



LA LIMITACIÓN DE PRECIOS DE LOS ALQUILERES: EVIDENCIA CIENTÍFICA Y EMPÍRICA EN EL CASO CATALÁN (II)

Josep Maria Raya

Catedrático de Economía Aplicada
en Tecnocampus (Universitat Pompeu Fabra)

Director de la Cátedra APCE-UPF

18 de enero de 2023



Universitat
Pompeu Fabra
Barcelona

INDICE

| | |
|----------------------------------------------------------------|----|
| 1. Resumen ejecutivo..... | 4 |
| 2. Introducción..... | 5 |
| 3. Evidencia científica..... | 7 |
| 4. La Ley 11/2020 de control de alquileres en Cataluña..... | 9 |
| 5. Evidencia empírica sobre los efectos de la Ley 11/2020..... | 10 |
| 5.1 Evidencia empírica con datos agregados de Incasòl..... | 10 |
| 5.2 Microdatos de portales inmobiliarios..... | 15 |
| 5.3 Evidencia empírica con microdatos de Incasòl..... | 17 |
| 6. Conclusiones..... | 18 |
| 7. Recomendaciones..... | 19 |
| Referencias..... | 20 |

1. RESUMEN EJECUTIVO

- » Una vez finalizada su vigencia, ya se puede aportar evidencia científica de los resultados de la Ley 11/2020 que limitó los alquileres en las poblaciones con demanda 'tensa' en Cataluña durante año y medio.
- » La literatura internacional teórica y empírica apunta a que los controles de alquileres pueden tener consecuencias no deseadas. Los efectos no deseados más documentados son: reducción en la oferta de viviendas en alquiler, reducción de la construcción futura o la peor calidad de los inmuebles.
- » Para evaluar de forma correcta la ley de limitación de alquileres en Cataluña son necesarios microdatos y utilizar una metodología muy precisa. Si utilizamos los macrodatos de Incasòl, los efectos en precios oscilan entre el -2.4% (que se han reducido durante el periodo desde el 4.9% inicial) y el 3.16% (siendo en este caso más constante). Asimismo el efecto de la reducción en el número de contratos oscila entre un 8.39% (que fue creciendo a lo largo del periodo desde un efecto nulo inicial) al 5.5% (más constante). Este ejercicio es muy similar (actualizado, incluyendo Barcelona y la ecuación en la que se incluye la interacción entre el municipio y el tiempo) al que realizaron Jofre Monseny, Martínez Mazza, & Segú, (2022). El ejercicio adolece, principalmente, de utilizar información agregada y de rentas del alquiler que no son por metro cuadrado.
- » Kholodilin et al., (2022) realiza una evaluación de la Ley 11/2020 utilizando los datos de ofertas de alquiler de Idealista. Tener microdatos posibilita realizar análisis de composición y del precio por metro cuadrado. Además, los datos de oferta de Idealista son muy ricos en características de las viviendas, lo que permite estudiar el efecto de la regulación en distintos segmentos de mercado. Ahora bien, los microdatos de Idealista no son una foto perfecta del mercado del alquiler catalán. Los resultados muestran reducciones de precios de los alquileres entorno al 6%, que desaparecen al revocarse la Ley 11/2020 (curiosamente en mayor medida en los municipios no regulados). Observa, asimismo, reducciones en la oferta de alquiler moderadas y observan una reducción en las viviendas iniciadas en Catalunya durante la regulación.
- » Monràs y Montalvo (2022), utilizando microdatos de Incasòl, obtienen una reducción en el precio del alquiler del 5%. Asimismo, constatan un alto grado de incumplimiento (pisos con alquiler por encima de este índice de referencia) y una convergencia de los precios al precio de referencia. Finalmente, constatan que su aplicación ha supuesto un descenso en la oferta de alquiler de alrededor del 15%, básicamente de propiedades con precios de alquiler por encima del precio de referencia.
- » La persistencia en proponer limitaciones en los precios del alquiler a pesar de algunas consecuencias claramente negativas, se puede deber a varios factores: se trata de una respuesta política simple, sencilla de comunicar, aparentemente infalible por su propio nombre y sin coste para las arcas públicas de unos entes locales que tienen poca capacidad para intervenir en el mercado inmobiliario. El problema de los precios elevados de los alquileres radica en una elevada demanda y una oferta limitada. Ante esto la solución es encontrar maneras de hacer crecer la oferta: aumentar la oferta pública y privada en alquiler; aumentar la seguridad jurídica; ofrecer incentivos a los propietarios; aumentar la imposición a las viviendas vacías; llegar a acuerdos con los grandes tenedores para que el sector público alquile como vivienda social dichas viviendas.

2. INTRODUCCIÓN

En el primer *Policy Brief* de la *Càtedra Habitatge i Futur APCE-UPF* (Raya, 2021), abordamos la política de limitación de los precios de los alquileres. La evidencia teórica y empírica ya apuntaba a que se trata de una política que no funciona. Des del punto de vista de los modelos teóricos el resumen sería que la limitación de precios disminuye los incentivos de los propietarios a poner las viviendas en el mercado. Ello conduce a que no las mantengan, primero, y las retiren, después. Se paraliza el mercado. Se reduce la oferta. Si hay un segmento regulado y uno no regulado, el no regulado es el único que crece en oferta. Se generan desajustes, listas de espera, efectos negativos en el mercado laboral, entre otros efectos. Todos estos efectos no se dan de forma simultánea, pero acaban emergiendo especialmente si la normativa es longeva. Y todo esto para conseguir un efecto ambiguo en los alquileres y, sobretudo, en los colectivos a los que se pretende proteger. La norma ni siquiera tiene por qué mejorar la equidad. En términos empíricos, estudios realizados en ciudades como Estocolmo, Boston, San Francisco y más recientes, en Berlín, avalan estos resultados teóricos.

Una vez finalizada su vigencia, ya se puede aportar evidencia científica de los resultados de la Ley 11/2020 que limita los alquileres en las poblaciones con demanda ‘tensa’ en Cataluña, aunque hay efectos de esta normativa que necesitan más tiempo para ser analizados con detalle. La Ley quedó parcialmente anulada por una sentencia del Tribunal Constitucional del 8 de abril de este mismo año, con lo que ya se conoce el periodo completo de vigencia (un año y medio aproximadamente) y se puede tratar de evaluar sus efectos. Ese es el objetivo de este *policy brief*. Para ello, en primer lugar recordaremos y actualizaremos la evidencia científica internacional (teórica y empírica), acerca de los efectos del control de rentas. En segundo lugar, se definirá la Ley 11/2020 que limitó los alquileres en Cataluña durante el periodo que fue de septiembre del 2020 a abril del 2022. A continuación, se resumirá la evidencia científica que hay hasta el día de hoy por diferentes autores acerca de la Ley de limitación de rentas en Cataluña. Finalmente, se aportará evidencia empírica de los efectos de esta Ley. En primer lugar con los datos agregados a nivel municipal de Incasòl, en segundo lugar con los microdatos de Tecnocasa y finalmente con los microdatos de Incasòl.

Conocer los efectos reales de la Ley de Limitación de Alquileres 11/2020 no es únicamente beneficioso para Cataluña. El Consejo de Ministros ha aprobado en febrero de este 2022 la remisión a las Cortes, -para su tramitación parlamentaria por el procedimiento de urgencia-, del proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda. Aunque en una versión mucho más suavizada que en el caso catalán, el anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda propone en su disposición final primera “... se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de mercado residencial tensionado”. Para determinar dichas zonas, se usará el índice de referencia de precios de alquiler que presentó el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en junio de 2019. Bajo este esquema, tanto las

comunidades autónomas como los ayuntamientos tendrían capacidad de establecer sus propios índices de precios, y se convalidarían los que ya los tengan avanzados (como es el caso de Cataluña). Este hecho presenta un primer problema técnico. La cantidad de información necesaria para aplicar esta limitación de precios es ingente y no está disponible actualmente. Los alquileres calculados a partir de los datos de la Agencia Tributaria son una excelente fuente de información, pero tienen bastante retraso y no hay estadística fiable de pisos vacíos. Las fianzas solo se depositan de forma consistente en Cataluña, por lo que no pueden servir de fuente fiable en otras comunidades autónomas. Dada la necesidad de producir una cantidad ingente de información, la difícil aplicación práctica y la enorme litigiosidad que producirá, como se vio con los precios de referencia de Berlín, complica la aplicación prácticas de la Ley.

En cualquier caso, en el primer informe del Consejo General del Poder Judicial se hace referencia a la necesidad de una justificación suficiente del control de alquileres basada en un análisis empírico de este tipo de medidas. Aunque quedan muchas incógnitas relativas a la concreción en las reglas de intervención de precios, es indudable que toda evidencia científica acerca del caso catalán favorecerá la correcta orientación de dicho aspecto de la Ley por el Derecho a la Vivienda.

3. EVIDENCIA CIENTÍFICA INTERNACIONAL

En este apartado resumimos las principales evidencias internacionales acerca del control de alquileres, para una versión más extensa nos remitimos al primer *policy brief* de la Càtedra Habitatge i Futur. Hay pocas políticas económicas que generen un acuerdo mayor entre en la comunidad científica que aquellas de limitación de los precios del alquiler (Jenkins, 2009). Tanto si se trata de controles de alquileres de primera generación (los alquileres se congelan) como si son de segunda generación (donde se fija el precio libremente, pero o se prohíbe el aumento durante la duración del contrato o este se ancla a un índice de referencia). El consenso es mayoritario entre economistas, tanto desde el punto de vista de la eficiencia como desde el punto de vista de la equidad.

En términos de eficiencia, son diversos los motivos que la literatura científica aduce en contra de la limitación alquileres (Arnott & Igarashi, 2000; Brueckner, 2011; McDonald & McMillen, 2010; Whitehead, 1999). En primer lugar, la reducción en el mantenimiento de las unidades de vivienda sujetas a control. Esta reducción en el gasto para mantener sus viviendas por parte de los propietarios es el resultado natural de la limitación en los alquileres, y así de los beneficios derivados de las viviendas de alquiler. En ausencia de expectativas de ingresos, el propietario reduce costes y se reducen, por lo tanto, los incentivos a invertir en nuevas viviendas destinadas al alquiler (Sims, 2007). Asimismo, se produce una asignación inadecuada entre las personas a alojar y los propios alojamientos (Glaeser & Luttmer, 2003). Y todo esto para conseguir un efecto ambiguo en los alquileres y los colectivos a los que se pretende proteger.

El motivo más citado para justificar una limitación de precios es la intención de impedir una supuesta redistribución de renta y riqueza de los inquilinos a los propietarios de viviendas (Arnott, 1995; Brueckner, 2011). Sin que resulten importantes las economías de escala y sin barreras de entrada, el mercado del alquiler si no es competitivo, se acerca mucho más que otros, lo que imposibilita una tasa de rendimiento mayor que la competitiva (Olsen, 1982, 1998). Además, redistribuir de los propietarios a los inquilinos, utilizando el control de alquileres como un impuesto implícito sobre el valor del capital residencial es, como mínimo, un mecanismo bastante imperfecto. Para empezar, no todos los inquilinos acceden a una vivienda controlada, con lo que hay inquilinos “afortunados” e inquilinos “desafortunados” divididos por un umbral un tanto arbitrario: las ganancias de renta, si existen, se distribuyen de forma aleatoria. A esto hay que añadir que el instrumento es muy impreciso: ni todas las familias que acceden a un alquiler controlado son de renta baja, ni todas las familias que no acceden a un alquiler controlado, ni siquiera las que son propietarias, son de renta alta. Por último, es imprescindible considerar efectos adversos a largo plazo sobre los inquilinos potenciales, que no llegarán a serlo si los controles afectan la oferta privada de vivienda de alquiler (López-García, 2019).

La evidencia empírica también es amplia: New York (Sims, 2007), Boston (Autor, Palmer, & Pathak, 2014), Estocolmo (Andersson & Söderberg, 2012) o San Francisco (Diamond, McQuade & Qian, 2019), son algunos ejemplos de estudios que muestran empíricamente los resultados anteriores. Este último trabajo referido a San Francisco (Diamond et al., 2019), muestra que el control de precios del alquiler redujo la oferta de vivienda de alquiler en un 15% e incrementó los precios en un 5,1%. Berlín es probablemente el caso sobre el que hay más literatura en los últimos años. La mayoría de autores encuentran un efecto menor sobre los alquileres regulados, solo al principio y concentrado en los más caros (Des-

chermeier, Seipelt, & Voigtländer, 2017; Thomschke, 2016), un grupo que puede estar a su vez definido por características intrínsecas al inmueble (zona, tamaño). Mense, Michelsen, & Kholodilin, (2018) encuentran una reducción en los precios de los alquileres, aunque sólo en el segmento controlado y Hahn, Kholodilin & Waltl, (2021) muestran que se han reducido los alquileres en el segmento controlado, pero a costa de una reducción sustancial en el parque de viviendas ofertadas. Ello ha producido que se haya trasladado la demanda hacia las ciudades no reguladas cercanas a Berlín (13), aumentando los precios en las mismas. Una evidencia similar se puede ver en Dolls, Fuest, Neumeier, & Stöhlker, (2021). Sin embargo, en todos los casos la reforma tiene otros efectos negativos como que se reduce el valor de las viviendas para el segmento controlado (localizaciones de alta demanda) y se observa un gran aumento en alquileres y rentas del sector no regulado. La oferta de alquileres regulados se reduce y aumenta la de alquileres sin regular. De hecho, dos tercios de las ofertas de pisos de alquiler están por encima del máximo fijado por ley. La evidencia empírica más reciente es la de Breidenbach, Eilers, & Fries, (2022) sobre el control de rentas alemán. Reportan una reducción de precios del 5% alcanzados al principio y que se desvanecen al año y medio. Asimismo, reportan efectos heterogéneos en función del tamaño de la vivienda y el barrio. Por último, se vuelve a observar una evidencia en términos de los efectos al respecto de la calidad de las viviendas alquiladas, que disminuyen a partir de la implementación del control de alquileres.

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

4. LA LEY 11/2020 DE CONTROL DE ALQUILERES EN CATALUÑA

El 18 de septiembre de 2020 entró en vigor la ley de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, que tiene por objetivo contener los precios del alquiler y que se aplica en los nuevos contratos (Ley 11/2020). La normativa afecta las áreas con mercado de vivienda tensa. Una área de mercado tensa se define así: municipios con más de 20.000 habitantes en el que aplica al menos una de las siguientes condiciones:

- i. En los últimos cinco años, el crecimiento del alquiler ha sido, anualmente, 3 puntos superior a la inflación (que representan aquellas en las que el precio del alquiler había crecido más de un 20% durante el periodo 2014-2019)
- ii. La renta de alquiler media ha aumentado a un ritmo mayor que el promedio regional.
- iii. Los hogares destinan al pago del alquiler más del 30% de su renta media.
- iv. Los hogares jóvenes -menores de 35 años- gastan más del 30% de sus ingresos en alquileres.

Fundamentalmente se trata de municipios alrededor de la ciudad de Barcelona, así como otros municipios repartidos a lo largo del territorio. En estas áreas el precio no puede aumentar respecto al contrato anterior —si fue firmado en los últimos cinco años— y no podrá superar el índice de referencia de precios de la Generalitat¹. Se trata, por lo tanto, de un control de alquileres de segunda generación que limita el crecimiento de los alquileres entre contratos, muy parecido al caso de Berlín.

La regulación incluye varias excepciones. Primero, si la unidad de vivienda satisface tres de ocho criterios específicos, el límite de alquiler se puede aumentar en un 5%². En segundo lugar, las unidades construidas durante los últimos cinco años y los que han sufrido una renovación sustancial están sujetas a un tope de alquiler sustancialmente más alto. También si los ingresos del arrendador están por debajo de un umbral dado y los ingresos del inquilino están por encima de un cierto nivel, la regulación de los alquileres se relaja. Por último, aquellas viviendas con más de 150 metros cuadrados quedan excluidas de la regulación.

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

¹Calculado como la media de los precios del alquiler de las 25 viviendas más cercanas. El índice fue calculado no sólo para los municipios de las áreas tensas sino para un total de 137 municipios. El índice estratifica por tamaño (mayores y menores de 90 metros cuadrados) las 25 viviendas de las cuales se obtiene el precio para cada unidad.

²Estos criterios específicos son: tener un ascensor, una plaza de aparcamiento, un sistema de calefacción/refrigeración, una piscina, ser un edificio con ciertas instalaciones compartidas, tener conserje, una vista especial, o si ya está amueblado.

5. EVIDENCIA EMPÍRICA SOBRE LOS EFECTOS DE LA LEY 11/2020:

Hasta el momento hay estudios académicos que han analizado los efectos de la Ley 11/2020³. tres son los principales trabajos académicos que analizan los efectos de la Ley 11/2020. Los tres utilizan fuentes de datos distintas. Jofre Monseny, Martínez Mazza & Segú, (2022) utilizan la información pública acerca de las rentas de alquiler medianas municipales procedentes de los datos agregados de Incasòl. Kholodilin, López, Rey Blanco & Gonzalez Arbués (2022) utiliza datos de alquileres de oferta del principal portal inmobiliario online. Monràs & Montalvo (2022) utilizan, principalmente, los microdatos administrativos de Incasòl. A continuación, procedemos a la descripción detallada de dichos trabajos y sus conclusiones, así como, en los casos en los que se tiene acceso a datos similares, actualizar los resultados y/o ofrecer análisis paralelos.

5.1 EVIDENCIA EMPÍRICA CON DATOS AGREGADOS DE INCASÒL

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

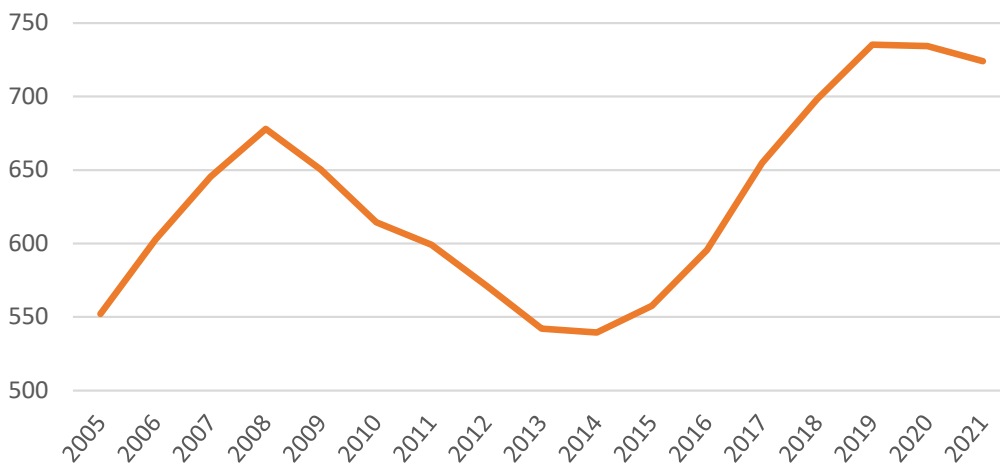
Los datos de fianzas de Incasòl ofrecen la principal posibilidad de análisis de la Ley 11/2020. En el gráfico 1 se presenta la información de la evolución histórica de la renta del alquiler y en el gráfico 2 la evolución histórica del número de contratos. Durante el año y medio de vigencia de la Ley los precios han crecido un 0.2% mientras que los contratos han decrecido un 1.1%. Después de una ligera reducción de los precios, el dato del primer trimestre de 2022 (738.04€) compensa dicha reducción acumulada. Pero atribuir a la regulación de con-

³Hay otros trabajos como como el del Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona que también analiza el impacto de la Ley 11/2020 para los municipios del área metropolitana de Barcelona.

trol de precios la contención de los precios es un error evidente, pues hay diversos factores que han confluído en el mercado del alquiler. En primer lugar, dicho mercado venía con una tendencia decreciente en precios. De hecho, los mismos datos de Incasòl muestran una caída acumulada desde el tercer trimestre del 2019 al segundo del 2020, del 4.1%, tendencia que ya era así antes del Covid. En segundo lugar, es evidente que el efecto de la pandemia ha jugado un importante papel en el ajuste de precios y la dinámica del mercado. ¿Cómo se reestructuró el mercado del alquiler vacacional tras la pandemia? ¿Qué parte del mercado se trasladó hacia el mercado de alquiler de medio plazo y hacia el mercado de alquiler tradicional? Diversos estudios muestran como uno de los efectos de la pandemia está siendo la fuga de pisos turísticos hacia otros mercados (Llaneza Hesse & Raya Vílchez, 2022)⁴. El mismo razonamiento se puede utilizar para la ligera reducción del número de contratos observada. De hecho, en los primeros trimestres se observó (de forma desigual, porque hay un efecto estacional evidente en el número de contratos) un aumento en el número de contratos que ha sufrido, asimismo, una importante reducción el primer trimestre de 2022 (38.513).

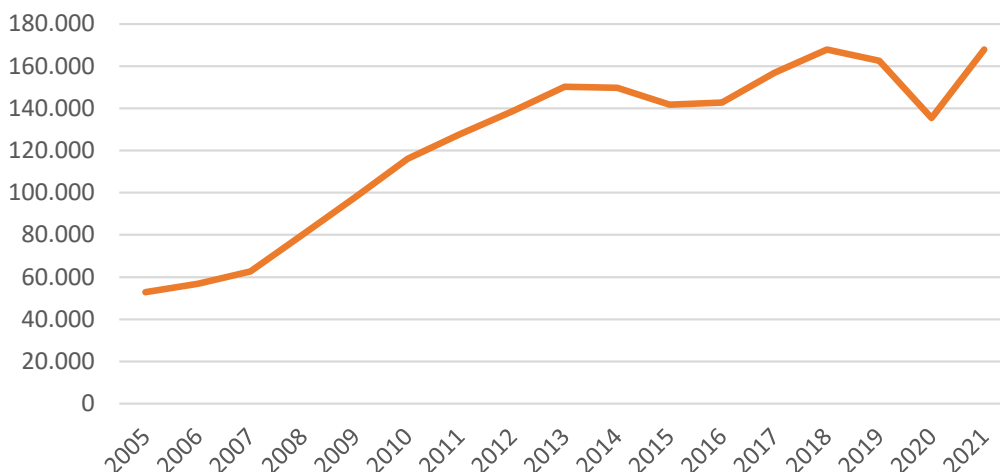
Alquiler medio mensual en Cataluña

GRÁFICO 1



Número de contratos nuevos de alquiler en Cataluña

GRÁFICO 2



⁴La reciente estadística del INE sobre viviendas turísticas extraída de realizar *web scrapping* en las principales plataformas de oferta de apartamentos turísticos, muestra una reducción de la oferta de viviendas turísticas entre agosto de 2020 y febrero de 2021 entorno al 20% en algunas grandes ciudades como Sevilla, Málaga, Granada o Barcelona. Si bien puede haber un cierto efecto estacional (más evidente en lugares como Ibiza, l'Escala o Peñíscola, donde la reducción supera el 30%), no parece una cifra habitual de un año pre-pandémico. Es probable que gran parte de estas viviendas turísticas se hayan trasladado a los mercados de alquiler tradicional de estas ciudades.

Una manera de hacer una primera aproximación simple a efectos de los controles de alquileres sería utilizar el procedimiento estadístico de “diferencias-en-diferencias” donde se compara el grupo tratado (zonas tensionadas de Cataluña) frente a un grupo de control (resto de las ciudades de Cataluña) antes y después de la aprobación de la regulación de precios del alquiler. De hecho, se trata de la metodología utilizada por la literatura. Obviamente, teniendo en cuenta el efecto de la COVID. La ecuación a estimar se puede sintetizar en esta expresión:

$$\ln P_{i,t} = \beta_0 + \beta_1 \text{COVID}_{i,t} + \gamma_i + \delta_t + \beta_2 \text{TR} * \text{Ley}_{i,t} + u_{i,t}$$

dónde COVID es una dicotómica, o una tendencia, que empieza en el segundo trimestre de 2020; TR es una dicotómica que representa el grupo tratado (ciudades tensionadas); Ley es una dicotómica que toma valor 1 en el cuarto trimestre del 2020 y el primero de 2021 (periodo de aplicación del control de precios). El parámetro de interés es el de la interacción entre dos últimos términos (β_2).

Los resultados obtenidos en este ejercicio dependen fundamentalmente del número de trimestres que se consideren en la muestra, de la inclusión o no de la consideración de la Covid y cómo se incluye (dicotómica o tendencia a partir del segundo trimestre del 2020 o en base a otras variables cuantitativas como el número de hospitalizaciones o variables relativas al mercado de trabajo), y del procedimiento de eliminación de *outliers*. En cualquier caso, los resultados muestran un decrecimiento de los precios que oscila entre 1.3% y el 2.1% y un crecimiento de los contratos que oscila entre el 0% (de hecho, el coeficiente es negativo aunque no es estadísticamente significativo) y el 8.4% dependiendo fundamentalmente del número de contratos mínimo a considerar⁵ (Tabla 1).

Efecto de la Ley de control de alquileres en Cataluña

TABLA 1

| | Municipios con más de 10 contratos | Municipios con más de 50 contratos |
|-----------|------------------------------------|------------------------------------|
| Precios | -2.1%*** | -1.3%*** |
| Contratos | 8.4%*** | -1.52 |

Fuente: elaboración propia a partir de Incasòl.

**: nivel de significación del 5%; *: nivel de significación del 10%.

Un procedimiento habitual es considerar que el parámetro de interés no es estático, sino dinámico y así ver cómo evoluciona en el tiempo de vigencia de la política (*event study*). Esto implica interaccionar $\text{TR} * \text{Ley}_{i,t} * \delta_t$ de tal manera que ahora habrán diversos β_2 . De hecho, tantos como 6 que han sido los trimestres de vigencia de la Ley. En la siguiente tabla se observan dichos coeficientes y su evolución, considerando tanto la especificación con un número mínimo de contratos de 10, como la especificación con número mínimo de contratos de 50. En todos los casos, si en algún momento hubo algún efecto, este ha quedado anulado un año y medio después (Tabla 2). Por ejemplo, considerando el número mínimo de contratos como 10, hubo un efecto en precios durante los primeros trimestres que llegó a reducir los precios poco más de un 3%. Dicho efecto ha quedado diluido después del año y medio. Igual ocurre con el número de contratos, cuyo valor máximo fue un crecimiento del 9% que, de nuevo, se ha dado la vuelta hasta no ser estadísticamente distinto de 0 respecto al valor previo a la vigencia de la Ley. Cuando utilizamos únicamente las poblaciones con más de 50 contratos, los efectos nunca han sido estadísticamente significativos: ni en precios (reducción del 1.3%) ni en número de contratos (reducción del 2.3%)

⁵ Exigiendo un mínimo de 50 contratos, el grupo de control tiene aproximadamente la mitad de ciudades que el grupo tratado, lo que no produce una situación experimental favorable. Las estimaciones no se ven afectadas si dividimos la variable número de contratos por la población del municipio.

Efecto de la Ley de control de alquileres en Cataluña.

Efectos dinámicos

TABLA 2

| | Municipios con más de 10 contratos | | Municipios con más de 50 contratos | |
|-----------|------------------------------------|----------|------------------------------------|--------|
| Precios | 2022: I | -0.75% | 2022: I | -1.30% |
| | 2021:IV | -2.07% | 2021:IV | -2.18% |
| | 2021:III | -2.76%* | 2021:III | -1.87% |
| | 2021:II | -3.23%** | 2021:II | -1.91% |
| | 2021:I | -3.56%** | 2021:I | -1.78% |
| | 2020:IV | 0% | 2020:IV | 0.77% |
| | 2020:III (ref): | 0% | 2020:III (ref): | 0% |
| Contratos | 2022: I | 2.47% | 2022: I | -0.22% |
| | 2021:IV | 6.85% | 2021:IV | -0.26% |
| | 2021:III | 9.00% | 2021:III | 0.21% |
| | 2021:II | 10.42%* | 2021:II | -0.30% |
| | 2021:I | 12.03%** | 2021:I | -0.24% |
| | 2020:IV | 9.51%* | 2020:IV | -0.26% |
| | 2020:III (ref): | 0% | 2020:III (ref): | 0% |

Fuente: elaboración propia a partir de Incasòl.

** : nivel de significación del 5%; * : nivel de significación del 10%.

Si además introducimos la interacción entre el efecto fijo municipio y el efecto fijo tiempo para controlar por las posibles tendencias distintas de los municipios en el tiempo, los efectos parecen más clarificadores. Recordemos la importancia de controlar por las distintas tendencias de los municipios en el tiempo, pues, en especial los municipios del grupo de control y los municipios del grupo de tratamiento habían experimentado tendencias muy distintas en el tiempo que están en el origen del distinto tratamiento que les confiere la Ley. Si en esta especificación calculamos un efecto estático de la Ley (como en la Tabla 1), se obtienen valores de decrecimiento de los precios que oscilan entre el 1.9% y el 3.3%, mientras que en el caso de los contratos se obtienen efectos que oscilan entre el -3.6% y el -4.3%, es decir, efectos negativos estadísticamente significativos. Cuando tratamos como dinámico el parámetro de interés, los efectos en precios oscilan entre el -2.4% (que se han reducido durante el periodo desde el 4.9% inicial) y el 3.16% (siendo en este caso más constante). Asimismo el efecto de la reducción en el número de contratos oscila entre un 8.39% (que fue creciendo a lo largo del periodo desde un efecto nulo inicial) al 5.5% (más constante).

De todas formas, este ejercicio es muy similar (actualizado, incluyendo Barcelona y la ecuación en la que se incluye al interacción entre el municipio y el tiempo) al que realizaron Jofre Monseny, Martínez Mazza & Segú, (2022). Como hemos visto, este ejercicio adolece, principalmente, de utilizar información agregada y de rentas del alquiler que no son por metro cuadrado.

Este procedimiento explota la diferencia entre municipios (con demanda tensa y sin demanda tensa) y la diferencia en el tiempo (antes y después de la ley), pero adolece de varios defectos motivado por la información que utiliza, tal y como hemos visto al analizar el trabajo de Jofre Monseny et al., (2022). De hecho, el modelo dinámico que utiliza información de los municipios con más de 10 contratos presenta resultados muy similares a los que se presentan en el citado *paper*, cuyo análisis acaba con los datos del tercer trimestre de 2021.

Efecto de la Ley de control de alquileres en Cataluña. Efectos estáticos controlando por las distintas tendencias en el tiempo entre los municipios.

TABLA 3

| | Municipios con más de 10 contratos | Municipios con más de 50 contratos |
|-----------|------------------------------------|------------------------------------|
| Precios | -1.9%*** | -3.3%*** |
| Contratos | -3.6%*** | -4.3%*** |

Fuente: elaboración propia a partir de Incasòl.

**: nivel de significación del 5%; *: nivel de significación del 10%.

Efecto de la Ley de control de alquileres en Cataluña. Efectos dinámicos controlando por las distintas tendencias en el tiempo entre los municipios.

TABLA 4

| | Municipios con más de 10 contratos | | Municipios con más de 50 contratos | |
|-----------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|-----------|
| Precios | 2022: I | -2.37%** | 2022: I | -3.16%*** |
| | 2021:IV | -4.11%*** | 2021:IV | -4.15%*** |
| | 2021:III | -4.10%*** | 2021:III | -3.85%*** |
| | 2021:II | -4.63%*** | 2021:II | -3.83%*** |
| | 2021:I | -4.88%*** | 2021:I | -3.50%*** |
| | 2020:IV | -1.40% | 2020:IV | -1.28% |
| | 2020:III (ref): 0 | | 2020:III (ref): 0% | |
| Contratos | 2022: I | -8.39%*** | 2022: I | -5.50%** |
| | 2021:IV | -4.36% | 2021:IV | -5.40%** |
| | 2021:III | -1.04% | 2021:III | -5.21%* |
| | 2021:II | 0.36% | 2021:II | -5.46%** |
| | 2021:I | 1.93% | 2021:I | -5.16%* |
| | 2020:IV | -0.30% | 2020:IV | -3.46% |
| | 2020:III (ref): 0% | | 2020:III (ref): 0% | |

Fuente: elaboración propia a partir de Incasòl.

**: nivel de significación del 5%; *: nivel de significación del 10%.

En ese momento, la reducción de los precios del alquiler se sitúa por encima del 4% y había efectos estadísticamente significativos en la oferta de contratos. Ahora bien, tal y como hemos comentado, al ser información agregada a nivel de municipio no permite explotar la variación entre los diferentes pisos. Por ejemplo, no permite identificar los pisos que eluden la legislación (pisos de más de 150 metros cuadrados, pisos reformados, etc). Asimismo, tal y como hemos visto, el propio índice de referencia estratifica por tamaño (mayores y menores de 90 metros cuadrados) las 25 viviendas de las cuales se obtiene el precio para cada unidad. Por lo tanto, es importante conocer si la superficie del piso está por encima o por debajo de los 90 metros cuadrados.

5.2 MICRODATOS DE PORTALES INMOBILIARIOS

Kholodilin et al., (2022) realiza una evaluación de la Ley 11/2020 utilizando los datos de ofertas de alquiler de Idealista. Al tratarse de una evaluación realizada con microdatos se solucionan algunos de los problemas detectados en el estudio de Jofre Monseny et al., (2022). Tal y como hemos comentado, los microdatos permiten un análisis mucho más fino, pues se puede conocer, incluso en las poblaciones sujetas a regulación, aquellos pisos que no están sujetos porque forman parte de algunas de las excepciones (viviendas mayores de 150 metros, viviendas recientemente reformadas, ...). Como hemos visto, el propio índice de referencia estratifica por tamaño de la vivienda. Tener microdatos posibilita realizar análisis de composición y del precio por metro cuadrado. Además, los datos de oferta de Idealista son muy ricos en características de las viviendas, lo que permite estudiar el efecto de la regulación en distintos segmentos de mercado. Además, se trata de una información casi “en tiempo real”, lo que permite tener una evaluación a una fecha muy reciente. Este hecho, permite a los autores no sólo evaluar los efectos de la regulación sino también los primeros efectos de la revocación de la misma⁶. Finalmente, Idealista también tiene información del mercado de propiedad, con lo que los autores también obtienen los efectos de la regulación de alquileres en este mercado.

Ahora bien, los microdatos de Idealista no son una foto perfecta del mercado del alquiler catalán. En primer lugar, se trata de alquileres de oferta, no de los alquileres finales. Este hecho no afecta por igual a todas las poblaciones analizadas, pues es esperable que la negociación del precio de oferta sea más reducida en las localizaciones reguladas (de demanda tensa) que en las que no lo son. En este sentido, se puede entender como otro tipo de “fotografía” de los efectos de la regulación. En segundo lugar, aunque Idealista suponga más del 70% de la cuota de mercado de los anuncios de inmuebles en España, esta cuota de mercado no se reparte de manera homogénea entre el mercado de alquiler y de propiedad y entre las distintas poblaciones. En cualquier caso, la información en términos de microdatos ya supone un avance y se puede entender como una información similar a la utilizada por Breidenbach et al., (2022) para evaluar el control de alquileres en Alemania.

De nuevo, el análisis se realiza utilizando el estimador *diff-in-diff*⁷, como suele ser habitual. Los resultados, muestran reducciones de precios de los alquileres entorno al 6% que desaparecen al revocarse la Ley 11/2020 (curiosamente en mayor medida en los municipios no regulados). Observa, asimismo, reducciones en la oferta de alquiler moderadas (y en algunas estimaciones no estadísticamente significativas). Sin embargo, sí observan incrementos de precios en las ventas de inmuebles en los segmentos regulados y no regulados tras su revocación, así como un claro aumento de la oferta de viviendas en venta durante la regulación y tras la revocación en el segmento regulado. Finalmente, utilizando datos agregados, observan una reducción en las viviendas iniciadas en Catalunya durante la regulación.

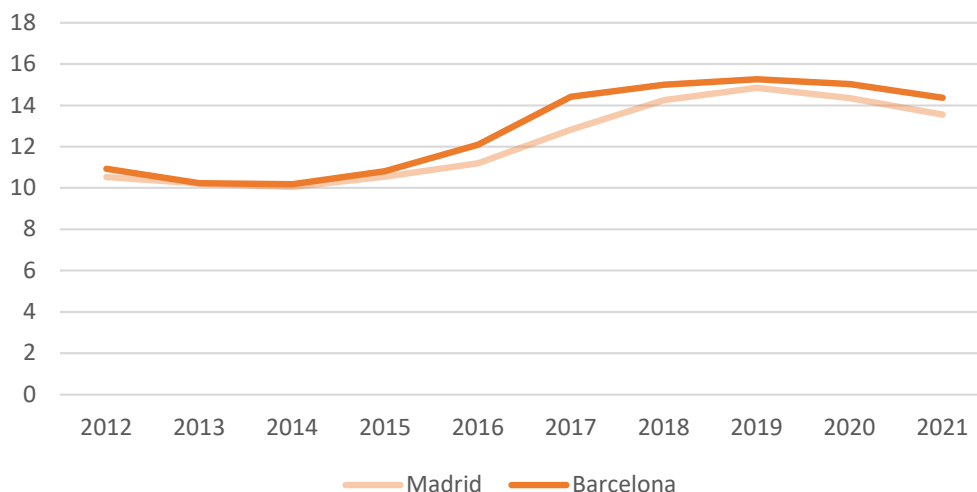
Los microdatos de las operaciones de Tecnocasa permiten realizar un análisis comparativo entre Barcelona y Madrid. La ciudad de Madrid se puede entender como el grupo de control de Barcelona. Ambas ciudades tienen un mercado el alquiler en expansión y que lidera las tendencias en precios de todo el mercado español. La evolución de los precios en ambas ciudades es muy similar, tal y como vemos en el gráfico 3. Durante un año la principal diferencia ha sido que Barcelona ha hecho frente a la limitación de alquileres y Madrid no. Según Raya (2021), utilizando los mismos microdatos durante los primeros nueve meses los precios del alquiler en Barcelona han decrecido un 5.07%, sin embargo el decrecimiento en Madrid es todavía mayor (9.21%). Por lo tanto, no parece que la Ley de control de alquileres haya tenido un efecto en precios superior al que ya se hubiese conseguido con la simple evolución del mercado. Si acaso, la ley ha podido frenar dicho decrecimiento al fijar valores máximos al que la mayoría de los propietarios se han acogido.

⁶La información de Incasòl se publica con más de un trimestre de retraso.

⁷Aunque no se incluyen tendencias municipales temporales, si se tienen en cuenta varios grupos de control: todos los municipios no regulados, sólo aquellos más cercanos a los regulados (que comparten frontera) y aquellos inmuebles en los municipios regulados con superficie superior a los 150 metros cuadrados.

Evolución del alquiler por metro cuadrado en Madrid y Barcelona

GRÁFICO 3



Fuente: Tecnocasa

La comparativa entre Barcelona y Madrid para realizar un análisis más sofisticado utilizando los microdatos de Tecnocasa, tiene otras ventajas. En primer lugar, que se puede utilizar como variable dependiente el precio por metro cuadrado en lugar del alquiler total. Esto es especialmente relevante porque la ley utiliza la superficie a la hora de estratificar el índice de referencia. En segundo lugar, como hemos visto hay algunas características de las viviendas que constituyen excepciones a la Ley (disponer de una plaza de parking, que la vivienda haya sido reformada en el mismo año del contrato o que tenga más de 150 metros cuadrados) que dependen de las características individuales de la vivienda y que son imposibles de observar con datos a nivel municipal. En la siguiente tabla se presentan modelos en diferencias similares a los del apartado anterior⁸, siendo la variable dependiente el logaritmo del precio por metro cuadrado o el logaritmo del número de contratos y utilizando dos grupos de control distintos: los municipios españoles donde no se aplica la ley o únicamente la ciudad de Madrid como grupo de control de la ciudad de Barcelona. El efecto de la Ley 11/2020 en precios del alquiler aparece negativo (del 2.1%) cuando se utiliza como grupo de control el resto de municipios españoles, pero positivo (1.8%) si sólo se compara Madrid con Barcelona. En la muestra hay un grupo reducido de viviendas (41) que cumplen algunas de las características que las eximen de fijar en el nuevo contrato un precio igual o inferior al de referencia. Los precios de alquiler de dichas viviendas son, en promedio, un 8.18% superiores al precio del resto de viviendas de la misma ciudad. La muestra es escasa, pero da una idea de que, los que han podido, han ejecutado su derecho a ser excepción. Si se añade al modelo la variable que mide el efecto de la ley de control de precios multiplicándola por el hecho de que el piso no sea una excepción, se obtiene en todos los casos que el efecto de la ley del control de precios (tanto en términos de precios como de número de contratos) es negativo para los pisos que no son excepciones y positivo para los que sí lo son⁹. Por último, se puede conocer cuáles han sido los efectos de la Ley 11/2020 en el mercado de compraventa. Los efectos son inversos a los observados en el mercado del alquiler, es decir, pequeños aumentos de precio al compararlos con el resto de municipios (2.3%) y pequeñas reducciones de precios (2.7%) al comparar sólo Barcelona con Madrid. El aumento extraordinario de la oferta de viviendas de compraventa en Barcelona en relación a Madrid, puede explicar este resultado.

⁸ Al tener microdatos se puede controlar también por características de la vivienda e incorporar, como se verá más abajo, una tercera diferencia en función de si la vivienda está sometida al control de rentas (es decir, no es una de las excepciones) y la interacción de esta variable con las poblaciones y el tiempo.

⁹ Los modelos no se presentan por el número reducido de observaciones que son excepciones a la Ley 11/2020 durante su periodo de vigencia.

Efectos de la Ley 11/2020 utilizando los microdatos de Tecnocasa

TABLA 5

| Variable | Municipios Ley 11/2020 vs Municipios españoles | Barcelona vs Madrid |
|---------------------------|---------------------------------------------------|---------------------|
| Alquiler m ² | -2.1%* | 1.8**% |
| Precio por m ² | 2.3%** | -2.7%* |

Fuente: elaboración propia a partir de Tecnocasa.

** : nivel de significación del 5%; * : nivel de significación del 10%.

5.3 EVIDENCIA EMPÍRICA CON MICRODATOS DE INCASÒL

Por el contrario, Monràs & Montalvo, (2022), sí disponen de información a nivel de microdatos de las propias fianzas de Incasòl. Ello posibilita un análisis muchos más completo y profundo de los efectos de la Ley 11/2020 en el que estiman diversos modelos parámetros y no paramétricos (entre ellos modelos en diferencias dinámicos para el precio por metro cuadrado y el número de contratos). Por lo tanto, podemos decir que utilizan datos que tienen la representatividad y la calidad de una fuente oficial, además ser muy granular, pues tienen información piso a piso. En la segunda versión del *paper*, si bien coinciden en la efectividad de la Ley para reducir el precio del alquiler (una disminución aproximadamente del 5%), atribuyen la mitad de esta moderación a los cambios en el tipo de viviendas en oferta. También se redujo la fracción de unidades por encima del precio de referencia, -que rondaba el 50% antes de la política-, entre 13 y 22 puntos porcentuales. Esta evidencia no sólo sugiere que la política fue eficaz para reducir precios de alquiler, sino también que tuvo un alto grado de incumplimiento, pues en la muestra se observan pisos con alquiler por encima de este índice de referencia. Asimismo, observan una convergencia de los precios al precio de referencia, es decir, mientras las propiedades caras de los municipios afectados por la Ley 11/2020 experimentan reducciones de precios (lógicamente para cumplir la Ley 11/2020), las propiedades baratas experimentan aumentos. Es decir, el índice de referencia actúa también en sentido contrario al buscado, haciendo aumentar los alquileres de aquellos pisos que se alquilaban por debajo de dicho índice de referencia. Finalmente, constatan que su aplicación ha supuesto un descenso en la oferta de alquiler de alrededor del 15%, básicamente de propiedades con precios de alquiler por encima del precio de referencia. Dichas predicciones son coherentes con los resultados que previamente había ofrecido la literatura (Kholodilin, 2022) con las que ofrece en modelo búsqueda directo. El modelo predice que la política conduce a una disminución en el bienestar de propietarios e inquilinos en unidades de “precio bajo”, y una mejora en el bienestar de los inquilinos en unidades de “precio alto”.

6. CONCLUSIONES

El control de alquileres es una política social muy debatida que ha sido omnipresente desde la Primera Guerra Mundial. Desde la década de 2010 ha experimentado un verdadero renacimiento, ya que muchas ciudades y países se enfrentan a una escasez de viviendas en alquiler y, como consecuencia, a las repercusiones que esta escasez tiene sobre los precios de los alquileres y la accesibilidad de la vivienda. Algunos responsables de política económica, buscando desesperadamente soluciones a esta problemática crónica de la vivienda, dirigen su atención al control de los alquileres de la vivienda y a otras políticas restrictivas.

Tanto en términos teóricos como empíricos, la evidencia científica muestra beneficios en términos de pequeñas reducciones en los precios, de corto plazo y para el segmento regulado. Sin embargo, la literatura muestra costes en términos, fundamentalmente, de reducción de la oferta de alquiler, así como mayores precios de los alquileres no regulados. Asimismo, se evidencia una pérdida de calidad de las viviendas en el segmento regulado. Es decir, durante un corto espacio de tiempo los inquilinos del segmento regulado salen beneficiados mientras que el resto de inquilinos, los inquilinos potenciales y propietarios salen perjudicados. Es decir, los efectos en términos de bienestar social son habitualmente negativos en términos netos.

La Ley 11/2020 no ha sido una excepción. Las primeras evidencias científicas obtenidas durante el periodo de vigencia muestran una reducción de precios en el entorno del 5% y decreciente a lo largo del periodo, mientras que las caídas en la oferta se sitúan en el entorno del 15%. Además, ha cambiado la composición de las viviendas en alquiler, pues son las viviendas que estaban por encima del precio de referencia las que se han ido al mercado de compraventa (algunas incluso se han quedado de forma fraudulenta en el mercado del alquiler), segmentando el mercado de manera aleatoria. Asimismo, el precio del alquiler se ha encarecido para aquellas viviendas por debajo del precio de referencia. También se observan incrementos de precios en las ventas de inmuebles en los segmentos regulados y no regulados tras la revocación de la Ley 11/2020. Es decir, tampoco ha funcionado y el motivo es porque hay un error de diagnóstico. El problema del mercado de alquiler es un problema de escasez y la escasez se soluciona con más oferta.

7. RECOMENDACIONES

“¿Pero cómo es posible que a pesar de toda la evidencia científica al respecto, esta política siga estando en la agenda? ¿Por qué se defiende? La respuesta es, al menos, doble. 1) Es una medida barata (no cuesta nada, directamente, a las arcas públicas). 2) Es muy sencilla de entender y “vender” (¿cómo puede salir mal una política tan simple como prohibir que suba un precio?)”¹⁰. El control de alquileres es una política con efectos a corto plazo, sin un coste presupuestario directo y fácil de vender. Des del punto de vista político, es “perfecta”. Dados los problemas de asequibilidad de la vivienda que existen en nuestras ciudades, es poco probable que esta propuesta desaparezca de la agenda política, porque es muy difícil que desaparezca el apoyo social a la misma. Así que, la primera recomendación es que, entre todos, tenemos que hacer un esfuerzo pedagógico importante. Hay que comunicar más y mejor que no es una buena medida. En este sentido, Brandts, Busom, Lopez-Mayan, & Panadés, (2022) ponen esta política económica como ejemplo de política en la que usar un texto de refutación para mejorar el grado de éxito.

Todos los expertos coinciden en aumentar la oferta de vivienda en alquiler, principalmente la pública, pero también la privada. El parque de viviendas públicas en España es de los menores de la Unión Europea (0,9 viviendas por cada 100 habitantes, frente a los 12,5 de Países Bajos o 10,3 de Austria). Para ello hay muchos caminos: la colaboración público-privada (García Montalvo, Raya i Sala), un impuesto a las viviendas vacías (Segú, 2020) o, en positivo, incentivos fiscales a los propietarios para que introduzcan sus viviendas vacías en el mercado del alquiler (y en especial en el segmento de alquiler social). Asimismo, mejorar la seguridad jurídica del propietario ante impagos u ocupaciones. No son medidas rápidas, pero sí efectivas. En términos de urgencia habitacional, para aumentar de la forma más rápida posible el parque de viviendas en alquiler social se podría estudiar comprar, por parte del Estado, el derecho a un alquiler temporal de un paquete de viviendas procedentes de grandes tenedores y fondos de inversión. Todo ello sin olvidar que el problema de acceso a la vivienda no es exclusivo del alquiler sino también de la propiedad, en particular de los jóvenes. Según datos recientes de la Encuesta Financiera de la Familias, en una década se ha reducido a la mitad (del 70% al 35%) el porcentaje de menores de 35 años que viven en una vivienda de propiedad. Facilitar el acceso de los jóvenes al mercado de la propiedad es otro reto importante del mercado de la vivienda. Para ello, es esencial facilitar la concesión de préstamos por un porcentaje superior al 80% del valor del inmueble a aquellos jóvenes con buenas perspectivas en el mercado laboral o bien la copropiedad sector público (20%)-joven (80%) de la vivienda. Ello contribuiría a la descongestión de la demanda de viviendas en alquiler, especialmente en las grandes ciudades.

¹⁰ Juan Luís Jimenez. Blog “Nada es gratis”, 15 de abril de 2021

REFERENCIAS

- Andersson, R., & Söderberg, B. (2012). Elimination of rent control in the Swedish rental housing market: why and how? *Journal of Housing Research*, 21(2), 159-181.
- Arnott, R. (1995). Time for revisionism on rent control? *Journal of economic perspectives*, 9(1), 99-120.
- Arnott, R., & Igarashi, M. (2000). Rent control, mismatch costs and search efficiency. *Regional Science and Urban Economics*, 30(3), 249-288.
- Autor, D. H., Palmer, C. J., & Pathak, P. A. (2014). Housing market spillovers: Evidence from the end of rent control in Cambridge, Massachusetts. *Journal of Political Economy*, 122(3), 661-717.
- Brandts, J., Busom, I., Lopez-Mayan, C., & Panadés, J. (2022). Dispelling misconceptions about economics. *Journal of Economic Psychology*, 88, 102461.
- Breidenbach, P., Eilers, L., & Fries, J. (2022). Temporal dynamics of rent regulations—The case of the German rent control. *Regional Science and Urban Economics*, 92, 103737.
- Brueckner, J. K. (2011). *Lectures on urban economics*. (S.I.) : MIT press.
- Deschermeier, P., Seipelt, B., & Voigtländer, M. (2017). *Evaluation der mietpreisbremse*. IW Policy Paper.
- Diamond, R., McQuade, T., & Qian, F. (2019). The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: Evidence from San Francisco. *American Economic Review*, 109(9), 3365-3394.
- Dolls, M., Fuest, C., Neumeier, F., & Stöhlker, D. (2021). Un año de límite de alquiler: ¿Cómo se ha desarrollado el mercado inmobiliario de Berlín?
- GARCIA, M.-A. L. (2019). Vivienda y política pública: objetivos e instrumentos. *Documento de Trabajo*, 7.
- Garcia Montalvo, J, Raya & Sala, C. (2020): Col.laboració publicoprivada en el mercat de l'habitatge de Catalunya, Policy brief 2, Càtedra APCE-UPF.
- Glaeser, E. L., & Luttmer, E. F. P. (2003). The misallocation of housing under rent control. *American Economic Review*, 93(4), 1027-1046.
- Hahn, A. M., Kholodilin, K. A., & Wältl, S. R. (2021). Forward to the Past: Short-term effects of the rent freeze in Berlin.
- Jofre Monseny, J., Martínez Mazza, R., & Segú, M. (2022). Effectiveness and Supply Effects of High-Coverage Rent Control Policies. *IEB Working Paper 2022/02*.

- Kholodilin, K. A. (2022). *Rent control effects through the lens of empirical research*. DIW Roundup: Politik im Fokus.
- Kholodilin, K. A., López, F. A., Rey Blanco, D., & Gonzalez Arbués, P. (2022). Lessons from an Aborted Second-Generation Rent Control in Catalonia.
- Llaneza Hesse, C., & Raya Vílchez, J. M. (2022). The effect of COVID-19 on the peer-to-peer rental market. *Tourism Economics*, 28(1), 222-247.
- McDonald, J. F., & McMillen, D. P. (2010). *Urban economics and real estate: theory and policy*. (S.I.) : John Wiley & Sons.
- Mense, A., Michelsen, C., & Kholodilin, K. (2018). Empirics on the causal effects of rent control in Germany.
- Monràs, J., & Montalvo, J. G. (2022). *The effect of second generation rent controls: New evidence from Catalonia*.
- Olsen, E. O. (1982). *Role of Government in the Housing Sector*. (S.I.) : University of Virginia.
- Olsen, E. O. (1998). Economics of rent control. *Regional Science and Urban Economics*, 28(6), 673-678.
- Raya, J. (2021). La política de limitación de precios de los alquileres: evidencia científica y empírica, Policy brief 1, Càtedra APCE-UPF
- Segú, M. (2020). The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France. *Journal of Public Economics*, 185, 104079.
- Sims, D. P. (2007). Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control? *Journal of Urban Economics*, 61(1), 129-151.
- Thomschke, L. (2016). *Distributional price effects of rent controls in Berlin: When expectation meets reality*. CAWM Discussion Paper.
- Whitehead, C. M. E. (1999). Urban housing markets: theory and policy. *Handbook of regional and urban economics*, 3, 1559-1594.



CÀTEDRA APCE - UPF
HABITATGE I FUTUR