

## Un estudio del Instituto de Economía de Barcelona indica que la política de regulación de alquileres en Cataluña fue efectiva

- *El precio del alquiler de la vivienda se redujo entre un 4 y un 6%.*
- *El estudio no observa una reducción de la oferta.*

**Barcelona, 30 de marzo de 2023.-** La política de regulación de alquileres adoptada en Cataluña en 2020 se mostró efectiva para bajar los precios del alquiler sin generar una retirada masiva de pisos del mercado. Esta es la conclusión de la actualización de un [estudio](#) que acaba de hacer público el Instituto de Economía de Barcelona (IEB) y que ha sido elaborado por los profesores Jordi Jofre (Universitat de Barcelona), Rodrigo Martínez (UCL) y Mariona Segú (CY Cergy Paris Université).

La norma para la contención del precio de los alquileres estuvo vigente sólo un año y medio, pues fue anulada por el Tribunal Constitucional al considerar que la Generalitat no tenía competencias para aplicarla. El control de los alquileres es el núcleo de la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda que se está tramitando en el Congreso.

El estudio del IEB recoge información sobre cada contrato de alquiler registrado en el INCASOL en Cataluña desde 2016 hasta 2022. Esto representa más de 500.000 contratos. Los resultados muestran que la regulación bajó el nivel del precio de los alquileres entre un 4 y un 6%. Al mismo tiempo, no se observa efecto alguno en la cantidad de contratos firmados.

Así, como muestra la imagen, comparamos dos grupos con evolución similar en el mercado de alquiler antes de la regulación. Tal como indica el profesor Jordi Jofre, *"un 4% menos en alquiler son 350€ anuales, que, en 190.000 contratos durante 5 años, implican una reducción de más de €300 millones en los costos de vivienda para las familias inquilinas"*.

Los autores del estudio subrayan que *"los resultados son robustos a cambios en la muestra (incluyendo el municipio de Barcelona) y a cambios en la especificación econométrica y no parecen estar sesgados por la Covid-19"*. De igual modo, cabe señalar que el estudio del IEB también analiza que pasó cuando la regulación se declaró inconstitucional en marzo de 2022. Los datos muestran que los alquileres volvieron a sus valores pre-regulación inmediatamente y no aumentó la cantidad de pisos alquilados en zonas reguladas.

## **La problemática del acceso a la vivienda**

La accesibilidad a la vivienda es un problema cada vez más importante en muchas ciudades del mundo. En Europa, aproximadamente una de cada diez familias se gasta más del 40% de sus ingresos en cubrir los gastos del hogar, una situación descrita como “la sobrecarga de la vivienda” (*housing overburden*), que es especialmente aguda en las ciudades (Eurostat, 2021). En España, el 20% de los hogares en régimen de alquiler están sobrecargados por estos gastos, pues las familias destinan más del 40% de sus ingresos a la vivienda (OCDE, 2021). El alcance y la importancia de este fenómeno ha llevado a acuñar la expresión “crisis de accesibilidad a la vivienda” (UN-Habitat, 2020).

Los sistemas de control del precio de los alquileres son medidas que han generado debate. Por un lado, había temor a una reducción de la oferta de viviendas y a una mala asignación de las unidades en alquiler. Por otro lado, las políticas de control de los alquileres pueden reportar beneficios netos en términos de bienestar (especialmente para las familias de rentas bajas), puesto que actúan como un instrumento de aseguramiento en un contexto de mercados incompletos y de aversión al riesgo. Ciudades como París o Berlín han optado por esta vía y recientemente han adoptado sistemas de control de los alquileres.