Variación del precio unitario (euros/m²) medio mensual de la vivienda de alquiler Barcelona ciudad, grupo de tratamiento y grupo control, septiembre del 2019-marzo del 2022.



Fuente: elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL

Tabla 2. Precio medio mensual de la vivienda de alquiler por quintiles y semestres. Barcelona ciudad, grupo de tratamiento y grupo control, 22 septiembre 2019- 21 marzo 2022.

Barcelona	Semestre					Variación 2º-5º (%)
	1r	2º	3r	4º	5º	
1r quintil	558,87	589,04	591,39	594,28	594,64	1,0%
2º quintil	773,29	773,61	771,39	771,43	770,24	-0,4%
3r quintil	892,68	892,87	888,39	890,63	889,55	-0,4%
4º quintil	1.084,86	1.085,97	1.071,56	1.075,16	1.073,06	-1,2%
5º quintil	1.560,89	1.588,43	1.562,21	1.569,58	1.584,21	-0,3%
Total	962,75	958,51	880,22	899,18	913,63	-4,7%
Grupo tratamiento						
1r quintil	420,14	440,28	431,65	437,46	445,21	1,1%
2º quintil	617,70	618,53	613,45	613,66	613,15	-0,9%
3r quintil	697,56	698,54	696,03	696,87	696,92	-0,2%
4º quintil	793,03	790,80	788,34	789,33	789,03	-0,2%
5º quintil	1.032,15	1.038,55	1.021,58	1.032,80	1.031,33	-0,7%
Total	679,29	698,26	647,13	661,81	672,90	-3,6%
Grupo control						
1r quintil	427,58	418,24	437,77	414,18	428,35	2,4%
2º quintil	574,53	576,38	576,25	575,87	575,56	-0,1%
3r quintil	664,84	668,87	665,12	666,11	667,42	-0,2%
4º quintil	762,73	766,27	762,73	760,52	763,06	-0,4%
5º quintil	1.033,53	1.032,41	1.037,86	1.011,28	995,83	-3,5%
Total	675,14	682,87	683,86	679,00	692,41	1,4%
Grupo exógeno						
1r quintil	320,17	321,67	325,40	317,08	331,19	3,0%
2º quintil	466,44	466,88	464,28	466,37	464,58	-0,5%
3r quintil	565,32	567,42	566,49	564,82	565,97	-0,3%
4º quintil	705,41	707,34	702,36	700,33	702,73	-0,7%
5º quintil	1.195,26	1.192,44	1.169,10	1.188,26	1.185,65	-0,6%
Total	605,55	625,85	599,23	603,21	620,82	-0,8%

Fuente: elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL

Tabla 3. Precio unitario (euros/m²) medio mensual de la vivienda de alquiler por quintiles y semestres. Barcelona ciudad, grupo de tratamiento y grupo control, 22 de septiembre del 2019-21 de marzo del 2022.

Barcelona	Semestre					Variación 2º-5º (%)
	1r	2º	3r	4º	5º	
1r quintil	12,25	13,27	13,02	13,15	13,27	-0,1%
2º quintil	14,87	14,45	13,70	13,87	14,27	-1,2%
3r quintil	15,14	14,58	13,78	13,96	14,34	-1,7%
4º quintil	15,64	15,26	14,16	14,41	15,06	-1,3%
5º quintil	16,78	16,30	15,25	15,41	16,35	0,3%
Total	14,85	14,65	13,75	13,95	14,41	-1,6%
Grup tratamiento						
1r quintil	7,42	8,17	8,22	8,10	8,40	2,9%
2º quintil	10,46	10,60	10,43	10,61	10,74	1,3%
3r quintil	11,16	11,22	10,74	11,09	11,18	-0,4%
4º quintil	11,62	11,47	11,03	11,22	11,25	-1,9%
5º quintil	12,05	11,92	11,72	12,12	12,26	2,9%
Total	10,26	10,57	10,07	10,28	10,49	-0,8%
Grupo control						
1r quintil	7,17	7,46	7,53	7,32	7,82	4,8%
2º quintil	9,20	9,08	9,19	9,31	9,53	5,0%
3r quintil	9,49	9,60	9,73	9,69	10,05	4,6%
4º quintil	9,69	9,76	9,91	9,75	10,17	4,2%
5º quintil	9,16	8,94	9,34	9,64	10,34	15,7%
Total	8,88	8,97	9,10	9,16	9,64	7,5%
Grupo exógeno						
1r quintil	5,29	5,42	5,45	5,04	5,54	2,1%
2º quintil	7,06	7,04	6,97	7,20	7,30	3,7%
3r quintil	7,65	7,36	7,74	7,88	7,80	5,9%
4º quintil	8,26	8,29	8,30	8,84	8,92	7,6%
5º quintil	9,23	8,85	9,26	10,00	9,98	12,9%
Total	12,12	12,18	11,74	12,04	12,19	0,1%

Fuente: elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL

Tabla 4. Precio medio mensual de la vivienda de alquiler según superficie vivienda por semestres. Barcelona ciudad, grupo de tratamiento y grupo control, 22 de septiembre del 2019-21 de marzo del 2022.

Barcelona	Semestre					Variación 2º-5º (%)
	1r	2º	3r	4º	5º	
Menos de 50 m ²	728,58	726,26	670,80	685,89	707,03	-2,6%
50-74	881,03	869,01	813,79	827,08	844,53	-2,8%
75-99	1.076,42	1.056,00	991,77	1.004,09	1.021,64	-3,3%
100-150	1.374,87	1.389,23	1.282,63	1.299,75	1.344,16	-3,2%
Más de 150 m ²	1.845,50	1.904,82	1.799,17	1.816,34	1.884,30	-1,1%
Sin datos	1.004,71	1.007,02	910,36	943,37	955,39	-5,1%
Grupo tratamiento						
Menos de 50 m ²	558,28	582,75	540,10	553,19	561,64	-3,6%
50-74	647,63	664,63	625,22	634,39	644,63	-3,0%
75-99	728,96	754,84	713,25	722,60	739,73	-2,0%
100-150	843,07	864,10	795,45	824,63	823,68	-4,7%
Más de 150 m ²	866,37	889,41	840,47	840,60	807,18	-9,2%
Sin datos	690,80	703,72	651,20	679,53	694,59	-1,3%
Grupo control						
Menos de 50 m ²	512,74	493,60	520,13	514,87	544,39	10,3%
50-74	596,60	607,00	604,90	602,08	634,94	4,6%
75-99	675,01	691,44	684,96	704,00	729,53	5,5%
100-150	807,30	798,22	848,96	821,65	842,85	5,6%
Más de 150 m ²	963,98	1.032,43	965,28	936,77	846,19	-18,0%
Sin datos	704,09	701,23	706,52	701,59	706,63	0,8%
Grupo exógeno						
Menos de 50 m ²	404,86	429,09	420,20	424,45	445,95	3,9%
50-74	490,02	492,86	489,96	499,95	526,56	6,8%
75-99	586,93	590,92	599,66	608,19	616,94	4,4%
100-150	748,32	773,26	747,28	751,02	766,43	-0,9%
Más de 150 m ²	1.011,07	1.080,79	963,47	1.009,31	1.050,09	-2,8%
Sin datos	604,58	612,61	595,86	602,33	617,68	0,8%

Fuente: elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL

Tabla 5. Precio unitario (euros/m²) medio mensual de la vivienda de alquiler según superficie vivienda por semestres. Barcelona ciudad, grupo de tratamiento y grupo control, 22 de septiembre del 2019- 21 de marzo del 2022.

Barcelona	Semestre					Variación 2º-5º (%)
	1r	2º	3r	4º	5º	
Menos de 50 m ²	18,98	18,75	17,28	17,56	18,27	-2,6%
50-74	14,45	14,26	13,34	13,58	13,90	-2,5%
75-99	12,84	12,54	11,78	11,96	12,21	-2,7%
100-150	11,88	11,94	11,01	11,18	11,51	-3,6%
Más de 150 m ²	9,96	10,30	10,00	10,09	10,47	1,6%
Grupo tratamiento						
Menos de 50 m ²	13,64	14,21	13,19	13,47	13,67	-3,8%
50-74	10,57	10,87	10,23	10,39	10,60	-2,5%
75-99	8,70	9,00	8,51	8,60	8,84	-1,8%
100-150	7,40	7,62	6,99	7,26	7,24	-4,9%
Más de 150 m ²	4,49	4,77	4,38	4,38	4,06	-14,8%
Grupo control						
Menos de 50 m ²	12,41	12,14	12,76	12,61	13,34	9,8%
50-74	9,66	9,81	9,84	9,77	10,31	5,1%
75-99	8,03	8,26	8,18	8,36	8,67	5,1%
100-150	6,91	6,77	7,27	7,21	7,26	7,2%
Más de 150 m ²	4,54	5,21	4,92	5,03	4,61	-11,5%
Grupo exógeno						
Menos de 50 m ²	9,99	10,44	10,12	10,40	11,20	7,3%
50-74	7,90	7,92	7,91	8,14	8,48	7,1%
75-99	6,97	7,01	7,08	7,23	7,34	4,7%
100-150	6,31	6,55	6,36	6,38	6,52	-0,5%
Más de 150 m ²	4,79	4,93	4,82	5,10	5,07	2,8%

Fuente: elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL



Impacto en la evolución del número de contratos

En el análisis de la evolución del número de contratos durante la vigencia de la Ley se deben tener en cuenta dos circunstancias que pueden distorsionar los resultados: (i) las variaciones estacionales que se producen cada año en la actividad del mercado; (ii) y el acentuado descenso de nuevos contratos que provocó el estallido de la pandemia y las diferentes medidas de confinamiento adoptadas, sobre todo durante los meses de marzo y abril del 2020 (ver figuras 5 y 6). Este último elemento supuso un aumento notable del volumen de viviendas de alquiler en oferta a lo largo de todo el 2020, que no empezó a reducirse hasta el año siguiente con la progresiva normalización de la situación económica y sanitaria, y el subsiguiente incremento del número de contratos firmados. Por tanto, el estudio mensual del número de contratos (ver figuras 5 y 6), si bien nos permite constatar las circunstancias anteriores, es decir, las variaciones estacionales (descenso del número de contratos en agosto y finales de año) y las derivadas de la pandemia (abrupto descenso del número de contratos durante los primeros meses de la pandemia y la progresiva recuperación del mercado, especialmente durante el 2021), no es el mecanismo más idóneo para examinar la evolución del número de contratos antes y después de la entrada en vigor de la ley. Por el contrario, el análisis comparado por semestres en cada uno de los ámbitos territoriales, en valores absolutos y relativos en relación a la población (número de contratos por 1.000 habitantes), al tratarse de un espacio temporal más amplio, permite captar mejor los diferentes comportamientos del mercado de alquiler en cada territorio (ver tablas 6 y 7).

El mercado de alquiler de Barcelona ha sido el más dinámico de todos los ámbitos analizados. A pesar del descenso en el número de contratos firmados en el segundo semestre, el crecimiento fue notable ya en el siguiente (cuyo inicio coincide con la entrada en vigor de la Ley) y aún fue mayor a lo largo del cuarto semestre, mientras que en el quinto descendió hasta valores ligeramente superiores a los registrados antes de la pandemia. En otras palabras, a lo largo de los tres semestres de vigencia de la Ley, el número de contratos firmados en la ciudad fue superior al registrado antes del estallido de la pandemia (primer semestre) y, lógicamente, también a la caída experimentada por la COVID en el segundo semestre (véase tabla 6).

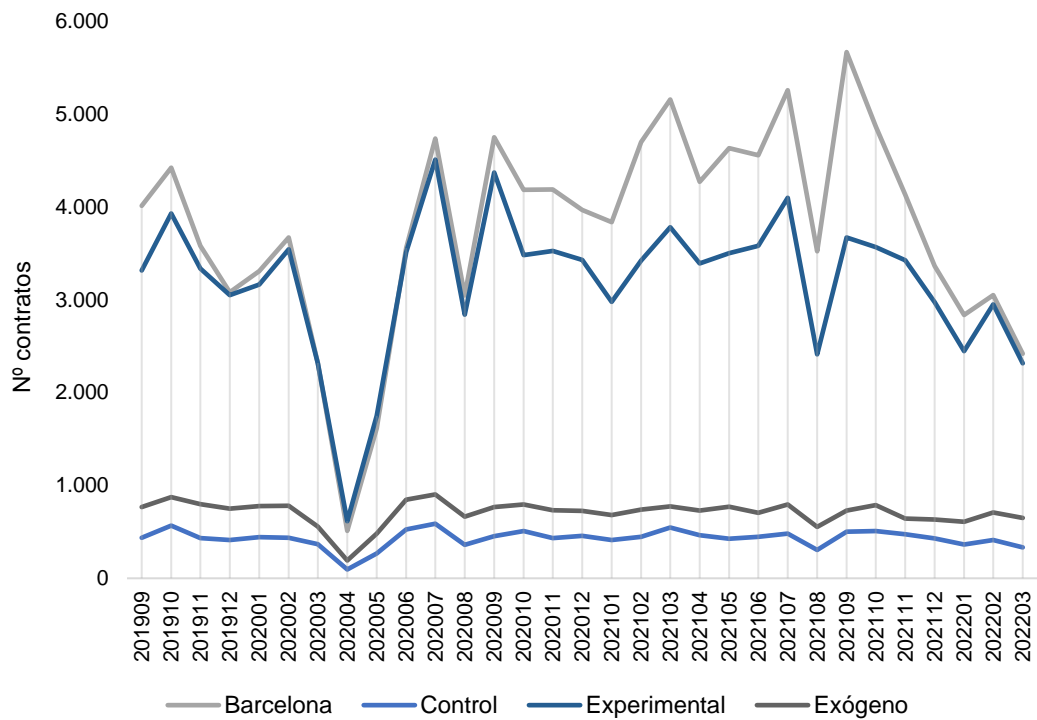
Por su parte, la evolución de la actividad en el grupo experimental y en el grupo control ha sido prácticamente idéntica. En comparación con la ciudad de Barcelona, la recuperación de sus mercados de alquiler ha sido un proceso mucho más lento. Aunque el número de contratos firmados en estos ámbitos creció progresivamente durante el tercer y cuarto trimestre, debido a la debilidad de este incremento, el crecimiento del número medio mensual de contratos firmados durante los tres semestres de vigencia de la ley fue sólo un 6,5% en el grupo experimental y un 7,5% en el grupo control superior al valor medio mensual registrado durante el año anterior (primer y segundo semestre), mientras que en la ciudad de Barcelona este aumento fue casi del 30% (ver tabla 6). Cabe decir que, en términos relativos, debido a la diferente evolución demográfica que han experimentado los municipios del grupo control y los del grupo experimental, el incremento anual del número de los contratos firmados por cada 1.000 habitantes durante la vigencia de la Ley en comparación con el año anterior se sitúa en ambos ámbitos en torno a un 7% (véase tabla 7).

Asimismo, el análisis por quintiles muestra diferentes patrones en la ciudad de Barcelona y en el grupo control y experimental. Mientras que en Barcelona esta expansión de los contratos ha estado asociada en gran medida a los quintiles inferiores (el porcentaje de incremento disminuye a medida que aumenta el quintil analizado, e incluso alcanza valores negativos en el quinto quintil), en el grupo control y en el experimental ha tenido lugar sobre todo en los quintiles centrales, en concreto, en el segundo y tercero en el grupo experimental, y en el tercero y cuarto en el control (ver tablas 6 y 7).

Los resultados del análisis por tramos de superficie en la ciudad de Barcelona es coherente con el mayor crecimiento del número de contratos a medida que su precio es inferior, ya que es también el segmento de contratos de viviendas de inferior tamaño que más creció durante la vigencia de la Ley, y viceversa (ver tabla 8). Aunque de forma menos nítida, una pauta similar se observa en la evolución del número de contratos en el grupo control y experimental durante el mismo período (ver tabla 8).

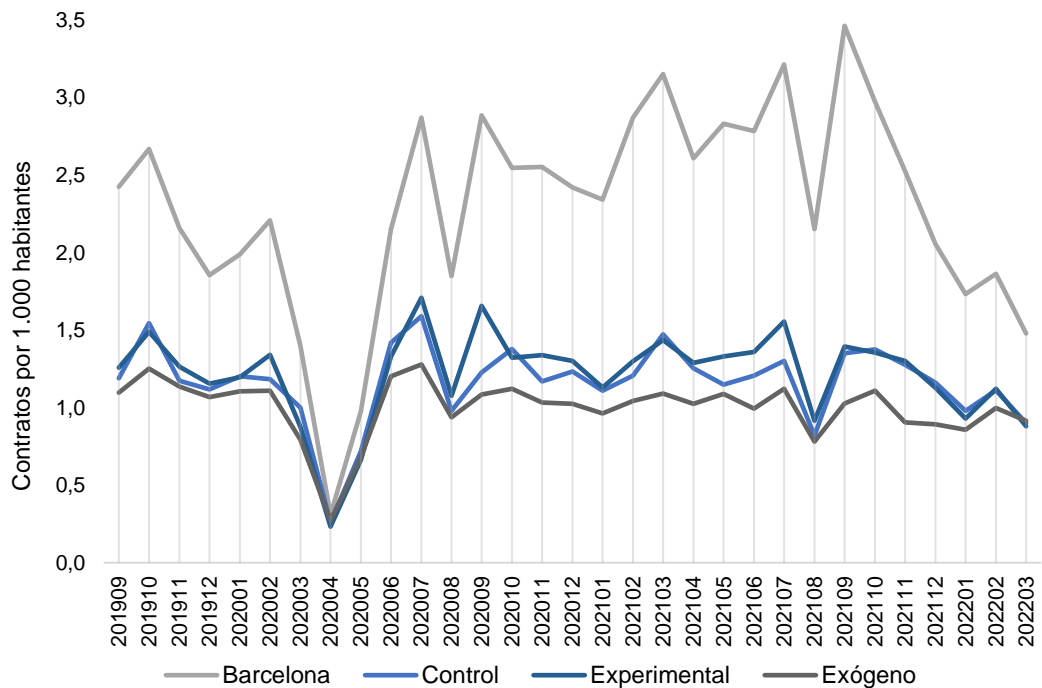
Por su parte, el grupo exógeno muestra una actividad del segmento de alquiler muy inferior a la de los ámbitos anteriores, y en el quinto semestre todavía no había alcanzado un volumen de contratos análogo al registrado antes de la pandemia (ver tablas 6 y 7).

Figura 5. Número de contratos mensuales de viviendas de alquiler. Barcelona ciudad, grupo de tratamiento y grupo control, septiembre del 2019-marzo del 2022.



Fuente: elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL

Figura 6. Número de contratos mensuales de viviendas de alquiler por cada 1.000 habitantes. Barcelona ciudad, grupo de tratamiento y grupo control, septiembre del 2019-marzo del 2022.



Fuente: elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL

Tabla 6. Número de contratos semestrales de viviendas de alquiler por quintiles. Barcelona ciudad, grupo de tratamiento y grupo control, 22 de septiembre del 2019- 21 de marzo del 2022.

Barcelona	Semestre					Variación (%)			Número contratos mensuales medio		Variación (%)
	1r	2º	3r	4º	5º	1r-3r	1r-5º	2º-4º	1r+2º	3r+4º+5º	
1r quintil	4.391	3.769	7.428	7.421	5.299	69,2%	20,7%	96,9%	680,0	1.119,3	64,6%
2º quintil	3.882	3.361	5.599	6.368	4.868	44,2%	25,4%	89,5%	603,6	935,3	55,0%
3r quintil	4.422	3.795	5.069	5.804	4.482	14,6%	1,4%	52,9%	684,8	853,1	24,6%
4º quintil	4.711	3.725	4.436	5.275	4.179	-5,8%	-11,3%	41,6%	703,0	771,7	9,8%
5º quintil	3.751	2.839	2.734	3.278	2.729	-27,1%	-27,2%	15,5%	549,2	485,6	-11,6%
Total	21.157	17.489	25.266	28.146	21.557	19,4%	1,9%	60,9%	3.220,5	4.164,9	29,3%
Grupo tratamiento											
1r quintil	5.324	3.877	5.915	5.606	4.540	11,1%	-14,7%	44,6%	766,8	892,3	16,4%
2º quintil	4.145	3.642	5.135	5.214	4.533	23,9%	9,4%	43,2%	648,9	826,8	27,4%
3r quintil	2.898	2.724	3.517	3.715	3.345	21,4%	15,4%	36,4%	468,5	587,6	25,4%
4º quintil	4.699	4.076	3.558	3.837	3.548	-24,3%	-24,5%	-5,9%	731,3	607,9	-16,9%
5º quintil	2.969	2.682	2.065	2.397	2.266	-30,4%	-23,7%	-10,6%	470,9	373,8	-20,6%
Total	20.035	17.001	20.190	20.769	18.232	0,8%	-9,0%	22,2%	3.086,3	3.288,4	6,5%
Grupo control											
1r quintil	608	450	554	489	428	-8,9%	-29,6%	8,7%	88,2	81,7	-7,3%
2º quintil	554	437	565	537	481	2,0%	-13,2%	22,9%	82,6	87,9	6,5%
3r quintil	653	552	689	695	699	5,5%	7,0%	25,9%	100,4	115,7	15,2%
4º quintil	439	356	419	462	491	-4,6%	11,8%	29,8%	66,3	76,2	15,1%
5º quintil	487	411	500	470	501	2,7%	2,9%	14,4%	74,8	81,7	9,2%
Total	2.741	2.206	2.727	2.653	2.600	-0,5%	-5,1%	20,3%	412,3	443,3	7,5%
Grupo exógeno											
1r quintil	1.193	860	1.082	987	814	-9,3%	-31,8%	14,8%	171,1	160,2	-6,4%
2º quintil	1.050	813	1.060	1.000	914	1,0%	-13,0%	23,0%	155,3	165,2	6,4%
3r quintil	809	646	763	805	796	-5,7%	-1,6%	24,6%	121,3	131,3	8,3%
4º quintil	899	761	844	900	969	-6,1%	7,8%	18,3%	138,3	150,7	9,0%
5º quintil	728	647	662	620	607	-9,1%	-16,6%	-4,2%	114,6	104,9	-8,4%
Total	4.679	3.727	4.411	4.312	4.100	-5,7%	-12,4%	15,7%	700,5	712,4	1,7%

Fuente: elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL

Tabla 7. Número de contratos semestrales de viviendas de alquiler por 1.000 habitantes por quintiles. Barcelona ciudad, grupo de tratamiento y grupo control, 22 septiembre 2019- 21 marzo 2022.

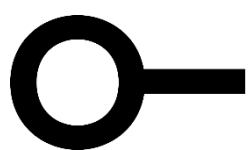
Barcelona	Semestre					Variación (%)			Número contratos semestrales medio		Variación (%)
	1r	2º	3r	4º	5º	1r-3r	1r-5º	2º-4º	1r+2º	3r+4º+5º	
1r quintil	2,6	2,3	4,5	4,5	3,2	72,0%	22,7%	98,8%	2,5	4,1	66,8%
2º quintil	2,3	2,0	3,4	3,9	3,0	46,6%	27,5%	91,3%	2,2	3,4	57,0%
3r quintil	2,7	2,3	3,1	3,5	2,7	16,6%	3,1%	54,4%	2,5	3,1	26,3%
4º quintil	2,8	2,3	2,7	3,2	2,6	-4,3%	-9,8%	43,0%	2,5	2,8	11,3%
5º quintil	2,3	1,7	1,7	2,0	1,7	-25,9%	-26,0%	16,6%	2,0	1,8	-10,4%
Total	12,7	10,6	15,4	17,2	13,2	21,4%	3,6%	62,5%	11,6	15,3	31,1%
Grupo tratamiento											
1r quintil	2,0	1,5	2,2	2,1	1,7	11,6%	-14,3%	45,0%	1,7	2,0	16,8%
2º quintil	1,6	1,4	2,0	2,0	1,7	24,5%	9,9%	43,5%	1,5	1,9	27,9%
3r quintil	1,1	1,0	1,3	1,4	1,3	21,9%	16,0%	36,7%	1,1	1,3	25,9%
4º quintil	1,8	1,5	1,4	1,5	1,3	-23,9%	-24,1%	-5,6%	1,7	1,4	-16,6%
5º quintil	1,1	1,0	0,8	0,9	0,9	-30,1%	-23,3%	-10,4%	1,1	0,9	-20,3%
Total	7,6	6,4	7,7	7,9	6,9	1,2%	-8,6%	22,5%	7,0	7,5	6,9%
Grupo control											
1r quintil	1,6	1,2	1,5	1,3	1,2	-9,2%	-29,9%	8,4%	1,4	1,3	-7,6%
2º quintil	1,5	1,2	1,5	1,4	1,3	1,6%	-13,5%	22,6%	1,3	1,4	6,1%
3r quintil	1,8	1,5	1,9	1,9	1,9	5,1%	6,6%	25,6%	1,6	1,9	14,9%
4º quintil	1,2	1,0	1,1	1,2	1,3	-4,9%	11,4%	29,5%	1,1	1,2	14,7%
5º quintil	1,3	1,1	1,3	1,3	1,4	2,3%	2,5%	14,1%	1,2	1,3	8,9%
Total	7,4	6,0	7,4	7,2	7,0	-0,9%	-5,5%	20,0%	6,7	7,2	7,2%
Grupo exógeno											
1r quintil	1,7	1,2	1,5	1,4	1,1	-10,2%	-32,5%	14,1%	1,5	1,4	-7,2%
2º quintil	1,5	1,2	1,5	1,4	1,3	-0,1%	-13,8%	22,3%	1,3	1,4	5,6%
3r quintil	1,2	0,9	1,1	1,1	1,1	-6,6%	-2,6%	23,9%	1,0	1,1	7,4%
4º quintil	1,3	1,1	1,2	1,3	1,4	-7,1%	6,7%	17,6%	1,2	1,3	8,1%
5º quintil	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	-10,0%	-17,5%	-4,7%	1,0	0,9	-9,1%
Total	6,7	5,3	6,2	6,1	5,8	-6,7%	-13,3%	15,0%	6,0	6,0	0,9%

Fuente: elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL

Tabla 8. Número de contratos semestrales de viviendas de alquiler según superficie de la vivienda. Barcelona ciudad, grupo de tratamiento y grupo control, 22 de septiembre del 2019-21 de marzo del 2022.

	Semestre					Variación (%)			Número contratos mensuales medio		Variación (%)
	1r	2º	3r	4º	5º	1r-3r	1r-5º	2º-4º	1r+2º	3r+4º+5º	
Barcelona											
Menos de 50 m ²	3.620	2.993	4.764	5.215	3.982	31,6%	10,0%	74,2%	551,1	775,6	40,7%
50-74	7.076	5.724	8.540	9.705	7.428	20,7%	5,0%	69,5%	1066,7	1426,3	33,7%
75-99	3.308	2.825	4.038	4.489	3.244	22,1%	-1,9%	58,9%	511,1	653,9	28,0%
100-150	1.326	1.120	1.562	1.715	1.151	17,8%	-13,2%	53,1%	203,8	246,0	20,7%
Más de 150 m ²	308	240	331	394	269	7,5%	-12,7%	64,2%	45,7	55,2	20,9%
Sin datos	5.519	4.587	6.031	6.628	5.483	9,3%	-0,7%	44,5%	842,2	1007,9	19,7%
Total	21.157	17.489	25.266	28.146	21.557	19,4%	1,9%	60,9%	3.220,5	4164,9	29,3%
Grupo tratamiento											
Menos de 50 m ²	2.247	1.865	2.591	2.713	2.433	15,3%	8,3%	45,5%	342,7	429,8	25,4%
50-74	6.294	5.266	7.018	7.482	6.571	11,5%	4,4%	42,1%	963,3	1170,6	21,5%
75-99	3.276	2.797	3.232	3.405	2.875	-1,3%	-12,2%	21,7%	506,1	528,4	4,4%
100-150	1.076	969	1.021	909	806	-5,1%	-25,1%	-6,2%	170,4	152,0	-10,8%
Más de 150 m ²	285	217	213	211	200	-25,3%	-29,8%	-2,8%	41,8	34,7	-17,1%
Sin datos	6.857	5.887	6.115	6.049	5.347	-10,8%	-22,0%	2,8%	1062,0	972,8	-8,4%
Total	20.035	17.001	20.190	20.769	18.232	0,8%	-9,0%	22,2%	3.086,3	3288,4	6,5%
Grupo control											
Menos de 50 m ²	208	153	184	185	201	-11,5%	-3,4%	20,9%	30,1	31,7	5,3%
50-74	687	549	665	696	698	-3,2%	1,6%	26,8%	103,0	114,4	11,1%
75-99	518	362	500	483	467	-3,5%	-9,8%	33,4%	73,3	80,6	9,8%
100-150	219	176	199	199	180	-9,1%	-17,8%	13,1%	32,9	32,1	-2,4%
Más de 150 m ²	103	89	87	80	75	-15,5%	-27,2%	-10,1%	16,0	13,4	-16,0%
Sin datos	1.006	877	1.092	1.010	979	8,5%	-2,7%	15,2%	156,9	171,2	9,1%
Total	2.741	2.206	2.727	2.653	2.600	-0,5%	-5,1%	20,3%	412,3	443,3	7,5%
Grupo exógeno											
Menos de 50 m ²	293	205	258	254	228	-11,9%	-22,2%	23,9%	41,5	41,1	-0,9%
50-74	955	684	929	928	872	-2,7%	-8,7%	35,7%	136,6	151,6	11,0%
75-99	689	558	668	675	616	-3,0%	-10,6%	21,0%	103,9	108,8	4,7%
100-150	391	366	387	375	355	-1,0%	-9,2%	2,5%	63,1	62,1	-1,6%
Más de 150 m ²	316	261	265	207	183	-16,1%	-42,1%	-20,7%	48,1	36,4	-24,3%
Sin datos	2.035	1.653	1.904	1.873	1.846	-6,4%	-9,3%	13,3%	307,3	312,4	1,6%
Total	4.679	3.727	4.411	4.312	4.100	-5,7%	-12,4%	15,7%	700,5	712,4	1,7%

Fuente: elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL



Impacto en la evolución del volumen de vivienda de alquiler

Como ya se intuía en el análisis anterior de la evolución de los nuevos contratos de alquiler suscritos, el número total de viviendas de alquiler vigentes no se redujo durante la vigencia de la Ley en ninguno de los ámbitos estudiados, sino todo lo contrario, aumentó en todos ellos, superando con creces los valores previos al estallido de la pandemia (ver tablas 9 y 10). En consonancia con la fuerte actividad contractual que experimentó la ciudad de Barcelona, es este ámbito en el que más creció durante los tres semestres de vigencia de la Ley 11/2020: un 6% en términos absolutos y un 6,6% en términos relativos; mientras que en el grupo experimental y en el control fue inferior, un 3,8% y un 3,3% respectivamente en valores absolutos, y alrededor del 3,5-3,6% si lo ponemos en relación a su población.

Tabla 9. Número de viviendas con contratos de alquiler vigentes al inicio y fin de cada semestre. Barcelona ciudad, grupo de tratamiento y grupo control, 22 de septiembre del 2019-22 de marzo del 2022.

	22/9/2019	22/03/2020	22/09/2020 (A)	22/03/2021	22/09/2021	22/03/2022 (B)	Variación A-B (%)
Barcelona	204.246	207.342	204.258	205.042	210.735	216.459	6,0%
Grupo tratamiento	197.186	200.082	201.997	203.922	206.270	208.681	3,8%
Grupo control	24.379	24.761	25.084	25.402	25.636	26.031	3,3%
Grupo exógeno	39.454	40.167	40.930	41.669	42.150	42.724	4,4%

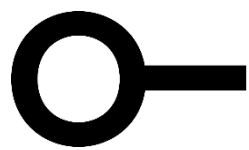
Fuente: elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL

Tabla 10. Número de viviendas con contratos de alquiler vigentes por cada 1.000 habitantes vigentes al inicio y fin de cada semestre. Barcelona ciudad, grupo de tratamiento y grupo control, 22 de septiembre del 2019-22 de marzo del 2022.

	22/9/2019	22/03/2020	22/09/2020 (A)	22/03/2021	22/09/2021	22/03/2022 (B)	Variación A-B (%)
Barcelona	123,4	124,9	124,1	125,3	128,8	132,3	6,6%
Grupo tratamiento	66,3	67,0	67,8	68,5	69,2	70,2	3,6%
Grupo control	74,8	75,7	76,6	77,4	78,3	79,3	3,5%
Grupo exógeno	56,4	57,1	57,9	58,7	59,4	60,2	4,0%

Nota: a partir del mes de enero del 2021, los datos de población utilizados corresponden a la última cifra publicada del padrón continuo, a 1 de enero del 2021.

Fuente: elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL



Conclusiones

Los resultados de esta evaluación del impacto del sistema de control de alquileres de la Ley 11/2020 durante los tres semestres posteriores a su entrada en vigor, y en comparación con los anteriores, sugieren que:

(I) Esta norma contribuyó a reducir ligeramente el precio del alquiler en aquellos municipios de la demarcación de Barcelona estudiados en los que se implementó (conclusión coincidente con el trabajo de Jofre-Monseny, Martínez-Mazza y Segú, y el de Monràs y Garcia Montalvo), de forma particularmente intensa durante los primeros meses de aplicación. Una hipótesis que explicaría esta progresiva pérdida de efectividad de la Ley para moderar los precios, y que sería coherente con los resultados del análisis de Monràs y Garcia Montalvo (2022), sería el incremento del número de contratos firmados por encima del precio máximo de referencia establecido por la Ley pasados estos primeros meses de entrada en vigor. Otro elemento a examinar relacionado con la evolución del precio, como también señalan Monràs y Garcia Montalvo (2022) y que en cierta forma queda reflejado en la segmentación de los nuevos contratos por tramos de precios y quintiles (Tablas 2 a 8), sería la posibilidad de cambios en el perfil de la vivienda de alquiler durante la vigencia de la ley.

(II) Durante los tres semestres de vigencia de la Ley no se produjo una reducción del número de contratos de alquiler firmados en los municipios analizados en los que se implementó. La evolución en el grupo experimental y la del grupo control fue, en términos relativos respecto a la población, prácticamente la misma. Mientras que en el grupo experimental durante la vigencia de la Ley se firmaron semestralmente, de media, 7,5 contratos por cada 1.000 habitantes, lo que representa un aumento del 6,9% respecto al año anterior, en el grupo control se formalizaron en el mismo período 7,2 contratos por cada 1.000 habitantes, un 7,2% más que el año anterior. Por su parte, la actividad contractual en la ciudad de Barcelona fue muy elevada, incluso superior a la del semestre previo al estallido de la pandemia. Estos resultados son coherentes con los del estudio de Jofre-Monseny, Martínez-Mazza y Segú, pero entran en contradicción con los de Monràs y Garcia Montalvo. El motivo de la divergencia con el trabajo de Monràs y Garcia Montalvo muy previsiblemente tiene su origen en las diferencias metodológicas de ambos estudios, en particular, en el diferente tratamiento de los datos, en los ámbitos territoriales, y en los intervalos temporales considerados (el estudio de trabajo de Monràs y Garcia Montalvo comprende desde el año 2016 hasta junio del 2021, mientras que el intervalo de esta evaluación va desde septiembre del 2019 hasta que la medida fue declarada nula en marzo del 2022).

(III) El número total de viviendas de alquiler vigentes no se redujo durante la vigencia de la Ley en ninguno de los ámbitos estudiados, sino todo lo contrario, aumentó en todos ellos, superando con creces los valores previos al estallido de la pandemia. De hecho, este incremento fue porcentualmente superior en los municipios analizados en los que se aplicó la Ley (Barcelona y grupo experimental) que en los que no tuvieron en ningún momento control de rentas (grupo control y grupo exógeno).

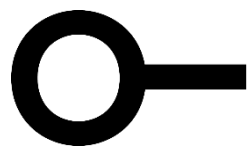
Sin embargo, hay que tomar los resultados de esta evaluación con la debida prudencia por diversos motivos, fundamentalmente por razones de tipo temporal, metodológico y coyuntural:

(I) En el plano temporal, cabe subrayar que la Ley sólo estuvo vigente un año y medio, por lo que se trata de una evaluación del impacto de la norma en el corto plazo. Esta circunstancia es particularmente relevante puesto que un cuerpo importante de la literatura sobre este tipo de medidas advierte del creciente riesgo de externalidades negativas en el medio y largo plazo a medida que se ensancha la diferencia entre rentas reguladas y rentas libres. Asimismo, dado el breve período de vigencia, también debe considerarse la posibilidad de que los resultados estén influenciados por las variaciones estacionales que se producen cada año en el mercado.

(II) La metodología utilizada es esencialmente descriptiva y, salvo la selección de los municipios que forman parte del grupo experimental y grupo control, no incorpora controles de variables exógenas que también pueden influir en el mercado de alquiler en cuestión de precios y oferta. Además, la imposibilidad de definir un grupo control para la ciudad de Barcelona dada la inexistencia de un municipio equivalente en el sistema residencial catalán condiciona el análisis

del impacto en la capital catalana. En este sentido, también debe tenerse presente que la evaluación, a diferencia de otros trabajos, se circunscribe a la demarcación de Barcelona (circunstancia que limita la configuración de los grupos control y experimental), y que existen diferencias significativas entre los municipios que forman parte del grupo control y del grupo experimental, en particular, en cuestión de población y tamaño de sus mercados de alquiler, aspectos que también inciden en las dinámicas residenciales locales (de hecho, unos municipios fueron declarados áreas de mercado de alquiler tenso mientras que otros no). Y respecto a los datos, si bien el Registro de Fianzas del INCASÒL constituye una fuente extraordinariamente valiosa para estudiar el mercado de alquiler, conviene advertir que, pese a la obligación legal, un porcentaje indeterminado de los contratos de alquiler no acaban de depositar la fianza y, por tanto, no quedan recogidos en esta fuente. Además, cabe recordar que este avance de resultados se basa en la explotación de la base de datos de fianzas facilitada en fecha 31 de marzo del 2022, por lo que no recoge aquellos contratos que a pesar de firmarse durante el período analizado la depositaron posteriormente a esta fecha (una de las finalidades de la próxima actualización de esta evaluación es la actualización de los resultados con la base de datos más reciente).

(III) Por último, es clave entender la incidencia de la pandemia en el mercado de alquiler. La entrada en vigor de la Ley un semestre después del estallido de la pandemia exige llevar a cabo una lectura de los resultados desde el particular contexto en el que se encontraba entonces el segmento de alquiler y con una visión temporal más amplia. La hipótesis más lógica y plausible es que el principal factor determinante de la evolución del segmento de alquiler durante todo el período de vigencia de la Ley fue el impacto económico y social de la COVID. Por tanto, desde esta premisa, no puede atribuirse a la Ley ni la recuperación del mercado de alquiler (en número de contratos) que tuvo lugar a partir de la segunda mitad del 2020 y durante buena parte del 2021, ni tampoco la moderación que se inició a finales del 2021 y que continuó en el primer trimestre del 2022. De hecho, los momentos en que se inician cada una de estas fases no mantienen ninguna relación con la entrada en vigor y declaración de inconstitucionalidad de la norma (Figuras 5 y 6), por lo que no parece lógico considerar una relación de causalidad directa entre ambos elementos (otra cosa bien distinta y que constituye el objetivo de esta evaluación en términos de precios y volumen de oferta es determinar si la aplicación de la norma contribuyó a acentuar o aminorar alguna de las dinámicas del mercado). Es por este motivo, para poder captar esta necesaria visión longitudinal comparada, que esta evaluación se estructura en cinco semestres haciéndolos coincidir con el año anterior en la pandemia, el primer semestre de pandemia previo a la norma, y los tres siguientes de vigencia de ésta. Y en la misma línea, para poder estudiar lo sucedido durante el período posterior a la declaración de nulidad de la norma, la próxima actualización de esta evaluación incorporará un sexto semestre, de marzo hasta septiembre del 2022.



Anexos

Anexo 1. Listado de municipios que conforman el grupo experimental, de control i “exógeno”

Municipios del grupo experimental

Badalona	Ripollet
Castellar del Vallès	Rubí
Cornellà de Llobregat	Sabadell
Esplugues de Llobregat	Sant Adrià de Besòs
Gavà	Sant Andreu de la Barca
Granollers	Sant Boi de Llobregat
Hospitalet de Llobregat, l'	Sant Feliu de Llobregat
Igualada	Sant Joan Despí
Manlleu	Vilassar de Mar
Manresa	Sant Pere de Ribes
Mataró	Santa Coloma de Gramenet
Molins de Rei	Barberà del Vallès
Mollet del Vallès	Santa Perpètua de Mogoda
Montcada i Reixac	Sant Vicenç dels Horts
Montgat	Cerdanyola del Vallès
Olesa de Montserrat	Terrassa
Pallejà	Vic
Pineda de Mar	Viladecans
Prat de Llobregat, el	Vilafranca del Penedès
Premià de Mar	Vilanova i la Geltrú

Municipios del grupo de control

Abrera	Montmeló
Arenys de Mar	Montornès del Vallès
Arenys de Munt	Palau-solità i Plegamans
Argentona	Papiol, el
Caldes d'Estrac	Hostalets de Pierola, els
Caldes de Montbui	Polinyà
Calella	Roca del Vallès, la
Canovelles	Sant Andreu de Llavaneres
Castellbisbal	Sant Antoni de Vilamajor
Corbera de Llobregat	Sant Cebrià de Vallalta
Cubelles	Sant Climent de Llobregat
Esparreguera	Sant Pol de Mar
Franqueses del Vallès, les	Sant Quirze del Vallès
Llagosta, la	Santa Coloma de Cervelló
Llinars del Vallès	Torrelles de Llobregat
Malgrat de Mar	Ullastrell

Municipios del grupo “exógeno”

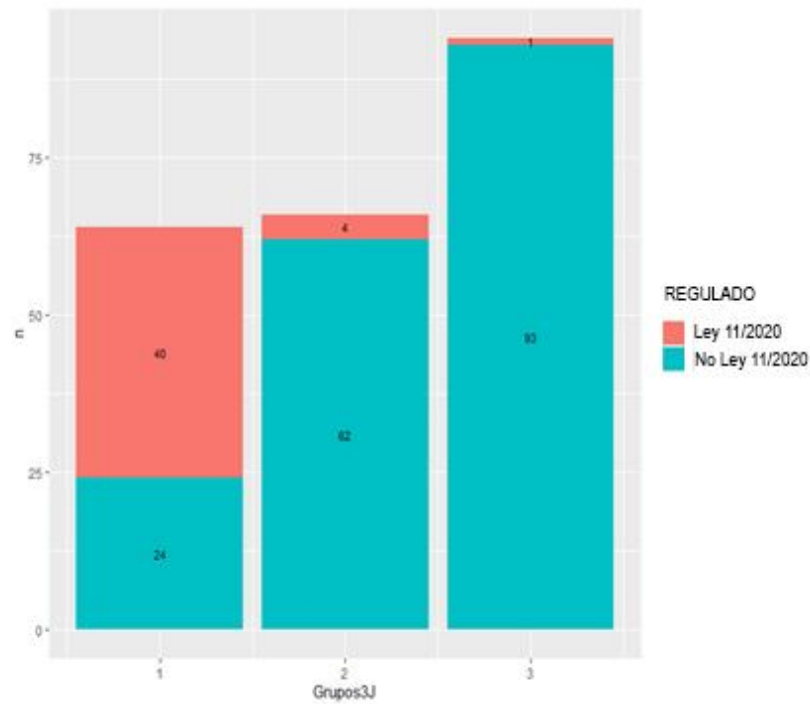
Aguilar de Segarra	Fogars de Montclús
Alella	Fogars de la Selva
Alpens	Folgueroles
Ametlla del Vallès, l'	Fonollosa
Argençola	Font-rubí
Artés	Gallifa
Avià	Gaià
Avinyó	Gelida
Avinyonet del Penedès	Gironella
Aiguafreda	Gisclareny
Bagà	Granada, la
Balenyà	Granera
Balsareny	Gualba
Bellprat	Sant Salvador de Guardiola
Berga	Guardiola de Berguedà
Bigues i Riells del Fai	Gurb
Borredà	Jorba
Bruc, el	Llacuna, la
Brull, el	Lliçà d'Amunt
Cabanyes, les	Lliçà de Vall
Cabrera d'Anoia	Lluçà
Cabrera de Mar	Malla
Cabrils	Martorelles
Calaf	Masies de Roda, les
Calders	Masies de Voltregà, les
Calonge de Segarra	Masquefa
Calldetenes	Matadepera
Callús	Mediona
Campins	Monistrol de Montserrat
Cànoves i Samalús	Monistrol de Calders
Canyelles	Muntanyola
Capellades	Montclar
Capolat	Montesquiu
Cardona	Montmajor
Carme	Montmaneu
Casserres	Figaró-Montmany
Castellar del Riu	Montseny
Castellar de n'Hug	Moià
Castellbell i el Vilar	Mura
Castellcir	Navarcles
Castell de l'Areny	Navàs
Castellet i la Gornal	Nou de Berguedà, la
Castellfollit del Boix	Òdena
Castellfollit de Riubregós	Olvan
Castellgalí	Olèrdola
Castellnou de Bages	Olesa de Bonesvalls
Castellolí	Olivella
Castellterçol	Olost
Castellví de la Marca	Orís
Castellví de Rosanes	Orià
Centelles	Orpí
Cervelló	Òrrius
Collbató	Pacs del Penedès
Collsuspina	Palafolls
Copons	Perafita
Dosrius	Piera
Espunyola, l'	Pla del Penedès, el
Estany, l'	Pobla de Claramunt, la
Fígols	Pobla de Lillet, la
Pontons	Santa Eulàlia de Ronçana



Prats de Rei, els	Santa Fe del Penedès
Prats de Lluçanès	Santa Margarida de Montbui
Puigdàlber	Santa Margarida i els Monjos
Puig-reig	Santa Maria de Besora
Pujalt	Esquirol, l'
Quar, la	Santa Maria de Merlès
Rajadell	Santa Maria de Martorelles
Rellinars	Santa Maria de Miralles
Pont de Vilomara i Rocafort, el	Santa Maria d'Oló
Roda de Ter	Santa Maria de Palautordera
Rubió	Santa Susanna
Sagàs	Sant Vicenç de Castellet
Sant Pere Sallavinera	Sant Vicenç de Montalt
Saldes	Sant Vicenç de Torelló
Sallent	Sentmenat
Santpedor	Cercs
Sant Iscle de Vallalta	Seva
Sant Agustí de Lluçanès	Sobremunt
Sant Bartomeu del Grau	Sora
Sant Boi de Lluçanès	Subirats
Sant Celoni	Súria
Sant Cugat Sesgarrigues	Tavèrnoles
Sant Esteve de Palautordera	Tagamanent
Sant Esteve Sesrovires	Talamanca
Sant Fost de Campsentelles	Taradell
Sant Feliu de Codines	Tavertet
Sant Feliu Sasserra	Teià
Vilassar de Dalt	Tiana
Sant Hipòlit de Voltregà	Tona
Sant Jaume de Frontanyà	Tordera
Sant Joan de Vilatorrada	Torelló
Sant Julià de Vilatorrada	Torre de Claramunt, la
Sant Llorenç d'Hortons	Torrelavit
Sant Llorenç Savall	Torrelles de Foix
Sant Martí de Centelles	Vacarisses
Sant Martí d'Albars	Vallbona d'Anoia
Sant Martí de Tous	Vallcebre
Sant Martí Sarroca	Vallgorguina
Sant Martí Sesgueioles	Vallirana
Sant Mateu de Bages	Vallromanes
Premià de Dalt	Veciana
Sant Pere de Riudebitlles	Vilada
Sant Pere de Torelló	Viladecavalls
Sant Pere de Vilamajor	Vilanova del Camí
Sant Quintí de Mediona	Vilanova de Sau
Sant Quirze de Besora	Vilobí del Penedès
Sant Quirze Safaja	Vilalba Sasserra
Sant Sadurní d'Osormort	Viver i Serrateix
Marganell	Rupit i Pruit
Santa Cecília de Voltregà	Vilanova del Vallès
Santa Eugènia de Berga	Sant Julià de Cerdanyola
Santa Eulàlia de Riuprimer	Badia del Vallès

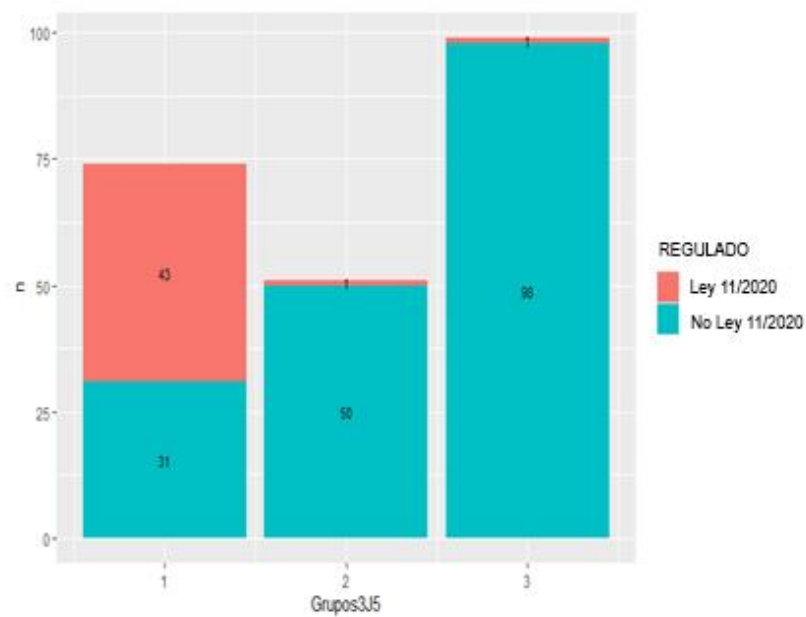
Anexo 2. Agrupación de los municipios estudiados y sus características

Figura 7. Agrupación de los municipios estudiados en tres grupos según varios criterios de clasificación, escenario 1.



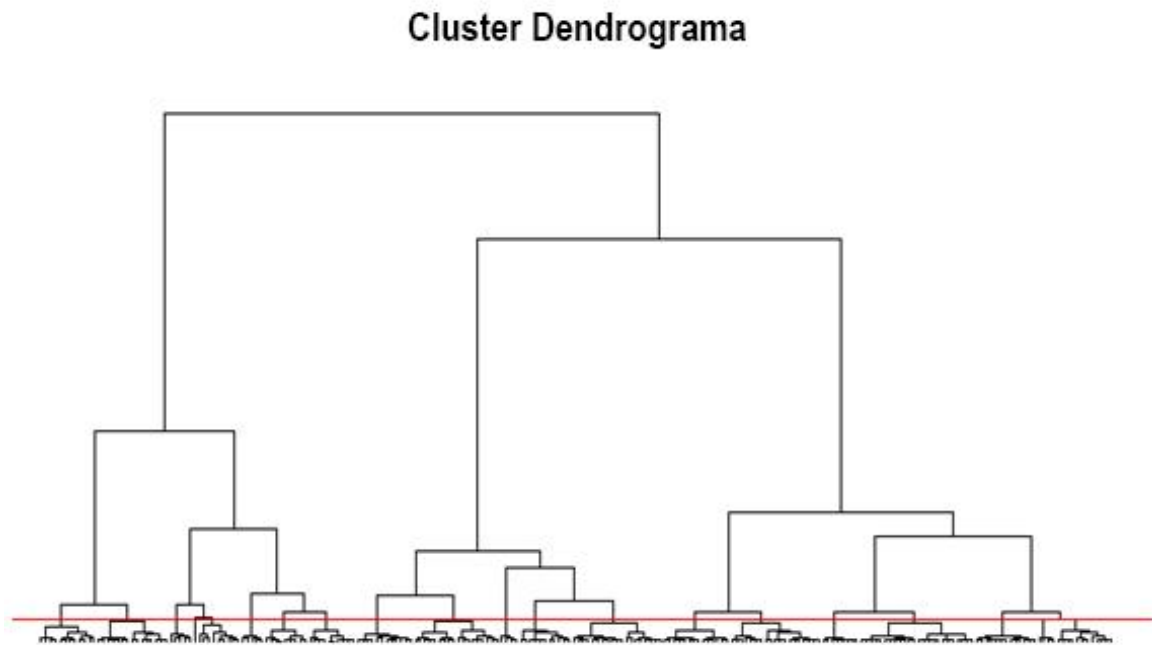
Fuente: elaboración propia

Figura 8. Agrupación de los municipios en tres grupos según varios criterios de clasificación, escenario 2.



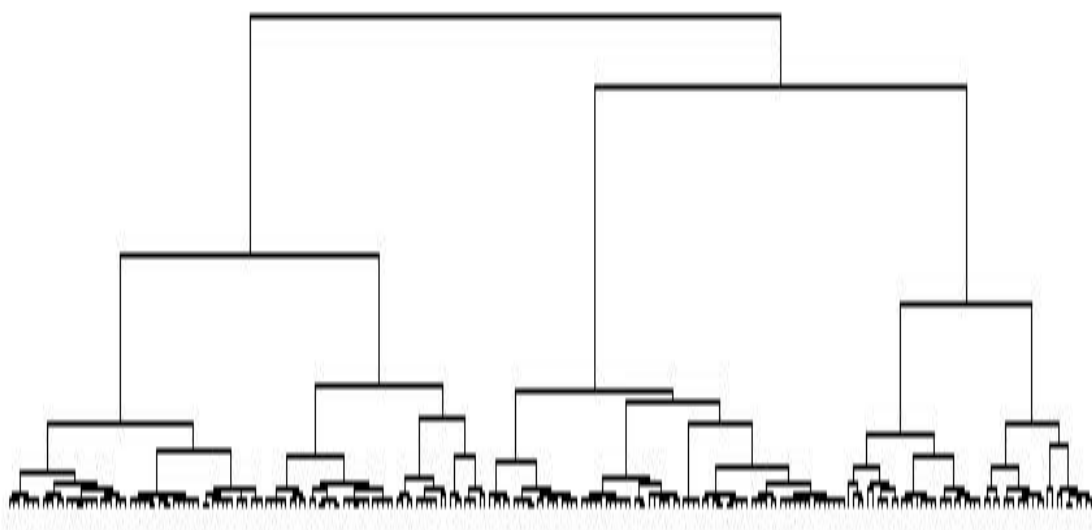
Fuente: elaboración propia

Figura 9. Dendrograma de clasificación, escenario 1.



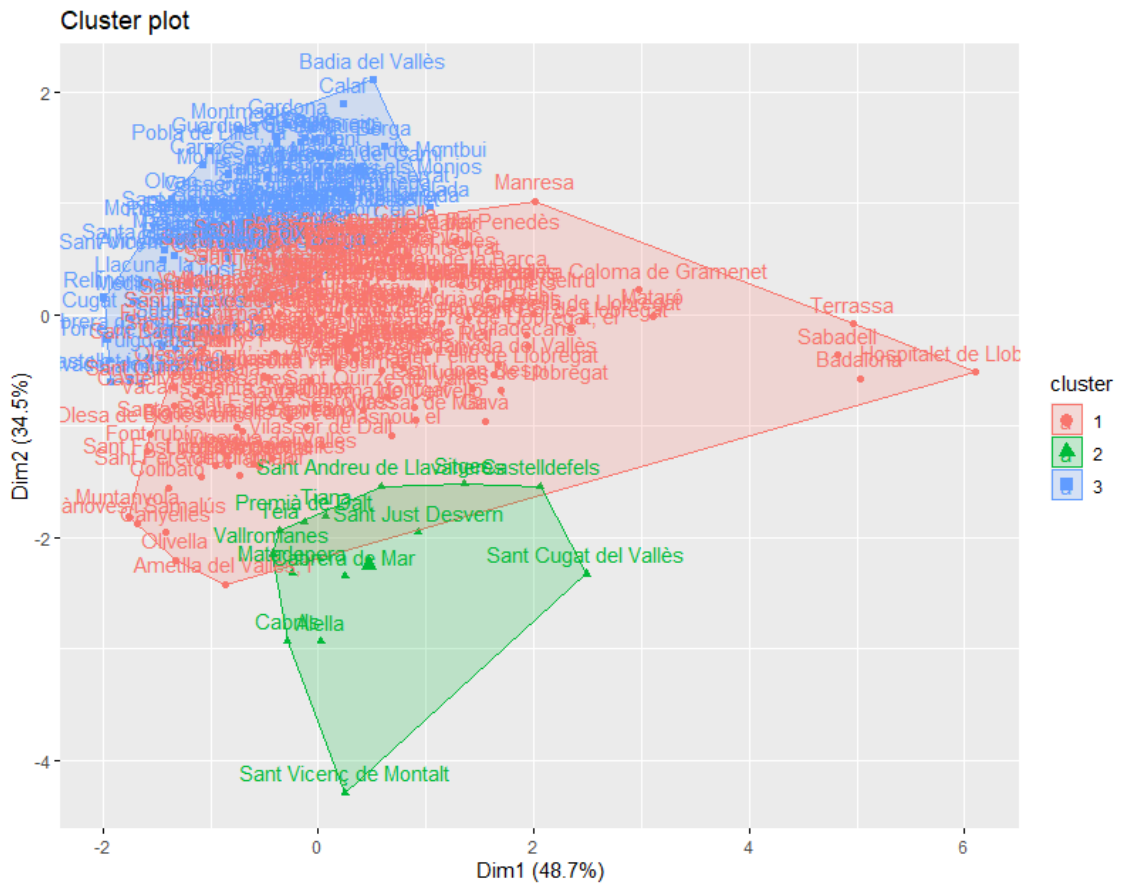
Fuente: elaboración propia

Figura 10. Dendrograma de clasificación, escenario 2.



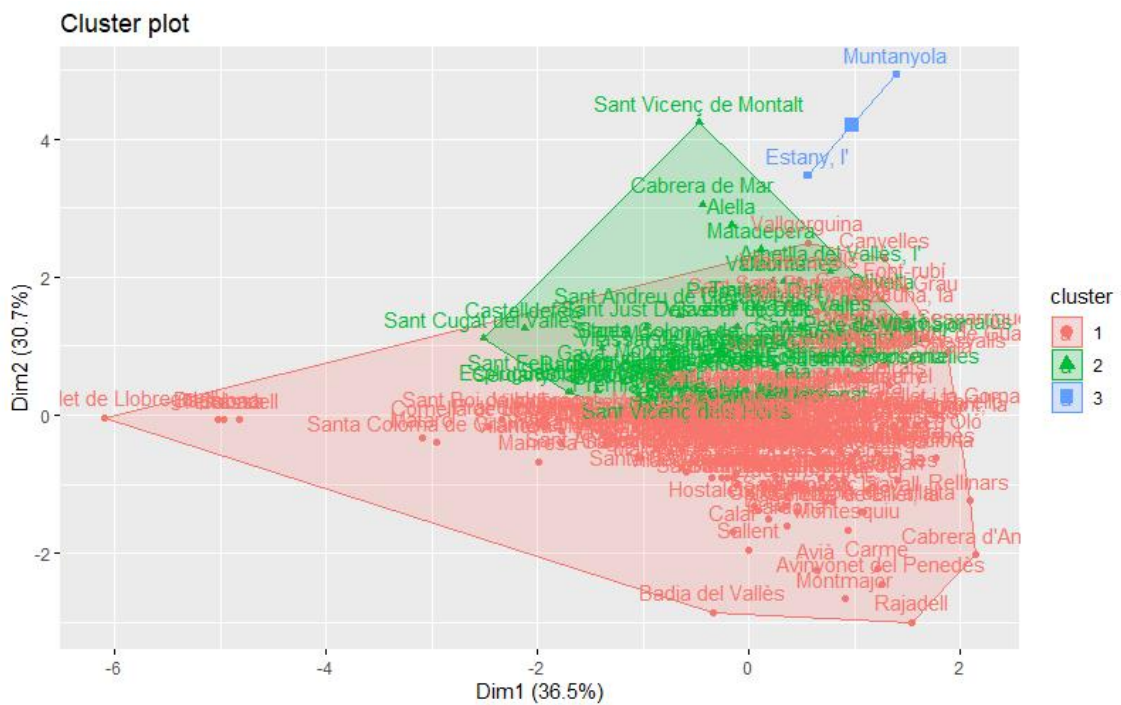
Fuente: elaboración propia

Figura 11. Reducción bidimensional de los tres grupos resultados, escenario 1.



Fuente: elaboración propia

Figura 12. Reducción bidimensional de los tres grupos resultados, escenario 2.



Fuente: elaboración propia

O-HB

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**