

1. INTRODUCCIÓN

- La demanda de viviendas de alquiler ha aumentado de manera significativa y como consecuencia los precios de éstas han sufrido una gran subida → Problema que afecta al bienestar social.
- **¿Cuál es la realidad del efecto de la política de control de precios aplicada?**
- *Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamientos de vivienda y 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.*
 - Finalidad: regular la contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de viviendas.
- En España no disponemos de evidencia empírica.

2. DATOS

- INCASOL y IDESCAT

TOTAL	Nº Obs	Media	Desv. Est.	Min	Max
Precio	3387	580.4288	167.6002	157.864	1315.604
Contratos	3392	278.9331	1106.555	1	14399
Población	3404	50941.8	147119.8	10018	1664182
Municipios Afectados					
Precio	1708	625.0103	170.3309	307.9688	1315.604
Contratos	1708	486.4491	1531.139	14	14399
Población	1708	85772.79	201706	11298	1664182
Municipios no afectados					
Precio	1679	535.0772	151.9433	157.864	1225.78
Contratos	1684	68.4596	35.6299	1	252
Población	1696	15864.36	5242.698	10018	39089

3. METODOLOGÍA

- **Estimador de diferencias en diferencias**
- Dos grupos:
 - Grupo afectado → municipios con regulación
 - Grupo de control → resto de municipios de Cataluña

$$Y_{it} = \beta_0 + \beta_1 MunAfec_i + \beta_2 Reg_t + \beta_3 Diff - in - Diff_{it} + \theta_i + \varepsilon_{it}$$

- Y_{it} es nuestra variable independiente.
- $MunAfec_i$ es una variable dummy.
- Reg_t es una variable dummy.
- $Diff - in - Diff_{it}$ es nuestro estimador en diferencias.

4. RESULTADOS

- Efecto de la regulación en los precios de los alquileres

	Ln(Precio)	Ln(Precio)	Ln(Precio)
Diff-in-Diff	-0.0511*** (0.0089)		
Diff-in-Diff (Pob<100K)		-0.0537*** (0.0091)	-0.0534*** (0.0091)
Diff-in-Diff (100K<Pob<200K)		-0.0438*** (0.0101)	-0.0435*** (0.0101)
Diff-in-Diff (Pob>200K)		-0.0291*** (0.0098)	-0.0288*** (0.0098)
Diff-in-Diff (BCN)			-0.0874*** (0.0089)
Efectos fijos municipio	SI	SI	SI
BCN	NO	NO	SI
R2 (within)	0.7694	0.7696	0.7708
F test	732.99*** (0.0000)	769.59*** (0.0000)	-
Nº Obs	3359	3359	3387

Nota: Error estándar robusto entre paréntesis. *** (1%), ** (5%), * (10%).

- Efecto de la regulación sobre el número de los contratos

	Ln(Contratos)	Ln(Contratos)	Ln(Contratos)
Diff-in-Diff	-0.0186 (0.0254)		
Diff-in-Diff (Pob<100K)		-0.0168 (0.0266)	-0.0194 (0.0266)
Diff-in-Diff (100K<Pob<200K)		-0.0390 (0.0384)	-0.0416 (0.0384)
Diff-in-Diff (Pob>200K)		-0.0106 (0.0282)	-0.0132 (0.0282)
Diff-in-Diff (BCN)			0.1325*** (0.0132)
Efectos fijos municipio	SI	SI	SI
BCN	NO	NO	SI
R2 (within)	0.0463	0.0464	0.0484
F test	16.53*** (0.0000)	11.46*** (0.0000)	-
Nº Obs	3120	3120	3146

Nota: Error estándar robusto entre paréntesis. *** (1%), ** (5%), * (10%).

- Análisis de **tendencias paralelas**: en el caso del precio no llegan a ser totalmente iguales. En cuanto a los contratos, si se cumple el requisito de las tendencias paralelas.
- El **precio** ha sufrido una disminución del 5,11%. El efecto es mayor en los municipios de menor tamaño y resulta menor en los municipios más grandes.
- Efecto trimestralmente: la regulación generó un impacto negativo sobre los precios desde el primer trimestre y prácticamente estable a partir del segundo.
- La regulación no ha tenido efecto respecto a la cantidad de **contratos** de alquiler firmados, efecto no significativo.
- No existe ningún tipo de **efecto de desbordamiento** respecto a los precios y contratos.

5. CONCLUSIONES

- La regulación ha sido efectiva para disminuir los precios de las viviendas.
- En cuanto a los contratos, no ha tenido efecto puesto que los resultados obtenidos son no significativos.
- No existe ningún tipo de efecto de desbordamiento respecto a los municipios limítrofes a los afectados por la regulación.
- Con una evidencia empírica afirmamos que la regulación ha sido efectiva. Pero, la regulación ha sido anulada.
 - ✓ Puede ser de gran interés analizar la evolución del precio en los próximos trimestres para obtener más información al respecto.