

El impacto de la Ley 11/2020 en 4 aspectos del mercado de alquiler de la demarcación de Barcelona.

**Análisis de los contratos firmados
o finalizados en el periodo 2019-2021**

Max Gigling

Noviembre de 2022

Índice

1. Introducción	3
2. Metodología	6
3. Resultados	13
3.1. <i>Evolución del precio del alquiler</i>	14
3.2. <i>Alquileres elevados: más de un 20% por encima del precio medio de los 3 años anteriores</i>	16
3.3. <i>Alquileres económicos: más de un 20% por debajo del precio medio de los 3 años anteriores</i> .	18
3.4. <i>Viviendas sin alquilar seis meses después de finalizar el último contrato</i>	19
4. Conclusiones	22
Bibliografía	26
Anexo	28
<i>Listado de los municipios que forman los grupos analizados</i>	29

1. Introducción

La Ley 11/2020 de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, introdujo en Cataluña una limitación del precio máximo de las rentas de alquiler en aquellas áreas declaradas con mercado de vivienda tensionado.¹ Esta limitación de alquileres estuvo vigente del 22 de septiembre de 2020 al 8 de abril de 2022, día en el que se publicó en el BOE la sentencia del Tribunal Constitucional que declaró inconstitucionales y nulos los principales artículos de esta ley por considerar que invadían competencias estatales.²

El objetivo central de la Ley 11/2020 era mejorar la asequibilidad de las viviendas arrendadas. Por ello, se buscó la contención y moderación del precio de los alquileres en las zonas donde se había producido un incremento importante de los mismos, o donde había una elevada relación entre estos y los ingresos de los hogares (Art. 2 de la Ley 11/2020).

Para conseguir esta contención o moderación de los precios, la ley regulaba el nivel del alquiler en la firma de un nuevo contrato de arrendamiento. Antes de la entrada en vigor de esta ley, el precio de la renta de alquiler al inicio de un contrato no tenía limitación legal, siendo esta la que libremente estipulasen las partes (Art. 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos³).

Conforme a la Ley 11/2020, el alquiler al inicio de un contrato debía respetar dos límites. Por una parte, no podía superar el valor del índice de referencia de precios de alquiler, elaborado por la *Agència de l'Habitatge de Catalunya* en base a los datos de las fianzas depositadas en el *Institut Català del Sòl (INCASÒL)*⁴. Por otra parte, no podía superar el alquiler del contrato anterior, actualizado de acuerdo con el índice de garantía de competitividad elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), si este se había firmado con posterioridad al 22 de septiembre de 2015.

Así pues, la Ley catalana se adoptó como reacción a un nuevo periodo de crecimiento de precios en el sector inmobiliario que, a diferencia del anterior periodo de crecimiento de los precios (1997-2007), afectó en primer lugar al mercado del alquiler –en 2020, el precio del alquiler superó el máximo alcanzado en 2008 en la región de Barcelona, después de haber seguido una evolución creciente muy por encima del crecimiento de los ingresos de los hogares⁵–.

No obstante, el importante aumento de los alquileres con relación a los ingresos de los hogares no es un fenómeno limitado a las zonas urbanas de Cataluña y España, sino una creciente preocupación en muchas zonas urbanas del mundo.⁶ De modo que, este fenómeno ha hecho

¹ Generalitat de Catalunya, «LLEI 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.», 2020, <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/l/2020/09/18/11>.

² Tribunal Constitucional, «Sentencia 37/2022, de 10 de marzo de 2022, por la que se estima parcialmente el recurso de inconstitucionalidad contra diversos preceptos de la Ley catalana 11/2020.», *BOE*, 8 de abril de 2022, https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-5807.

³ España, «Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos», *BOE*, n.º 282 (25 de noviembre de 1994): 36129-46.

⁴ Este índice reflejaba el precio por el cual se habían alquilado, en los tres años anteriores, una vivienda de tamaño similar en las inmediaciones de la vivienda.

⁵ Mireia Sender et al., «L'impacte de la Covid-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020.» (Barcelona: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, julio de 2021), https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2021/09/Informeannual_2020.pdf.

⁶ David López-Rodríguez y M.ª 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/PublicacionesSerias/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/rloact.pdf>.

que la asequibilidad de la vivienda en alquiler y la cuestión de la regulación de rentas haya vuelto a erigirse como un tema central en el debate público y político.⁷

El gran interés que despierta la temática de la regulación de rentas en la actualidad se manifiesta por la variedad de estudios que ya han publicado diversos autores sobre el impacto de la regulación.⁸ Asimismo, el Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) ya ha publicado un primer estudio sobre esta cuestión.⁹

Los estudios citados llegan a la conclusión que a la Ley 11/2020 se le puede atribuir un efecto de moderación de los alquileres firmados en las zonas reguladas durante su vigencia.¹⁰ Sin embargo, estos estudios no coinciden en el análisis de otros efectos de la regulación.

El presente informe aprovecha la misma base de datos que el estudio de Bosch y López, pero adopta un enfoque metodológico alternativo con el objetivo de aportar resultados complementarios sobre el impacto de la Ley 11/2020.¹¹

⁷ 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>.

⁸ Jordi Jofre-Monseny, Rodrigo Martínez-Mazza, y Mariona Segú, «Effectiveness and Supply Effects of High-Coverage Rent Control Policies» (Barcelona: Barcelona Institute of Economics (IEB), febrero de 2022), <https://ieb.ub.edu/wp-content/uploads/2022/02/Doc2022-02.pdf>; Joan Monras y Jose G Montalvo, «The Effect of Second Generation Rent Controls: New Evidence from Catalonia», abril de 2022, 29; Konstantin A. Kholodilin et al., «Lessons from an Aborted Second-Generation Rent Control in Catalonia», *SSRN Electronic Journal*, 2022, <https://doi.org/10.2139/ssrn.4159469>.

⁹ Jordi Bosch y Joffre López, «Impacte de la Llei 11/2020 en el mercat de lloguer a la demarcació de Barcelona: Avenç de resultats (versió ampliada)» (Barcelona: O-HB, julio de 2022), https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/07/O22015_LAB_Control-lloguer_avenc_v_ampliada_Informe.pdf.

¹⁰ De los cuatro estudios mencionados, solo el trabajo de Jofre-Monseny et al. aprovecha datos abiertos (datos de Incasòl sobre la evolución de los alquileres en los municipios catalanes), mientras que los otros tres estudios se fundamentan en datos no accesibles públicamente: contratos registrados en Incasòl en los estudios de Bosch y López, y Monras y Montalvo, y datos de oferta de un portal inmobiliario en el estudio de Kholodilin et al.

¹¹ El autor agradece la financiación del estudio por el O-HB (contrato 46201/22799/22022000038 con el IERMB).

2. Metodología

Para analizar con precisión el impacto de la Ley 11/2020 en el mercado del alquiler catalán sería necesario poder comparar la evolución del mercado tras su entrada en vigor con la evolución que se hubiera observado en ausencia de esta. Sin embargo, ante la imposibilidad de realizarlo, se debe buscar una aproximación.

La principal estrategia empírica para evaluar el impacto consiste en comparar un segmento de mercado de alquiler regulado con otro segmento, de similares características, excluido de la regulación. En este sentido, el análisis del impacto de la Ley 11/2020 plantea un importante reto por la dificultad de establecer un grupo de comparación que permita una estimación fiable de lo que hubiera pasado en los municipios regulados si esta ley no se hubiera aplicado. En efecto, en los municipios regulados no se dispone de un segmento suficiente de alquileres excluidos de la regulación que pueda servir como grupo de comparación y tampoco existe un grupo de municipios no regulados equivalente a los municipios regulados:

- Los municipios regulados mediante declaración transitoria representan el 85 % de los contratos de alquiler registrados en 2021 en la demarcación de Barcelona, mientras que los municipios no regulados solo representan el 15 %.
- La ciudad de Barcelona presenta unas características singulares que hacen difícil su comparación con otros municipios de Cataluña, de modo que podría aconsejarse su exclusión del análisis. Sin embargo, Barcelona representa el 45 % del total de contratos de alquiler registrados en la provincia en 2021, por lo que su exclusión limitaría considerablemente el alcance del estudio.
- Los 42 municipios más poblados de la demarcación de Barcelona han sido incluidos en la regulación mediante declaración transitoria. En estos municipios reside el 78 % de la población de la provincia en 2021.
- El municipio no regulado con mayor población, Esparraguera, tiene 22.358 habitantes en 2021 y el municipio más pequeño en el que se aplicó la regulación durante toda la vigencia de la ley, Pallejà, tiene 11.636 habitantes.
- Los municipios regulados y no regulados no se distribuyen aleatoriamente por el territorio; a grandes rasgos, los municipios regulados se concentran en el entorno inmediato de Barcelona y en la costa y los municipios no regulados se sitúan a mayor distancia de Barcelona y en el interior de la provincia (ver Mapa 1 más abajo).

A continuación, se detallan los datos analizados y se presenta la estrategia de análisis seguida en este trabajo.

Datos analizados. Ámbito territorial y temporal.

Los **datos** analizados provienen de la explotación estadística de la base de datos del registro de fianzas del INCASÒL. Esta base de datos contiene información sobre todos los contratos de alquiler cuya fianza se registró. La extracción de datos incluye los contratos registrados hasta el 31 de marzo de 2022.

La principal variable analizada es el alquiler por metro cuadrado. Por esta razón, se han excluido los registros sin información sobre la superficie de la vivienda (el 28,5 % de los registros) y se han descartado las viviendas con una superficie por inferior a 15 m² o superior a 250 m² (el 0,7%

de los registros).¹² Por último, se han excluido los contratos cuyo alquiler supera tres veces el rango intercuartílico (IQR) por mes y código postal,¹³ así como los contratos de viviendas con 2 contratos firmados en la misma fecha.

El **ámbito territorial** del estudio abarca la demarcación de Barcelona, que reagrupa el 78,6 % de los municipios y el 84,9 % de la población residiendo en un área afectada por la regulación de la Ley 11/2020.

El **ámbito temporal** analizado abarca desde el 1 de enero de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2021. Los datos disponibles del primer trimestre de 2022 se han descartado del análisis porque son incompletos y pueden ofrecer una visión sesgada de los contratos firmados durante este trimestre. En efecto, una parte importante de los contratos de cada trimestre, aproximadamente un tercio, se registra en el siguiente trimestre.

Municipios regulados y no regulados. Municipios excluidos.

A pesar del reducido tiempo de vigencia de la Ley, existe una importante variedad casuística en la aplicación de las medidas contenidas en la norma. En el transcurso de su vigencia, la regulación ha pasado por dos fases: 1) la declaración transitoria de 61 municipios como zona tensionada (en vigor desde el 22 de septiembre de 2020 hasta el 21 de septiembre de 2021) y 2) la declaración renovada. Según el municipio, la regulación ha podido estar en vigor en una sola de estas fases o en ambas (con o sin interrupción entre ellas). La Tabla 1 resume estas diferentes casuísticas.

Para centrar el análisis en la diferencia entre municipios regulados y no regulados, se han considerado solamente los municipios que aplicaron la regulación durante todo el tiempo de vigencia de la ley o casi (a-c), así como los que no la aplicaron nunca (g). Se excluyen del análisis los municipios en los que hubo alternancia entre periodos con regulación y sin regulación. Concretamente, se han excluido los municipios que solo aplicaron la regulación durante la fase de la declaración transitoria (e) y los que solo la aplicaron durante la fase de renovación de la declaración (f). Asimismo, se han excluido los municipios que tuvieron un tiempo prolongado sin regulación entre el final de la fase de declaración transitoria, el 22 de septiembre de 2021, y la renovación de la declaración, el 29 de diciembre de 2021 (d). En total, se han excluido 17 municipios representando el 6,9 % de la población de la demarcación de Barcelona. Se han mantenido los municipios regulados en los cuales no se aplicó la regulación durante un breve periodo de unos días, es decir, los municipios que renovaron la declaración como más tarde el 11 de octubre de 2021 (c), así como el municipio que se incluyó a posteriori en la declaración transitoria (b).

¹² La superficie útil interior más reducida que puede tener una vivienda son 15 m², según el Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad. La superficie máxima que se toma en cuenta en el cálculo del índice de referencia de precios de alquiler de la Agència de l'Habitatge de Catalunya, según la metodología publicada, son 250 m².

¹³ Variable facilitada por el O-HB, ver Bosch y López, «Impacte de la Llei 11/2020 en el mercat de lloguer a la demarcació de Barcelona: Avenç de resultats (versió ampliada)».

Tabla 1. Municipios de la demarcación de Barcelona, según el periodo de aplicación de la Ley 11/2020. Municipios excluidos del análisis. Población en 2021

Periodo de aplicación de la regulación	Núm. muni.	Total población	% poblac.
Aplicación durante todo el periodo (a)	33	3.805.290	66,6%
Aplicación durante todo el periodo a partir del 1-10-2020 (b)	1	51.151	0,9%
Aplicación transitoria y renovación a partir del 11-11-2021 (c)	4	385.261	6,7%
<i>Aplicación transitoria y renovación a partir del 29-12-2021 (d) – excluidos</i>	8	262.907	4,6%
<i>Solo limitación transitoria (e) – excluido</i>	1	28.667	0,5%
<i>Solo limitación renovación (f) – excluidos</i>	8	101.206	1,8%
Municipio sin regulación (g)	256	1.080.248	18,9%
Total	311	5.714.730	100,0%

Fuente: elaboración propia. Cifras de población del INE a 1 de enero de 2021

Estrategia de análisis del impacto de la Ley 11/2020

Como ya se ha mencionado, existen importantes diferencias entre municipios regulados y no regulados. Así, por ejemplo, los municipios regulados son en su mayoría considerablemente más grandes, están más próximos al área metropolitana de Barcelona y/o tienen unos alquileres más elevados. Por esta razón, las diferencias que se observan entre municipios regulados y no regulados pueden ser consecuencia de la regulación, pero también a raíz de cualquier otra característica.

La particular problemática del estudio del impacto de la Ley 11/2020 reside, por lo tanto, en la dificultad de encontrar un grupo de municipios no regulados que pueda servir de contrafactual, al haber poca intersección entre municipios regulados y no regulados. Todos los grandes municipios son regulados y los municipios no regulados son en su gran mayoría pequeños (solo unos pocos municipios regulados y no regulados tienen un tamaño similar). En términos de población, los municipios no regulados son la excepción, la mayor parte de la población reside en municipios regulados. Por esta razón, la estrategia que se ha seguido consistía, en primer lugar, en identificar los municipios no regulados elegibles para la comparación, como se detalla a continuación.

El objetivo de la ley es regular el alquiler en municipios donde existe un mercado de alquiler tensionado. Para identificar estos municipios, la ley aplica como criterio principal que los precios del alquiler se hayan incrementado más de un 20 % en el periodo 2014-2019.

Sin embargo, una parte de los municipios que cumplen este criterio quedan excluidos de la regulación:

- En primer lugar, quedan excluidos los municipios que no disponen de un índice del alquiler. Para poder calcular este índice es necesario disponer de un número suficiente de contratos de alquiler a nivel municipal, lo que excluye los municipios más pequeños, aunque tengan un mercado de alquiler tensionado y formen parte de una entidad urbana más grande.
- En segundo lugar, para los municipios que no forman parte del área metropolitana de Barcelona, la regulación quedaba inicialmente limitada a los municipios de más de 20.000 habitantes.

El impacto de la Ley 11/2020 en 4 aspectos del mercado de alquiler

La existencia de un grupo de municipios excluidos de la regulación, pero que cumplían el criterio de una fuerte progresión del alquiler entre 2014 y 2019, puede ofrecer, por lo tanto, unas condiciones adecuadas para el estudio de lo que hubiera pasado en el mercado de alquiler en ausencia de la regulación.

Además, se han tenido en cuenta dos criterios adicionales para reducir las disparidades de este grupo de municipios con respecto a los regulados y asegurar un mínimo de observaciones:

- Se han excluido los municipios no regulados clasificados como área rural en la clasificación DEGURBA de Eurostat (ninguno de los municipios regulados está clasificado como área rural).¹⁴
- Se han excluido los municipios para los que se dispone de menos de 100 contratos de alquiler en el periodo 2019-2021 en los datos analizados.

Estos dos criterios adicionales llevan a excluir del grupo de municipios no regulados, los 5 municipios más pequeños (población inferior a 4.500 habitantes). El grupo final de municipios no regulados considerados como área de mercado tensionado (grupo Tnr) está formado por 54 municipios cuya población representa el 10,3 % del total de la población de la demarcación de Barcelona (Tabla 2).

Tabla 2. Grupos de municipios analizados: municipios en un área de mercado tensionado, no regulados y regulados, por tamaño. Otros municipios. Municipios excluidos. Provincia de Barcelona, 2021

Descripción	Mercado tens.	Crecim. 14-19 (*)	Regulado	Núm. muni.	Tamaño medio	Total población	% pobla.
Barcelona (TR3)	sí	29,7%	sí	1	1.636.732	1.636.732	28,6%
40.001-300.000 hab. (TR2)	sí	26,1%	sí	21	102.592	2.154.432	37,7%
Hasta 40.000 hab. (TR1)	sí	24,3%	sí	16	28.159	450.538	7,9%
Hasta 40.000 hab. (Tnr)	sí	23,7%	no	54	10.949	591.253	10,3%
Subtotal tens.				92	52.532	4.832.955	84,6%
Otros municipios (otr)	no	18,6%	no	202	2.421	488.995	8,6%
<i>Municipios excluidos</i>				17	23.078	392.322	6,9%
Total municipios				311	18.468	5.743.402	100%

(*) Crecimiento promedio del alquiler en los municipios del grupo entre 2014 y 2019.¹⁵ Se consideran área de mercado tensionado los municipios con un crecimiento mayor del 20% entre 2014 y 2015, conforme al criterio de la Ley 11/2021.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de fianzas de alquiler registradas en el INCASÒL. Población a 1 de enero de 2021

Para definir el grupo de municipios regulados que sirve de comparación directa (grupo TR1), se han tomado en cuenta el tamaño de los municipios y la progresión de los alquileres entre 2014 y 2019. Estos dos criterios han llevado a limitar el grupo de municipios regulados a 40.000 habitantes (cifras de población a 1 de enero de 2021). Por debajo de este límite, el número de municipios que integran el grupo regulado quedaría muy reducido. Por encima de este límite, la

¹⁴ Clasificación del grado de urbanización DEGURBA de Eurostat, con datos del 1 de enero de 2020 (últimos datos disponibles). Ver: Institut d'Estadística de Catalunya, «Metodología de la classificació DEGURBA del territori i els municipis de Catalunya. 1 de gener de 2020», octubre de 2022, <https://biblio.idescat.cat/publicacions/Record/22266>.

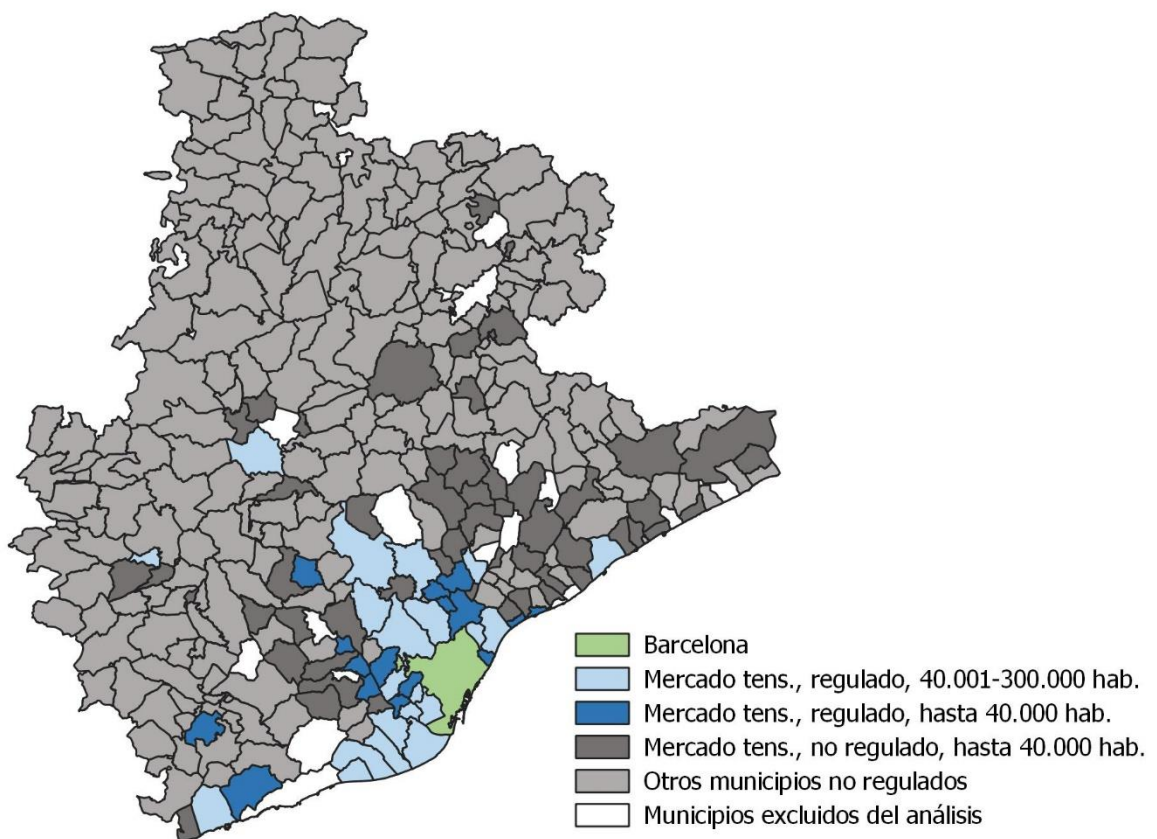
¹⁵ Promedio ponderado por el número de contratos de cada municipio en 2019.

progresión promedio de los alquileres entre 2014 y 2019 se hubiera alejado de la de los municipios no regulados.

Además de este grupo de municipios regulados, se define un segundo grupo de municipios regulados con una población de entre 40.001 y 300.000 habitantes (grupo TR2). Barcelona se considera por separado como un tercer grupo (TR3).

Los municipios con un crecimiento del alquiler por debajo del 20 % entre 2014 y 2019, así como los municipios sin información por falta de un número suficiente de contratos, integran el grupo de "Otros municipios no regulados". El Mapa 1 permite visualizar la distribución geográfica de los distintos grupos de municipios en la demarcación de Barcelona.

Mapa 1. Municipios analizados: municipios en un área de mercado tensionado, no regulados y regulados por tamaño. Otros municipios. Municipios excluidos. Provincia de Barcelona, población de 2021



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de fianzas de alquiler registradas en el INCASÒL. Población a 1-1-2021 (INE)

Intervalos temporales analizados: subdivisión del año en 4 periodos

Una dificultad específica del análisis del efecto de la Ley 11/2020 reside en el hecho que se introdujo durante la pandemia del Covid-19, que se inició unos 6 meses antes de la entrada en vigor de la Ley. Para disponer de un año completo de datos no afectados por la pandemia, se han incluido en el análisis los contratos de todo el año 2019.

El impacto de la Ley 11/2020 en 4 aspectos del mercado de alquiler

El año 2020 estuvo marcado por varias fechas específicas que tuvieron un impacto en la dinámica del mercado de alquiler: el periodo de confinamiento consecuencia de la pandemia del Covid-19, coincidiendo aproximadamente con el segundo trimestre de 2020, y la entrada en vigor de la limitación del alquiler de la Ley 11/2020, poco antes de terminar el tercer trimestre de 2020. Para mejorar la precisión del análisis, se ha subdividido el año en cuatro periodos de duración aproximadamente trimestral, pero cuyos límites coinciden exactamente con estas fechas. De este modo, se consiguen unos intervalos temporales homogéneos con respecto al impacto de los eventos de 2020. Estos mismos periodos se han mantenido en todos los años analizados para permitir la comparación. Los 4 periodos son los siguientes:

- **Periodo P1:** *del 1 de enero al 13 de marzo* (72 días, 73 días en 2020, año bisiesto).
- **Periodo P2 (confinamiento en 2020):** *del 14 de marzo al 18 de junio* (97 días). El estado de alarma y el confinamiento estricto se iniciaron el 14 de marzo de 2020.
- **Periodo P3:** *del 19 de junio al 21 de septiembre* (95 días). La finalización de la última fase del confinamiento y el inicio de la “nueva normalidad” tuvieron lugar en Catalunya el 19 de junio de 2020.
- **Periodo P4 (regulación del alquiler en 2020):** *del 22 de septiembre al 31 diciembre* (101 días). La Ley 11/2020 entró en vigor el 22 de septiembre de 2020.

Efectos analizados

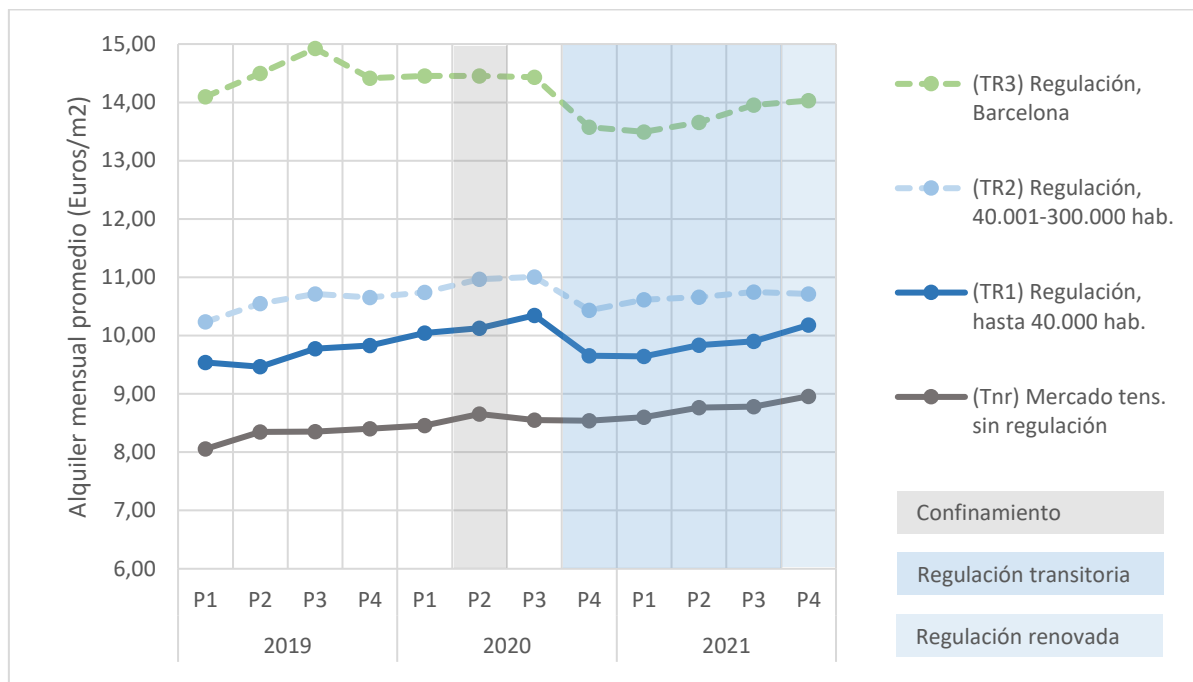
Se examinan cuatro posibles efectos de la regulación del alquiler. En primer lugar, se analizan dos efectos buscados por la regulación: la moderación del alquiler promedio y la reducción del número de contratos con un precio muy por encima de lo habitual. En segundo lugar, se estudian indicios en relación con dos posibles efectos no deseados, la reducción del número de alquileres económicos y el aumento del número de viviendas alquiladas que se retiran del mercado.

3. Resultados

3.1. Evolución del precio del alquiler

La Ley 11/2020 introdujo regulaciones en el mercado de alquiler con el objetivo principal de contener los precios. Para evaluar la efectividad de esta medida, se ha comparado la evolución del precio promedio del alquiler desde 2019 hasta 2021 en los diferentes grupos de municipios. La evolución se ha analizado en los períodos aproximadamente trimestrales descritos en la metodología, cuyos límites coinciden con las principales fechas del confinamiento y la regulación del alquiler.

Figura 1. Variación del importe promedio del alquiler en euros por metro cuadrado, en 4 grupos de municipios con un mercado tensionado y en otros municipios. Prov. de Barcelona, 2019-2021



El año se divide en 4 períodos aproximadamente trimestrales, ajustadas a las fechas del confinamiento de 2020 y el inicio de la regulación. P1: 1 ene.-13 mar., P2: 14 mar.-18 jun., P3: 19 jun.-21 sept., P4: 22 sept.-31 dic.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de fianzas de alquiler registradas en el Incasòl.

La Figura 1 presenta la evolución del precio del alquiler en euros por metro cuadrado. En primer lugar, se nota que el precio medio del alquiler por metro cuadrado es muy diferente en los cuatro grupos analizados, yendo de unos 8-9 euros por metro cuadrado hasta los 13-15 euros.

En segundo lugar, se puede observar como la introducción de la regulación del alquiler coincide con una brusca disminución del precio del alquiler en los tres grupos de municipios regulados, pero no en el grupo no regulado. Este resultado es lo esperado, en la medida en que la regulación incide directamente en la fijación del precio inicial de los contratos de alquiler.

La disminución porcentual del alquiler entre el periodo previo y el periodo posterior a la introducción de la regulación se sitúa entre un 5% y un 7% en los tres grupos de municipios regulados (ver Tabla 3, columna 'Variación 2020 P3-2020 P4'). La mayor disminución corresponde a los municipios regulados más pequeños (TR1, -6,7%), seguidos por Barcelona

El impacto de la Ley 11/2020 en 4 aspectos del mercado de alquiler

(TR3, -5,9%) y el grupo de grandes municipios (TR2, -5,2%). En los municipios no regulados, no se observa una variación del alquiler (Tnr, -0,1%).

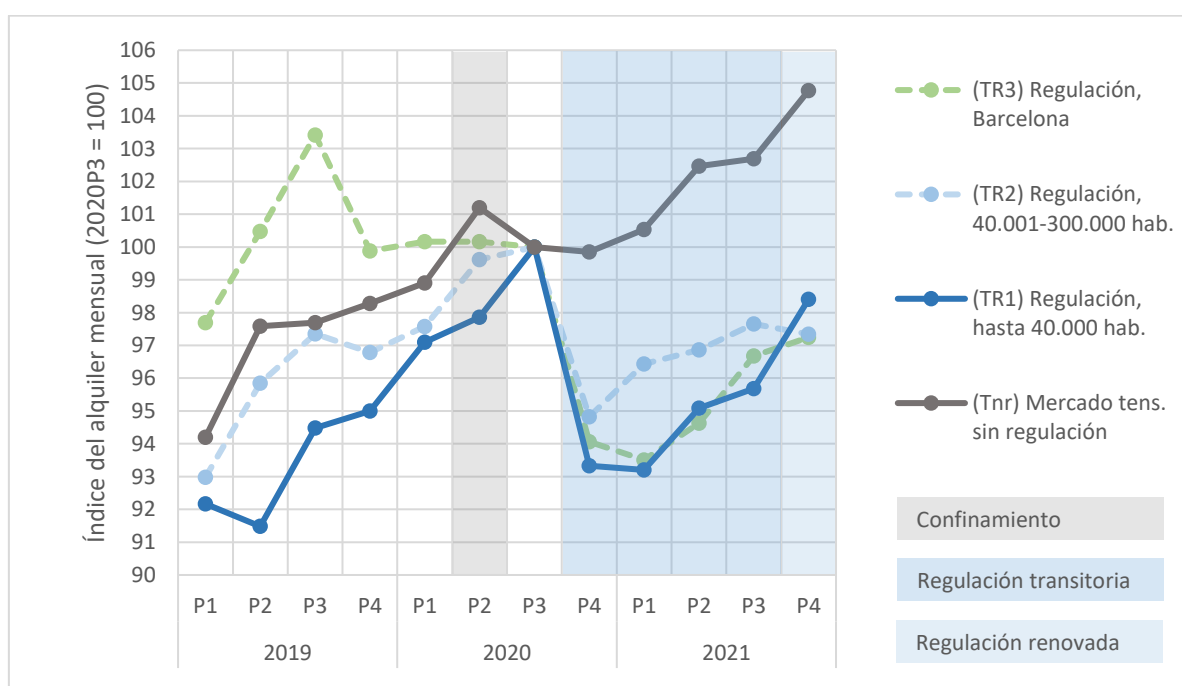
Tabla 3. Variación del alquiler mensual por metro cuadrado, en el año anterior a la regulación, en el momento de su entrada en vigor y en el año posterior

Grupos de municipios	Variación 2019 P3 - 2020 P3	Variación 2020 P3 - 2020 P4	Variación 2020 P4 - 2021 P4
(TR3) Mercado tensionado, regulado, más de 300.000 hab.	- 3,3%	-5,9%	+3,4%
(TR2) Mercado tensionado, regulado, 40.001-300.000 hab.	+2,7%	-5,2%	+2,7%
(TR1) Mercado tensionado, regulado, hasta 40.000 hab.	+5,8%	-6,7%	+5,4%
(Tnr) Mercado tensionado, no regulado, hasta 40.000 hab.	+2,4%	-0,1%	+4,9%

El año se divide en 4 periodos aproximadamente trimestrales, ajustadas a las fechas del confinamiento de 2020 y el inicio de la regulación. P1: 1 ene.-13 mar., P2: 14 mar.-18 jun., P3: 19 jun.-21 sept., P4: 22 sept.-31 dic.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de fianzas de alquiler registradas en el Incasòl.

Figura 2. Variación del importe promedio del alquiler en euros por metro cuadrado, en 4 grupos de municipios con un mercado tensionado (2020P3 = 100). Prov. de Barcelona, 2019-2021



El año se divide en 4 periodos aproximadamente trimestrales, delimitados según las fechas relevantes del confinamiento y la regulación. P1: 1 ene.-13 mar., P2: 14 mar.-18 jun., P3: 19 jun.-21 sept., P4: 22 sept.-31 dic.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de fianzas de alquiler registradas en el Incasòl.

En el año previo a la entrada en vigor de la Ley 11/2020, la evolución del alquiler siguió una tendencia distinta en Barcelona y los demás grupos de municipios regulados. En Barcelona, el precio del alquiler disminuyó un 3,3% interanual, mientras que aumentó un 2,7% en los municipios regulados más grandes y un 5,8% en los municipios regulados más pequeños. En los

municipios no regulados, la variación interanual fue del 2,4%. Estas variaciones se pueden observar en la Figura 2, que muestra la evolución relativa del alquiler con respecto al tercer trimestre de 2020 (2020 P3=100). En el primer periodo después de la entrada en vigor de la regulación (2020 P4), el precio del alquiler disminuyó en todos los grupos con regulación, mientras que en el grupo de municipios tensionados sin regulación (Tnr) se mantuvo estable, como ya se ha señalado más arriba. En los siguientes periodos, el precio medio aumentó en todos los grupos analizados. Las tasas de crecimiento interanual más elevadas entre el cuarto trimestre de 2020 y el mismo periodo de 2021 se observaron en los dos grupos de municipios regulados y no regulados con menos de 40.000 habitantes (5,4% y 4,9%, respectivamente). En los municipios grandes, el aumento interanual fue del 2,7%, y en Barcelona, del 3,4%. La gráfica no muestra una variación significativa en la evolución del precio del alquiler durante el periodo de confinamiento (2020 P2). El aumento pronunciado en el grupo de municipios no regulados en este trimestre es similar al observado en el mismo periodo del año anterior.

3.2. Alquileres elevados: más de un 20% por encima del precio medio de los 3 años anteriores

En un mercado tensionado donde la oferta es insuficiente para satisfacer la demanda, las personas inquilinas pueden verse obligadas a aceptar alquileres excesivamente elevados. La legislación alemana ha abordado este problema considerando como delito el hecho de aprovechar la necesidad y la falta de alternativas de las personas inquilinas para imponer un precio del alquiler muy por encima del habitual.

Por ello, para medir el efecto de la ley de contención de precios, se ha tomado como segundo indicador el porcentaje de contratos de alquiler que se firman a precios significativamente superiores al precio habitual.

Para hacer operativo este indicador, es necesario definir el valor de referencia de un alquiler habitual y el límite que separa un alquiler elevado de este valor de referencia.

En este trabajo, el valor de referencia se basa en el alquiler promedio de contratos de viviendas similares en la misma zona de referencia de los tres años inmediatamente anteriores al periodo de firma del contrato. El intervalo de tres años es el mismo utilizado en el cálculo del índice de referencia de alquileres catalán y se aproxima a la duración real de los contratos (la duración mediana de los contratos finalizados entre 2019 y 2021 en la demarcación de Barcelona fue de 2,9 años).

Se considera como zona de referencia el código postal de la vivienda, aunque si constan menos de 100 contratos firmados en esa zona entre 2019 y 2020, se amplía al municipio o incluso a la comarca dónde se ubica la vivienda. A su vez, para definir lo que es una vivienda similar, se utiliza como criterio el tamaño de la vivienda. El valor de referencia se calcula como alquiler por metro cuadrado, ajustado en función del tamaño de la vivienda.

Por su parte, se establece que un alquiler se considera "elevado" si supera el valor de referencia en más de un 20%. Este porcentaje se basa en la legislación alemana, que considera que un alquiler puede ser abusivo si excede el alquiler habitual en la zona en más de un 20%. Asimismo,

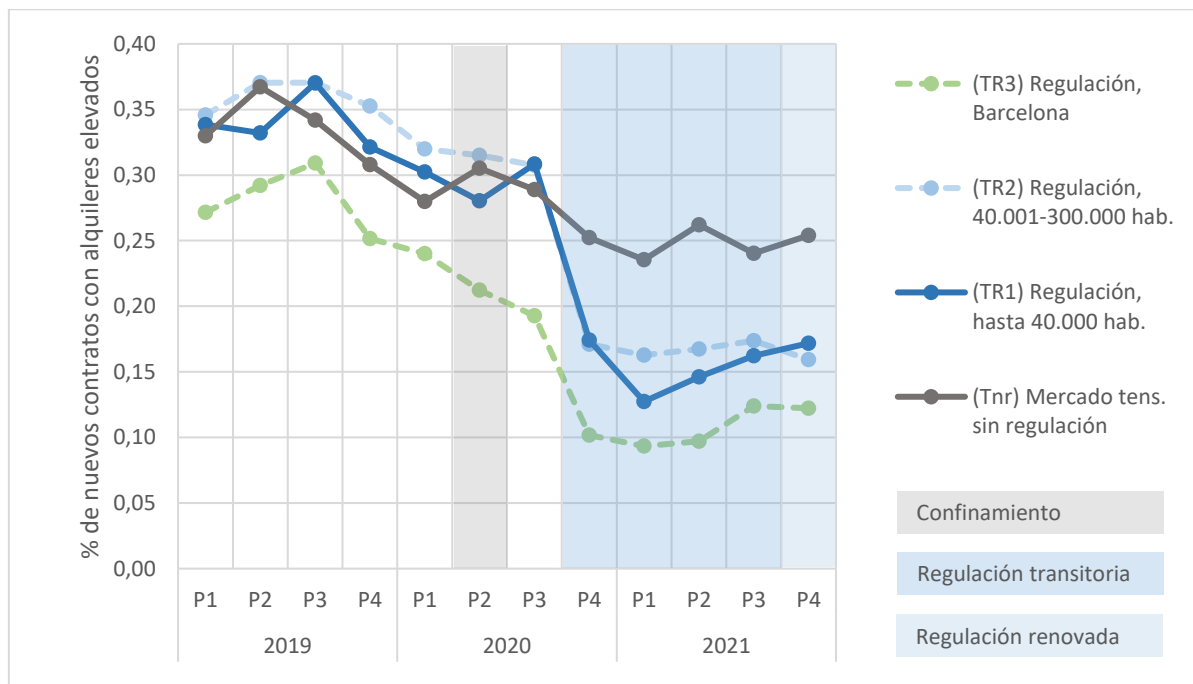
la legislación francesa permite limitar el alquiler máximo a un 20% por encima del alquiler habitual en zonas de mercado de vivienda tensionado.

La

Figura 3 presenta el porcentaje de alquileres elevados, calculado para cada grupo de municipios y periodo temporal.

Los resultados indican que la proporción de alquileres elevados se redujo en más del 40% en los tres grupos de municipios regulados en el primer periodo después de la entrada en vigor de la limitación del alquiler, en comparación con el periodo anterior. La reducción fue del 47% en los municipios regulados de tamaño reducido (grupo TR1) y del 44% en los municipios regulados más grandes (TR2) y en Barcelona (TR3). Sin embargo, en el grupo de municipios no regulados (Tnr), la reducción fue solo del 13%.

Figura 3. Proporción de alquileres elevados (más del 20% por encima de la media de los contratos de los últimos 3 años, ajustados según el tamaño de la vivienda. Prov. de Barcelona, 2019-2021



El año se divide en 4 periodos aproximadamente trimestrales, ajustadas a las fechas del confinamiento de 2020 y el inicio de la regulación. P1: 1 ene.-13 mar., P2: 14 mar.-18 jun., P3: 19 jun.-21 sept., P4: 22 sept.-31 dic.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de fianzas de alquiler registradas en el Incasòl.

Antes de la entrada en vigor de la regulación, la proporción de alquileres elevados presentaba una tendencia a la baja similar en los cuatro grupos de municipios. Tanto en el grupo de municipios no regulados como en el de pequeños municipios regulados, se observaba una proporción similar de alquileres elevados. En Barcelona, este porcentaje era menor y en los municipios más grandes, algo mayor.

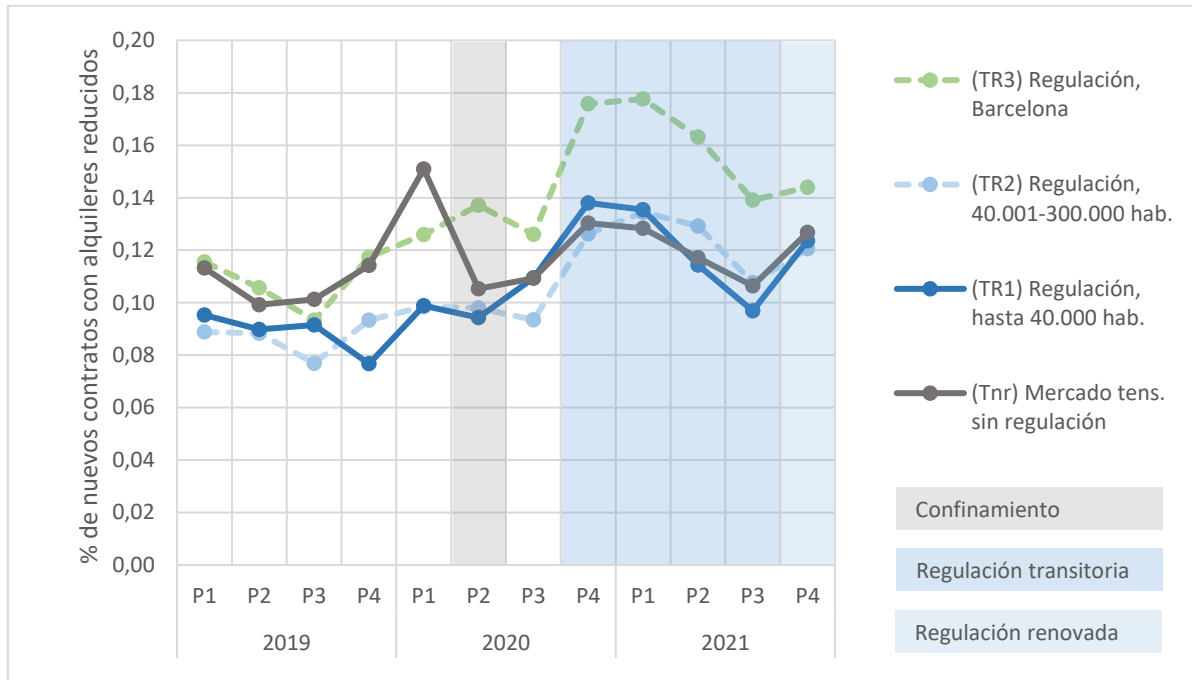
En los periodos posteriores a la entrada en vigor de la regulación, el porcentaje de alquileres elevados en todos los grupos regulados se mantiene como mínimo 8 puntos porcentuales por debajo del grupo de municipios no regulados.

3.3. Alquileres económicos: más de un 20% por debajo del precio medio de los 3 años anteriores

Se ha planteado la posibilidad de que la introducción de una regulación del alquiler basada en un valor de referencia tenga como efecto no deseado un aumento de los alquileres en el segmento más económico. La hipótesis sugiere que la existencia de un valor de referencia podría incentivar a los propietarios que normalmente alquilarían a precios más económicos a subir el alquiler hasta este valor, lo que resultaría en una reducción de la oferta de alquileres económicos. Para medir este posible efecto no deseado de la regulación, se utiliza como indicador el porcentaje de alquileres económicos. La proporción de alquileres económicos se estima con referencia al mismo valor de referencia definido anteriormente. Un alquiler se considera "económico" si es más del 20% inferior al valor de referencia.

La Figura 4 muestra la evolución en la proporción de alquileres económicos en los cuatro grupos de municipios analizados. Para evitar distorsiones en el análisis centrado en el mercado libre, se han excluido del cálculo los contratos de viviendas propiedad de personas jurídicas, ya que incluyen entidades propietarias de viviendas sociales o con alquiler regulado por debajo del mercado.

Figura 4. Proporción de alquileres económicos (más del 20% por debajo de la media de los contratos de los tres años anteriores). Prov. de Barcelona, 2019-2021. Sólo propietarios personas físicas



El año se divide en 4 periodos aproximadamente trimestrales, ajustadas a las fechas del confinamiento de 2020 y el inicio de la regulación. P1: 1 ene.-13 mar., P2: 14 mar.-18 jun., P3: 19 jun.-21 sept., P4: 22 sept.-31 dic.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de fianzas de alquiler registradas en el Incasòl.

Durante el último periodo de 2019 y el primer periodo de 2020, se observan algunas diferencias en la evolución de la proporción de alquileres económicos entre el grupo no regulado y el grupo de municipios regulados más pequeños. Sin embargo, a partir del segundo trimestre de 2020, la evolución de ambos grupos se vuelve más homogénea y no se observa un efecto de la regulación. A nivel general, la proporción de alquileres económicos en los tres grupos de municipios regulados parece haber aumentado en comparación con el grupo de municipios no regulados, lo que va en contra de la hipótesis de un posible efecto negativo de la regulación sobre el segmento de los alquileres económicos. Por lo tanto, los resultados sugieren que la regulación no ha tenido un impacto negativo en este aspecto.

3.4. Viviendas sin alquilar seis meses después de finalizar el último contrato

La Ley 11/2020 tenía como objetivo principal la contención y moderación del precio de los alquileres, con el fin de hacer más asequible la vivienda en alquiler para los hogares. Sin embargo, estas medidas suponen una limitación en la rentabilidad de los alquileres, que según la teoría económica podría tener un efecto negativo en la oferta de viviendas en alquiler. La

posible manifestación de este efecto no deseado de la regulación sobre la dinámica del mercado de alquiler se puede observar de dos maneras complementarias:

- Un aumento en el número de viviendas retiradas del mercado de alquiler, es decir, aquellas que no se vuelven a alquilar cuando finaliza el contrato.
- Una disminución en el número de viviendas que se incorporan al mercado, es decir, aquellas que se alquilan por primera vez.

En esta sección, el análisis se ha enfocado a partir del primer indicador, es decir, en el posible aumento del número de viviendas que se retiran del mercado debido a la regulación. Para ello, se han examinado los contratos que finalizaron entre el 1 de enero de 2019 y el 18 de junio de 2021. Es importante destacar que estos contratos son diferentes a los analizados en secciones previas, que se centraron en los contratos firmados entre 2019 y 2021.

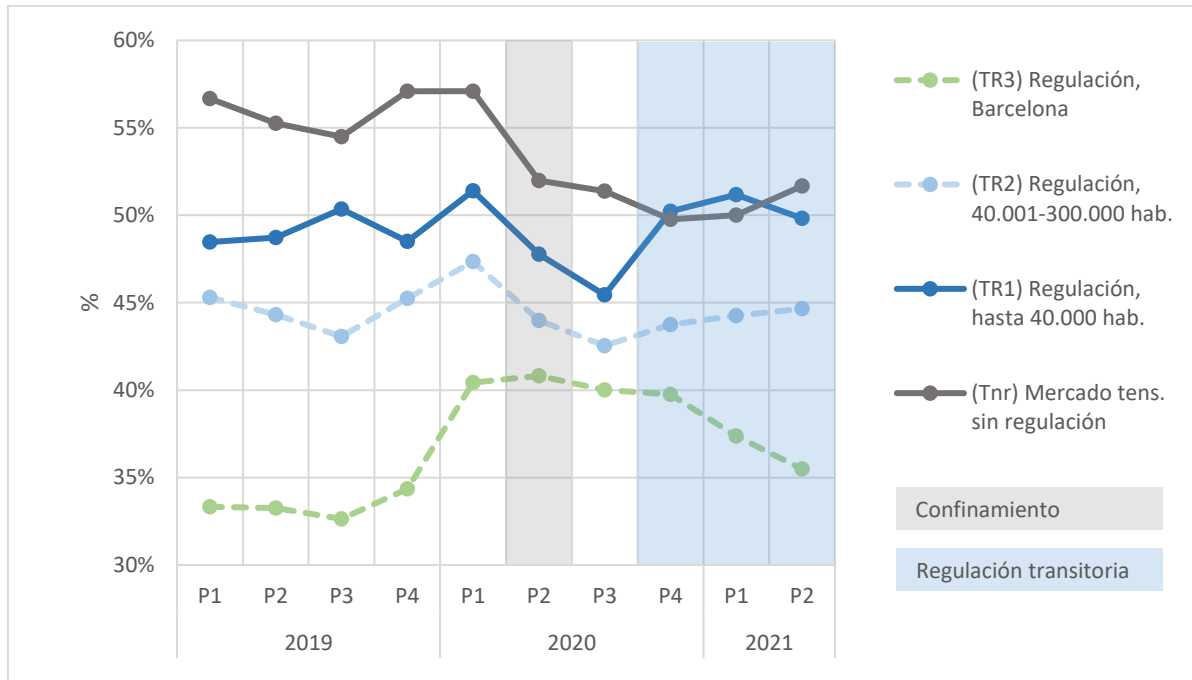
Como indicador de una posible variación del número de viviendas que se retiran del mercado, se ha analizado cuántas viviendas no se han vuelto a alquilar en los primeros seis meses después de finalizar el contrato. En la mayoría de los casos, una vivienda se alquila rápidamente después de que termine un contrato, por lo que, si hay una diferencia en el número de viviendas que se retiran del mercado, se debería notar después de pocos meses. Además, dado que el estudio se enfoca en eventos recientes, es necesario mantener un tiempo de referencia lo más corto posible para incluir el mayor número posible de observaciones recientes.

Sin embargo, hay otros factores que pueden influir en el tiempo que tarda una vivienda en alquilarse, como la pandemia de COVID-19 y el confinamiento. Si los grupos de municipios que se comparan son suficientemente similares, los efectos de estos factores deberían manifestarse de manera parecida, y no afectar a la validez de la comparación. Sin embargo, como se ha explicado en la metodología, hay diferencias importantes entre los municipios regulados y los no regulados en Cataluña, por lo que es necesario un tiempo de referencia más largo para asegurar la validez de los resultados.

En este contexto, se ha considerado un periodo de 6 meses como una solución de compromiso. Esto se debe a que duplica la duración del confinamiento y permite incluir en el análisis los 3 primeros periodos posteriores a la entrada en vigor de la regulación.

La Figura 5 muestra los resultados del análisis por grupos de municipios donde se muestra la proporción de contratos finalizados en cada periodo para los cuales no se ha registrado un nuevo contrato posterior en los siguientes seis meses

Figura 5. Proporción de contratos para los que no consta contrato posterior en los 6 meses después del fin del contrato, según la fecha de fin del contrato y el tipo de municipio. Prov. de Barcelona, 2019-2021



El año se divide en 4 periodos aproximadamente trimestrales, ajustadas a las fechas del confinamiento de 2020 y el inicio de la regulación. P1: 1 ene.-13 mar., P2: 14 mar.-18 jun., P3: 19 jun.-21 sept., P4: 22 sept.-31 dic.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de fianzas de alquiler registradas en el Incasòl, de contratos terminados entre el 1.1.2019 y el 18.6.2021.

En primer lugar, se observa que en todos los grupos de municipios hay un mayor porcentaje de viviendas que no se alquilan en el periodo previo al confinamiento (2020 P1). Este resultado es coherente con la dificultad para encontrar nuevos inquilinos durante los meses de confinamiento. En los dos periodos siguientes, este porcentaje se reduce en todos los grupos, excepto en Barcelona, donde se mantienen valores altos durante cuatro periodos consecutivos.

Además, durante el mismo periodo, el análisis de los datos de oferta y demanda de portales inmobiliarios que efectúa el Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB), ha reflejado un importante aumento de la oferta en Barcelona, pero no en el resto del área metropolitana.¹⁶ Por lo tanto, se puede suponer que el mayor porcentaje de viviendas no alquiladas después de 6 meses, que se mantiene durante un año en Barcelona, es resultado de la mayor oferta disponible en la ciudad.

En segundo lugar, es posible observar una evolución coherente con la hipótesis de un aumento del número de viviendas retiradas del mercado como resultado de la regulación al comparar el grupo de municipios no regulados (Tnr) y el grupo de municipios regulados de menor tamaño poblacional (TR1). Antes de la entrada en vigor de la regulación, la proporción de viviendas sin

¹⁶ Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, «L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Dades trimestrals de portals immobiliaris. Primer trimestre de 2022» (Barcelona: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, julio de 2022), https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2020/07/Lab_Propietat_Incasol_juny2020.pdf.

alquilar seis meses después de la finalización del contrato es siempre más baja en el grupo regulado (TR1) que en el grupo no regulado (Tnr), con una diferencia mínima de 4 puntos porcentuales y una diferencia promedio de 6 puntos. En el primer trimestre después de la implementación de la regulación, se observa un aumento en el porcentaje de viviendas sin alquilar en el grupo de municipios regulados (TR1), llevándolo al mismo nivel que los municipios no regulados (Tnr). En los trimestres siguientes, el porcentaje se mantiene en niveles similares en ambos grupos.

La hipótesis sugiere una evolución similar en el grupo de municipios regulados más grandes (TR2). Al comparar el grupo TR2 con el grupo de municipios no regulados (Tnr), se observa que inicialmente hay una diferencia de unos 10 puntos porcentuales en la proporción de viviendas que no se han vuelto a alquilar, y esta diferencia se reduce a unos 6 puntos porcentuales en los periodos posteriores a la regulación. Esta evolución coincide con la hipótesis planteada, aunque el acercamiento entre ambos grupos comienza en los tres periodos anteriores a la regulación, lo que sugiere que otros factores, como la pandemia, pueden estar influyendo. Además, la evolución de TR2 difiere de la de TR1. En conclusión, los resultados respaldan la hipótesis de un aumento en el número de viviendas que se retiran del mercado en los municipios regulados más pequeños (TR1), mientras que en los municipios regulados más grandes (TR2) la evolución es más ambigua.

4. Conclusiones

En este trabajo se ha evaluado el impacto de la introducción de la regulación del alquiler en la demarcación de Barcelona, en relación con cuatro aspectos del mercado de alquiler: la evolución del precio promedio del alquiler, el porcentaje de alquileres muy elevados, la evolución de los alquileres en el segmento más económico y la proporción de viviendas de alquiler que se retiran del mercado.

Efectos buscados

Los dos efectos buscados por la regulación que se han analizado son la *moderación del precio promedio del alquiler* y la *reducción del número de alquileres muy elevados*.

Por lo que respecta a la moderación del precio promedio del alquiler, se observa una reducción del precio en los municipios regulados, en comparación con los no regulados, coincidiendo con la entrada en vigor de la regulación. Al menos en parte, esta reducción se puede atribuir con un alto nivel de probabilidad al impacto de la Ley 11/2020.

La reducción observada es de aproximadamente un 6% en el primer trimestre de entrada en vigor de la regulación. Sin embargo, hay que tomar con cautela estas estimaciones cuantitativas por varias cuestiones:

- La evaluación del impacto de la Ley 11/2020 en el mercado de alquiler presenta importantes retos metodológicos, por la dificultad de establecer un grupo de comparación que permita una estimación fiable de lo que hubiera pasado en los municipios regulados si no se hubiera introducido la regulación.
- En el año anterior a la entrada en vigor de la Ley 11/2020, se observan evoluciones del precio medio del alquiler diferentes entre los grupos de municipios analizados. En particular, en Barcelona, a diferencia de los otros grupos, el crecimiento del precio medio del alquiler se detuvo en el año previo a la introducción de la regulación. Es decir, la regulación se introduce en un momento donde las evoluciones de precios no son homogéneas (distintas evoluciones y posibles cambios de tendencia) lo que obliga a considerar la posibilidad de cambios de tendencia coincidiendo con la regulación y que pueden haber atenuado o reforzado el efecto real. Asimismo, cabe señalar que la regulación se mantuvo solo durante un tiempo relativamente breve, lo que dificulta separar la variabilidad a corto plazo, de las tendencias a largo plazo.
- El hecho que el precio medio del alquiler vuelva a crecer en los municipios regulados en los trimestres posteriores a la introducción de la regulación denota, posiblemente, una progresiva pérdida de efectividad de esta. En efecto, la mecánica del funcionamiento de la regulación permitía esperar un crecimiento del alquiler solo en el segundo periodo de 2021 (2021 P2), como consecuencia de la actualización del índice de precios publicada el 4 de marzo de 2021. Con esta actualización, el índice de alquiler pasa a calcularse en base a los contratos de 2018-2019-2020, en vez de los contratos de 2017-2018-2019. A partir de este cambio, el índice de referencia es aproximadamente un 4% más alto en la demarcación de Barcelona, según una estimación basada en los datos provinciales. Este cambio debería reflejarse en un precio medio de los contratos más alto a partir del segundo periodo de 2021. Sin embargo, el índice se actualiza solo una vez al año, y se mantiene sin cambios entre dos actualizaciones, por lo que no permite explicar los aumentos del alquiler promedio que se observan en los siguientes periodos (2021 P3, 2021 P4 y 2022 P1). Una hipótesis alternativa que podría explicar este crecimiento es una creciente pérdida de eficacia de la regulación debido a la ausencia de consecuencias

de su incumplimiento, que denunció por ejemplo el sindicato de inquilinas e inquilinos de Barcelona.¹⁷ De este modo, el impacto de la regulación hubiera variado con el tiempo y no se podría resumir en un porcentaje único.

El segundo aspecto estudiado es el impacto de la regulación sobre el porcentaje de alquileres muy elevados, es decir con un precio por encima del precio habitual. **Según los datos analizados, la regulación permitió una reducción considerable del número de alquileres muy elevados.** Con anterioridad a la entrada en vigor de la regulación, el grupo de municipios no regulados y los grupos de municipios regulados, con la excepción de Barcelona, presentaron un porcentaje de alquileres elevados parecido. En los periodos posteriores a la entrada en vigor de la regulación, este porcentaje es claramente inferior en los municipios regulados con respecto a los municipios no regulados.

Barcelona presenta una evolución similar a los otros grupos de municipios regulados, pero partiendo de un menor porcentaje de alquileres elevados. Esta situación de partida distinta podría ser la consecuencia de la estabilización del precio medio del alquiler que se había observado en Barcelona, pero no en los otros grupos de municipios, en el año anterior a la entrada en vigor de la Ley.

Efectos no deseados

Se han examinado dos posibles efectos negativos asociados a la regulación del alquiler, la reducción del número de alquileres económicos y un aumento del número de viviendas que se retiran del mercado de alquiler.

Por lo que respecta a la reducción del número de alquileres económicos, es una posibilidad que puede asociarse, en particular, a una limitación del alquiler basado en un valor de referencia. La existencia de un valor de referencia puede incitar a los propietarios que normalmente habrían alquilado a un precio más económico a utilizar este valor como criterio orientativo y fijar el alquiler a este nivel más alto. Como consecuencia, aumentaría el precio en el segmento de los alquileres que se sitúan por debajo del valor de referencia, y se reduciría el número de alquileres económicos en los municipios regulados, en comparación con los municipios no regulados.

Los resultados no permiten observar un impacto negativo de la regulación en la reducción de alquileres en el segmento más económico. La evolución observada del porcentaje de alquileres económicos en los municipios regulados y no regulados no van en el sentido previsto por la hipótesis.

El último aspecto examinado en el presente trabajo está relacionado con la posibilidad de un impacto negativo de la regulación sobre la oferta. Este impacto debe manifestarse de dos maneras complementarias: un mayor número de viviendas se retiran del mercado de alquiler, y se reduce el número de viviendas que se incorporan al mercado.

En este trabajo, el análisis se ha centrado en un posible aumento del número de viviendas que se retiran del mercado. Para ello, se ha examinado la evolución del porcentaje de viviendas sin

¹⁷ Sindicat de Llogateres, «Un año de la regulación de precios: el precio baja y la oferta se incrementa, pero hay incumplimiento», *En defensa de un alquiler justo* (blog), 15 de diciembre de 2021, <https://sindicatdellogateres.org/es/un-any-de-la-regulacio-de-preus-el-preu-baixa-i-loferta-sincrementa-pero-hi-ha-incompliment/>.

alquilar seis meses después de finalizar el contrato, en todos los contratos que se finalizaron entre 2019 y el primer semestre de 2021.

Los resultados observados van en el sentido de lo esperado por la hipótesis en el grupo de los municipios regulados más pequeños. En el grupo de municipios regulados más grandes, los resultados son más ambiguos. La evolución que se observa en Barcelona presenta unas particularidades que podrían ser consecuencia del confinamiento, y que hace imposible incluir este municipio en la comparación.

Por lo tanto, es posible que la regulación, al menos en los municipios regulados más pequeños, haya incitado a algunas personas propietarias a no volver a alquilar su vivienda, al menos temporalmente. Sin embargo, es muy posible que no es la regulación en sí, sino la expectativa de que esta se declare inconstitucional, la que haya incitado a estas personas a retirar sus viviendas del mercado, a la espera de la decisión del Tribunal Constitucional. Asimismo, cabe señalar que este resultado no es incompatible con los resultados del estudio de Bosch y López (2022), que observan un aumento del número total de contratos firmados. Sea como fuere, sería conveniente profundizar en el estudio de estos aspectos a partir de la disponibilidad futura de una serie temporal de datos más larga que permitiera minimizar el impacto coyuntural que tuvo el confinamiento por la Covid.

Bibliografía

- Bosch, Jordi, y Joffre López. «Impacte de la Llei 11/2020 en el mercat de lloguer a la demarcació de Barcelona: Avenç de resultats (versió ampliada)». Barcelona: O-HB, julio de 2022. https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/07/O22015_LAB_Control-lloguer_avenc_v_ampliada_Informe.pdf.
- 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>.
- España. «Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos». *BOE*, n.º 282 (25 de noviembre de 1994): 36129-46.
- Generalitat de Catalunya. «LLEI 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.», 2020. <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/l/2020/09/18/11>.
- Institut d'Estadística de Catalunya. «Metodologia de la classificació DEGURBA del territori i els municipis de Catalunya. 1 de gener de 2020», octubre de 2022. <https://biblio.idescat.cat/publicacions/Record/22266>.
- Jofre-Monseny, Jordi, Rodrigo Martínez-Mazza, y Mariona Segú. «Effectiveness and Supply Effects of High-Coverage Rent Control Policies». Barcelona: Barcelona Institute of Economics (IEB), febrero de 2022. <https://ieb.ub.edu/wp-content/uploads/2022/02/Doc2022-02.pdf>.
- 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>.
- Kholodilin, Konstantin A., Fernando A. López, David Rey Blanco, y Pelayo Gonzalez Arbués. «Lessons from an Aborted Second-Generation Rent Control in Catalonia». *SSRN Electronic Journal*, 2022. <https://doi.org/10.2139/ssrn.4159469>.
- López-Rodríguez, David, y M.^a 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>.
- Monras, Joan, y Jose G Montalvo. «The Effect of Second Generation Rent Controls: New Evidence from Catalonia», abril de 2022, 29.
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. «L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Dades trimestrals de portals immobiliaris. Primer trimestre de 2022». Barcelona: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, julio de 2022. https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2020/07/Lab_Propietat_Incasol_juny2020.pdf.
- Sender, Mireia, Carles Donat, Jordi Bosch, Joffre López, Max Gigling, Raquel Hernández, Aleix Arcarons, Irene Rodríguez, y Carne Trilla. «L'impacte de la Covid-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020.» Barcelona: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, julio de 2021. https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2021/09/Informeannual_2020.pdf.
- Sindicat de Llogateres. «Un año de la regulación de precios: el precio baja y la oferta se incrementa, pero hay incumplimiento». *En defensa de un alquiler justo* (blog), 15 de diciembre de 2021. <https://sindicatdellogateres.org/es/un-any-de-la-regulacio-de-preus-el-preu-baixa-i-loferta-sincrementa-pero-hi-ha-incompliment/>.
- Tribunal Constitucional. «Sentencia 37/2022, de 10 de marzo de 2022, por la que se estima parcialmente el recurso de inconstitucionalidad contra diversos preceptos de la Ley catalana 11/2020.» *BOE*, 8 de abril de 2022. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-5807.
- 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>.

Anexo

Listado de los municipios que forman los grupos analizados

Grupo TR3: Mercado tensionado, regulado, más de 300.000 habitantes (1)

Barcelona

Grupo TR2: Mercado tensionado, regulado, 40.001-300.000 habitantes (21)

Badalona	Rubí
Castelldefels	Sabadell
Cornellà de Llobregat	Sant Boi de Llobregat
Esplugues de Llobregat	Sant Cugat del Vallès
Gavà	Sant Feliu de Llobregat
l'Hospitalet de Llobregat	Santa Coloma de Gramenet
Igualada	Cerdanyola del Vallès
Manresa	Terrassa
Mataró	Viladecans
Mollet del Vallès	Vilanova i la Geltrú
el Prat de Llobregat	

Grupo TR1: Mercado tensionado, regulado, hasta 40.000 habitantes (16)

el Masnou	Sant Andreu de la Barca
Molins de Rei	Sant Joan Despí
Montcada i Reixac	Sant Just Desvern
Montgat	Sant Pere de Ribes
Olesa de Montserrat	Barberà del Vallès
Pallejà	Santa Perpètua de Mogoda
Ripollet	Sant Vicenç dels Horts
Sant Adrià de Besòs	Vilafranca del Penedès

Grupo Tnr: Mercado tensionado, no regulado, hasta 40.000 habitantes (54)

Alella	Castellbisbal
l'Ametlla del Vallès	Centelles
Arenys de Mar	Cervelló
Arenys de Munt	Corbera de Llobregat
Argentona	Cubelles
Bigues i Riells	Esparreguera
Cabrera de Mar	les Franqueses del Vallès
Caldes de Montbui	Gelida
Canovelles	la Llagosta
Capellades	Llinars del Vallès

Lliçà d'Amunt	Sant Joan de Vilatorrada
Masquefa	Premià de Dalt
Matadepera	Sant Pol de Mar
Montmeló	Sant Quirze del Vallès
Moià	Santa Coloma de Cervelló
Navarcles	Santa Eulàlia de Ronçana
Palafolls	Santa Margarida de Montbui
Palau-solità i Plegamans	Sant Vicenç de Castellet
Polinyà	Sant Vicenç de Montalt
la Roca del Vallès	Taradell
Roda de Ter	Tiana
Santpedor	Tona
Sant Andreu de Llavaneres	Tordera
Sant Celoni	Torelló
Sant Esteve Sesrovires	Vallirana
Sant Feliu de Codines	Vilanova del Camí
Vilassar de Dalt	Vilanova del Vallès

Municipios excluidos del análisis (17)

Begues	Pineda de Mar
Canet de Mar	Premià de Mar
Cardedeu	Sant Fruitós de Bages
Castellar del Vallès	Vilassar de Mar
la Garriga	Sant Sadurní d'Anoia
Granollers	Sitges
Manlleu	Vic
Martorell	la Palma de Cervelló
Parets del Vallès	

Grupo otr: Otros municipios no regulados (202)

Todos los demás municipios de la demarcación de Barcelona.

