

**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 Polítiques  
Socials d'Habitatge  
de Catalunya

**Laboratorio** continuidad

# Estudio comparado de la regulación del alquiler en Berlín y París.

Versión actualizada  
2022.

**HB LAB**  
**O**

10/2022

1ª edición 2019

2ª edición actualizada 2022

Barcelona, octubre de 2022

### **Investigación, redacción y edición**

Max Gigling

### **Con el apoyo de**

Equipo Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Gabinet Tècnic de Programació (M<sup>a</sup> Jesús Calvo)

### **Nos encontrarás en**

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

[info@ohb.cat](mailto:info@ohb.cat)

Síguenos en [www.ohb.cat](http://www.ohb.cat) y @OMHBcn



Amb el suport de:



# Índice

<b>1. Introducción .....</b>	<b>5</b>
1.1. <i>Las políticas de vivienda miran al alquiler .....</i>	6
1.2. <i>Dos casos europeos: Berlín y París .....</i>	6
1.3. <i>Presentación del marco de análisis.....</i>	7
<b>2. La regulación de arrendamientos en Berlín y Alemania .....</b>	<b>9</b>
2.1. <i>Contexto.....</i>	10
2.1.1. Origen y desarrollo del sistema de regulación actual.....	10
2.1.2. El mercado del alquiler en Berlín.....	15
2.2. <i>Protección de la tenencia y mecanismos de actualización del alquiler .....</i>	17
2.2.1. Protección de la tenencia.....	18
2.2.2. Procedimiento de actualización de la renta.....	19
2.2.3. El Mietspiegel.....	21
2.2.4. Determinación del alquiler de referencia con el <i>Mietspiegel</i> de Berlín .....	22
2.2.5. Elevación de la renta por obras de mejora.....	25
2.3. <i>Medidas específicas de regulación de alquileres para favorecer la asequibilidad.....</i>	26
2.3.1. Alquileres abusivos .....	27
2.3.2. Limitación del nivel del alquiler en nuevos contratos: <i>Mietpreisbremse</i> o “freno de alquileres”.....	27
2.3.3. Limitación de la evolución de los alquileres: <i>Kappungsgrenze</i> (“limitación del crecimiento”).....	31
2.4. <i>Resumen de la regulación del alquiler de viviendas privadas libres en Berlín .....</i>	32
2.4.1. Regulación de la seguridad de tenencia y la asequibilidad.....	32
2.4.2. La regulación de la renta de alquiler.....	32
<b>3. La regulación de arrendamientos en París y Francia.....</b>	<b>35</b>
3.1. <i>Contexto.....</i>	36
3.1.1. Origen y desarrollo del sistema de regulación actual.....	36
3.1.2. El mercado del alquiler en París.....	38
3.2. <i>Protección de la tenencia y mecanismos de actualización del alquiler .....</i>	40
3.2.1. Duración de la relación contractual.....	40
3.2.2. Procedimiento de actualización o revisión de la renta .....	42
3.2.3. La especificidad de las viviendas amuebladas.....	43
3.3. <i>Medidas específicas de regulación de la renta para favorecer la asequibilidad .....</i>	44
3.3.1. Dispositivo de limitación de la evolución de alquileres.....	44
3.3.2. Dispositivo de limitación del nivel de alquileres.....	45
3.4. <i>Resumen de la determinación del alquiler de viviendas privadas libres en París .....</i>	47
3.4.1. Regulación de la seguridad de tenencia y la asequibilidad.....	47
3.4.2. La regulación de la renta de alquiler.....	48

<b>4. La elaboración de los precios de referencia en París y Berlín .....</b>	<b>49</b>
4.1. <i>El Mietspiegel de Berlín .....</i>	<i>50</i>
4.1.1. Periodicidad.....	50
4.1.2. Responsable de la elaboración.....	51
4.1.3. Prescripciones normativas relativas a la metodología de elaboración .....	51
4.1.4. Valores observados .....	52
4.1.5. Campo de observación .....	53
4.1.6. Fuente de los datos.....	53
4.1.7. Tratamiento de datos .....	54
4.1.8. Las variables .....	54
4.2. <i>El precio de referencia en París .....</i>	<i>57</i>
4.2.1. Responsable de la elaboración.....	57
4.2.2. Valores observados .....	57
4.2.3. Periodicidad.....	58
4.2.4. Campo de observación .....	58
4.2.5. Fuentes de datos.....	59
4.2.6. Tratamiento de datos .....	60
4.2.7. Las variables .....	61
4.2.8. Viviendas amuebladas.....	61
4.2.9. Variabilidad del alquiler. Mayoración y minoración. Complemento de alquiler.....	62
<b>5. Conclusiones.....</b>	<b>63</b>
<b>Bibliografía .....</b>	<b>67</b>

# ○— 1. Introducción

## 1.1. Las políticas de vivienda miran al alquiler

En muchas de las grandes zonas urbanas del mundo se observa desde hace años un aumento sostenido del precio de los alquileres en el mercado libre.<sup>1</sup> Esta evolución ha devuelto la asequibilidad de la vivienda en alquiler y la cuestión de la regulación de rentas al primer plano del debate público y político.<sup>2</sup> El aumento de precios tiene un impacto directo en la calidad de vida de una parte considerable de la población. No sólo restringe las posibilidades de acceder a una vivienda o de mantenerse en ella, también merma los ingresos disponibles para otros gastos en los hogares que residen en alquiler. En particular los hogares con menor poder adquisitivo pueden verse obligados a cambiar a una vivienda menos adecuada, o tener que recortar en otros gastos esenciales como calefacción, comida o educación.

La ciudad y el área metropolitana de Barcelona forman parte de las zonas urbanas especialmente afectadas por el aumento del precio de los alquileres, lo que ha generado un gran interés por las medidas políticas que pueden haber tomado otros municipios y regiones con vistas a mejorar la situación habitacional de las personas inquilinas, actuales y potenciales.

En esta línea, el Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) ha iniciado un estudio de las medidas de regulación de los alquileres en algunas ciudades europeas confrontadas a dificultades similares, tales como Berlín, París, Bonn o Múnich.

## 1.2. Dos casos europeos: Berlín y París

Los casos de Berlín y París han despertado especial interés en Barcelona y Catalunya, a raíz de la implantación en 2015 de dispositivos de limitación del alquiler en ambas ciudades, y tanto el marco normativo, como los criterios metodológicos empleados en estas ciudades influyeron en el debate catalán sobre la regulación del alquiler.

El O-HB inició en 2017 el laboratorio sobre medidas de regulación del alquiler con el estudio de estas dos ciudades y en 2019 presentó el “Estudio comparado de la regulación del alquiler en Berlín y París”.

---

<sup>1</sup> David López-Rodríguez y M.<sup>a</sup> de los Llanos Matea, «La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional.», Documentos Ocasionales (Madrid: Banco de España, 2020), <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosOcasionales/20/Fich/do2002.pdf>; Konstantin A. Kholodilin y Sebastian Kohl, «Does Social Policy through Rent Controls Inhibit New Construction? Some Answers from Long-Run Historical Evidence», SSRN Scholarly Paper (Rochester, NY: Social Science Research Network, 1 de enero de 2020), <https://doi.org/10.2139/ssrn.3518332>; Christine Whitehead y Peter Williams, «Assessing the Evidence on Rent Control from an International Perspective» (London: Residential Landlords Association, octubre de 2018), <https://thinkhouse.org.uk/site/assets/files/1534/rlaoct.pdf>.

<sup>2</sup> Rebecca Diamond, Tim McQuade, y Franklin Qian, «The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco», *American Economic Review* 109, n.º 9 (septiembre de 2019): 3365-94, <https://doi.org/10.1257/aer.20181289>.

En los tres años transcurridos desde la publicación del estudio, las normativas de ambas ciudades han sido objeto de varios cambios. Por ello, es necesaria una revisión completa del informe, con vistas a incluir los recientes cambios normativos y actualizar los datos citados.

### 1.3. Presentación del marco de análisis

Las medidas que entraron en vigor en Berlín y París en 2015 con vistas a contener una evolución del precio del alquiler considerada insostenible, están basadas en unos precios de referencia a partir de los cuales se determina una limitación del nivel máximo del precio del alquiler. En ambas ciudades se quiso dar respuesta a las crecientes dificultades de acceso y permanencia en la vivienda.

El presente estudio se centró inicialmente en las funciones y el funcionamiento de los precios de referencia de París y Berlín, pero rápidamente surgió la necesidad de ampliar el campo de análisis, porque **el precio de referencia, tanto en Alemania como en Francia, es una pieza más dentro de la mecánica de regulación de los arrendamientos del mercado privado. Su lógica de funcionamiento no se puede entender fuera de ese contexto.**

Así, en Alemania, el precio de referencia nace en los años 70 del siglo pasado como parte del mecanismo de garantía de la seguridad de tenencia. Su función era servir de apoyo para la actualización de la renta en arrendamientos existentes, y ésta sigue siendo su función principal. Solo a partir de 2015 se le atribuye, además, y de manera excepcional, una función en la contención de precios en zonas con un mercado de alquiler tensionado. Por ello, una adecuada descripción del precio de referencia alemán tiene que considerarse en el contexto de regulación de la garantía de tenencia.

Asimismo, en París, la limitación de los precios de alquiler se apoya en primer lugar en una limitación de su evolución, que no puede superar el IRL, un índice derivado del índice de precios al consumo. La limitación del nivel máximo de los alquileres en función del precio de referencia añade solamente una segunda limitación, para evitar que algunos alquileres, a pesar de una evolución limitada por el IRL, se sitúen muy por encima del precio medio. Por lo tanto, el precio de referencia es solo una de las limitaciones del crecimiento del alquiler y no se puede entender su funcionamiento independientemente del mecanismo en su conjunto.

Por otra parte, ha quedado en evidencia la necesidad de una cuidadosa selección del marco de análisis. **Los sistemas de regulación de alquileres en Francia y Alemania son muy distintos el uno del otro y del sistema español.**

En ausencia de un marco de análisis que permita analizar, desde una misma perspectiva, los sistemas de regulación alemán, francés y español, un análisis comparativo corre el riesgo de llevar a unas conclusiones erróneas. Por ejemplo, si se contempla la duración mínima del contrato como unidad de análisis, se podría comparar la regulación alemana con la española, pero se llegaría a subestimar mucho el nivel de seguridad de tenencia que ofrece el sistema de regulación francés.

La solución adoptada ha consistido **en llevar a cabo un análisis desde la perspectiva de la permanencia o seguridad de tenencia y la asequibilidad, dos aspectos centrales del**

**derecho a una vivienda adecuada.**<sup>3</sup> Esta perspectiva tiene la ventaja de ofrecer un marco de análisis centrado en prestaciones, con relativa independencia de los mecanismos legislativos empleados para conseguirlas, con lo que brinda una mayor capacidad de comparación entre normativas inscritas en marcos legislativos distintos.

- **Asequibilidad:** tiene una relación evidente con la regulación del precio del alquiler.
- **Seguridad de tenencia:** resulta de igual manera indisociablemente vinculada a la regulación de precios, haciendo hincapié en dos aspectos inseparables:
  - **Garantías de permanencia:** los aspectos de la normativa que protegen la permanencia de la persona inquilina en la vivienda, y, correlativamente, las opciones de las que dispone la parte propietaria para terminar el arrendamiento.
  - **Actualización de la renta:** los posibles procedimientos de revisión de la renta mientras permanece la persona inquilina en la vivienda.

---

<sup>3</sup> Naciones Unidas, «Folleto informativo N° 21/Rev.1. El derecho a una vivienda adecuada» (Ginebra, abril de 2010), [http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_sp.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf).

## ○ 2. La regulación de arrendamientos en Berlín y Alemania

## 2.1. Contexto

### 2.1.1. Origen y desarrollo del sistema de regulación actual

A principios del siglo XX, Alemania introdujo, como otros países, un control de precios de alquiler debido a la situación habitacional crítica de gran parte de la población, consecuencia, en particular, de las guerras. Este sistema se mantuvo hasta los años 50, cuando se inició la liberalización del mercado de alquiler<sup>4</sup>.

A finales de los años 60, las regulaciones favorables a los inquilinos se habían reducido considerablemente y en la práctica ya no existía un control de alquileres. Se había vuelto común la *Änderungskündigung* (recisión modificatoria), es decir, la recisión del contrato acompañada de una propuesta de nuevo contrato, que permitía a las personas propietarias incrementar el alquiler libremente.<sup>5</sup> A los inquilinos no les quedaba más remedio que aceptar el nuevo alquiler o buscarse una nueva vivienda, en un contexto de déficit de oferta.<sup>6</sup>

**En 1971, para frenar este incremento de precios, el gobierno alemán introdujo una protección indefinida del arrendamiento,<sup>7</sup> pero sin volver a un control de precios.** La nueva ley, la “ley de protección de la tenencia”, en alemán *Wohnraumkündigungsschutzgesetz*,<sup>8</sup> definió unos pocos supuestos – que todavía se mantienen en la actualidad – en los que la persona propietaria puede finalizar un arrendamiento; en ausencia de estos supuestos, la persona propietaria no se puede oponer a continuar el arrendamiento (Art. 1 §1 de la ley). En paralelo, la ley introdujo un nuevo mecanismo de actualización de las rentas, el *Vergleichsmietensystem* (sistema de alquileres de referencia), es decir un **mecanismo que permite la actualización de las rentas de arrendamientos existentes hasta equipararse con el nivel del alquiler que se paga por viviendas comparables** (Art. 1 §2). Con ello, se propuso una solución de compromiso frente a los intereses divergentes de propietarios e inquilinos: por una parte, se garantiza la seguridad de tenencia de la persona inquilina, y por otra, se asegura al propietario una actualización de la renta que refleja la evolución del mercado.<sup>9</sup>

Esta nueva regulación se introdujo en un primer momento por un tiempo limitado, hasta el 31 de diciembre de 1974 (Art. 3 §2.3).

---

<sup>4</sup> Martin Häublein y Arnold Lehmann-Richter, «Mieterschutz in der Bundesrepublik Deutschland», en *Soziales Mietrecht in Europa*, ed. Paul Oberhammer, Andreas Kletečka, y Andrea Wall (Vienna: Springer Vienna, 2011), 33-77, [https://doi.org/10.1007/978-3-7091-0192-6\\_2](https://doi.org/10.1007/978-3-7091-0192-6_2).

<sup>5</sup> Jürgen Schardt, *Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem und der Frankfurter Mietspiegel 2010* (Frankfurt, M.: Inst. für Humangeographie, 2012). Es llamativa la similitud con la situación actual del mercado de alquiler español.

<sup>6</sup> Es llamativa la similitud con la situación actual del mercado de alquiler español.

<sup>7</sup> En esta primera ley, la duración del contrato podría ser indefinida o determinada. En caso de un contrato de duración determinada, al finalizar este o cualquiera de sus prórrogas, la persona inquilina tenía derecho a una prórroga. Este funcionamiento es similar al del sistema francés actual (ver más abajo).

<sup>8</sup> Alemania, «Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Wohnraumkündigungsschutzgesetz - WKSchG) - vom 25.11.1971», *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 118 (27 de noviembre de 1971): 1839.

<sup>9</sup> Schardt, *Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem und der Frankfurter Mietspiegel 2010*.

En 1974, la “segunda ley de protección de la tenencia” (2. *Wohnraumkündigungsschutzgesetz*),<sup>10</sup> daba permanencia a la nueva regulación de alquileres y estableció con más detalle el funcionamiento del *Vergleichsmiete* o **alquiler de referencia**.<sup>11</sup> La introducción de las nuevas normas en las regulaciones regionales se produjo progresivamente.<sup>12</sup>

En este contexto, surgieron los primeros *Mietspiegel*, o espejos de los alquileres, unas tablas de precios reflejando los alquileres de referencia, con vistas a facilitar el acuerdo entre las partes propietaria e inquilina entorno al *Vergleichsmiete* de una vivienda específica. En un primer momento, se trataba de herramientas meramente informativas.

En sus inicios, el *Vergleichsmiete* se determinaba sobre la base de todos los alquileres vigentes, sin importar la antigüedad del arrendamiento.<sup>13</sup> En 1983, después de la llegada al poder de un gobierno de coalición conservador-liberal (CDU/CSU y FDP) y en un contexto de bajo nivel de la actividad constructiva, se redujo el periodo de referencia de los alquileres incluidos en el cálculo a aquellos pactados o modificados en los últimos tres años.<sup>14</sup> Con esta modificación se pretendía que el alquiler de referencia reflejase de manera más inmediata la evolución del mercado.<sup>15</sup> En un contexto de crecimiento de los alquileres, este cambio iba a tener como consecuencia un aumento generalizado de estos, por lo que se introdujo en paralelo la *Kappungsgrenze*, una limitación del crecimiento máximo del alquiler, que no puede aumentar más de un 30% en un periodo consecutivo de 3 años.<sup>16</sup> En 1993, el periodo de referencia de los alquileres incluidos en el cálculo del *Vergleichsmiete* se amplió a cuatro años.<sup>17</sup>

Mientras que en la antigua Alemania Occidental se introdujo a partir de 1971 el nuevo sistema de regulación de alquileres con vistas a limitar su crecimiento en las zonas dónde se había liberalizado el mercado; en Berlín Oeste el mercado no se había liberalizado y el sistema de control de precios se mantuvo hasta 1988. Cuando éste se sustituyó por el sistema de precios de referencia, la nueva normativa no supuso una mejora de las condiciones de los hogares en

---

<sup>10</sup> «Zweites Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz - 2. WKSchG)», *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 139 (21 de diciembre de 1974): 3603.

<sup>11</sup> El *Vergleichsmiete* es comparable al “*loyer de référence*” francés, por lo que utilizamos para ambos términos la traducción de **alquiler de referencia**. Cabe señalar que la legislación de arrendamientos francesa diferencia entre el “*loyer de référence*”, que determina el nivel máximo del alquiler, y el “*indice de référence des loyers*” (índice de referencia de los alquileres), que limita el crecimiento del alquiler (ver más abajo). Por consiguiente, la traducción **índice de alquiler** se ha reservado a lo largo del texto para esta segunda noción, de acuerdo con la definición de “índice” como “Expresión numérica de la relación entre dos cantidades” (Real Academia Española, *Diccionario de la lengua española*, <https://dle.rae.es/%C3%ADndice>).

<sup>12</sup> Schardt, *Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem und der Frankfurter Mietspiegel 2010*.

<sup>13</sup> En Francia, el alquiler de referencia se determina sobre la base de todos los alquileres vigentes (ver más abajo).

<sup>14</sup> Alemania, «Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen - vom 20. Dezember 1982», *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 54 (23 de diciembre de 1982): 1912.

<sup>15</sup> Schardt, *Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem und der Frankfurter Mietspiegel 2010*.

<sup>16</sup> En la actualidad, el periodo de referencia para el cálculo del alquiler de referencia es de 6 años, y la *Kappungsgrenze* de un 20% en un periodo consecutivo de 3 años, que se puede limitar a un 15% en zonas con un mercado del alquiler tensionado.

<sup>17</sup> Alemania, «Viertes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)», *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 38 (27 de julio de 1993): 1257.

alquiler, como en la Alemania Occidental, sino un empeoramiento. En este contexto, las asociaciones de inquilinos de Berlín lograron negociar que este cambio incluyera desde el inicio un *Mietspiegel* “cualificado”, es decir, un *Mietspiegel* que goza de la presunción de exactitud.<sup>18</sup>

La amplia reforma de la normativa federal de alquileres de 2001 reunía el conjunto de regulaciones relativas al arrendamiento de viviendas en un único texto, que se incluía en el Código Civil alemán o BGB (*Bürgerliches Gesetzbuch*).<sup>19</sup> Esta reforma introdujo asimismo una regulación de los gastos que se podían exigir a un inquilino, y reforzó el rol del *Mietspiegel* con la introducción en la ley federal del “**espejo de alquileres cualificado**” que goza de la presunción de exactitud.

**En 2015, se agregó a la regulación existente el freno de alquileres, en alemán, Mietpreisbremse.<sup>20</sup> Este nuevo dispositivo permite limitar localmente el importe máximo del alquiler en nuevos contratos.** La medida se había considerado necesaria para frenar la evolución del precio de los alquileres en situaciones de desequilibrio del mercado.

Ante la constatación de un efecto muy limitado del *Mietpreisbremse*,<sup>21</sup> atribuido a la facilidad de eludirlo con alguna de las numerosas excepciones, combinado con la dificultad que suponía para la persona inquilina poder impugnar un alquiler por encima del límite legal, se introdujeron varias modificaciones para reforzar la efectividad del mecanismo, que entraron en vigor el 1 de enero de 2019.<sup>22</sup> A partir de esta modificación, un alquiler que supere el precio de referencia más de un 10% solo tiene validez si el propietario informa por escrito del importe del anterior alquiler o de otra razón admitida por la ley que justifique el alquiler exigido.

Este nuevo texto modifica también la regulación del aumento de la renta por mejoras, en particular para frenar la práctica del *Herausmodernisieren*, que se puede traducir como “desahucio por modernización”, y se refiere a la práctica de llevar a una persona inquilina a renunciar a su vivienda, por medio de un inasumible aumento del alquiler, a raíz de una modernización extensa y costosa de la vivienda.

---

<sup>18</sup> Berliner Mieterverein, «Das Ende der Mietpreisbindung – eine Bilanz – 20 Jahre danach», *Berliner Mieterverein e.V.*, 28 de marzo de 2008, <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0308/030814.htm>.

<sup>19</sup> Alemania, «Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)», *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 28 (25 de junio de 2001): 1149.

<sup>20</sup> Alemania, «Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)», *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 16 (27 de abril de 2015): 610.

<sup>21</sup> Claus Michelsen y Andreas Mense, «Evaluierung der Mietpreisbremse. Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)» (Berlin: DIW Berlin, 15 de diciembre de 2018), [https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB\\_Gutachten\\_DIW.pdf](https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_DIW.pdf).

<sup>22</sup> Alemania, «Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)», *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 48 (21 de diciembre de 2018): 2648.

En enero de 2020, entró en vigor la ampliación del plazo de referencia de los alquileres incluidos en el cálculo del alquiler de referencia, que pasó de los últimos 4 años a los últimos 6, con el objetivo de reducir el peso de los contratos más recientes en el cálculo.<sup>23</sup>

**En febrero de 2020 entró en vigor en Berlín una ley regional de limitación de alquileres, el *Mietendeckel* (techo de alquileres).**<sup>24</sup> Con esta ley, se creó una situación inédita en materia de regulación de alquileres en la capital alemana, que duró algo más de un año, hasta la publicación en abril de 2021 de la decisión del Tribunal Constitucional alemán, que declaró la ley inconstitucional.<sup>25</sup>

Esta regulación regional no pretendía reemplazar la normativa federal, y no hubiera podido hacerlo, porque la regulación de los contratos civiles es competencia federal. La ley propuesta se había concebido, por lo tanto, como una regulación complementaria, cuya justificación residía en la función social de la vivienda. La aplicación de la regulación se presentó como temporal y vinculada a una situación de mercado que hacía necesaria la intervención de la administración pública para proteger la función social de la vivienda. El Tribunal Constitucional no se alineó con la argumentación jurídica del *Land* Berlín y concluyó que la ley invadía competencias federales y era, por lo tanto, inconstitucional.

El *Mietendeckel*, había permitido a muchos hogares de la capital alemana conseguir una rebaja en el alquiler y con su anulación muchos tuvieron que devolver los importes ahorrados.<sup>26</sup> Sin embargo, después de la decisión del tribunal constitucional, Berlín no se quedó sin regulación del alquiler: se mantenían vigentes los límites de la regulación federal. Además, el gobierno de Berlín había tenido la precaución de actualizar el *Mietspiegel*, a pesar de la validez del *Mietendeckel* en aquel momento. De este modo, al desaparecer la regulación regional, las personas inquilinas disponían, con el *Mietspiegel 2021*, de unos alquileres de referencia válidos para determinar el nivel máximo admitido en las actualizaciones de renta (*Vergleichsmiete*) y el alquiler máximo para nuevos contratos (*Mietpreisbremse*).

**En abril de 2020, el gobierno federal prorrogó hasta 2025 el periodo de aplicación del *Mietpreisbremse***, inicialmente previsto hasta 2020, e introdujo otra modificación del mecanismo del freno de alquileres.<sup>27</sup> Con esta nueva modificación, las personas inquilinas que impugnan un alquiler que está por encima del límite autorizado, pueden reclamar de manera retroactiva la devolución de los importes pagados de más, mientras que la formulación anterior de la ley solo permitía reclamar los importes pagados a partir de la fecha de reclamación.

---

<sup>23</sup> Alemania, «Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete - vom 21. Dezember 2019», *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 52 (30 de diciembre de 2019): 2911.

<sup>24</sup> Land Berlin, «Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)», *GVBl.*, 22 de febrero de 2020, 8. La “ley para la limitación del precio del alquiler en el ámbito residencial en Berlín” fue aprobada el 30 de enero de 2020 y entró en vigor el 23 de febrero de 2020.

<sup>25</sup> Bundesverfassungsgericht, Beschluss des Zweiten Senats vom 25. März 2021 - BvF 1/20, 2 BvL 5/20, 2 BvL 4/20 (25 de marzo de 2021).

<sup>26</sup> IBB, «IBB Wohnungsmarktbericht 2021» (Berlin: Investitionsbank Berlin, marzo de 2022), p. 70.

<sup>27</sup> Alemania, «Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn. Vom 19. März 2020», *Bundesgesetzblatt Teil I*, 27 de marzo de 2020.

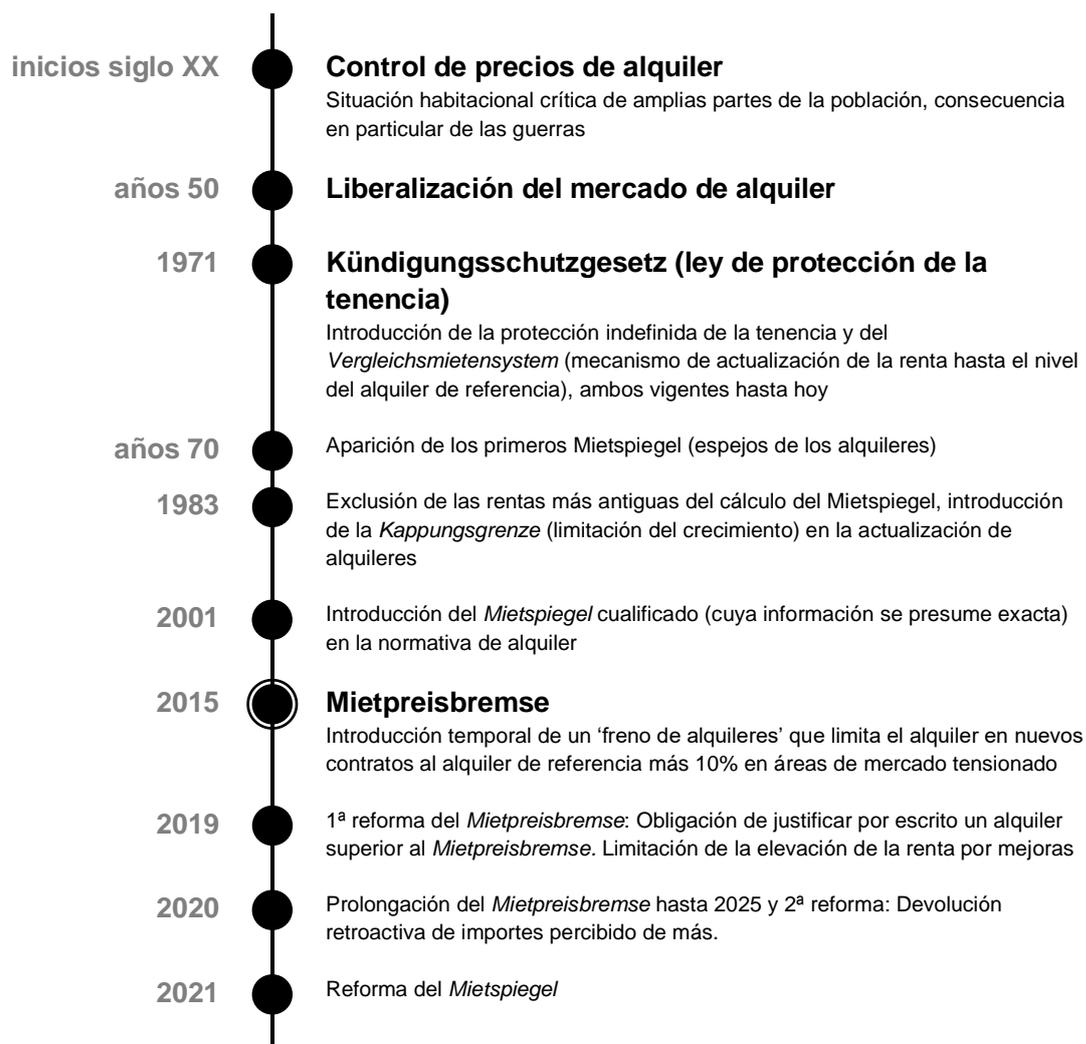
En 2021, la “ley de reforma del *Mietspiegel*” hacía obligatoria la elaboración de un *Mietspiegel* en los municipios de más de 50.000 habitantes.<sup>28</sup> Asimismo, se publicó un “decreto del *Mietspiegel*” que define unos criterios metodológicos mínimos que debe respetar un *Mietspiegel* cualificado.<sup>29</sup> A partir de esta reforma, cuando un *Mietspiegel* se ha elaborado conforme a estos criterios y ha sido aprobado por la administración local competente, se presume un *Mietspiegel* cualificado. Con ello, el legislador desea dotar este instrumento de mayor seguridad jurídica, al dificultar su impugnación por presuntas carencias metodológicas, con la imposición de la carga de la prueba a la parte que pone en duda la validez. Asimismo, la reforma introduce la obligación de que los *Mietspiegel*, así como los correspondientes informes metodológicos, se pongan gratuitamente a disposición del público en Internet. Por otra parte, se introduce la obligatoriedad de la participación de inquilinos y propietarios en las encuestas realizadas con la finalidad de elaborar un *Mietspiegel* cualificado.

---

<sup>28</sup> Alemania, «Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10. August 2021», *BGBI. I S. 3515*, 17 de agosto de 2021, 4.

<sup>29</sup> Alemania, «Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV)», *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 76 (2 de noviembre de 2021): 4779.

Figura 1. Cronología de la ley de arrendamientos alemana.



Fuente: Elaboración propia

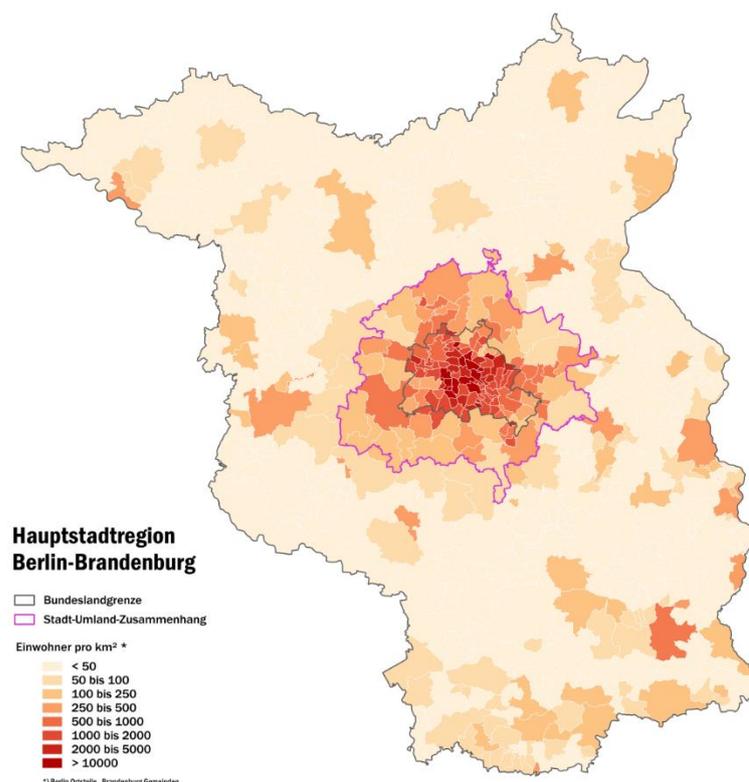
### 2.1.2. El mercado del alquiler en Berlín

En 2020, la población de Berlín alcanzó 3.664.088 personas. Por primera vez en los últimos 10 años, la población no creció entre 2019 y 2020, lo que refleja sin duda el impacto de la pandemia del Covid-19, aunque se espera una vuelta al crecimiento poblacional en los próximos años. El número de hogares alcanzó los 2.033.700 en 2019, un 53% unipersonales y el tamaño medio es de 1,8 personas por hogar.<sup>30</sup>

<sup>30</sup> IBB, «IBB Wohnungsmarktbericht 2021», 14. Cabe recordar que una vivienda puede albergar más de un hogar.

La aglomeración de Berlín incluye, además del *Land* Berlín, 50 municipios del *Land* Brandeburgo, que rodea Berlín por completo. La población de estos municipios suma un total de un millón de habitantes en 2020.

**Mapa 1. Límites de la aglomeración<sup>31</sup> de Berlín (línea fucsia), del *Land* Berlín (línea negra central) y del *Land* Brandeburgo (línea negra exterior). Densidad de población en 2014.**



Densidad de población en habitantes por km<sup>2</sup>, por barrios de Berlín y municipios de Brandeburgo.  
Fuente: Wikipedia, 2016.<sup>32</sup>

El Censo de 2011 contabilizó en Berlín 1.869.437 viviendas. Un 96,3% tenían uso residencial, un 0,1% eran viviendas de uso vacacional, y un 3,5% vacías.<sup>33</sup> El nivel actual de viviendas

<sup>31</sup> El uso en alemán del adjetivo “metropolitano/a” en el contexto territorial puede llevar a confusión debido a una acepción diferente a la del español. Así, la “región metropolitana Berlín-Brandeburgo” (*Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg*), abarca el conjunto de los estados de Berlín y Brandeburgo, mientras que la zona cuya extensión se asemeja al concepto español de área metropolitana, se designa como “aglomeración de Berlín” (*Agglomeration Berlin*). Por esta razón, se ha conservado el término de “aglomeración” en la traducción.

<sup>32</sup> [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Metropolregion\\_Berlin-Brandenburg\\_Einwohnerdichte.svg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Metropolregion_Berlin-Brandenburg_Einwohnerdichte.svg)

<sup>33</sup> *Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ)*. Cabe señalar que no se incluyen las viviendas destinadas a una actividad económica, por ejemplo, viviendas transformadas en despachos o alojamientos turísticos. El uso residencial de las viviendas está protegido en Berlín con la entrada en vigor en 2013 de la “ley por la prohibición de usos distintos a la función residencial” (Land Berlin, «Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) - vom 29. November 2013», *GVBl.*, 11 de diciembre de 2013, 626.)

vacantes se estima por debajo de este nivel, pero hasta la publicación de los datos del Censo de 2021 no se dispondrá de datos actualizados.<sup>34</sup>

Berlín es el *Land* con el mayor porcentaje de tenencia en alquiler de Alemania. En los datos del Censo de 2011, un 84,4% de las viviendas de uso residencial eran alquiladas, y un 15,6% ocupadas por la persona propietaria.

Según los datos del último Informe del Banco de Inversiones de Berlín, en 2020, un 84,1% de las viviendas eran de alquiler. De estas, el 5,7% eran sociales y otro 5,1% tenían alguna otra forma de precio regulado. Las viviendas sociales en alquiler son viviendas que se han cofinanciado con ayudas públicas, y que, por ello, deben de cumplir las condiciones con respecto al importe del alquiler y los ingresos de las personas inquilinas, pero solo durante un periodo de tiempo determinado. El parque de viviendas sociales en alquiler disminuye, por lo tanto, con el tiempo, si no se crean nuevas viviendas en este régimen.

Entre 2011 y 2020 el parque de viviendas sociales en alquiler se ha reducido en un 36%, hasta las 95.638 viviendas. Desde 2015, se está incentivando la creación de nuevas unidades, con el fin de estabilizar el parque social entorno a unas 100.000 viviendas. El número de viviendas con alguna otra forma de precio regulado se ha reducido en un 43% entre 2011 y 2020, hasta las 69.900 viviendas, y se prevé la casi desaparición de este segmento para 2025.

La evolución de los precios en el mercado del alquiler de Berlín en los últimos años ha sido la siguiente.<sup>35</sup>

- Crecimiento del precio de referencia entre 2010 (*Mietspiegel* 2011) y 2020 (*Mietspiegel* 2021): +30,3%. Precios promedios en €/m<sup>2</sup>: sept. 2010: 5,21 €/m<sup>2</sup>; sept. 2020: 6,79 €/m<sup>2</sup>.
- Estimación del alquiler promedio en 2020: en arrendamientos existentes: 6,37 €/m<sup>2</sup>, en nuevos contratos: 7,66 €/m<sup>2</sup>.
- Crecimiento de la mediana del precio de oferta de viviendas en alquiler en los principales portales inmobiliarios entre el 4º trimestre de 2017 y el mismo trimestre de 2021: +10,7%. Precios medianos en €/m<sup>2</sup>: 4T2017: 10,02 €/m<sup>2</sup>; 4T2021: 11,09 €/m<sup>2</sup>.
- Crecimiento del índice de precios al consumo entre 2010 y 2019 en Berlín: +13,5%.

## 2.2. Protección de la tenencia y mecanismos de actualización del alquiler

La legislación alemana de arrendamientos urbanos forma parte del Código Civil, en alemán *Bürgerliches Gesetzbuch* o BGB. El arrendamiento de viviendas principales viene regulado en particular por los §§ 549 - 577a del BGB.

---

<sup>34</sup> IBB, «IBB Wohnungsmarktbericht 2021».

<sup>35</sup> IBB.

### 2.2.1. Protección de la tenencia

**En Alemania, con la salvedad de algunas excepciones, el contrato de arrendamiento de una vivienda principal es de duración indefinida.**

**El propietario o la propietaria solo puede poner fin al contrato en tres supuestos específicos, que vienen definidos en el §573.2 del BGB:**

- La persona inquilina no ha respetado sus obligaciones contractuales de manera significativa.
- La persona propietaria necesita la vivienda para él o ella, o para un miembro de su familia o su hogar.
- La continuidad de la persona inquilina en la vivienda le causaría unas desventajas económicas significativas; **queda explícitamente excluida la posibilidad de considerar como tal la de cobrar un alquiler mayor al cambiar de inquilino.**

Quedan excluidas de esta regulación las viviendas situadas en edificios con dos viviendas, en las que la persona propietaria ocupa la otra vivienda. En este caso, la persona propietaria puede poner fin al contrato sin justificación específica (§573a BGB).

La persona inquilina dispone de la posibilidad de objetar la finalización del contrato si esta implica para ella o algún miembro de su hogar una situación de especial desamparo (“*Härte*”) que no queda justificada aun cuando se consideren los intereses legítimos del propietario (§574 BGB). Sin embargo, no se permite esta objeción al inquilino en situación de falta grave.

La ley autoriza la finalización de contratos de duración determinada solo en tres supuestos específicos, definidos en el §575.1 del BGB. Con la salvedad de estas tres excepciones, el contrato es obligatoriamente indefinido. Los tres supuestos son los siguientes:

- La persona propietaria tiene previsto utilizar la vivienda para ella, su familia o miembros de su hogar.
- Tiene previsto eliminar la vivienda o reformarla de manera sustancial.
- Tiene previsto alquilar la vivienda a una persona que tiene a su servicio.

El propietario debe comunicar por escrito la razón que justifica la limitación de la duración del contrato; en ausencia de esta justificación, el contrato se considera de duración indefinida (§575.1 BGB).

Asimismo, si desaparece la razón que ha motivado la limitación de la duración del contrato, la persona inquilina puede optar por la transformación del contrato en indefinido (§575.3 BGB).

La ventaja del contrato de duración determinada para la persona propietaria, respecto al procedimiento de finalización de un contrato indefinido, es que no admite objeción por parte del inquilino.

De manera resumida se puede decir que la legislación de arrendamientos alemana protege la seguridad de tenencia sin limitación de tiempo, si bien incluye excepciones que permiten tener en cuenta situaciones particulares en las que se antepone un interés justificado de la persona propietaria.

## 2.2.2. Procedimiento de actualización de la renta.

**Para la actualización de la renta, la ley de arrendamientos alemana prevé tres posibles mecanismos** (§557 BGB): la actualización a importes pactados de antemano (*Staffelmiete*), la actualización según el índice de precios al consumo (*Indexmiete*) o la actualización siguiendo la evolución del alquiler de referencia (*Vergleichsmiete*).

En el caso de los dos primeros mecanismos, se trata de una actualización pactada de antemano e inscrita en el contrato, mientras que la tercera opción se aplica en ausencia de pacto o tras la finalización de este en el caso de un acuerdo limitado en el tiempo. A continuación, se presentan los tres mecanismos:

- **Actualización a importes pactados de antemano (*Staffelmiete* - §557a BGB)**

El importe del alquiler en euros, exigible en cada periodo consecutivo (año o más) se inscribe en el contrato. Al finalizar el último periodo por el cual se había fijado el precio del alquiler en el contrato, el sistema de actualización pasa a ser el alquiler de referencia (*Vergleichsmiete*). Cabe destacar que cada nuevo importe de alquiler, en el momento de ser exigible por primera vez, tiene que ajustarse a las mismas limitaciones que se impondrían a un alquiler inicial y, en particular, al *Mietpreisbremse* (ver más abajo).

- **Actualización según el índice de precios al consumo (*Indexmiete* - §557b BGB)**

El alquiler varía cada año según la variación del índice general de precios al consumo nacional.

- **Actualización siguiendo la evolución del alquiler de referencia (*Vergleichsmiete* - §558 BGB)**

Es el mecanismo de actualización por defecto cuando no hay acuerdo sobre uno de los dos mecanismos mencionados anteriormente. Según este sistema (*Vergleichsmietensystem*), la propiedad puede pedir la actualización de la renta hasta el nivel del alquiler de referencia. Este “se calcula sobre la base de las rentas habituales para viviendas equiparables en términos de tipo, tamaño, equipamiento, calidad, ubicación, incluida la calificación energética, que se han pactado o actualizado en los últimos seis años, en el municipio o en un municipio equiparable”.<sup>36</sup> No se incluyen viviendas cuyo nivel de alquiler viene fijado legalmente o por convenio.

**Para facilitar la determinación del alquiler de referencia, Berlín dispone de un *Mietspiegel*, por medio del cual se puede determinar el alquiler de referencia de la mayoría de las viviendas.** Al tratarse de un *Mietspiegel* con la consideración de “cualificado” (*qualifizierter Mietspiegel*), la información que ofrece se presume correcta.

Sin embargo, no es obligatoria la utilización del *Mietspiegel* para justificar la petición de actualización de la renta. Esta se puede fundamentar en (§558a.2 BGB):

- los precios de referencia (*Mietspiegel*);

---

<sup>36</sup> En alemán (§558.2 BGB): “Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder [...] geändert worden sind. [...]”.

- la información extraída de una base de datos de alquileres (*Mietdatenbank*);<sup>37</sup>
- un informe pericial argumentado;
- los alquileres de un mínimo de tres viviendas comparables.

Es preciso que la persona inquilina acepte la renta actualizada. Debe hacerlo, si la solicitud de aumento está justificada, si no lo está, puede no aceptarla. Si la persona inquilina no la acepta, la persona propietaria puede presentar una demanda para obtener la conformidad con la actualización de la renta (§558b BGB). En caso contrario, se mantiene la renta anterior, sin otras consecuencias sobre la relación contractual.

Para evitar que actualizar una renta baja hasta el nivel del precio de referencia pueda suponer un crecimiento muy importante, el aumento queda limitado además por la *Kappungsgrenze*, según la cual el incremento del alquiler no puede superar el 15% en un periodo consecutivo de tres años.<sup>38</sup>

El *Vergleichsmietensystem*, el sistema alemán de actualización de la renta de alquiler basado en el alquiler de referencia, tiene un **efecto anticíclico** sobre la evolución de los alquileres: en la medida en que no se calcula sobre la base de las rentas pactadas en la actualidad, sino incluye en el cálculo las rentas pactadas o modificadas en años anteriores, el alquiler de referencia tiende a ser menos elevado que la renta en los nuevos contratos realizados en momentos de crecimiento de los alquileres, y más cuantioso en momentos de decrecimiento. Sin embargo, la tendencia a largo plazo refleja la evolución del mercado de alquiler.

El efecto anticíclico depende del peso relativo de las rentas actuales y anteriores en la base de cálculo. En la actualidad, en la elaboración de un *Mietspiegel* o **precio de referencia, no se toman en cuenta todos los alquileres existentes, sino solamente los alquileres modificados o firmados en los últimos seis años** (§558 BGB). El periodo actual de referencia de seis años está en vigor desde el 1 de enero de 2020,<sup>39</sup> con anterioridad era de cuatro años. El objetivo de la ampliación del periodo de referencia es reducir el peso de los contratos más recientes en el cálculo del precio de referencia. De este modo, se reduce la sensibilidad del precio de referencia a las fluctuaciones puntuales del mercado del alquiler, reforzando el efecto anticíclico del mecanismo. En una situación de presión al alza de los precios, el efecto esperado es por lo tanto ralentizar el crecimiento de los alquileres en arrendamientos existentes. Se trata de la cuarta modificación del periodo de referencia. En su origen, el *Mietspiegel* se elaboró a partir de la totalidad de alquileres existentes, y las asociaciones de inquilinos piden la vuelta a esta situación.<sup>40</sup>

---

<sup>37</sup> La *Mietdatenbank* es una opción poco común.

<sup>38</sup> §558.3 BGB. El límite del 15% está vinculado a la existencia de un mercado tensionado. En ausencia de mercado tensionado, el límite de la *Kappungsgrenze* es de un 20% de aumento acumulado por periodo de 3 años.

<sup>39</sup> *Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete* Alemania, «Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete - vom 21. Dezember 2019».

<sup>40</sup> Deutscher Mieterbund, «Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete» (Berlín, 5 de septiembre de 2019). A notar que, en Francia, la elaboración del alquiler de referencia toma en cuenta la totalidad de los alquileres (ver más abajo).

### 2.2.3. El Mietspiegel

El *Mietspiegel* con su notoriedad e importancia práctica, es un elemento facultativo del sistema alemán de alquileres de referencia (*Vergleichsmietensystem*).

En primer lugar, no todos los municipios disponen de un *Mietspiegel*. En 2020, según los datos del *Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung* (BBSR), 1 de los 14 municipios alemanes mayores de 500.000 habitantes (un 7%), 6 de los 66 municipios de entre 100.000 y 500.000 habitantes (un 9%) y 25 de los 113 municipios de entre 50.000 y 100.000 habitantes (un 22%), no disponían de un *Mietspiegel* (ver Figura 2). Esta situación debería cambiar en los próximos años: la ley de reforma del *Mietspiegel* de 2021 ha introducido la obligatoriedad del *Mietspiegel* para los municipios de más de 50.000 habitantes.<sup>41</sup> Estos deberán disponer de un *Mietspiegel* a más tardar el 1 de enero de 2023 si elaboran un *Mietspiegel* “sencillo”, o el 1 de enero de 2024 si se trata de un *Mietspiegel* cualificado. En los municipios de menor tamaño, sin embargo, la elaboración de un *Mietspiegel* seguirá siendo facultativa; la ley se limita a recomendar a los municipios su elaboración cuando se aprecia una necesidad y cuando la elaboración no supone un esfuerzo de difícil justificación para el municipio. Asimismo, un *Mietspiegel* puede surgir de una iniciativa conjunta de representantes de personas propietarias e inquilinas, y puede elaborarse para uno o varios municipios, o para una parte de un municipio (§558c BGB).<sup>42</sup>

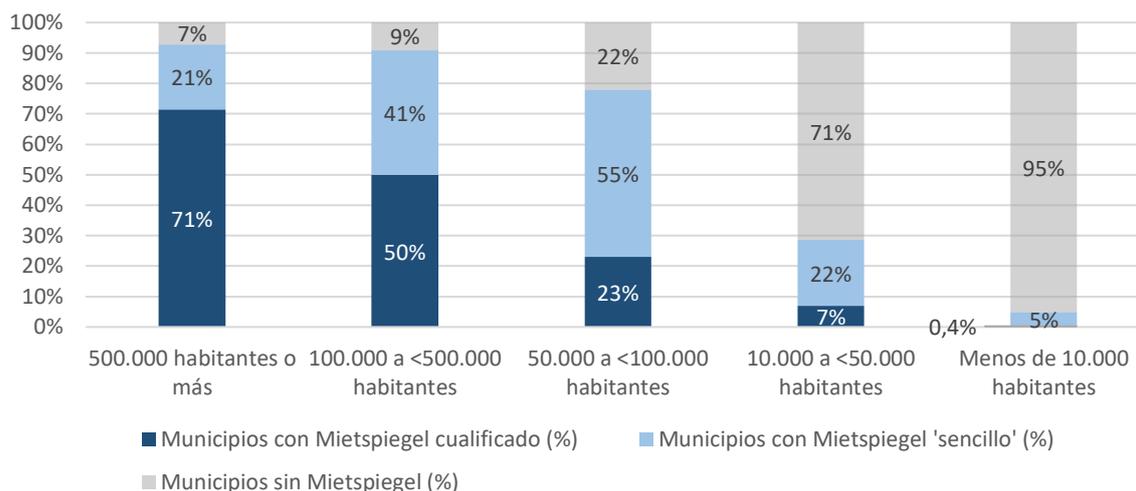
En segundo lugar, aunque exista un *Mietspiegel*, no es obligatoria su utilización para fundamentar una propuesta de actualización del alquiler, ni siquiera cuando se trata de un *Mietspiegel* con la consideración de “cualificado”. Sin embargo, en este último caso, siempre se debe incluir, por lo menos a título informativo, la información sobre el precio del alquiler según el *Mietspiegel* (§558a.3 BGB).

En tercer lugar, un *Mietspiegel* que no tiene la consideración de “cualificado”, no ofrece más que una información indicativa. Solamente un *Mietspiegel* cualificado (*Qualifizierter Mietspiegel*) goza de la presunción de ofrecer un reflejo exacto de los precios de mercado (§558d BGB). Según los datos del BBSR, el 71% de los municipios más poblados (500.000 habitantes y más) y un 50% de los municipios de 100.000 a 500.000 habitantes disponían de un *Mietspiegel* cualificado en 2020. Este porcentaje se reduce al 23% en los municipios de 50.000 a 100.000 habitantes. Este aspecto no cambiará con la reforma de 2021 antes mencionada, que obliga a los municipios de más de 50.000 habitantes a elaborar un *Mietspiegel*, pero no exige que este tenga la consideración de cualificado.

---

<sup>41</sup> Modificación del §558c.4 BGB por la ley de reforma del *Mietspiegel* (Alemania, «Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10. August 2021».)

<sup>42</sup> Comentar que, en ausencia de un *Mietspiegel* válido, se puede utilizar como fundamento un *Mietspiegel* desactualizado, o el *Mietspiegel* de otro municipio equiparable (§558a.4 BGB).

**Figura 2. Porcentaje de municipios con *Mietspiegel*, según el tamaño del municipio, 2020.**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del banco de datos sobre *Mietspiegel* del BBSR<sup>43</sup> y del instituto federal de estadística alemán (Statistisches Bundesamt).<sup>44</sup>

#### 2.2.4. Determinación del alquiler de referencia con el *Mietspiegel* de Berlín

El *Mietspiegel* de Berlín es un listado de precios de referencia “cualificado” (*qualifizierter Mietspiegel*), lo que implica que se ha elaborado según criterios metodológicos reconocidos, conforme a las prescripciones de la legislación de arrendamientos, y que la información goza de la presunción de exactitud (§558d BGB). La versión en vigor es el *Mietspiegel 2021*. Ofrece información para la mayor parte de las **viviendas en alquiler del mercado privado y con precio libre**.

**Quedan excluidas** del ámbito de aplicación del *Mietspiegel* de Berlín:

- Viviendas unifamiliares independientes, adosadas y pareadas, así como viviendas situadas en edificios con dos viviendas.<sup>45</sup>

<sup>43</sup> Iris Ammann et al., *Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020*, Stand: November 2020 (Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2021), p. 125.

<sup>44</sup> Statistisches Bundesamt, «Gemeinden nach Bundesländern und Einwohnergrößenklassen am 31.12.2020», septiembre de 2021, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/08-gemeinden-einwohner-groessen.html>.

<sup>45</sup> Estas viviendas quedan excluidas del *Mietspiegel*, pero no de la regulación de actualización de la renta. La exclusión del *Mietspiegel* se debe a razones de muestreo, se trata de una categoría de viviendas poco frecuente en la capital alemana. A pesar de que el *Mietspiegel* excluya estas viviendas explícitamente, la jurisprudencia suele admitirlo como medio de prueba para justificar un aumento del alquiler que se ajusta a los valores del *Mietspiegel*, en la medida en que los alquileres en edificios con una o dos viviendas están en regla general más altos que los alquileres en edificios de tres o más viviendas contemplados en el *Mietspiegel* (ver Bundesgerichtshof, Beschluss des VIII. Zivilsenats vom 26.04.2016, No. VIII ZR 54/15 (BGH 26 de abril de 2016)).

- Viviendas de nueva construcción, considerando como tal las viviendas terminadas a partir del 1 de enero de 2018.

No toda la información del *Mietspiegel* tiene la consideración de “cualificada”, es decir, no toda la información goza de la presunción de exactitud. Por ejemplo, no es más que orientativa la información para las tipologías de vivienda que cuentan con un número insuficiente de observaciones.<sup>46</sup> Asimismo, no está incluido en la parte “cualificada” el método que permite determinar, a partir de una lista de criterios, el alquiler de una vivienda particular dentro del intervalo de precios (ver más adelante).

Las viviendas que presentan unas características inusuales, como viviendas muy grandes, o viviendas con unas calidades o equipamientos muy por encima o por debajo de lo común, pueden justificar un alquiler fuera del intervalo de precios marcado por el *Mietspiegel*. En estos casos, puede resultar necesario determinar el alquiler de referencia por medio de un informe pericial, al margen de los valores ofrecidos en el *Mietspiegel*.<sup>47</sup>

En este contexto, es importante recordar que todas las viviendas, incluso las que no están reflejadas en el *Mietspiegel*, quedan sometidas a los mecanismos de actualización de la renta conforme a la legislación de arrendamientos. El *Mietspiegel* no es más que una ayuda para facilitar a las partes la determinación del alquiler de referencia, pero no es un elemento necesario ni obligatorio del sistema de alquileres de referencia (*Vergleichsmietensystem*).

Para facilitar la utilización del *Mietspiegel* con vistas a determinar el alquiler de referencia de una vivienda en particular, la *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen*, administración competente en vivienda de Berlín, publica un documento informativo<sup>48</sup> y ofrece un servicio de consulta en línea.<sup>49</sup> Igualmente está disponible en línea el informe metodológico detallado.<sup>50</sup> La información central del *Mietspiegel*, los precios medianos e intervalos de precios, desglosados según las variables principales, viene resumida en la “tabla de precios de referencia” (*Mietspiegeltabelle*).

---

<sup>46</sup> Casillas señaladas por “\*” o “\*\*” en la tabla del *Mietspiegel*, ver más abajo.

<sup>47</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, «Berliner Mietspiegel 2021», mayo de 2021, <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/downloads.shtml>, p. 9.

<sup>48</sup> *Berliner Mietspiegel 2021* Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2021.pdf>

<sup>49</sup> *Mietspiegelabfrageservice* <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/index.shtml>

<sup>50</sup> <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/downloads.shtml>

Tabla 1. Berliner Mietspiegeltabelle 2021 (tabla de precios de referencia de Berlín, 2021)<sup>51</sup>

**Berliner Mietspiegeltabelle 2021**

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2020) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich



Bezugsfertig		Altbau		Neubau					
		bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West <sup>a</sup>	1973 - 1990 Ost <sup>a</sup> mit Wendewohnungen	1991 - 2002 ohne Wendewohnungen	2003-2017
Wohnfläche	Ausstattung	mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (IWC)		mit SH, Bad und IWC		mit SH, Bad und IWC		mit SH, Bad und IWC	
	Wohnlage	Spalte 1		Spalte 2		Spalte 3		Spalte 4	
bis unter 40 m <sup>2</sup>	einfach A	7,99 5,56 - 13,11	7,89* 6,07 - 8,78	6,50 5,60 - 9,13	6,87 6,06 - 8,93	7,65* 7,51 - 8,95	7,22 6,93 - 8,06		
	mittel B	8,52 6,79 - 12,37	7,74* 6,51 - 8,64	6,93 5,71 - 9,15	6,64 5,95 - 8,33	7,82** 5,39 - 8,25	7,01 6,52 - 7,31		
	gut C	11,57* 6,61 - 14,39	7,58** 6,51 - 9,58	7,55 6,43 - 9,41	9,00 8,24 - 9,86	8,40** 7,55 - 10,20	7,21 6,77 - 8,33		
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfach D	6,82 5,32 - 10,05	6,47 5,48 - 8,28	6,07 5,44 - 8,09	5,94 5,11 - 7,09	7,54 6,27 - 8,75	6,08 5,78 - 6,62	8,45 7,79 - 10,31	11,74* 9,81 - 15,28
	mittel E	7,51 5,47 - 10,36	6,81 5,69 - 7,85	6,18 5,45 - 7,72	6,05 5,49 - 7,02	7,82 6,43 - 8,87	6,02 5,46 - 6,77	8,27 7,51 - 9,27	9,96 7,36 - 12,64
	gut F	8,13 6,06 - 11,09	6,98 6,08 - 9,24	6,59 5,71 - 7,94	7,21 5,35 - 10,11	8,51* 7,46 - 9,32	6,08 5,89 - 7,04	9,86 8,23 - 11,24	9,99 7,84 - 12,11
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	einfach G	6,40 4,88 - 10,11	5,93 5,12 - 7,35	5,64 4,88 - 6,88	5,51 4,94 - 6,15	7,35 6,15 - 9,10	5,33 5,04 - 5,79	7,80 6,30 - 8,68	13,03 8,58 - 14,99
	mittel H	6,84 4,89 - 10,11	6,31 5,15 - 7,40	6,07 5,34 - 7,16	5,77 5,14 - 6,47	8,09 5,76 - 9,21	5,33 4,65 - 5,82	7,99 6,80 - 9,13	10,20 9,01 - 12,33
	gut I	7,57 5,68 - 11,04	7,18 5,98 - 9,25	6,61 5,56 - 8,46	6,72 5,26 - 8,40	8,41 6,68 - 9,95	5,63 5,17 - 6,36	9,19 7,53 - 11,14	10,33 8,94 - 12,89
90 m <sup>2</sup> und mehr	einfach J	6,30 4,84 - 9,24	6,20* 5,20 - 7,24		5,53 4,94 - 6,12	7,27 5,89 - 8,37	5,29 4,83 - 5,54	8,05 6,71 - 9,42	12,08 8,61 - 13,92
	mittel K	6,84 4,93 - 9,91	6,08 5,16 - 8,60	6,84** 5,68 - 11,54	5,46 5,12 - 6,21	7,72 6,04 - 8,76	5,31 4,66 - 5,62	8,28 7,29 - 9,64	10,19 8,90 - 12,87
	gut L	7,41 5,54 - 10,60	6,76 5,75 - 9,03	8,32 6,76 - 9,40	8,39 7,62 - 8,99	9,10 7,14 - 12,07	5,38 5,14 - 6,00	9,91 8,26 - 11,83	11,63 9,44 - 13,84

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 2,22 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918\*\*\* bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949\*\*\*.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,43 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1\*\*\*.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,43 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2\*\*\*.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,47 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3\*\*\*.

<sup>a</sup> Die Zuordnung West-Straßen basiert auf dem Gebietsstand 02.03.1990. Die Zuordnung der Bezugsfläche basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerten). Die mit \* und \*\* versehenen Daten haben wegen geringer Zahl an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft (\* = 15 - 29 Mietwerte, \*\* = 10 - 14 Mietwerte).

Die mit \*\*\* versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft. Diese Abschläge können daher nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden.

In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 3/4-Spanne dargestellt.

Fuente: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlín

El procedimiento para determinar el alquiler de referencia de una vivienda con ayuda del *Mietspiegel* es el siguiente:

1. **Determinación del nivel residencial que corresponde a la vivienda, en función de su ubicación exacta.** El nivel residencial – sencillo, medio o bueno – se debe consultar en el directorio de calles que forma parte de la documentación del *Mietspiegel* y que atribuye a cada dirección postal un nivel residencial. El nivel residencial está incluido en la parte cualificada del *Mietspiegel*, por lo que la información se presume exacta.

2. **Determinación de la casilla de la tabla de precios de referencia que incluye la vivienda, en función del nivel residencial, el tamaño en metros cuadrados (calculado según la normativa) y el año de finalización la construcción.**<sup>52</sup> En el caso de viviendas que carecen de calefacción, o no tienen un baño o aseo propio, se debe aplicar una rebaja al precio indicado en la casilla, cuyo importe viene especificado en el texto en el lateral derecho de la tabla.

3. **Determinación del precio de referencia específico de la vivienda, dentro del intervalo de precios reseñado por la casilla.** Para facilitar el consenso entre propietario e inquilino en este

51

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegeltabelle2021.pdf>

<sup>52</sup> Solamente en casos de reforma integral de nivel equivalente a una nueva construcción, se sustituye la fecha de construcción inicial por la fecha de la reforma.

aspecto, el *Mietspiegel* incluye un método orientativo. Aunque este método no goza de la presunción de exactitud (no entra en la parte cualificada del *Mietspiegel*), está basado en la experiencia práctica y se utiliza con frecuencia como referencia en decisiones judiciales. El método consiste en considerar por separado cinco grupos de características (baño y aseo, cocina, vivienda, edificio, entorno).<sup>53</sup> En cada grupo se determina el balance entre características que incrementan el valor de uso de la vivienda y características que lo reducen. Cuando en un grupo de características se observan más características positivas que negativas, se le atribuye un +20% y, si dominan las negativas un -20%. La suma de los porcentajes atribuidos a los cinco grupos da un valor entre +100% y -100%. Con este porcentaje, se calcula a continuación el precio de referencia exacto dentro del intervalo: un porcentaje de 0 equivale a la mediana, -100% al límite inferior del intervalo, y +100% al límite superior.

Hasta el *Mietspiegel* de 2015,<sup>54</sup> se incluía una lista de características específicas, como un suelo, cocina o baño de calidad alta, la presencia de un ascensor, etc., para las cuales se definía un importe en euros por metro cuadrado que había que añadir al precio mediano de la casilla. Este importe variaba según el periodo de construcción. Por ejemplo, la existencia de un ascensor suponía añadir 0,64€/m<sup>2</sup> al precio de referencia mediano en viviendas construidas hasta 1918, pero no tenía impacto sobre el precio en viviendas posteriores a 1918. Estos importes por características formaban parte de la sección cualificada del *Mietspiegel*, es decir se presumían exactos, pero solo recogían un abanico muy reducido de características particulares (7 características en 2015), que además solo modificaban el precio de las viviendas de determinados periodos de construcción. A partir del *Mietspiegel* de 2017, se decidió dejar de incluir estos importes de características particulares.

El importe del alquiler considerado a efectos del *Mietspiegel* es el alquiler sin gastos ni impuestos, es decir, sin comunidad, luz, agua, calefacción, impuestos, eventuales complementos por muebles, etc.<sup>55</sup> Para actualizar un alquiler que incluye alguno de estos conceptos, se debe añadir al alquiler de referencia el coste habitual de los conceptos incluidos. Para facilitar esta tarea se incluye en el anexo del *Berliner Mietspiegel* el coste medio de los gastos asociados a una vivienda.<sup>56</sup> Excepcionalmente, el *Mietspiegel 2021* no incluye esta información.

### 2.2.5. Elevación de la renta por obras de mejora

**La legislación de arrendamientos alemana permite aumentar el alquiler por obras de mejora**, para estimular la inversión en el mantenimiento de las viviendas y muy particularmente la mejora de la eficiencia energética.<sup>57</sup> **El 1 de enero de 2019 se introdujeron modificaciones**

---

<sup>53</sup> La clasificación energética forma parte de las características del edificio. La calidad térmica y acústica de las ventanas queda incluida en las características de la vivienda.

<sup>54</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, «Berliner Mietspiegel 2015 mit Berliner Betriebskostenübersicht» (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2015).

<sup>55</sup> En alemán, *Netto-Kaltmiete*, “alquiler frío neto”. El “frío” hace referencia a la no inclusión de los gastos de calefacción y agua caliente.

<sup>56</sup> Ver, por ejemplo, página 23 y siguientes del *Berliner Mietspiegel 2019* (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, «Berliner Mietspiegel 2019 mit Berliner Betriebskostenübersicht», 2019,

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019.pdf>).

<sup>57</sup> Ver en particular la reforma de la legislación de arrendamientos urbanos de 2013.

**en la legislación para reducir las posibilidades de usar de manera abusiva la modernización** para forzar que la persona inquilina abandone la vivienda.

La realización de obras de mejora da derecho a la persona propietaria a elevar la renta anual en un 8% del coste de las obras (§559.1 BGB).<sup>58</sup> Deben deducirse los costes que hubieran sido necesarios para la realización de obras de conservación (§559.2 BGB). Asimismo, deben descontarse las ayudas obtenidas para la realización de la obra (§559a BGB). La persona inquilina puede rechazar la obra (§555d.2 BGB) o el consiguiente aumento del alquiler (§559.4 BGB), si le supone una situación de especial desamparo (“*Härte*”).

La elevación de la renta por mejoras no está permitida si la actualización de la renta se hace por el mecanismo de la *Staffelmiete*, es decir, cuando se ha determinado en el contrato el importe del alquiler para cada periodo (§557a.2 BGB). En el caso de actualización de la renta según la variación del índice general de precios al consumo nacional (*Indexmiete*), solo se permite una elevación de la renta si las obras de mejora se han realizado por causas ajenas a la voluntad de la persona propietaria (§557b.2).

La reforma del 1 de enero de 2019 ha introducido una segunda *Kappungsgrenze* (“limitación de crecimiento”), específica a la elevación de la renta por mejoras, que queda limitada a un máximo de 3 €/m<sup>2</sup>, en un periodo de 6 años, o 2 €/m<sup>2</sup> si el alquiler inicial era inferior a 7 €/m<sup>2</sup> (§559.3a BGB). Asimismo, se ha introducido la presunción de una infracción en casos de una demora superior a 12 meses en la ejecución de la obra, o si la ejecución se desarrolla de manera que suponga una considerable e injustificada molestia para la persona inquilina (§559d BGB).

### 2.3. Medidas específicas de regulación de alquileres para favorecer la asequibilidad

La regulación de los arrendamientos que se ha descrito en los apartados anteriores garantiza un alto nivel de seguridad de tenencia a las personas inquilinas. Esta regulación incluye un procedimiento de actualización de los alquileres que se presenta como una solución de compromiso, que protege a los inquilinos contra aumentos arbitrarios, al tiempo que garantiza a las personas propietarias una evolución de los alquileres siguiendo la tendencia del mercado a largo plazo. Por este compromiso, los mecanismos de actualización se han presentado en este estudio como parte de la regulación que favorece la seguridad de tenencia, y no la asequibilidad.

Sin embargo, la legislación alemana de arrendamientos incluye también medidas destinadas más específicamente a favorecer la asequibilidad de los alquileres. Los principales mecanismos, cuyo funcionamiento queda en su mayor parte vinculado a situaciones de mercado de alquiler tensionado, se presentan a continuación.

---

<sup>58</sup> Desde el 1 de enero de 2019, con anterioridad, un 11%.

### 2.3.1. Alquileres abusivos

**En todos los casos, se aplica la prohibición de pedir un alquiler abusivo por encima del precio del mercado (“*Mietpreisüberhöhung*”), aprovechándose de una situación en la que la persona inquilina no dispone de alternativas viables.** Esta norma no forma parte de la normativa de arrendamientos, sino que se trata de una infracción tipificada por el §5 del código penal económico (*Wirtschaftsstrafgesetz*) y puede ser sancionada con una multa de hasta 50.000 euros. La ley fija el límite a partir del cual existe sospecha de alquiler abusivo en un 20% por encima del alquiler de referencia para viviendas equiparables (*Vergleichsmiete*).

Cabe subrayar que esta regulación no prohíbe firmar un contrato por encima de este límite, si así lo deciden libremente ambas partes. Para que un alquiler se considere abusivo, es la persona inquilina quien tiene que aportar la prueba de que ha firmado el contrato por falta de alternativa. En la práctica, resulta difícil esta prueba, por lo que el uso efectivo de este mecanismo es escaso.

Existe, además, un segundo límite, el “alquiler indecente” o “alquiler lesivo” (*Mietwucher*), un delito tipificado por el §291 del código penal (*Strafgesetzbuch*), y castigado con una pena de prisión de hasta tres años o con una multa. En este caso, la ley no fija un límite específico, pero en el caso del alquiler de viviendas suele considerarse un 50% por encima del alquiler de referencia para viviendas equiparables. Como en el caso anterior, para que exista delito, debe de haber prueba del aprovechamiento de una situación de vulnerabilidad, inexperiencia o falta de capacidad de juicio de la persona inquilina.

### 2.3.2. Limitación del nivel del alquiler en nuevos contratos: *Mietpreisbremse* o “freno de alquileres”

El “freno de alquileres” es una pieza adicional del sistema de alquileres de referencia (*Vergleichsmietensystem*). Según este sistema, el crecimiento de los alquileres en arrendamientos existentes está limitado por el alquiler de referencia, y solo los alquileres de nuevos arrendamientos pueden aumentarse por encima de este límite. Estos nuevos arrendamientos se tomarán en cuenta en el cálculo del siguiente precio de referencia, con lo que la evolución del conjunto de alquileres del mercado libre depende de la evolución de los alquileres en los nuevos contratos.

Sin embargo, a partir de 2010, una fuerte presión al alza de los alquileres había provocado un crecimiento importante de los alquileres en nuevos arrendamientos en muchas ciudades, que se alejan considerablemente de los alquileres en arrendamientos existentes. Esta evolución, por una parte, dificulta el acceso a la vivienda, y por otra, puede provocar un efecto de “lock-in” en los arrendamientos existentes, que obstaculiza el cambio a una vivienda más adecuada. Por último, un crecimiento acelerado de los alquileres en los nuevos contratos, conlleva igualmente un crecimiento acelerado de los alquileres de arrendamientos existentes, en la medida en que cada revisión del precio de referencia (*Mietspiegel*) incluye las cada vez más elevadas rentas de los nuevos arrendamientos.

La solución propuesta consistía en limitar temporalmente la capacidad de crecimiento de los alquileres de nuevos arrendamientos un máximo del 10% por encima de los existentes. Con este mecanismo se quería solucionar el problema observado y mantener la lógica general del funcionamiento del sistema de regulación alemán en el que el nivel de los alquileres viene determinado por el mercado, de manera directa en los nuevos arrendamientos y de manera

diferida en los arrendamientos existentes. Al limitar el crecimiento de los nuevos alquileres con respecto al alquiler de referencia vigente, **se frena la evolución de los alquileres en su conjunto** y no solo la evolución de los nuevos alquileres.

**Desde esta perspectiva, se introdujo en 2015 la posibilidad de limitar el nivel máximo del alquiler de nuevos contratos a un 10% por encima del alquiler de referencia vigente.<sup>59</sup> Este mecanismo se conoce como *Mietpreisbremse* (literalmente, “freno de los alquileres”).** A diferencia del mecanismo de actualización de las rentas existentes en base al alquiler de referencia (*Vergleichsmietensystem*) cuya aplicación es permanente, el mecanismo del *Mietpreisbremse* queda limitado a situaciones excepcionales: solo se debe aplicar en situaciones donde un desequilibrio del mercado provoca un fuerte crecimiento de los alquileres, es decir en situaciones de mercado tensionado. Ambos mecanismos (actualización de alquileres existentes y freno de nuevos alquileres) se basan en los mismos alquileres de referencia (*Vergleichsmieten*).

El freno de alquileres se introdujo en la legislación de alquileres federal como una medida temporal, vinculada a la existencia de un mercado de alquiler tensionado, que se aplicaría de manera temporal, como máximo, hasta finales de 2020. Sin embargo, ante la persistencia de la situación, se optó por prorrogar la medida 5 años más, hasta el 31 de diciembre de 2025.<sup>60</sup>

El freno de alquileres se aplica en las zonas de mercado de alquiler tensionado que se determinan en cada *Land* por el gobierno regional mediante decreto legislativo, por un período máximo de cinco años. La determinación de estas zonas debe justificarse indicando los hechos que fundamentan en cada caso la consideración como zona de mercado de vivienda tensionado, e informar sobre las otras medidas puestas en marcha por el gobierno regional para resolver la situación de mercado tensionado (§556d BGB).

En Berlín, el mercado de alquiler se considera tensionado, con lo que queda autorizada la regulación restrictiva de las posibilidades de determinación del alquiler inicial, por aplicación del mecanismo del “freno de alquileres” (*Mietpreisbremse*).

**Para determinar el alquiler de mercado, el dispositivo del *Mietpreisbremse* se apoya en los alquileres de referencia que se elaboran para facilitar la actualización de la renta en contratos existentes, es decir el *Mietspiegel*.**

En el caso habitual de los contratos que actualizan la renta según el alquiler de referencia (*Vergleichsmiete*), el freno de alquileres afecta solamente la determinación de la renta inicial, es decir cuando se inicia una relación arrendaticia con una nueva persona inquilina. A continuación, la renta no puede crecer hasta que el alquiler de referencia la supere. En el caso de los contratos que actualizan la renta según el mecanismo de la *Staffelmiete* (actualización del alquiler a importes pactados de antemano, ver más arriba), cada modificación del alquiler tiene consideración de nueva renta inicial, y debe cumplir las condiciones del freno de alquileres (BGB, art. 557a.4). Para contratos con *Indexmiete* (actualización del alquiler según el IPC), únicamente la renta inicial tiene que respetar la normativa del freno; a partir de esta renta inicial, el alquiler crecerá conforme al IPC.

---

<sup>59</sup> Alemania, «Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)».

<sup>60</sup> Modificación del § 556d BGB por el «Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn. Vom 19. März 2020».

**El “freno de alquileres” es una medida temporal, vinculada a la declaración de Berlín como un mercado de alquiler tensionado, y se aplica de manera temporal.** Mientras esté en vigor:

- El alquiler inicial no puede superar en más del 10% el alquiler de referencia, es decir, el alquiler que se paga en la zona para viviendas equiparables (*Vergleichsmiete*).
- Quedan excluidos de esta limitación los siguientes casos:
  - Las viviendas alquiladas y utilizadas por primera vez después del 1 de octubre de 2014 (§556f BGB). De este modo, se quiere evitar que el nuevo mecanismo pueda desincentivar la puesta en el mercado de nuevas viviendas en alquiler.
  - Cuando se alquila por primera vez una vivienda después de una reforma integral (§556f BGB).
  - Si el alquiler anterior ha sido superior al límite marcado por el freno de alquileres, se puede mantener el mismo alquiler con un nuevo inquilino, es decir, no existe la obligación de reducir la renta de una vivienda al nivel fijado por la *Mietpreisbremse*.<sup>61</sup> En la determinación del alquiler anterior, no se pueden tomar en cuenta aumentos que se han pactado con el anterior inquilino en el último año de la relación arrendaticia (§556e.1 BGB).
  - Si la persona propietaria ha realizado obras de mejora en los tres años anteriores, puede añadir al alquiler máximo, determinado según el “freno de alquileres” para la vivienda en su estado anterior a la reforma, el importe que correspondería a la elevación de la renta por mejoras (§556e.2 BGB).<sup>62</sup>

Desde sus primeros años de funcionamiento, el efecto del *Mietpreisbremse* se consideró insuficiente. En este contexto, el Ministerio competente en materia de regulación de alquileres (*Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz* BMJV) encargó un estudio de evaluación al *Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin* (DIW). El trabajo de evaluación presentado en enero de 2019,<sup>63</sup> resume y valora los resultados de una variedad de estudios empíricos sobre el impacto del mecanismo del *Mietpreisbremse*, y llega a una valoración moderadamente positiva del mecanismo, detectando al mismo tiempo necesidades de mejora. Las principales conclusiones del estudio sobre los efectos del freno son las siguientes:

- El freno de alquileres ha producido una ralentización leve pero significativa de la progresión de los alquileres en las zonas donde se ha puesto en marcha este mecanismo.
- Esta ralentización se ha producido a pesar de que, en muchos anuncios, se ha observado un precio de oferta superior a las limitaciones del freno de alquileres.
- En las viviendas de nueva construcción —excluidas del mecanismo—, el freno de alquileres ha provocado un encarecimiento del alquiler y del precio de compra, lo que ofrece un incentivo para la inversión. Asimismo, se ha encarecido el precio del suelo, y se han observado indicios de un efecto positivo sobre el número de licencias de obra nueva.

Los resultados empíricos no han permitido detectar un efecto negativo del freno de alquiler sobre el mantenimiento y la modernización de las viviendas. Tampoco se ha podido detectar una mayor transformación de viviendas de alquiler en propiedad. Se considera que una de las principales

---

<sup>61</sup> Esta excepción es una consecuencia necesaria del funcionamiento del sistema de actualización de rentas basado en alquileres de referencia, que permite la actualización de la renta hasta el nivel del alquiler de referencia, manteniéndose sin cambios las rentas superiores a este límite.

<sup>62</sup> La elevación de la renta por mejoras se ha descrito más arriba.

<sup>63</sup> Michelsen y Mense, «Evaluierung der Mietpreisbremse».

causas del insuficiente efecto del *Mietpreisbremse* es la dificultad para la persona inquilina de saber si un alquiler por encima del límite quedaba debidamente justificado por una de las excepciones admitidas por la ley o no y, en su caso, de conseguir las pruebas que le exigía la ley si deseaba impugnar el alquiler.

Por ello, la modificación del mecanismo del *Mietpreisbremse*, votada el 18 de diciembre de 2018 y que entró en vigor el 1 de enero de 2019, obliga a la persona propietaria a informar por escrito sobre la razón que justifica un alquiler por encima del límite del alquiler de referencia más un 10% (§556g BGB):

- Si un alquiler por encima del límite se justifica por el alquiler anterior: se debe informar sobre el importe del alquiler anterior.
- En los demás casos, se debe indicar la razón: modernización, reforma integral o vivienda utilizada y alquilada por primera vez después del 1 de octubre de 2014.
- Si no se ha facilitado esta información, el alquiler no puede superar el límite fijado por el “freno de alquileres” (alquiler de referencia más un 10%). Sin embargo, el propietario puede subsanar la falta de justificación con posterioridad, y exigir el alquiler así justificado 2 años después de la subsanación.

Por otra parte, se simplifica la reclamación de la persona inquilina en caso de un incumplimiento del “freno de alquileres”. Si con anterioridad tenía la obligación de aportar pruebas para justificar la reclamación, ahora es suficiente con referirse a la información que le ha facilitado la persona propietaria o, en su caso, a la ausencia de esta información.

Se introdujo una reforma adicional en el *Mietpreisbremse* cuando se prorrogó el mecanismo hasta 2025.<sup>64</sup> Antes de esta reforma, un propietario que había cobrado un alquiler por encima del límite legal solo tenía que devolver la parte indebida del alquiler a partir de la fecha de la reclamación. Con la nueva formulación del § 556g BGB, que entró en vigor el 1 de abril 2020, una persona inquilina puede reclamar la devolución de la parte indebida del alquiler desde el inicio de la relación arrendaticia, si realiza la reclamación dentro de los 30 primeros meses. Si la reclamación es después de este plazo, se sigue aplicando la regulación anterior.

Con esta segunda reforma, se dio respuesta a otra crítica de los representantes de las personas inquilinas, según los cuales el funcionamiento del *Mietpreisbremse* incentivaba el fraude, porque no solo no había riesgo financiero para el propietario al pedir un alquiler mayor de lo permitido, sino que éste podía quedarse con el exceso de alquiler percibido antes de la reclamación. Sin embargo, la reforma no introduce ninguna sanción por pedir un alquiler superior al límite legal, por lo que el riesgo financiero sigue siendo nulo para el propietario.

Cabe mencionar también que el Tribunal Regional de Berlín (*Landgericht Berlin*) pidió a finales de 2017 al Tribunal Constitucional su pronunciamiento por dudas surgidas sobre la constitucionalidad de determinados aspectos en la aplicación del *Mietpreisbremse*,<sup>65</sup> cuya constitucionalidad se confirmó en 2019. Concretamente, se cuestionó si la aplicación del freno de alquileres respetaba la igualdad de propietarios y propietarias ante la ley: ¿puede aplicarse

---

<sup>64</sup> Alemania, «Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn. Vom 19. März 2020».

<sup>65</sup> Ver nota de prensa publicada en el portal de prensa del estado de Berlín del 11 de diciembre de 2017: <https://www.berlin.de/gerichte/presse/pressemitteilungen-der-ordentlichen-gerichtsbarkeit/2017/pressemitteilung.656821.php>

un alquiler máximo diferente en Berlín y Múnich sin justificar esta diferencia con anterioridad por una desigualdad en la situación económica de los hogares inquilinos?, ¿es aceptable que no se aplique el freno de alquileres en todos los municipios con una situación similar?, ¿es aceptable que los alquileres que superaban los límites autorizados con anterioridad a la introducción del freno de alquileres queden excluidos de la medida?<sup>66</sup>. El 18 de julio de 2019 el Tribunal Constitucional alemán desestimó por unanimidad los recursos y confirmó la constitucionalidad del *Mietpreisbremse*.<sup>67</sup>

### 2.3.3. Limitación de la evolución de los alquileres: *Kappungsgrenze* (“limitación del crecimiento”)<sup>68</sup>

La *Kappungsgrenze* o “limitación del crecimiento”, a la que se ha hecho referencia más arriba, pone un tope al crecimiento del alquiler en una actualización de la renta hasta el alquiler de referencia (*Vergleichsmiete*). El alquiler no puede aumentar más del 20% en un periodo de tres años. En una situación de mercado tensionado, como en el caso de Berlín, este porcentaje se puede reducir temporalmente al 15% (§558.3 BGB).

La elevación de renta por mejoras queda excluida de esta limitación. Por esta razón, se introdujo en 2019 una segunda *Kappungsgrenze*, específica para la elevación de la renta por mejoras (§559.3a).<sup>69</sup>

Estas dos limitaciones del crecimiento o *Kappungsgrenzen* se aplican de manera independiente:

- Las sucesivas actualizaciones del alquiler hasta el nivel del alquiler de referencia no pueden representar un crecimiento del alquiler mayor que el 15% por periodo de 3 años, sin incluir las eventuales elevaciones de la renta por mejoras.
- Los sucesivos incrementos de la renta por mejoras en un periodo de 6 años no pueden superar 3 euros (2 euros si el alquiler inicial era inferior a 7 euros) por metro cuadrado.

A título de ejemplo, en un periodo de 3 años, un alquiler en Berlín podría crecer, como máximo, un 15% más 3 euros por metro cuadrado. En un periodo de 6 años, el crecimiento máximo sería de un 32,25% más 3 euros por metro cuadrado. A ello se puede añadir una posible variación de los gastos reales asociados a la vivienda (§560 BGB).

---

<sup>66</sup> Cuestión sin duda muy interesante desde el punto de vista económico, en la medida en que el freno de alquileres está basado sobre el alquiler medio observado en el mercado, con lo que se cuestiona implícitamente la relación entre el precio de oferta y la capacidad de pago de la demanda.

<sup>67</sup> Bundesverfassungsgericht, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18 (18 de julio de 2019).

<sup>68</sup> *Kappung* hace referencia, en un contexto donde se trata de poner un tope a un crecimiento, a la poda, por lo que el término de *Kappungsgrenze* se podría traducir literalmente por “altura de poda”.

<sup>69</sup> Alemania, «Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)».

## 2.4. Resumen de la regulación del alquiler de viviendas privadas libres en Berlín

### 2.4.1. Regulación de la seguridad de tenencia y la asequibilidad

Los principales elementos de la normativa que regulan los aspectos de seguridad de tenencia y nivel de renta en Berlín se resumen en la siguiente tabla y, a continuación, se presenta una recopilación más detallada de la normativa aplicable al precio del alquiler.

<b>Protección de la tenencia y mecanismos de actualización del alquiler</b>	<b>Permanencia en alquiler</b>	<b>Plazo de la relación contractual</b>	El contrato por defecto es de duración indefinida. Un contrato de duración determinada se admite exclusivamente en determinadas situaciones.
		<b>Finalización del contrato por la persona propietaria</b>	La persona propietaria puede finalizar el contrato solamente en determinados supuestos.
	<b>Actualización de la renta de alquiler</b>	<b>Procedimiento por defecto de actualización de la renta</b>	Un alquiler por debajo del alquiler habitual para viviendas equiparables, puede actualizarse hasta este nivel
		<b>Otros procedimientos de actualización de la renta</b>	Se puede sustituir el mecanismo por defecto, por la actualización según el índice de precios al consumo, o la actualización a importes predeterminados.
		<b>Causas adicionales que justifican un aumento del alquiler</b>	La renta puede actualizarse para reflejar gastos de modernización. Se pueden actualizar los gastos en función de la evolución de los gastos reales.
<b>Asequibilidad del alquiler</b>	<b>En nuevos arrendamientos</b>	<b>Alquileres abusivos</b>	Un alquiler que supera el alquiler habitual para viviendas equiparables en más de un 20% se puede considerar alquiler abusivo en determinadas condiciones.
		<b>Freno de alquileres</b>	En situación de mercado de alquiler tensionado, el alquiler inicial no puede superar el alquiler habitual para viviendas equiparables en más de un 10%. Existen varias excepciones a esta limitación.
	<b>En arrendamientos existentes</b>	<b>Aumento máximo</b>	Los aumentos por actualización del alquiler no pueden sumar más de un 15% en 3 años. El aumento por modernización no puede superar un determinado importe.

Fuente: elaboración propia

### 2.4.2. La regulación de la renta de alquiler

A continuación, se resume, de manera esquemática, las limitaciones normativas que se aplican en la fijación del nivel de la renta en Berlín.

- **Entrada de una nueva persona inquilina en la vivienda** (en ningún caso puede tratarse de la negociación de un nuevo contrato con la misma persona inquilina).
  - **Viviendas nuevas (usadas por primera vez después de 1-10-2014) o primera locación después de una reforma integral:**
    - Nivel de renta libre.
    - Si la renta está más de un 20% por encima de la renta habitual de la zona en viviendas comparables: el inquilino puede intentar una rebaja en virtud de la prohibición de alquileres abusivos (con poca perspectiva de éxito).
  - **Todas las demás viviendas:**
    - Renta hasta un 10% por encima del alquiler de referencia.
    - Renta hasta el nivel de la anterior, si ésta estuvo más de un 10% por encima del alquiler de referencia.
  
- **Actualización de la renta mientras se mantiene la relación arrendaticia**
  - Si se optó por una **Staffelmiete** y hasta terminar el último periodo por el cual se había fijado el precio del alquiler en el contrato:
    - Si se aplica el “freno de alquileres” (*Mietpreisbremse*), cada nuevo precio del alquiler tiene que respetar las limitaciones como si de un nuevo arrendamiento se tratara.
    - Si no hay *Mietpreisbremse*, el nuevo precio del alquiler se aplica sin limitaciones.
    - No se puede actualizar la renta por mejoras.
  - Si se optó por una **Indexmiete** y hasta que se termine, en su caso, el plazo de aplicación previsto en el contrato:
    - Se actualiza la renta anualmente en función de la evolución del índice de precios al consumo. La renta inicial tiene que respetar los límites del freno de alquileres, pero no las actualizaciones.
    - Solamente se puede actualizar la renta por mejoras cuya ejecución no dependa de la voluntad del propietario.
  - Por defecto (en ausencia de una opción válida con alguno de los otros dos sistemas y si no se ha excluido contractualmente la posibilidad de actualizar la renta), se permite una actualización de la renta hasta el nivel del alquiler de referencia (*Vergleichsmiete*) cada 15 meses. Cuando existe, la referencia habitual son las tablas de precios del **Mietspiegel**.
    - La persona propietaria propone un aumento de la renta hasta el nivel del alquiler de referencia.
      - En ningún caso, el aumento de la renta puede superar un 15% acumulado por un periodo de 3 años (*Kappungsgrenze*).<sup>70</sup>
      - El inquilino debe aceptar la nueva renta para que ésta se haga efectiva; tiene el deber de aceptarla si no supera el alquiler de referencia y el aumento acumulado no es superior al 15%.
      - Si no hay acuerdo, la persona propietaria puede pedir al juzgado que se pronuncie sobre el aumento propuesto.

---

<sup>70</sup> En zonas donde el mercado de alquiler no se considera tensionado, el límite de aumentos acumulados se establece en el 20%

- Si éste considera que la renta propuesta no supera el alquiler de referencia (*Vergleichsmiete*), se aplica el alquiler actualizado.
- Una renta inicial por encima del alquiler de referencia no se puede actualizar hasta que el nivel del alquiler de referencia la supere.
- Además de la actualización ordinaria, puede haber una extraordinaria de la renta por obras de mejora.

# ○ 3. La regulación de arrendamientos en París y Francia

## 3.1. Contexto

### 3.1.1. Origen y desarrollo del sistema de regulación actual

Después de la 2ª Guerra Mundial, la falta de viviendas y la insuficiente actividad constructiva llevaba al gobierno a buscar una salida a la congelación de los alquileres vigente desde 1914, con vistas a incentivar la construcción de nuevas viviendas y la renovación de las existentes.<sup>71</sup> Sin embargo, el gobierno deseaba por otra parte mantener un alto nivel de protección de las personas inquilinas. La solución que se adoptó finalmente fue la ley de arrendamientos de 1948,<sup>72</sup> que introduce una revalorización progresiva de los alquileres, que toma en cuenta las capacidades de pago de las personas inquilinas. Para ello, se ideó un complejo sistema de **fijación “científica” del alquiler** en función de las características y el estado de conservación de la vivienda. Este sistema debía asegurar una mínima rentabilidad de la propiedad inmobiliaria y generar incentivos para el mantenimiento o la mejora de las viviendas.<sup>73</sup> Al tiempo, se mantenía el derecho de permanencia de la persona inquilina en la vivienda. Los alquileres de viviendas de nueva construcción, así como de las viviendas que salían del ámbito de la ley de 1948 por finalización de la relación arrendaticia, no gozaban de protección.

El sistema de cálculo del alquiler vino detallado por dos decretos, relativos respectivamente a la determinación de la superficie útil “corregida”<sup>74</sup> y al importe del alquiler por metro cuadrado.<sup>75</sup> Se toman en cuenta variables como la tipología de la vivienda, el uso de las habitaciones, la luz que recibe y las vistas que ofrece, la existencia de humedades, el estado de la fachada, del baño y de la cocina, la situación de la vivienda con respecto al transporte público y los comercios, la calidad del vecindario, etc.

El número de viviendas regidas por la ley de 1948 se ha ido reduciendo progresivamente, hasta un número marginal en la actualidad.

En 1982, después de la victoria del socialista Mitterrand en 1981, se volvió a introducir una mayor seguridad de tenencia y una regulación de alquileres para las viviendas que habían quedado excluidas de las medidas de la ley de 1948, con la “Loi Quillot”.<sup>76</sup> Un nuevo cambio de gobierno propició una nueva modificación de la regulación de arrendamientos con la ley de 1986, la “Loi

---

<sup>71</sup> Daniele Voldman, «La loi de 1948 sur les loyers», *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, n.º 20 (octubre de 1988): 91, <https://doi.org/10.2307/3768678>.

<sup>72</sup> Francia, «Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement», 1948.

<sup>73</sup> Loïc Bonneval et al., *Les politiques publiques de contrôle des loyers, comparaisons internationales et enseignement historiques (1914-2014)* (Rapport de recherche, Ministère de l'égalité des territoires et du logement ..., 2015).

<sup>74</sup> Francia, «Décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel», 1948.

<sup>75</sup> Francia, «Décret n°48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel», 1948.

<sup>76</sup> Francia, «Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (Loi Quillot)», *JORF*, 23 de junio de 1982.

Méhaignerie”.<sup>77</sup> Por último, tras la segunda victoria de Mitterrand, se introdujo la ley de arrendamientos de 1989,<sup>78</sup> todavía en vigor en la actualidad, aunque haya conocido varias modificaciones significativas en el tiempo.

Para frenar el incremento de los alquileres, desde 2012 se activó mediante decreto en la aglomeración de París y otras aglomeraciones con mercado tensionado, un dispositivo de limitación de la **evolución** de los alquileres cuando cambia la persona inquilina,<sup>79</sup> cuya posibilidad estaba prevista en la ley de arrendamientos desde 1989.

Por otra parte, con la modificación de la ley de arrendamientos por la Ley *ALUR*,<sup>80</sup> se creó en 2014 un dispositivo complementario de regulación del **nivel** de los alquileres, que se apoya en los alquileres de referencia determinados a partir de los alquileres observados. El dispositivo se aplicó en París a partir de 2015.

El tribunal administrativo de París, en noviembre de 2017, anuló la aplicación del dispositivo de limitación del **nivel** de alquileres, porque se aplicaba exclusivamente en el municipio de París y debería haberse aplicado, según el artículo 17 de la ley de arrendamientos de 1989 en su versión en vigor en aquel momento, en la totalidad de la aglomeración de París.<sup>81</sup> La mencionada limitación de la **evolución** de los alquileres, en vigor desde 2012, no se vio afectada por esta decisión.

En 2018, la Ley *ELAN*,<sup>82</sup> adoptada en octubre de 2018 y validada por una decisión del Consejo Constitucional en noviembre de 2018, reintrodujo la posibilidad de activar el dispositivo de limitación del nivel de alquileres basado en el precio de referencia. Sin embargo, esta vez, el dispositivo no se introdujo de manera perenne, sino solamente “a título experimental” para 5 años. El decreto de aplicación del dispositivo en la ciudad de París se publicó en abril de 2019;<sup>83</sup> los alquileres de referencia en mayo de 2019;<sup>84</sup> y el dispositivo entró en vigor el 1 de julio de

---

<sup>77</sup> Francia, «Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l’investissement locatif, l’accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l’offre foncière (Loi Méhaignerie)», *JORF*, 24 de diciembre de 1986.

<sup>78</sup> Francia, «Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986», *JORF*, 8 de julio de 1989.

<sup>79</sup> Francia, «Décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l’évolution de certains loyers, pris en application de l’article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989», 2012.

<sup>80</sup> Francia, «Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR)», *JORF*, 26 de marzo de 2014, <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256>.

<sup>81</sup> Tribunal administratif de Paris, Jugement du 28 novembre 2017, numéros 1511828, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728, No. 1511828, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728 (18 de noviembre de 2017).

<sup>82</sup> Francia, «Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique (Loi ELAN)», 23 de noviembre de 2018.

<sup>83</sup> Francia, «Décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 fixant le périmètre du territoire de la ville de Paris sur lequel est mis en place le dispositif d’encadrement des loyers prévu à l’article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique», *JORF*, n.° 0088 (13 de abril de 2019), <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000038369825/>.

<sup>84</sup> *Arrêté n°2019-05 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris* Préfecture de la Région d’Île de France, Préfecture de Paris, «Arrêté n°2019-05 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris», 28 de mayo de 2019, <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/arrete.pdf>.

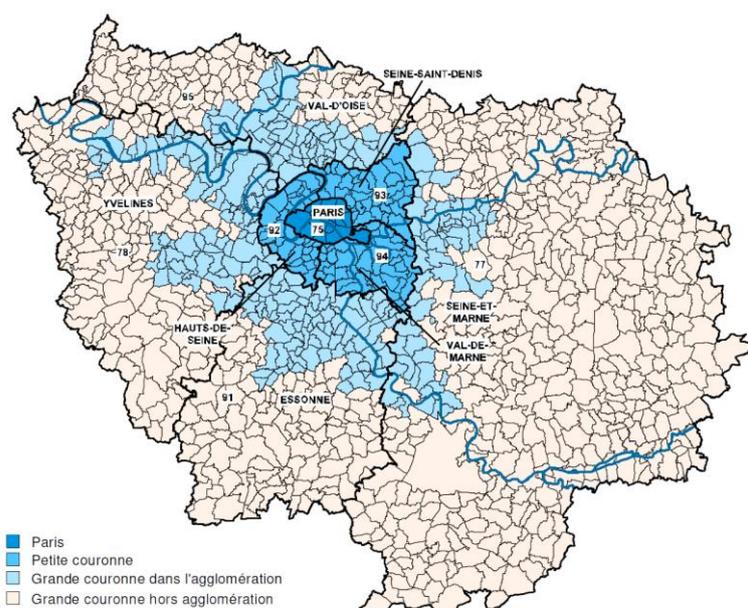
2019. Desde entonces, el dispositivo se ha puesto en marcha igualmente en Lille, Plaine Commune, Est ensemble, Montpellier, Lyon, Bordeaux y Villeurbanne.<sup>85</sup>

En febrero de 2022, la puesta en marcha experimental del dispositivo de limitación de alquileres se prorrogó 3 años hasta 2026.<sup>86</sup>

### 3.1.2. El mercado del alquiler en París

París es el núcleo de una importante área metropolitana, la Unidad Urbana de París, cuya delimitación, establecida por el instituto de estadística nacional INSEE, incluye 409 municipios en 2020.<sup>87</sup>

**Mapa 2. La región de Isla de Francia y, en azul, la región metropolitana de París.**



Fuente: Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne.<sup>88</sup> En azul oscuro, el municipio de París, en azul, la *petite couronne*, en azul claro, los municipios de la *grande couronne* que forman parte de la aglomeración de París y en blanco, el resto de municipios de la región de Isla de Francia.

<sup>85</sup> Fondation Abbé Pierre, «Le 27e rapport sur l'état du mal-logement en France 2022», 2022, [https://www.fondation-abbé-pierre.fr/sites/default/files/reml2022\\_web.pdf](https://www.fondation-abbé-pierre.fr/sites/default/files/reml2022_web.pdf).

<sup>86</sup> Francia, «Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (1)», *JORF*, n.º 0044 (22 de febrero de 2022), <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045197395>, Artículo 85.

<sup>87</sup> Unidad urbana 00851. Ver <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/cog/unite-urbaine/UU201000851-paris>

<sup>88</sup> OLAP, «Evolution en 2021 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne» (París, agosto de 2022), [https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap\\_documents/rapports\\_loyers/Rapport%20Paris%202022.pdf](https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/rapports_loyers/Rapport%20Paris%202022.pdf), p. 3.

Además de París, esta aglomeración urbana incluye todos los municipios de la *petite couronne* (el primer cinturón urbano), así como una parte de los municipios de la *grande couronne* (el segundo cinturón). París, la *petite couronne* y el conjunto de los municipios de la *grande couronne* forman la región administrativa Isla de Francia (*Île-de-France*) (ver Mapa 2).

El área metropolitana de París es el ámbito del Observatorio de los Alquileres de la Aglomeración Parisina u OLAP, en sus siglas en francés.

La Aglomeración de París cuenta con 10.858.852 habitantes y 4.697.033 hogares en 2019. En esta misma fecha, se contabilizan 5.265.205 viviendas, un 89,2% principales (ver Tabla 2).

**Tabla 2. Población y viviendas en la región metropolitana de París**

Población	Ciudad de París (75056)	Aglomeración de París (00851)	Región Île-de- France (11)
Habitantes en 2019	2.165.423	10.858.852	12.262.544
Tasa de variación media de la población entre 2013 y 2019 (%)	- 0,5%	0,4%	0,4%
Hogares en 2019	1.137.759	4.697.033	5.256.723
- Hogares en tenencia en propiedad	33,4%	44,4%	47,1%
Número total de viviendas en 2019	1.389.375	5.265.205	5.894.912
- viviendas principales	81,9%	89,2%	89,2%
- viviendas secundarias	9,5%	4,0%	4,0%
- viviendas vacías	8,7%	6,8%	6,9%

Fuente: INSEE <sup>89</sup>

El esquema de tenencia en la Aglomeración de París, según los resultados del censo de población del INSEE de 2015, es el siguiente:<sup>90</sup>

- 2 058 031 hogares (45%) ocupan su vivienda en tenencia en propiedad
- 1.084.263 hogares (24%) alquilan una vivienda del parque social público
- 1.106.440 hogares (24%) alquilan una vivienda no amueblada en el sector privado
- 213.212 hogares (5%) alquilan una vivienda amueblada en el sector privado
- 133.871 hogares (3%) ocupan una vivienda a título gratuito

En 2022, el OLAP estima el parque de viviendas en alquiler libre y no amuebladas en la aglomeración de París a 1.090.000 viviendas, repartidas de la siguiente manera:<sup>91</sup>

- 370.000 viviendas en París
- 440.000 viviendas en la *petite couronne*
- 280.000 viviendas en los municipios de la *grande couronne* que forman parte de la Aglomeración de París.

<sup>89</sup> <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-75056+UU2020-00851+REG-11>

<sup>90</sup> OLAP, «Recensement de la Population 2015 Principaux résultats», 2019, [https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap\\_documents/publications\\_periodiques/D32-Principaux%20r%C3%A9sultats%20RP2015.pdf](https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/publications_periodiques/D32-Principaux%20r%C3%A9sultats%20RP2015.pdf), p. 3.

<sup>91</sup> OLAP, «Evolution en 2021 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne», p. 2.

El 1 de enero de 2022, el alquiler mensual en la aglomeración de París se sitúa en un promedio de 1.002 euros o 18,9 €/m<sup>2</sup> para una vivienda de un tamaño medio de 53m<sup>2</sup>, con importantes diferencias según la ubicación:<sup>92</sup>

- París: 1.198€/mes, 24,1€/m<sup>2</sup>, tamaño medio 50m<sup>2</sup>
- *Petite couronne*: 932€/mes, 17,6€/m<sup>2</sup>, tamaño medio 53m<sup>2</sup>
- *Grande couronne*: 854€/mes, 14,9€/m<sup>2</sup>, tamaño medio 57m<sup>2</sup>

## 3.2. Protección de la tenencia y mecanismos de actualización del alquiler

**La legislación francesa no contempla la posibilidad de contratos de duración indefinida**, por considerarlo incompatible con los derechos de propiedad: el artículo 1709 del código civil define el arrendamiento como un contrato a duración determinada.<sup>93</sup>

**Sin embargo, en arrendamientos de vivienda principal, una persona propietaria solo se puede oponer a la prórroga del contrato por un número limitado de razones fijadas por la ley.** Debido a este mecanismo de prórrogas obligatorias, **la seguridad de tenencia se garantiza en Francia de manera muy parecida al sistema alemán**, aunque la duración de los contratos es muy distinta.

Esta normativa queda circunscrita a los arrendamientos de viviendas o de inmuebles con un uso mixto (vivienda y profesional) y que constituyen la residencia principal de la persona inquilina (Art. 2 de la ley de arrendamientos de 1989). Algunas disposiciones específicas se aplican al arrendamiento de viviendas amuebladas, que se comentará más adelante.

### 3.2.1. Duración de la relación contractual

Para evitar la posible ambigüedad conceptual de la noción de “duración del arrendamiento”,<sup>94</sup> se utiliza la noción de duración de relación contractual, entendida como el plazo durante el cual se mantiene la relación contractual en virtud del contrato inicial y las prórrogas obligatorias.

En Francia, la **duración de la relación contractual es indefinida**. Llegada la fecha de vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente (Art. 10 de la ley de arrendamientos

---

<sup>92</sup> OLAP, p. 5.

<sup>93</sup> Fanny Cornette y Joris Hoekstra, «TenLaw National Report for France», TenLaw: : Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe (Bruselas: European Commission, 2014), [https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FranceReport\\_09052014.pdf](https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FranceReport_09052014.pdf), p. 113.

<sup>94</sup> La ley española de arrendamientos urbanos en su artículo 9, utiliza la noción de *duración del arrendamiento pactada por las partes*, como equivalente a la *duración del contrato*, y la noción de *duración mínima [del arrendamiento]* como equivalente al *plazo mínimo* que se alcanza, en su caso, mediante prórrogas obligatorias del contrato por plazos anuales.

de 1989). La obligatoriedad de la reconducción o renovación del contrato se aplica a la finalización del contrato y de cualquiera de sus prórrogas, sin límite de tiempo.<sup>95</sup>

No procederá la prórroga obligatoria del contrato si el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para él mismo o sus familiares, o si va a vender la vivienda (Art. 15).

La duración mínima del contrato inicial es de 3 años para arrendadores personas físicas y de 6 años para arrendadores personas jurídicas. Llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, la ley prevé tres posibilidades: reconducción tácita, renovación o finalización (Art. 10).

- **Reconducción tácita:** si ninguna de las partes ha manifestado su voluntad contraria, la duración del contrato se reconduce por un periodo de 3 años para arrendadores personas físicas y de 6 años para arrendadores personas jurídicas. En este caso, seguirá aplicándose sin cambios el mecanismo de actualización anual del alquiler según la evolución del “índice de referencia de los alquileres” o IRL (ver más abajo).
- **Renovación del contrato:** es el mecanismo previsto para alquileres manifiestamente infravalorados con respecto al nivel de los alquileres habituales que se pagan en la zona para viviendas equiparables. En este caso, el propietario puede pedir que el alquiler se revalorice hasta este nivel. El contrato renovado tiene una duración de 3 años, 6 si el arrendador es una persona jurídica. El incremento del alquiler se produce progresivamente, por tercios durante un periodo de 3 años, si el arrendador es persona física y el incremento total no supera el 10%, y por sextos durante 6 años en los demás casos (Art. 17-2). A estos incrementos se puede añadir la actualización según el IRL.
- **Denegación de prórroga:** El propietario puede denegar la prórroga del contrato solo en dos supuestos, mientras que la persona inquilina cumpla con sus obligaciones:
  - Por necesidad de la vivienda como residencia principal para él o ella, o para la familia cercana.
  - Para la venta. En este caso, la notificación de no renovación del contrato debe incluir el precio y las condiciones de venta, y tiene consideración de oferta de venta (Art. 15).

Cuando la propiedad pide una reevaluación de un alquiler manifiestamente infravalorado según el mecanismo descrito anteriormente, no puede al mismo tiempo denegar la prórroga del contrato (Art. 17-2). La legislación impide de este modo la posibilidad de utilizar la amenaza de finalización del contrato para conseguir un incremento del alquiler por encima del que autoriza la ley.

Si la denegación de prórroga del contrato afecta a una persona inquilina mayor de 65 años y con ingresos reducidos, solo será válida si se le ofrece una alternativa habitacional, a menos que la persona propietaria también tenga más de 65 años y unos ingresos reducidos (Art. 15 III).

---

<sup>95</sup> Cornette y Hoekstra, «TenLaw National Report for France», p. 114.

La finalización fraudulenta de un contrato por medio de una justificación falsa puede suponer una multa de hasta 6.000 € (30.000 € en caso de propietario persona jurídica), y la persona inquilina puede pedir la reparación del perjuicio (Art. 15 IV).

### **Contratos de duración inferior a 3 años**

La Ley francesa ofrece la posibilidad de un contrato de duración inferior a tres años – pero no inferior a un año – cuando un propietario persona física puede justificar que un evento específico de naturaleza profesional o familiar le obligará a recuperar la vivienda. En caso de que el evento se retrasara, la persona propietaria puede proponer que se retrase la fecha de finalización del contrato, pero solo puede hacerlo una vez (Art. 11 de la ley de arrendamientos de 1989).

Cuando se produce el evento, el contrato queda extinguido. Sin embargo, si no se produce, el contrato pasa a considerarse de tres años.

La modificación en 2018 de la ley de arrendamientos de 1989 por la Ley *ELAN*, ha creado una categoría adicional de contratos denominados “contrato de movilidad” (*bail de mobilité*) para viviendas amuebladas. Estos contratos tienen una duración de 1 a 10 meses no renovables. Queda excluida la posibilidad de firmar contratos de movilidad sucesivos con la misma persona inquilina, y solo se pueden firmar estos contratos con personas en formación o en desplazamiento por razones profesionales (Art. 25-12 a 25-18 de la ley de arrendamientos de 1989).

### 3.2.2. Procedimiento de actualización o revisión de la renta

**En Francia tiene vigor desde 1989 un sistema de actualización de la renta de alquiler según la variación anual de un índice de referencia**, que limita el aumento porcentual del alquiler en contratos existentes y en la renovación de estos contratos.<sup>96</sup> Desde 2006, el índice de referencia en vigor es el “índice de referencia de los alquileres” o IRL (*indice de référence des loyers*).<sup>97</sup> Desde 2008, el IRL es igual al índice de precios al consumo (IPC), sin alquileres ni tabaco.<sup>98</sup>

**Al igual que en el sistema alemán, el sistema francés pretende mantener un precio de mercado en un contexto de protección de la seguridad de tenencia.**

Debido a las limitadas posibilidades de la persona propietaria de terminar una relación arrendaticia, este sistema de actualización se aplica virtualmente sin limitación de tiempo, mientras se mantenga la persona inquilina en la vivienda. Por lo tanto, cabe la posibilidad de que se genere con el tiempo un importante desfase, en la medida en que la revisión del precio no se hace con referencia a la evolución del precio de mercado de los alquileres, como en Alemania, sino siguiendo la evolución general de los precios al consumo.

---

<sup>96</sup> Este mecanismo de actualización es parecido al mecanismo de aplicado en España durante la vigencia del contrato (Art. 18 de la «Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos», *BOE*, n.º 282 (25 de noviembre de 1994): 36129-46.)

<sup>97</sup> Art. 17-1 de ley de arrendamientos de 1989 en su versión actual. Modificación introducida por la *Loi n°2005-841 du 26 juillet 2005*, Art. 35.

<sup>98</sup> Modificación introducida por la *Loi n° 2008-111 du 8 février 2008*, Art. 9 V.

**Por ello, la ley incluye un mecanismo complementario que permite volver a un precio de mercado en caso que la renta esté manifiestamente alejada de este.**

La ley de arrendamientos francesa incluye desde su versión inicial un mecanismo adicional basado en los “alquileres habituales en la zona para viviendas comparables”,<sup>99</sup> una definición muy similar a la *Vergleichsmiete* alemana (ver más arriba). Antes de 2015, su aplicación quedaba limitada a la posibilidad del propietario o propietaria de pedir la actualización de un alquiler “manifiestamente infravalorado” al nivel del “alquiler habitual”, en el momento de la renovación del contrato. Aun así, la versión inicial de la ley, indicaba que el “alquiler habitual” fijaba asimismo el nivel máximo de la renta en caso de un cambio del hogar inquilino (ver art. 17 de la versión inicial de la ley de arrendamientos de 1989).<sup>100</sup> Esta segunda función se incluyó en la ley de 1989 a título experimental por un periodo inicial de 5 años y dejó de poder aplicarse a partir de 1997. Con la Ley *ALUR* de 2014, seguido por la Ley *ELAN* de 2018, se recuperó, bajo un formato distinto, esta posibilidad de recurrir al “alquiler habitual” o alquiler de referencia para establecer un nivel máximo de los alquileres en nuevos contratos.<sup>101</sup>

### 3.2.3. La especificidad de las viviendas amuebladas

La posición particular que ocupa la vivienda amueblada en Francia se debe al hecho que estas quedaban inicialmente excluidas del ámbito de aplicación de la ley de arrendamientos de 1989.<sup>102</sup> De este modo, alquilar una vivienda amueblada ofrecía a las personas propietarias unas condiciones contractuales más favorables, como una duración del contrato de un año y sin prórroga obligatoria (Cornette y Hoekstra 2014, p. 86).

En 2014, la Ley *Alur* incluye las viviendas amuebladas residencias principales en la ley de arrendamientos de 1989, con la creación de una nueva sección que mantiene determinadas condiciones específicas para estas viviendas, como la posibilidad de una fianza de dos meses o una duración mínima del contrato de un año.<sup>103</sup> Sin embargo, la persona propietaria ya no puede oponerse a la renovación del contrato sin que suceda uno de los supuestos previstos en la ley (Art. 25-8 de la ley de arrendamientos de 1989), que son: venta, necesidad propia o para la familia, o por un motivo legítimo y serio, en particular el no respeto de las obligaciones por parte del inquilino.<sup>104</sup> Asimismo, a partir de esta modificación legal, los artículos 17-1 y 17-2 de la ley de arrendamientos de 1989, relativos a la actualización de la renta, se aplican también en las viviendas amuebladas (Art. 25-9).

---

<sup>99</sup> En francés: “loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables” (ver Art. 17 en la versión inicial de la ley de arrendamientos de 1989).

<sup>100</sup> Utilizando los términos alemanes actuales, se trataba de una “*Mietpreisbremse*” (ver más arriba) fijada al mismo nivel que el alquiler de referencia (+0%).

<sup>101</sup> Ver “Dispositivo de limitación del *nivel* de alquileres” más abajo.

<sup>102</sup> Ver Art.2 de la versión inicial de la Ley de arrendamientos de 1989.

<sup>103</sup> Duración mínima de 9 meses si la persona inquilina es estudiante; en este caso, la prórroga tácita del contrato no se aplica.

<sup>104</sup> Estos supuestos son idénticos a los supuestos para viviendas no amuebladas (ver artículo 15 de la ley de arrendamientos de 1989).

El alquiler de referencia de las viviendas amuebladas se establece mediante incremento del precio por metro cuadrado del alquiler de referencia de viviendas no amuebladas. El factor de incremento se determina a partir de las diferencias observadas en los alquileres existentes.<sup>105</sup>

Por otra parte, la modificación de la ley de arrendamientos de 1989 por la Ley *ELAN*, crea una categoría específica de contratos de corta duración para viviendas amuebladas, denominados “de movilidad”, destinados a permitir una mayor flexibilidad en situaciones particulares que lo justifican (ver más arriba, “Contratos de duración menor de 3 años”).

### 3.3. Medidas específicas de regulación de la renta para favorecer la asequibilidad

París es considerada zona con un mercado de alquiler tensionado, lo que implica la puesta en marcha de una regulación más restrictiva de las posibilidades de determinación y evolución del alquiler. Para ello, se dispone de dos dispositivos que limitan respectivamente la evolución y el nivel de los alquileres.

Ambos dispositivos quedan condicionados a la existencia de un mercado de alquiler tensionado. En ausencia de un mercado tensionado, el alquiler inicial de un arrendamiento se negociará libremente entre las partes. La limitación de la evolución del alquiler se aplica en todas las zonas con un mercado tensionado,<sup>106</sup> mientras que la limitación del nivel del alquiler solo en algunas de estas zonas.<sup>107</sup>

#### 3.3.1. Dispositivo de limitación de la evolución de alquileres

Durante la relación del arrendamiento – tanto durante el contrato como en sus renovaciones – la **evolución** máxima del alquiler está limitada por la evolución del “índice de referencia de los alquileres” o IRL,<sup>108</sup> con la excepción de la posibilidad de elevar progresivamente un alquiler manifiestamente infravalorado hasta el nivel de mercado (ver más arriba).

Cuando cambia la persona inquilina, por defecto, el precio del alquiler puede determinarse libremente. Para evitar que esta posibilidad pueda desembocar en un crecimiento del alquiler excesivo en situaciones de mercado tensionado, la ley de arrendamientos de 1989 prevé desde

---

<sup>105</sup> Artículo 140 IV de la Ley *ELAN*.

<sup>106</sup> Los municipios que forman parte de una zona de mercado tensionado son los que figuran en el anexo del «Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d’application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l’article 232 du code général des impôts», *JORF*, n.º 0109 (10 de mayo de 2013).

<sup>107</sup> La limitación del nivel del alquiler se aplica en las zonas urbanas de París, Lille, Plaine commune (Aubervilliers, La Courneuve, Épinay-sur-Seine, L’île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse), Lyon, Villeurbanne, Est Ensemble (Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville) y, desde julio de 2022, Montpellier y Burdeos.

<sup>108</sup> El IRL es igual al índice de precios al consumo sin alquileres ni tabaco.

su primera redacción la posibilidad de limitar la evolución del alquiler también cuando hay un cambio de la persona inquilina, en localidades con un mercado tensionado. El mecanismo se activa por decreto y por un periodo máximo de un año (Art. 18), y se puede renovar. De este modo, se puede extender el mecanismo que rige la actualización de la renta en arrendamientos existentes, a la situación de un cambio de la persona inquilina.

Este mecanismo se activó en 2012 en París.<sup>109</sup> Desde entonces, se ha renovado constantemente y sigue en vigor en 2022,<sup>110</sup> con lo que el precio inicial de un nuevo arrendamiento en esta ciudad se ve condicionado por el precio pagado por el anterior inquilino o inquilina.

**De este modo, cuando se trata de un cambio de la persona inquilina, el nuevo alquiler no puede ser superior al alquiler anterior, actualizado según la tasa de variación anual de un índice.** Este límite puede variar en función de las obras de mejora realizadas o la cualificación energética de la vivienda, o si el alquiler es “manifiestamente infravalorado”.

**Sin embargo, cuando se trata de una primera locación, o cuando, por otras razones, no se trata solamente de un cambio de la persona inquilina, el precio se negocia libremente entre las partes,** si no está en vigor el mecanismo complementario de limitación del nivel de alquileres.

### 3.3.2. Dispositivo de limitación del nivel de alquileres

La Ley *ALUR* introdujo en 2014 la posibilidad de limitar, además de la evolución del alquiler, también el **nivel** máximo de este con referencia al alquiler que se observa en la zona para viviendas comparables. La ley fija el nivel máximo, que recibe el nombre de *loyer majoré*, en un 20% por encima del alquiler mediano observado, es decir, el alquiler de referencia.

Este dispositivo se aplicó en París a partir del 1 de agosto de 2015. Sin embargo, después de un fallo del tribunal administrativo de París del 28 de noviembre de 2017, que fue confirmado por el tribunal de apelación en junio de 2018, la aplicación del dispositivo de limitación del nivel de alquileres quedó anulada.

La situación cambió de nuevo en 2018 con la Ley *ELAN*, adoptada en octubre de 2018 y validada por una decisión del Consejo Constitucional en noviembre del mismo año. Esta ley, en el artículo 140, reintroduce la posibilidad de activar el dispositivo de limitación del nivel de alquileres basado en el precio de referencia, aunque lo hace a título experimental y por un plazo limitado. Desde el 1 de julio de 2019, el dispositivo está de nuevo en vigor en París.

Con el dispositivo en funcionamiento, se fijan anualmente por decreto tres valores de referencia. Por un lado, el alquiler de referencia, que refleja el valor mediano del conjunto de los alquileres que se están pagando, sin importar la antigüedad de la relación arrendaticia; por otro, un alquiler de referencia “incrementado” (*loyer majoré*), fijado en un 20% por encima del alquiler de referencia; y, finalmente, un alquiler de referencia “reducido” (*loyer minoré*), fijado en un 30% por debajo del alquiler de referencia. Estos valores se expresan en euros por metro cuadrado y se

---

<sup>109</sup> Francia, «Décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989».

<sup>110</sup> Francia, «Décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail applicable du 1er août 2022 au 31 juillet 2023, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989», 2022.

diferencian según el sector geográfico, el tamaño de la vivienda, el periodo de construcción, y según si la vivienda está amueblada o no. Los valores vigentes durante un año, a partir del 1 de julio de 2022, se publicaron el 2 de junio.<sup>111</sup>

**Un alquiler no debe superar el alquiler “incrementado” (*loyer majoré*), es decir, el alquiler de referencia más un 20%. Este límite se aplica tanto en nuevos contratos, incluso cuando se trata de un primer arrendamiento, como en la renovación de contratos.**

El límite se aplica al alquiler “de base” (*loyer de base*). A este, se puede añadir, en su caso, un “complemento de alquiler” (*complément de loyer*), cuando la vivienda presenta características o una ubicación que se pueden considerar lujosas o fuera de lo común, en comparación con viviendas similares en la misma zona.<sup>112</sup> Como tal, se puede considerar, por ejemplo, una terraza, vistas excepcionales sobre un monumento, techos muy altos o unos acabados lujosos. Este “complemento de alquiler” queda excluido de la limitación del nivel del alquiler, de modo que el alquiler total puede superar el límite del alquiler “incrementado” si incluye un “complemento de alquiler”.

El contrato de alquiler debe indicar el alquiler de referencia y el alquiler de referencia “incrementado”, así como, en su caso, el importe del “complemento de alquiler” y las características de la vivienda que lo justifican.<sup>113</sup>

Por otra parte, si un alquiler está por debajo del alquiler “reducido” (alquiler de referencia menos un 30%), la persona propietaria puede pedir la elevación progresiva del alquiler hasta este nivel, en el momento de la renovación del contrato. De este modo, esta opción concreta las condiciones en las que se puede ejercer la posibilidad de elevar un alquiler “manifiestamente infravalorado” al nivel del “alquiler habitual”,<sup>114</sup> cuando la vivienda se sitúa en una zona donde se aplica el mecanismo de limitación de nivel del alquiler.

---

<sup>111</sup> DRIHL, «Arrêté n°2022-06-01-0009 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris du 1er juillet 2022 au 30 juin 2023», 2 de junio de 2022.

<sup>112</sup> Ley ELAN, Art. 140 III.B.

<sup>113</sup> Ley ELAN, Art. 140 III.B y Art. 140 V.

<sup>114</sup> Ver más arriba, *Procedimiento de actualización o revisión de la renta*.

### 3.4. Resumen de la determinación del alquiler de viviendas privadas libres en París

#### 3.4.1. Regulación de la seguridad de tenencia y la asequibilidad

Los principales elementos de la normativa que regulan los aspectos de seguridad de tenencia y nivel de renta en París se resumen en la siguiente tabla, y a continuación se presenta una recopilación de la regulación del precio del alquiler.

<b>Protección de la tenencia y mecanismos de actualización del alquiler</b>	<b>Permanencia en alquiler</b>	<b>Plazo de la relación contractual</b>	Aunque los contratos son de duración determinada, el plazo de la relación contractual es indefinido por medio de la obligatoriedad de la prórroga del contrato para la persona propietaria. La duración mínima del contrato inicial y las prórrogas es de 3 años (6 años para propietarios personas jurídicas)
	<b>Actualización de la renta de alquiler</b>	<b>Finalización de la relación contractual por la persona propietaria</b>	La persona propietaria solo puede oponerse a la renovación del contrato en determinados supuestos.
		<b>Procedimiento por defecto de actualización de la renta</b>	El alquiler se revaloriza anualmente en función de la evolución del IRL (índice de precios al consumo sin alquiler ni tabaco).
		<b>Otros procedimientos de actualización de la renta</b>	En el caso de un alquiler manifiestamente infravalorado, la persona propietaria puede pedir, en el momento de renovación del contrato, que el alquiler se revalorice hasta el nivel que se paga para viviendas equiparables. Esta revalorización del alquiler debe repartirse sobre los 3 o 6 años del contrato prorrogado. Si el crecimiento supera un 10%, debe repartirse sobre 6 años.
<b>Asequibilidad del alquiler</b>	<b>En nuevos arrendamientos de viviendas alquiladas con anterioridad</b>	<b>Limitación de la evolución del alquiler al cambiar la persona inquilina</b>	En zonas con un mercado de alquiler tensionado, el aumento del alquiler queda limitado a la evolución del IRL (índice de precios al consumo sin alquiler ni tabaco). Es decir, se extiende la aplicación del límite que rige la actualización de la renta en relaciones contractuales existentes a la situación de cambio de la persona arrendadora.
	<b>En nuevos arrendamientos y renovaciones de contratos existentes</b>	<b>Limitación del nivel del alquiler</b>	En las zonas con un mercado de alquiler tensionado, en las que se aplica la limitación del nivel de alquileres, no se puede superar el alquiler de referencia en más de un 20%, en nuevos contratos y en renovaciones de contratos existentes, con exclusión, en su caso, del complemento del alquiler.

Fuente: elaboración propia

### 3.4.2. La regulación de la renta de alquiler

A continuación, se resume de manera esquemática las limitaciones normativas que se aplican en la fijación del nivel de la renta “de base”, es decir, sin gastos y sin tomar en cuenta el “complemento del alquiler” que se puede pedir por características o por una ubicación excepcional de la vivienda.

- **Entrada de una nueva persona inquilina en la vivienda** (en ningún caso puede tratarse de la negociación de un nuevo contrato con el mismo inquilino o la misma inquilina, debido a la obligatoriedad de la prórroga del contrato):
  - **Viviendas alquiladas por primera vez, o después de una reforma importante**
    - Nivel de renta limitada por el *loyer majoré* (alquiler de referencia más un 20%)
  - **Todas las demás viviendas**
    - Antiguo alquiler actualizado según el IRL,<sup>115</sup> si no se supera el *loyer majoré*.
    - *Loyer majoré* si el antiguo alquiler actualizado según el IRL superara el *loyer majoré*.
- **Actualización de la renta** mientras se mantiene la relación contractual (contrato inicial y prórrogas):
  - Durante la vigencia del contrato o cualquiera de sus prórrogas
    - Antiguo alquiler actualizado según el IRL.
  - Al finalizar el contrato o cualquiera de sus prórrogas
    - Antiguo alquiler actualizado según el IRL, o *loyer majoré* si este fuera inferior.
    - Si el alquiler está por encima del *loyer majoré*: el inquilino puede pedir la rebaja hasta este nivel.
    - Si el alquiler está por debajo del *loyer minoré* (alquiler de referencia menos un 30%): el propietario puede pedir un aumento hasta este nivel.

---

<sup>115</sup> Índice de referencia de los alquileres, igual al IPC sin alquileres ni tabaco.

## ○ 4. La elaboración de los precios de referencia en París y Berlín

En París y Berlín, los precios de referencia están diseñados para reflejar precios de alquileres reales y seguir la evolución del precio del mercado, y se calculan a partir de los datos de contratos de alquileres existentes. Por ello, cabe diferenciarlos de precios de referencia elaborados con independencia parcial o total en cuanto a la situación del mercado de alquiler, como serían por ejemplo precios de referencia basados en la capacidad de pago de los hogares o fijados de manera arbitraria. Como tal, la actualización periódica de los precios de referencia en función de la evolución del mercado de alquiler es determinante para su correcto funcionamiento.

## 4.1. El *Mietspiegel* de Berlín

Alemania cuenta con una dilatada experiencia en la elaboración de modelos de determinación de precios de alquiler promedios en el mercado a partir de múltiples factores.

Los precios de referencia “cualificados” (*qualifizierte Mietspiegel*), como el de Berlín, gozan de la presunción de exactitud y determinan la actualización de los precios de los alquileres en contratos existentes. El impacto económico directo que este hecho les confiere agudiza la necesidad que reflejen adecuadamente el mercado, por lo que las exigencias metodológicas son mayores.

La metodología descrita sigue principalmente la del *Mietspiegel de Berlín de 2019*,<sup>116</sup> que es la más reciente versión elaborada a partir de datos empíricos.<sup>117</sup> El *Mietspiegel* de 2021, actualmente en vigor, es una actualización del *Mietspiegel* de 2019.

El *Mietspiegel de Berlín de 2019* es anterior a las modificaciones legales relativas al contenido y procedimiento de elaboración de los *Mietspiegel* que se han introducido mediante la Ley de reforma del *Mietspiegel* (*Mietspiegelreformgesetz*)<sup>118</sup> y el Decreto del *Mietspiegel* (*Mietspiegelverordnung*),<sup>119</sup> pero la metodología empleada es conforme a estas nuevas exigencias normativas.

### 4.1.1. Periodicidad

El tiempo de validez de un *Mietspiegel* cualificado es de 2 años (§558d BGB). Al cabo de dos años, debe ajustarse a la evolución del mercado, y renovarse íntegramente cada 4 años.

---

<sup>116</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, «Berliner Mietspiegel 2019 mit Berliner Betriebskostenübersicht».

<sup>117</sup> F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, *Berliner Mietspiegel 2019. Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2019. Methodenbericht*, 2ª edición (Hamburg, 2020), [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019\\_Berlin\\_Ergebnisbericht.pdf](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019_Berlin_Ergebnisbericht.pdf).

<sup>118</sup> Alemania, «Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10. August 2021».

<sup>119</sup> Alemania, «Mietspiegelverordnung».

El ajuste a la evolución del mercado después de 2 años puede basarse en un trabajo de campo parcial o en una actualización de los valores siguiendo la evolución del índice general de precios al consumo (§558d.2 BGB).

El *Mietspiegel de Berlín 2021* es la actualización del *Mietspiegel 2019* siguiendo la evolución del índice general de precios al consumo. En regla general, las actualizaciones del *Mietspiegel* de Berlín se basan en un trabajo de campo parcial. Sin embargo, en el momento de elaborar el *Mietspiegel 2021*, la regulación regional del alquiler de Berlín (*Mietendeckel*), todavía en vigor, había tenido como consecuencia el ajuste a la baja de un importante número de alquileres, y estos alquileres pueden considerarse regulados. En esta situación y ante la prohibición de tomar en cuenta alquileres regulados en la elaboración del alquiler de referencia (§558.2 BGB), se optó por la actualización del *Mietspiegel de 2019* – anterior a la introducción del *Mietendeckel* – en base al índice general de precios al consumo.

#### 4.1.2. Responsable de la elaboración

Para la elaboración del *Mietspiegel* de Berlín, se constituye un grupo de trabajo en el que participan representantes de la administración, de asociaciones de propietarios y propietarias y de asociaciones de inquilinos e inquilinas. En este grupo de trabajo se toman (y se negocian) las decisiones metodológicas, en particular las que pueden tener un impacto sobre el nivel del alquiler de referencia, pero manteniéndose siempre en el marco de una metodología conforme a las prescripciones legales y científicamente válida.

El trabajo de campo, procesar los datos, calcular el precio y redactar el informe se encarga a una consultora.

Para su validez, el *Mietspiegel* cualificado tiene que ser reconocido por la administración, o por representantes de asociaciones de propietarios y de inquilinos (§558d.1 BGB).

#### 4.1.3. Prescripciones normativas relativas a la metodología de elaboración

La elaboración del *Mietspiegel* se encuentra amparada por la ley de arrendamientos, como una de las fuentes por la que se puede justificar una actualización de la renta (§558a.2 BGB).

El §558c del código civil alemán (BGB) define el *Mietspiegel*, reúne las normas generales que se aplican y faculta al gobierno para definir normas específicas mediante decreto. El §558d BGB regula las condiciones específicas que tiene que cumplir un *Mietspiegel* que tiene la consideración de cualificado. Las normas específicas relativas al contenido del *Mietspiegel* y los procedimientos de elaboración admitidos se especifican en el decreto del *Mietspiegel* (*Mietspiegelverordnung*, en adelante *MsV*), en vigor desde el 1 de julio de 2022. Con anterioridad, la legislación no incluía más detalles sobre los aspectos metodológicos del *Mietspiegel* que los contenidos en el código civil.

En la medida en que un *Mietspiegel* se define como un cuadro resumen de los alquileres de referencia de una localidad (*ortsübliche Vergleichsmiete*),<sup>120</sup> su contenido viene determinado por este concepto. Al igual que la *Vergleichsmiete*, el *Mietspiegel* debe basarse, por lo tanto, en “las

---

<sup>120</sup> “Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete” (§558c.1 BGB).

rentas habituales para viviendas equiparables en términos de tipo, tamaño, equipamiento, calidad, ubicación, incluido la calificación energética, que se han pactado o actualizado en los últimos seis años, en el municipio o en un municipio equiparable”.<sup>121</sup>

Para que un *Mietspiegel* tenga la consideración de “cualificado” y goce de la presunción de exactitud, se exige que se haya elaborado “de conformidad con principios científicos reconocidos” y siguiendo los métodos admitidos por la normativa.

#### 4.1.4. Valores observados

Se toma en cuenta el **alquiler sin gastos ni impuestos**, es decir, sin comunidad, luz, agua, calefacción, agua caliente, impuestos, eventuales complementos por muebles, etc.<sup>122</sup> Se considera el alquiler por metro cuadrado (§12 MsV).

Los datos se recogen mediante encuesta. Además del importe del alquiler, se recogen datos sobre variables que determinan el nivel del alquiler, los gastos asociados a la vivienda y variables auxiliares.

Según el documento metodológico relativo a la elaboración del *Mietspiegel 2019* de Berlín,<sup>123</sup> los datos recogidos son los siguientes:

- Preguntas filtro, para determinar si la vivienda forma parte del campo de observación.
- Características de la vivienda:
  - Antigüedad
  - Superficie
  - Equipamiento
  - Ubicación
- Importe del alquiler y otros pagos:
  - Alquiler sin gastos ni impuestos correspondiente al mes de referencia (sept. 2018)
  - Gastos correspondientes al mes de referencia
  - Otros importes correspondientes al mes de referencia
- Características del contrato:
  - Fecha de entrada en la vivienda
  - Fecha de la última modificación de la renta
  - Motivos de la modificación de la renta
- Otras características:
  - Persona propietaria
  - Certificación energética
- Detalle de los gastos:
  - Información general sobre los gastos (periodo de referencia...)

---

<sup>121</sup> “Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder [...] geändert worden sind. [...]” (§558.2 BGB)

<sup>122</sup> En alemán, *Netto-Kaltmiete*, “alquiler frío neto”. El “frío” hace referencia a la no inclusión de los gastos de calefacción y agua caliente.

<sup>123</sup> F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, *Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019*, p. 169.

- Gastos de copropiedad, agua, conserjería
- Gastos de calefacción y agua caliente

#### 4.1.5. Campo de observación

El alquiler de referencia o *Vergleichsmiete* debe calcularse sobre la base de los alquileres pactados o modificados en los último 6 años (§558.2 BGB), según la normativa vigente desde el 1 de enero de 2020;<sup>124</sup> anteriormente este periodo de referencia era de 4 años. Por consiguiente, el trabajo de campo del *Mietspiegel 2019* se limitó todavía a las viviendas con alquileres pactados o modificados en los últimos 4 años.

No se incluyen las viviendas con un alquiler protegido, por no formar parte del ámbito de aplicación del *Vergleichsmiete*.

Un *Mietspiegel* no tiene por qué reflejar todas las viviendas. En el caso del *Mietspiegel* de Berlín, se excluyen las siguientes tipologías:<sup>125</sup>

- Viviendas en edificios con menos de tres viviendas.
- Viviendas terminadas después del 31 de diciembre de 2017.

Cabe destacar que la no inclusión de un tipo de viviendas en el *Mietspiegel* no excluye estas viviendas de la regulación de alquileres. Para éstas no se dispone del procedimiento simplificado de determinación del alquiler de referencia que ofrece el *Mietspiegel*, por lo que tendrá que determinarse mediante alguno de los otros métodos admitidos por la ley.

#### 4.1.6. Fuente de los datos

Los datos se obtienen a través de encuestas a personas inquilinas y propietarias:

- En la encuesta a personas inquilinas la recogida de datos se desarrolló en dos fases: encuesta filtro por correo, encuesta principal en modo presencial. En total, se realizaron 4.017 entrevistas con personas inquilinas para el *Mietspiegel 2019*.
- La encuesta a personas propietarias se envió por correo a pequeños tenedores y por correo electrónico a grandes tenedores. Un total de 1.017 personas propietarias facilitaron información sobre 11.045 viviendas alquiladas.

La participación en la encuesta de 2019 fue voluntaria. Desde la entrada en vigor de la *Ley de Reforma del Mietspiegel* el 1 de julio de 2022, la participación de inquilinos y propietarios en la encuesta es obligatoria.

---

<sup>124</sup> *Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete* Alemania, «Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete - vom 21. Dezember 2019».

<sup>125</sup> F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, *Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019*, p. 6.

#### 4.1.7. Tratamiento de datos

##### Validación

Se realiza un control de coherencia de los datos y las incoherencias se aclaran con la persona entrevistada.

En una submuestra se comparan los datos facilitados por ambas partes contractuales (persona inquilina o propietaria) para una misma vivienda, para comprobar que no haya incoherencias.

En el caso de alquileres que incluyen gastos o impuestos, se determina el alquiler sin ellos.

##### Tratamiento, gestión de valores atípicos y extremos

Los datos se reparten en las 96 casillas de la tabla del *Mietspiegel*, resultado del cruce de la ubicación (3 niveles), el intervalo de tamaño (4 niveles) y la época de construcción (8 niveles).

Los valores atípicos se identifican y se eliminan por casilla. Como criterio de identificación se utiliza una distancia mayor que 1,5 veces el rango intercuartílico, con referencia al 1<sup>er</sup> o 3<sup>er</sup> cuartil. Mediante este procedimiento, se eliminaron 202 observaciones.

Se excluyen las casillas con menos de 10 observaciones. En total, se tomaron en cuenta 10.948 observaciones, repartidas en 89 casillas con un mínimo de 10 observaciones. 11 casillas disponen de entre 10 y 29 observaciones, y 78 casillas, de un mínimo de 30 observaciones. Solo la información basada en un mínimo de 30 observaciones goza de la presunción legal de exactitud. La información de las casillas con entre 10 y 29 observaciones es meramente indicativa y se señala con asteriscos en la tabla.

El valor central de cada casilla se calcula como la mediana de los valores. El intervalo de precios incluye el 75% de valores centrales, es decir se excluyen un 12,5% de los valores más altos y más bajos.

#### 4.1.8. Las variables

Según la ley (§558.2 BGB), las variables consideradas en el *Mietspiegel* deben caracterizar la vivienda según su tipo, tamaño, equipamiento, calidad y ubicación, incluyendo la calificación energética.<sup>126</sup>

El Decreto del *Mietspiegel* (*Mietspiegelverordnung*) aporta precisiones adicionales sobre estas cinco variables, y una publicación del BBSR (Instituto federal para la investigación en construcción, ciudad y territorio -*Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung*-) ofrece, a título orientativo, una descripción más detallada.<sup>127</sup> La metodología de *Mietspiegel* de Berlín de

---

<sup>126</sup> En alemán, “*Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit*”.

<sup>127</sup> Bundesinstitut für Bau- BBSR Stadt- und Raumforschung (ed.), ed., *Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln*, 3<sup>a</sup> ed. actualizada 2020 (Bonn, 2020), [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL\\_HinweiseErstellungMietspiegel\\_neu.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_HinweiseErstellungMietspiegel_neu.pdf?__blob=publicationFile&v=3).

2019 es compatible con los criterios normativos y las recomendaciones del BBSR, que se resumen a continuación:

- **Tipo:** Conviene diferenciar entre viviendas en edificios con tres o más viviendas y viviendas unifamiliares o edificios con dos viviendas. Un *Mietspiegel* recoge el primer tipo de viviendas, pero no necesariamente los otros. De manera general, el tipo diferencia entre grandes grupos de viviendas como: edificios unifamiliares, de dos viviendas o plurifamiliares; edificios en altura; viviendas con entrada separada; estudios, dúplex; bajos o áticos.
- **Tamaño:** El tamaño permite diferenciar distintos submercados y suele ser uno de los principales determinantes del precio del alquiler. El precio por metro cuadrado es, por norma general, mayor en viviendas pequeñas. La determinación inequívoca del tamaño de una vivienda resulta difícil, por lo que se recomienda definir un método de cálculo transparente, y aclarar la contribución de espacios como balcones y terrazas.
- **Equipamiento:** La proporción de viviendas sin inodoro y baño propio o sin calefacción colectiva se ha reducido progresivamente hasta el punto de que esta diferencia histórica en cuanto al equipamiento se vuelve cada vez más residual. Por lo tanto, se recomienda incluir también otros elementos de equipamiento, como equipamientos del baño, armarios empotrados, trasteros, etc.
- **Calidad:** Se observa que la tradicional clasificación por épocas de construcción está perdiendo relevancia con respecto al precio del alquiler, por lo que en cada *Mietspiegel* se debería comprobar si esta clasificación mantiene su validez. Asimismo, es preciso aclarar de qué manera se toman en cuenta rehabilitaciones y modernizaciones de viviendas existentes. Por otra parte, se recuerda que las épocas de construcción se utilizan como indicador de características y calidades específicas, por lo que no se pueden separar las épocas de manera arbitraria ni por intervalos fijos (periodos de 10 años...).
- **Ubicación:** Para la determinación de la ubicación, deben tomarse en cuenta en primer lugar características observables del entorno, como la densidad de edificación, tráfico, centralidad, equipamientos y espacios verdes. Si estos factores son insuficientes para diferenciar las ubicaciones, se pueden considerar otros criterios como el valor del suelo o la popularidad de determinadas zonas residenciales. Solo se debe considerar la ubicación si tiene un impacto sobre el precio del alquiler. Según las recomendaciones del BBSR, cabe tomar en cuenta que la ubicación es una característica compleja con una importante componente subjetiva, y que su relación con el importe del alquiler es controvertida. La calidad de una ubicación viene determinada en primer lugar por las características del entorno. Esta variable debería permitir diferenciar entre distintos submercados de alquiler. En la práctica, una clasificación en dos o tres categorías de ubicación (por ejemplo, sencillo, medio y alto) ha dado buenos resultados.

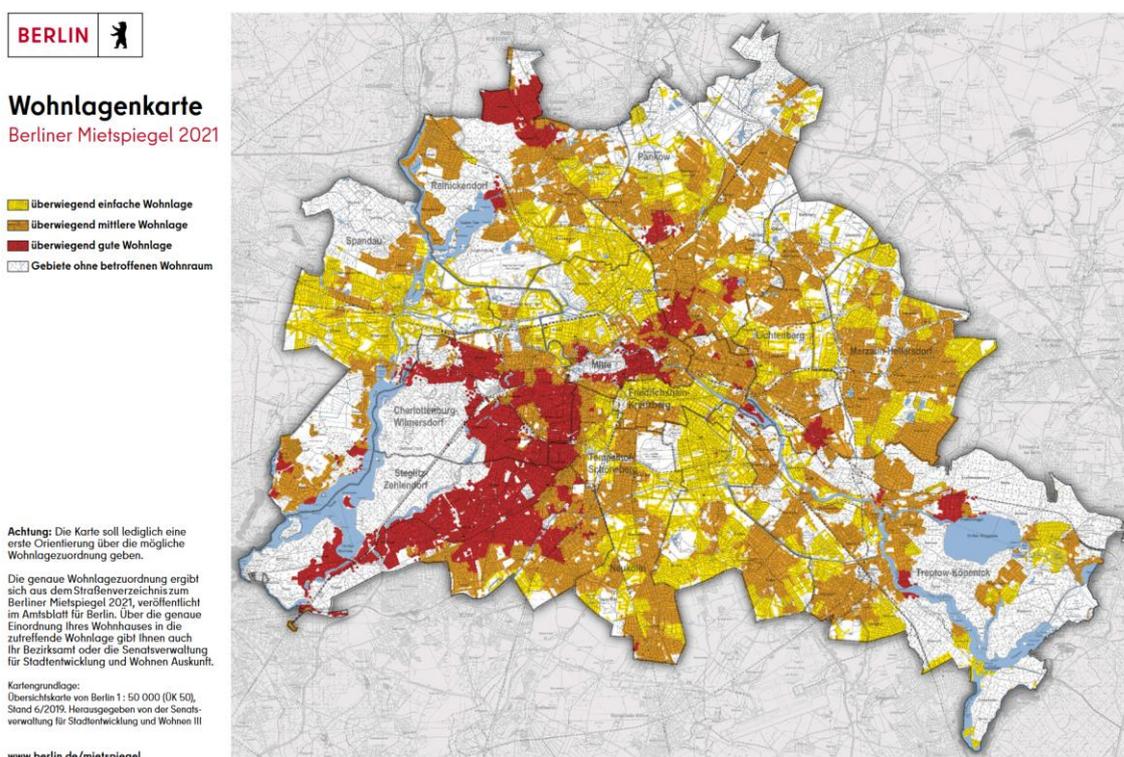
### La ubicación en el *Mietspiegel* de Berlín

En el *Mietspiegel* de 2019, la clasificación de las viviendas en las categorías de ubicación sencilla, media y alta se actualizó por completo mediante un procedimiento estadístico de clasificación basado principalmente en tres grupos de indicadores:<sup>128</sup>

- indicadores relativos a la estructura y la densidad de la población
- indicadores relativos a la edificación y el uso de las zonas
- indicadores relativos a las características físicas del entorno

La nueva clasificación mantiene la diferenciación de tres niveles residenciales, sencillo, medio o bueno de los anteriores *Mietspiegel*. El nivel residencial está incluido en la parte cualificada del *Mietspiegel*, por lo que goza de la presunción legal de exactitud.

**Mapa 3. Mapa de ubicaciones del Mietspiegel de Berlín 2021. Se indican los tres niveles residenciales sencillo (amarillo), medio (naranja), y bueno (rojo).**



Fuente: [www.berlin.de/mietspiegel](http://www.berlin.de/mietspiegel).

<sup>128</sup> F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, *Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019*, p. 68.

## 4.2. El precio de referencia en París

A continuación, se presenta un resumen de la metodología de elaboración del precio de referencia en París. La información procede de los documentos oficiales, así como de la información recibida por el O-HB durante su visita al *Observatoire des Loyers de l'Agglomération de Paris* en marzo de 2016.

### 4.2.1. Responsable de la elaboración

En Francia, el responsable de la recogida de datos es el Observatorio de alquileres de cada área urbana. En la aglomeración de París, el observatorio es el OLAP (*Observatoire des Loyers de l'Agglomération de Paris*), el primer observatorio de alquileres que se creó y que dispone de una larga experiencia en el estudio de alquileres.

El OLAP recoge los datos y realiza su tratamiento y análisis.

El tratamiento de los datos debe de realizarse conforme a las prescripciones metodológicas de la Comisión científica de la observación de los alquileres.<sup>129</sup> Estas “prescripciones metodológicas de recogida, control, tratamiento y difusión de los datos”<sup>130</sup> deben cumplirlas también los observatorios de alquileres regionales, con vistas a garantizar la calidad, homogeneidad y comparabilidad de los datos.

### 4.2.2. Valores observados

El alquiler observado es el **alquiler sin gastos**. Se recoge también información sobre los gastos, como medio de control para asegurar que se recoge correctamente el alquiler sin gastos.

Además de los datos del alquiler, se recogen datos de las variables que influyen sobre el nivel del alquiler, así como variables auxiliares. Según el documento de prescripciones metodológicas, los datos son los siguientes:

- Datos recogidos obligatoriamente:
  - Año de la encuesta
  - Fecha de referencia (1 de enero por defecto)
  - Dirección completa de la vivienda
  - Código INSEE, zona

---

<sup>129</sup> Ver art. 16 de la ley de arrendamientos de 1989, así como el «Décret n° 2014-1334 du 5 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du Comité scientifique de l'observation des loyers», *JORF*, n.º 0258 (7 de noviembre de 2014).

<sup>130</sup> Comité scientifique de l'observation des loyers, «Prescriptions méthodologiques de collecte, contrôle, traitement et diffusion des données. Version soumise à l'approbation du Comité scientifique de l'observation des loyers en date du 10 janvier 2018» (Paris: Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, marzo de 2018), [https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-05/Comite%20scientifique%20de%20l%27observation%20des%20loyers\\_Prescriptions\\_methodologique\\_s\\_mars\\_2018.pdf](https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-05/Comite%20scientifique%20de%20l%27observation%20des%20loyers_Prescriptions_methodologique_s_mars_2018.pdf).

- Tipo de vivienda (unifamiliar, plurifamiliar)
- Periodo de construcción
- Número de habitaciones
- Superficie habitable<sup>131</sup>
- Tipo de arrendamiento (vacío, amueblado)
- Tipo de gestión (directa, delegada)
- Fecha de entrada de la persona arrendataria
- Alquiler mensual sin gastos en la fecha de la encuesta
- Datos que serán obligatorios en un futuro:
  - Iris, sección catastral, parcela
  - Anexos (aparcamiento, balcón, jardín)
  - DPE
  - Primer arrendamiento (sí/no)
  - Alquiler mensual sin gastos en la fecha de referencia
  - Provisiones para gastos en la fecha de la encuesta
- Datos facultativos:
  - Año de finalización de la construcción
  - Tipo de propiedad (propietario único, copropiedad)
  - Equipamiento (ascensor, conserje, interfono, *digicode*, videoportero)
  - Planta
  - Número de aseos y baños
  - Tipo de calefacción
  - Tipo de propietario
  - Categoría de arrendamiento (libre, convención, bonificación fiscal)

El cuestionario, de uso no obligatorio, se incluye en el anexo del documento de la Comisión científica.

#### 4.2.3. Periodicidad

La recogida de datos y el cálculo del alquiler se realiza con periodicidad anual. La fecha de referencia es el 1 de enero de cada año.

#### 4.2.4. Campo de observación

Se incluyen las viviendas en alquiler del parque privado no social (no HLM), incluyendo los alquileres libres, así como los alquileres con convención ANAH (alquileres moderados para personas con ingresos limitados, teniendo derecho a bonificación fiscal) o PLS (viviendas con alquileres moderados para personas con ingresos limitados, cuya compra ha sido financiada con un préstamo bonificado, el *Prêt Locatif Social*).

Se incluyen todos los alquileres, independientemente del tiempo que lleva la persona inquilina en la vivienda.

---

<sup>131</sup> La superficie habitable es la superficie de la vivienda sin la superficie ocupada por paredes, medianeras, tabiques, escaleras; el cálculo viene definido por el Código de la construcción.

Se incluyen los arrendamientos de viviendas vacías y viviendas amuebladas, con exclusión de las viviendas amuebladas de uso profesional o turístico.

#### 4.2.5. Fuentes de datos

En la selección de fuentes, la limitación del coste prima sobre la representatividad de los datos, esta última se restablece con métodos estadísticos de postponderación.

Se admiten todo tipo de fuentes de datos directos (encuestas a personas inquilinas, propietarias o agencias) e indirectas (como las bases de datos de la administración, en particular respecto a las ayudas al alquiler).

Se priorizan las fuentes que permiten conseguir un importante número de datos con un coste reducido, y en particular los profesionales de gestión inmobiliaria que tienen la obligación de comunicar los datos de los alquileres que gestionan en las zonas donde existe un observatorio de alquileres.<sup>132</sup>

Para conseguir datos sobre alquileres gestionados directamente por propietarios personas físicas, se hace necesario la realización de una encuesta directa.

#### **Validación de datos y gestión de valores atípicos y extremos**

Se hace un amplio control de coherencia, que implica varias idas y vueltas de los datos entre el centro de tratamiento y el organismo de colección de datos, hasta comprobar la totalidad de los datos.<sup>133</sup>

Los datos de superficie y el importe del alquiler deben de situarse dentro de intervalos predefinidos, si no lo hacen, se procede a validar estos datos.

Los valores atípicos se identifican durante el proceso de validación de datos y se corrigen o se eliminan registro por registro mediante un proceso de intercambios iterativos entre el centro de tratamiento y la fuente de datos hasta la validación del conjunto de los datos.

A través de estos procesos de validación, se consigue una base de datos considerada válida. Por consiguiente, no existe necesidad de excluir datos en la fase de tratamiento de datos, se incluyen todos los datos que han pasado los filtros de validación.

Debido al proceso de recogida de datos de distintas fuentes, una misma vivienda puede entrar más de una vez en la muestra. Por ello, se incluye un proceso de control de duplicados que, a falta de disponer de un identificador único de cada inmueble, se hace según un conjunto de variables (dirección, características de la vivienda, importe del alquiler...). La validación o invalidación final de los duplicados se hace por consulta de la fuente de datos.

---

<sup>132</sup> Obligación introducida por el «Décret n° 2014-890 du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier», *JORF*, n.º 0180 (6 de agosto de 2014)..

<sup>133</sup> Comité scientifique de l'observation des loyers, «Prescriptions méthodologiques de collecte, contrôle, traitement et diffusion des données», p. 10-17.

#### 4.2.6. Tratamiento de datos

Debido al modo de recogida de datos, puede haber acumulación de viviendas similares, por ejemplo, viviendas similares de un inmueble gestionadas por un mismo profesional (efecto de conglomerado). Para evitar un peso excesivo de un conjunto de viviendas similares, si existen más de 3 viviendas con características idénticas en una misma dirección, se ajusta su peso para que el conjunto pese como una sola.

Debido al método de recogida de datos que no asegura un reparto representativo de las distintas fuentes, además de no ser probabilístico en varios aspectos, se establece la representatividad de la muestra mediante un método de reponderación<sup>134</sup> que hace coincidir las distribuciones marginales con datos de fuentes estadísticas externas fiables. Las fuentes externas son principalmente el Censo de población y la base de datos FILOCOM.<sup>135</sup>

La reponderación se basa en las distribuciones marginales de las siguientes variables, conseguidas de una variedad de fuentes:

- Repartición del parque de viviendas en alquiler según tipo de vivienda (unifamiliar, plurifamiliar), número de habitaciones y zona (fuente: Censo).
- Tipo de gestión (directa, delegada), (fuente: Encuesta vivienda y opinión de expertos).
- Periodo de construcción (fuente: Censo, Filocom).
- Antigüedad de la persona inquilina en la vivienda (Filocom).

El alquiler se calcula como mediana del alquiler mensual y mediana del alquiler mensual por metro cuadrado.

Para determinar la precisión de las medianas, se utiliza la técnica de bootstrapping.

Los resultados se publican agregados, con un mínimo de 50 observaciones por casilla de la tabla de resultados. Para las casillas con entre 15 y 49 observaciones, se estima la mediana por un modelo de regresión cuantil.<sup>136</sup> El resultado del cálculo se somete a un experto que decide si se publica o no. En caso de publicarlo, se indica que se trata de un resultado estimado y no observado.<sup>137</sup>

---

<sup>134</sup> Se utiliza el método CALMAR, desarrollado por el Instituto Nacional de Estadística INSEE.

<sup>135</sup> FILOCOM, fichero de viviendas por municipios (*Fichier de Logements par Communes*) es una base de datos elaborada desde 1996 a partir de los datos del “impuesto de habitación” (*taxe d’habitation*) – uno de los dos impuestos que representan conjuntamente el equivalente francés del Impuesto de Bienes Inmuebles – que se cruza con datos del Catastro, del registro de propiedad y del IRPF.

<sup>136</sup> En 2016, se utilizó un modelo global para todo el territorio observado. Sin embargo, en la medida en que un modelo global de estimación del alquiler supone efectos homogéneos de las variables observadas en todas las zonas, se estaba valorando la elaboración futura de modelos específicos adaptados a cada zona.

<sup>137</sup> Comité scientifique de l’observation des loyers, «Prescriptions méthodologiques de collecte, contrôle, traitement et diffusion des données», p. 20-22.

#### 4.2.7. Las variables

La ley deja en manos del observatorio local de alquileres determinar las variables – tanto las categorías de viviendas como las zonas o sectores – en función de la estructura del mercado de alquiler observado (*Ley ELAN*, art. 140 II).

En París, las variables que se toman en cuenta son la zona geográfica, el número de habitaciones y el periodo de construcción. En otros observatorios las variables pueden ser diferentes. En particular, otras regiones incluyen la diferencia entre vivienda unifamiliar y plurifamiliar, que en París no se contempla.

A partir del cruce de todas las modalidades de las tres variables aplicadas en París, se obtiene una tabla de 224 casillas.

##### *1. La zona geográfica*

El territorio o perímetro geográfico de observación se divide en zonas homogéneas en términos de importe del alquiler. La división se hace en un inicio según zonas definidas a priori. A continuación, se procede a una revisión de las zonas en base a los datos recogidos.

Las unidades geográficas que se analizan de base son los barrios. Después se realiza una reagrupación en base a una modelización econométrica que separa el efecto de la localización del de otros factores acerca del nivel del alquiler. Los otros factores contemplados, además de la unidad geográfica, son el tamaño (número de habitaciones y tamaño medio por habitación), la duración de la relación arrendaticia y características asociadas a la vivienda y recogidas en el cuestionario (ver más arriba). Una vez que se ha determinado el coeficiente asociado a cada localización, se realiza una clasificación ascendente jerárquica.<sup>138</sup>

Como resultado, se reagrupan los 80 barrios en 14 zonas.

##### *2. El número de habitaciones*

Esta variable fija cuatro tipos de vivienda según el número de habitaciones (1, 2, 3, 4 y más).

##### *3. El periodo de construcción*

Se incorporan cuatro periodos de construcción según los marcados por Eurostat para obtener un indicador comparable con otras ciudades: antes de 1946, de 1946 a 1970, de 1971 a 1990 y posterior a 1990.

#### 4.2.8. Viviendas amuebladas

Para determinar el alquiler de referencia de las viviendas amuebladas, el observatorio precisa la diferencia de alquiler entre viviendas alquiladas vacías y viviendas amuebladas, por zona geográfica y categoría de vivienda. Esta diferencia se aplica al precio por metro cuadrado de los

---

<sup>138</sup> OLAP, «Les loyers d’habitation dans le parc locatif privé de l’agglomération parisienne et de 11 villes et agglomérations de province. Evolution en 2011 et situation au début 2012. Dossier annuel n° 25.», octubre de 2012, p. 75.

alquileres de referencia de las viviendas no amuebladas. Este procedimiento viene determinado por ley (ver *Ley ELAN*, artículo 140 IV).

La diferencia observada en París, según los últimos alquileres de referencia publicados,<sup>139</sup> se sitúa en torno al 12,5%.

#### 4.2.9. Variabilidad del alquiler. Mayoración y minoración. Complemento de alquiler.

Las variables que incluye el OLAP en la determinación del alquiler de referencia – localización por zonas, número de habitaciones, tamaño – no agotan los factores que determinan la variación del precio del alquiler. Sin embargo, el alquiler de referencia **no incluye un intervalo de variación** que permitiría dar cuenta de los factores de variación no contemplados, como es el caso del *Mietspiegel* de Berlín.

Los límites definidos respectivamente por **mayoración de +20% y minoración de -30%** del alquiler de referencia no se pueden comparar a tal intervalo. No dependen de la variabilidad observada, sino de una decisión política respecto al margen de variación que se permite a los alquileres con respecto al alquiler mediano observado. Posiblemente la mejor comparación sería con el límite de +20% que define un alquiler abusivo en Alemania – y que sirvió efectivamente como referencia en la elaboración del dispositivo francés – más que con el +10% que define el límite impuesto por el *Mietpreisbremse*. En efecto, el *Mietpreisbremse* se ha elaborado para frenar la evolución del alquiler cuando hay un cambio de inquilino, rol que incumbe en Francia principalmente al dispositivo de limitación de la *evolución* del alquiler (alquiler anterior actualizado según evolución del IRL). En cambio, el *loyer majoré* sirve como referencia para todos los alquileres, incluso un primer alquiler o una vivienda de nueva construcción, al igual que la noción de alquiler abusivo alemán, aunque esta última resulta en la práctica de difícil aplicación.

Sin embargo, el intervalo definido por el *loyer majoré* y *minoré* permite absorber parte de la variabilidad del alquiler debida a factores no contemplados. La determinación de la situación de una vivienda particular en este intervalo, que en Berlín viene determinada por las características específicas de la vivienda (como el equipamiento, etc.), en París se determina por la evolución del alquiler con respecto al alquiler anterior, es decir con total independencia del intervalo, mientras no se sobrepase el límite máximo.

El intervalo no permite dar cuenta de toda la variabilidad. Consecuencia de ello es la opción que ofrece la ley francesa de superar el límite mediante el “**complemento de alquiler**” para “viviendas presentando características de localización o de confort que lo justifican, en comparación con las viviendas de la misma categoría situadas en la misma zona geográfica” (*Ley ELAN*, artículo 140 III B). El importe y la justificación del complemento de alquiler se debe incluir en el contrato de alquiler, y la persona inquilina puede contestar su legitimidad, primero mediante un recurso ante la comisión de conciliación, y en segunda instancia en el juzgado.

---

<sup>139</sup> DRIHL, «Arrêté n°2022-06-01-0009 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris du 1er juillet 2022 au 30 juin 2023».

## ○— 5. Conclusiones

Los precios de referencia de Berlín y París se inscriben en los sistemas de regulación de arrendamientos de ambos países, y su lógica de funcionamiento no se puede entender fuera de este contexto.

Los precios de referencia o “alquileres equivalentes” se han introducido en Alemania con la ley de 1971 y en Francia con la ley de arrendamientos de 1989. Son consecuencia de la vuelta a una **protección de la seguridad de tenencia sin límite de tiempo, que hacía necesario disponer de un mecanismo de actualización de los alquileres sostenible a largo plazo**. Con ello, se pretendía evitar que se reprodujeran los problemas que generaron medidas de regulación de alquileres anteriores.

El mecanismo de actualización basado en precios de referencia permite la actualización del alquiler hasta el nivel de los alquileres que se pagan en la zona para viviendas equiparables. Con ello, se garantiza que el nivel del alquiler en arrendamientos existentes no quede desvinculado de los precios del mercado. Al mismo tiempo, garantiza a las personas inquilinas que su alquiler no puede subir por encima del precio medio de los alquileres. Se trata de una **solución de compromiso que busca un equilibrio entre los intereses divergentes de las partes**.

En Alemania, este mecanismo es el principal mecanismo de actualización. En Francia, su rol es subsidiario del mecanismo principal de actualización, que es el incremento del alquiler siguiendo la evolución del IRL, un índice derivado del índice de precios al consumo.

El rol inicial de los precios de referencia estaba, por lo tanto, vinculado a la seguridad de tenencia. En comparación con mecanismos anteriores de regulación de precios, este nuevo mecanismo de actualización, más que garantizar la asequibilidad, tenía como objetivo garantizar la rentabilidad de la propiedad en el largo plazo, como contrapartida de una importante limitación de la capacidad de las personas propietarias de finalizar la relación contractual.

Los precios de referencia no son precios de mercado, pero siguen la evolución del mercado. El mercado tiene un impacto directo solo en los nuevos contratos, cuando una vivienda se alquila por primera vez o cuando cambia la persona inquilina (debido a la protección de la tenencia sin límite de tiempo, queda excluida la posibilidad de una negociación de un nuevo contrato con la misma persona inquilina).

Los alquileres de los nuevos contratos se toman en cuenta en el cálculo del siguiente precio de referencia y éste es responsable de la evolución de los alquileres en arrendamientos existentes. Al tomar en consideración los alquileres nuevos y los existentes, **los precios de referencia funcionan como una herramienta que introduce un efecto contracíclico** y reduce la volatilidad del precio del alquiler, al tiempo que facilita la actuación contra los precios abusivos.

La evolución del conjunto de alquileres del mercado libre depende, por lo tanto, de la evolución de los alquileres de los nuevos contratos. En situaciones de mercado tensionado se observan importantes subidas de los alquileres en nuevos contratos, es decir, el alquiler evoluciona por saltos cada vez que cambia la persona inquilina. Cuando se mantiene esta situación durante un tiempo prolongado, resulta en un incremento acelerado de todos los alquileres, como se ha podido observar en los últimos años.

Para frenar esta evolución de los alquileres, considerada insostenible, y para mejorar la asequibilidad de los precios de la oferta, se introdujeron nuevas medidas destinadas a limitar las subidas de precios cuando cambia la persona inquilina.

En Berlín entró en vigor en 2015 el “freno de alquileres” (*Mietpreisbremse*), que determina que, después de un cambio de la persona inquilina, el alquiler puede incrementarse como máximo hasta un 10% por encima del precio de referencia. En París, se limitó en un primer momento la evolución máxima con respecto al alquiler anterior: desde 2012, cuando cambia la persona inquilina, el alquiler no puede subir más que durante la relación contractual, es decir, siguiendo la evolución del IRL. A partir de 2015, y de nuevo a partir de 2019, tras la anulación de la medida por el tribunal administrativo en 2017, se complementó esta limitación de la evolución del precio, con una limitación del nivel máximo que podía alcanzar un alquiler, fijado en un 20% por encima del precio de referencia.

**El objetivo de estas nuevas medidas es frenar el crecimiento de los alquileres mientras se mantiene la situación de mercado tensionado;** no se pretende congelar los precios o invertir la tendencia. Para determinar el éxito de estas medidas, se debe, por lo tanto, considerar hasta qué punto han permitido reducir el crecimiento de los precios. Según los datos disponibles, se ha conseguido este objetivo tanto en Berlín como en París, aunque no en un grado suficiente.<sup>140</sup> Por esta razón, se han realizado varios ajustes en el funcionamiento del *Mietpreisbremse* en Alemania y se ha prorrogado el periodo de aplicación del dispositivo hasta 2025. En Francia, se ha prorrogado el funcionamiento experimental del mecanismo de limitación del nivel de los alquileres hasta 2026.

La elaboración de las tablas de precios de referencia se realiza de manera descentralizada, en Alemania a nivel municipal en la mayoría de los casos, y en Francia a nivel de área metropolitana.

En particular, en Alemania coexisten distintas metodologías, por ejemplo, en Berlín, Frankfurt o Múnich. En Francia, las importantes áreas urbanas cuentan con observatorios locales responsables del análisis de los alquileres, aunque domina el observatorio de París por su mayor grado de desarrollo y experiencia.

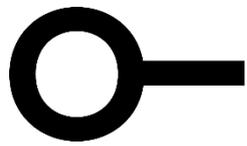
**Los precios de referencia tienen en cuenta los principales determinantes del precio del alquiler, pero no todos, por lo que existe una variabilidad residual** que no se ve reflejada de manera específica en las tablas. Debido al alto coste de elaboración, en particular por el trabajo de campo necesario para disponer de datos representativos del mercado, la mejora de la precisión se encuentra limitada por el coste, y las metodologías en su conjunto son un compromiso entre calidad y coste.

Los principales determinantes del precio del alquiler que se tienen en cuenta son el tamaño, la ubicación y las características de la vivienda. Sin embargo, cualquiera de estos grupos de variables puede reflejar variables muy distintas. A título de ejemplo, la ubicación en París hace referencia a unas zonas de precios; mientras que en Berlín se considera un conjunto de características de ubicación para cada bloque de viviendas.

---

<sup>140</sup> Michelsen y Mense, «Evaluierung der Mietpreisbremse»; OLAP, «L’encadrement des loyers à Paris en 2020 : un effet modérateur réel mais limité. Résumé de l’étude du Bilan de l’encadrement à Paris en 2020» (Paris, diciembre de 2021), [https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap\\_documents/Bilan%20en%202020-resume.pdf](https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/Bilan%20en%202020-resume.pdf).

Los precios de referencia facilitan la promoción de una mayor seguridad de tenencia a largo plazo, un elemento sin duda imprescindible para lograr que el alquiler pueda erigirse como una alternativa real a la compra. Asimismo, pueden servir para limitar los excesos en situaciones de mercado tensionado. Pero no existen como un elemento aislado, deben concebirse como parte de un conjunto de medidas destinadas a mejorar las garantías efectivas del derecho a una vivienda adecuada.



# Bibliografía

- Alemania. «Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Wohnraumkündigungsschutzgesetz - WKSchG) - vom 25.11.1971». *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 118 (27 de noviembre de 1971): 1839.
- . «Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)». *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 16 (27 de abril de 2015): 610.
- . «Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)». *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 48 (21 de diciembre de 2018): 2648.
- . «Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen - vom 20. Dezember 1982». *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 54 (23 de diciembre de 1982): 1912.
- . «Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)». *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 28 (25 de junio de 2001): 1149.
- . «Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10. August 2021». *BGBI. I S. 3515*, 17 de agosto de 2021, 4.
- . «Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete - vom 21. Dezember 2019». *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 52 (30 de diciembre de 2019): 2911.
- . «Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn. Vom 19. März 2020». *Bundesgesetzblatt Teil I*, 27 de marzo de 2020.
- . «Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV)». *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 76 (2 de noviembre de 2021): 4779.
- . «Viertes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)». *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 38 (27 de julio de 1993): 1257.
- . «Zweites Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz - 2. WKSchG)». *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 139 (21 de diciembre de 1974): 3603.
- Ammann, Iris, Nicole Brack, Gudrun Claßen, Ernst Degener, Claire Duvernet, Jonathan Franke, Verena Lihs, Wolfgang Neußer, Jörg Nielsen, y Nina Oettingen. *Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020*. Stand: November 2020. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2021.
- BBSR, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (ed.), ed. *Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln*. 3ª ed. actualizada 2020. Bonn, 2020.

[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL\\_HinweiseErstellungMietspiegel\\_neu.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_HinweiseErstellungMietspiegel_neu.pdf?__blob=publicationFile&v=3).

Bonneval, Loïc, François Robert, Florence Goffette-Nagot, Roelof Verhage, y Olivier Lemire-Osborne. *Les politiques publiques de contrôle des loyers, comparaisons internationales et enseignement historiques (1914-2014)*. Rapport de recherche, Ministère de l'égalité des territoires et du logement ..., 2015.

Bundesgerichtshof. Beschluss des VIII. Zivilsenats vom 26.04.2016, No. VIII ZR 54/15 (BGH 26 de abril de 2016).

Bundesverfassungsgericht. Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18 (18 de julio de 2019).

———. Beschluss des Zweiten Senats vom 25. März 2021 - BvF 1/20, 2 BvL 5/20, 2 BvL 4/20 (25 de marzo de 2021).

Comité scientifique de l'observation des loyers. «Prescriptions méthodologiques de collecte, contrôle, traitement et diffusion des données. Version soumise à l'approbation du Comité scientifique de l'observation des loyers en date du 10 janvier 2018». Paris: Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, marzo de 2018. [https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-05/Comite%20scientifique%20de%20l%27observation%20des%20loyers\\_Prescriptions\\_methodologiques\\_mars\\_2018.pdf](https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-05/Comite%20scientifique%20de%20l%27observation%20des%20loyers_Prescriptions_methodologiques_mars_2018.pdf).

Cornette, Fanny, y Joris Hoekstra. «TenLaw National Report for France». TenLaw: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe. Bruselas: European Commission, 2014. [https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FranceReport\\_09052014.pdf](https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FranceReport_09052014.pdf).

Deutscher Mieterbund. «Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete». Berlin, 5 de septiembre de 2019.

Diamond, Rebecca, Tim McQuade, y Franklin Qian. «The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco». *American Economic Review* 109, n.º 9 (septiembre de 2019): 3365-94. <https://doi.org/10.1257/aer.20181289>.

DRIHL. «Arrêté n°2022-06-01-0009 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris du 1er juillet 2022 au 30 juin 2023», 2 de junio de 2022.

España. «Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos». *BOE*, n.º 282 (25 de noviembre de 1994): 36129-46.

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH. *Berliner Mietspiegel 2019. Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2019. Methodenbericht*. 2ª edición. Hamburg, 2020. [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019\\_Berlin\\_Ergebnisbericht.pdf](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019_Berlin_Ergebnisbericht.pdf).

- Fondation Abbé Pierre. «Le 27e rapport sur l'état du mal-logement en France 2022», 2022. [https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/reml2022\\_web.pdf](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/reml2022_web.pdf).
- Francia. «Décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel», 1948.
- . «Décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989», 2012.
- . «Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts». *JORF*, n.º 0109 (10 de mayo de 2013).
- . «Décret n° 2014-890 du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier». *JORF*, n.º 0180 (6 de agosto de 2014).
- . «Décret n° 2014-1334 du 5 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du Comité scientifique de l'observation des loyers». *JORF*, n.º 0258 (7 de noviembre de 2014).
- . «Décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail applicable du 1er août 2022 au 31 juillet 2023, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989», 2022.
- . «Décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 fixant le périmètre du territoire de la ville de Paris sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique». *JORF*, n.º 0088 (13 de abril de 2019). <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000038369825/>.
- . «Décret n°48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel», 1948.
- . «Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement», 1948.
- . «Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (Loi Quillot)». *JORF*, 23 de junio de 1982.
- . «Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière (Loi Méhaignerie)». *JORF*, 24 de diciembre de 1986.
- . «Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986». *JORF*, 8 de julio de 1989.
- . «Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR)». *JORF*, 26 de marzo de 2014. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256>.

- . «Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN)», 23 de noviembre de 2018.
- . «Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (1)». *JORF*, n.º 0044 (22 de febrero de 2022). <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045197395>.
- Häublein, Martin, y Arnold Lehmann-Richter. «Mieterschutz in der Bundesrepublik Deutschland». En *Soziales Mietrecht in Europa*, editado por Paul Oberhammer, Andreas Kletečka, y Andrea Wall, 33-77. Vienna: Springer Vienna, 2011. [https://doi.org/10.1007/978-3-7091-0192-6\\_2](https://doi.org/10.1007/978-3-7091-0192-6_2).
- IBB. «IBB Wohnungsmarktbericht 2021». Berlin: Investitionsbank Berlin, marzo de 2022.
- Kholodilin, Konstantin A., y Sebastian Kohl. «Does Social Policy through Rent Controls Inhibit New Construction? Some Answers from Long-Run Historical Evidence». SSRN Scholarly Paper. Rochester, NY: Social Science Research Network, 1 de enero de 2020. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3518332>.
- Land Berlin. «Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) - vom 29. November 2013». *GVBl.*, 11 de diciembre de 2013, 626.
- . «Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)». *GVBl.*, 22 de febrero de 2020, 8.
- López-Rodríguez, David, y M.<sup>a</sup> de los Llanos Matea. «La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional.» Documentos Ocasionales. Madrid: Banco de España, 2020. <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadadas/DocumentosOcasionales/20/Fich/do2002.pdf>.
- Michelsen, Claus, y Andreas Mense. «Evaluierung der Mietpreisbremse. Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)». Berlin: DIW Berlin, 15 de diciembre de 2018. [https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB\\_Gutachten\\_DIW.pdf](https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_DIW.pdf).
- Mieterverein, Berliner. «Das Ende der Mietpreisbindung – eine Bilanz – 20 Jahre danach». *Berliner Mieterverein e.V.*, 28 de marzo de 2008. <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0308/030814.htm>.
- Naciones Unidas. «Folleto informativo N° 21/Rev.1. El derecho a una vivienda adecuada». Ginebra, abril de 2010. [http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_sp.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf).
- OLAP. «Evolution en 2021 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne». Paris, agosto de 2022. [https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap\\_documents/rapports\\_loyers/Rapport%20Paris%202022.pdf](https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/rapports_loyers/Rapport%20Paris%202022.pdf).

- . «L'encadrement des loyers à Paris en 2020 : un effet modérateur réel mais limité. Résumé de l'étude du Bilan de l'encadrement à Paris en 2020». Paris, diciembre de 2021. [https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap\\_documents/Bilan%20en%202020-resume.pdf](https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/Bilan%20en%202020-resume.pdf).
- . «Les loyers d'habitation dans le parc locatif privé de l'agglomération parisienne et de 11 villes et agglomérations de province. Evolution en 2011 et situation au début 2012. Dossier annuel n° 25.», octubre de 2012.
- . «Recensement de la Population 2015 Principaux résultats», 2019. [https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap\\_documents/publications\\_periodiques/D32-Principaux%20r%C3%A9sultats%20RP2015.pdf](https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/publications_periodiques/D32-Principaux%20r%C3%A9sultats%20RP2015.pdf).
- Préfecture de la Région d'Ile de France, Préfecture de Paris. «Arrêté n°2019-05 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris», 28 de mayo de 2019. <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/arrete.pdf>.
- Schardt, Jürgen. *Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem und der Frankfurter Mietspiegel 2010*. Frankfurt, M.: Inst. für Humangeographie, 2012.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin. «Berliner Mietspiegel 2015 mit Berliner Betriebskostenübersicht». Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2015.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin. «Berliner Mietspiegel 2019 mit Berliner Betriebskostenübersicht», 2019. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019.pdf>.
- . «Berliner Mietspiegel 2021», mayo de 2021. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/downloads.shtml>.
- Statistisches Bundesamt. «Gemeinden nach Bundesländern und Einwohnergrößenklassen am 31.12.2020», septiembre de 2021. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/08-gemeinden-einwohner-grossen.html>.
- Tribunal administratif de Paris. Jugement du 28 novembre 2017, numéros 1511828, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728, No. 1511828, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728 (18 de noviembre de 2017).
- Voldman, Daniele. «La loi de 1948 sur les loyers». *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, n.º 20 (octubre de 1988): 91. <https://doi.org/10.2307/3768678>.
- Whitehead, Christine, y Peter Williams. «Assessing the Evidence on Rent Control from an International Perspective». London: Residential Landlords Association, octubre de 2018. <https://thinkhouse.org.uk/site/assets/files/1534/rlaoct.pdf>.

**O-HB**

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