



Universidad
Zaragoza

Trabajo Fin de Grado

EL CONTROL DE ALQUILERES Y OTRAS POLÍTICAS
PÚBLICAS DE VIVIENDA EN ESPAÑA

RENT CONTROL AND OTHER PUBLIC HOUSING POLICIES
IN SPAIN

Autor

Raúl Marín Hernández

Director

Javier Usoz Otal

Facultad de Derecho

2022

INDICE

I. INTRODUCCIÓN

1. TEMA OBJETO DE ESTUDIO
2. RAZÓN DE ELECCIÓN DEL TEMA Y JUSTIFICACIÓN DE SU INTERÉS
3. METODOLOGÍA UTILIZADA

II. LAS INEFICIENCIAS DEL MERCADO DE ALQUILER Y LA NECESIDAD DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PARA MEJORAR EL FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO

1. LOS PROBLEMAS DEL MERCADO DEL ALQUILER EN ESPAÑA
 - 1.1. La menor relevancia del alquiler en relación con otros países europeos
 - 1.2. Las diferencias de incidencia del precio del alquiler entre diferentes estratos sociales y atendiendo al poder económico
 - 1.3. Las diferencias entre Comunidades autónomas
2. EL TRADICIONAL RECHAZO DE LA CIENCIA ECONÓMICA A LAS MEDIDAS DE INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DEL ALQUILER

III. MEDIDAS DE INTERVENCIÓN PÚBLICA INDIRECTA EN EL MERCADO DE ALQUILER

1. INCREMENTO DE LA OFERTA MEDIANTE POLÍTICAS DE PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA
2. POLÍTICAS FISCALES
3. REGULACIÓN LOCAL SOBRE USOS DEL SUELO Y VIVIENDA RESIDENCIAL
4. MODIFICAR EL MARCO JURÍDICO QUE REGULA LOS CONTRATOS
5. TIPOS DE MEDIDAS PREVISTAS EN EL RD 42/2022, DE 18 DE ENERO, POR EL QUE SE REGULA EL BONO ALQUILER JOVEN Y EL PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025 Y VALORACIÓN DE SU UTILIDAD

IV. LA LIMITACIÓN DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER

1. EXPERIENCIAS PREVIAS
 - 1.1. EN EUROPA: REGULACIÓN DE ALQUILERES EN LYON O BERLÍN
 - 1.1.1. Experiencia en la ciudad de Berlín
 - 1.1.2. Experiencia en la ciudad de Lyon
 - 1.2. EXPERIENCIAS EN EE.UU
 - 1.2.1. Regulación de alquileres en la ciudad de New York
 - 1.2.2. Regulación de alquileres en la ciudad de San Francisco
 - 1.3. EN LA CIUDAD DE BARCELONA
2. LA LIMITACIÓN DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER EN PROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA
 - 2.1. Presentación general del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda
 - 2.2. La limitación de los precios del alquiler en el Proyecto de ley
 - 2.3. Ventajas y desventajas de esta medida

V. CONCLUSIONES

I. INTRODUCCIÓN

I.1 Tema objeto de estudio

El objeto de estudio es un tema candente de actualidad que es la problemática de los altos precios de los alquileres en las grandes ciudades. Por ello, creo que es de gran interés poder explicar qué mecanismos son los más útiles para frenar las ineficiencias del mercado de alquiler, cuáles han funcionado a lo largo de la Historia en países con características parecidas a las nuestras y de manera breve exponer el Proyecto de ley de vivienda y otros mecanismos implantados en nuestro país.

I.2 Razón de la elección del tema y justificación de su interés

Las razones por las que he elegido este tema son varias.

La primera de ellas es la indudable actualidad de este tema, puesto que en febrero de este año se presentó en las Cortes el Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda¹ que contempla distintas medidas con incidencia en el precio de los alquileres.

La segunda razón fue que es un tema de candente actualidad y que, en este último año, ha sido objeto de gran polémica tanto en el ámbito político, como en el económico y el legal.

La tercera razón es porque los alquileres, sobre todo en las grandes ciudades de España, son un gran problema para ciudadanos con escasos recursos o estudiantes que se trasladan a las ciudades más grandes del país para efectuar sus estudios, dados los elevados precios de las rentas de alquiler. Por eso, en este trabajo podré exponer si la intervención pública en el mercado de los alquileres es una solución o si, por el contrario, es una medida que no soluciona este gran problema que hay en nuestro país.

I.3 Metodología seguida en el desarrollo del tema

El estudio de cualquier problema jurídico requiere que se adopte una metodología plural con el objetivo de conseguir una mejor comprensión de la norma y sus relaciones con la realidad práctica en la que se enmarca.

El punto de partida de nuestra investigación lo constituye una observación atenta de la realidad, de los problemas que en la práctica generan los elevados precios del alquiler y como fenómenos como el turismo urbano lo han agravado.

Este examen de la realidad no debe hacernos olvidar que la ciencia jurídica se ocupa del estudio de las reglas de comportamiento y no de los comportamientos en sí. Por eso este estudio ha partido del Derecho positivo vigente para conocer las medidas que ya existen para intentar garantizar que los precios del alquiler no suben excesivamente. También hemos estudiado las normas que ahora están en tramitación para valorar las medidas que se proponen en ellas.

Como no podía ser de otra manera, en nuestro análisis ha sido fundamentalmente el uso de otra ciencia social, la Economía. Así, resulta del todo necesario para comprender mejor la materia, analizar la eficiencia económica de las distintas medidas legales que se pueden

¹ BOCG, serie A 89-1 de 18 de febrero de 2022.

adoptar para controlar los alquileres. Obviar el conocimiento que aporta esta ciencia conduce a la formulación e introducción de normas jurídicas alejadas de la realidad y que no van a tener el impacto deseado. En cualquier caso, consideramos que el estudio de cualquier norma no puede hacerse solo desde el análisis económico del Derecho, porque ofrece una visión reduccionista y desnaturalizada del Derecho, ya que debe servir principalmente a los fines de la justicia y no solo de la eficiencia económica.

II. LAS INEFICIENCIAS DEL MERCADO DE ALQUILER Y LA NECESIDAD DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PARA MEJORAR EL FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO

II.1 Los problemas del mercado del alquiler en España

La situación actual en España, su dinámica y los diferentes problemas que pueden producir las rentas de alquiler, siempre hay que ponerlos en contexto o en relación con diferentes factores, sectores o países europeos para explicar de la manera más acertada posible la posición en la que se encuentra nuestro país.

II.1.1 La menor relevancia del alquiler en relación con otros países europeos

El aumento de los precios de alquileres no es un problema inherente a nuestro país, sino que este aumento ha sido generalizado en toda la Unión Europea. Para solucionarlo, los países europeos han ido implantando diversos mecanismos y medidas de control de precios. Por ejemplo, en Suecia se implantó la “negociación colectiva”, en Francia se han ido creando diferentes leyes como la Ley ALUR o la Ley ELAN sobre “*l’encadrement des loyers*”². Por ello, la Eurocámara, pese a que no tiene competencias en el ámbito de vivienda, instó en una Resolución de 21 de enero de 2021 a los países europeos a que implementasen mecanismos para incidir en el mercado de alquiler, aunque sin llegar a proponer medidas de control de precios, como inicialmente se había planteado en la propuesta de resolución. En particular, pedía tanto a los Estados miembros como a los gobiernos regionales y locales que “*establezcan disposiciones legales, incluidas normativas de alquiler claras, que protejan los derechos de los inquilinos y propietarios que ocupan sus propias viviendas, que fomenten la seguridad tanto para los propietarios como para los inquilinos y eviten los desahucios*” y “*que garanticen la transparencia de los alquileres y presten apoyo a organizaciones que trabajan en la protección de los inquilinos y propietarios que ocupan sus propias viviendas* y

² Los controles de alquiler fueron establecidos inicialmente por la Loi n° 2014-366, du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (conocida como Ley ALUR) para regular los alquileres en las zonas urbanas más tensionadas. Se aplicó en París y Lille, pero fue invalidada por decisión judicial a finales de 2017. Posteriormente, la LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Ley Elan) de noviembre de 2018, a través de su art. 140, ofreció la posibilidad a los municipios de París y a las metrópolis de Lyon y Aix-Marsella de restablecer el control de los alquileres de forma experimental durante un periodo de 5 años, periodo que luego se amplió a 8 años con la LOI n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (ley "3DS"). Las condiciones de aplicación son más o menos las mismas que las de la Ley Alur. Las normas aquí citadas pueden consultarse en <https://www.legifrance.gouv.fr>.

establezcan procedimientos de resolución de litigios legales de umbral bajo”³. En todo caso, debe recordarse que las resoluciones del Parlamento Europeo no son normas vinculantes.

Para explicar el mercado de alquiler de vivienda residencial en España hay que ponerlo en contexto con los diferentes países de la Unión Europea. Para ello, conviene analizar la Encuesta Europea de Ingresos y Condiciones de Vida (EU-SILC) [Eurostat (2018)].

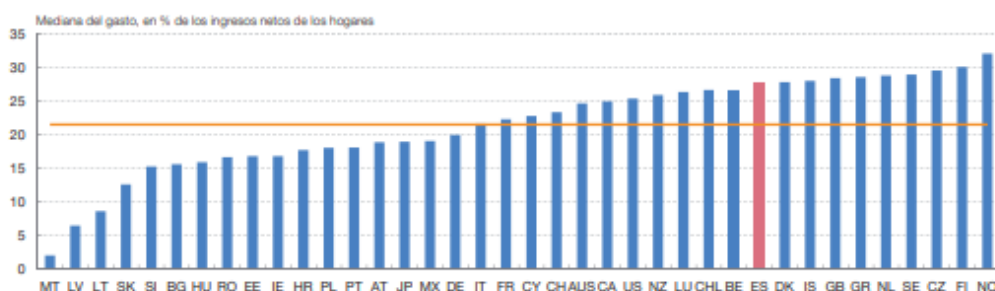
La relevancia en España, teniendo como único factor a considerar la cantidad de alquileres residenciales que hay en cada país, podemos observar que tiene una menor trascendencia respecto a la media de la Unión Europea. La tasa de alquileres en España se encontraba, en el año 2017, en un 22,9%, mientras que la ratio media de la Unión Europea en ese mismo año fue del 30,7%. Por ello, España no es de los países europeos con mayor ratio ya que los países que más destacan son Alemania (48,6%), Austria (45%), Dinamarca (37,8%), Francia (35,6%) o Reino Unido (35%).⁴ Como hemos visto, aproximadamente un tercio de la población europea vive en alquiler y uno de cada diez hogares gasta el 40% de los ingresos familiares en el pago de la renta de alquileres.

Gráfico 9

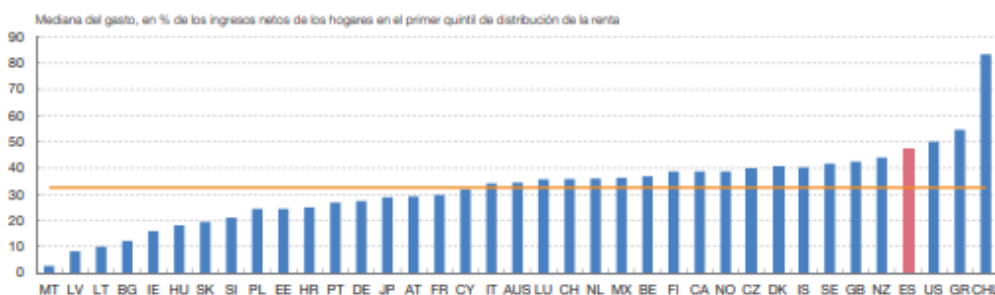
GASTO EN VIVIENDA DE ALQUILER DE LOS HOGARES EN LOS PAÍSES DE LA OCDE EN 2014 (a)

La mediana del gasto en vivienda de alquiler en relación con los ingresos netos de los hogares se situaba en España, en 2014, en niveles cercanos al 30%. Esta proporción de gasto sobre los ingresos era especialmente elevada para los hogares con menores niveles de renta.

1 GASTO EN VIVIENDA DE ALQUILER



2 GASTO EN VIVIENDA DE ALQUILER DE LOS HOGARES CON MENOR RENTA



FUENTE: Affordable Housing Database [OCDE (2016)].



³ PARLAMENTO EUROPEO, Resolución de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos (2019/2187(INI). Para un comentario, véase RÍOS B., “Más allá de España: cómo se regulan los precios del alquiler en Europa”, *El Economista*, 10 de octubre de 2021.

⁴ LÓPEZ-RODRÍGUEZ, D. y DE LOS LLANOS MATEA, Mª, “Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España”, *Banco de España*, 2019, p. 3.

Dicho esto, y a modo de opinión personal podemos ver que, si atendiéramos a este único factor, nos encontraríamos con un problema de escasa gravedad en nuestro país, ya que estamos en una situación baja respecto a los países de la Unión Europea. Pero, las rentas de alquileres conllevan más factores como veremos en los apartados siguientes y, por tanto, podremos observar que de verdad estamos ante un problema real.

II.1.2 Las diferencias de incidencia del precio del alquiler entre diferentes estratos sociales y atendiendo al poder económico

Otros factores que se deben tomar en consideración en las rentas de alquiler es la proporción de los ingresos de las familias que van destinados al pago de dichas rentas y a qué grupos sociales afectarían más las intervenciones de la futura ley elaborada por el gobierno de coalición.

En España, según un estudio del Banco de España en el año 2017 (*Encuesta Financiera de las Familias 2014*), las familias con rentas más bajas son las que, en proporción, más viven en residencias que no son de su propiedad y que a largo plazo son las que más crecimiento han experimentado en el alquiler residencial entre el año 2011 y 2014.

El primer factor por estudiar es la proporción de los ingresos de las familias que van directamente al pago de las rentas. Según un estudio del Banco de España, en el año 2014 *la mediana del gasto en vivienda de alquiler suponía el 27,8% de los ingresos netos de los hogares españoles, y el 46,9% entre los hogares con menores ingresos (los situados en el primer quintil de la distribución de la renta). Ambas ratios son superiores a las del promedio de las economías de la OCDE. Al mismo tiempo, los índices de sobrecarga del gasto en vivienda de alquiler eran particularmente elevados en España, situándose en el 24,7% los hogares con un gasto en vivienda de alquiler superior al 40% de sus ingresos netos en 2014, frente al 13,1% registrado en el promedio de la OCDE. Este índice de sobrecarga era significativamente más elevado para los hogares en el primer quintil de la distribución de la renta (63,9%), ratio solo superada en 2014 por Grecia”*⁵ como podemos observar en el gráfico.

⁵ LÓPEZ-RODRÍGUEZ, D. y DE LOS LLANOS MATEA, M^a, “Evolución reciente del mercado del alquiler...”, cit., p. 3.

Gráfico 10

ÍNDICE DE SOBRECARGA DEL GASTO EN VIVIENDA DE ALQUILER EN LOS PAÍSES DE LA OCDE EN 2014 (a)

España destaca, entre las economías de la OCDE, por presentar una de las mayores proporciones de hogares cuyo gasto en vivienda de alquiler supone una sobrecarga en relación con sus ingresos netos. Esta sobrecarga se concentra en la población con menores ingresos, situada en el primer quintil de la distribución de la renta.

1 TOTAL DE HOGARES



2 POBLACIÓN CON BAJOS INGRESOS



FUENTE: Affordable Housing Database [OCDE (2016)].

Además, desde el año 2014 y hasta el año 2019, el problema se ha agravado, ya que progresivamente la parte del salario bruto destinado a la vivienda ha ido aumentando a lo largo de cinco años como podemos observar en la gráfica extraída de *Fotocasa e Infojobs*. Solo en el año 2019 descendió ligeramente, pero en 2019 volvió a subir debido a la coyuntura económica y al crecimiento constante de los precios de los alquileres.

Salario bruto (%) destinado al pago de la vivienda en alquiler en España



Por ello, podemos observar que, aunque como hemos visto anteriormente, estamos por debajo de la media europea en cuanto a la cantidad de arrendamientos de vivienda por población, observamos que los individuos que viven en una vivienda de alquiler destinan un gran porcentaje de sus ingresos para el pago de dichas rentas.

Por otro lado, entre la población más joven y los inmigrantes se observa un fuerte crecimiento en los porcentajes de renta que se destinan al alquiler durante la última década. En aquellos hogares en que la persona de referencia tiene una edad entre 30 y 44 años, esta ratio aumentó del 19,1% en 2010 al 29,9% en 2018.

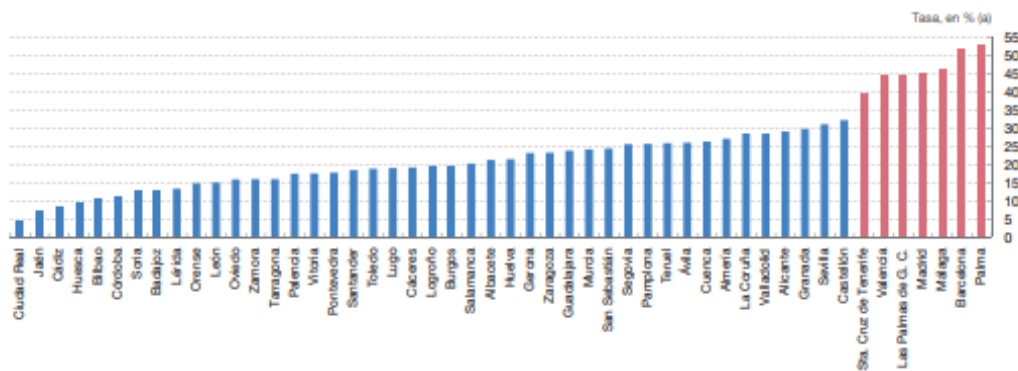
II.1.3 Las diferencias entre Comunidades Autónomas

Otro factor que es necesario estudiar para comprender la necesidad de aplicar una limitación de los alquileres en toda la nación o al menos en algunos lugares son las diferencias socioeconómicas de las diferentes comunidades autónomas del país. Para ello analizaré dichas diferencias mediante el índice elaborado por el portal inmobiliario más importante y con mayor cobertura del país, *IDEALISTA*. Este índice muestra un crecimiento exponencial desde el año 2014 al 2019, en todas las comunidades autónomas, pero de manera heterogénea ya que en las ciudades de Palma, Barcelona, Málaga o Madrid se observa un crecimiento entre un 40 y un 55%, muy superior al de ciudades como Ciudad Real, Jaén o Cádiz (con un crecimiento entre un 5 y un 10%). Como podemos comprobar la tónica común en todas las regiones del país es un aumento de los precios de los alquileres ya sea en mayor o en menor medida.

CRECIMIENTO ACUMULADO DEL PRECIO MEDIO DE OFERTA DEL ALQUILER (2014 -2019)

Se observa una amplia heterogeneidad geográfica en la dinámica de los precios de oferta del alquiler residencial. Las mayores tasas de crecimiento acumulado desde 2014 se concentran en las capitales con mayor población (Barcelona, Madrid y Valencia) y en las capitales de provincia con elevada actividad turística. Los menores incrementos se localizan en las ciudades de la España interior.

CAPITALES DE PROVINCIA



FUENTES: Idealista y Banco de España.

Tras haber analizado las principales diferencias en las comunidades autónomas y como opinión personal quiero destacar que, en caso de que se llevara a cabo una regulación de los precios máximos de alquiler, las diferencias en las comunidades autónomas sería un factor clave y, por tanto, los precios máximos deberían variar en cada territorio, según el nivel económico de cada región, el nivel de rentas de sus ciudadanos y los precios máximos que hubiera antes de una posible regulación.

II.2 El tradicional rechazo de la Ciencia económica a las medidas de intervención pública en el mercado del alquiler

Las medidas de intervención pública para subsanar las ineficiencias del mercado de alquiler han sido objeto de discusión entre los economistas. Sobre todo, la limitación de los alquileres es la medida que ha originado mayores discrepancias entre los expertos. En todo caso, destacar que este modelo no es nuevo; ya que, desde los años 30, por ejemplo, en Estados Unidos como veremos posteriormente, se ha venido utilizando este mecanismo de control de precios.

La teoría económica tradicional es muy clara. Esta dice que si se establece un límite de precios máximos para mercados que son eficientes, los arrendadores tendrán menos incentivos para alquilar las viviendas y, por tanto, se reducirá la oferta. Por el otro lado, al existir un límite máximo en los alquileres, aumentará la demanda, ya que habrá más personas dispuestas a pagar este precio limitado. Por tanto, a la vez que se reduce la oferta aumentará la demanda, por lo que se producirá un exceso de demanda permanente en los inmuebles. Esto solo se producirá en los casos en los que se fije un precio máximo menor que el precio de equilibrio, en caso de que este precio máximo sí que sea más alto que el precio de equilibrio no tendrá ningún efecto ni afectará al comportamiento del mercado⁶.

Este exceso de demanda puede tener consecuencias muy graves, porque genera ineficiencias en el mercado. Más concretamente de cinco maneras posibles:

La primera son las ineficiencias en la cantidad de viviendas disponibles. Al reducirse la cantidad de pisos ofrecidos, el control de alquileres también reduce el número de pisos alquilados. Si la reducción de pisos a la venta fuera el único efecto del control de alquileres, esta generaría una pérdida de excedente, a la que en economía se llama *pérdida irrecuperable de eficiencia*⁷.

Esta pérdida irrecuperable no es la única ineficiencia que se produce por los precios máximos, también está la asignación ineficiente entre los consumidores⁸. El control de precios máximos puede producir que personas con necesidades urgentes para residir en un lugar no sean capaces de encontrar una vivienda, ya que estas han sido ocupadas por personas que realmente no tenían una necesidad urgente de residir en ese lugar.

Otra consecuencia son los recursos (dinero, tiempo, esfuerzos) que pueden ser desaprovechados por la aplicación de los precios máximos. Por ejemplo, al haber más demanda que oferta, las personas que quieren alquilar una vivienda, inevitablemente gastarán más tiempo en buscar una vivienda que antes de la limitación de los precios de los alquileres. También se incrementará el gasto de dinero que produce la búsqueda de vivienda por el necesario desplazamiento.

⁶ KRUGMAN, P., WELLS, R. y GRADDY, K., *Fundamentos de economía*, Ed. Reverté, Barcelona, 2015, pp. 114 y ss.

⁷ Pérdida irrecuperable de eficiencia: Pérdida de excedente total que se produce cuando una acción o una política reduce la cantidad intercambiada por debajo de la cantidad eficiente de equilibrio del mercado. KRUGMAN, P., WELLS, R. y GRADDY, K., *Fundamentos de economía*, cit., p. 116.

⁸ KRUGMAN, P., WELLS, R. y GRADDY, K., *Fundamentos de economía*, cit., p. 118.

Otro posible efecto pernicioso es que los precios máximos induzcan una reducción de calidad en las viviendas⁹. En este caso, los propietarios no tienen incentivos para invertir en reformas, arreglar o mejorar las condiciones de los pisos, ya que no es rentable por la regulación de los precios de alquiler y porque al haber más demanda que oferta siempre van a encontrar inquilinos dispuestos a pagar ese alquiler, aunque el piso esté en peores condiciones. Esto produce una oportunidad de mercado desaprovechada, ya que muchos inquilinos estarían dispuestos a pagar un mayor precio de alquiler a cambio de mejores condiciones habitacionales; mientras que los propietarios estarían deseosos de hacer esas reformas, a cambio de un mayor precio en el alquiler. Esto solo sería posible si el mercado funcionara libremente.

Por último, otra posible consecuencia grave causada por la regulación de los precios máximos es la aparición inevitable del mercado negro y de las actividades ilegales. Los propietarios e inquilinos podrían acordar pagar el precio del alquiler de manera legal y luego “pagar en B” un determinado dinero más¹⁰.

Por otro lado, debemos conocer si únicamente el mercado resuelve la problemática de los precios de los alquileres o no. Según la teoría económica tradicional, el sistema de precios libres permite que el propio mercado, con la información que dan los precios, asigne los recursos que son considerados más escasos a los usos más valorados.

Cuando un bien se vuelve escaso, su demanda crece y, a su vez, su precio también se incrementa, lo que hace que la rentabilidad de ofertarlo también aumente. Este “efecto mariposa”, provoca que haya más oferentes interesados en busca de esa mayor rentabilidad que producen los bienes escasos y que, por ende, dichos oferentes asignen más recursos a la mejora de estos bienes hasta saciar al mercado y que los beneficios de ofertar se igualen a los costes. Al haber aumentado la oferta del bien, el propio mercado consigue mitigar la escasez relativa del mismo y que los precios se equilibren.

Ahora bien, en el mercado de la vivienda de alquiler, un aumento de precios mandará información señalando un crecimiento relativo de la vivienda. Por ello, en caso de que aumentaran los demandantes de vivienda ante una oferta estática, provocaría que hubiera más personas deseando obtener ese bien y, en consecuencia, eso haría que los precios subieran. Esta subida de los precios sería suficiente para atraer a potenciales propietarios, promotores de vivienda, inversores etc. En definitiva, esto produciría que la oferta de la vivienda de alquiler creciera más rápido que la demanda, estabilizándose los precios e igualando los costes, cubriendo así las necesidades del mercado. Por ello parece que es correcto pensar que para que el mercado funcione correctamente es necesario permitir que los precios de los alquileres suban y bajen libremente.

El cumplimiento de esta teoría exige de la concurrencia de dos requisitos que deben cumplirse. El primer requisito es que exista competencia entre los propios oferentes y los inquilinos. Esto en España se produce ya que, en gran medida, los oferentes son pequeños propietarios sin

⁹ KRUGMAN, P., WELLS, R. y GRADDY, K., *Fundamentos de economía*, cit., p. 119.

¹⁰ KRUGMAN, P., WELLS, R. y GRADDY, K., *Fundamentos de economía*, cit., p. 119.

poder de mercado aparente y los demandantes o potenciales inquilinos demandan, por lo general, una única vivienda. El segundo requisito es que tanto los productores como los oferentes puedan entrar y salir del mercado y retirar o poner en alquiler los inmuebles a su libre albedrío. Esto en España no se produce, ya que hay grandes limitaciones ya que existen grandes barreras de entrada, restricciones urbanísticas, la dilatación de procesos o la excesiva burocracia.

Por ello, podemos considerar que en España hay grandes limitaciones que impiden que se cumpla el segundo requisito. Estas limitaciones no son vía precios, sino que son vía cantidad. Por tanto, en España no es suficiente el mercado para regular los precios debido a las limitaciones que hay en la posible cantidad de inmuebles ofertados¹¹.

III. MEDIDAS DE INTERVENCIÓN PÚBLICA INDIRECTA EN EL MERCADO DE ALQUILER

Como sabemos la medida de control de alquileres es una medida polémica y hay otras alternativas para la ciudadanía en lo relativo a los alquileres. El control de alquileres que afecta a la renta de los inmuebles es una medida de intervención directa en el precio, mientras que las alternativas que expondré a continuación son medidas indirectas. Estas pretenden modificar los incentivos de los agentes que operan en el mercado del alquiler de vivienda, con el objetivo de incrementar la oferta privada en alquiler, así como contener el crecimiento del gasto de los hogares en alquiler de vivienda.

Las medidas indirectas que explicaremos a continuación son: modificar el diseño y la efectividad del marco jurídico que regula los contratos de arrendamiento de vivienda; introducir beneficios fiscales y subsidios que pretenden tanto estimular la oferta privada como apoyar a los segmentos de la demanda particularmente afectados por las subidas de las rentas del alquiler de vivienda; modificar las regulaciones en el ámbito local que condicionan la oferta de vivienda residencial. Algunas de estas medidas se contemplan en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (en adelante citado RD 42/2022)¹².

III.1 Incremento de la oferta mediante políticas de parque público de vivienda

El RD 42/2022 incluye un programa para incrementar el parque público de viviendas. Tal y como expresa el artículo 61 del RD 42/2022, *“El objeto de este programa es el incremento del parque público de viviendas, mediante la adquisición de viviendas, de forma individualizada o en bloque, por las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas o en las que se garantice la permanencia y control de las administraciones públicas en al menos*

¹¹ GÓMEZ, A., “Control de alquileres: análisis de evidencia empírica y propuestas de política pública”, *Fundacion civismo*, 2021, pp. 13-15.

¹² BOE de 20 de enero de 2022.

el 50 por ciento del capital, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso” con la finalidad de que haya un aumento de oferta y, por tanto, los precios de los alquileres desciendan.

Para ello se contemplan ayudas públicas a la adquisición dirigidas a las administraciones y organismos públicos, empresas públicas o público-privadas o incluso sociedades mercantiles en las que la mayor parte de su participación sea por administraciones públicas. La cuantía de la ayuda será de *“hasta el 60 % del precio o coste de adquisición incluidos tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición. Adicionalmente y en el caso de ser necesarias obras de habitabilidad, accesibilidad o adecuación podrán recibir una ayuda de hasta 6.000 euros por vivienda para dichas obras con la que podrán sufragar hasta el 75 % de las mismas, incluidos gastos profesionales y tributos siempre que consten debidamente acreditados”* (art. 67 RD 42/2022).

Por último, los potenciales alquileres de los inmuebles tendrán una limitación de los precios ya que *“Durante el primer año de vigencia de este RD no podrá superar el importe de 5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60 % de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes”*

En esta línea otra solución alternativa es la construcción de vivienda social con rentas asequibles para aumentar así la oferta y encontrar un equilibrio natural en el mercado.

Un buen ejemplo de este tipo de políticas lo constituye la ciudad de Viena, donde el 62% de sus ciudadanos vive en casas de renta social de acuerdo con el poder adquisitivo de los habitantes¹³. Viena comenzó esta práctica a partir de 1919 y, actualmente, hay 220.000 viviendas de parque público, es decir que un 60% de los vieneses viven en una casa o inmueble de alquiler público y, además, existe una regulación sobre las viviendas construidas antes de 1945 que pone techo a los alquileres según el equipamiento. Ante el gran tamaño de este parque público y para evitar guetos en la ciudad lo que se hizo fue construir diferentes parques públicos a lo largo de todos los diferentes distritos de la ciudad para así no aglutinar toda la vivienda pública en un mismo sitio. Incluso en el primer distrito, que es el distrito turístico, existe la vivienda pública¹⁴.

En las antípodas a la ciudad de Viena, está la capital de España. Madrid apenas cuenta con 6.300 viviendas públicas lo que supone un 0,48% del total, muy alejado de la media española que se encuentra en un 2,5% y “a años luz” de la media europea que se encuentra en un 7,5%. Las razones de que los madrileños cuenten con un parque tan exiguo se deben a tres causas principales. La primera, explica López Barquero, es que, en la comunidad de Madrid, se apostó durante décadas a que la forma principal de acceder a una vivienda era comprándola, es decir una idea de propiedad en vez de una idea de alquiler. Otra causa fue la venta de parte de la

¹³ Este ejemplo lo explica MAS FLORES, J.A., “La regulación de los precios del alquiler: un error con consecuencias” *Housing: Revista de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili*, nº 14, 2020, págs. 12-13.

¹⁴ LORIN, V., “El modelo vienés de vivienda pública: una inspiración para hacer frente a la crisis de la vivienda en Europa” *Equal times*, 22 de enero de 2020, (accesible en <https://www.equaltimes.org/el-modelo-vienes-de-vivienda?lang=es#.Yr2LAuxBw2w>)

vivienda pública (casi un 30%) a fondos de inversión por el gobierno de Madrid entre el año 2012 y 2013. Y, por último, como última causa es la escasa financiación para la vivienda pública. López Barquero señala que *“Sólo la ciudad de Viena invierte anualmente 600 millones de euros a políticas activas de vivienda, frente a los 400 millones que destina el Estado en toda España”* un hecho que puede explicar el porqué de esta situación¹⁵.

1. Políticas fiscales

Los gobiernos normalmente adoptan dos tipos de políticas fiscales a la hora de facilitar el acceso a la vivienda de alquiler, incidiendo tanto en la oferta, mediante deducciones o incentivos fiscales a los propietarios que les induzcan a alquilar, como en la demanda, mediante medidas de apoyo fiscal a los colectivos más vulnerables para que no vaya destinado un alto porcentaje de las rentas de dichas familias al pago de los alquileres.

Exponemos a continuación las principales medidas y mecanismos tributarios. Por el lado de la oferta es posible introducir diversos mecanismos que reduzcan la carga tributaria efectiva de los rendimientos obtenidos por los particulares y las personas jurídicas que arrienden alguna vivienda. En el ámbito de los particulares que arriendan sus viviendas, se han introducido en el impuesto sobre la renta exenciones parciales de tributación de las rentas del alquiler en la base gravable, así como deducciones en la cuota, con el objetivo de incrementar la rentabilidad del alquiler de vivienda frente a otras alternativas de inversión. Por otro lado, en el ámbito de las personas jurídicas los esfuerzos se han concentrado principalmente en incentivar la promoción y rehabilitación de viviendas con vistas a un posible arrendamiento a través de diversos beneficios fiscales como, por ejemplo, reducciones o deducciones en el Impuesto de sociedades.

Por el lado de la demanda, suelen utilizarse deducciones a los inquilinos a través de una menor tributación en el impuesto sobre la renta de las personas físicas o mediante la concesión de subsidios directos sobre los precios de mercado. En España, estos últimos han sido los que más se han llevado a cabo a lo largo del tiempo a través de los Planes Estatales de Vivienda. Un ejemplo es el bono joven del alquiler.

III.2 Regulación local sobre usos del suelo y vivienda residencial

Para explicar este fenómeno hay que entender que la oferta de vivienda residencial varía según la situación demográfica de cada territorio y las capacidades físicas para construir en él, y también en función de la capacidad de legislar de dicha región y de las consideraciones políticas que existan sobre el uso del suelo. También, en contextos en los que se produce una aglomeración demográfica o de la actividad económica en un área geográfica concreta, los precios de los inmuebles se incrementan ante una oferta de vivienda insuficiente y rígida en el corto plazo.

Las propuestas de política en este ámbito se han centrado en reducir las fricciones regulatorias que impiden la introducción de nuevas viviendas en mercados que experimentan episodios de escasez de vivienda. En concreto, la introducción de un marco regulatorio más flexible sobre

¹⁵ Así lo expone CASTILLO, E., “Madrid, en las antípodas del modelo de vivienda pública de Viena”, *Cinco Días El País* 6 de mayo de 2019, quien entrevista a López Barquero.

la oferta de vivienda generaría ganancias potenciales de bienestar social si esta flexibilidad se concentrara en los mercados que presentan mayor escasez relativa de vivienda. Esta flexibilización de la regulación podría tener efectos negativos en los ciudadanos ya que afectaría al bienestar de los residentes de estas zonas en forma de externalidades negativas, pero a su vez, se vería compensado con otros efectos positivos por las ganancias de bienestar obtenidas por los nuevos hogares residentes, que incrementarían su consumo de vivienda, así como por el menor crecimiento de las rentas del alquiler.

En resumidas cuentas, tal y como exponen los economistas Andrews, en 2001, Caldera y Johansson, en 2011, *en las economías más avanzadas o economías del primer mundo esto podría provocar un efecto inflacionista en los precios inmobiliarios procedente de las regulaciones que limitan el uso del suelo en la oferta de vivienda.*

Por otro lado, hablando de la situación europea, se requiere de un mayor análisis de las diferentes ciudades y de los diferentes barrios para poder evaluar el impacto y la futura trascendencia que pudiera tener en el mercado de los alquileres una reforma de los usos del suelo.

En definitiva, en España, si desde el propio gobierno estatal y de las comunidades autónomas, se facilita el desarrollo de proyectos de obra y construcción, se puede producir un aumento de la oferta que ayudará a equilibrar los precios del alquiler de las viviendas¹⁶.

III.3 Modificar el marco jurídico que regula los contratos

La regulación que delimita los derechos de las partes en un contrato de arrendamiento de vivienda tiene una dimensión distributiva, al incidir tanto en el beneficio esperado del propietario como en la carga esperada del inquilino durante la duración del contrato de alquiler¹⁷. Por lo tanto, la regulación del régimen jurídico del alquiler incide también en el precio. Así, por ejemplo, mayor inseguridad jurídica o más dificultades para expulsar a inquilinos morosos, es probable que los propietarios exijan precios más altos.

Por eso, las políticas que modifican el marco jurídico que regula los contratos para dotar de una mayor seguridad jurídica a los propietarios, puede estimular la oferta de alquiler de los inmuebles. A continuación, expondremos algunas medidas que pueden tener un efecto favorable en la oferta de alquileres y por ello, redundar en una bajada de precios. Uno de los principales mecanismos, que a su vez ha sido objeto de gran polémica, son los mecanismos de desahucio ágiles y efectivos en el caso de impagos o daños en la vivienda arrendada.

También es importante una adecuada regulación del régimen de las fianzas depósitos o avales que los inquilinos deben proporcionar en el momento de la firma del contrato de arrendamiento con el fin de cubrir los daños en el inmueble o como garantía ante posibles impagos.

¹⁶ Véase MAS FLORES, J.A., “La regulación de los precios...”, cit., págs. 12-13

¹⁷ LÓPEZ-RODRÍGUEZ, D. y DE LOS LLANOS MATEA, M^a de., “La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional”, *Documentos ocasionales* nº 2002, Banco de España, 2020, p. 32.

Por otro lado, no solo es necesaria la protección al dueño del inmueble, sino que también es importante la defensa de la otra parte contratante, es decir, del inquilino. Algunos de estos mecanismos son los siguientes:

- Contratos de duración mínima combinado con otros mecanismos que actualicen las rentas según las fluctuaciones del mercado.
- endurecimiento de algunas de las cláusulas que permiten rescindir un contrato vigente.
- Incluso también se podrían introducir beneficios o compensaciones al inquilino en caso de que la parte contratante rescindiera el contrato sin motivo justificado alguno.

Según un estudio del Banco de España *“Esta mayor protección sobre los inquilinos podría generar ganancias de bienestar social, al dotar a los arrendatarios de una mayor certidumbre en la toma de decisiones económicas. En concreto, esta protección actúa como un mecanismo de aseguramiento frente a posibles subidas abruptas de las rentas del alquiler, y reduce la probabilidad y los costes de un desplazamiento inesperado por parte de los inquilinos. Esta justificación podría ser particularmente relevante en contextos en los que la oferta de vivienda de alquiler es inelástica y en los que el propietario de la vivienda presenta poder de fijación de los precios del alquiler”*¹⁸.

III.4 Tipos de medidas previstas en el RD 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y valoración de su utilidad

Este RD, que entró en vigor un día después de ser publicado en el Boletín Oficial del Estado, el 19 de enero de 2022, contempla diversos objetivos para los años 2022 a 2025, tanto a corto plazo, como a medio plazo y objetivos de mejora de la accesibilidad de nuestras viviendas y de regeneración de zonas degradadas o áreas donde la infravivienda.

En concreto, los objetivos a corto plazo son los siguientes:

- a) Facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos con menos recursos mediante ayudas directas al alquiler a aquellos arrendatarios con menos recursos.*
- b) Facilitar el acceso a la vivienda o a soluciones habitacionales lo más inmediatas posibles a las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables, incluidos supuestos de vulnerabilidad sobrevenida, mediante ayudas directas al alquiler y a los gastos de suministros y comunidad de hasta el 100 % de la renta del alquiler y de dichos gastos.*
- c) Facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes con mayores ayudas al alquiler e incluso con ayudas a la adquisición de vivienda en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.*
- d) Facilitar la oferta de vivienda en alquiler con ayudas a los arrendadores para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia.*

¹⁸ LÓPEZ-RODRÍGUEZ, D. y DE LOS LLANOS MATEA, M^a de., “La intervención pública en el mercado del alquiler...” cit., p. 34.

e) Colaborar a los objetivos del reto demográfico mediante ayudas a los jóvenes para la adquisición de vivienda habitual y permanente en municipios o núcleos de población de menos de 10.000 habitantes.

Por otro lado, a medio plazo, el fin principal es crear un parque público asequible a cualquier ciudadano. Los objetivos son los siguientes:

a) Incrementar la oferta de vivienda en alquiler social mediante el impulso del parque público de vivienda, estableciendo ayudas a la adquisición de viviendas por las administraciones públicas o sus entidades vinculadas o dependientes.

b) Incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible para las personas mayores o con discapacidad, mediante ayudas a la promoción de viviendas con diseño, instalaciones y servicios que respondan a sus especiales circunstancias, ya sean de titularidad pública o privada, y ya sean de nueva edificación o procedentes de la rehabilitación de edificios preexistentes que se vayan a destinar durante un plazo determinado al alquiler asequible con rentas limitadas y para arrendatarios con ingresos limitados.

c) Incrementar la oferta de alojamientos y viviendas en alquiler, impulsando la promoción de alojamientos temporales, de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales y otras similares en las que, en todo caso, se reduce la superficie privativa de alojamiento o vivienda y se incrementa la superficie de interrelación en comparación con las soluciones habituales de viviendas, que vayan a ser destinados al alquiler, la cesión en uso o a cualquier régimen temporal similar admitido en derecho.

d) Incrementar la oferta de vivienda en alquiler social impulsando la puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas a las comunidades autónomas y entidades locales, así como a sus entidades vinculadas o dependientes para que sean destinadas a dicho alquiler social.

e) Incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible o social mediante la puesta a disposición de las comunidades autónomas y entidades locales, así como de sus entidades vinculadas o dependientes, de viviendas libres de gestores privados de vivienda en alquiler para su alquiler como vivienda asequible o social

Además, este RD 42/2022 dispone una serie de programas de ayuda para conseguir dichos objetivos. Estos programas son los siguientes:

- Programa de subsidiación de préstamos convenidos
- Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
- Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.
- Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.
- Programa de incremento del parque público de vivienda
- Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad

- Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
- Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social
- Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas libres para su alquiler como vivienda asequible o social.
- Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas
- Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda
- Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.

A continuación, expondremos algunos de estos programas que nos parecen más útiles para controlar el precio de los alquileres. En concreto, explicaremos tanto los objetivos del programa, como sus requisitos y otros puntos de interés de cada programa.

A) BONO ALQUILER JOVEN

El objetivo principal del bono alquiler joven es facilitar que los ciudadanos de treinta y cinco años o menos con escasos medios económicos puedan acceder a un inmueble o a una habitación mediante ayudas directas. La cuantía total es de 250 euros con el límite del importe mensual de la renta arrendaticia o del precio de la cesión, tal y como expresa el artículo 11 del RD 42/2022. Para acceder a esta ayuda hay que cumplir requisitos de edad (treinta y cinco años o menos), de capacidad (capacidad para arrendar), de nacionalidad (ser español, ser ciudadano de la Unión europea o en caso de no estar dentro del marco de la Unión, que se encuentren en situación de estancia o residencia regular en España) y disponer una fuente regular de ingresos que le reporte una serie de rentas anuales.

B) DEL PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025

Este plan tiene como objetivo mantener las ayudas de subsidiación que había en planes estatales anteriores y, a su vez, crear nuevas subvenciones para las personas con escasos recursos económicos o a personas que se encuentren en una situación de vulnerabilidad o que sean de un grupo social más vulnerable.

Dentro del Plan Estatal de Vivienda hay diversos programas para cubrir las necesidades de dichos grupos siempre que cumplan los requisitos que se exigen para cada uno, resultarán subvencionables estos programas:

- *Programa de ayuda al alquiler de vivienda.*
- *Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.*
- *Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.*
- *Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.*
- *Programa de incremento del parque público de viviendas.*

- *Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.*
- *Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.*
- *Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social.*
- *Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.*
- *Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.*
- *Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.*
- *Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.*

C) DEL PROGRAMA DE AYUDA AL ALQUILER DE VIVIENDA

Este programa principalmente va destinado a facilitar el acceso a una vivienda o a una habitación de un inmueble a las personas con escasos recursos económicos siempre y cuando cumplan los requisitos que aparecen dispuestos en el artículo 27 del RD 42/2022. Estos requisitos principalmente son ser titular de un contrato de arrendamiento, que la vivienda constituya la residencia habitual de dicho individuo y que la suma total de todas las rentas no supere 3 veces el indicador del IPREM.

El plazo de dicha ayuda será de hasta 5 años por un valor de hasta el 50% de la renta o precio mensual.

D) DEL PROGRAMA DE AYUDA A LAS PERSONAS JÓVENES

Otro programa al que quiero prestar especial atención es el programa de ayuda a las personas jóvenes ya que en España ha comenzado a ser un problema la tardanza en la emancipación de las personas jóvenes dados los escasos recursos económicos que les impiden poder alquilar una vivienda o comprar un inmueble.

Estas ayudas como las anteriores van destinadas al acceso a una vivienda o a una habitación para las personas jóvenes, menores de 35 años, con escasos medios económicos. La cuantía de la ayuda variará si es para el pago de la renta del alquiler o precio de cesión en el uso de la vivienda, que será de hasta el 60% de la renta, para el supuesto de compatibilidad con el bono Alquiler Joven que será de hasta el 40% de la diferencia entre la renta y la cuantía de 250 euros mensuales que corresponden del bono alquiler Joven.

En cuanto a los plazos también variará si va destinado a la ayuda de alquiler o cesión o si es para la adquisición de una vivienda habitual. En el primer caso, será de 5 años, mientras que, si es para la adquisición, dispondrá de un plazo de 3 meses.

Como conclusión, parece que la medida más novedosa es la ayuda directa del bono a jóvenes o grupos desfavorecidos, social y económicamente hablando. Esta medida no puede ser del todo efectiva ya que tal y como explica Sergio Nasarre, director de su Cátedra Unesco de Vivienda, *el bono joven solo contribuirá a que los arrendadores suban el precio y detalla que*

“desde hace 10 años hay un consenso en Europa respecto a que los propietarios capturan ese dinero y aumenta el mercado negro”.

Este Bono Joven, además, tiene dos problemas principales. El primero de ellos es que es una medida que solo está contemplada para los próximos tres años y la otra y principal, es que la cantidad de dinero destinado a este bono de alquiler es insuficiente.

Como explica Sergio Nasarre: *“La Ley de Vivienda estará dotada de casi 3.300 millones de euros en los Presupuestos de 2022, de los cuales, 200 millones estarán destinados a costear el bono joven para el alquiler. Esta cifra representa solo el 11,1% del total del dinero que el Gobierno necesitaría para dotar de la ayuda a los casi 600.000 jóvenes de hasta 35 años que, según datos del INE, viven del alquiler y tienen ingresos bajos. El resto del dinero que contempla la futura ley estará destinado a los programas de rehabilitación residencial. Los Presupuestos de 2022 detallan que 1.389 millones irán a las intervenciones en edificios de viviendas y barrios completos, 600 millones se destinarán a las obras en inmuebles públicos y 25 millones irán a la rehabilitación arquitectónica”.*

En definitiva, considero que este RD, es una medida que podría ser válida a corto plazo, pero a que a medio y largo plazo no tendría ningún tipo de efectividad, ya que seguiría existiendo el mismo problema o incrementado, ante la mayor demanda que oferta por lo que los propietarios de los inmuebles aprovecharían para subir los precios o incluso fomentando el mercado negro. Por ello, considero que, sin entrar a exponer opinión sobre la regulación de los precios de alquiler, un espejo al que mirarnos como hemos analizado anteriormente es la ciudad de Viena, en la que más de la mitad de los ciudadanos viven en viviendas públicas. Pero esto no se puede hacer, dicho coloquialmente “de la noche a la mañana”, sino que esto sería un proceso muy largo, en el que se debería incluir gran parte del presupuesto en dicha práctica.

IV. LA LIMITACIÓN DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER

IV.1 Experiencias previas

IV.1.1. Experiencias previas en Europa. Regulación de alquileres en Berlín y Lyon

IV.1.1.1. Experiencia en la ciudad de Berlín

A) Evolución del marco normativo que ha permitido la limitación de precios

La capital alemana tiene una larga tradición en lo referente a la limitación o regulación de los precios de las rentas de alquileres.

A principios del siglo XX, a causa de las guerras, se introdujeron controles de precios de alquiler hasta la década de los años 50, período donde se liberalizó dicho mercado. La liberalización desembocó, a finales de los años 60, en una elevación constante de los precios de los alquileres que se agravó debido a la “*Änderungskündigung*” (“recisión modificatoria”). Esta regla permitía la rescisión del contrato acompañada de una propuesta de nuevo contrato, que facultaba a los propietarios para incrementar el alquiler libremente. Para frenar esta perniciosa práctica, en los años 70, se promulgaron diversas normas federales como la Ley de protección de la tenencia («*Wohnraumkündigungsschutzgesetz*» 1971) o el

Vergleichsmietensystem (“sistema de alquileres equiparables”). Esta primera ley, en vigor en la actualidad, establecía principalmente que los propietarios, salvo supuestos tasados, no podían oponerse a una continuación del arrendamiento. Por otro lado, el *Vergleichsmietensystem* actuaba como un mecanismo que permitía la actualización de las rentas de los arrendamientos existentes hasta equipararlas con las que se pagaban por viviendas comparables. Posteriormente, en 1974 se promulgan nuevas regulaciones regionales conocidas como “*Mietspiegel*”, “espejos de los alquileres” que consistían en unas tablas de precios reflejando los alquileres habituales, con vistas a facilitar el acuerdo entre propietarios e inquilinos en torno a los alquileres de referencia para una vivienda específica.

Tras esto y en la actualidad, con un mercado completamente globalizado se introdujo el dispositivo del freno de alquileres (*Mietpreisbremse*). Este mecanismo consistía en permitir a las entidades locales limitar el importe máximo de los nuevos alquileres con respecto al alquiler de referencia. La finalidad de este mecanismo consistía en frenar la evolución al alza de los precios de las rentas cuando surgiesen desequilibrios en el mercado.

En 2019, se constató que el *Mietpreisbremse* tenía un efecto muy limitado, debido a la facilidad con que se podían eludir las restricciones, a causa de las múltiples excepciones contempladas en la norma y a que el principal remedio a disposición del inquilino consistía en la impugnación del alquiler que estuviese por encima del límite legal, remedio este, poco efectivo. Por ello, se introdujeron diferentes modificaciones para reforzar el mecanismo a través de la *Mietrechtsanpassungsgesetz* del 18 de diciembre de 2018 que entró en vigor el 1 de enero de 2019. Este nuevo texto modificó también la regulación de la elevación de la renta por mejoras, en particular, para frenar la práctica del “*Herausmodernisieren*”, que se puede traducir como “desahucio por modernización”, y se refiere a la práctica de echar a una persona inquilina por medio de un inasumible aumento del alquiler, a raíz de una modernización extensa y costosa¹⁹.

B) Principales instrumentos jurídicos para la limitación de los precios del alquiler

Tras esta revisión de la evolución del marco regulatorio de los alquileres en que se inserta la tradicional intervención de precios del alquiler en la ciudad de Berlín, explicaremos con mayor detalle las principales figuras o mecanismos para la protección y actualización del alquiler.

Un primer mecanismo para controlar los precios de los alquileres es que la actualización de las rentas en Berlín solo puede hacerse con arreglo a dos parámetros que son los siguientes:

- a) Indexmiete: La actualización será siempre según el IPC (el índice de precios al consumo) de Alemania.
- b) Vergleichsmiete: Mediante este mecanismo la actualización se vincula a la evolución del alquiler de viviendas comparables en el mercado.

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

¹⁹ Véase GIGLING M., “Estudio comparado de la regulación del alquiler en Berlín y París”, en *Observatori Metropolità de l’Habitatge de Barcelona*, 2017-2018, pp. 6-10.

tensionado, son la prohibición de los alquileres abusivos y el “freno del alquiler” (Mietpreisbremse).

Así, en primer lugar, la legislación alemana sanciona los alquileres abusivos, con una multa de hasta 50.000 euros tipificada en el Código Penal. Se prohíbe a los propietarios que impongan un montante del alquiler superior al precio de mercado, aprovechándose así de la vulnerabilidad o de la falta de alternativas de los potenciales inquilinos.

Pero el mecanismo más efectivo es el “freno al alquiler”. El crecimiento de los alquileres existentes está limitado por el denominado alquiler de referencia, considerando como tal el precio medio de los alquileres. Solo en los nuevos contratos de alquiler se pueden aumentar los precios por encima de este límite. Estos nuevos alquileres se tomarán en cuenta en el cálculo del siguiente precio de referencia. Por lo tanto, la evolución del conjunto de alquileres del mercado libre depende de la evolución de los precios de los alquileres en los nuevos contratos. Por ello, una limitación de la posibilidad de crecimiento de los nuevos alquileres con respecto al alquiler de referencia vigente frenará la evolución de los alquileres. Desde esta perspectiva, se introdujo, en 2015, la posibilidad de limitar el nivel máximo del alquiler en nuevos contratos a un 10% por encima del alquiler de referencia vigente, en lo que se conoce como “freno de los alquileres. El “freno de alquileres” se concibió como una medida temporal, vinculada a la declaración de Berlín como un mercado de alquiler tensionado. Su aplicación estaba prevista hasta 2020, pero con posibilidad de prórroga, en caso de que se mantuviese un mercado tensionado.

Por último, hasta el año 2021, estuvo en vigor la Ley Mietendeckel²⁰. Esta ley regula los precios de los alquileres únicamente en Berlín de forma directa. Esta normativa regula la congelación de la renta de los inmuebles, la limitación de los alquileres tanto cuando estos son renovados como cuando se firma un nuevo contrato de alquiler y la bajada retroactiva de los precios que se consideran abusivos. Esta nueva legislación no gustó a varios sectores empresariales y grupos políticos por lo que presentaron diversas demandas ante el Tribunal Constitucional Federal de Alemania (*Bundesverfassungsgericht*) que, en el año 2021, declaró la ley inconstitucional y, por tanto, nula de pleno derecho. Ante esto, se siguió aplicando el Mietpreisbremse, como instrumento para limitar la subida de los precios del alquiler.

C) La efectividad de las medidas de limitación de precios

Conocidos los instrumentos para la limitación de precios del alquiler, conviene ahora valorar cuál ha sido su impacto. Para ello partiremos del estudio de la plataforma ImmoScout24 sobre los alquileres en Berlín, para cuya realización se partió de la información que proporcionaban los anuncios nuevos de ofertas de alquiler publicados en este portal. Se incluyó una gran cantidad de anuncios de empresas de vivienda privadas y municipales en la recopilación de datos para brindar una imagen completa de lo que estaba sucediendo en el mercado. Solo para Berlín y sus alrededores, las grandes empresas miembros de la BBU habían publicado más de 115.000 anuncios de apartamentos en ImmoScout24, desde principios de 2017. El número de anuncios de las empresas municipales de vivienda más grandes fue de alrededor de 45.000

²⁰ Véase ÁLVAREZ J., “Mietendeckel, la ley que controla los precios del alquiler en Berlín”, *Berlín amateurs*, 2021, *passim*.

durante este período. Los valores promedio se calcularon para todo el análisis y se ajustaron para valores atípicos.

Este estudio demuestra que, con la introducción del freno del alquiler, se observa como el precio por metro cuadrado fue disminuyendo, de manera gradual, desde el 2014 hasta el 2021, teniendo un valor actual de 9,64 euros por metro cuadrado. Esto redujo los alquileres solicitados por apartamentos relevantes para el límite de alquiler anunciado en ImmoScout24 en un 7,8 por ciento.

Pero también se redujo la oferta de apartamentos en alquiler, especialmente, desde la aprobación de la Ley Mietendeckel. En Berlín, la gama de apartamentos de alquiler anunciados en ImmoScout24 cayó un 19 por ciento de enero de 2020 a enero de 2021. En el segmento relevante para el tope de alquiler, la oferta cayó aún más significativamente en un 30 por ciento en el mismo período. En otras ciudades metropolitanas, la oferta de apartamentos de alquiler recientemente anunciados aumentó significativamente entre un 11 y un 66 % en el mismo período (Stuttgart +66 %, Frankfurt +38 %, Múnich +35 %, Düsseldorf +25 %, Colonia +11 %). En consecuencia, encontrar un piso en Berlín para alquilar, se está complicando por lo que el problema, por lo menos tras un año desde que entró en vigor la ley, no se ha resuelto.

Además, cada vez más personas buscan un apartamento que sea relevante para el límite de alquiler. En un año, el número de interesados por inmueble pasó de una media de 128 en enero de 2020 a 214 en enero de 2021. Así, el número de contactos por anuncio aumentó un 67 %. En términos absolutos, también, la demanda en forma de solicitudes de contacto aumentó un 17 % en este período. Por ejemplo, en las zonas del Britz, Wedding, Lankwitz, Neukölln o Kreuzberg hay centenares de personas demandando el mismo inmueble para alquilar.

El Doctor Thomas Schroeter explica que *"Sobre el papel, la reducción del alquiler significa que es más probable que las personas con ingresos más bajos puedan pagar un apartamento en ubicaciones deseables que antes del tope de alquiler. Pero la situación real de la demanda en Berlín sigue siendo dramática. El número persistentemente alto de los buscadores de propiedades está compitiendo con una oferta significativamente reducida"*²¹

Por último, el control de precios máximos de los alquileres ha creado una fuerte incertidumbre legal ya que algunos de los propietarios intentan eludir, en la mayoría de las ocasiones de forma fraudulenta, el tope de los alquileres. De nuevo, el D. Thomas Schroeter explica que *"El tope de alquiler ha generado una gran inseguridad jurídica para propietarios e inquilinos y pone a prueba su relación. Además, como resultado del tope de alquiler, los propietarios están aplazando las inversiones en construcción para reducir los costes debido a la pérdida de ingresos por alquiler. Esto empeora el stock de viviendas de Berlín a largo plazo e impide el progreso en la sostenibilidad energética. Por lo tanto, Berlín necesita urgentemente*

²¹ Véase KÜHNEL J., "Analyse zum einjährigen Bestehen des Mietendeckels / Angebotsmieten in Berlin um 7,8% gesunken - Großteil der Inserate liegt weiterhin über den Obergrenzen", *Immoscout24*, 18 de febrero de 2021.

*seguridad jurídica a través de la decisión del Tribunal Constitucional Federal, que se espera pronto”*²².

También existe otra investigación del Leibniz-institut für Wirtschaftsforschung sobre los efectos de la polémica regulación de los alquileres en Berlín. Los datos analizados en este estudio son del portal inmobiliario Immowelt.de. Los datos de un solo portal no son, en sí mismos representativos de todo el mercado inmobiliario berlinés, pero sí que nos hacen tener una idea de si este mecanismo ha tenido efectos positivos o no.

En el estudio DOLLS et al., de 2020, se demuestra que, desde el primer trimestre del 2020, en la zona en la que los alquileres no estaban regulados crecieron las rentas de dichos inmuebles sin freno alguno, aumentando en torno a 1,40 euros por metro cuadrado, es decir, alrededor del 9% en el período de un año, mientras que en el sector regulado se produjo un estancamiento de las rentas. Esto nos hace prever o indicar que se consiguió estabilizar los precios y que no aumentarían en las zonas en las que estaban regulados los alquileres.

En este estudio se incluyó una comparativa de la evolución del precio del alquiler en Berlín con la evolución del precio del alquiler en otras ciudades importantes de Alemania, mediante un modelo de regresión lineal. Para ello en este estudio se realizó una comparación entre Berlín y las ciudades con más importancia del país de más de 500.000 habitantes.

El período de referencia que se utilizó en esta parte del estudio fue el año 2019. Se llegó a la conclusión de que: *En el cuarto trimestre de 2019, el crecimiento del alquiler en el segmento regulado en Berlín fue nuevamente algo más débil que en otras ciudades importantes de Alemania. Desde el primer trimestre de 2020, el límite de alquiler de Berlín ha significado que el crecimiento de los precios en el segmento regulado en Berlín ha sido casi 60 puntos porcentuales más bajo que en otras ciudades alemanas importantes desde la fecha del informe*²³.

Por otro lado, en el sector de Berlín en que no fueron regulados los alquileres, los precios de estos aumentaron, desde el segundo trimestre de 2019, en mayor medida que en otras ciudades alemanas. En el primer trimestre del año 2021, la tasa de crecimiento de los alquileres en los sectores no regulados fue mucho mayor (9 puntos porcentuales) que en otras ciudades alemanas. Así puede verse en este gráfico

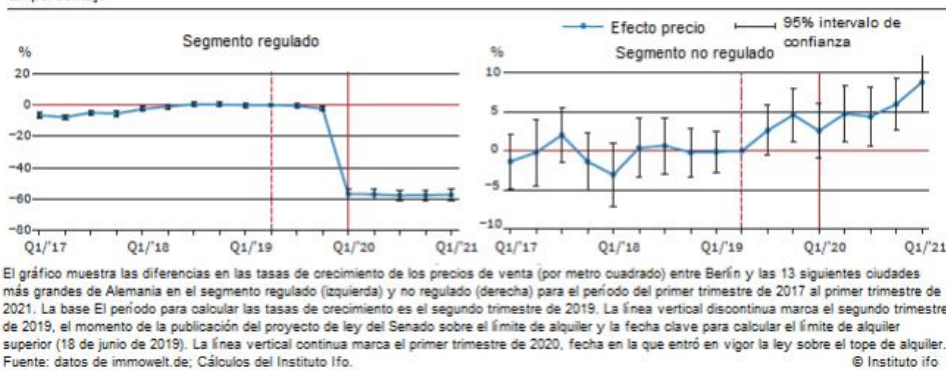
²² KÜHNEL J., “Analyse zum einjährigen Bestehen...” *cit. supra*.

²³ Véase DOLLS M., FUEST C., NEUMEIER F., y STÖHLKER, D., “Un año de límite de alquiler: ¿Cómo se ha desarrollado el mercado inmobiliario de Berlín?”, *Leibniz-institut für Wirtschaftsforschung*, 3 de febrero de 2021

Abb. 2

Evolución precios de alquiler en Berlín en comparación con otras ciudades

En porcentaje



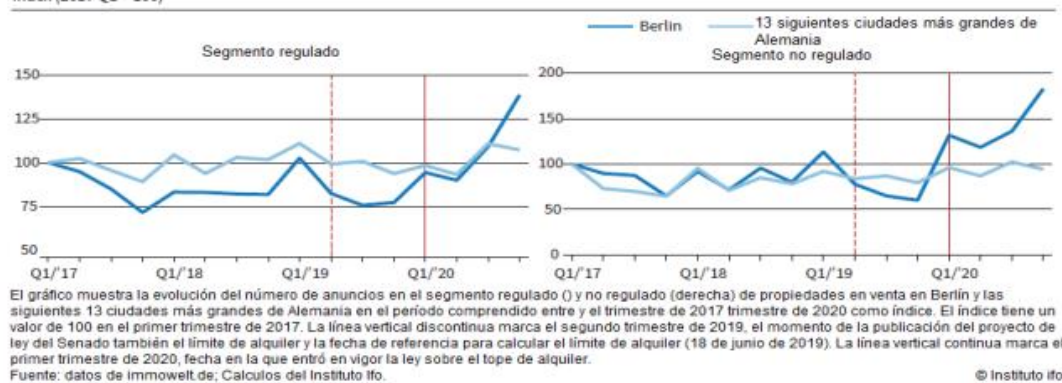
En el segmento del mercado inmobiliario berlinés afectado por la limitación de los alquileres, los alquileres se han estancado o han subido de manera más ligera que en otras grandes ciudades de Alemania. Por otro lado, en el sector berlinés que no está regulado, se muestra una tendencia totalmente inversa

Por otro lado, parece que la regulación de precios ha provocado una disminución de la oferta de alquiler en las zonas reguladas, pues como hemos explicado se observa un menor número de anuncios en los sectores de precios regulados de Berlín, mientras que en los sectores no regulados han aumentado. Esta evolución puede explicarse por el hecho de que el límite de alquiler en el segmento regulado reduce los precios de los alquileres según lo previsto, pero también reduce la oferta de apartamentos de alquiler disponibles para quienes buscan alojamiento.

Por ello, como conclusión podemos afirmar, que este mecanismo, antes de ser declarado inconstitucional, sirvió para frenar la subida de los precios del alquiler y en ningún momento la dicotomía oferta-demanda se vio afectada en gran medida en la capital alemana²⁴.

Tendencia en el número de anuncios de compra

Index (2017 Q1 = 100)



IV.1.1.2 Experiencia de control de precios del alquiler en la ciudad de Lyon

A lo largo del siglo XX comenzaron a realizarse prácticas de control de alquileres. Fueron muy polémicas. Algunos autores criticaban que limitaba el derecho de la propiedad y que tenía efectos económicos perniciosos, como un empeoramiento en el estado de conservación

²⁴ Véase DOLLS M., FUEST C., NEUMEIER F., y STÖHLKER, D., “Un año de límite...”, cit. supra.

de los edificios que no serían renovados. Otros economistas discrepaban y decían que esta medida es un mecanismo perfectamente válido y con una función útil en el sector.

Tras la segunda guerra mundial, el foco se puso principalmente en la caída de la rentabilidad de las inversiones inmobiliarias. En 1957, el economista Francois Carrière sostuvo en un estudio que los rendimientos brutos no se desplomaron, sino que fueron los rendimientos netos los que habrían caído drásticamente por las limitaciones al alquiler. Indicaba que el aumento de los costes de gestión y mantenimiento en relación con los alquileres era la causa de la falta de inversión en los edificios.

Pero ¿Esto realmente fue así? Los resultados de la encuesta de *Metropolitiques.eu* muestra que la caída de los rendimientos inmobiliarios es una teoría errónea. Por el contrario, observamos que los rendimientos netos se han mantenido altos, ya que los precios de los inmuebles se han ajustado a los de los alquileres. Según BONNEVAL *el momento de la venta puede ser engañoso por varias razones: un aumento en el alquiler lo mejorará, una reparación importante lo empeorará y también lo hará el aumento relativo en el precio de venta en relación con el alquiler. La retrospectiva histórica nos permite medir la rentabilidad ex post, que tiene en cuenta todos los ingresos que gana el propietario mientras es dueño del edificio (llamado "rentabilidad diferida"). Esto se hace de dos formas: primero, no se considera el precio de reventa (rendimiento neto diferido), y segundo, se incluye en el cálculo (rendimiento neto diferido más)*²⁵.

Para explicarlo mejor ofrece los siguientes datos:

Rendimiento medio por periodo

Periodo	Tipos de Interés largos	Rendimiento instantáneo		Rentabilidad diferida	
		Bruto	Red	Red	Aumento neto
1860-1890	4 %	4,5 %	3 %	2,5 %	5 %
1891-1914	3 %	7 %	4,5 %	3 %	5,5 %
1915-1948	4,5 %	6,5 %	3,5 %	4 %	6,5 %
1949-1968	6,5 %	12 %	6 %	7 %	13

Estos resultados muestran, en primer lugar, que los rendimientos netos en el periodo de entreguerras no fueron tan bajos como cabía esperar, e incluso se situaron en niveles comparables a los de principios de la Tercera República. Aunque la diferencia entre los rendimientos netos y brutos aumenta (y aún más después de 1948), la principal diferencia con el periodo anterior es más bien que los tipos de interés superan el nivel de los rendimientos inmobiliarios²⁶.

²⁵ Véase BONNEVAL L., "Le contrôle des loyers empêche-t-il l'investissement dans l'immobilier?" *Metropolitiques.eu*, 12 de octubre de 2011, p. 4.

²⁶ Véase BONNEVAL L., "Le contrôle des loyers... », cit., p. 4.

Actualmente, la ciudad sigue con limitaciones en las rentas del alquiler ya que el 1 de noviembre de 2021 entró en vigor el Decreto N° 2021-1143 de 2 de septiembre de 2021, que establece el perímetro del territorio del área metropolitana de Lyon en el que se establece el sistema de control de alquileres.

Un estudio de la inmobiliaria *Meilleurs Agents*, mostraba que la regulación de alquileres era un mecanismo de necesaria aplicación, ya que en solo tres años los alquileres habían aumentado un 15,5%, además de que los anuncios inmobiliarios antes de la aplicación de la ley “habrían estado fuera de la ley en relación con los nuevos límites establecidos”. Se trata también de sobrecostos importantes, ya que “el sobrecoste medio mensual alcanzaría los 136 euros en Lyon y los 94 euros en Villeurbanne”, según el estudio.²⁷

En caso de que no se respete el límite de los precios de alquileres, existe una sanción por el incumplimiento de dicha limitación. Si el arrendador no respeta la limitación, el inquilino puede mandar una carta a dicho propietario para que cumpla por lo menos en los últimos cinco meses de contrato. Si el propietario decide hacer caso omiso a la petición del arrendatario, este puede acudir a la Comisión Departamental de Conciliación para realizar una mediación. Si no se llega a un acuerdo, el asunto podría terminar en los tribunales.

En caso de no cumplir con el tope de la renta y tras un aviso formal al arrendador, este tiene dos meses para que ponga el contrato en conformidad y reembolse el exceso de las rentas pagadas en ese tiempo. La metrópolis de Lyon especifica: “Si esta notificación formal no prospera, el Prefecto puede imponer una multa al arrendador, cuyo monto puede ser de hasta 5.000 € para una persona física y 15.000 € para una persona moral. Esta decisión está fundamentada y señala los medios y plazos para la apelación. El pronunciamiento de la multa no impide que el arrendatario tome medidas para reducir la renta”²⁸.

Entonces, tras haber analizado el estudio de Löic Bonneval ¿Debe de haber un control de alquileres? Primeramente, hay que relativizar las observaciones analizadas ya que la situación económica de los años 50 y la actual no es igual y que también que el contexto histórico es diferente. Pero eso no quiere decir que el control de los alquileres provocará un colapso de la rentabilidad y que esta afirmación sea verdadera, todo lo contrario, es importante evitar una visión simplista de la inversión inmobiliaria, centrada únicamente en la relación alquiler/precio, que puede alterar el efecto de las políticas públicas destinadas a influir en la inversión en alquiler²⁹.

Aun así, hay ciertos sectores que son reacios a la aplicación de este mecanismo. Uno de los principales actores inmobiliarios, Nicolas Bouscasse, presidente de la FNAIM du Rhône, declaró que esta medida podría tener unas nefastas consecuencias ya que la aplicación de la ley a los propietarios que gestionan su propio inmueble (más del 63%) era muy incierta. También dicho presidente de la FNAIM declaró que sería ineficaz por la no aplicación de

²⁷ Véase J LE., “El control de alquileres revela la ilegalidad de la mayoría de los anuncios”, 20 MINUTES, 12 de junio de 2021)

²⁸ Véase LACAZE, D, “Cómo funcionan los topes de alquiler en Lyon y Villeurbanne”, BFM IMMO, 11 de febrero de 2021.

²⁹ Véase BONNEVAL L., “Le contrôle des loyers... », cit. , p. 5.

los particulares y que, por ejemplo, en otra ciudad francesa como París, solo se llegaba a aplicar en un 50%.

IV.1.2 Experiencias en EEUU

Otro punto geográfico que es importante estudiar y analizar para entender mejor el impacto de la regulación de los precios de alquiler tanto a nivel general como, más concretamente, a nivel nacional, es el análisis de esta figura en los Estados Unidos de América y, en concreto, en dos de las ciudades más importantes de este país, Nueva York y San Francisco.

Parece “chocante” que una medida que se tilda de socialista, de extrema izquierda o incluso de comunista, también haya sido aplicada en el país que es la cuna del liberalismo y del capitalismo más puro. Por ello, en este apartado estudiaré por qué se han llegado a intervenir los precios del alquiler y cuáles fueron las consecuencias de la aplicación de este mecanismo.

IV.1.2.1 Regulación de alquileres en la ciudad de Nueva York

La ciudad de Nueva York tiene una población de 8’38 millones de habitantes, de los que 2,5 millones viven en alquiler. Esta ciudad es uno de los centros económicos mundiales, lo que justifica la elevada demanda habitacional que presenta.

Las medidas de intervención de precios se remontan a 1920, cuando Nueva York comenzó a adoptar medidas, debido a los aumentos excesivos de precios. Para ello, los alquileres se revisaron con un estándar de razonabilidad que estaba sujeto a la interpretación que pudieran hacer los tribunales. Estas leyes de control de alquiler fueron derogadas en el año 1929, aunque se mantuvieron otras medidas proteccionistas como las medidas limitadoras contra los desahucios injustos. Entre 1943 y 1950 se promulgó en EE.UU. una regulación a nivel federal. El presidente Franklin D. Roosevelt, ante el peligro de una inflación económica debido a la guerra firmó la *Ley de control de precios de emergencia (Emergency Price Control Act)*. Esta ley establecía controles de precios en todo el país. Bajo su amparo, en Nueva York, la oficina de administración de precios congeló los alquileres. Esta ley expiró en 1947 y fue sustituida por la Ley federal de vivienda y alquiler de 1947, que eximía de este control a las nuevas construcciones que comenzarán a partir del 1 de febrero de 1947, mientras que se seguiría aplicando a las construcciones que fueran anteriores al 1 de febrero de 1947³⁰.

Tras esta regulación estatal que finalizaría en el año 1950, el Estado de Nueva York y la propia ciudad asumen un papel muy activo en el control de la regulación hasta el año 1962. Las nuevas leyes estatales de 1951 abrazaron un enfoque muy parecido al enfoque del gobierno federal. Estas leyes iniciales regulaban todos los aspectos clave de las relaciones entre propietarios e inquilinos: alquileres, servicios, desalojos, etcétera. Para el año 1961, tanto la ciudad de Nueva York como 18 de los 57 distritos del Estado ya estaban bajo los efectos reguladores de estas leyes de alquiler.

A partir de 1962 comenzó una regulación mixta entre el gobierno estatal y el gobierno nacional. En 1969, los precios de los alquileres no regulados aumentaron a nivel nacional debido a la escasa tasa de construcción y de desocupación. Este aumento hizo que Nueva York

³⁰ Información obtenida de Wikipedia, “Voz: Rent control in New York”, (accesible en [https://en.wikipedia.org/wiki/Rent_control_in_New_York#Federal_regulation_\(1943%E2%80%931950\)](https://en.wikipedia.org/wiki/Rent_control_in_New_York#Federal_regulation_(1943%E2%80%931950)))

aprobará una nueva ley de control de alquileres, la *Ley de estabilización de rentas de 1969* (*Rent Stabilization law*) que pretendía estabilizar las rentas de las viviendas construidas después de 1947. En 1970, se introdujo una nueva norma de carácter local en la que aparecía un nuevo método de cálculo para los precios basado en la tarifa base máxima. Solo un año más tarde una ley estatal aprobada en 1971 por el gobernador Rockefeller, la *Urstadt Law*, prohibió a las autoridades locales dictar normas más estrictas en materia de alquiler que las estatales, lo que supuso que en grandes ciudades como Nueva York, el municipio ya no pudiese proteger a los inquilinos. Además, las normas protectoras dejaban de aplicarse automáticamente cuando finalizaba el contrato, por lo que muchos arrendadores expulsaron a sus inquilinos para poder subir las rentas³¹.

A partir de 1974 se vuelve a una regulación estatal más protectora con la *Emergency Tenant Protection Act* que introduce un nuevo modelo para lograr la estabilización de precios y, años más tarde, en 1997, se aprueba la ley de reforma de la regulación de alquiler restringiendo la estabilización del alquiler únicamente a aquellos inmuebles donde el alquiler estaba situado en 2000 dólares al mes o menos.

A partir del 2011, se han elaborado y aprobado diferentes leyes que regulan los alquileres en Nueva York. En junio de ese mismo año, se promulgó la ley de alquileres de 2011 que consistía en reducir el aumento del alquiler en edificios que costarán 35 unidades o más de precio básico para mejoras de apartamentos individuales. Posteriormente, en el año 2015 se vuelve a promulgar una nueva ley para la regulación de los alquileres que extendió su aplicación hasta el año 2019. Por último, en el año 2019 se promulga una ley en el Estado de Nueva York que está vigente en nuestros días, la *ley de estabilidad de vivienda y protección de inquilinos de 2019*. Algunos de sus puntos más importantes son que hace que el sistema de regulación de alquileres sea permanente por lo que no se podrá derogar sin una futura ley, reduce el tope de aumento de alquiler de un 6% al 2% en la ciudad de Nueva York y establece como una opción para las diferentes ciudades del estado la estabilización de alquileres permitiendo que cualquier municipio opte o no por estabilizar los precios del alquiler. Esta ley ha permitido principalmente defender a los inquilinos de los propietarios que pretendían esquivar estas limitaciones del sistema de estabilización. Además, el Departamento de vivienda del ayuntamiento de Nueva York ha eliminado la cláusula de revisar cada cuatro años los contenidos de la normativa, intentando así que no se puedan aplicar cualquier tipo de contrarreforma que volviera a perjudicar los derechos de los inquilinos.

Ahora bien, visto que históricamente es un mecanismo que ha sido muy utilizado por parte de los diferentes gobiernos estatales y federales, analizaremos si es una medida que de verdad ha sido beneficiosa para los ciudadanos neoyorquinos o no.

Este sistema de estabilización, además de fijar un tope de precios también incorpora una serie de ventajas que son muy importantes para los inquilinos. Con este sistema, los inquilinos tienen derecho a optar a la renovación del alquiler y el propietario solo podrá rechazar dicha renovación en casos muy concretos como, por ejemplo, que se haya incumplido una parte del contrato. Además, los inquilinos pueden exigir unos niveles de calidad óptimos para la

³¹ CAVADIAS, M., “A Brief History of Rent Regulation in New York”, *Buildings*, vol 81, 2017.

vivienda y en caso de que estos niveles no se cumplan, podrán pedir una reducción del precio del alquiler. Otra ventaja consiste en que se limita la cantidad que se debe depositar como fianza, que es una de las barreras más importantes que impiden entrar en el mercado a las personas con las rentas más bajas.

Por otro lado, no solo son ventajas para los inquilinos, sino que los propietarios también tienen ventajas ya que con este sistema de estabilización se pueden beneficiar de diferentes exenciones fiscales, de subvenciones para poder rehabilitar los inmuebles y que se mantengan en un buen estado, así como de préstamos.

En definitiva, por regla general este sistema ha producido mayores ventajas que las posibles desventajas que pudieran producirse por la regulación de los alquileres. Además, en el ámbito social también tiene muchos puntos positivos, ya que ayuda a combatir la gentrificación y ligado a ello la expulsión de las personas con unas rentas más bajas y con menor capacidad adquisitiva de determinadas zonas de la ciudad. De este modo, favorece la prevención de fenómenos como el llamado *sinhogarismo*. También, al saber que las rentas no pueden aumentar las familias comienzan a tener una mayor estabilidad ayudando así a la cohesión social y a la integración en esa zona o barrio³².

IV.1.2.2 Regulación de alquileres en la ciudad de San Francisco

San Francisco es otra de las ciudades más importantes de los EE.UU. que ha vivido un importante proceso de emigración en las últimas décadas.

La ciudad de San Francisco, a partir de finales de los años 70, estableció diferentes medidas de regulación y control de alquileres. En 1979, se firmó la primera ley que obligaba a un control de alquileres en la ciudad, debido a las elevadas tasas de inflación que afectaban gravemente a la vivienda. Años más tarde, en el año 1994, vuelve a ver una nueva iniciativa electoral para que los pequeños inmuebles multifamiliares no estuvieran exentos del control de alquileres. Esta iniciativa consiguió salir adelante y todas aquellas estructuras multifamiliares que habían sido construidas desde el año 1979 hacia atrás, estaban ahora sujetas a la normativa de control de alquileres. Estas pequeñas estructuras, y las que ya estaban reguladas en el año 1979, siguen teniendo el control de alquileres a día de hoy; mientras que todos aquellos inmuebles que han sido construidos después de 1979 siguen sin estar sujetos a ningún tipo de control de alquileres.

Estas leyes de control de alquiler se han mantenido estables gracias a la ley estatal Costa-Hawkins que prohíbe que cualquier ciudad de California pueda controlar los alquileres de los inmuebles construidos a partir de 1994 y regula un posible alcance del control de alquileres. En realidad, como podemos ver en la siguiente imagen son pocos los edificios sometidos a control de alquileres³³.

³² Véase PEIRÓ COMPAINS, I., “La opción de regular el precio del alquiler ante la falta de vivienda asequible”, *Diàlegs d’habitatge*, 2 de octubre de 2020, accesible en https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/dialegs_habitatge2_esp.pdf, pp. 82-84.

³³ REBECCA, D., TIM, M., y FRANKLIN, Q., “The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco”, *American Economics Review*, 2019, p. 5-14.

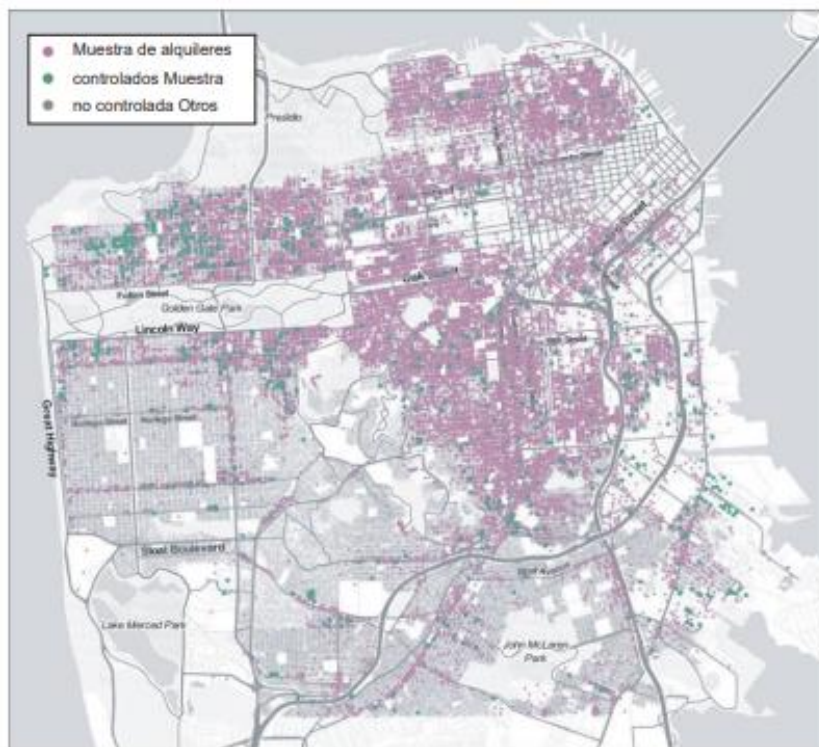


Figura 3. Distribución geográfica de los edificios tratados y de control en San Francisco

Gracias a estas leyes los economistas han podido observar si en la ciudad de San Francisco han sido útiles estos mecanismos de control de alquileres, ya que disponen de datos de una serie de inmuebles, los construidos hasta 1980, a los que se aplica una regulación de los alquileres y otra serie de inmuebles, los construidos después de 1980, cuyos alquileres no han sido regulados en ningún momento. Resumiremos aquí el interesante trabajo de REBECCA, D., TIM, M., y FRANKLIN, Q.³⁴. Primero presentaremos los efectos que se producen en el inquilino y, posteriormente, los efectos que se producen en los propietarios de las viviendas.

a. Efectos en el inquilino

Primeramente, habría que examinar si los ciudadanos desde que se les aplicó por primera vez el control de alquileres han conseguido mantenerse en el mismo apartamento o se les ha permitido mantenerse en la ciudad de San Francisco. Si esto fuera así podría considerarse un éxito, ya que se podría afirmar que una de las ventajas del control de alquileres es que evita el desplazamiento migratorio de las familias con rentas más bajas a la periferia de la ciudad o a municipios colindantes.

³⁴ REBECCA, D., TIM, M., y FRANKLIN, Q., “The Effects of Rent Control Expansion...”, cit., pp. 1 y ss.

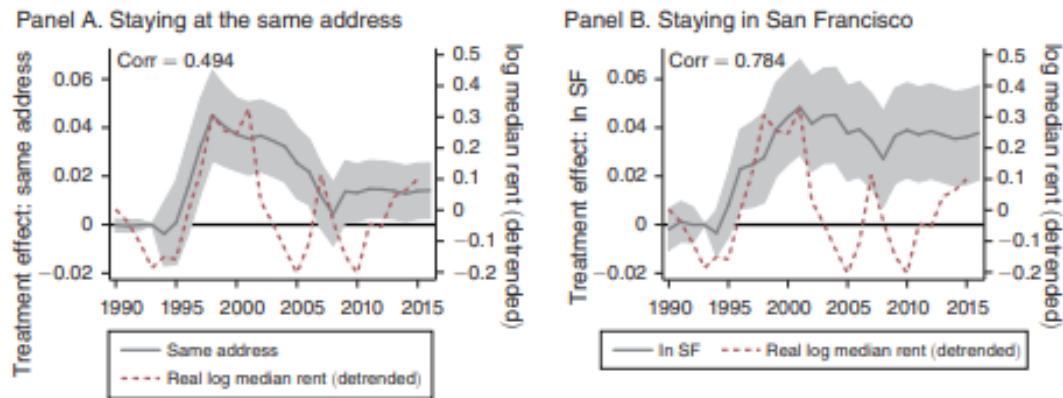


FIGURE 4. TREATMENT EFFECT FOR TENANTS IN MULTI-FAMILY RESIDENCE (2-4 UNITS)

Notes: Sample consists of all tenants between 20 and 65 years old living in San Francisco as of December 31, 1993 and in multi-family residences with 2-4 units that were built during 1900-1990. The solid line plots the treatment effects for staying at the same address in panel A and staying in San Francisco in panel B along with 90 percent CI in shaded area. The dotted line plots the yearly deviation from the log trend in median rental rates. Standard errors are clustered at the person level.

Dicho esto, en la gráfica podemos observar que hay un pico de probabilidad de que estas personas permanezcan en su dirección en el año 1993 frente al grupo de control. También podemos observar que aquellas personas que viven bajo el control de los alquileres tienen más posibilidad de permanecer en su dirección en el año 1993. Pero este efecto decae progresivamente en el tiempo y, al final, todos los ciudadanos de San Francisco tienen cada vez más probabilidades de alejarse del lugar que vivían en el año 1993. El control de alquileres no solo influye en el tipo de vivienda en el que se quiere vivir sino también en la ubicación en que radica.

Otro punto importante por estudiar es si existe una heterogeneidad económica o si se ha conseguido una homogeneidad a través del control de alquileres. Primeramente, hay que explicar qué actualmente y sobre todo en décadas anteriores las minorías raciales podían sufrir ciertas discriminaciones en el mercado de la vivienda lo que indica que el control de alquileres podría tener un efecto esencial a la hora de limitar su desplazamiento y que permanecieran en el mismo lugar durante un largo periodo. El estudio consultado demuestra que los ciudadanos blancos americanos, en 1993, tenían 2,1 puntos porcentuales más de probabilidad de permanecer en su dirección debido al control de alquiler, que las personas de raza negra y los hispanos que solo tenían entre un 10,7 y 7,1 punto porcentual de aumento para estos grupos respectivamente. Esto sugiere que el control de alquileres fue un punto importante a la hora de permanecer en ese inmueble. Pero esta no es la única prueba, sino que también observamos que el control de alquileres para los hispanos asiáticos y personas de raza negra tuvo un gran impacto para su permanencia en la ciudad de San Francisco. Los ciudadanos blancos americanos tenían un 2,8 punto porcentual más de probabilidad de permanecer en San Francisco por los 10,7 de las personas de raza negra, 10,1 de los hispanos y 6,4 puntos porcentuales más de probabilidades de permanecer en San Francisco de los asiáticos. Esto hace indicar que el control de alquileres tuvo un gran impacto en la limitación del desplazamiento de las minorías de la ciudad.

Por tanto, podemos decir que el control de alquileres tuvo un efecto importante en el crecimiento de la multiculturalidad de la ciudad de San Francisco y, en cierto modo, se evitó la segregación por etnias, evitando que se formaran guetos.

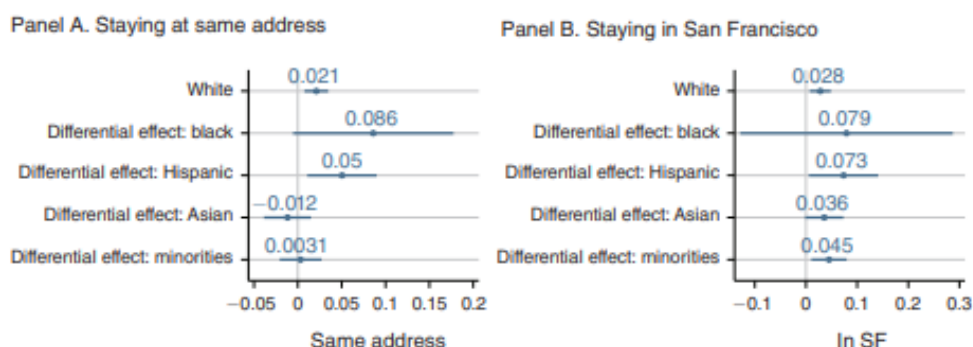


FIGURE 5. HETEROGENEITY BY TENANT'S RACE IN TREATMENT EFFECT FOR TENANTS

Notes: Sample consists of all tenants with a classified race/ethnicity between 20 and 65 years old living in San Francisco as of December 31, 1993 and in multi-family residences with 2–4 units that were built during 1900–1990. For white tenants, we report the average treatment effect in the post-1994 period along with 90 percent CI. For the other ethnic categories, we report the differential treatment effect in the post-1994 period between white and each ethnic category along with 90 percent CI. Minorities consist of all ethnic groups other than white. Standard errors are clustered at the person level.

Por otro lado, es importante observar si el control de alquileres también ha tenido un impacto en función de la edad. Primeramente, en la tabla que está puesta a continuación, podemos observar que los efectos son más débiles para aquellos individuos que son más jóvenes. La explicación intuitiva que ofrece el estudio es que las personas más jóvenes son más propensas al tener choques idiosincrásicos en su vecindario y sus formas de vida. Por otro lado, entre los individuos que tienen una mayor edad, existen importantes diferencias según la duración de la tenencia del inmueble. Los hogares de más edad y larga duración tienen una respuesta más fuerte y positiva al control de los alquileres lo que hace que sea más probable que en el año 1993 pudieran permanecer en su vivienda, mientras que aquellas personas mayores y con poca antigüedad tienen una respuesta un tanto más débil al control de alquileres. Este resultado sugiere que los propietarios que tienen una larga duración en ese inmueble, intentan activamente expulsar a los inquilinos de la zona en la que control de los alquileres ofrece muchos más beneficios. Esto lo pueden obtener desalojando legalmente a sus inquilinos, siendo ellos mismos los que pasan a vivir en esa zona o que los propios propietarios desalojen a los inquilinos a través de las diferentes disposiciones de la Ley Ellis, que permite que los propietarios puedan desalojar mudándose ellos mismos a las propiedades.

Conlleva a que si los propietarios recurren predominantemente a los desahucios los inquilinos no son compensados por su pérdida en la protección del alquiler lo que debilita el valor seguro del control del alquiler³⁵.

³⁵ REBECCA, D., TIM, M., y FRANKLIN, Q., “The Effects of Rent Control Expansion...”, cit., pp. 15 a 20.

TABLE 6—HETEROGENEITY BY AGE, TENURE, AND NEIGHBORHOOD HOUSE PRICE APPRECIATION IN TREATMENT EFFECT OF STAYING AT SAME ADDRESS

	Older tenants		Younger tenants	
	(1)	(2)	(3)	(4)
<i>Panel A. Above-median house price appreciation zip codes</i>				
Treat × post	0.062 (0.019)	-0.107 (0.042)	0.018 (0.012)	-0.003 (0.032)
Tenant tenure duration	Long	Short	Long	Short
<i>Panel B. Below-median house price appreciation zip codes</i>				
Treat × post	0.041 (0.015)	0.010 (0.033)	0.007 (0.009)	0.039 (0.018)
Tenant tenure duration	Long	Short	Long	Short

Notes: Sample consists of all tenants between 20 and 65 years old living in San Francisco as of December 31, 1993 and in multi-family residences with 2–4 units that were built during 1900–1990. We first divide individuals into two groups by whether their 1993 zip code experienced above- or below-median house price appreciation during 1990–2000. We further sort the sample by age group. The young group refers to residents who were aged 20–39 in 1993 and the old group are residents who were aged 40–65 in 1993. Finally, we cut the data by number of years the individual has been living at their 1993 address. We define a *long-tenure* group of individuals who had been living at their 1993 address for greater than or equal to four years and a *short-tenure* group of individuals who had been living at their address for less than four years. The coefficients represent average treatment effects in the post-1994 period. Standard errors are clustered at the person level. See online Appendix Figures A2 and A3 that plot the full dynamics of these treatment effects.

B. Efectos en los propietarios

En el estudio de REBECCA, D., TIM, M., y FRANKLIN, Q., se demuestra que los inquilinos aprovechan todas las protecciones que puede ofrecer el control de alquileres, pero por contra los propietarios realizar una serie de actos para reducir las cargas que les impone la ley.

En las gráficas que muestro a continuación podemos observar un claro descenso de un 24,6% del número de inquilinos que viven en viviendas con el alquiler limitado, en relación con la media de 1990- 1994. Este descenso es bastante superior al descenso general de los inquilinos y se debe a que muchos de los edificios que estaban sujetos al control de los alquileres, fueron reurbanizados en 1994, construyendo así nuevas viviendas unifamiliares, condominios, multifamiliares para dejar de ser inmuebles sujetos a control de precios. Estos edificios sustituyeron un 7,2% del parque de vivienda inicial que había en la ciudad de San Francisco.

En el estudio analizado también se comprobó que aquellos inmuebles que, en 1994, estaban sujetos al control de alquileres, posteriormente, tenían más probabilidades de convertirse en fórmulas de construcción o reurbanización no sujetas al control de alquileres. Esto, nos indica claramente qué poco a poco se iba perdiendo la oferta de vivienda de alquiler controlado.

También, otro indicador de que los propietarios redujeron la oferta de la vivienda con los precios regulados fue la cantidad de solicitudes para permisos de adición o alteración del inmueble. Los edificios bajo el control de alquiler reciben un 4,6 más de permisos que el resto de los inmuebles que no estaban sujetos a la regulación³⁶.

³⁶ REBECCA, D., TIM, M., y FRANKLIN, Q., “The Effects of Rent Control Expansion...”, cit., pp. 23-26.

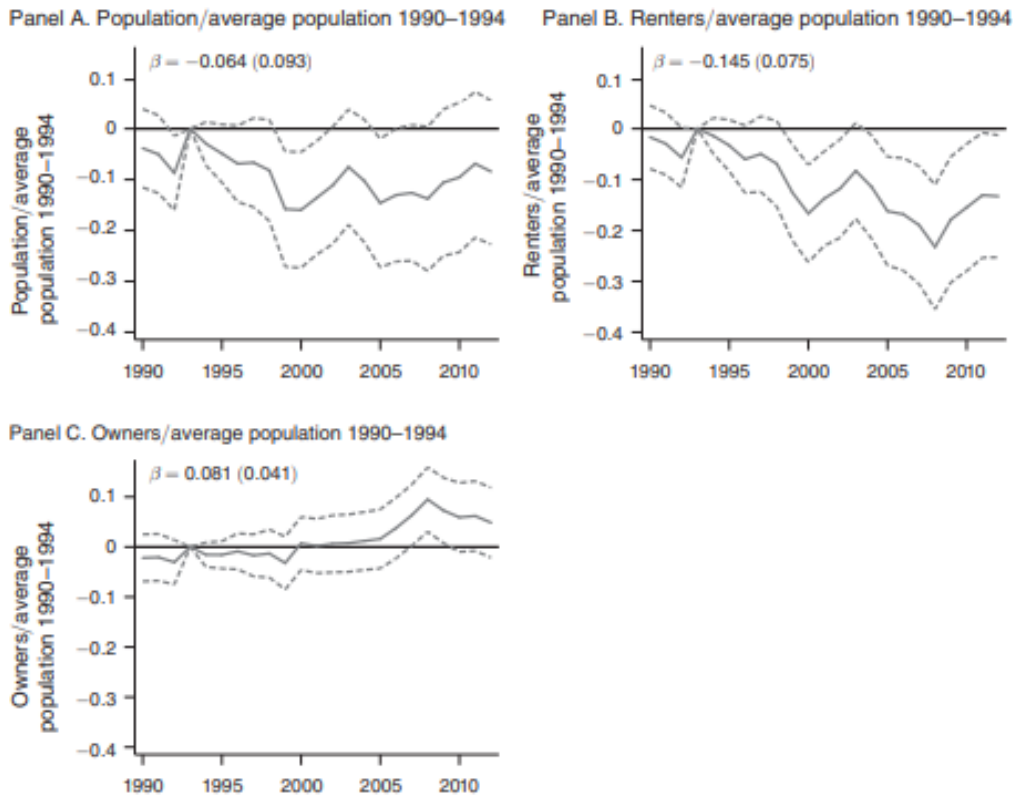


FIGURE 7. TREATMENT EFFECT FOR MULTI-FAMILY RESIDENCE (2-4 UNITS)

Notes: Sample consists of all multi-family residences with 2-4 units in San Francisco that were built during 1900-1990. The treatment effects along with 90 percent CI are plotted. Standard errors are clustered at the parcel level. The average treatment effects in the post-2006 period and their standard errors are reported in the upper-left corner.

Como conclusión, el estudio de REBECCA, D., TIM, M., y FRANKLIN, Q., considera que, a corto plazo, el control de alquileres pudo evitar que los inquilinos iniciales de 1994 emigrarán, sobre todo los pertenecientes a minorías raciales.

En la medida que los arrendatarios de 1994 tenían ingresos más bajos que aquellas personas que emigraron posteriormente a San Francisco en los años siguientes, el control de alquileres hizo que aumentará la desigualdad de ingresos, ya que estas personas vivían con un alquiler limitado, mientras que estos nuevos ciudadanos de la ciudad carecían de ese beneficio. Sin embargo, este efecto a corto plazo se va reduciendo con el tiempo. A principios de la década de los 2000, después del cambio de ley, el 4,5 de los inquilinos bajo el sistema de control de alquileres pudieron permanecer en la ciudad. Sin embargo, solo 5 años más tarde este efecto ya había decaído hasta el 3,7 y se cree que seguirá disminuyendo en los próximos años.

Por otro lado, se detectó que, a medio y largo plazo, aquellos inquilinos que habían sido beneficiados por el control de alquileres tenían entre un 10 y un 20% más de probabilidades de quedarse y permanecer en San Francisco.

Además, se observa que los propietarios responden a la limitación de los precios de los alquileres, mejorando el parque de vivienda y reduciendo la oferta de viviendas de alquiler controlado, mediante su conversión en propiedades en condominios u otras fórmulas legales que dejan exentos estos inmuebles de la aplicación de la normativa. Por tanto, se concluye que los propietarios redujeron la oferta en un 15% y que hubo una disminución del 25% en el número de inquilinos que vivían en inmuebles protegidos por la limitación del precio de los alquileres.

Esto hizo que aumentarían los alquileres a largo plazo provocando así grandes desigualdades entre aquellos que ya vivían en 1994 y aquellos que empezaron a vivir en San Francisco posterior a dicha fecha. También, la conversión de estas propiedades en condominios de gama alta hizo que estos inmuebles que en teoría eran para incentivar que las familias con rentas bajas pudieran acceder a una vivienda en la ciudad, se convirtieran en inmuebles dirigidos a personas con mayores ingresos contribuyendo al aburguesamiento de la ciudad en contra del objetivo inicial de la ley.

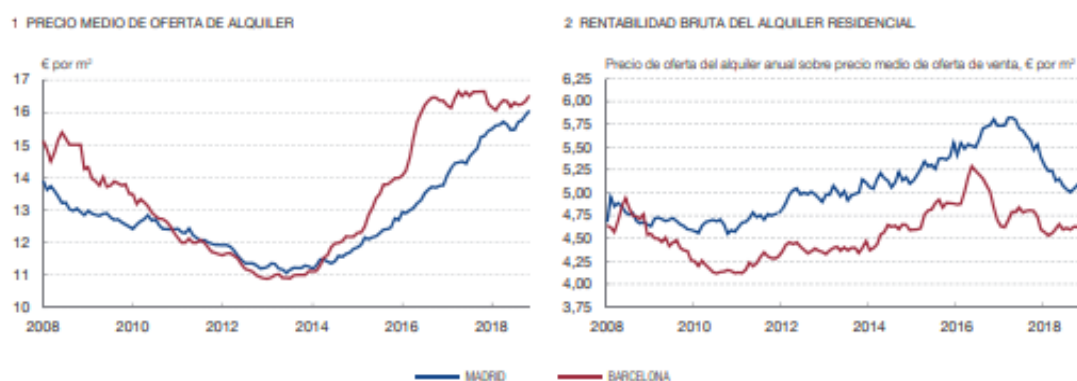
Estos resultados indican que obligar a los propietarios a limitar los precios de sus inmuebles es contraproducente. Puede ser menos distorsionador ofrecer subvenciones en forma de subsidios gubernamentales o créditos fiscales³⁷.

IV.1.3. Experiencia previa en la ciudad de Barcelona

Barcelona, una de las ciudades más influyentes de nuestro país y junto a Madrid, ha experimentado una creciente problemática de elevados precios del alquiler desde el año 2008 hasta la actualidad. En la siguiente gráfica puedo mostrar como crecieron de manera significativa los precios de los alquileres tanto en Madrid como en Barcelona desde el año 2008 hasta el año 2019.

EVOLUCIÓN DEL MERCADO DEL ALQUILER EN MADRID Y EN BARCELONA (2008-2019)

Los índices de precios de oferta del alquiler residencial de Barcelona y de Madrid muestran un crecimiento acumulado similar. En estas ciudades, se observa aún una elevada rentabilidad bruta del alquiler residencial, a pesar de su caída desde 2017 por el notable incremento del precio de venta de la vivienda.



FUENTES: Idealista y Banco de España.

La ciudad condal ha sido la precursora en aplicar el mecanismo de la regulación de las rentas de alquiler mediante una ley autonómica, la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas

³⁷ REBECCA, D., TIM, M., y FRANKLIN, Q., “The Effects of Rent Control Expansion...”, cit., pp. 28-29.

urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda (en adelante Ley 11/2020)³⁸. Esta ley afectaba a sesenta y un municipios de la comunidad catalana al considerar que tenían una situación de mercado tensionada. A través de ella, se modificaron otras leyes en el ámbito del derecho a la vivienda como por ejemplo la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda para introducir nuevas tipificaciones de infracciones, regímenes de control y sancionadores (arts. 15 y 16 de la Ley 11/2020); o la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética (art. 17 de la Ley 11/2020). Antes de dicha ley hubo un prolegómeno con el Decreto ley 9/2019, de 21 de mayo, de medidas urgentes de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, aprobado por el gobierno de la Generalitat, pero que no fue validado por el Parlamento³⁹.

La Ley 11/2020 resultaba de aplicación en todos los contratos de arrendamiento, pero con ciertas excepciones, ya que no estaban sujetos a ella los contratos de rentas antiguas; los que estuviesen bajo el programa de protección oficial; los que formasen parte del parque de vivienda pública y los anteriores a su entrada en vigor (art. 1 de la Ley 11/2020). Para calcular el precio máximo de los alquileres, conforme a esta Ley, era necesario tener en cuenta diferentes requisitos. Estos requisitos son que si la vivienda ya había sido alquilada en los cinco años anteriores al año 2020, será necesario revisar tanto el precio del anterior contrato como el índice de referencia y coger el precio inferior, siempre que resultase favorable al arrendatario. En caso de que no hubiera sido arrendada en los 5 años anteriores nunca podría superar el índice de referencia. Este índice lo elabora la Agencia de Vivienda de Catalunya que calcula cuál es el promedio del precio por metro cuadrado del inmueble en las diferentes zonas de Cataluña en donde el mercado está tensionado (art. 5 de la Ley 11/2020). Además, se puede pactar una subida del alquiler de un 5% en caso de que se cumplan una serie de requisitos que determina la ley. Toda esta información debe de constar, tanto en los contratos, antes de ser firmados, como en los anuncios del inmueble (art. 7 de la Ley 11/2020).

En caso de que el arrendador incumpla la norma de limitar los precios de alquileres según el índice de referencia, el legislador incluye unas sanciones que oscilan entre los 3.000 y los 90.000 euros, según la gravedad de la infracción. Además, el arrendatario puede exigir el retorno de lo pagado en exceso con un interés de hasta un 6% (art. 14 de la Ley 11/2020).

Hacer un balance preciso de esta ley, con el paso de tan solo dos años es muy difícil ya que ha pasado muy poco tiempo y otros factores como la pandemia de la COVID-19, que asoló a todo el planeta, fueron determinantes en el mercado del alquiler. Aun así, es posible revelar conclusiones, aunque como hemos dicho anteriormente, puedan no ser del todo precisas.

En los últimos cinco años, en España, la tendencia de los precios del alquiler era siempre al alza, pero tras la pandemia, en el año 2020 se produjo una bajada de los precios en todas las

³⁸ Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda, publicada en el BOE de 29 de septiembre de 2020. Versión consolidada: <https://www.boe.es/eli/es-ct/1/2020/09/18/11/con>

³⁹ Véase “Análisis de normativa: ley 11/2020, que limita los precios del alquiler en Cataluña”, *Noticias jurídicas*, 22 de septiembre de 2020.

ciudades españolas. Según Fotocasa, en el año 2020, tanto en la ciudad de Madrid (no regulada) como en la de Barcelona (regulada) el descenso ha sido de un 10% a pesar de que en Madrid no se han limitado los precios de los alquileres. Además, en Barcelona, antes de que entrara en vigor esta ley los precios de los alquileres ya estaban cayendo en un 4%. Es posible que la ley haya producido un descenso más acelerado, pero la tendencia del mercado era del descenso generalizado de los precios del alquiler.

Pero no solo en estas dos ciudades han caído los precios de los alquileres, sino que las rentas de las grandes ciudades españolas con el mercado tensionado han sufrido descensos muy similares a los de Madrid y Barcelona. Según el experto Albert González, director de alquiler en *Engel & Völkers* el ciclo de subidas de los precios que comenzó en 2015, finalizó de manera natural en 2020 y, por tanto, si se introduce una ley como esta, puede ser contraproducente ya que el mercado se autorregula⁴⁰.

Por otro lado, desde el portal inmobiliario Tecnocasa han detectado que el límite de los alquileres en Barcelona sí que ha servido para ajustar los precios que los potenciales demandantes estarían dispuestos a pagar. Mientras que, en Madrid, dicho proceso de ajuste no estaría siendo tan rápido, ya que al no estar limitados los precios, muchas ofertas de alquiler estarían siendo superiores a lo que se estaría dispuesto a pagar desde el lado de la demanda.

La caída de los alquileres ha sido generalizada



Gráfico: El Confidencial. • Fuente: Fotocasa. • [Descargar los datos](#) • Creado con [Datwrapper](#)

En relación con la oferta, la pandemia también ha hecho que se produzca cambios significativos en el mercado del alquiler. En la ciudad de Barcelona, desde que se implantó la ley de limitación de alquileres, según explica Albert González, se ha producido una reducción de la oferta de alrededor de un 50%, mientras que, por otro lado, la demanda se ha tensionado. En consecuencia, los futuros arrendatarios tienen menos donde escoger y los que no pueden demostrar solvencia son expulsados directamente. Es cierto que por diversos factores la oferta

⁴⁰ Véase SANZ, E., “Un año de la ley de alquiler en Cataluña, ¿han bajado realmente los precios?”, *El Confidencial*, 11 de septiembre de 2021.

ha descendido en las grandes ciudades españolas, pero, por ejemplo, en Madrid solo descendió un 20% y no un 50% como en la ciudad condal.

Dicho esto, vuelvo a incidir en que no hay una respuesta clara a la pregunta de si ha resultado beneficioso este mecanismo para la lucha contra los altos precios de los alquileres, ya que ha pasado muy poco tiempo desde su entrada en vigor hasta ahora. Así lo explica José García Montalvo, experto en economía y catedrático de la Universidad Pompeu Fabra. La pandemia de la COVID-19 ha provocado diferencias en las zonas tensionadas y las zonas no tensionadas. En las zonas tensionadas, la emergencia sanitaria ha provocado un descenso de la tasa de crecimiento de precios, mientras que en las zonas no tensionadas incluso se han producido subidas de precios debido al desplazamiento de la demanda a las zonas contiguas de las ciudades debido a que son zonas más baratas y con menos masificación poblacional. Además, añade que habría que estudiar y analizar los 60 municipios a los que afecta la ley con los demás municipios que no están regulados por la ley de limitación de alquileres. El problema principal es que las zonas tensionadas y no tensionadas no tienen el mismo comportamiento por lo que no se cumplen las condiciones técnicas para hacer un análisis comparativo correcto⁴¹.

Por último, los portales inmobiliarios también han notado las posibles consecuencias de la normativa que regula los alquileres, así como los efectos de la pandemia. Por ejemplo, el portal de venta y alquiler de inmuebles “*Fotocasa*” reconoce que, aunque esta medida pueda ser una medida desincentivadora para los propietarios y estos se sientan desprotegidos frente a la ley, es difícil “culpar” de la contracción de la oferta a la ley debido a que, por la pandemia, muchos alquileres turísticos se convirtieron en residenciales y, actualmente, estos inmuebles que se convirtieron de turísticos a residenciales están volviendo a la situación prepandemia⁴².

IV.2 La limitación de los precios del alquiler en Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda

IV.2.1 Presentación general del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda

El 26 de octubre de 2021 se publicó un borrador de Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda. El gobierno aprobó su remisión a las Cortes el 1 de febrero de 2022, para su tramitación parlamentaria por el procedimiento de urgencia. El Proyecto de Ley fue publicado en el BOCG de 18 de febrero de 2022 y, en estos momentos, está pendiente de aprobación por el Congreso, pues ya se publicaron las enmiendas presentadas en el BOCG de 27 de mayo de 2022.

Esta futura norma está muy ligada a diversos preceptos de la Constitución Española. Por ejemplo, la Carta Magna en su artículo 47 reconoce el derecho y disfrute de una vivienda adecuada e impone a los poderes públicos el deber de promoción y protección de las condiciones necesarias para garantizar la igualdad en derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos. Además y como reconoce la exposición de motivos del Proyecto de ley “*el*

⁴¹ GARCÍA MONTALVO, J., “Retos del mercado del alquiler en España” *Cuadernos de Información Económica*, nº 269 (marzo) 2019, pp. 1 a 11.

⁴² Véase SANZ E., “Un año de la ley de alquiler...”, cit..

derecho constitucional así reconocido incide en el goce del contenido de otros derechos constitucionales, declarados incluso fundamentales, como los relativos a la integridad física y moral (artículo 15 CE), a la intimidad personal y familiar (artículo 18 CE), a la protección de la salud (artículo 43 CE) y a un medio ambiente adecuado (artículo 45 CE); derechos, todos ellos, que guardan una relación estrecha con los valores de la calidad de vida —de la que habla el propio preámbulo de la norma fundamental— y del libre desarrollo de la personalidad en sociedad (art. 10.1 CE)”⁴³. La vivienda por tanto es un bien esencial de rango constitucional que muestra múltiples dimensiones en el marco económico y en el bienestar social.

Este proyecto de disposición normativa consta de cinco títulos y un total de 43 artículos en las que se exponen los objetos y fines de la ley, la función social, la acción de los poderes públicos, las medidas de protección etcétera.

El objeto principal de este proyecto de ley aparece en su artículo uno. Esta ley tratará de garantizar la igualdad en condiciones del ejercicio de los derechos y deberes constitucionales que estén ligados al derecho de acceder a una vivienda digna. A su vez, será objeto de esta ley la regulación de la función social de la vivienda y asegurar por los poderes públicos el cumplimiento de la conservación y rehabilitación de la vivienda. Esto último me parece muy importante ya que una de las posibles consecuencias negativas que se atribuye a la limitación de los precios de alquiler es que los arrendadores no tendrán incentivos para rehabilitar las viviendas. Por ello, los poderes públicos a través de sus respectivas competencias serán esenciales para garantizar el adecuado cumplimiento del deber de mantenimiento de la vivienda.

Los poderes públicos, siempre en el marco de sus competencias deberán de perseguir los siguientes fines comunes. Algunos de estos fines son los siguientes:

- La efectividad de los derechos de acceso a una vivienda digna de acuerdo con los preceptos de la Constitución española
- Asegurar el uso y disfrute efectivo de la vivienda tal y como defiende el artículo 47 de la Constitución española, así como el mantenimiento conservación y rehabilitación de las viviendas de acuerdo con lo previsto en la ley.
- Garantizar la habitabilidad de las viviendas, es decir, asegurar unos requisitos mínimos de calidad funcionalidad y accesibilidad universal que se incumplir para que estas viviendas satisfagan las necesidades de habitación de los ciudadanos.
- Favorecer la colaboración interadministrativa de los diferentes órganos del estado, la participación de la ciudadanía y de las entidades representativas de la sociedad civil.
- Defender la seguridad jurídica en la propiedad, el uso y disfrute de la vivienda, con una atención más determinada a las familias y hogares en situación o posible riesgo de vulnerabilidad.
- Impulsar una oferta suficiente de vivienda y con precios asequibles para personas con situación de vulnerabilidad y para personas jóvenes, habilitando diferentes

⁴³ Véase el párrafo 2º de la Exposición de motivos del Proyecto de Ley.

mecanismos para el uso del suelo y otras medidas de planificación que permitan satisfacer las diferentes necesidades de los ciudadanos (art. 2 Proyecto de ley)

En este proyecto de ley, en sus artículos ocho y nueve, se regula el estatuto básico del ciudadano en relación con su derecho a la vivienda que se compone de una serie de derechos que poseen los ciudadanos y unos deberes que deben de cumplir. En primer lugar, el Proyecto de ley reconoce, en su artículo 8, el derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, así como otros derechos relacionados como: el derecho a acceder a cualquier tipo de información de que disponga la administración pública sobre programas públicos de vivienda; el derecho a participar en los programas públicos de vivienda siempre que se respeten los términos y condiciones de la normativa reguladora; y el derecho a solicitar la inscripción en los registros de demandantes de vivienda protegida.

Pero no son solo derechos lo que regula este texto normativo, sino que este proyecto de ley también regula una serie de deberes y obligaciones que la Administración Pública le impone al ciudadano y que este debe cumplir. Por ello los ciudadanos, en relación con la vivienda, tiene el deber de respetar y preservar el parque de vivienda evitando cualquier tipo de acto que sea molesto o que sea insalubre y que perturbe el uso y disfrute la vivienda de los demás ciudadanos. Por otro lado, en relación con la vivienda que se está habitando se deberán de realizar diferentes actuaciones de conservación y mejora. En relación con la vivienda ajena también hay una serie de obligaciones que hay que cumplir. Estas obligaciones son el respeto a las viviendas ajenas absteniéndose de la realización de cualquier tipo de acto que resulte perjudicial (art. 9 Proyecto de ley).

IV.1.2 La limitación de los precios de los alquileres en el Proyecto de Ley

Este proyecto de Ley plantea en su disposición adicional primera una modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos con el fin de contener los precios del arrendamiento de vivienda. En concreto se prevé añadir dos nuevos apartados 6 y 7 al art. 17 de la LAU que tienen por finalidad evitar subidas excesivas de precios en zonas tensionadas. Para la mejor comprensión de este sistema de limitación de precios hay que partir de que solo se aplicará en zonas de mercado tensionadas.

Para ello, el Proyecto de Ley determina previamente en sus artículos 18 y 19 el procedimiento de declaración de zona de mercado residencial tensionada y cómo actuar en dichas zonas. Primeramente, las Administraciones podrán declarar, siempre de acuerdo con la normativa reguladora vigente, qué zonas residenciales tienen el mercado tensionado o en qué zonas hay especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población.

Para declarar las zonas de mercado como tensionado será necesario cumplir una serie de reglas. La declaración irá precedida de un procedimiento preparatorio en busca de información de la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de alquiler y venta y cómo han ido evolucionando a lo largo del tiempo. A estos efectos, los grandes tenedores de vivienda estarán obligados a proporcionar diversas informaciones sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad y otros datos necesarios para poder determinar si es una zona tensionada, tal y como prevé el art. 19 del Proyecto de Ley. A su vez, también serán necesarios otros datos como los indicadores de rentas de las familias residentes en dichas

zonas. En el procedimiento se incluirá un trámite de información con puesta a disposición del público de la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social. La resolución de dicho procedimiento deberá de ser motivada atendiendo a las deficiencias del mercado por parte de la Administración. La vigencia de la declaración de zona con mercado tensionado será de tres años (vid. art. 18 del Proyecto de Ley).

Tras concretarse la declaración como zona tensionada, la Administración pertinente deberá de elaborar una memoria que justifique de manera empírica y objetiva la insuficiencia de inmuebles para la población residente. Por otra parte, la Administración competente elaborará un plan específico para corregir los posibles desequilibrios, así como un calendario de desarrollo que tendrá un período total de tres años.

Es en estas zonas declaradas como zonas de mercado residencial tensionado donde se prevé aplicar medidas de limitación no tanto de las rentas, como de las subidas excesivas del precio del arrendamiento. Así, las nuevas disposiciones que se quieren incluir en el art. 17 de la LAU prevén que la renta pactada al inicio del nuevo contrato solo podrá incrementarse en un máximo de un 10% sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual en unos determinados supuestos: que la vivienda hubiera sido objeto de rehabilitación según lo previsto en el apartado 1 del artículo 41 del reglamento del impuesto sobre la renta de las personas físicas; cuando en los dos años anteriores a la celebración del nuevo contrato se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o de mejora en la vivienda o de mejoras de la accesibilidad debidamente acreditada finalizadas en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato; o cuando el contrato de arrendamiento se firme por un período de 10 o más años o se establezca un derecho a prórroga.

Además, si el arrendador es un gran tenedor y el inmueble se ubica en una zona que es considerada como zona tensionada el contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

IV.1.3 Ventajas y desventajas de esta medida

Diversos son los economistas que plantean a través de distintos estudios argumentos a favor y en contra a la regulación de los alquileres y la limitación de sus precios.

Algunos economistas consideran que este mecanismo limitador de precios no es el más correcto y que tiene una serie de desventajas tanto para el mercado como para los ciudadanos. Uno de los economistas que considera como ineficaz esta medida es el experto Más Flores, quien en un estudio sobre la regulación de los precios de alquiler pone de relieve los efectos negativos de una posible aplicación⁴⁴.

Como primera desventaja, diversos economistas consideran que se agravará la situación y se pondrá contra las cuerdas a los pequeños inversores que dependen de estos alquileres para

⁴⁴ Véase MAS FLORES, J.A., “La regulación de los precios del alquiler: un error con consecuencias” *Housing: Revista de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili*, nº 14, 2020, págs. 12-13.

complementar sus ingresos o incluso para pagar las hipotecas de los mismos pisos. Por otro lado, otros economistas que estén a favor de la limitación de la regulación de alquileres podrían argumentar que es una forma de frenar a los grandes tenedores y que se evite la especulación de los llamados coloquialmente “rentistas”. Pero la realidad se aleja bastante de esta suposición, ya que la oferta de viviendas en alquiler sigue dominada por pequeños propietarios locales (pequeños inversores, jubilados, etc.). Hay más de 2,3 millones de españoles que declaran el cobro de rentas por alquileres inmobiliarios. Los grandes tenedores de viviendas no representan más del 5% del mercado. Por tanto, es difícil pensar que estos últimos puedan tener capacidad de monopolio para controlar los precios⁴⁵.

Además, el economista GARCIA- MONTALVO, expresa que también se ha observado un impacto negativo en el mantenimiento de los edificios, ya que al no poder alquilar los pisos por el precio que crea conveniente el dueño de dicho inmueble, hará que ese piso no reciba ningún tipo de mejoras al considerar el individuo que, pudiendo alquilar siempre el inmueble con un precio máximo fijado, no será necesario hacerle ningún tipo de mejora. A su vez, el economista SIMS, también defiende esta idea ya que en un estudio en la ciudad de Cambridge entre los años 1985 y 1998 mostró que no se invirtió en la rehabilitación o mejora de las viviendas y, como consecuencia, muchos contratos de alquiler fueron finalizados⁴⁶.

Otra desventaja que puede producir el hecho de que se regulen los precios en una sola parte del territorio, es que en las zonas en las que no esté regulado se desplace la demanda haciendo que los alquileres de estas áreas suban exponencialmente.

Respecto a los efectos de esta medida para el bienestar general, existe un amplio consenso tanto en la teoría económica como en la evidencia empírica acerca de su efecto negativo. Por lo que, provocaría el efecto contrario ya que es una medida para favorecer el estado de bienestar pero que puede terminar provocando grandes desigualdades

Por último, la futura ley de vivienda tiene un gran problema, la competencia legislativa para regular el derecho a la vivienda. Por ello, aparece, ya no un problema económico, sino un problema político porque esta ley ha sido promovida por el gobierno de coalición de izquierdas del país. Esto provoca que los partidos de centroderecha y derecha del país hayan declarado que en todas las comunidades en donde ellos gobiernan no se aplicará esta norma. Por tanto, en ciudades importantes como Madrid, en donde el gobierno de la comunidad es del Partido Popular y Ciudadanos, esta ley tiene una difícil aplicación. Es previsible que, de aprobarse el Proyecto de Ley, no se aplique en las comunidades autónomas o grandes ciudades en que gobiernan partidos de signo contrario al del Gobierno central, porque como nos ha enseñado la historia política de nuestro país, cuando hay una medida de un sector ideológico, el otro sector intentará “torpedearlo” para que sea ineficaz y por tanto sacar rédito en las próximas elecciones.

⁴⁵ Véase MONTALVO GARCÍA, J., “Alquileres, desigualdad, shocks externos”, *Cuadernos de Información Económica*, 2019

⁴⁶ Sobre la cuestión, véase GÓMEZ, A., “Control de alquileres: análisis de evidencia empírica y propuestas de política pública”, *Fundación Civismo*, 2021

Otros economistas creen que una correcta aplicación de este mecanismo sería positiva para los ciudadanos y para favorecer el quinto pilar del estado del bienestar, la vivienda.

Encontramos evidencia que afirma que los controles de alquileres resultan en reducciones del gasto en alquiler para los hogares que ocupan viviendas sujetas a la medida en el momento de su introducción⁴⁷.

El economista Gleasser, en el año 2003, investigó la relación entre los controles de alquileres y la oferta de vivienda en Nueva Jersey y California entre 1970 y 1990. Durante el estudio de estos 20 años en dichas ciudades no encontró una verdadera evidencia de que se redujera la oferta de alquileres. Por lo que nos hace ver, que tal y como se expone en este estudio, que según el tamaño de la ciudad estas medidas son más favorables o desfavorables⁴⁸.

También como opinión personal, considero que es un punto a favor de esta regulación, la seguridad de los inquilinos de saber que van a poder vivir en el mismo lugar durante un período largo del tiempo. Es algo lógico ya que, al no poder subirse los precios por haber un máximo de los precios de alquiler, los arrendatarios tendrán la seguridad del dinero que destinarán a las rentas durante un tiempo.

Las ventajas de esta ley no solo se deben analizar desde un prisma económico, sino que también hay que prestar atención al ámbito social. Por ello, en caso de que en las zonas tensionadas se limitaran los precios podría provocar que muchos ciudadanos de clase social media-baja pudieran acceder a estos inmuebles que antes únicamente solo podían alcanzar los ciudadanos con altas rentas y los turistas, provocando a su vez un refuerzo a la economía local y los pequeños y medios comercios que en su gran mayoría siempre son de propiedad de los vecinos de la zona⁴⁹.

También evitaría guetos en las grandes ciudades. Considero que en caso de que se limitaran los precios de alquileres en toda una ciudad que se considere zona tensionada, los ciudadanos con escasas rentas podrían vivir en zonas que actualmente, con los altos precios de los alquileres de las principales ciudades españolas, les imposibilita prácticamente vivir en los mismos. Por ello, es un factor muy importante como se aplica la norma. Si la limitación de precios solo ocupa una parte del territorio de una ciudad inevitablemente se crearán guetos, mientras que, si se aplica en todo el territorio, las personas con menos recursos podrán vivir en todas las zonas de la ciudad, evitando así una “segregación” por clases sociales. Por ejemplo, en Austria, ya comprobamos que, a través del fomento del parque de vivienda social, otro mecanismo regulador de los precios del alquiler, se ha evitado que se creen guetos en la ciudad más importante del país, Viena.

Otro efecto social que se podría mitigar es la evitación de los lanzamientos de desahucio en situaciones de vulnerabilidad. Con la futura ley de vivienda se exige que la alternativa habitacional que se busque para estas familias sea una vivienda como tal, y no un albergue.

⁴⁷ LINNEMAN P., GYOURKO J., “Equity and Efficiency Aspects of Rent Control: An Empirical Study of New York City”, *Journal of urban economics*, 1989

⁴⁸ Véase GÓMEZ, A., “Control de alquileres:...”, cit.

⁴⁹ SÁNCHEZ F. MARÍA, “Argumentos a favor de la regulación de alquileres que te costará ver en otros medios”, *Cuartopoder*, 2022

Además, con la limitación de regulación de los alquileres podría evitarse la especulación ya que el arrendador no podría subir el precio más allá de los límites para expulsarlo deliberadamente con la intención de que un futuro inquilino pudiera pagar más por el alquiler⁵⁰.

Otro punto del proyecto de ley que podría tener grandes efectos positivos es el recargo de hasta el 150% en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) que grava las viviendas desocupadas⁵¹. Considero y es lógico pensar que, ante este gravamen excesivo del IBI, los propietarios estarán obligados a poner en alquiler estas viviendas creando una mayor oferta de alquiler. Por lo que, a mayor oferta, afectará a los alquileres disminuyendo el precio de estos.

V. CONCLUSIONES

PRIMERO.- Los altos precios de los alquileres es una realidad que supone un grave problema para muchos jóvenes y para muchas familias de nuestro país. Es cierto que atendiendo exclusivamente a la teoría económica parece demostrarse que el control de alquileres no funciona y son mejores otros mecanismos como alternativas para luchar contra las ineficiencias del mercado.

SEGUNDO.- El control de alquileres no solo hay que analizarlo desde un prisma económico sino que hay que tener en cuenta diversos factores que son esenciales para que el control de alquileres sea un mecanismo útil. Estos factores son: factores demográficos, factores históricos y factores sociales y culturales.

Gracias a estos factores, junto a los factores económicos, he podido observar que por ejemplo en los lugares en los que tienen una larga tradición en el uso de este mecanismo en la actualidad funciona y es mucho más útil que en zonas en las que este mecanismo resulta novedosos como podría ocurrir en nuestro país.

También, los factores sociales y culturales son muy importantes, porque al ser un mecanismo de intervención pública la visión que se tiene sobre los elementos públicos en muchos países es diferente. Por ejemplo, en los países del norte de Europa hay un gran respeto por dichos elementos, mientras que, en países como España, hay una “tradición negativa” de la llamada economía sumergida. Por lo que este mecanismo no frenaría la desigualdad y provocarían el impulso del mercado negro y de los llamados “pagos en B”

TERCERO.- Tras el análisis realizado en este trabajo puedo afirmar que el control de alquileres es una medida que puede funcionar como ocurrió en la ciudad de Nueva York o en la ciudad de Lyon, pero para ello es necesario que concurren diversas circunstancias para que resulte un mecanismo beneficioso para la ciudadanía.

⁵⁰ SÁNCHEZ, F. MARÍA, “Argumentos a favor de la regulación de alquileres que te costará ver en otros medios”, *Cuartopoder*, 2022

⁵¹ CONSEJO DE MINISTROS, “El Gobierno aprueba el Proyecto de Ley de Empleo e impulsa el trabajo autónomo y la formación de los trabajadores ocupados”, *LaMoncloa*, 2022

Algunas de estas circunstancias son las siguientes:

- El control de precios debe aplicarse junto con otras ayudas complementarias como por ejemplo las exenciones o las bonificaciones fiscales que poseen los propietarios de Nueva York, ya que, gracias a ello, se evita de cierta manera la economía sumergida.
- La estabilización de los precios se debe de realizar, por ejemplo, en una ciudad entera y no por barrios, porque como ya hemos podido comprobar en la ciudad de San Francisco al solo aplicárseles este control a determinados inmuebles provocaba una gran desigualdad entre los ciudadanos.
- Inducir una conciencia colectiva de respeto a los elementos públicos es esencial para que este tipo de medidas puedan llegar a resultar beneficiosas.

CUARTO.- Por tanto, ¿El control de alquileres es un mecanismo que funcionaría en España? Tras haber analizado diversas posturas de economistas, la historia de diferentes países o la experiencia en Cataluña, considero que no, En España aplicar un mecanismo así simplemente agravaría los problemas de desigualdad que ya existen en nuestro país y no resolvería el problema de los altos precios de alquiler.

En España solo existe una historia reciente y además en una única región, Cataluña, en la que se ha aplicado este mecanismo. Por tanto, España carece de experiencia para poder aplicar un control que es muy complejo. Además, en el Proyecto de ley por el derecho a la vivienda, el legislador creo que comete un error ya que como he dicho anteriormente las zonas en las que se tiene que aplicar geográficamente tienen que ser zonas completas, es decir, sí esta medida, por ejemplo, se aplicará en la ciudad de Madrid, debería de aplicarse en toda Madrid y no únicamente en determinados barrios.

Entonces ¿Qué medida es la más correcta para aplicar en nuestro país? Considero que España debería de seguir el modelo austriaco; un modelo que refuerza el parque de vivienda pública en todas las zonas de las grandes ciudades para evitar la desigualdad y evitar la aparición de guetos en las grandes ciudades. Es cierto que este modelo lleva implantado durante muchas décadas en el país y sobre todo en Viena y por tanto han perfeccionado dicho mecanismo. Por tanto, la implantación de un gran parque de vivienda en nuestro país sería un proceso largo y en el que se debería invertir grandes cantidades de dinero público, todo lo contrario, a lo que se ha hecho en los últimos años, que se ha reducido el gasto en vivienda.

VI. BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

1. Libros, artículos y capítulos de libro

- ÁLVAREZ J., “Mietendeckel, la ley que controla los precios del alquiler en Berlín”, *Berlín amateurs*, 2021, *passim*.
- BELCH, A., GUIJARRO, F. y RUIZ, G., “Relación entre precio de alquiler y renta en el mercado residencial español y política de vivienda” *Revista internacional de política económica*, vol. 3, núm. 2, 2021
- BONNEVAL, L., «Le contrôle des loyers empêche-t-il l’investissement dans l’immobilier ? », *Métropolitiques*, 2011, p. 1-6.
- CAVADIAS, M., “A Brief History of Rent Regulation in New York”, *Buildings*, vol 81, 2017
- CASTILLO, E., “Madrid, en las antípodas del modelo de vivienda pública de Viena”, *Cinco Días El País* 6 de mayo de 2019 (accesible en https://cincodias.elpais.com/cincodias/2019/05/03/economia/1556907468_058543.html)
- CONSEJO DE MINISTROS, “El Gobierno aprueba el Proyecto de Ley de Empleo e impulsa el trabajo autónomo y la formación de los trabajadores ocupados”, *LaMoncloa*, 2022
- CUERPO C., KALANTARYAN S., PONTUCH P., “Rental Market Regulation in the European Union”, *Economic Papers* 515, 2014, págs. 1-52
- DIAMOND, R., MCQUADE, T. y QIAN, F. «The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco», *American Economic Review*, 2019, N° 109(9), P. 3365–3394.
- DIRECCIÓN GENERAL DE ECONOMÍA Y ESTADÍSTICA, “El mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019”, *Banco de España*, N° 2013, 2020, págs. 1-55.
- DOLLS, M., FUEST, C. et al., *Un año de límite de alquiler: ¿Cómo se ha desarrollado el mercado inmobiliario de Berlín?*, Leibniz-institut für Wirtschaftsforschung, 3 de febrero de 2021
- GARCÍA MONTALVO, J., “Retos del mercado del alquiler en España” *Cuadernos de Información Económica*, n° 269 (marzo) 2019, pp. 1 a 11.
- GIGLING, M., *Estudio comparado de la regulación del alquiler en Berlín y París, 2017-2018*, ed. Generalitat de Catalunya, Barcelona, 2019, pp. 1-50.
- GÓMEZ, A., “Control de alquileres: análisis de evidencia empírica y propuestas de política pública”, *Fundacion civismo*, 2021, pp. 1 y ss.
- GORGUES, Ó., “El control de alquileres: las experiencias de París y Berlín”, *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*, N° 171, 2017, págs. 16-19
- J LE., “El control de alquileres revela la ilegalidad de la mayoría de los anuncios”, *20 MINUTES*, 12 de junio de 2021)
- KRUGMAN, P., WELLS, R. y GRADDY, K., *Fundamentos de economía*, Ed. Reverté, Barcelona, 2015
- LACAZE, D., “Cómo funcionan los topes de alquiler en Lyon y Villeurbanne”, *BFM IMMO*, 11 de febrero de 2021.
- LÓPEZ-RODRÍGUEZ D. Y DE LOS LLANOS MATEA M.^a., “La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional”, *Banco de España*, N° 2002, 2020, págs. 1-54.
- LÓPEZ-RODRÍGUEZ, D. y DE LOS LLANOS MATEA, M^a de., “Evolución reciente del mercado de alquiler en España” *Boletín Económico* n° 3, Banco de España, 2019.
- LORIN, V., “El modelo vienés de vivienda pública: una inspiración para hacer frente a la crisis de la vivienda en Europa” *Equal times*, 22 de enero de 2020, (accesible en <https://www.equaltimes.org/el-modelo-vienes-de-vivienda?lang=es#.Yr2LAuxBw2w>)
- MARTÍNEZ DEL OLMO, A., “La explosión del alquiler y las desigualdades residenciales en Madrid” *ANDULI, Revista Andaluza de Ciencias Sociales* 17, 2018, pp. 109-132.
- MAS FLORES, J.A., “La regulación de los precios del alquiler: un error con consecuencias” *Housing: Revista de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili*, n° 14, 2020, págs. 12-13.

MOLINA ROIG, E. y XERRI, K., “La estabilización de la renta como mecanismo para incentivar el acceso a la vivienda a través del arrendamiento urbano desde una perspectiva comparada”, *CEFLegal: revista práctica de derecho. Comentarios y casos prácticos* n.º. 179, 2015, págs. 41-86.

MOLINA ROIG, E., “Análisis de la Ley 11/2020 sobre contención de rentas en Cataluña” *Actualidad civil*, n.º 12, 2020

PARLAMENTO EUROPEO, *Resolución de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos* (2019/2187(INI).

PEIRÓ COMPAINS, I., “La opción de regular el precio del alquiler ante la falta de vivienda asequible”, *Diàlegs d’habitatge*, 2 de octubre de 2020.

RÀFOLS ESTEVE, J., “Alternativas al control de los alquileres” *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*, n.º 169, 2017, págs. 16-19.

RÍOS B., “Más allá de España: cómo se regulan los precios del alquiler en Europa”, *El Economista*, 10 de octubre de 2021.

RODRIGUEZ LÓPEZ, J., “El mercado y la política de vivienda”, *Economistas*, N.º 126, 2011, págs. 97-109

SANZ, E., “Un año de la ley de alquiler en Cataluña, ¿han bajado realmente los precios?”, *El Confidencial*, 11 de septiembre de 2021.

SIMS, D. P. «Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control?», *Journal of Urban Economics*, n.º 61, 2007, pp. 129-151.

TENA ARREGUI, R., “Fijar límites al precio del alquiler. Una cuestión de justicia”, *El Notario del Siglo XXI*, n.º 96, 2021.

2. Documentos de interés

MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA Y MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES Y AGENDA 2030, *Anteproyecto de ley por el derecho a la vivienda*, 2021,

CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL, *Informe sobre el Anteproyecto por el derecho a la vivienda*, 27 de enero de 2022

CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL, *Voto particular concurrente que formulan los vocales, Juan Manuel Fernández Martínez y Juan Martínez Moya, al acuerdo adoptado por el pleno del Consejo General Del Poder Judicial, en su sesión de 27 de enero de 2022, en relación al punto i-10º del orden del día, “Informe sobre el anteproyecto por el derecho a la vivienda”*

CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL, *Voto particular concurrente que formulan los vocales, Álvaro Cuesta Martínez, Clara Martínez de Careaga García, Rafael Mozo Muelas, María Concepción Sáez Rodríguez y Pilar Sepúlveda García de la Torre, al acuerdo adoptado por el pleno del Consejo General Del Poder Judicial, en su sesión de 27 de enero de 2022, en relación al punto i-10º del orden del día, “Informe sobre el anteproyecto por el derecho a la vivienda.*

3. Normativa

RD 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (BOE 10/03/2018)

RD 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025», 2022.

Constitución Española

Normativa en proceso de aprobación: Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda BOCG, serie A 89-1 de 18 de febrero de 2022.

