

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

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

amb el suport de:
Associació
de Gestors
de Polítics
Socials d'Habitatge
de Catalunya

**HB
LAB**
O

Laboratorios Continuidad

Impacto de la Ley 11/2020 en el mercado de alquiler en la demarcación de Barcelona. Informe final

01/2023

Barcelona, informe final de enero de 2023

Investigación, redacción y edición

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

Con el apoyo de



Nos puedes encontrar en

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat

Síguenos en www.ohb.cat y @OMHBcn

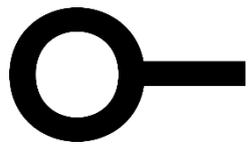


Amb el suport de:



Índice

Introducción	2
Metodología.....	5
Impacto en la evolución de los precios	9
Impacto en la evolución del número de contratos	15
Impacto en la evolución del volumen de viviendas en alquiler	21
Conclusiones	23
Anexos.....	26
<i>Anexo 1. Listado de municipios que conforman el grupo experimental, el grupo control y el exógeno .</i>	<i>27</i>
<i>Anexo 2. Agrupación de los municipios estudiados y sus características.....</i>	<i>30</i>



Introducción

Con el objetivo de poner freno a la tendencia inflacionista que venía experimentando el segmento de alquiler desde el año 2013, el septiembre de 2020 el Parlament de Catalunya aprobó la *Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016*. Esta Ley y la posterior modificación hecha por el *Decret llei 33/2020, de 30 de setembre*, declararon de forma transitoria (con una duración de un año a contar desde su entrada en vigor) como áreas de mercado de vivienda tensa y, por lo tanto, sujetas a la regulación establecida en materia de rentas, un total de 61 municipios de toda Catalunya. Así mismo, previó un mecanismo para renovar esta declaración o para nuevas declaraciones de municipios como áreas de mercado tenso una vez transcurrido este primer año de vigencia de la Ley.

En estos municipios, la renta inicial del alquiler no podía superar el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano. Este precio se instrumentaba por medio de 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 había sido arrendada dentro de los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la ley, se establecía otro tope máximo: la renta del último alquiler actualizada con el índice de garantía de la competitividad. En este caso el alquiler no podía ultrapasar 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. El principal argumento era 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 *Llei 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.

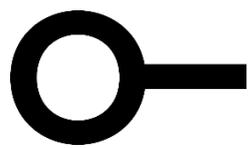
A pesar del corto periodo de vigencia de la Ley, tres estudios recientes han analizado su impacto en el mercado de alquiler catalán en cuestión de precios y oferta. Según el trabajo de Jofre-Monseny, Martínez-Mazza i Segú¹, la norma fue eficaz para moderar los precios del alquiler en los municipios catalanes 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 que esta medida hubiera comportado una reducción en el número de contratos firmados. En cambio, Monràs i Garcia Montalvo², si bien 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, constatan que su aplicación había comportado 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 de l'Institut Català del Sol -INCASÒL-) concluye que durante la vigencia de la Ley se produjo en Catalunya una reducción del precio de oferta de

¹ Jofre-Monseny, J.; Martínez-Mazza, R. i 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: 2 de enero de 2023].

² Monràs, J. i Garcia Montalvo, J. (2022). *The Effect of Second Generation Rent Controls: New Evidence from Catalonia*. Economics Working Paper Series, Working Paper No. 1836. (versión actualizada abril de 2022). Disponible en: <https://econ-papers.upf.edu/papers/1836.pdf> [consulta: 2 de enero de 2023].

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: 2 de enero de 2023].

alquiler tanto en los municipios regulados como en los que no, así como en el número de viviendas anunciadas.



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 30 de junio de 2022 como fecha de referencia⁴. Esto significa que, probablemente, la mayoría de los contratos firmados durante el primer trimestre de 2022 están incluidos en esta base de datos porque habrían depositado la fianza bien durante el primer trimestre del año, bien durante el trimestre siguiente.

El ámbito territorial del estudio es la demarcación de Barcelona, en concreto, cuatro ámbitos de escala inferior (agrupaciones de municipios de la demarcación): la ciudad de Barcelona, el llamado grupo experimental o tratamiento, el grupo control y el exógeno.

El ámbito temporal se extiende desde el mes de septiembre de 2019 (un año antes de la entrada en vigor de la Ley) hasta marzo de 2022 (un año y medio después desde su entrada en vigor, y casi coincidente con la Sentencia de inicios de abril de 2022 que declaró inconstitucional y nulo el mecanismo de control de rentas establecido). Según las variables, este periodo se ha analizado por meses naturales o por semestres, los cuales se han hecho coincidir con la entrada en vigor de la Ley, con el propósito de poder recoger de forma más concreta su impacto. Por lo tanto, los dos primeros semestres comprenden el año anterior a la entrada en vigor de la Ley (del 22 de septiembre de 2019 al 21 de septiembre de 2020), los dos siguientes corresponden al año de vigencia de la declaración de áreas con mercado de vivienda tensa de los municipios que constan en el anexo de la Ley según la disposición transitoria segunda (del 22 de septiembre de 2020 al 21 de septiembre de 2021), y el quinto semestre es el posterior a este (del 22 de septiembre de 2021 al 21 de marzo de 2022).

La mencionada base de datos del INCASÒL ha experimentado diferentes procesos de depuración. En cuanto a las cifras de contratos y precios, ésta se ha depurado discerniendo los contratos que superan tres veces el rango intercuartílico (IQR) por mes y código postal. En la práctica, pero, esto tan solo supone descartar el 1,26% de todos los contratos formalizados durante el periodo considerado (3.817 respecto a un total de 301.753 contratos en toda la demarcación).

En el análisis de la evolución de los precios tampoco se ha incluido aquellos nuevos contratos formalizados en la misma persona locataria anterior de la vivienda, puesto que, en estos casos, la renta acostumbra a ser menor que la de los contratos de viviendas equivalentes arrendadas a nuevos locatarios. Como puede comprobarse, durante los cinco semestres que comprende este informe, el precio medio de estos contratos (tabla 1) ha sido siempre inferior al del resto de contratos de alquiler (tabla 4) en los cuatro ámbitos estudiados. El total de contratos excluidos por esta circunstancia en los cuatro ámbitos territoriales asciende a 27.471 (tabla 2), lo que representa alrededor del 7% del total de contratos. El principal motivo de esta diferencia de precio es el mayor poder de negociación que tienen los anteriores locatarios, entre otros factores, por la ausencia de periodos de comercialización durante los cuales la propiedad no percibe la renta y por la, a menudo, mayor confianza de la propiedad hacia el locatario (por la regularidad en los pagos, el correcto mantenimiento del inmueble, etc.). En este sentido, hay que mencionar que, en comparación con la primera edición de este laboratorio, se ha mejorado la manera de identificar a los propietarios y locatarios de los contratos de alquiler, de forma que en las series temporales de los precios medios no siempre se excluyen y se contemplan los mismos contratos.

⁴ El avance de resultados de este informe publicado el 2022 tenía como fecha de referencia de la base de datos el 31 de marzo de 2022. Para examinar las diferencias entre ambas explotaciones, consultar: Bosch, J. y López, J. (2022). *Impacte de la Llei 11/2020 en el mercat de lloguer a la demarcació de Barcelona. Avenç de resultats*. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. Disponible en: <https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/07/O22015_LAB_Control-lloguer_avenc_v_ampliada_Informe.pdf> [consulta: 2 de enero de 2023].

Tabla 1. Precio medio mensual de los contratos de alquiler de viviendas con la misma persona locataria del contrato anterior por semestres. Barcelona ciudad, grupo experimental, grupo control y grupo exógeno, 22 de septiembre de 2019 - 21 de marzo de 2022.

	Semestre				
	1r	2o	3r	4o	5o
Barcelona	851,56	851,69	811,39	792,68	778,04
Grupo experimental	610,15	618,01	562,94	568,80	547,27
Grupo control	599,10	602,94	611,93	609,76	613,32
Grupo exógeno	541,32	574,08	593,56	557,59	576,04

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

Tabla 2. Número de contratos de alquiler de viviendas con la misma persona locataria del contrato anterior por semestres. Barcelona ciudad, grupo experimental, grupo control y grupo exógeno, 22 de septiembre de 2019 - 21 de marzo de 2022.

	Semestre				
	1r	2o	3r	4o	5o
Barcelona	3.305	1.807	1.955	1.799	1.699
Grupo experimental	3.673	2.363	2.473	2.178	2.383
Grupo control	385	265	333	372	369
Grupo exógeno	484	280	398	460	490

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

Así mismo, se ha analizado mensualmente la evolución de los precios medios, precios unitarios y número de contratos firmados; y semestralmente las variables anteriores por quintiles de precios y tramos de superficie de la vivienda. La inclusión de estas dos últimas variables permite conocer mejor la carencia de heterogeneidad que caracteriza el mercado de alquiler. En este sentido, hay que 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 manteniéndolos fijos por el anterior y por los tres posteriores (tabla 3) con el objetivo de poder observar su evolución.

Tabla 3. Umbrales superiores (en euros mensuales) de los quintiles del precio de los contratos de alquiler de viviendas por ámbito territorial según distribución del periodo comprendido entre el 22 de marzo de 2020 y el 21 de septiembre de 2020.

	1r quintil	2o quintil	3r quintil	4o quintil
Barcelona	700,00	825,00	950,00	1.200,00
Grupo experimental	550,00	650,00	740,00	850,00
Grupo control	525,00	617,40	700,00	800,00
Grupo 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, justo es 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, los cuales representan aproximadamente un 30% de todos los contratos.

A fin de llevar a cabo 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 estado de aplicación la Ley de contención de rentas a lo largo del periodo considerado (grupo experimental o tratamiento), y de un grupo de municipios donde no ha estado de aplicación en este periodo (grupo control). La ciudad de Barcelona se ha tratado de forma independiente como una unidad territorial específica debido a la inexistencia de otro municipio mínimamente equivalente en

el conjunto de la demarcación que pudiera operar como grupo de control, por lo cual 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 del resto de municipios de la demarcación, se ha procedido a una segunda selección de los municipios de estos grupos mediante el método de clasificación jerárquica bajo el modelo de pérdida mínima de inercia de Ward de todos los municipios para encontrar posibles similitudes entre municipios a priori diferentes. De hecho, se ha aplicado el mismo método en dos escenarios diferentes según las variables empleadas para llevar a cabo la clasificación, puesto 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 de 2020 (a partir del padrón continuo que difunde el Institut d'Estadística de Catalunya), los precios medios de alquiler del año 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 (extraída 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 2018 y 2019.

La elección de estas variables implica eliminar los municipios de los que no se dispone de información. En términos generales, se trata de municipios⁵ con pocos habitantes y un mercado de alquiler muy residual. En este proceso también se han discernido, como se señalaba anteriormente, la ciudad de Barcelona, Martorell (porque no renovó la declaración del municipio como área de mercado tenso que se tenía que promover a partir del primer año de la entrada en vigor de la *Llei 11/2020*), y los ocho municipios de la demarcación que fueron declarados como áreas de mercado tenso a posteriori (Begues, Canet de Mar, Cardedeu, la Garriga, Parets del Vallès, Sant Fruitós de Bages, Sant Sadurní d'Anoia y la Palma de Cervelló).

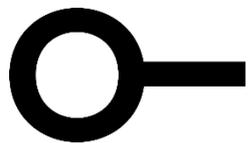
Finalmente, las dos clasificaciones permiten agrupar los 225 municipios estudiados en tres grupos. Los gráficos del anexo 2 muestran estas clasificaciones, los dendrogramas resultantes y el grado de proximidad entre los límites de los grupos en cada escenario. Dado que las dos posibilidades ofrecen resultados parcialmente diferentes y no concluyentes en ellas 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, los municipios del grupo experimental son los 40 que siempre aparecen agrupados en el mismo grupo, lo cual excluye 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 (véase anexo 1).

Los municipios del grupo de control son aquellos de la demarcación que nunca han estado sujetos a los preceptos de la *Llei 11/2020* pero que, a la 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 (véase anexo 1).

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).

⁵ 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, Tàrragona, Tagamanent, Tavertet, Vallcebre, Veciana, Vilada, Vilanova de Sau, Vilobí del Penedès, Viver i Serrateix, y Rupit y Pruit.



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 descenso notable en la ciudad de Barcelona (-8,1%) y en el grupo experimental (-6,6%), mientras que la disminución fue mínima en el grupo exógeno (-1,0%) y, en cambio, creció en el grupo control (+4,0%) (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 logró la máxima diferencia, porque después de su evolución en Barcelona y en el grupo experimental, siguió progresivamente una tendencia inflacionista, sobre todo a partir de abril-mayo de 2021 (véase figuras 1 y 2). Sin embargo, en ninguno de los tres semestres de vigencia de la Ley, el precio medio en Barcelona y en el grupo experimental, a diferencia del grupo control, continuó situándose en valores inferiores a los del momento de aplicación de la Ley, tanto en términos mensuales (véase figura 1) como semestrales (véase tabla 2).

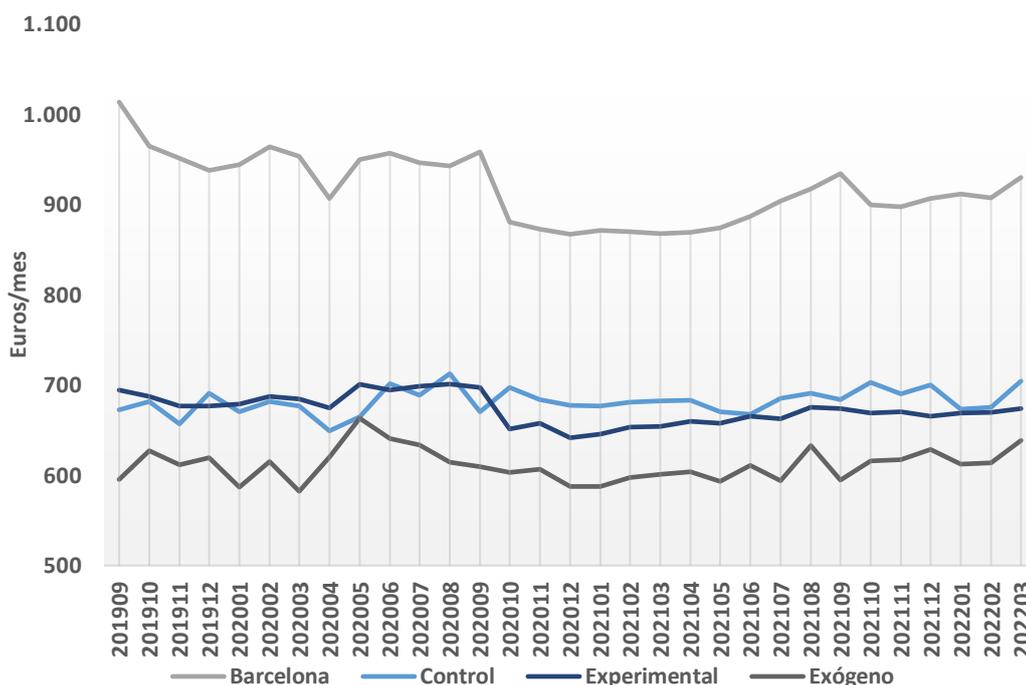
La evolución del precio unitario del alquiler siguió el mismo patrón anterior, pero con algunos matices importantes. Los datos semestrales indican también que durante la vigencia de la Ley el precio unitario en Barcelona y en el conjunto de municipios del grupo experimental, al contrario del comportamiento 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 causa de la tendencia inflacionista iniciada a mediados de 2021, tanto en Barcelona como en el grupo experimental, que el precio unitario mensual superó durante los primeros meses de 2022 el valor inicial de septiembre de 2020, aunque con menor intensidad que en el grupo control y en el exógeno (véase figuras 3 y 4).

Así mismo, la evolución de los precios semestrales por quintiles muestra diferencias relevantes en función del ámbito territorial. Mientras que en Barcelona, el precio medio de las viviendas más asequibles, es decir, los situados en el primero quintil, a diferencia del resto de nuevos contratos, se mantuvo estable durante los tres semestres de vigencia de la Ley, en el grupo experimental y en el de control estas viviendas del primer quintil fueron las que experimentaron un descenso porcentual más acentuado (véase tabla 4).

El análisis semestral por quintiles también pone de relieve la carencia de homogeneidad en el comportamiento de los precios unitarios. En todos los ámbitos territoriales, los precios unitarios de los contratos de alquiler más caros, los del quinto quintil, aumentaron durante la vigencia de la Ley, a pesar de que en Barcelona y en el grupo experimental lo hicieron de forma mucho más moderada (un 0,9% y un 5,4% respectivamente) que en el grupo control (14,0%) o en el exógeno (14,6%). De hecho, el precio unitario mantuvo una tendencia alcista en todos los quintiles del grupo control, y en casi todos los del exógeno (el primer quintil del exógeno fue el único que experimentó un descenso); y, en cambio, se redujo en los cuatro quintiles inferiores de Barcelona, y en el primero, tercero y cuarto quintiles del grupo experimental (véase tabla 5).

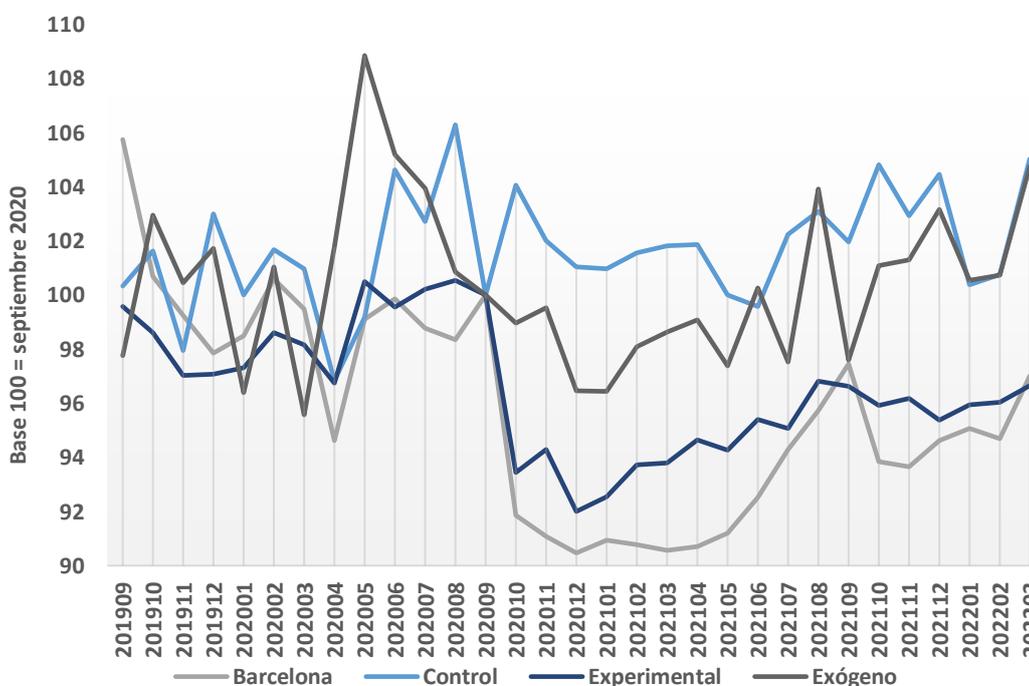
Por su parte, la evolución del precio medio por tramos de superficie de las viviendas a lo largo de los tres semestres confirma la tendencia generalizada a la baja del precio en Barcelona y en el grupo experimental y, por el contrario, al alza en el grupo control y el exógeno, con la excepción de las viviendas de más de 150 metros cuadrados. Su precio (medio y unitario) aumentó ligeramente en Barcelona y, por el contrario, disminuyó en el resto de ámbitos, con especial intensidad en el grupo control y el experimental, más de un 10% en ambos ámbitos en cuestión de precios unitarios (véase tablas 6 y 7).

Figura 1. Precio medio mensual de los contratos de alquiler de viviendas. Barcelona ciudad, grupo experimental, grupo control y grupo exógeno, septiembre de 2019 - marzo de 2022.



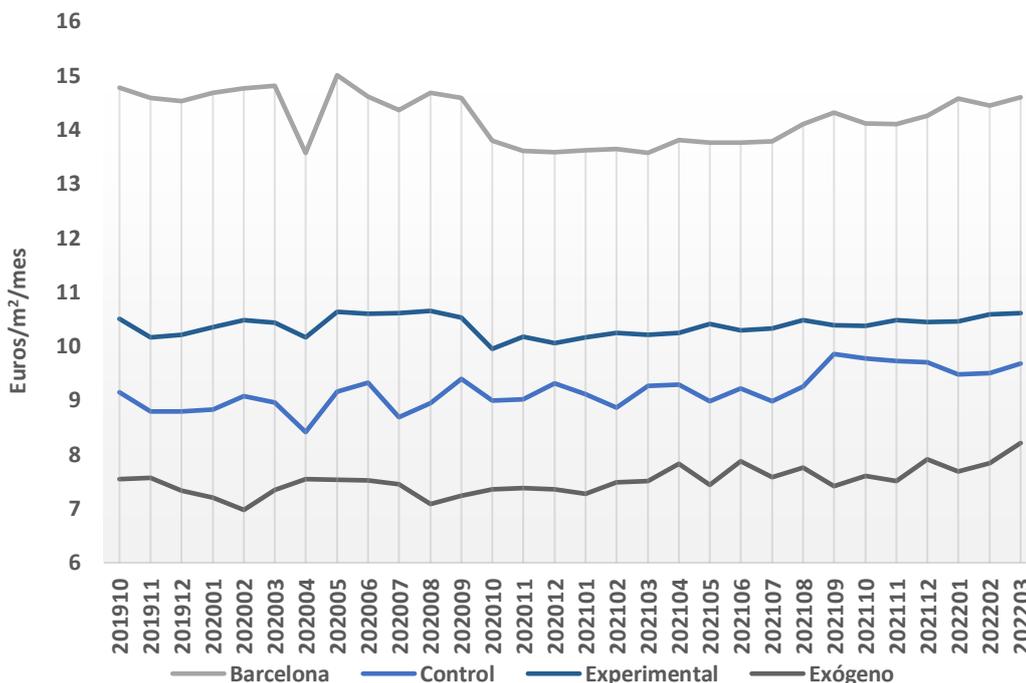
Fuente: elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL

Figura 2. Variación del precio medio mensual de los contratos de alquiler de viviendas. Barcelona ciudad, grupo experimental, grupo control y grupo exógeno, septiembre de 2019 - marzo de 2022.



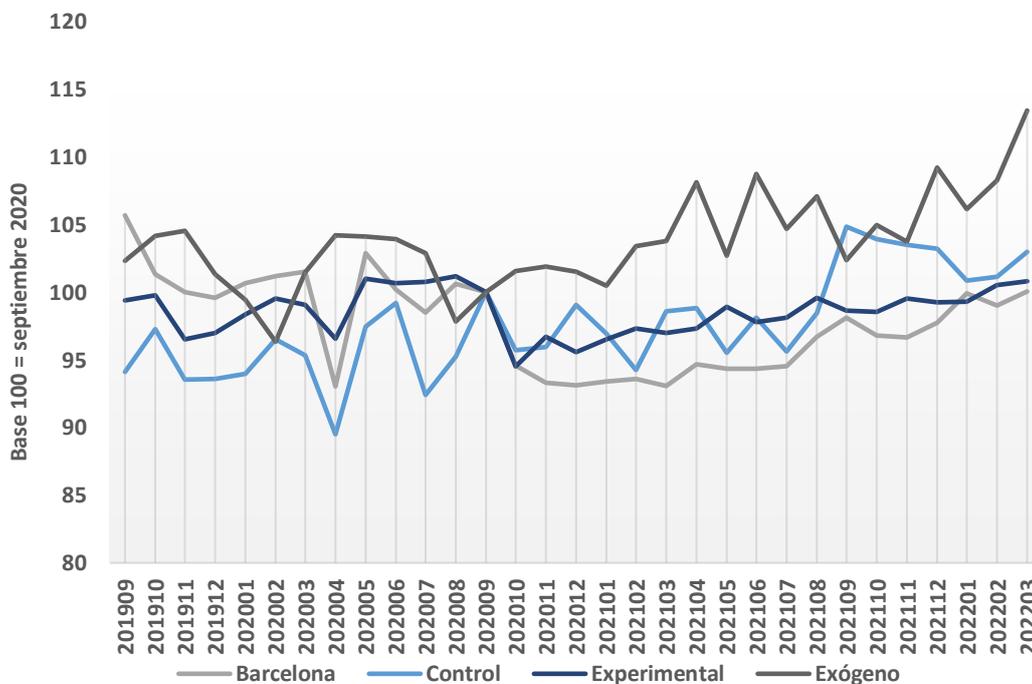
Fuente: elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL

Figura 3. Precio unitario (euros/m²) medio mensual de los contratos de alquiler de viviendas. Barcelona ciudad, grupo experimental, grupo control y grupo exógeno, septiembre de 2019 - marzo de 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 los contratos de alquiler de viviendas. Barcelona ciudad, grupo experimental, grupo control y grupo exógeno, septiembre de 2019-marzo de 2022.



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

Tabla 4. Precio medio mensual de los contratos de alquiler de viviendas por quintiles y semestres. Barcelona ciudad, grupo experimental, grupo control y grupo exógeno, 22 de septiembre de 2019 - 21 de marzo de 2022.

Barcelona	Semestre					Variación
	1r	2o	3r	4o	5o	2o-5o (%)
1r quintil	560,30	588,13	588,48	591,23	587,79	-0,1%
2o quintil	773,09	773,74	771,26	771,31	769,91	-0,5%
3o quintil	892,51	892,80	888,30	890,52	889,58	-0,4%
4o quintil	1.084,02	1.085,53	1.071,22	1.075,19	1.071,57	-1,3%
5o quintil	1.557,25	1.584,93	1.558,62	1.570,35	1.579,99	-0,3%
Total	955,35	952,92	873,76	895,22	908,01	-4,7%
Grupo experimental						
1r quintil	423,03	443,21	434,01	441,31	433,39	-2,2%
2o quintil	617,64	618,69	613,35	613,68	613,08	-0,9%
3o quintil	697,48	698,55	696,01	696,88	696,65	-0,3%
4o quintil	792,96	790,96	788,43	789,28	789,36	-0,2%
5o quintil	1.030,43	1.037,23	1.022,05	1.032,45	1.032,25	-0,5%
Total	682,88	699,72	649,86	665,12	668,40	-4,5%
Grupo control						
1r quintil	429,09	420,53	437,75	418,67	414,23	-1,5%
2o quintil	575,19	576,23	576,79	576,54	576,49	0,0%
3o quintil	665,07	668,65	665,27	666,89	667,80	-0,1%
4o quintil	763,53	766,63	762,63	760,98	762,91	-0,5%
5o quintil	1.030,34	1.031,47	1.036,59	1.014,28	1.001,45	-2,9%
Total	676,21	686,55	683,45	679,22	691,36	0,7%
Grupo exógeno						
1r quintil	322,67	322,80	325,74	319,47	321,51	-0,4%
2o quintil	466,73	467,00	464,70	466,34	464,22	-0,6%
3o quintil	565,50	567,24	566,41	564,34	565,97	-0,2%
4o quintil	705,90	707,33	702,42	699,97	703,55	-0,5%
5o quintil	1.196,43	1.196,39	1.170,28	1.192,63	1.202,26	0,5%
Total	609,48	629,17	597,82	604,98	618,84	-1,6%

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

Tabla 5. Precio unitario (euros/m²) medio mensual de los contratos de alquiler de viviendas por quintiles y semestres. Barcelona ciudad, grupo experimental, grupo control y grupo exógeno, 22 de septiembre de 2019-21 de marzo de 2022.

Barcelona	Semestre					Variación
	1r	2o	3r	4o	5o	2o-5o (%)
1r quintil	12,14	13,16	12,87	13,04	13,04	-0,9%
2o quintil	14,71	14,40	13,67	13,84	14,16	-1,7%
3o quintil	15,05	14,57	13,75	13,94	14,28	-2,0%
4o quintil	15,53	15,21	14,15	14,39	15,01	-1,3%
5o quintil	16,66	16,18	15,19	15,40	16,32	0,9%
Total	14,70	14,57	13,67	13,90	14,30	-1,9%
Grupo experimental						
1r quintil	7,54	8,21	8,28	8,22	8,20	-0,1%
2o quintil	10,53	10,65	10,45	10,64	10,77	1,1%
3o quintil	11,23	11,25	10,76	11,10	11,17	-0,7%
4o quintil	11,66	11,51	11,06	11,26	11,24	-2,3%
5o quintil	12,10	11,96	11,71	12,16	12,60	5,4%
Total	10,36	10,62	10,11	10,35	10,46	-1,5%
Grupo control						
1r quintil	7,18	7,44	7,48	7,38	7,52	1,1%
2o quintil	9,15	9,12	9,17	9,46	9,67	6,1%
3o quintil	9,58	9,65	9,82	9,70	10,11	4,8%
4o quintil	9,74	9,77	9,92	9,85	10,43	6,8%
5o quintil	9,24	9,02	9,36	9,58	10,28	14,0%
Total	8,92	9,02	9,12	9,22	9,67	7,2%
Grupo exógeno						
1r quintil	5,36	5,45	5,42	5,11	5,29	-2,9%
2o quintil	7,10	7,02	6,99	7,25	7,24	3,2%
3o quintil	7,62	7,42	7,77	7,92	7,76	4,6%
4o quintil	8,30	8,30	8,32	8,83	8,90	7,3%
5o quintil	9,22	8,83	9,24	10,01	10,12	14,6%
Total	7,35	7,36	7,36	7,67	7,78	5,8%

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

Tabla 6. Precio medio mensual de los contratos de alquiler de viviendas por tramos de superficie de la vivienda y semestres. Barcelona ciudad, grupo experimental, grupo control y grupo exógeno, 22 de septiembre de 2019-21 de marzo de 2022.

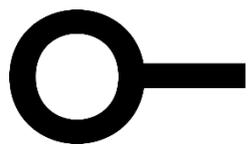
Barcelona	Semestre					Variación 2o-5o (%)
	1r	2o	3r	4o	5o	
Menos de 50 m ²	722,47	716,16	662,55	679,34	700,10	-2,2%
50-74	875,94	866,89	811,77	825,72	838,66	-3,3%
75-99	1.060,30	1.050,20	983,93	1.000,92	1.015,67	-3,3%
100-150	1.354,75	1.377,68	1.268,16	1.291,07	1.336,14	-3,0%
Más de 150 m ²	1.794,48	1.876,33	1.770,54	1.811,21	1.898,80	1,2%
<i>Sin datos</i>	1.006,60	1.007,97	909,34	943,13	953,05	-5,4%
Grupo experimental						
Menos de 50 m ²	567,02	585,24	542,48	557,91	558,16	-4,6%
50-74	652,72	667,68	627,70	638,14	641,19	-4,0%
75-99	733,58	756,98	716,19	728,26	733,74	-3,1%
100-150	844,86	864,79	798,92	824,62	829,48	-4,1%
Más de 150 m ²	841,57	853,56	844,28	824,01	803,07	-5,9%
<i>Sin datos</i>	692,75	705,68	654,80	682,11	690,61	-2,1%
Grupo control						
Menos de 50 m ²	524,48	505,41	523,87	523,32	537,04	6,3%
50-74	599,15	611,73	606,16	605,04	633,78	3,6%
75-99	675,94	694,78	689,81	702,39	725,54	4,4%
100-150	813,58	799,55	845,87	816,05	841,98	5,3%
Más de 150 m ²	920,71	1.037,46	931,00	937,64	867,43	-16,4%
<i>Sin datos</i>	703,76	701,21	704,68	701,81	710,25	1,3%
Grupo exógeno						
Menos de 50 m ²	420,03	429,22	422,09	431,66	424,16	-1,2%
50-74	493,30	496,69	489,33	506,44	517,62	4,2%
75-99	587,90	591,61	597,62	607,08	619,42	4,7%
100-150	747,71	777,58	734,67	758,97	782,70	0,7%
Más de 150 m ²	1.014,20	1.088,06	969,00	1.005,17	1.018,14	-6,4%
<i>Sin datos</i>	606,42	614,51	596,53	600,39	620,02	0,9%

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

Tabla 7. Precio unitario (euros/m²) medio mensual de los contratos de alquiler de viviendas por tramos de superficie de la vivienda y semestres. Barcelona ciudad, grupo experimental, grupo control y grupo exógeno, 22 de septiembre de 2019 - 21 de marzo de 2022.

Barcelona	Semestre					Variación 2o-5o (%)
	1r	2o	3r	4o	5o	
Menos de 50 m ²	18,77	18,50	17,04	17,39	18,02	-2,6%
50-74	14,37	14,23	13,31	13,55	13,80	-3,0%
75-99	12,65	12,47	11,69	11,92	12,14	-2,6%
100-150	11,67	11,82	10,90	11,10	11,43	-3,3%
Más de 150 m ²	9,66	10,21	9,91	10,11	10,51	2,9%
Grupo experimental						
Menos de 50 m ²	13,89	14,27	13,24	13,59	13,58	-4,9%
50-74	10,66	10,92	10,27	10,46	10,54	-3,4%
75-99	8,76	9,03	8,54	8,67	8,77	-2,9%
100-150	7,44	7,63	7,02	7,26	7,30	-4,3%
Más de 150 m ²	4,40	4,59	4,39	4,26	4,09	-10,9%
Grupo control						
Menos de 50 m ²	12,71	12,38	12,84	12,82	13,00	5,0%
50-74	9,69	9,87	9,83	9,82	10,39	5,2%
75-99	8,04	8,29	8,22	8,34	8,63	4,1%
100-150	6,97	6,77	7,25	7,17	7,27	7,4%
Más de 150 m ²	4,37	5,27	4,85	5,09	4,71	-10,6%
Grupo exógeno						
Menos de 50 m ²	10,41	10,41	10,20	10,57	10,56	1,4%
50-74	7,95	7,97	7,91	8,25	8,36	4,9%
75-99	6,97	7,02	7,07	7,21	7,36	4,8%
100-150	6,30	6,58	6,24	6,45	6,67	1,4%
Más de 150 m ²	4,79	4,94	4,81	5,07	4,83	-2,3%

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 hay que 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 de 2020 (véase figuras 5 y 6). Este último elemento comportó un aumento notable del volumen de viviendas de alquiler en oferta a lo largo de todo el 2020, el cual 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 lo tanto, el estudio mensual del número de contratos (véase 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 a 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 en relativos con relación a la población (número de contratos por 1.000 habitantes), al tratarse de un espacio temporal más amplio, permite coger mejor los diferentes comportamientos del mercado de alquiler en cada territorio (véase tablas 8 y 9).

Además, hay que subrayar la existencia de otro elemento importante para una correcta interpretación de los resultados: la modificación de la *Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU)*. El Real decreto ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler amplió la duración de los contratos de alquiler de tres a cinco años cuando el arrendador es una persona física, y hasta los siete años en el caso de personas jurídicas. Por lo tanto, hay que prever que la duración media de los contratos haya ido en aumento a raíz de esta modificación legislativa, sobre todo a partir de 2022, una vez transcurridos tres años de su entrada en vigor. Este incremento de la duración de los contratos implicaría, para un mismo número de viviendas en alquiler, una disminución en el volumen de contratos suscritos.

El mercado de alquiler de la ciudad de Barcelona ha sido el más dinámico de todos los ámbitos analizados. A pesar de la bajada en el número de contratos firmados en el segundo semestre, el crecimiento fue notable ya en el siguiente (el inicio del cual coincide con la entrada en vigor de la Ley) y todavía 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 claramente superior al registrado antes del estallido de la pandemia (primer semestre) y, lógicamente, también a la caída experimentada por el Covid-19 en el segundo semestre (véase tabla 8).

Por su parte, la evolución de la actividad en el grupo experimental y en el grupo control ha sido bastante similar. En comparación con la ciudad de Barcelona, la recuperación de sus mercados de alquiler ha sido un proceso más lento. A pesar de que el número de contratos firmados en estos ámbitos aumentó progresivamente durante el tercero y el cuarto semestre, debido a la debilidad de este incremento, el crecimiento del número medio mensual de contratos firmados durante la vigencia de la Ley fue solo de un 6,1% en el grupo experimental y bastante más elevado en el grupo control, de un 11,7% superior en el valor medio mensual registrado durante el año anterior (primero y segundo semestre), mientras que en la ciudad de Barcelona este aumento fue extraordinario, del 32,1% (véase tabla 6). En términos relativos, a pesar de la distinta evolución demográfica que han experimentado los municipios del grupo control y los del grupo experimental, la diferencia en el incremento semestral del número de los contratos firmados por cada 1.000 habitantes durante la vigencia de la Ley en comparación con el año anterior en ambos ámbitos es de casi 5 puntos (un 6,5% en el grupo experimental respecto un 11,3% en el de control) (véase tabla 9).

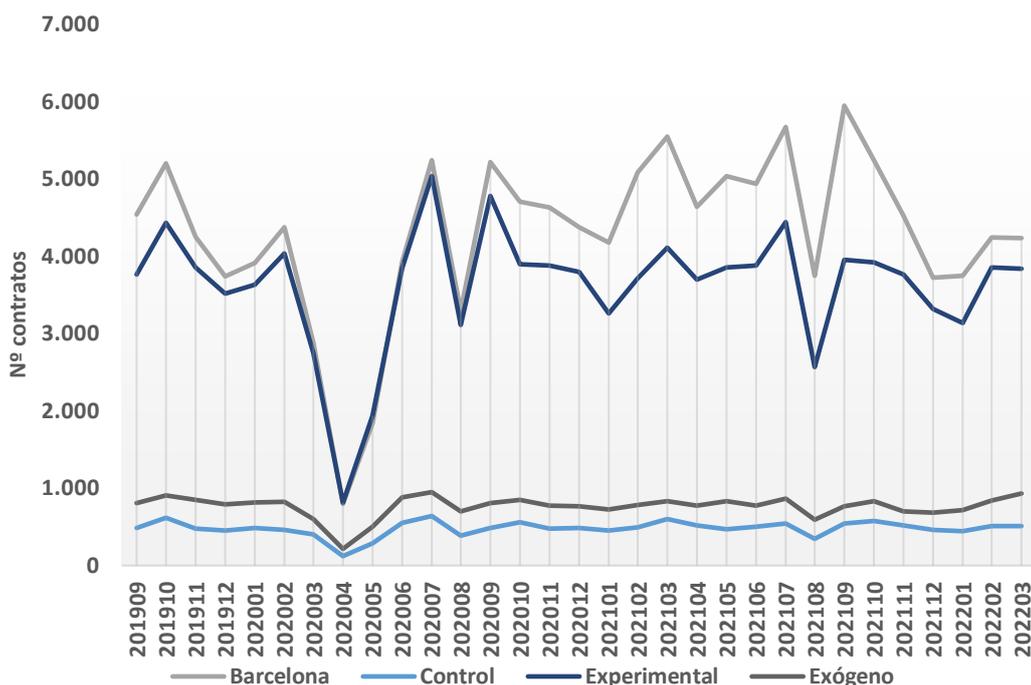
Así mismo, el examen por quintiles muestra diferentes patrones en la ciudad de Barcelona y en el grupo control y el experimental. Mientras que en Barcelona esta expansión de los contratos ha sido asociada mayoritariamente a los quintiles inferiores (el porcentaje de incremento disminuye a medida que aumenta el quintil analizado y, incluso, logra valores negativos en el quinto quintil), en el experimental ha tenido

lugar fundamentalmente en los tres primeros quintiles, y en el grupo control en todos excepto en el primero (véase tablas 8 y 9).

Los resultados del análisis por tramos de superficie en todos estos tres ámbitos siguen una misma pauta durante la vigencia de la Ley: crecimiento de la proporción de nuevos contratos de viviendas con superficie más reducida y al revés, es decir, progresiva reducción del volumen de contratos a medida que examinamos viviendas de mayor superficie (véase tabla 10).

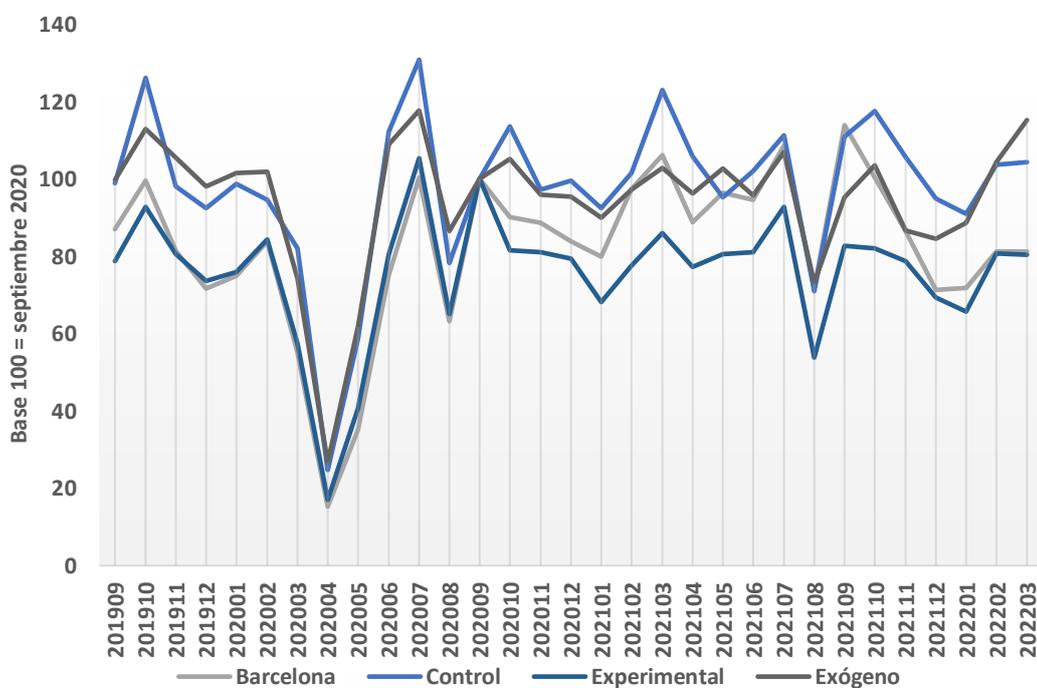
Por su parte, el grupo exógeno, a pesar de mostrar una actividad contractual inferior a la de los ámbitos anteriores, también superó durante los últimos tres semestres la media de contratos mensuales suscritos durante el año anterior a la entrada en vigor de la Ley (véase tablas 8 y 9).

Figura 5. Número mensual de contratos de alquiler de viviendas. Barcelona ciudad, grupo experimental, grupo control y grupo exógeno, septiembre de 2019 - marzo de 2022.



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

Figura 6. Número mensual de contratos de alquiler de viviendas por cada 1.000 habitantes. Barcelona ciudad, grupo experimental, grupo control y grupo exógeno, septiembre de 2019 - marzo de 2022.



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

Tabla 8. Número de contratos de alquiler de viviendas por quintiles y semestres. Barcelona ciudad, grupo experimental, grupo control y grupo exógeno, 22 de septiembre de 2019 - 21 de marzo de 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											
1r quintil	5.819	4.555	8.616	8.379	6.842	48,1%	17,6%	84,0%	864,5	1.324,3	53,2%
2o quintil	4.764	3.852	6.116	6.847	5.950	28,4%	24,9%	77,8%	718,0	1.050,7	46,3%
3r quintil	5.163	4.162	5.437	6.137	5.229	5,3%	1,3%	47,5%	777,1	933,5	20,1%
4o quintil	5.357	4.014	4.712	5.480	4.869	-12,0%	-9,1%	36,5%	780,9	836,7	7,1%
5o quintil	4.070	3.017	2.863	3.385	3.169	-29,7%	-22,1%	12,2%	590,6	523,2	-11,4%
Total	25.173	19.600	27.744	30.228	26.059	10,2%	3,5%	54,2%	3.731,1	4.668,4	25,1%
Grupo experimental											
1r quintil	6.367	4.573	6.835	6.362	6.171	7,4%	-3,1%	39,1%	911,7	1.076,0	18,0%
2o quintil	5.020	4.224	5.690	5.693	5.373	13,3%	7,0%	34,8%	770,3	930,9	20,8%
3r quintil	3.324	2.999	3.808	3.956	3.875	14,6%	16,6%	31,9%	526,9	646,6	22,7%
4o quintil	5.109	4.331	3.736	3.999	3.985	-26,9%	-22,0%	-7,7%	786,7	651,1	-17,2%
5o quintil	3.135	2.801	2.131	2.487	2.540	-32,0%	-19,0%	-	494,7	397,7	-19,6%
Total	22.955	18.928	22.200	22.497	21.944	-3,3%	-4,4%	18,9%	3.490,3	3.702,3	6,1%
Grupo control											
1r quintil	707	507	654	590	563	-7,5%	-20,4%	16,4%	101,2	100,4	-0,8%
2o quintil	610	489	630	634	574	3,3%	-5,9%	29,7%	91,6	102,1	11,5%
3r quintil	708	582	728	744	785	2,8%	10,9%	27,8%	107,5	125,4	16,6%
4o quintil	455	375	452	485	571	-0,7%	25,5%	29,3%	69,2	83,8	21,1%
5o quintil	501	430	522	496	559	4,2%	11,6%	15,3%	77,6	87,6	12,9%
Total	2.981	2.383	2.986	2.949	3.052	0,2%	2,4%	23,8%	447,0	499,3	11,7%
Grupo exógeno											
1r quintil	1.276	904	1.159	1.073	1.028	-9,2%	-19,4%	18,7%	181,7	181,1	-0,3%
2o quintil	1.105	847	1.123	1.071	1.014	1,6%	-8,2%	26,4%	162,7	178,2	9,6%
3r quintil	850	678	814	859	882	-4,2%	3,8%	26,7%	127,3	141,9	11,5%
4o quintil	945	799	894	963	1.074	-5,4%	13,7%	20,5%	145,3	162,8	12,0%
5o quintil	760	682	702	652	695	-7,6%	-8,6%	-4,4%	120,2	113,8	-5,3%
Total	4.936	3.910	4.692	4.618	4.693	-4,9%	-4,9%	18,1%	737,2	777,9	5,5%

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

Tabla 9. Número de contratos de alquiler de viviendas por 1.000 habitantes por quintiles y semestres. Barcelona ciudad, grupo experimental, grupo control y grupo exógeno, 22 de septiembre de 2019 - 21 de marzo de 2022.

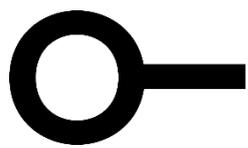
	Semestre					Variación (%)			Número contratos semestrales medio		Variación (%)
	1r	2o	3r	4o	5o	1r-3r	1r-5o	2o-4o	1r+2o	3r+4o+5o	
Barcelona											
1r quintil	3,5	2,8	5,3	5,1	4,2	50,5%	19,6%	85,8%	3,1	4,9	55,3%
2o quintil	2,9	2,3	3,7	4,2	3,6	30,5%	27,0%	79,5%	2,6	3,9	48,3%
3r quintil	3,1	2,5	3,3	3,7	3,2	7,1%	3,0%	48,9%	2,8	3,4	21,8%
4o quintil	3,2	2,4	2,9	3,3	3,0	-10,6%	-7,6%	37,9%	2,8	3,1	8,6%
5o quintil	2,4	1,8	1,7	2,1	1,9	-28,5%	-20,8%	13,3%	2,1	1,9	-10,2%
Total	15,1	11,9	17,0	18,5	15,9	12,1%	5,3%	55,7%	13,5	17,1	26,8%
Grupo experimental											
1r quintil	2,4	1,7	2,6	2,4	2,3	7,8%	-2,6%	39,5%	2,1	2,5	18,5%
2o quintil	1,9	1,6	2,2	2,2	2,0	13,9%	7,5%	35,1%	1,7	2,1	21,3%
3r quintil	1,3	1,1	1,4	1,5	1,5	15,1%	17,1%	32,3%	1,2	1,5	23,2%
4o quintil	1,9	1,6	1,4	1,5	1,5	-26,5%	-21,6%	-7,4%	1,8	1,5	-16,9%
5o quintil	1,2	1,1	0,8	0,9	1,0	-31,7%	-18,6%	-11,0%	1,1	0,9	-19,3%
Total	8,7	7,2	8,4	8,5	8,3	-2,8%	-4,0%	19,2%	7,9	8,4	6,5%
Grupo control											
1r quintil	1,9	1,4	1,8	1,6	1,5	-7,9%	-20,7%	16,1%	1,6	1,6	-1,1%
2o quintil	1,7	1,3	1,7	1,7	1,5	2,9%	-6,3%	29,3%	1,5	1,7	11,1%
3r quintil	1,9	1,6	2,0	2,0	2,1	2,4%	10,4%	27,5%	1,7	2,0	16,3%
4o quintil	1,2	1,0	1,2	1,3	1,5	-1,1%	25,0%	29,0%	1,1	1,4	20,7%
5o quintil	1,4	1,2	1,4	1,3	1,5	3,8%	11,1%	15,1%	1,3	1,4	12,6%
Total	8,1	6,4	8,1	8,0	8,2	-0,2%	2,0%	23,5%	7,3	8,1	11,3%
Grupo exógeno											
1r quintil	1,8	1,3	1,6	1,5	1,4	-10,1%	-20,2%	18,0%	1,5	1,5	-1,1%
2o quintil	1,6	1,2	1,6	1,5	1,4	0,6%	-9,2%	25,7%	1,4	1,5	8,7%
3r quintil	1,2	1,0	1,1	1,2	1,2	-5,2%	2,7%	26,0%	1,1	1,2	10,6%
4o quintil	1,3	1,1	1,3	1,4	1,5	-6,3%	12,5%	19,8%	1,2	1,4	11,1%
5o quintil	1,1	1,0	1,0	0,9	1,0	-8,6%	-9,5%	-5,0%	1,0	1,0	-6,0%
Total	7,0	5,5	6,6	6,5	6,6	-5,9%	-5,9%	17,4%	6,3	6,6	4,7%

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

Tabla 10. Número de contratos de alquiler de viviendas por tramos de superficie de la vivienda y semestres. Barcelona ciudad, grupo experimental, grupo control y grupo exógeno, 22 de septiembre de 2019 - 21 de marzo de 2022.

	Semestre					Variación (%)			Número contratos mensuales medio		Variación (%)
	1r	2o	3r	4o	5o	1r-3o	1r-5o	2o-4o	1r+2o	3r+4o+5o	
Barcelona											
Menos de 50 m ²	4.319	3.393	5.265	5.630	4.920	21,9%	13,9%	65,9%	642,7	878,6	36,7%
50-74	8.826	6.608	9.615	10.648	9.327	8,9%	5,7%	61,1%	1.286,2	1.643,9	27,8%
75-99	4.203	3.278	4.542	4.904	4.045	8,1%	-3,8%	49,6%	623,4	749,5	20,2%
100-150	1.641	1.279	1.716	1.868	1.476	4,6%	-10,1%	46,1%	243,3	281,1	15,5%
Más de 150 m ²	376	271	369	408	332	-1,9%	-11,7%	50,6%	53,9	61,6	14,3%
Sin datos	5.808	4.771	6.237	6.770	5.959	7,4%	2,6%	41,9%	881,6	1.053,7	19,5%
Total	25.173	19.600	27.744	30.228	26.059	10,2%	3,5%	54,2%	3.731,1	4.668,4	25,1%
Grupo experimental											
Menos de 50 m ²	2.691	2.150	2.911	2.962	3.046	8,2%	13,2%	37,8%	403,4	495,5	22,8%
50-74	7.581	6.078	7.948	8.283	8.151	4,8%	7,5%	36,3%	1.138,3	1.354,6	19,0%
75-99	3.872	3.196	3.631	3.786	3.610	-6,2%	-6,8%	18,5%	589,0	612,6	4,0%
100-150	1.256	1.099	1.145	1.012	976	-8,8%	-22,3%	-7,9%	196,3	174,1	-11,3%
Más de 150 m ²	335	251	229	237	224	-31,6%	-33,1%	-5,6%	48,8	38,3	-21,5%
Sin datos	7.220	6.154	6.336	6.217	5.937	-12,2%	-17,8%	1,0%	1.114,5	1.027,2	-7,8%
Total	22.955	18.928	22.200	22.497	21.944	-3,3%	-4,4%	18,9%	3.490,3	3.702,3	6,1%
Grupo control											
Menos de 50 m ²	223	158	202	215	246	-9,4%	10,3%	36,1%	31,8	36,8	16,0%
50-74	779	615	758	799	857	-2,7%	10,0%	29,9%	116,2	134,1	15,4%
75-99	585	409	555	557	568	-5,1%	-2,9%	36,2%	82,8	93,3	12,7%
100-150	242	201	231	220	228	-4,5%	-5,8%	9,5%	36,9	37,7	2,2%
Más de 150 m ²	119	102	103	96	89	-13,4%	-25,2%	-5,9%	18,4	16,0	-13,1%
Sin datos	1.033	898	1.137	1.062	1.064	10,1%	3,0%	18,3%	160,9	181,3	12,7%
Total	2.981	2.383	2.986	2.949	3.052	0,2%	2,4%	23,8%	447,0	499,3	11,7%
Grupo exógeno											
Menos de 50 m ²	311	217	272	277	288	-12,5%	-7,4%	27,6%	44,0	46,5	5,7%
50-74	1.027	724	1.006	1.017	1.047	-2,0%	1,9%	40,5%	145,9	170,6	16,9%
75-99	752	605	723	738	729	-3,9%	-3,1%	22,0%	113,1	121,7	7,6%
100-150	439	396	427	416	418	-2,7%	-4,8%	5,1%	69,6	70,1	0,7%
Más de 150 m ²	335	283	289	227	232	-13,7%	-30,7%	-19,8%	51,5	41,6	-19,3%
Sin datos	2.072	1.685	1.975	1.943	1.979	-4,7%	-4,5%	15,3%	313,1	327,6	4,6%
Total	4.936	3.910	4.692	4.618	4.693	-4,9%	-4,9%	18,1%	737,2	777,9	5,5%

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



Impacto en la evolución del volumen de viviendas en 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 el contrario, aumentó en todos ellos, y superó con creces los valores previos al estallido de la pandemia. En consonancia con la fuerte actividad contractual que experimentó la ciudad de Barcelona, fue este ámbito donde más creció durante los tres semestres de vigencia de la *Llei 11/2020*: un 6,7% en términos absolutos y un 7,3% en términos relativos (por cada mil habitantes), mientras que en el grupo experimental y en el control el aumento fue inferior: un 3,9% y un 4,3% respectivamente en valores absolutos, y alrededor del 4,0-4,1% si lo ponemos con relación a su población (véase tablas 11 y 12). Justo es decir que este aumento de la vivienda de alquiler no es un fenómeno circunstancial del periodo analizado sino que se enmarca en una tendencia estructural de expansión de este régimen de tenencia que se inició a finales del siglo XX⁶.

Tabla 11. Número de viviendas con contrato de alquiler vigente al inicio y fin de cada semestre. Barcelona ciudad, grupo experimental, grupo control y grupo exógeno, 22 de septiembre de 2019 - 22 de marzo de 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	204.242	207.342	204.251	205.048	210.647	217.907	6,7%
Grupo experimental	197.187	200.082	201.970	203.884	206.212	209.754	3,9%
Grupo control	24.391	24.761	25.086	25.403	25.639	26.159	4,3%
Grupo exógeno	39.477	40.167	40.959	41.697	42.160	42.903	4,7%

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

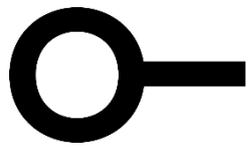
Tabla 12. Número de viviendas con contrato de alquiler vigente por cada 1.000 habitantes vigentes al inicio y fin de cada semestre. Barcelona ciudad, grupo experimental, grupo control y grupo exógeno, 22 de septiembre de 2019 - 22 de marzo de 2022.

	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	128,7	133,1	7,3%
Grupo experimental	74,9	75,7	76,6	77,4	78,3	79,7	4,0%
Grupo control	66,3	67,0	67,8	68,6	69,2	70,6	4,1%
Grupo exógeno	56,5	57,1	57,9	58,8	59,4	60,5	4,4%

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

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

⁶ Al respecto ver: Sender, M., Donat, C., Bosch, J., López, J., Gigling, M., Hernández, R., Arcarons, A., Rodríguez, I., Trilla, C. (2021). *L'impacte de la Covid-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020*. Barcelona. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. Disponible en: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2021/09/Informeannual_2020.pdf [consulta: 2 de enero de 2023].
Bosch, J., i Donat, C. (2021). *Impacte de la pandèmia en el mercat d'habitatge de lloguer a la metròpoli de Barcelona*. A: La metròpoli (post) covid. Impactes, escenaris i reptes. Anuari Metropolità de Barcelona 2020 (pp. 79–101). Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. Disponible en: https://iermb.uab.cat/wp-content/uploads/2021/07/ANUARI_IERMB_2020_web.pdf [consulta: 2 de enero de 2023].



Conclusiones

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

(I) Esta norma contribuyó a reducir ligeramente el precio del alquiler en aquellos municipios de la demarcación de Barcelona estudiados donde se implementó (conclusión coincidente con el trabajo de Jofre-*Monseny, Martínez-Mazza i Segú, y el de Monràs i Garcia Montalvo), de forma particularmente intensa durante los primeros meses de aplicación. Más allá de la actualización del propio índice de referencia del precio de los alquileres, 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 i 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.

(II) El perfil de la vivienda de los contratos de alquiler suscritos durante la vigencia de la Ley experimentó algunas variaciones en comparación con los de los contratos firmados en los dos semestres anteriores. Los resultados del estudio de los nuevos contratos por tramos de superficie (tabla 10) confirmarían esta circunstancia que también ponían de relieve Monràs i Garcia Montalvo. Durante la vigencia de la Ley en Barcelona, en el grupo experimental y en el de control se produjo una relación inversa entre superficie de la vivienda y número de nuevos contratos, es decir, aumento de la proporción de contratos de alquiler de viviendas con superficies inferiores y progresiva disminución de esta proporción a medida que la vivienda tiene un mayor tamaño. Dado que esta pauta tuvo lugar tanto en Barcelona como en el grupo experimental y el de control, es lógico pensar que se trata más bien de una dinámica propia del mercado de alquiler que de una consecuencia de la medida de control de rentas.

(III) 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 donde se implementó. La evolución en el grupo experimental y la del grupo control fue, en términos relativos respecto a la población similar: durante la vigencia de la Ley en el grupo experimental se firmaron de media semestralmente 8,4 contratos por cada 1.000 habitantes (lo que representa un aumento del 6,5% respecto al año anterior), y en el grupo control se formalizaron en el mismo periodo 8,1 contratos por cada 1.000 habitantes (un 11,3% 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 i Segú, pero entran en contradicción con los de Monràs i Garcia Montalvo. El motivo de la divergencia con el trabajo de Monràs i Garcia Montalvo muy previsiblemente tiene su origen en las diferencias metodológicas existentes entre ambos estudios⁷.

(IV) El número total de viviendas con contrato de alquiler no se redujo durante la vigencia de la Ley en ninguno de los ámbitos estudiados, sino todo lo contrario, aumentó en todos ellos, y superó con creces los valores previos al estallido de la pandemia. En términos relativos, este incremento fue particularmente intenso en la ciudad de Barcelona (+7,3%), y más moderado en el grupo experimental (+4,0%) y en el de control (+4,1%).

A pesar de ello, pero, hay que tomar los resultados de esta evaluación con la debida prudencia por varios motivos, fundamentalmente por razones de cariz temporal, metodológico y coyuntural:

(I) En el plan temporal, hay que subrayar que la Ley solo estuvo vigente un año y medio. 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

⁷ Entre otros aspectos, hay que considerar las diferencias existentes en: el tratamiento de los datos, los ámbitos territoriales de estudio, los intervalos temporales considerados (el estudio de trabajo de Monràs i Garcia Montalvo comprende desde el año 2016 hasta junio de 2021, mientras que el intervalo de esta evaluación se extiende desde septiembre de 2019 hasta que la medida fue declarada nula en marzo de 2022) y en la propia base de datos original (esta evaluación se basa en la explotación de la información del Registro de Fianzas del INCASÒL con fecha de referencia el 30 de junio de 2022).

y largo plazo a medida que se ensancha la diferencia entre rentas reguladas y rentas libres. Así mismo, dado el breve periodo de vigencia, también hay que considerar la posibilidad que los resultados estén influenciados por las variaciones estacionales que se producen cada año en el mercado.

(II) La metodología empleada 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 del alquiler en cuestión de precios y oferta. Además, la imposibilidad de definir un grupo control por la ciudad de Barcelona atendida la inexistencia de un municipio equivalente en el sistema residencial catalán condiciona el análisis del impacto en la capital catalana. También hay que tener presente que la evaluación, a diferencia de otros trabajos, se circunscribe en 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 los otros no). Así mismo, 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, a pesar de la obligación legal, un porcentaje indeterminado de los contratos de alquiler no acaban de depositar la fianza y, por lo tanto, no quedan recogidos en esta fuente. Se estima que en 2021 un 70% de las viviendas de alquiler en la ciudad de Barcelona había depositado la fianza en el INCASÒL⁸. Este elevado porcentaje permite examinar con precisión y fiabilidad la evolución global del segmento de alquiler mediante esta fuente. Ahora bien, cuando el análisis, como es el caso, después de varios procesos de depuración de la base de datos del INCASÒL, se basa en el cruce de variables territoriales (por ejemplo, municipios con un volumen de contratos reducido) con otras relacionadas con las características de la vivienda (por ejemplo, la superficie, un campo con una elevada proporción de registros sin información válida) y del contrato (la renta), las posibilidades de desviaciones significativas en los resultados aumentan de forma notable.

(III) Por último, es clave entender la incidencia de la pandemia en el mercado del 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 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 del alquiler durante todo el periodo de vigencia de la Ley fue el impacto económico y social del Covid-19. 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 de 2020 y durante buena parte del 2021, ni tampoco la moderación que se inició a finales de 2021 y que continuó el primer trimestre de 2022. De hecho, los momentos en que se empiezan 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 cual, no parece lógico considerar una relación de causalidad directa entre ambos elementos (otra cosa muy diferente 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 coger esta necesaria visión longitudinal comparada, que esta evaluación se estructura en cinco semestres, haciéndolos coincidir con el año anterior a la pandemia, el primer semestre de pandemia previo a la norma, y los tres siguientes de vigencia de esta.

⁸ Al respecto, consultar: O-HB (2022). *Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona. Conjunt del parc i segment de lloguer 2021*. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. Disponible en: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/11/O22010_Lab_Propietat_2021.pdf [consulta: 18 de enero de 2023].



Anexos

Anexo 1. Listado de municipios que conforman el grupo experimental, el grupo control y el 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

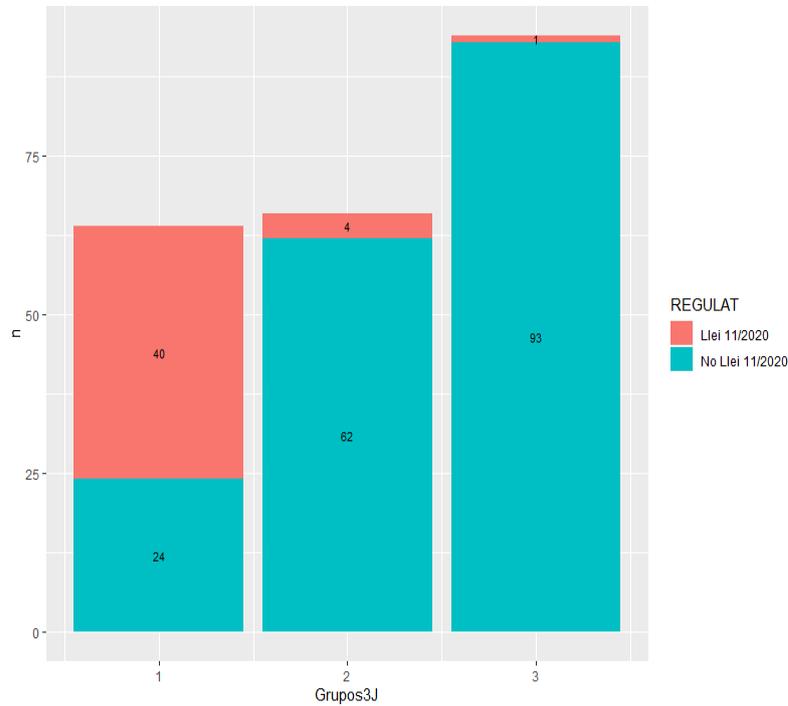
Municipios del grupo “exógeno”

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	Oristà
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

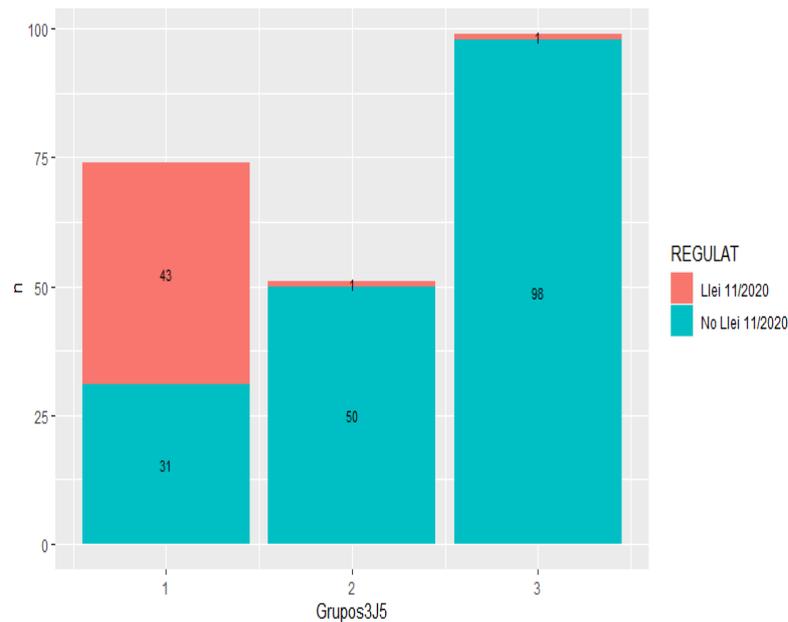
Anexo 2. Agrupación de los municipios estudiados y sus características

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



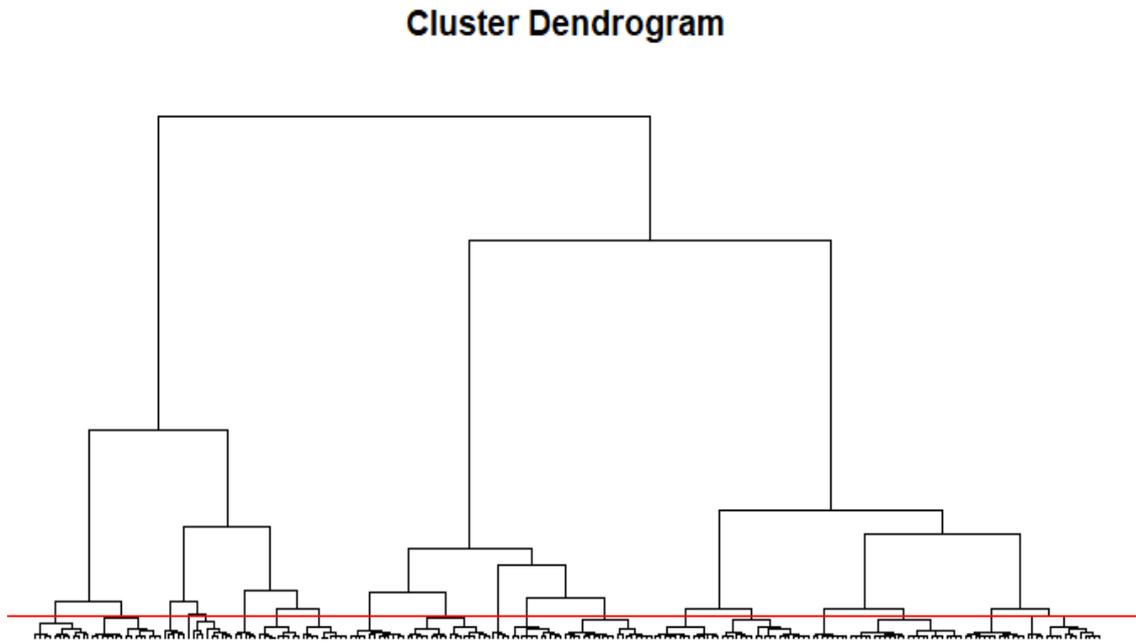
Fuente: elaboración propia

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



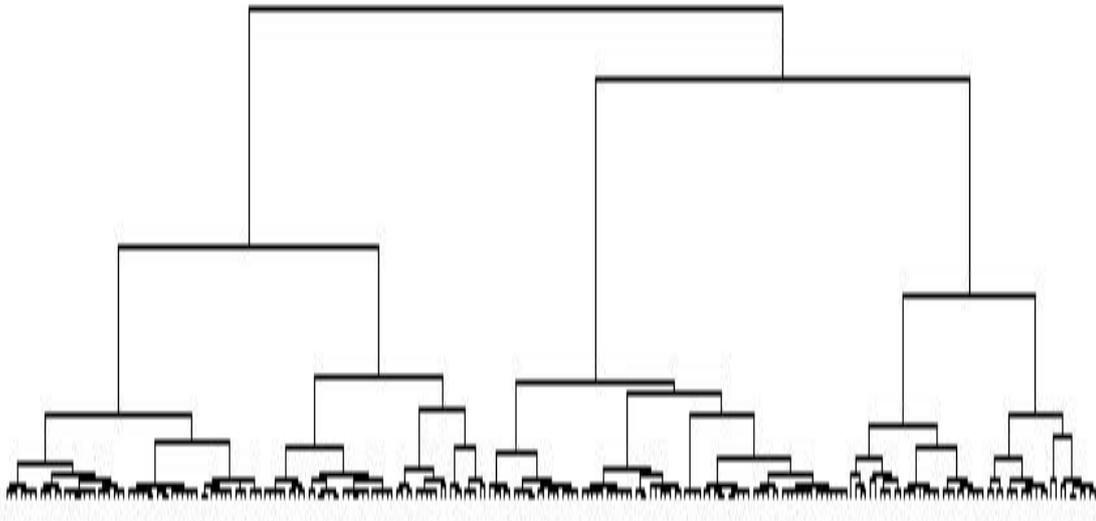
Fuente: elaboración propia

Figura 9. Dendrograma de clasificación, escenario 1.



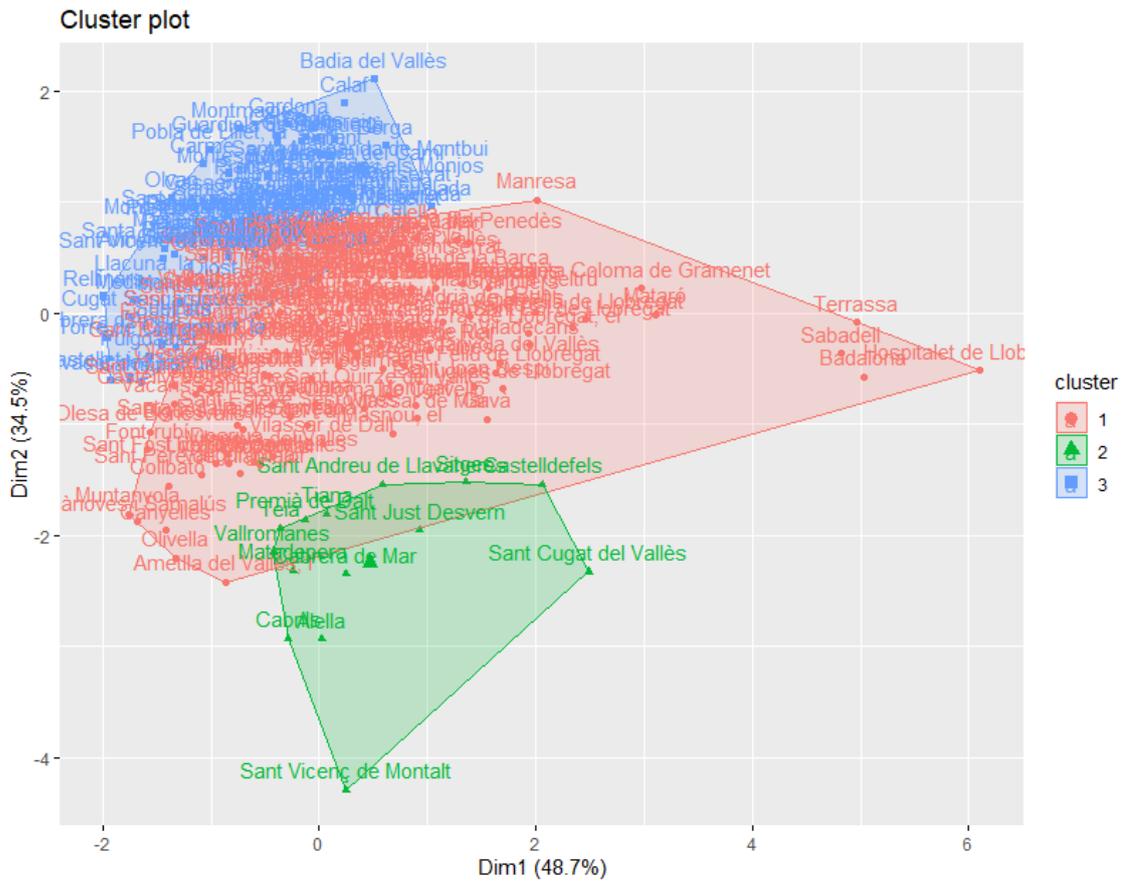
Fuente: elaboración propia

Figura 10. Dendrograma de clasificación, escenario 2.



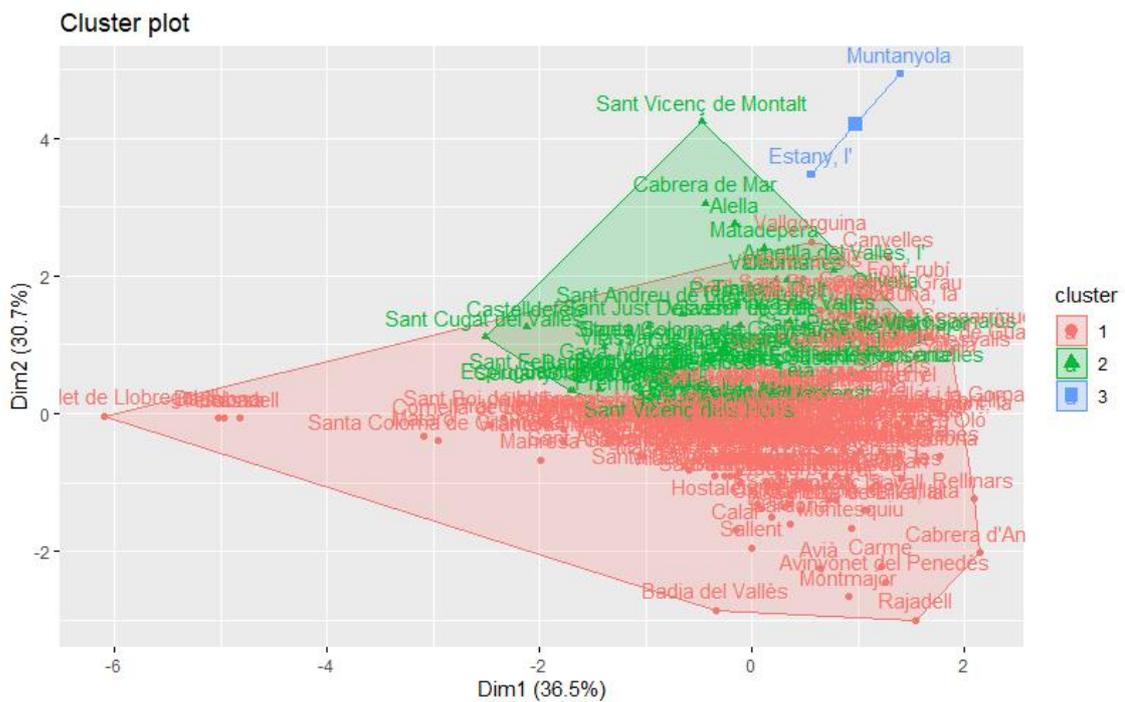
Fuente: elaboración propia

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**