
This is the **published version** of the master thesis:

Becca, Federica; Donat, Carles, dir. Impacto de la pandèmia del COVID-19 en el mercat de alquiler en los barrios de Barcelona. Bellaterra: Universitat Autònoma de Barcelona, 2021. 65 pag. (1475 Màster Universitari en Estudis Territorials i Planejament)

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/261006>

under the terms of the  license

UNIVERSITAT AUTÒNOMA DE BARCELONA

Departamento de Geografía

**IMPACTO DE LA PANDEMIA DEL COVID-19 EN EL
MERCADO DE ALQUILER EN LOS BARRIOS DE
BARCELONA**

Trabajo final de Máster en Estudios Territoriales y de la Población

Curso Académico 2020-2021

Septiembre 2021

Federica Becca

Federica Becca

Autor

Carles Donat Muñoz

Tutor

Resumen

La presente investigación pretende analizar el impacto de la crisis del Covid-19, iniciada en 2020, en el mercado de alquiler en los 73 barrios de Barcelona. Se analiza la correlación entre la variación del precio medio del alquiler y dos variables, la renta media y el porcentaje de vivienda turística. Los resultados obtenidos demuestran que la evolución de los precios, a diferencia de periodos de crisis anteriores, no depende de la renta y solo en parte del turismo. Esto abre muchas posibles líneas de investigación que podrían enfocarse en encontrar otras variables y en desarrollar posteriores análisis de la situación residencial en Barcelona.

Palabras claves: Barcelona, pandemia, mercado de alquiler, barrios, renta, turismo

Abstract

This research aims to analyze the impact of the Covid-19 crisis, which began in 2020, on the rental market in the Barcelona's 73 neighbourhoods. It analyzes the correlation between the variation in the average rental price and two variables, the average income and the percentage of tourism accommodation. The results show that the evolution of the prices, unlike previous periods of crisis, do not depend on the income level and only partly on tourism. This work opens up many possible research lines which could focus on figuring out other variables and on developing further analysis of the residential situation in Barcelona.

Key words: Barcelona, pandemic, rental market, neighbourhoods, income, tourism

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	7
1.1. Objetivos e hipótesis.....	8
1.2. Metodología	9
2. MARCO TEÓRICO	12
2.1. La vivienda como objeto de estudio	12
2.2. La complejidad del sistema residencial.....	15
2.3. El sistema residencial del Sur de Europa.....	20
2.4. El sistema residencial en España	23
2.5. El mercado de alquiler en España.....	25
3. ESTADO DE LA CUESTIÓN.....	29
3.1. Medidas Covid e impacto en el mercado de alquiler.....	33
• <i>Europa</i>	35
• <i>Ciudades italianas y españolas</i>	36
3.2. Crisis y mercado de alquiler: estudios a escala de barrio.....	38
4. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER DURANTE LA PANDEMIA..	43
4.1. Resultados	44
• <i>Precio medio del alquiler.....</i>	44
• <i>Turismo</i>	50
4.2. Discusión	55
5. CONCLUSIONES.....	60
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	62

1. INTRODUCCIÓN

Durante las últimas décadas han acontecido periodos de crisis y de recesión económica muy impactantes para la sociedad y para nuestras vidas. Recordamos el boom de la burbuja inmobiliaria que desencadenó un periodo recesivo de 2007 a 2014, y la actual coyuntura sanitaria y económica provocada por la difusión del Coronavirus (Covid-19) en todo el mundo.

Con este trabajo se propone estudiar el impacto provocado por la pandemia por Covid-19 en el mercado de alquiler en la ciudad de Barcelona. El objetivo es mostrar las diferencias existentes en la evolución de los precios y relacionarlas con las desigualdades en el nivel de renta medio de los barrios, abarcando un periodo de tiempo de un año, desde el primer trimestre de 2020 hasta el primero de 2021.

Este tipo de análisis se suelen realizar a escalas regionales por la mayor disponibilidad de datos, como en el caso de Donat y Bosch (2021) o de Lens (2018). Sin embargo, detrás de ciertos resultados pueden esconderse diferencias sustanciales adentro de un mismo territorio. Debido a la escasez de datos a escalas más pequeñas en algunos casos o para algunas variables, hay menos investigaciones que profundizan ámbitos territoriales de más detalle, como pueden ser los barrios de una ciudad. Precisamente, este trabajo trata de contribuir a este segundo grupo de estudios, y ser de apoyo para investigaciones futuras.

Después de esta breve introducción, el segundo capítulo contextualiza el trabajo en un marco teórico bastante amplio. Se trata de posicionar a España adentro del cuadro de sistemas residenciales de Europa, e individuar las características principales de su mercado de alquiler.

En el tercer capítulo, se presenta la situación actual con respecto a la pandemia y al mercado de alquiler. Primero, se resumen las principales medidas de protección del derecho a la vivienda implementadas en cuatro países: España, Italia, Francia y Alemania. En segundo lugar, se muestra cual ha sido la evolución del mercado de alquiler en toda Europa, y cuál es la situación de cada país en cuanto a las condiciones de accesibilidad a una vivienda para las personas que viven en este régimen de tenencia, comparándola con la región metropolitana de Barcelona, el área metropolitana de Barcelona y la ciudad de Barcelona. Finalmente, en

el mismo capítulo, se pone el foco en el impacto general de la pandemia en Italia y España, llegando a detallar un poco más el caso de las ciudades principales.

En el cuarto capítulo, se analizan y se discuten los resultados obtenidos en cuanto a la relación de la variación de los precios medios del alquiler respecto a dos variables, que son la renta media y, en un segundo momento, el porcentaje de alojamientos turísticos por barrio. Aquí se muestran los cálculos aplicados, las representaciones gráficas y cartográficas de las variables, y la discusión final con los posibles factores explicativos.

Finalmente, en el último capítulo se exponen las conclusiones y las posibles líneas de investigación futuras que pueden derivar y basarse en los resultados de este estudio.

1.1 Objetivos e hipótesis

En el contexto de crisis actual por la pandemia de Covid-19 y por su afectación, tanto en el mercado de vivienda como en los niveles de renta generales, se propone investigar más en profundidad las consecuencias provocadas en el mercado del alquiler en los 73 barrios de la ciudad de Barcelona, España, entre el primer trimestre del año 2020 y el primer trimestre de 2021. El objetivo principal es analizar y averiguar la existencia de una relación directa entre la evolución de los precios y las desigualdades a nivel de renta media por unidad de consumo en los barrios de la ciudad. La elección del marco temporal es debida a dos factores: en primer lugar, de esta manera se trata de eliminar el llamado “efecto de estacionalidad”; y segundo, el primer trimestre de 2021 es el más significativo por el aumento intenso de los contagios de la segunda ola en toda Europa y de consecuencia, en estos meses, es posible ver efectivamente la posible afectación que sufrieron los precios en el mercado de vivienda por la crisis sanitaria empezada casi un año antes.

En la óptica de llevar a cabo esta investigación de manera integral, se proponen unas hipótesis de trabajo como punto de partida para el análisis. Primero que todo, se pretende demostrar que durante la pandemia por la Covid-19, el mercado de alquiler presentó unas fluctuaciones diferenciales entre los setenta y tres barrios de Barcelona, en concreto, en relación con los niveles de renta: un mayor descenso de los precios del alquiler en los barrios de menor nivel socioeconómico, y un descenso menor o ninguna variación relevante en los barrios de renta

más alta. Adicionalmente a esto, queremos verificar como la presencia de viviendas de uso turístico pudo ser un factor explicativo de un mayor descenso de los precios, de manera independiente al nivel de renta medio de los barrios. Para estos objetivos se llevarán a cabo una serie de análisis cuantitativos y cartográficos, y se realizarán comparaciones con otros estudios, cuando posible, relativos al mercado de alquiler durante periodos de crisis. A pesar de que cada coyuntura puede tener naturaleza distinta, se puede suponer que las consecuencias provocadas en el mercado de la vivienda tienen características similares.

1.2 Metodología

Para la presente investigación se han utilizado diferentes herramientas y técnicas de análisis, dependiendo de las características de cada apartado.

En primer lugar, se ha hecho una recopilación bibliográfica, mediante el estudio de investigaciones y publicaciones previas. Se ha realizado entonces un análisis comparado para contextualizar el sistema residencial español adentro del marco europeo y resaltar las características de su mercado de alquiler. De la misma manera se ha procedido para la recopilación de la información necesaria respecto a las restricciones implementadas desde el inicio de la pandemia (prórroga de los desahucios, prórroga por impagos del alquiler, etc) en países de referencia como Italia, Francia, Alemania y obviamente España.

En segundo lugar, con respecto a los apartados sucesivos, se han implementado técnicas de análisis cuantitativo, basándose en el estudio tanto de fuentes bibliográficas, artículos de periódico, portales inmobiliarios, como de bases de datos abiertas. Para el estudio comparado del mercado de alquiler entre Barcelona y otros contextos europeos se ha consultado la European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC), considerado como un instrumento de referencia, de periodicidad anual, para estadísticas comparativas sobre la distribución del ingreso, la inclusión social y el comportamiento residencial a nivel europeo. Para los ámbitos de la región metropolitana de Barcelona, área metropolitana de Barcelona y de la ciudad de Barcelona se han consultado las bases de datos del Sistema d'Indicadors Metropolitans de Barcelona (SIMBA) del Instituto d'Estudios Regionales y Metropolitano de Barcelona. Las variables consideradas fueron el porcentaje de hogares con sobrecoste en

vivienda, y el porcentaje de ingresos mensuales destinados al pago del alquiler. Gracias a estas dos variables ha sido posible contextualizar y comparar la RMB, el AMB y la ciudad de Barcelona con los otros países de la Unión Europea. Consecutivamente se ha calculado la evolución del precio medio del alquiler por países de referencia de la Unión Europea (Italia, Francia, Alemania, España, y el promedio de la UE27) con una serie histórica desde 2017 hasta 2021.

Para los cálculos relativos a la hipótesis inicial de trabajo, el tipo de análisis ha sido cuantitativo, y se ha trabajado inicialmente con dos variables. Primero, el precio medio del alquiler por barrio, del cual se dispone de la serie histórica desde 2014, consultable en el portal de Estadísticas y Difusión de datos del Ajuntament de Barcelona, y actualizado trimestralmente. Aquí, se ha calculado la variación interanual entre el primer trimestre de 2020 y el primero de 2021. Segundo, la renta media por unidad de consumo por barrio, del Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH) de 2017 del INE. Estos datos son los más actualizados disponibles actualmente. Las dos variables se han representado cartográficamente, a través de mapas temáticos. La renta se ha subdivido en 6 categorías, y se ha calculado tomando la media de Barcelona como base 100. La variación del precio de los alquileres se ha representado por colores: rojo para los barrios que presentan valores negativos y azul en los que tienen valores positivos. Además, se identificaron 4 categorías, dos para los valores negativos y dos para los positivos. Sucesivamente se ha aplicado un modelo de regresión lineal para verificar la existencia de una correlación directa entre las dos variables, y se ha representado con un gráfico de dispersión.

En un segundo momento, con el objetivo de confirmar o rechazar la segunda hipótesis relacionada con el factor turismo, se ha considerado una variable adicional, el porcentaje de vivienda de uso turístico por barrio. Para obtener estos datos se ha procedido consultando nuevamente dos de las bases de datos abiertas del Ajuntament de Barcelona, actualizadas trimestralmente: el número de vivienda de uso turístico por barrio y el número de los locales que tienen como uso y destinación principal la vivienda. De esta manera ha sido posible obtener y comparar el porcentaje de pisos turísticos por barrio, y relacionarlo con la variación del precio de los alquileres. Nuevamente, se ha procedido a la aplicación de un modelo de regresión lineal, en este caso para verificar la existencia de una relación inversa: al crecer el

porcentaje de pisos turísticos, disminuye más el valor medio del alquiler. Los resultados del modelo se ven reflejado en un diagrama de dispersión.

En base a estos dos análisis con modelos de regresión, se ha podido entender si existe algún tipo de relación entre las variables, y entonces confirmar o rechazar las hipótesis iniciales. Durante todo el estudio, los datos incompletos o no actualizados de algunos de los barrios de Barcelona no se han considerado, llegando a analizar 67 de los 73 barrios de la ciudad. Las variables apreciadas pueden no ser suficientes para explicar la real evolución del mercado del alquiler durante la pandemia, considerando que muchos son los elementos que pueden intervenir y explicar las diferencias entre los barrios. De todas maneras, los datos, los cálculos y las variables implicadas son los necesarios para poder encontrar, aunque parcialmente, una respuesta a las variaciones de precios existentes.

2. MARCO TEÓRICO

Para llegar a investigar el mercado de la vivienda, y en específico el mercado del alquiler, es necesario partir desde la aclaración de conceptos fundamentales para el total entendimiento de su funcionamiento. Por esta razón, este marco teórico parte desde los principios de los estudios de la vivienda, y desde tres de las principales corrientes de pensamiento desarrollada en el siglo pasado. Además, por tratarse de un trabajo enfocado en el caso barcelonés, es importante encuadrar primero a España como país, identificando y definiendo las características tanto de su sistema residencial en el contexto europeo como de su mercado de alquiler. Por ende, la función de este capítulo es recoger diferentes fuentes bibliográficas de las últimas tres décadas para poder crear una base teórica que brinde sustento al resto del trabajo.

2.1 La vivienda como objeto de estudio

Investigaciones y estudios sobre la vivienda, y su importancia en la funcionalidad y calidad de vida de las personas, se empezaron a desarrollar desde hace décadas, a partir de la Revolución Industrial. En ese periodo es cuando las ciudades empiezan a expandirse muy rápidamente por consecuencia de la creciente presión demográfica de la población rural que se desplaza hacia el ámbito urbano para encontrar trabajo, incrementando la demanda de alojamientos de manera considerable. Las condiciones eran precarias, y había muchos problemas de hacinamiento, falta de higiene y conflictos sociales, los cuales llevaron a los científicos a empezar a investigar la ciudad y su funcionamiento, y dentro de este, el tema de la vivienda, con el propósito de solucionar las dificultades sociales que derivan de este. Los procesos de urbanización e industrialización implicaron entonces la aparición de problemáticas residenciales y urbanas que necesitaban ser intervenidas, y que fueron evolucionando en diferente medida a lo largo de las décadas. El análisis de la ciudad y de su expansión han estado vinculados desde ese momento con el tema de la vivienda, que se vuelve objeto de estudio en el mundo académico durante el siglo XX, hasta el día de hoy (Calo, 2015).

La ciudad se puede definir como estructura socioespacial en la cual se articulan instituciones, ordenaciones y formas de vida individuales que marcan y dan un significado al espacio urbanizado (Giraldo Isaza, 1998). Representa la función económica y la producción del espacio, pero también es lugar de interacciones sociales, de distribución de la población, de segregación, integración y exclusión (Calo, 2015). La cuestión residencial incluye entonces muchas variables y factores de naturaleza geográfica, social, económica, demográfica y política, que se han de considerarse en el momento del análisis. Partiendo de estas afirmaciones es posible hacer un cuadro sintético de algunas de las principales corrientes de pensamiento relacionadas con la ciudad y la vivienda, antes de entrar con más profundidad en el tema de los sistemas residenciales y el mercado de alquiler.

La existencia de diferentes consideraciones y aportes acerca de la vivienda, demuestran la complejidad de la cuestión residencial, por lo tanto, es posible afirmar que el marco teórico sobre el tema se ha ido construyendo a través de las interpretaciones de su influencia en la estructuración de las relaciones sociales y de su papel general. En este apartado destacamos tres líneas de pensamiento, que se consideran relevantes a la hora de definir un marco teórico sobre la ciudad y la vivienda, no obstante, a lo largo del siglo XX y XXI, se han desarrollado muchas más, igual de relevantes y valiosas.

Perspectiva ecológica

Los autores que pertenecen a esta corriente asumen la existencia de una relación natural entre el medio físico y el comportamiento humano. En cuanto a la vivienda, sus estudios se basan en detectar modelos de localización y diferenciación residencial, priorizando la descripción empírica del fenómeno, más que tratando de darle una interpretación. El modelo que desarrollan encuentra, entonces, dificultades en el análisis de los procesos de diferenciación del acceso a la vivienda, o en la comprensión de los diversos modos de producción. Aunque se critica el excesivo naturalismo a la hora de analizar la ciudad, por considerar los fenómenos y problemáticas urbanas como algo puramente natural, sus aportes en cuanto a técnicas de investigación cualitativas de las interacciones sociales han resultado relevantes en estudios posteriores (Guerra, 1997). La mayoría de los autores que desarrollaron esta perspectiva, pertenecen a la Escuela de Chicago, fundada en los años veinte en la homónima ciudad, y reconocida por sus trabajos sobre las dinámicas espaciales y la estructura residencial,

basándose en los principios de la Ecología Urbana¹. Lo que proponen es un marco global, teórico-metodológico, y de análisis de los procesos sociales y territoriales en el contexto urbano, todavía aplicable a estudios contemporáneos (Martínez Gutiérrez, 2013).

Enfoque institucional

Esta línea de estudios sobre la cuestión residencial parte de la idea de que la capacidad de decisión de los sujetos está limitada por diferentes variables, que pueden generar conflictos entre los grupos sociales. Critican la visión naturalista del mercado de la vivienda que se propone en la perspectiva ecológica, y distinguen dos corrientes dentro del enfoque general: el *locational conflict* y el *managerialism*. La primera tiene como base ideológica la existencia de conflictos entre las diferentes clases sociales, por diversidad de poder, interés y objetivos, por lo cual es necesario abandonar la idea de que las personas compren libremente en el mercado de la vivienda, siendo este controlado por grupos de poder (administración, grandes propietarios e industrias) que regulan las formas de acceso, la distribución y la localización. La segunda corriente, el *managerialism*, se basa en la idea de que el mercado residencial es el principal factor causante de conflictos y de diferenciación social por el tipo, las formas de acceso y las formas de distribución de las viviendas. Identifican entonces, diferentes *housing classes* en el mercado de vivienda, es decir, clases residenciales, que se diferencian por los niveles de renta, ocupación y *social status* de las personas, y por las reglas de localización de las instituciones públicas y privadas, como principales agentes responsables de la distribución de la población en la ciudad (Calo, 2015).

Enfoque marxista

Entre los años 70 y 80 del siglo pasado se empieza a teorizar sobre el tema residencial desde un nuevo enfoque basado en los principios del Marxismo de finales del siglo XIX. Esta perspectiva se fundamenta en la idea de que la vivienda contribuye a la reproducción de las estructuras de poder entre las personas, como exteriorización de los diferentes niveles de renta y capacidad de consumo. El estatus residencial y la jerarquía social están íntimamente relacionados entre sí, volviéndose determinantes de la inequidad y del conflicto social (Lawson, 2012). La vivienda, en esta perspectiva, es un elemento fundamental en la

¹ La Ecología Urbana tiene como objeto de estudio las interacciones entre el comportamiento humano y los grandes ambientes urbanos.

reproducción de la fuerza de trabajo, e influye directamente en la distribución espacial de los trabajadores, generando fenómenos urbanos como la segregación. Uno de los principales exponentes de este enfoque, David Harvey², citado por Lawson (2012), considera el mercado residencial como una entidad formada por diferentes submercados, que, por los niveles diferenciales de renta, especialización laboral, hábitos de consumo y barreras intergeneracionales, filtran el acceso a la vivienda y dividen la ciudad en ambientes residenciales espacialmente segregados, describiendo y dando explicación a dinámicas y fenómenos muy actuales.

Estas tres corrientes de pensamiento desarrolladas en el siglo pasado sugieren un importante punto de partida en la comprensión de la cuestión residencial, y sientan una sólida base teórica, todavía valiosa y aplicable tanto a los contextos y estudios contemporáneos sobre la vivienda, como al análisis de las coyunturas ocurridas en las últimas décadas.

2.2 La complejidad del sistema residencial

La definición y categorización de los distintos sistemas residenciales en el contexto europeo, sigue siendo hasta hoy un tema de investigación abierto e inmerso en múltiples aportaciones teóricas. En este apartado se propone exponer los principales aportes de la literatura contemporánea, a partir de finales del siglo pasado, sobre la individualización de diferentes tipologías de sistemas residenciales en Europa.

En primer lugar, se considera necesario partir por la definición conceptual de *sistema residencial*, considerando valiosa la implementada por Módenes y López-Colás (2014) que lo definen como el conjunto de interrelaciones mutuas entre el contexto demográfico, social, político y territorial, con los mercados y las estructuras residenciales. El sistema residencial así definido, se sitúa entonces en el marco explicativo más amplio de las relaciones entre población y vivienda. Este incluye viviendas, actores e instituciones que explican los fenómenos de producción, consumo y regulación de la vivienda en sí.³ Por otro lado, se reconocen cuatro componentes fundamentales para su funcionamiento, que varían

² David Harvey: *Social Justice in the City*, 1973.

³ Definición basada en la obra de Boelhouwer y Heijden (1992).

dependiendo del ámbito a considerar: el componente demográfico, que incluye los hogares y la demanda residencial que de estos deriva; el componente económico, que representa el mercado residencial y su producción; el componente político, responsable del funcionamiento y de la gestión del sistema residencial; y el componente cultural, de carácter más endógeno y particular de cada contexto geográfico. Se decide utilizar la palabra sistema para recalcar su principal característica, que consiste en la integración y dependencia recíproca de los elementos que lo conforman, los cuales se ven afectados recíprocamente. Se trata en específico de un sistema *probabilístico* porque es posible estudiar sus variables en términos predictivos y no con certeza, *multidisciplinar*, porque necesita la intervención de múltiples ámbitos de estudio para ser analizado, y *multivariable*, porque asume que un evento puede ser ocasionado por distintas variables y factores interrelacionados (Calo, 2015).

A continuación, se exponen algunas de las aportaciones teóricas de la literatura contemporánea, que tratan de analizar e identificar los sistemas residenciales y regímenes de bienestar en el contexto europeo en las últimas décadas.

La teoría de los sistemas de bienestar de Esping-Andersen (1990) ha tenido reconocimiento a nivel internacional, no obstante, es necesario considerar que se trata de un análisis no exhaustivo, por lo cual algunos países entran solo en ciertas medidas en las características del régimen de bienestar en que los sitúa. Además, se trata de una herramienta analítica, que no se ha aplicado a menudo al análisis de los sistemas residenciales, pero puede contribuir en dar un aporte teórico relevante en el momento de identificar diferencias entre un país y otro.

La primera tipología es el sistema de bienestar *social-democrático*, en el cual la provisión de los servicios básicos de bienestar es dominada por el Estado. Estos son de carácter universal y son accesibles a la mayoría de la población, lo cual reduce las diferencias en términos de renta a niveles mínimos, por mecanismos del efecto de redistribución del bienestar. El país que mejor representa este modelo es Suecia, no obstante, los países Escandinavos en general muestran estas características.

En segundo lugar, Esping-Andersen reconoce la tipología de régimen de bienestar *corporativista*, en donde el Estado es bastante activo en la provisión de los servicios básicos, sin embargo, de manera más limitada que en el modelo anterior. En este caso no se presenta

una redistribución de la renta, por el hecho de que las mismas políticas de bienestar estatales parten de la jerarquía social existente, donde coexisten grupos sociales con niveles heterogéneos de bienestar. La provisión resulta ser entonces fragmentada, y cada grupo social tiene acceso a ciertos tipos de servicios, no universales. Además, el Estado no es el único proveedor, sino que otras entidades como la familia y otras organizaciones no profit como la iglesia, se encargan de complementar la acción estatal. Los países que entran en este segundo modelo son por ejemplo Austria, Alemania, Italia y Bélgica.

El tercer y último régimen de bienestar individuado por el autor es el *liberal*, caracterizado por una implicación estatal muy limitada y una orientación de mercado muy fuerte. El Estado se vuelve proveedor de servicios solo para la parte de población más desfavorecida, lo cual provoca diferenciales de renta elevados, y perpetúa la dualidad entre pobres y ricos. En Europa ejemplos de este modelo pueden ser Reino Unido e Irlanda.

Hoesktra (2003) ofrece un análisis de los modelos de Esping-Andersen aplicados al tema de vivienda, añadiendo más características según determinados criterios, como se resume en la tabla 1.

Tabla 1: diferencias entre los sistemas residenciales de los tres modelos de Esping-Andersen.

CRITERIO	SOCIAL- DEMOCRATICO	CORPORATIVISTA	LIBERAL
Objetivos generales de las políticas de vivienda	Alta calidad de vivienda garantizada universalmente.	Mantenimiento de la estratificación social de la sociedad, e incentivos para actores privados para tomar iniciativas en el mercado de vivienda.	Rol dominante del mercado, y acción estatal limitada solo para los grupos más desfavorecidos.
Regulación de los precios de las viviendas.	Fuerte influencia estatal en la regulación y establecimientos de los precios de la vivienda.	Influencia moderada del Estado en la regulación de los precios para corregir los efectos negativos del libre mercado.	El mercado es el único actor que regula y determina el precio de las viviendas.
Distribución y asignación de las viviendas	La distribución se basa en las necesidades de la población.	Intervención estatal para reducir los efectos negativos del mercado, aunque algunos grupos resultan más favorecidos	El mercado regula la distribución de las viviendas en su mayoría, y solo un pequeño porcentaje es regulado

		en el proceso de distribución.	para los grupos de menores ingresos.
Organización de la provisión residencial	El estado regula la provisión y producción de nuevas viviendas.	Planeación espacial moderada. Casi exclusivamente los actores privados regulan la provisión y producción de nuevas viviendas.	Planeación espacial desregularizada. Exclusivamente los actores privados regulan la provisión y producción de nuevas viviendas.

Fuente: elaboración propia a partir de Hoekstra (2003)

Barlow y Duncan (1994) añaden ulteriores aportaciones al modelo Esping-Andersen, poniendo el foco en la promoción residencial y provisión del suelo. Resulta entonces que, en el sistema residencial de tipo liberal, con Inglaterra como representante, la promoción residencial es de tipo especulativo y la provisión del suelo dominada por la gestión de los actores privados. El acceso a la vivienda sufre de los efectos y de las fluctuaciones del mercado, y la intervención estatal es mínima. En el modelo corporativista, con Francia como ejemplo, el Estado interviene más en la regulación del precio del suelo y de la provisión de vivienda, volviendo el acceso a esta más amplio más no universal. El sistema residencial social-democrático presenta una promoción del suelo y provisión de vivienda desmercantilizada, reduciendo al mínimo las problemáticas de acceso. Suecia es el país de referencia.

Barlow y Duncan definen también un tercer tipo, definido rudimental, en el cual la promoción del suelo y de la vivienda es totalmente especulativa y basada en criterios mercantilistas. No definen ningún país de referencia. No obstante, Balchin (1996), posiciona países como España, Italia, Portugal, Grecia, Irlanda y Reino Unido entre el modelo liberal y el rudimentario, siendo la provisión residencial pública muy residual.

Al analizar los sistemas residenciales, Kemeny (2001) ofrece un marco interpretativo más completo, centrandlo en la influencia que tiene el Estado, el mercado y otras instituciones, en los mecanismos de provisión residencial, y dando más importancia a las formas de tenencia en el bienestar de los hogares. Identifica entonces dos tipologías: los sistemas de alquiler dual, y los sistemas de alquiler unitarios (Kemeny, 1995). En el primer modelo, la provisión de vivienda social viene exclusivamente del Estado, para proteger esta demanda de los efectos del mercado libre, y se dirige solamente a la parte de población más desfavorecida. El mercado del alquiler resulta poco atractivo por ser muy costoso y sometido

a las fluctuaciones del mercado, mientras que el mercado de propiedad asume un rol más importante por el apoyo desde las políticas de vivienda, volviéndolo el régimen de tenencia predominante. Además, la intervención estatal es residual y tiene como objetivo la rentabilidad procedente del mercado de alquiler y de propiedad desregulados, segregando y alejando la población menos favorecida del sector privado, al cual no tienen posibilidad de acceder. Los países de referencia según el autor serían Reino Unido e Irlanda, y otros del sur de Europa, según Arbaci (2007), como España, Italia, Grecia y Portugal. El segundo modelo es el del mercado de alquiler unitario, en el cual existe un mercado único de alquiler, en donde actúan el mercado de alquiler social junto con el mercado de alquiler privado, y por esto definido también como sistema integrado de alquiler. Las políticas de vivienda de esta manera garantizan la competitividad entre el sector social y privado, y de consecuencia el régimen de tenencia en propiedad pasa a un nivel secundario. Este modelo según Lennartz (2010) y Balchin (1996) tiene efectos positivos en la calidad del mercado de alquiler, que resulta asequible a todos sin distinción de renta o condición social, además de que es más fuerte y menos susceptible a periodos de crisis, y la calidad de la oferta de vivienda es superior.

Balchin (1996) igualmente ofrece un panorama interesante para los países de Europa, en base a sus políticas de vivienda, distinguiendo dos tipologías: los países que aplican políticas de discriminación positiva a favor de la vivienda en propiedad, como desgravación fiscal para la compra de la primera casa o beneficios a la construcción; y los países que aplican políticas de vivienda neutrales, creando un sistema más equilibrado, que aumenta las posibilidades de elección residencial (Del Olmo, 2020). Dentro del primer modelo se situaría nuevamente países como Reino Unido, España, e Italia, mientras que en el segundo están países como Holanda, Suecia, Alemania, Francia y Suiza.

Las aportaciones teóricas de finales del siglo XX y principio del siglo XXI de Esping-Andersen, Barlow y Duncan, Kemeny, y Balchin, ofrecen un panorama relativamente completo sobre los sistemas residenciales en Europa. Sin embargo, resulta importante destacar que las contribuciones específicas sobre los sistemas residenciales del sur de Europa, o la individuación de un sistema único en estos países, no han sido muy profundizadas durante las últimas décadas.

En el siguiente apartado se tratará de analizar la literatura más reciente sobre la existencia de un sistema residencial de los países del sur de Europa, entre los cuales entran España, Italia, Portugal, y Grecia.

2.3 El sistema residencial del Sur de Europa

La importancia de investigar los diferentes sistemas de bienestar y de incluir en estos el tema de la vivienda, ha adquirido fuerza en las últimas décadas, por la necesidad de entender de manera más profunda las condiciones de vida materiales de las personas, e identificar las diferencias que existen entre los distintos países en el contexto europeo; sin embargo, el análisis de los sistemas residenciales raras veces ha incluido los países del sur de Europa, ya que existen escasos aportes donde se considere la familia como institución social activa (Allen, 2006), así como actor y amparo predominante contra la exclusión social (Flaquer, 2004).

Históricamente los países del sur de Europa han experimentado consecuencias diferentes después de la Segunda Guerra Mundial, respecto al resto del continente, en cuanto a que hubo menos daños en términos estructurales a las viviendas, y la mayoría de la población seguía viviendo en zonas rurales, con una predominancia de la agricultura. Por estas razones y por las ideologías políticas predominantes, los gobiernos no veían la necesidad de desarrollar políticas a favor del alquiler social, a excepción de unas pocas áreas de interés industrial fordista. Diferentemente de otras zonas de Europa, en donde los fuertes daños de la Guerra habían dejado a mucha población sin alojamiento, por lo cual la vivienda de alquiler social representaba la mejor solución al problema (Montserrat Pareja Eastaway & Sánchez Martínez, 2012). Contrariamente, las políticas de vivienda en el Sur incentivaban el régimen de tenencia en propiedad, y es aquí, donde la familia empieza a adquirir un rol importante en la provisión de beneficios materiales e inmateriales, junto con las difusas prácticas políticas clientelistas (Allen, 2006)

Con base a lo mencionado anteriormente, el sistema residencial de los países del sur Europa, donde ubicamos España, Italia, Portugal y Grecia, ha sido entonces definido y nombrado como *familista* o *Latin rim* por algunos autores (Flaquer, 2004; Arbaci, 2007), que han

centrado sus estudios sobre la vivienda propiamente en esta zona de Europa. Esto tiene base en que las características del sistema de bienestar, así como del sistema residencial en específico, han resultado ser distintas a las de los otros países europeos, lo que supone la existencia de otra alternativa dentro de los modelos previamente presentados (Del Olmo, 2020).

Allen (Allen, 2006) individua cuatro elementos que distinguen los países del sur de Europa con el resto de países europeos. Primero que todo, estos se caracterizan por tener un nivel alto de vivienda en propiedad y un nivel considerablemente bajo de vivienda social. Los altos porcentajes de propietarios se explican por la falta de disponibilidad de hogares en otras modalidades de tenencia, como el alquiler y alquiler social, categorías que no reciben suficiente apoyo por el Estado, y que resultan ser mercados menos atractivos e inseguros. Además, las políticas que promueven esta modalidad son escasas, en comparación a las que apoyan la tenencia en propiedad. En España, por ejemplo, se ha ido incentivando desde hace décadas este régimen de tenencia, con políticas fiscales y financieras, que actúan a través de deducciones por adquisición de primera vivienda, ayudas a la construcción, promoción de vivienda protegida en propiedad, etc. (Módenes & López-Colás, 2014). Segundo, existen porcentajes elevados de viviendas secundarias, con destino vacacional o especulación para el turismo, muchas de las cuales resultan vacías. Según una nota de prensa publicada por el INE en abril 2013⁴, y basado en los datos del último censo del 2011, en España el 14,6% de las viviendas son de uso secundario, y el 13,7 % están vacías (o también definidas recientemente por el INE como “no principales y sin personas empadronadas”, para aclarar mejor el concepto⁵), cifras elevadas, considerando además la creciente demanda y fragmentación de los hogares. El tercer elemento tiene que ver con el rol de la familia: como ya mencionamos, esta asume un papel casi institucional, actuando activamente en la promoción de la vivienda, a causa de la falta de una intervención estatal suficiente para proveer subsidios, servicios y para regular las actividades de mercado. La solidaridad familiar

⁴ INE, Notas de prensa. Censo de población y vivienda 2011 (*Edificios y viviendas. Datos provisionales*). 18 de abril de 2013.

⁵ Fuente: Plaza, A. (Abril 12, 2021). “El INE deja de medir cuántas viviendas vacías hay en España.” *elDiario.es*.

https://www.eldiario.es/economia/ine-no-medira-viviendas-vacias-hay-proximo-censo_1_7797872.html

se encarga entonces de una serie de funciones que le corresponden a la administración pública en otros países, ya que la alta dependencia al mercado libre en propiedad crea situaciones de vulnerabilidad elevada con respecto a la accesibilidad a la vivienda, sobre todo para los grupos sociales menos favorecidos. Cuarto y último elemento, relacionado a los anteriores, es la importancia de la auto provisión y autopromoción para asegurarse el acceso a la vivienda, por ejemplo, para los hogares de nueva formación. En el norte de Europa también existen formas de auto promoción residencial, pero en el caso del sur de Europa, esta se asocia al débil sistema de planeamiento urbano y a un sistema crediticio vulnerable, tanto para la construcción como para la compra o alquiler. No obstante, encontramos diferencias entre los cuatro países, debido a que en España este factor no aplica totalmente, siendo predominante la presencia de grandes constructoras y de un sistema de planeamiento urbano ampliamente consolidado (Allen et al., 2008).

Otros elementos característicos del sistema residencial del sur de Europa se identifican a través de la investigación de Del Olmo (2020). El tiempo de permanencia dentro del núcleo familiar en España, Italia, Grecia y Portugal es más amplio respecto a otros, por tener una edad de emancipación muy alta (González, 2020). Esto es debido a la misma inseguridad residencial, causa de una intervención estatal residual, la cual dificulta la adquisición de una vivienda por parte de la población más joven, obligándolos a optar por las dinámicas antes mencionadas, que sería por medio de la familia. Según datos del Eurostat⁶ del 2020, la edad de emancipación en España se sitúa alrededor de los 29,8 años, tres y medio más que el promedio de la Unión Europea, con 26,4 años. Esto sitúa el país entre los que presentan la edad media de emancipación más alta, junto con otros del área del Mediterráneo, como Italia (30,2), Grecia (29,6) y Portugal (30,0). Además, se identifica una forma diferente de producción de la vivienda, en donde el beneficio de los promotores resulta de procesos de revalorización del suelo, más que de la construcción, como en otros modelos.

Sin embargo, resulta importante mencionar que, según autores y estudios recientes, existirían diferencias entre los mismos países del área del Mediterráneo, lo cual lleva a poner en duda la efectiva existencia o persistencia de un sistema residencial único del sur de Europa. En

⁶ Fuente: Eurostat, average age of young people leaving the parental household. Consultado el 21 de abril de 2021. https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=yth_demo_030&lang=en

este sentido, los sistemas residenciales del Mediterráneo presentan rasgos comunes a otros países, según el modelo de Esping-Andersen, de tipo liberal y corporativista, con un toque social democrático, que de todas formas sigue siendo la tipología de sistema residencial que menos se asemeja (Allen et al., 2008). Como expuesto por Módenes y López-Colás (2014), por ejemplo, España se diferencia de los otros países por tener un mercado inmobiliario más desarrollado, es decir, que el acceso informal mediante autoconstrucción u otras formas, no es tan difundido. Además, en el sistema residencial español se pueden identificar rasgos liberales, como procesos de bancarización crecientes de los hogares jóvenes, es decir que un porcentaje muy elevado y superior a otros países del Mediterráneo como Italia (donde predomina la propiedad sin financiación bancaria), accede al mercado de vivienda mediante hipoteca (Módenes & López-Colás, 2012).

En el siguiente apartado trataremos de profundizar brevemente las características del sistema residencial español, según estudios realizados en las últimas dos décadas, considerando que el objetivo principal de este trabajo es analizar el mercado de alquiler en la ciudad de Barcelona durante la última coyuntura, por lo cual es considerablemente relevante entender los principales rasgos del modelo de provisión residencial vigente en este contexto.

2.4 El sistema residencial en España

A través de la exploración de la literatura reciente relacionada con los sistemas de provisión residencial, hemos podido ubicar a España dentro del régimen definido familista o *Latin rim*, no obstante, recientemente, se han identificado rasgos de tipo liberal y corporativista, junto con otras discrepancias, que llevan a plantear la idea de que exista un modelo propio español.

En primer lugar, el dominio de la propiedad no se puede definir como un rasgo permanente en España, considerando que hasta la mitad del siglo XX, la principal forma de tenencia era el alquiler, hasta que, después de la Segunda Guerra Mundial, las políticas públicas implementadas para las clases sociales con menos recursos, empezaron a favorecer la tenencia en propiedad (Trilla, 2001). A lo largo de las décadas se fue consolidando la ideología, legítima hoy en día, de que la vivienda en propiedad garantiza estabilidad y seguridad, por su rentabilidad económica y por representar una gran inversión para el futuro.

Vivir de alquiler es algo transitorio, porque no proporciona las mismas condiciones de bienestar que la compra (Calo, 2015). Todo esto se ve reflejado en las políticas y en el gasto público destinado al alquiler, que resulta ser muy inferior respecto al destinado a la compra (Pareja-Eastaway & Sánchez-Martínez, 2011).

Para analizar las dinámicas residenciales en cada contexto es supremamente importante concentrar el foco en los jóvenes, así como afirma Leal (2010), siendo ellos los que toman decisiones con más frecuencia y que deben enfrentarse directamente a las condiciones existentes. Leal mismo propone cuatro rasgos, podemos decir fundamentales, del sistema español: tiempos largos en la formación del hogar, priorización de la vivienda en propiedad, localización próxima a la red familiar, y ayudas familiares para el acceso a la vivienda. Siendo las opciones residenciales muy limitadas a la propiedad, se trata de un sistema que dificulta la formación de nuevos hogares y la reproducción demográfica. Este régimen de tenencia ejerce mucha presión, sobre todo en los grupos más vulnerables, que se ven obligados a plantear una estrategia de acceso a la vivienda, en donde la red familiar adquiere un rol decisivo. No obstante, en los últimos años y como consecuencia de la crisis de 2008, la creciente bancarización de los hogares ha ido reemplazando la tradicional ayuda familiar, sobre todo en la experiencia de la nueva inmigración que no cuenta con este apoyo cercano (Módenes & López-Colás, 2012).

Otro aspecto importante por destacar del sistema residencial español, y más ahora que nos encontramos en un periodo de crisis importante, es la fuerte dependencia al mercado libre y la escasa intervención estatal, que influyen además en el conjunto de la economía. Se trata de un rasgo compartido con los otros países del sur de Europa, lo cual provoca que los respectivos sistemas de vivienda se caractericen por una mayor sensibilidad e inestabilidad durante los periodos de crisis, y estén sometidos a ciclos de depresión más profundos que el resto del continente (Del Olmo, 2020). El sistema español, dominado por un sistema productivo basado en la generación de valor en la construcción, más que en implementar políticas de vivienda dirigidas al beneficio de las personas (M. Pareja Eastaway & San Martín Varo, 2002), sigue conservando cierto nivel de inestabilidad, la cual dificulta la construcción de estrategias residenciales adaptativas a largo plazo, puesto que las condiciones externas pueden cambiar repentinamente (Módenes & López-Colás, 2012). Las repercusiones más

graves se verifican justamente durante los periodos de crisis, como el actual o el de 2008, que es cuando el sistema del bienestar y el sistema residencial tendrían que ser sólidos y seguros. En este sentido, resulta relevante realizar estudios sobre los efectos de estas coyunturas en el mercado de vivienda en España, centrando la atención en el más vulnerable y débil mercado de alquiler. Se propone entonces dedicar un apartado a la evolución de este durante las últimas décadas, mencionando las dinámicas ocurridas en la crisis inmobiliaria del 2008, con el objetivo de investigar las repercusiones acontecidas en la actual pandemia por Covid-19.

2.5 El mercado de alquiler en España

El acceso a la vivienda puede representar un grave problema estructural que se acentúa más durante los periodos de crisis (Del Olmo, 2020), tal cual como ha ocurrido durante la crisis inmobiliaria del 2008 y como está pasando actualmente con la crisis sanitaria. La intensidad de la problemática depende entonces de dos grandes factores: el régimen de tenencia mayoritario, considerando la propiedad y el alquiler, y el sistema residencial específico de cada contexto geográfico, del cual depende una mayor o menor intervención estatal, o viceversa, una mayor o menor mercantilización de la vivienda.

Por lo que concierne a los países del sur de Europa, como se ha mencionado en el apartado anterior, estos se caracterizan por un sistema de provisión residencial en donde se prioriza la tenencia en propiedad, siendo esta histórica y socialmente relacionada con una mayor estabilidad y seguridad económica. España ejemplifica estas dinámicas, reflejando la denominada “cultura de la propiedad”, con la cual se hace referencia, además, a la insistente estrategia de la administración pública de apoyar políticamente este mercado (Montserrat Pareja Eastaway & Sánchez Martínez, 2012). Esta forma de tenencia se convirtió entonces en la predominante a través de argumentos como el de la rentabilidad económica futura, que no caracterizaría la tenencia en alquiler, considerada como transitoria e inestable.

Actualmente, el número de hogares que viven en alquiler representan el 17,9%, respecto a un 82.1% en propiedad⁷.

Para entender el funcionamiento del mercado de alquiler en España es importante recopilar brevemente el cuadro legislativo de las últimas décadas. Después de la Guerra Civil, se promovió la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), en 1946, de regulación y congelación de los alquileres, para proteger a los inquilinos que vivían en este régimen de tenencia, que en ese momento correspondía a la mayoría de la población española. Esta LAU, igual que las siguientes dos, la de 1956 y 1964, fueron muy rígidas en cuanto a la regulación del mercado en alquiler y a las actualizaciones de las rentas, lo cual llevó a un parque de vivienda limitado y deteriorado. Por esta razón, en 1985, se promulgó un nuevo Real Decreto-Ley de medidas de políticas económicas, que supuso una total liberalización del mercado de alquiler, introduciendo nuevas características, como libertad a los arrendadores de fijar tanto el precio de la renta como la duración del contrato sin salvaguardia del precio de renovación. Estas nuevas medidas provocaron mayor inestabilidad del mercado, por un lado, con arrendamientos inaccesibles, sobre todo en las grandes ciudades, y por otro lado con alquileres a precios muy bajos en los casos donde seguía vigente el contrato anterior, basado en la LAU previa. Para controlar la excesiva liberalización y proteger los arrendatarios de los precios inasequibles, se aprobó entonces en 1994, con condiciones más restringidas y una regulación de los precios más controlada, basada en el IPC⁸ (Montserrat Pareja Eastaway & Sánchez Martínez, 2012). Esta última ley estuvo en vigor durante dos décadas, hasta el 2013, cuando una nueva ley de fomento del alquiler fue aprobada por el Gobierno de España. Lo que se buscaba era dinamizar y flexibilizar este mercado, volviendo a una mayor mercantilización de la vivienda. Algunas de las condiciones previstas eran, por ejemplo, una reducción del tiempo de prórroga de los contratos, libertad del arrendador en establecer la renta que desea, casi sin ninguna regulación, etc. Como en la mayoría de los ámbitos, y en mayor medida en los sistemas residenciales, cuanto mayor es la libertad, menor es la

⁷ Fuente: Eurostat, Population by tenure status, level of activity limitation and poverty status [CODI hlth_dhc010] <https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>

⁸ IPC: Índice de precios de consumo. Tiene como objetivo proporcionar una medida estadística de la evolución del conjunto de precios de los bienes y servicios que consume la población residente en viviendas familiares en España.

protección. Los efectos provocados no fueron entonces los esperados, logrando al contrario una elevada desprotección y debilitamiento de los arrendatarios, a ventaja de mayores garantías para los arrendadores, y un mercado en alquiler muy inestable. Es entonces en el año 2019 cuando se intenta revertir el fuerte desequilibrio generado con la LAU anterior, aprobando una nueva reforma, en dirección de la protección más que de la liberalización. El Real Decreto Ley 7/2019 vuelve en cierta forma a las condiciones propuestas en 1994. Entre las novedades más relevantes encontramos la ampliación del tiempo de prórroga de los contratos, y el establecimiento, tanto del valor de la renta como de su renovación, basado en un nuevo sistema estatal y autonómico de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, “a los efectos de diseñar las políticas y programas públicos en materia de vivienda en sus respectivos ámbitos territoriales”⁹. Los precios no podrán entonces superar el IPC, incrementando su regulación. Adicionalmente a esto, el Decreto de 2019 enfatiza otra problemática del alquiler en España, que es la insuficiencia de vivienda disponibles para solventar la demanda de hogares que necesitan acceder al mercado a través de esta forma de tenencia, tendencia común entre los hogares jóvenes. En el caso específico del alquiler social, esta problemática se acentúa más, por lo cual en el mismo BOE se menciona la necesidad de conjugar las acciones anteriores con medidas dinamizadoras por el lado de la oferta.

No obstante, las medidas tomadas a nivel nacional, el mercado del alquiler en España sigue siendo muy débil y poco atractivo, dejando muchos hogares en una situación de fuerte vulnerabilidad. Los precios siguen siendo muy altos en comparación de las rentas, causando un aumento en la tasa de esfuerzo¹⁰ económico necesario para acceder a una vivienda, que sea por medio de hipoteca o por alquiler privado. Los datos referentes a esto publicados por el AMB muestran una situación al límite en varias ciudades de España, en particular en el caso de Barcelona, donde el porcentaje de ingresos destinados al pago o arriendo de una vivienda en alquiler alcanza el 40,5%, superando el umbral máximo ideal que se sitúa en el 30% de los ingresos mensuales.

⁹ Fuente: Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, Boletín Oficial del Estado (BOE núm. 55 del 5 de marzo de 2019).

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3108>

¹⁰La tasa de esfuerzo mide el peso de la vivienda sobre el poder adquisitivo del hogar, medido a través de los ingresos netos anuales por hogar.

Otra característica del mercado de alquiler en España, que se ha mantenido constante durante décadas, es la baja profesionalización, debido al alto porcentaje de vivienda gestionadas por propietarios particulares. Los últimos datos disponibles desde el Boletín Especial de Alquiler Residencial del 2019, publicado por el Observatorio de vivienda y suelo, proporcionan un valor de arrendadores particulares que ronda el 81,5%, además de un 6,9% por la Administración pública, y un 9,3% por empresas profesionales del sector.

A nivel autonómico, en específico en la Comunidad Autónoma de Catalunya, se pueden mencionar un par de acciones en tema de mercado de alquiler.

En septiembre 2020 la Generalitat de Catalunya aprobó la Ley 11/2020, que actualiza las anteriores 18/2007, 24/2015, 04/2016 en tema de vivienda en alquiler. El objetivo principal de esta es mejorar las condiciones de las personas que viven en este tipo de tenencia, garantizando su derecho a una vivienda digna y asequible. Se propone una mayor regulación de los contratos y de los precios para dar más estabilidad a este tipo de mercado, que ha representado niveles altos de precariedad en las últimas décadas, sobre todo para los hogares jóvenes y de nueva formación.

Otra medida que se está elaborando en Catalunya, y que irá a contribuir a una mayor protección del alquiler en los Municipios con mercados tensos, como es el caso de Barcelona, es el Plan Sectorial d'Habitatge, en fase de aprobación, y encargado de planificar y programar políticas de vivienda a largo plazo, y dar respuesta a la demanda excluida del mercado en los próximos quince años.

Ahora bien, vamos a recopilar la bibliografía y los datos disponibles para analizar los efectos de la crisis sanitaria en el mercado de alquiler en toda Europa, a escala de país y de ciudad. En un segundo momento, seleccionaremos algunos estudios que traten de como las crisis afectan tanto los barrios de una ciudad como los precios de las viviendas, y cuales variables socioeconómicas y sociodemográfica pueden ser explicativas de estas dinámicas.

3. ESTADO DE LA CUESTIÓN

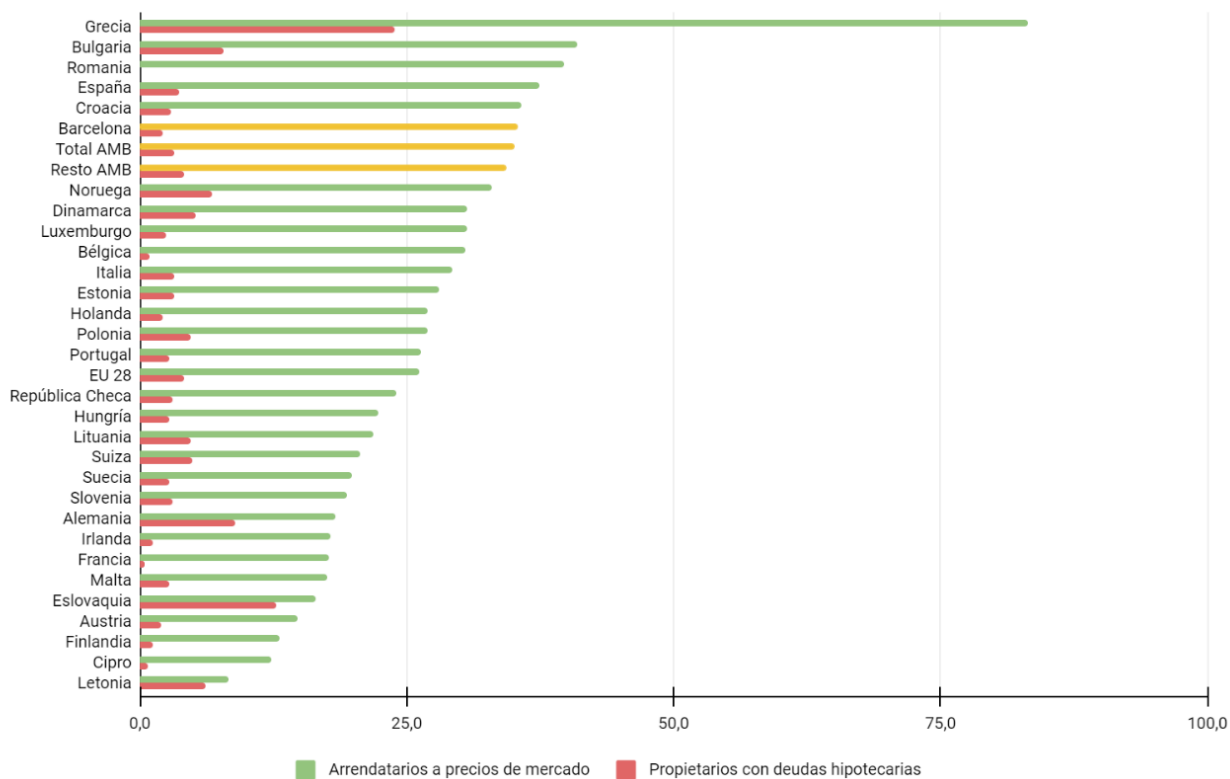
La pandemia por Covid-19, empezada a principio del 2020, ha tenido un impacto muy fuerte sobre la situación económica y social de todo el mundo. En pocas semanas, todos los gobiernos nacionales en los 6 continentes han tenido que enfrentar una crisis sanitaria sin precedentes, y tomar decisiones que nunca habían tomado, de las cuales dependían las vidas de millones de personas. En esos momentos de inesperada crisis mundial, después de la ocurrida en 2007, salen nuevamente a la luz los puntos fuertes y débiles de cada país, desde el ámbito económico, social, sanitario, poblacional y cultural. Vemos entonces que, por ejemplo, el nivel de desempleo y de deuda estatal prepandemia, la solidez del sistema sanitario, así como factores más específicos como la ratio enfermero/paciente, la tasa de población mayor a 65 años, entre otros, representan elementos importantes que se tuvieron en cuenta en el momento de enfrentar las consecuencias de la difusión del virus en todo el mundo. Entre estos aspectos, las características de cada sistema residencial, como lo hemos analizado anteriormente, resultan determinantes para la toma de decisiones de los gobiernos, en cuanto la vivienda vuelve a jugar un papel decisivo como había ocurrido con la burbuja inmobiliaria en 2007: fue el origen de la primera crisis, en relación a la descontrolada construcción y generalización a toda costa de la vivienda en propiedad, y es esencial, más bien vital, en la actual coyuntura para salvar vidas (Nasarre Aznar, 2020).

El único elemento en común entre todos los países es el virus. De ahí, todas las medidas tomadas para la emergencia van de acuerdo con la situación general de partida de cada territorio, y por esto fueron muy diferentes entre uno y otro. Cada uno tuvo que determinar los ámbitos a priorizar, cuantificar la disponibilidad fiscal y cómo repartirla, para que nada se derrumbara. En cuanto a la vivienda, que Leilani Farha, relatora especial de la ONU, declaró ser la primera línea de defensa contra el coronavirus el 18 de marzo de 2020¹¹, las medidas fueron inicialmente muy estrictas en todos los territorios, con confinamiento domiciliario, toque de queda y restricciones a la movilidad cotidiana.

¹¹ <https://bit.ly/3oFiNRD> (consultado el 07/06/2021)

Con respecto a la gestión del mercado de alquiler, objeto de estudio de esta investigación, encontramos muchas diferencias entre un país y otro, y aquí es donde las características del sistema residencial de cada uno juegan un papel principal. El porcentaje de hogares que viven en alquiler ya sea a precios de mercado o público, el porcentaje de vivienda social en alquiler, las políticas de protección del derecho a la vivienda, el nivel de intervención estatal o de liberalización, la tasa de esfuerzo económico para acceder a una vivienda, entre otras, representan características que hacen de cada sistema residencial y de cada mercado un caso específico. Sin embargo, existen tendencias uniformes entre los países de la Unión Europea con respecto al mercado de alquiler, en cuanto, como se muestra en la figura 1, los inquilinos que viven en esta forma de tenencia presentan niveles de vulnerabilidad mayores por destinar un porcentaje más alto de sus ingresos al pago de la renta, respecto a los que viven en propiedad, aunque estos tengan deudas hipotecarias.

Figura 1. Porcentaje de hogares con sobrecoste en vivienda, según régimen de tenencia, en los países de la Unión Europea (UE 27), Área Metropolitana de Barcelona y Barcelona, 2019



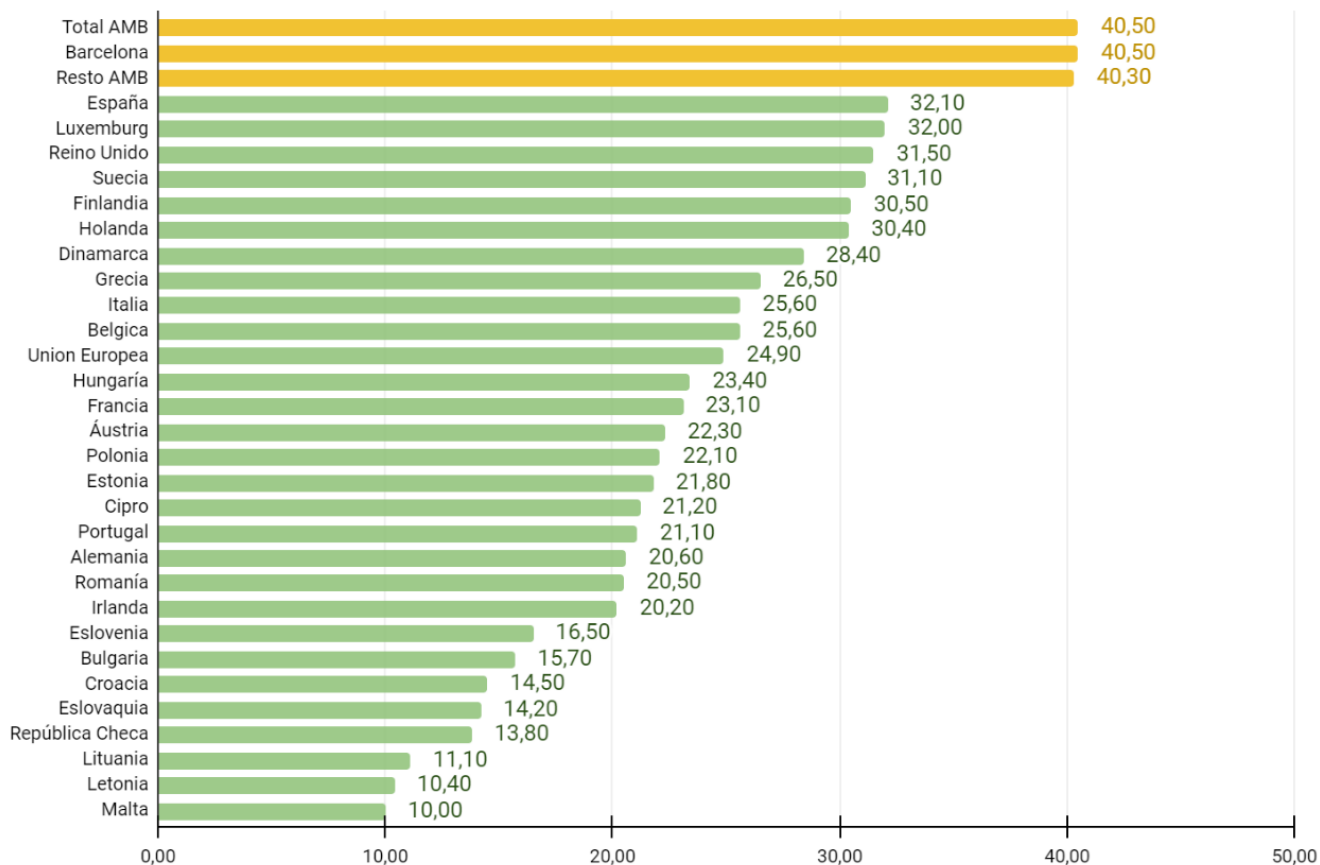
Fuente: Housing cost overburden rate by income quintile - EU-SILC survey (CODI ilc_lvho07b) https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho07b&lang=en; Total AMB, Resto AMB y

Así, el porcentaje de hogares que dedican más del 40% de sus ingresos, que están expuestos a una sobrecarga de gastos para pagar la vivienda según definición de Eurostat (*housing cost overburden rate*¹²), es más alto entre los inquilinos que los propietarios, en todos los países de la Unión Europea, con porcentajes muy altos en los casos de España, Barcelona y el AMB (Gigling, 2020).

Por otro lado, si vamos a ver en detalle cual es el porcentaje de los ingresos disponibles por hogar que se destina al pago del alquiler en cada país de la Unión Europea (*share of rent related to occupied dwelling in disposable household income*), desagregando nuevamente los datos para Barcelona, el resto del AMB y el total del AMB, encontramos una situación bastante alarmante. Estos tres ámbitos presentan de hecho los porcentajes más altos de los ingresos destinados a vivienda, con más de 15 puntos arriba del promedio europeo y 8 puntos arriba del promedio nacional, como representado en figura 2. Conjuntamente, España en su promedio es el país donde más parte de los ingresos se gasta para pagar el alquiler de toda la UE.

¹² Eurostat. Ver definición de *housing cost overburden rate* (tasa de sobrecoste de la vivienda)
[https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=EU_statistics_on_income_and_living_conditions_\(EU-SILC\)_methodology_-_housing_conditions#Main_concepts_used](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=EU_statistics_on_income_and_living_conditions_(EU-SILC)_methodology_-_housing_conditions#Main_concepts_used)

Figura 2: porcentaje del costo del alquiler sobre los ingresos disponibles del hogar, en los países de la Unión Europea, Área Metropolitana de Barcelona y Barcelona, 2019



Fuente: elaboración propia a partir de datos de Donat & Bosch, 2021 y EU SILC survey (CODI ilc_mded02)

En su conjunto, estos datos nos muestran una situación de fuerte vulnerabilidad para los hogares que viven en alquiler, sobre todo en el ámbito español y de Barcelona, condición seguramente empeorada con la llegada del Covid-19 a principio del 2020.

En un momento de fuerte inestabilidad como este, entonces, cada país implementó medidas distintas, en base a la situación de partida de cada uno, y en base al impacto esperado en la evolución del mercado de alquiler por la pandemia. En el siguiente párrafo se expondrán las principales acciones implementadas en unos de los principales países UE, cuáles Francia, Alemania, Italia y España, para proteger los arrendatarios.

3.1 Medidas Covid e impacto en el mercado de alquiler

En la tabla 2 ponemos a comparación las medidas tomadas en España, Italia, Alemania y Francia durante la primera fase de la pandemia, para mitigar el impacto sobre las condiciones de vida de las personas que viven en alquiler. Se consideran diferentes aspectos: la gestión de los procedimientos de desahucios, cuyo impacto se vuelve aún más perjudicial en una situación de crisis; las normas de finalización de contratos, considerando las dificultades en buscar y encontrar vivienda; la gestión de los (im)pagos de la renta, dada la mayor vulnerabilidad económica de muchos hogares; y las ayudas monetarias, en forma de préstamos por parte del Estado.

Tabla 2: medidas Covid en 2020-2021 dirigidas al mercado de alquiler en España, Francia y Alemania.

	España	Italia	Alemania	Francia
Procedimiento de desahucios	Prórroga de desahucios para todos los hogares vulnerables hasta agosto 2021	Prórroga de desahucios hasta junio 2021 para los hogares vulnerables (según criterios específicos)	Sin medidas específicas	Prórroga de los desahucios hasta mayo 2021 (hay que considerar que en invierno de noviembre a marzo se suspenden siempre los desahucios por las bajas temperaturas)
Finalización de contrato	Prórroga extraordinaria de 6 meses para los contratos que finalizan en un plazo entre abril 2020 hasta agosto 2021	Sin medidas específicas	Sin medidas específicas (hay que tener en cuenta la duración indefinida de los contratos)	Sin medidas específicas (hay que tener en cuenta la renovación automática de los contratos sin límites de tiempo)
Pago de la renta	En el caso de los hogares económicamente vulnerables, y solo si el propietario es un gran tenedor: el pago de la renta hasta 4 mensualidades se puede aplazar hasta 3 años sin intereses o reducirse en un 50%.	El pago de las mensualidades atrasadas se realiza mediante el Fondo Nacional de apoyo al acceso al alquiler (hasta 8.000 euros al año) solo para los hogares económicamente vulnerables.	Prórroga en el pago de la renta hasta 2021, si el impago es causado por la Covid-19. Se aplaza el pago hasta 2 años con intereses.	Sin medidas específicas

Ayudas	Préstamos sin intereses para el pago del alquiler, para los hogares vulnerables. Posibilidad de ayudas a fondo perdido para la devolución del préstamo.	Creación del Bonus Affitti en forma de ayudas sin necesidad de devolución, incluido en el Fondo Nacional de apoyo al acceso al alquiler para los hogares vulnerables (hasta 8.000 euros al año).	Sin medidas específicas	Sin medidas específicas
---------------	---	--	-------------------------	-------------------------

Fuente: elaboración propia a partir de Gigling, 2020, LeggiOggi.it¹³, Gazzetta Ufficiale della Repubblica¹⁴, Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030¹⁵,

Vemos que España e Italia ofrecieron un mayor apoyo y protección a los hogares que viven en alquiler respecto a Francia y Alemania. Esto se puede explicar seguramente por la situación de partida de cada país, y considerando que Francia y Alemania tienen políticas de protección del derecho a la vivienda más efectivas, que abarcan un número importante de hogares, a diferencia de España e Italia que partían con un mercado de alquiler en situación de fuerte vulnerabilidad, en cuanto a políticas públicas y en términos económicos y sociales (Gigling, 2020). En Italia a principio de la pandemia, por ejemplo, el 40% de los inquilinos estimaba no poder pagar la renta durante todo el 2020, y en sólo dos meses la tasa de morosidad pasó del 9,6% al 24%¹⁶.

Se trata de dos países que tienen sistemas residenciales con características en común, como vimos en el capítulo anterior, con una predominancia de la tenencia en propiedad a causa de los incentivos del Gobierno en las últimas décadas mayoritariamente hacia la propiedad, en parte provocada por el factor cultural y en parte por el político,

¹³ <https://www.leggioggi.it/2020/08/03/bonus-affitto-famiglie-cose-a-chi-spetta-importo-domanda/> (consultado el 10/06/2021)

¹⁴ <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/10/06/20A05321/sg> (consultado el 10/06/2021)

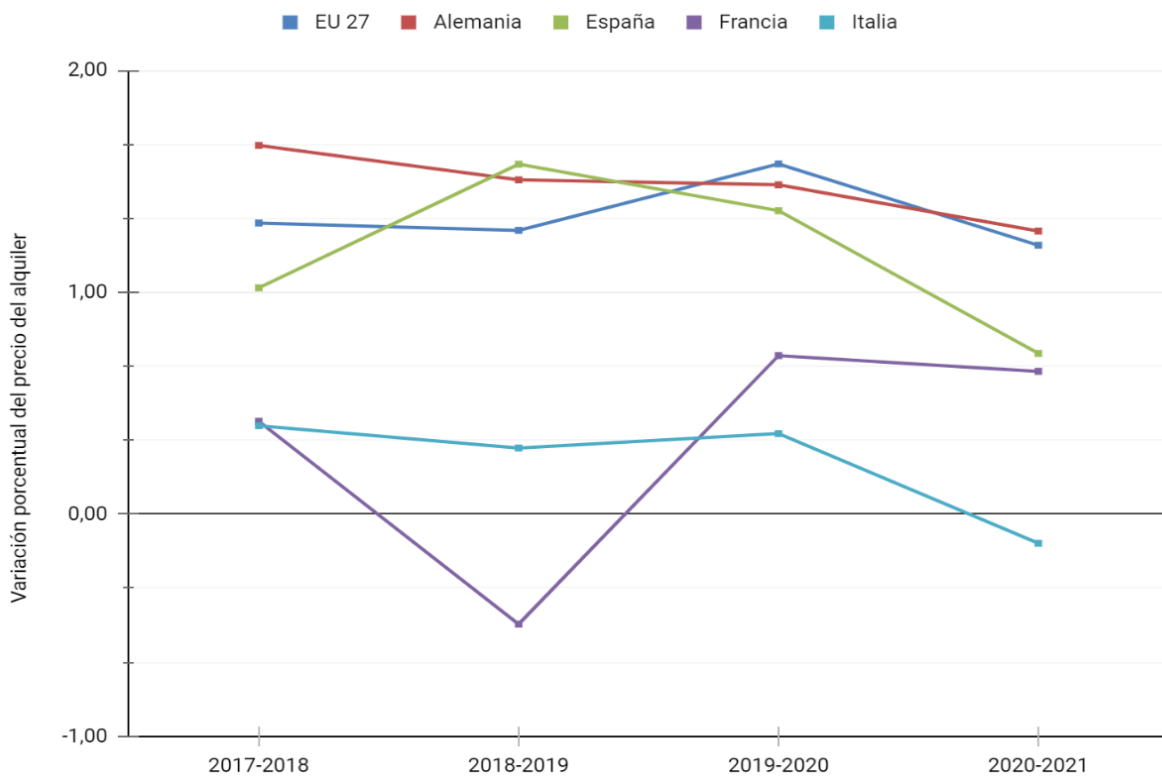
¹⁵ Desahucios: <https://www.mscbs.gob.es/ssi/covid19/desahucios/home.htm#:~:text=Con%20el%20objetivo%20de%20que,9%20de%20agosto%20de%202021> ; finalización contratos: <https://www.mscbs.gob.es/ssi/covid19/desahucios/contratos.htm> ; moratoria de deuda del alquiler: <https://www.mscbs.gob.es/ssi/covid19/desahucios/moratoria.htm#:~:text=%C2%BFEn%20qu%C3%A9%20consiste%20esta%20moratoria,todo%20o%20parte%20del%20alquiler>. (consultados el 10/06/2021)

¹⁶Fuente: <https://www.blogaffitto.it/mercato-affitto/40-inquilini-in-difficolta-con-l-affitto-come-proteggersi.html> (consultado el 10/06/2021)

- *Impacto de la pandemia en el mercado de alquiler: Europa*

La pregunta principal ahora es ¿qué impacto tuvo la pandemia en los precios del alquiler en Europa? Si miramos la fluctuación del precio promedio del alquiler comparando el primer trimestre desde 2017 hasta 2021 en España, Italia, Alemania, Francia y en el promedio de la Unión Europea (UE 27), en la figura 3, vemos que, aunque la evolución en estos países ha sido heterogénea, en todos se aprecia una ralentización en el crecimiento de los precios entre 2020 y 2021, pudiendo relacionar esto con la situación de crisis por la pandemia.

Figura 3. Variación porcentual del precio del alquiler en el primer trimestre entre 2017 - 2018; 2018 - 2019; 2019 - 2020; 2020 - 2021 en España, Italia, Francia, Alemania y promedio UE 27.



Fuente: Eurostat, HICP (2015 = 100) - monthly data (index) (CODI prc_hicp_midx)

En España e Italia es donde este crecimiento ha disminuido más, presentando incluso valores negativos en el último año en el caso italiano. Por otro lado, en el promedio de la Unión Europea y Alemania, aunque hayan crecido también a un ritmo más lento, encontramos una variación porcentual superior al 1,2%. Estos resultados pueden estar vinculados al nivel de

protección o de liberalización que caracteriza cada sistema residencial como analizado anteriormente, incluyendo todas las políticas públicas en tema de vivienda y de welfare state. Por esta razón también vemos que la respuesta del mercado de alquiler en Italia y España ha sido similar.

- *Impacto de la pandemia en el mercado de alquiler: ciudades italianas y españolas*

Resulta importante mirar los datos a una escala más pequeña como es la ciudad, en cuanto los datos por país publicados por la Unión Europea no muestran las diferencias internas a cada país. De hecho, es esperable ver un impacto más intenso en los grandes núcleos urbanos y metropolitanos más que en las ciudades pequeñas, por verse más dependientes de algunos sectores como por ejemplo el turismo.

En primer lugar, concentrando la atención en el caso italiano y reduciendo la escala de análisis a la ciudad, vemos que en general el precio del alquiler a precios de mercado ha disminuido durante el último año, como confirmado por los datos del gráfico X, de manera más relevante en las grandes ciudades. Analizando los datos del portal Idealista de Italia del último trimestre de 2020, se han registrado fuertes disminuciones de los precios de las rentas con un promedio del -7,5% en las capitales de las regiones. En las metrópolis incluso esta ralentización supera el 10% como en Milano (-16%), Venezia (-12%), Bologna (-11%), Roma y Firenze (-10%). Esto encuentra explicación en un aumento de la oferta conjuntamente a una fuerte contracción de la demanda. Con la introducción de la educación virtual y el cierre de las instituciones educativas, la difusión del smart working, y con el sector del turismo prácticamente estancado, muchas viviendas destinadas al alquiler han quedado vacías, provocando una bajada en los precios. Los propietarios de pisos turísticos los desviaron hacia el mercado residencial de larga estancia, en la espera de una reactivación rápida de este sector económico¹⁷. Otros análisis complementarios evidenciaron la relación entre la bajada del precio del alquiler con el comportamiento epidemiológico en el país, muy probablemente a causa de una menor afectación por los factores antes mencionados como educación virtual, smart working y disminución del turismo. En varias ciudades del sur de

¹⁷ Fuente: <https://www.idealista.it/news/immobiliare/residenziale/2021/03/10/153142-landamento-del-mercato-degli-affitti-cosa-sta-accadendo-in-italia-in-questo-anno> (consultado el 18/06/2021); <https://www.idealista.it/news/immobiliare/residenziale/2020/11/13/151715-mercato-degli-affitti-in-italia-cosa-e-cambiato-con-il-covid> (consultado el 18/06/2021)

Italia, donde hubo menos casos, se registran de hecho valores invariados o incluso positivos de las rentas de alquiler¹⁸.

Si nos centramos en los datos para el mercado de alquiler en España desde el inicio de la pandemia en 2020, también se pueden observar dinámicas distintas a los años anteriores. Según Raya (2021), en un informe publicado para el Center for Economic Policy en febrero 2021, el alquiler ha ido ganando progresivamente peso en los últimos años, con un aumento importante en el porcentaje de vivienda en esta tipología de tenencia. El interés en entender las dinámicas de este mercado resulta creciente, y más durante un periodo de crisis como el actual. En el caso del mercado de alquiler no hay burbuja, porque no hay crédito. Esto significa que la renta familiar es el límite, y que los precios pueden crecer hasta que no hay demanda solvente. En España la incertidumbre económica y sanitaria provocada por la pandemia del coronavirus ha traído cambios en la tendencia del mercado de la vivienda, tanto en propiedad y como en alquiler (Raya, 2021). El número de operaciones mensuales registradas en las dos ciudades principales, Barcelona y Madrid, muestran una paralización casi total durante el confinamiento domiciliario, y una vigorosa recuperación durante el verano, volviendo a superar los datos interanuales del año anterior. Nuevamente el mercado se estanca hasta final de año, después de la segunda ola de contagios, con una fuerte caída de las operaciones en el último trimestre de 2020. En cuanto a los precios, se encuentran dinámicas similares al caso italiano: una tasa de crecimiento ligeramente positiva para el mercado español en su totalidad, y valores negativos para las grandes ciudades capitales y metropolitanas. Según datos de portales inmobiliarios como Idealista publicados en *El País*, los precios de las 6 principales ciudades en España (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza, Málaga) han registrado variaciones porcentuales negativas durante el año pasado, hecho que no ocurría desde el 2013¹⁹.

Estas dinámicas análogas entre Italia y España llevan a la conclusión de que los grandes núcleos urbanos resultan ser los más afectados durante esta crisis. Para el caso italiano, además, se puede pensar que los precios hubiesen seguido creciendo en ausencia de la

¹⁸ Fuente: <https://www.blogaffitto.it/mercato-affitto/effetto-didattica-a-distanza-e-smart-working-sugli-affitti-canoni-giu-del-7-5.html> (consultado el 18/06/2021)

¹⁹ Fuente: <https://elpais.com/economia/2020-08-10/la-epidemia-fuerza-una-bajada-del-alquiler-en-las-principales-ciudades.html> (consultado el 29/06/2021)

pandemia, considerando el incremento registrado en los años anteriores, mientras que esto no se puede afirmar para el caso español, que ya desde el 2019 estaba registrando precios en decrecimiento para el mercado de alquiler (grafico X).

3.2 Crisis y mercado de alquiler: estudios a escala de barrio

Las crisis y coyunturas que han ocurrido a lo largo de las últimas décadas, al margen de su naturaleza (económica, sanitaria, ambiental, política, etc.), a menudo se asocian a niveles crecientes de desigualdad y polarización de la sociedad (Andersson & Hedman, 2016). Este efecto adquiere todavía más relevancia si analizado a diferentes escalas territoriales, en particular a escala de barrio, como en el caso de este trabajo. El barrio, de hecho, constituye una unidad administrativa y geográfica muy útil para entender y estudiar las diferencias territoriales que existen en contextos urbanos distintos, pues en este se esconden y desarrollan dinámicas que, analizadas para un ámbito territorial mayor, resultarían demasiado generales. Al mismo tiempo, la propia Administración Pública tiene la necesidad de saber cómo se caracterizan y comportan los barrios de una ciudad, para planear intervenciones y políticas aptas a cada contexto. Con base a esto, y al objetivo de esta investigación, que consiste en estudiar el efecto de la pandemia en el mercado de alquiler en los barrios de Barcelona, vamos a recopilar y seleccionar parte de la bibliografía existente sobre el efecto que las crisis pasadas y la presente tienen sobre los barrios de una ciudad. Al mismo tiempo se mencionarán estudios relacionados propiamente a la respuesta del mercado de alquiler a estos momentos de ruptura.

Andersson y Hedman (2016) llevaron a cabo una investigación analizando la correlación entre las recesiones económicas, del 1991 y la de 2009, y los niveles de segregación, en la ciudad de Malmö, en Suecia, poniendo el foco en los barrios más vulnerables. Los resultados confirmaron que, durante los periodos de recesión, las desigualdades aumentan, y que los barrios que ya partían de una situación inestable antes vieron su condición altamente empeorada respecto al promedio de la región. Para esta polarización, los dos autores identificaron algunos factores explicativos como las diferencias en la distribución de la renta, y en las características del sistema residencial local. Andersson y Hedman suponen que de estos factores y de otros como el estatus laboral, depende la variación de los precios de las

viviendas y la composición de los barrios en términos de forma de tenencia predominante, así como la movilidad residencial de los habitantes, por tener niveles diferentes de accesibilidad y de opciones de viviendas entre las cuales escoger. Otro resultado de la investigación fue el incremento considerable del segmento de población de más bajos ingresos, así como el número de barrios de bajos ingresos caracterizados por la alta densidad poblacional y por una población mayoritariamente migrante.

Donat (2017), a su vez, ha realizado un estudio sobre el impacto de la crisis económica e inmobiliaria de 2008-2009 en los barrios de Barcelona, enfocándose en la vivienda de segunda mano. El objetivo principal era correlacionar la variación de los precios medios de las viviendas con la renta familiar media en los 73 barrios de la capital catalana. El marco temporal en el que se encuadra el estudio se divide en dos periodos: de 2007 a 2014, conocida como la fase recesiva del mercado inmobiliario, y el año 2015, como punto de partida para la lenta recuperación económica sucesiva. Los resultados confirmaron sus hipótesis iniciales, y demostraron que durante la fase recesiva los precios medios de las viviendas bajaron más en los barrios más vulnerables económicamente, y menos en aquellos con una renta media más elevada. Además, el autor argumenta que incluso en el año 2015 de inicio de la recuperación económica, los precios empiezan a aumentar más rápidamente en los barrios con mayor poder adquisitivo y de manera más lenta y gradual en los más vulnerables.

Llegando a estudios más reciente relacionados con la actual pandemia, encontramos un estudio de Antonio López-Gay, Jeroen Spijker, Helen Cole, Antonio G. Marques, Margarita Triguero-Mas, Isabelle Angelovski, Marc Marí Dell'Olmo, Juan A. Módenes, Dolores Álamo-Junquera, Fernando López-Gallego, y Carme Borrell (2021), sobre las determinantes sociodemográficas de las diferencias intraurbanas de la incidencia de la Covid-19 en Barcelona. Los resultados obtenidos muestran que los barrios con una densidad más alta y caracterizados por una población prevalentemente de adultos mayores tuvieron consecuencias más graves, como por ejemplo un número más alto de casos de Covid. La afirmación que resulta interesante, más allá de las variables sanitarias, es que los autores asocian la incidencia del Covid a los factores sociodemográficos endógenos de cada barrio, nuevamente remarcando la existencia de un llamado “efecto barrio”: las áreas donde ya había problemáticas económicas y sociales antes de la crisis ven exacerbadas las consecuencias de

la pandemia, sobre todo con respecto a la capacidad de acceder a bienes materiales básicos, como por ejemplo a una vivienda digna y segura. Los autores argumentan que las injusticias sociales urbanas ya existían en Barcelona antes de la pandemia, incluyendo condiciones residenciales de alta vulnerabilidad, hechos que se han exacerbado con la llegada del Covid, con el cual la vivienda, la seguridad y comodidad en esta han adquirido mayor importancia.

Otro estudio útil al análisis es el de John Kuk, Ariela Schachter, Jacob William Faber, and Max Besbris (2021). A pesar de que esta investigación no tiene como marco geográfico alguna ciudad de Europa, los resultados obtenidos son igualmente interesantes. Los autores analizan el mercado de alquiler durante la pandemia en 49 Áreas Metropolitanas de Estados Unidos, concentrando la atención en las diferencias existentes en la variación de los precios entre los barrios con una mayoría de población migrante y los de población “autóctona”. El análisis demuestra dinámicas muy interesantes: más allá de que los precios del alquiler han bajado en todos los ámbitos geográficos interesados, estos han presentado unas caídas más intensas en los barrios compuesto por población migrante (“Black and Latino neighbourhoods”) respecto a los de origen autóctona. Incluso, en los primeros meses de la crisis, los *White neighbourhoods* como los definen los autores, han experimentado una ligera subida de los precios. Uno de los factores explicativos argumentado por los autores tiene que ver con la demanda de vivienda en alquiler. En los barrios prevalentemente de población inmigrante se ha experimentado, según los datos, un aumento mayor del desempleo y una disminución de los ingresos que puede haber causado una reducción de la demanda de vivienda y de la actividad económica en general. Esta contracción en estos barrios puede explicar la bajada significativa de los precios por el lado de la oferta. Otro factor considerado es la relación entre la incidencia de casos de Covid y la variación de los precios, sin embargo, los mismos autores no saben encontrar todavía una explicación empírica a la cuestión.

Con respecto al turismo, otra variable que se toma en cuenta en este trabajo, encontramos un informe de 2020 del Pla Estratégic de Turisme de Barcelona, elaborado por Duatis, Buhigas y Cruz (2020), que trata del impacto del alquiler vacacional en el mercado de alquiler residencial en Barcelona. Entre los resultados, dos son los elementos que destacan: primero que todo, la localización de la oferta de alojamientos turísticos tiene un nivel de concentración territorial muy elevado, generando mucha presión económica y social en la

zona del centro histórico y los barrios de su alrededor; segundo, en estas mismas áreas de elevada presión turística, la rentabilidad que deriva del alquiler tradicional es muy inferior a la que deriva del turismo, por ende muchas viviendas salen del mercado de alquiler residencial. Esta retirada de alojamientos de este segmento provoca una reducción en la oferta, mientras que la demanda no lo hace y, por lo tanto, esto se traslada a un aumento de los precios medios. Esta es una de las razones detrás del continuo incremento de los precios del alquiler en los últimos años en Barcelona, después de la salida de la recesión económica, tal y como lo afirma también Lomeña Guillén (2020). De estas afirmaciones es entonces posible concluir que, durante un periodo de crisis, estas dinámicas se revierten: los barrios que tienen mucha presión turística y precios crecientes ven un decrecimiento repentino de la demanda y se ven en la obligación de bajar los precios por el lado de la oferta.

Otro estudio sobre los efectos de las recesiones económicas en general en el sector turístico fue publicado por Smeral (2010). El autor argumenta que, durante una recesión económica, como podría ser la actual causada por la pandemia, el turismo se ve muy afectado negativamente por diferentes factores. El primero tiene que ver con el aumento del desempleo y la disminución de los ingresos medios, pues las personas están orientadas a gastar dinero primero en bienes necesarios (como puede ser la comida, el alquiler, los servicios, etc.) respecto a bienes no tan necesarios como el viajar. Segundo, la sensación de inestabilidad económica y social que se desarrolla en estos periodos de crisis lleva a las personas a ahorrar más en el mediano plazo, para cuestiones como la educación propia o de los hijos o para gastos inherentes con la vivienda, causando una mayor depresión de la demanda de servicios turísticos. Según Smeral, la recuperación de este sector va a ser muy lenta y gradual, por las graves consecuencias de las crisis a mediano y largo plazo en la vida de cada uno. Obviamente la afectación sufrida por el turismo implica consecuencias como reducción del número de turistas, alojamientos de todo tipo vacíos e inutilizados y grandes pérdidas de dinero, por lo cual quien trabaja en este sector se puede ver en la necesidad de buscar otro tipo de empleo para sobrellevar el periodo inestabilidad económica.

Con estos estudios, independientemente de estar basados en ámbitos geográficos muy diferentes y en ciudades con sistemas residenciales locales distintos, se trata de identificar y analizar el comportamiento de algunas variables a escala de barrio, durante periodos de crisis

nacional e internacional. Finalmente, los autores buscan factores explicativos a estas dinámicas. Entre estos sobresalen el factor renta, el migratorio, el sanitario y el turístico, de los cuales nosotros en el siguiente apartado vamos a considerar la renta media por unidad de consumo y el porcentaje de apartamentos turístico por barrio, para el caso de Barcelona.

4. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER DURANTE LA PANDEMIA

Un periodo de crisis se define como un momento de ruptura y generalmente de cambio, en uno o múltiples aspectos de nuestras vidas y de la sociedad. Se trata de un evento conflictivo, que rompe el equilibrio y aparente estabilidad anteriores, llevando a un periodo caracterizado por inseguridad y precariedad. Las más recientes crisis a nivel global que se destacan por los efectos de inestabilidad provocados fueron de naturaleza económica y sanitaria, e involucraron muchos países al mismo tiempo: recordamos nuevamente la crisis de la burbuja inmobiliaria de 2007-2008 y la epidemia por la Covid-19 empezada en China en 2019, y definida pandemia en 2020 por el alcance geográfico que la caracterizó. A lo largo de los siglos ya se había asistido a periodos caracterizados por fuertes cambios de naturaleza económica, social, ambiental, sanitaria y política, con consecuencias negativas entre la población y su calidad de vida. No obstante, no todos los grupos poblacionales se ven afectados de la misma manera, ni tienen la misma capacidad de reacción y adaptación al cambio (Andersson & Hedman, 2016; van Kempen et al., 2016)

Estas últimas dos crisis mencionadas, si bien presenten naturalezas diferentes, demuestran como los factores económicos y de salud resultan ser causa y consecuencia recíprocamente durante periodos de crisis, porque desencadenan una serie de problemáticas relacionadas a las condiciones de vida materiales e inmateriales de las personas. La vivienda, en estos casos, resulta ser uno de los elementos de mayor relevancia al hablar de bienes primarios imprescindibles a una digna calidad de vida, la cual a su vez depende de factores como la asequibilidad, la accesibilidad, el estado físico, la ubicación, etc. Al mismo tiempo se trata de un bien básico muy dependiente y vulnerable a los niveles de renta, al sistema residencial propio de cada país, al apoyo estatal y a la evolución del libre mercado, sobre todo a la hora de estallarse una crisis a nivel nacional o global.

La llegada de la pandemia de la Covid-19 tuvo entonces efectos e impactos diferentes tanto entre los países como entre las mismas ciudades, provocando una fuerte inestabilidad en nuestra vida económica y social. Un ejemplo claro de las consecuencias

provocadas por esta crisis es la caída del PIB español, con un -11% durante el 2020 (Donat & Bosch, 2021).

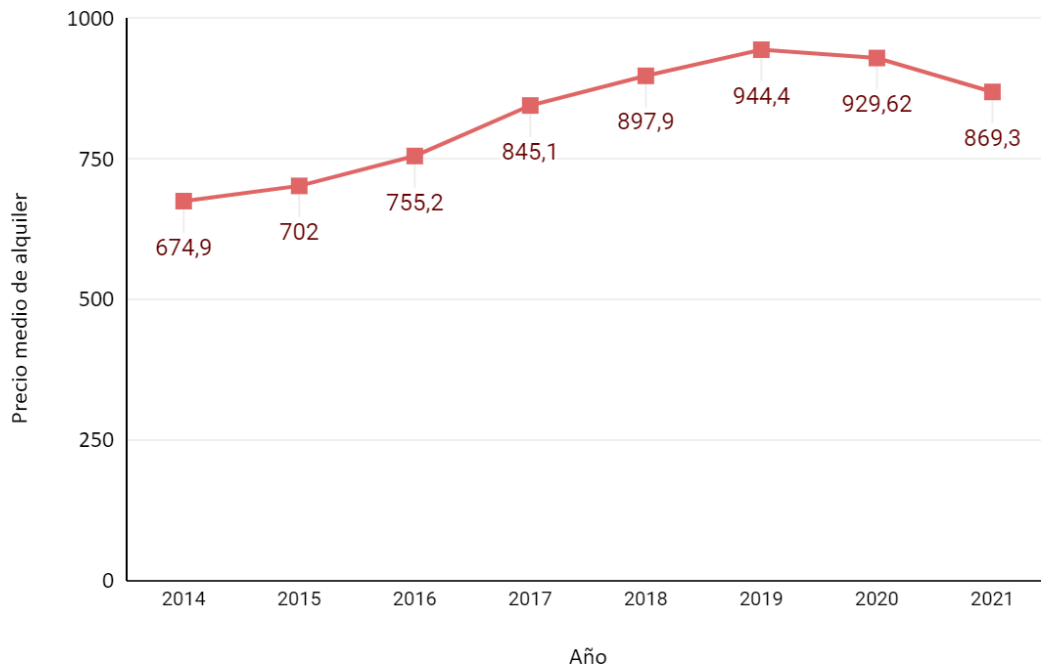
En enero 2020 se confirma el primer caso en España, y el 11 de marzo la OMS declara la difusión de la Covid-19 como pandemia. En el mismo mes, prácticamente todo el mundo se para, bajo las urgentes y drásticas medidas de confinamiento y limitaciones a la movilidad adoptadas por todos los gobiernos nacionales, con el objetivo de frenar la difusión de los contagios y de las muertes. Así que, mientras que la vivienda se vuelve la primera “arma de defensa” contra el virus, la parte de la población que vive en alquiler pasa a ser uno de los segmentos más vulnerable de la sociedad (por lo menos en países como España donde las políticas de protección del derecho a la vivienda todavía no estaban consolidadas). Vamos a analizar entonces como ha reaccionado el mercado de alquiler a este periodo de fuerte crisis económica, sanitaria y social.

4.1 Resultados

- *Precio medio de alquiler*

Desde 2014, tras una lenta recuperación después de la Gran Recesión, el precio promedio del alquiler en la ciudad de Barcelona había mantenido una tendencia positiva, llegando a su valor máximo justo antes de la pandemia, en 2019, como se muestra en la figura 4. A partir de finales del mismo año los precios empiezan a ralentizar su crecimiento, por lo cual es posible suponer que la crisis de la Covid-19 ha exacerbado una dinámica que ya estaba empezando justo unos meses antes, y que podría ser el inicio de una nueva fase de reajuste de los precios de las rentas (Donat & Bosch, 2021).

Figura 4. Evolución del precio promedio en € del alquiler en el primer trimestre desde 2014 a 2021. Ciudad de Barcelona.



Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Secretaria d'Agenda Urbana i Territori.

Ahora bien, vamos a poner el foco sobre los último dos años, considerando el cuarto trimestre de 2019 en relación con el mismo periodo en 2020, y el primer trimestre de 2020 respecto al primero de 2021 (la pandemia empezó casi finalizando el primer trimestre de 2020) para el conjunto de la ciudad de Barcelona. Los periodos de tiempo considerados se deben a dos razones. Primero se analizan los valores del mismo trimestre entre dos años distintos con el objetivo de superar el llamado “efecto de estacionalidad”, considerando que el mercado puede tener una tendencia diferente dependiendo de cada periodo o estación del año. Segundo, la representatividad que estos trimestres tienen para el análisis mismo es más relevante, en cuanto es posible ver los efectos reales de la pandemia iniciada casi un año antes en el mercado de alquiler, comparando dos trimestres con valores pre-pandemicos y dos con valores durante la crisis.

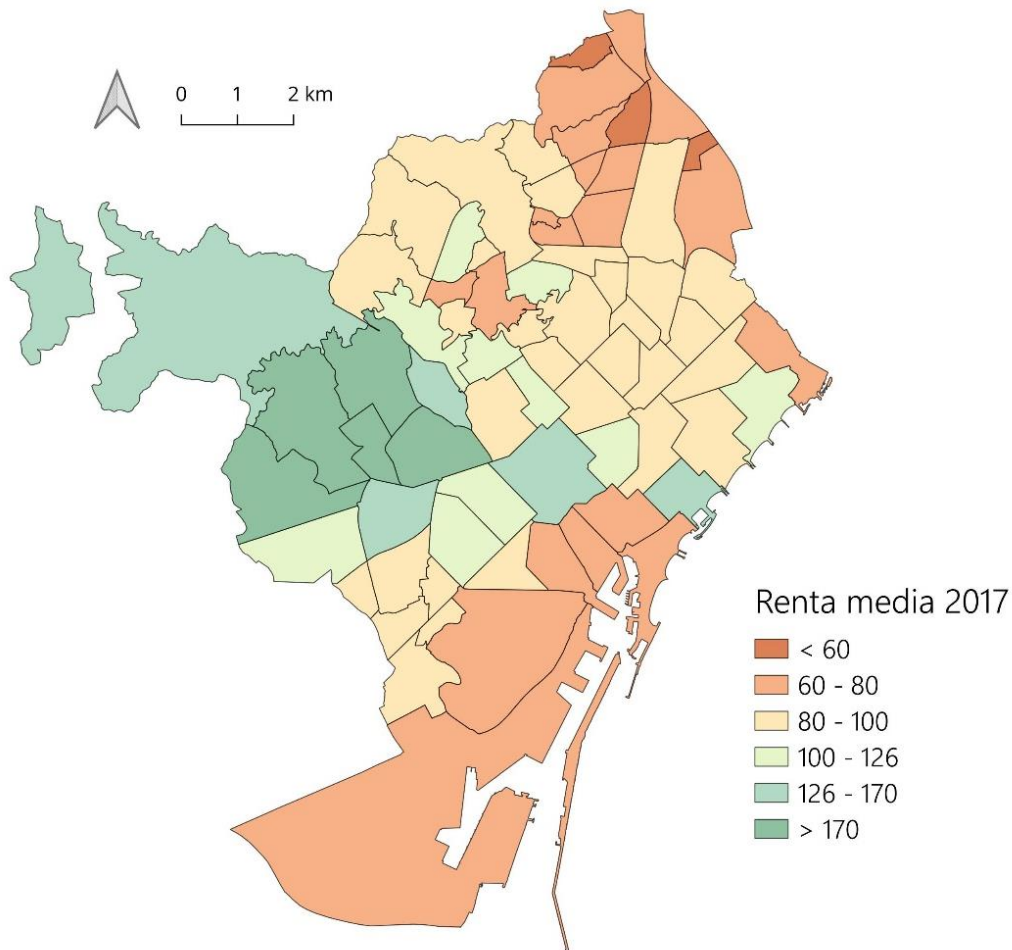
Los datos relativos a la variación del precio promedio del alquiler en Barcelona entre el cuarto trimestre de 2019 y 2020, arrojan una disminución del -5,27%, mientras que con respecto al primer trimestre de 2020 y el de 2021 encontramos una caída de los precios todavía mayor, con un -6,49 % en promedio.

Pese a todo, esta disminución de los precios representa el promedio de toda la ciudad de Barcelona, por lo cual esconde las diferencias que pueden existir entre los 73 barrios que la componen. Estas diferencias pueden depender de varios factores, de los cuales vamos a considerar la renta media por unidad de consumo de cada barrio, representada cartográficamente en figura 5, en la hipótesis de encontrar una relación directa entre esta y la variación del alquiler.

La renta media por unidad de consumo es calculada a partir de un índice en donde la media de Barcelona es igual a 100 y basada en los últimos datos disponibles publicados por el INE y por el mismo Ayuntamiento en el año 2017. Se han tomado como referencia seis intervalos de renta, representados en figura X y simbolizados por colores. Los barrios de renta más baja, contenidos en los dos últimos rangos que van de < 60 a 80 se encuentran en las zonas periféricas de la ciudad, representados en color marrón y naranja. En específico, en la periferia norte de la ciudad, encontramos dos barrios del Distrito Horta-Guinardó (el Carmel y la Teixonera), diez barrios del Distrito Nou Barris (Ciutat Meridiana, la Trinitat Nova, Vallbona, Can Peguera, Verdun, les Roquetes, Torre Baró, el Turó de la Peira, la Prosperitat y Porta), de los cuales la Trinitat Nova y Ciutat Meridiana presentan las rentas más bajas (< 60); tres barrios del Distrito de Sant Andreu (la Trinitat Vella, Baró de Viver y el Bon Pastor), de los cuales el barrio Baró de Viver tiene un valor de renta de 59; y el barrio del Besós i el Maresme del Distrito de Sant Martí. En la periferia sur encontramos dos barrios del Distrito de Sants-Montjuïc (la Marina del Prat Vermell y el Poble Sec); en la parte más central de la ciudad se ubican cuatro barrios del Distrito de Ciutat Vella (el Raval, la Barceloneta, el Barri Gòtic y Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera).

Según las hipótesis de partida, se supone que estos barrios son los que han experimentado una disminución mayor de los precios del alquiler durante el primer trimestre de 2021, respecto al mismo periodo del año anterior, por tener la renta media más baja de toda la ciudad.

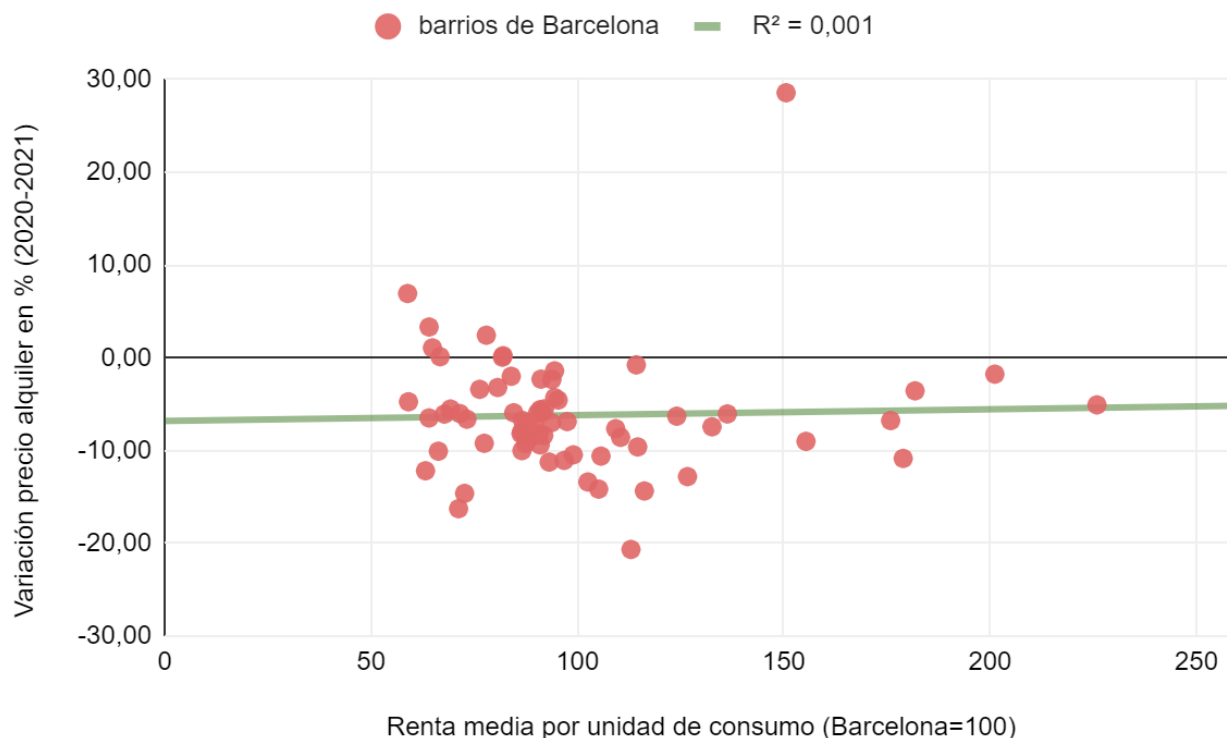
Figura 5. Distribución de la renta media por unidad de consumo en los barrios de la ciudad de Barcelona. 2017.



Fuente: elaboración propia a partir de datos de l'Atles de distribució de renda de l'Ajuntament de Barcelona, año 2017.

Para analizar entonces la relación entre la variación de los precios del alquiler y la renta utilizaremos una regresión lineal simple, representada en figura 6 en un diagrama de dispersión. Como se puede ver, el resultado arroja un valor del R^2 muy bajo, el cual indica que no existe una relación entre estas dos variables explicable a través de este modelo estadístico. En otras palabras, la variable dependiente, es decir la variación del precio del alquiler, no se puede explicar a través de este modelo de regresión y no depende de los valores de la renta promedio, como se supuso en las hipótesis iniciales.

Figura 6. Gráfico de dispersión de la variación del precio medio del alquiler (1T 2020 – 1T 2021) y la renta media por unidad de consumo (2017). Barrios de Barcelona.



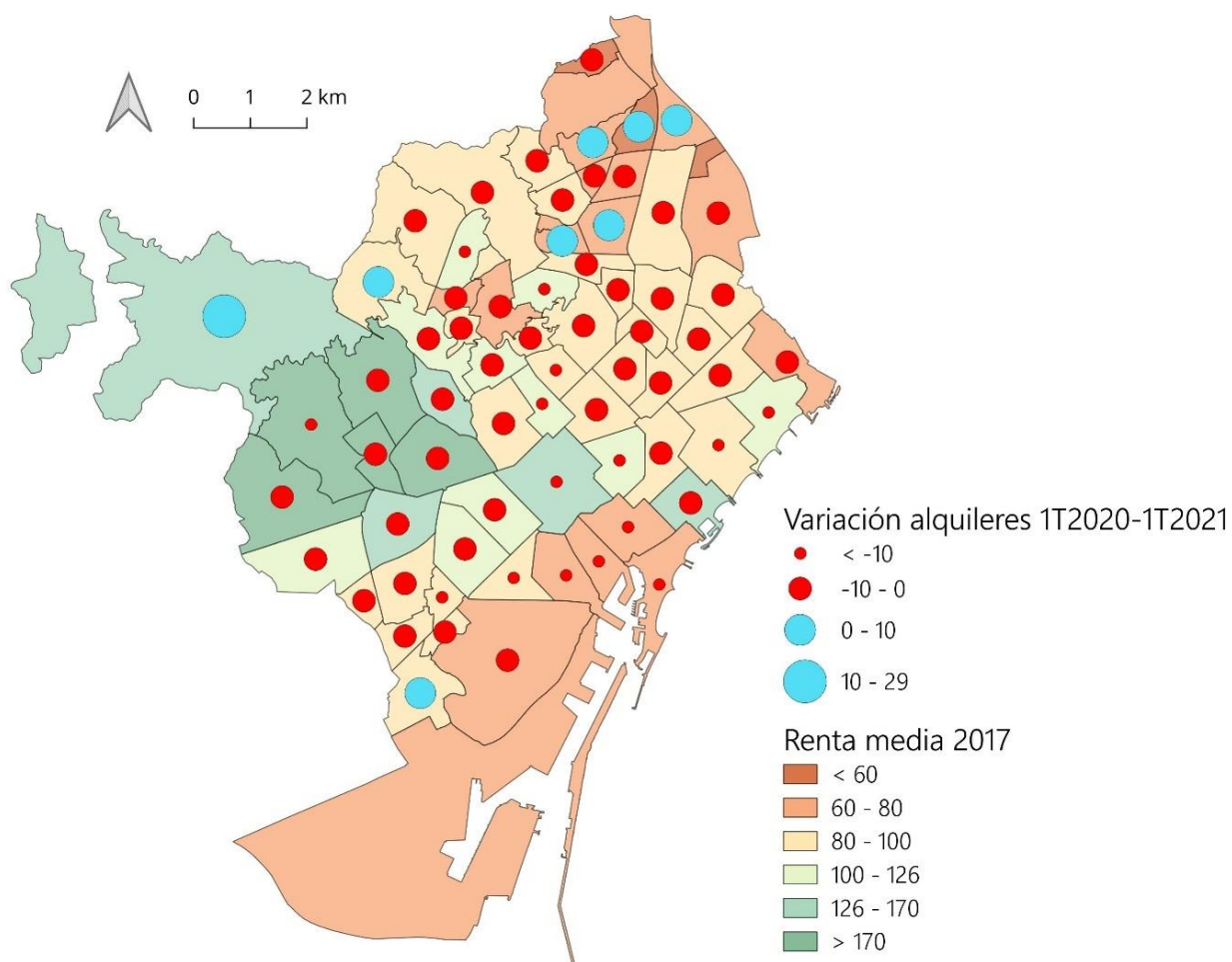
Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Secretaria d'Agenda Urbana i Territori y el Atlas de distribució de renda de l'Ajuntament de Barcelona.

De todas formas, vamos a analizar con más detalle la distribución de estos datos en el gráfico de dispersión (figura 6). La línea de tendencia muestra una trayectoria ligeramente positiva y uniforme entre los valores de todos los barrios. Esto evidencia que la variación del precio de los alquileres ha variado de manera muy similar entre todos los barrios, y que esta no depende de la renta, sino que ha disminuido de forma independiente, o en otra hipótesis, dependiendo de otros factores como podría ser el turismo. De hecho, el 88% de los barrios (59 de los 67 barrios de los cuales se dispone de datos) presenta una variación de los precios negativa, es decir menor o igual a 0; el 65,7% (44 barrios) una variación de entre 0 y -10%; y el 22,4% (15 barrios) una caída de los precios menor o igual a -10%. El valor de la renta de los barrios que muestran una variación negativa se mueve en un rango que va de 59 (Ciutat Meridiana) a 226 (les Tres Torres), considerando como base 100 el promedio de Barcelona, hecho que respalda aún más la homogeneidad de la fluctuación de los precios y de su independencia respecto al valor de las rentas.

Solamente en 8 barrios en toda la ciudad el valor de los alquileres ha crecido respecto al año anterior, como mostrado en el mapa en figura 7 en color azul, los cuales son: la Trinitat Nova, la Trinitat Vella, les Roquetes, el Turó de la Peira, Porta, la Marina de Port, Sant Genís dels Agudells, y Valvidrera, el Tibidado i les Planes.

Vemos la representación cartográfica en figura 7.

Figura 7. Evolución del precio medio del alquiler en los barrios de Barcelona según su nivel de renta. Primer trimestre 2020 – primer trimestre 2021.



Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Secretaria d'Agenda Urbana i Territori y el Atlas de distribució de renda de l'Ajuntament de Barcelona.

Nuevamente vemos que, incluso los barrios que han experimentado un aumento en el precio del alquiler en el último año presentan niveles de renta muy diferentes, desde la Trinitat Nova con 59, hasta Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes con una media de 151.

El barrio que presenta una disminución más intensa de los precios es Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou, con -20,66%, mientras que el barrio que muestra un mayor incremento es Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes con una subida del 28,57%. Ambos barrios se encuentran en los dos rangos de renta media más altos de toda Barcelona, respectivamente con valores de 113 y 151, confirmando de nuevo la independencia de la fluctuación de los precios respecto a las rentas.

- *Turismo*

Entre las hipótesis se toma en cuenta también la variable del turismo, sector altamente afectado por la pandemia, a causa de las restricciones a la movilidad nacional e internacional con confinamiento, toque de queda y cierre de fronteras a nivel global. La razón de esta hipótesis está en que, como demostrado anteriormente, tanto en la bibliografía recopilada como en el hecho de que la renta no ha sido muy significativa en la bajada de los precios del alquiler en los barrios de Barcelona. Por esta razón otros factores deben haber intervenido de alguna manera. En base a esto, se supone que exista una relación inversa entre el porcentaje de vivienda turística respecto al total de las viviendas y la variación de los precios. En otras palabras, que en los barrios con un porcentaje más alto de pisos turístico el precio del alquiler medio haya bajado más, considerando que la mayoría de estos pisos no han tenido casi demanda de turistas a lo largo de muchos meses.

A principio del 2021 el Ajuntament de Barcelona contabiliza 154.261 plazas turísticas en la ciudad, incluyendo plazas en albergues, apartamentos y otros establecimientos destinados a proporcionar hospedaje a los miles de turistas que vienen a Barcelona cada año. Según los datos publicados por l'Observatori del Turisme²⁰ en marzo de este año, el número de hoteles operativos en la ciudad se ha reducido de una manera asombrosa, con una caída del 74,2%

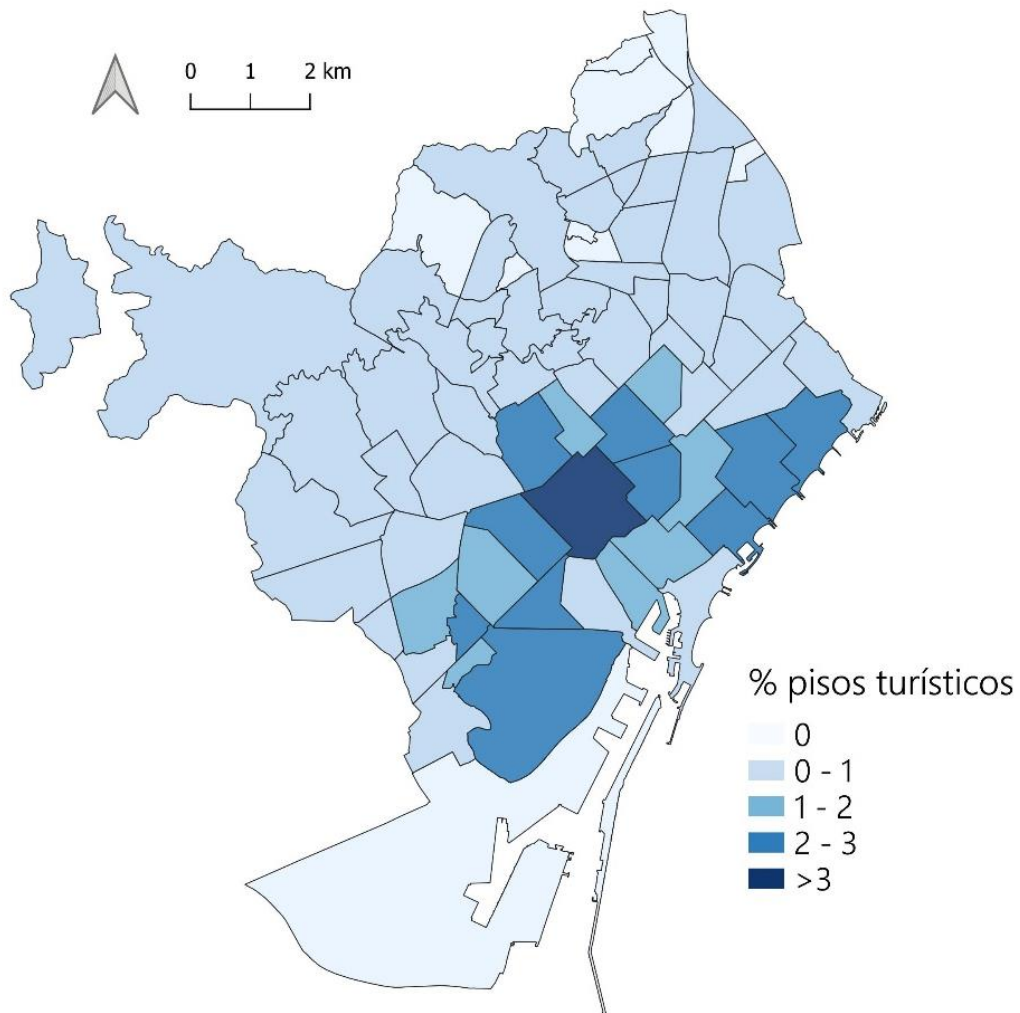
²⁰ Fuente: <https://www.observatoriturisme.barcelona/ca/destinaci%C3%B3-barcelona-%C3%BAItimes-dades-de-seguiment-de-lactivitat-tur%C3%ADstica>

de variación media interanual al primer trimestre de 2021. Al mismo tiempo, también los pisos en alquiler de uso turístico en la ciudad se han visto afectados, encontrándose de repente con una demanda casi en cero al principio de la pandemia, y con una lenta y escasa recuperación a lo largo de todo el siguiente año.

Para analizar esta variable utilizamos los datos disponibles del Ajuntament de Barcelona con respecto al número de pisos turísticos, actualizados trimestralmente, con el objetivo de confirmar si, en los barrios con un porcentaje más alto de pisos turísticos respecto al total de las viviendas, el precio medio del alquiler ha bajado más, es decir si existe una correlación inversa.

Primero que todo vemos representada en figura 8 la distribución de las viviendas de uso turístico expresada en porcentaje respecto al número total de viviendas por barrio. El mapa muestra claramente que la mayor concentración de pisos turístico está en la zona central de la ciudad, en específico en los distritos de l'Eixample, Ciutat Vella, parte del distrito de Sant Martí, de Sants-Montjuic y de Gràcia. Entrando más en detalle, los barrios que se caracterizan por tener un 2% o más de pisos turísticos, representados cartográficamente en los tonos de azules más oscuros, son: Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou (2%), el Fort Pienc (2,2%), Hostafrancs (2,2%), el Poblenou (2,3), la Vila Olímpica del Poblenou (2,3%), la Vila de Gràcia (2,3%), el Poble Sec (2,7%), la Sagrada Família (2,8%), l'Antiga Esquerra de l'Eixample (2,9%), Sant Antoni (2,9%), y la Dreta de l'Eixample (6,2%).

Figura 8. Distribución de las viviendas turísticas en los barrios de Barcelona (% sobre el total de viviendas en cada barrio). 2021



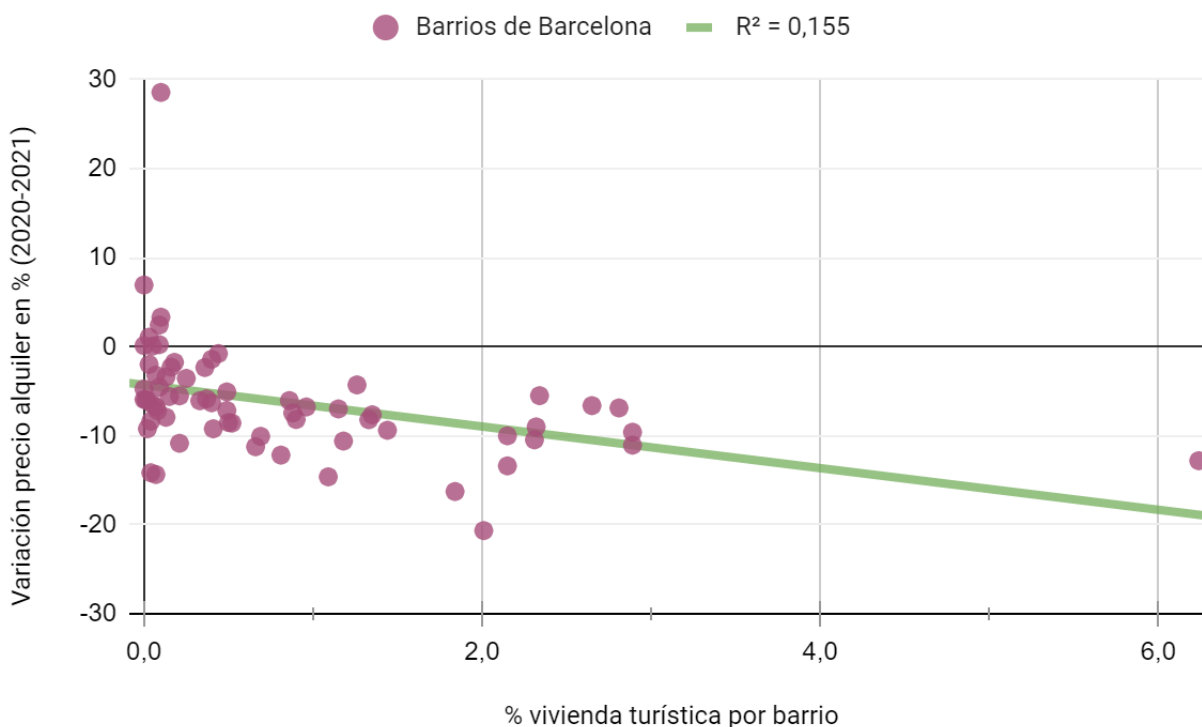
Fuente: Ajuntament de Barcelona²¹

Ahora bien, vamos a analizar la relación que tienen las dos variables consideradas, la variación de los precios del alquiler y el porcentaje de apartamentos turísticos. Para esto, nuevamente se construye un diagrama de dispersión con un modelo de regresión simple lineal, representado en figura 9.

²¹ Fuente: <https://opendata-ajuntament.barcelona.cat/data/es/dataset/habitatges-us-turistic> ; <https://opendata-ajuntament.barcelona.cat/data/es/dataset/est-cadastre-habitatges-superficie/resource/22e8a5b0-43ae-4cd2-983a-491c027560db>

El resultado del análisis proporciona un R^2 más alto que el anterior, arrojando un 0,155. De todas formas, se trata de un valor bajo que estadísticamente solamente explica el 15,5% de la variabilidad del precio del alquiler. Sin embargo, sabemos que muchos son los factores que pueden haber afectado el mercado del alquiler durante la pandemia, por lo cual este resultado nos aporta igualmente una explicación significativa, pues nos dice que el turismo es causa parcialmente de la bajada de los precios. Además, la línea de tendencia tiene una inclinación negativa, confirmando que existe una relación inversa entre las dos variables, es decir que al aumentar el porcentaje de vivienda turística bajan más los precios del alquiler.

Figura 9. Gráfico de dispersión de la variación del precio medio del alquiler (1T 2020 – 1T 2021) y el porcentaje de pisos turístico respecto al total de las viviendas (1T 2021). Barrios de Barcelona.



Fuente: elaboración propia a partir de datos del OpenData del Ajuntament de Barcelona.

Por otro lado, hay que considerar un punto importante. Los datos utilizados son oficiales del Ajuntament de Barcelona e incluyen todas las viviendas privadas con licencia para el uso turístico. Sin embargo, no se consideran en este modelo de regresión la totalidad de los alojamientos turísticos privados presentes en plataformas como Airbnb, en donde existe un porcentaje considerable de pisos sin licencia ni reglamentación. Lo que ha provocado la

pandemia es que muchos propietarios privados publicaran sus viviendas o habitaciones en esta u otras plataformas de manera temporal para sacar provecho económico dadas las dificultades del momento²². A finales de 2020 el mismo Ayuntamiento pidió a la plataforma que retirara un millar de pisos que presentaban irregularidades legales y que no podían estar en el mercado²³. En base a datos publicados por Datahippo²⁴, plataforma pública que se ocupa de recoger datos sobre el alquiler turístico desde páginas como Airbnb o Homeaway en toda España, vemos que el número de apartamentos publicados en Airbnb a finales de 2018 solamente en la ciudad de Barcelona es de 27.503, valor muy superior a los 9.467 registrados por el Ayuntamiento de Barcelona este año.

En toda España se asistió a un descenso en el número de pisos turísticos, con caídas muy significativa en las principales ciudades como Madrid, Valencia y Barcelona. El barrio de Ciutat Vella, reconocido internacionalmente por su arquitectura y sus calles históricas, es el que más pierde entre agosto 2020 y febrero 2021, con un -17,3%, seguido por Les Corts con -16,4%²⁵. Se trata de una pérdida significativa, no obstante, hay que considerar que estos datos pueden estar afectados por el efecto de estacionalidad mencionado anteriormente, por comparar un mes de verano y un mes de invierno. De todas formas, un estudio realizado a nivel nacional por Fevitur, la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Pisos Turísticos, y con base en datos del INE, confirma una caída del número de turistas del 75,5%, y una bajada del 91,3% frente al 1T 2019²⁶.

22 Fuente: ElPaís, “El Ayuntamiento de Barcelona revisará las multas a vecinos que alquilan sus pisos por Airbnb” <https://elpais.com/espana/catalunya/2021-04-22/el-ayuntamiento-de-barcelona-revisara-las-multas-a-vecinos-que-alquilaron-sus-pisos-por-airbnb.html#:~:text=El%20consistorio%20mult%C3%B3%20a%20Airbnb,fueron%20multados%20con%2030.000%20euros> (consultado el 08/07/2021)

23 Fuente: <https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20201208/barcelona-airbnb-pisos-turisticos-ilegales-10285450> (consultado el 08/07/2021)

24 Fuente: <https://datahippo.org/es/region/599231f58a46554f807ae8fb/> (consultado el 08/07/2021)

25 Fuente: Expansión <https://www.expansion.com/economia/2021/06/03/60b7f22f468aeb0e228b45fc.html> (consultado el 12/07/2021)

26 Fuente: Fevitur https://www.fevitur.com/index.php?option=com_content&view=article&id=3385:la-aportacion-del-turismo-al-pib-espanol-sigue-cayendo&catid=69&Itemid=261&lang=es (consultado el 12/07/2021)

4.2 Discusión

En los dos apartados anteriores vimos concretamente la relación que existe entre la variación de los precios del alquiler en los barrios de Barcelona y dos variables primeramente consideradas influyentes durante la pandemia: la renta media por unidad de consumo y el porcentaje de apartamentos turísticos por barrio. Vamos a analizar aquí los resultados obtenidos.

En las hipótesis iniciales se suponía la existencia de una correlación directa entre la variación de los precios y la renta media, es decir que, al ser la renta más baja los precios hubiesen tenido que bajar más entre el primer trimestre de 2020 y el primero de 2021. Los resultados obtenidos a través de una regresión lineal simple arrojaron un valor extremadamente bajo, indicando falta de relación entre las dos variables. De hecho, vemos que los precios han bajado casi en la totalidad los barrios de la ciudad, e incluso en la mayoría han bajado prácticamente con la misma intensidad. Los diferentes rangos de variación de los precios considerados en el análisis incluyen entonces barrios con rentas muy divergentes: de Ciutat Meridiana con una media de 59 a les Tres Torres con 226 (tomando Barcelona como base 100). Existen excepciones, como es en el caso de 8 de los 67 barrios analizados, donde los precios presentaron valores positivos, pero nuevamente sin tener relación con los niveles de renta. En estos encontramos Trinitat Nova con 59 y Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes con una media de 151.

En otros periodos de crisis como fue la recesión económica de 2007-2008, la renta había jugado un papel decisivo en la evolución de los precios en la ciudad, como confirmado por estudios como el de Donat (2017). En esa crisis, factores financieros como la restricción del crédito y el endurecimiento de las condiciones de financiación, habían afectado principalmente a los niveles de renta medio y bajos, mientras que los barrios de nivel adquisitivo más alto no tuvieron dificultades económicas relevantes, ni los precios bajaron de manera muy significativa. De todas maneras, es importante resaltar que las dos crisis fueron muy distintas entre sí, tanto en sus causas como consecuencias, por lo cual las mismas variables pueden haber intervenido de dos formas diferentes.

El mercado de la vivienda, además, está realmente compuesto por mercados que responden a demandas distintas (Donat, 2017). Por lo tanto, muchos pueden ser los factores que han

influido significativamente en la bajada de los precios. Por esta razón se analizó la segunda variable antes mencionada: el porcentaje de vivienda turística por barrio. En este caso se partía de la hipótesis de que existiera una correlación inversa entre este y la variación de los precios, es decir que al haber un porcentaje más alto de vivienda de uso turístico los precios hubiesen tenido que bajar más. Los resultados, obtenidos nuevamente con una regresión lineal simple, arrojaron un valor bajo, pero parcialmente significativo ($R^2=0,155$). La interpretación de este es que el 15,5% de la variación de los precios se explica por medio del porcentaje de vivienda turística. A pesar de ser un valor bajo, explica parcialmente esta relación. Además, hay que recordar que los datos utilizados incluyen todos los pisos legales con licencia turística (viviendas privadas puesta en el segmento del alquiler para turistas), cuando en la ciudad de Barcelona los números de plataformas como Airbnb demuestran que los alojamientos efectivos, incluidos los que no tienen licencia, son 3 veces más que los registrados por el Ayuntamiento. Por esta razón sería interesante profundizar más el tema del turismo utilizando otras bases de datos.

Otro punto a considerar al analizar la bajada general de los precios en la ciudad, es que los valores de las rentas en Barcelona, y en España en general, ya estaban bajando antes de la pandemia, como demostrado por datos del Eurostat y por informes del Pla Estratégic de Barcelona (Duatis et al., 2020). Esto indicaría el inicio de una nueva fase de reajuste de los precios previa a la pandemia, y que durante el último año ha sido exacerbada por las dificultades económicas y sociales generalizadas en el territorio. Los precios de hecho llegaron a su pico en 2019, después de estar creciendo sin interrupción desde 2015, empujados por la salida y recuperación de la recesión económica. En otras palabras, los precios muy probablemente habrían bajado también en ausencia de la pandemia, pero seguramente a un ritmo mucho más lento.

Ahora bien, vamos a discutir cuales otros factores pueden haber provocado la bajada tan generalizada de los precios del alquiler, basándonos también en estudios previos:

- Variables sociodemográficas como el desempleo o la migración.

En la crisis de 2007-2008 estas variables habían tenido un impacto significativo en el mercado de alquiler por la recesión económica de ciertos barrios. Los que partían de una situación económica más difícil vieron crecer el desempleo más rápidamente, y los que

además tenían una población compuesta mayoritariamente por migrantes también se vieron más afectados. La razón detrás de la migración es que en ese momento llegaban colectivos con niveles socioeconómicos medios y bajos, que impulsaron la demanda de vivienda previamente a la crisis, y que luego tuvieron que sufrir las consecuencias peores. Esto está gradualmente cambiando, en cuanto ahora muchos de los flujos migratorios están compuestos por colectivos con niveles de estudios más altos (Lopez Gay et al., 2019). Estudios realizados en el caso de Estados Unidos durante el 2020, demostraron la existencia de una relación entre el nivel de desempleo, la disminución de los ingresos mensuales y la variación de los precios (Kuk et al., 2021). Estas dos variables llevaron a la conclusión de que, en los barrios compuestos por población migrante, el desempleo ha aumentado más provocando una reducción más intensa de la demanda y una mayor disminución de los precios del alquiler. También en el estudio sobre la ciudad de Malmö en Suecia (Andersson & Hedman, 2016) realizado después de la recesión económica de 2008, se tomó en consideración la variable migración, resultando influyente en el mayor empeoramiento de las condiciones económicas y habitacionales. De toda manera se podría seguir este estudio mirando a esta variable en el caso de Barcelona, considerando que existe actualmente una base de datos muy detallada que informa sobre el nivel de estudio en los registros de movimientos del padrón continuo a escala de AEB (Áreas de Estudio Básico) en Barcelona.

- Real decreto ley 07/2019.

Al describir las características del mercado de alquiler en España y las leyes que se han ido aprobando en las últimas décadas, recordamos el Real Decreto Ley 07/2019. Este vuelve a establecer en cierta forma a las condiciones propuestas en la LAU de 1994, que recordamos otorgar más reglamentación al mercado de vivienda. Entre las novedades más relevantes encontramos por ejemplo la ampliación del tiempo de prórroga de los contratos, y el establecimiento, tanto del valor de la renta como de su renovación. Este último está basado en la creación del sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda. Conjuntamente, se recoge la posibilidad, ya desarrollada por parte de algunas comunidades autónomas, de la creación de sistemas de índices de referencia autonómicos, “a los efectos de diseñar las políticas y programas públicos en materia de vivienda en sus respectivos

ámbitos territoriales”²⁷. Los precios no podrán entonces superar el IPC, incrementando su regulación y limitando el aumento descontrolado de los años anteriores. Estas medidas, publicadas en el BOE del 5 de marzo de 2019, pueden haber intervenido de manera bastante contundente en la bajada de los precios, considerando el hecho de que en el mismo año en que entró en vigor la Ley, los valores de las rentas empezaron a bajar en todo el país.

- Ley de regulación del alquiler.

Probablemente de manera parecida al Real Decreto Ley 07/2019, se ha comportado la Ley de regulación del alquiler. Con esta última, referente solamente al ámbito catalán, se propone una mayor regulación de los contratos y de los precios para dar más estabilidad a este tipo de mercado, que ha representado niveles altos de precariedad en las últimas décadas, sobre todo para los hogares jóvenes y de nueva formación. Nuevamente los valores de las rentas se ven más reglamentados y limitados al Índice de referencia autonómico de la Comunidad de Catalunya, hecho que ha empujado la reducción de los precios en territorios con mercados de vivienda más tensos como es el caso de Barcelona.

- Incidencia de casos covid y densidad.

Algunos autores mencionan estas variables, y la relacionan con la disminución más intensa de la demanda en ciertos barrios, la cual puede haber provocado una bajada más fuerte de los precios (Kuk et al., 2021). Esto encuentra razón en la mayor inseguridad para el futuro, que lleva a las personas a no gastar mucho dinero ni tiempo en buscar una nueva vivienda. De todas maneras, sería necesario considerar también estas variables para el caso de Barcelona y ver si existe algún tipo de correlación con la variación de los precios.

En conclusión, como consecuencias de los resultados obtenidos sobre la renta y el turismo, se detectaron otras variables que pueden haber influido en la variación interanual de los precios del alquiler durante la pandemia por Covid-19, gracias a parte de la bibliografía

²⁷ Fuente: Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, Boletín Oficial del Estado (BOE núm. 55 del 5 de marzo de 2019). <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3108>

existente sobre el tema. También se tuvo en cuenta la crisis de la burbuja inmobiliaria como referente, considerando la presencia de un mayor número de estudios al respecto y suponiendo la existencia de dinámicas similares con la actual coyuntura. Sin embargo, recordamos que las dos crisis fueron provocadas por factores muy distintos, y las condiciones tan excepcionales a las cuales la sociedad tuvo que adaptarse durante la pandemia, como confinamiento, distanciamiento social, smart working, o cierre de fronteras entre otras, no caracterizaron la crisis de 2008. En otras palabras, las variables que han intervenido en ese momento pueden presentar comportamientos distintos ahora, por lo cual es necesario tener en consideración todos los factores y seguir investigando con mayor profundidad.

5. CONCLUSIONES

El objetivo de este trabajo ha sido analizar el impacto de la pandemia en el mercado de alquiler, relacionando la variación de los precios de las rentas con dos variables, que son la renta media y el turismo. La variación interanual considerada comprende un periodo que va del primer trimestre de 2020 y al primero de 2021.

Partimos desde una caracterización general del sistema residencial español y de su mercado de alquiler, llegando a delinear los principales elementos de fortaleza y los de debilidad. Seguimos mirando a escala continental el impacto de la pandemia en los precios del alquiler en diferentes países europeos, bajando gradualmente la escala a las ciudades principales de Italia y España, para luego analizar estudios a escala de barrio realizados en la última década.

Finalmente llevamos a cabo el análisis cuantitativo de las variables para así identificar qué tipo de correlación subsiste entre estas. Los resultados nos dicen que no existe relación con la renta, y que existe solo parcialmente con el turismo, del cual hemos considerado el porcentaje de vivienda turística por barrio.

¿Qué ha pasado entonces con los precios de las viviendas en alquiler? y ¿Cómo explicar la variación interanual de estos? Seguramente habrá que seguir investigando. En primer lugar, sería interesante mirar a la variación de los precios desde el segundo trimestre de 2020 (primer lockdown) comparándolo con el segundo de 2019, ir construyendo la serie histórica para cada trimestre, y seguir esta monitorización durante los próximos meses. Tratándose de una crisis caracterizada por varios momentos de altos y bajos que se repiten a intervalos de semanas o meses, también esto podría verse en el comportamiento del mercado de alquiler, por lo cual mirar solamente a un trimestre, a pesar de que este sea significativo, puede no mostrar las dinámicas reales. En segundo lugar, futuras líneas investigativas sobre el tema tendrían que incluir las variables mencionadas en la discusión cuales desempleo, migración, incidencia de casos de covid y densidad. Además, sería necesario e interesante utilizar los datos de plataformas como Airbnb para estudiar la variable de los pisos turístico, porque como demostrado anteriormente, hay una “subestimación” de este tipo de alojamientos en las bases de datos del Ajuntament, porque claramente no se incluyen ahí los pisos sin licencia turística que siguen operando en la ciudad.

Como se expuso, esta bajada de los precios había empezado antes de la pandemia, cuando además se registran menos contratos firmados y un ajuste por el lado de la oferta para acercarse a las necesidades y capacidad económica de la demanda. La crisis por la Covid-19 puede haber simplemente exacerbado esta dinámica, acelerando el descenso.

De todas maneras, es importante seguir mirando los niveles de exclusión residencial y de desigualdad socioeconómica porque, como ha pasado en crisis anteriores, estos han empeorado, sobre todo en los barrios más vulnerables y en el segmento del alquiler. Se ha demostrado de hecho como este mercado puede ser susceptible a variables distintas, por lo cual la administración local tiene que prestar atención a los barrios más desfavorecidos durante los próximos años, porque los efectos de la crisis pueden empeorar todavía más las condiciones de vida de las personas y persistir durante el largo plazo.

Muchas son las acciones requeridas en España por el segmento de población que vive en alquiler para tener condiciones más estables y dignas, y con mayor razón en el contexto de Barcelona que tiene un mercado extremadamente tenso. La presión turística, los procesos de gentrificación y las crecientes desigualdades requieren de una intervención en temas de políticas públicas inmediata, en conjunto con una constante monitorización de variables sociodemográficas básicas. Lo mejor para los próximos años sería que esta bajada de los precios se transforme de verdad en una nueva fase de reajuste, y que la oferta siga acercándose a las necesidades de la demanda, en particular para los hogares jóvenes y de nueva formación que necesitan condiciones de mayor accesibilidad.

En conclusión, la salida de esta crisis puede tardar un largo tiempo en llegar. A pesar de esto, ya desde antes tanto en Europa como en España, el mercado de alquiler presentaba problemas de accesibilidad e inclusión. La pandemia podría haber solamente despertado nuestras conciencias y entendimiento sobre el tema, poniendo el foco en aspectos que, tarde o temprano, habrían salido igualmente a la luz.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Allen, J. (2006). Welfare regimes, welfare systems and housing in southern Europe. *European Journal of Housing Policy*, 6(3), 251–277.
<https://doi.org/10.1080/14616710600973102>
- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., & Padovani, L. (2008). Housing and Welfare in Southern Europe. In *Housing and Welfare in Southern Europe*.
<https://doi.org/10.1002/9780470757536>
- Andersson, R., & Hedman, L. (2016). Economic decline and residential segregation: a Swedish study with focus on Malmö. *Urban Geography*, 37(5), 748–768.
<https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1133993>
- Arbaci, S. (2007). Ethnic segregation, housing systems and welfare regimes in Europe. *European Journal of Housing Policy*, 7(4), 401–433.
<https://doi.org/10.1080/14616710701650443>
- Balchin, P. (1996). *Housing policy in Europe*. Routledge.
- Barlow, J., & Duncan, S. (1994). *Success and failure in Housing provision*. Oxford: Pergamon Press.
- Calo, E. (2015). *El sistema residencial en España: componentes , funcionamiento y necesidades de vivienda*.
- Del Olmo, A. M. (2020). The housing system of southern Europe: Continuity or rupture? *Revista Espanola de Sociologia*, 29(1), 153–180.
<https://doi.org/10.22325/fes/res.2020.10>
- Donat, C. (2017). El impacto desigual de la crisis inmobiliaria en los barrios de Barcelona: un análisis a partir de los precios de las viviendas. *Nuevos Escenarios Urbanos: Nuevos Conflictos y Nuevas Políticas. XIII Coloquio de Geografía Urbana*, 14–28.
- Donat, C., & Bosch, J. (2021). *Impacte de la pandèmia en el mercat d’habitatge de lloguer a la metròpolis de Barcelona*.
- Duatis, J., Buhigas, M., & Cruz, H. (2020). *Impacte del lloguer vacacional en el mercat de*

- lloguer residencial de Barcelona. Pla Estratègic de Turisme Barcelona 2020*. 64.
https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/160921_informe_impacte_lloguer_vacacional_0.pdf
- Esping-Anderson, G. (1990). The Three Worlds of Welfare Capitalism. In *Social Forces* (Vol. 70, Issue 2). Princeton University Press.
- Flaquer, L. (2004). *familia, Estado del Bienestar en los paises de europa del Sur*.
- Gigling, M. (2020). Mesures dirigides al lloguer per pal·liar els efectes de l'expansió del Covid-19 a Espanya, Alemanya y França. *Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona*.
- Giraldo Isaza, F. (1998). *Ciudad y política I. Lo político y la política*.
- González, N. F. (2020). *Emancipación residencial de los jóvenes en un contexto de crisis económica*.
- Guerra, I. (1997). Um olhar socioiológico sobre o alojamento. In *Sociologia, Problemas e Praticas* (Vol. 24, pp. 165–181).
- Hoekstra, J. (2003). Housing and the welfare state in the Netherlands: An application of Esping-Andersen's typology. *Housing, Theory and Society*, 20(2), 58–71.
<https://doi.org/10.1080/14036090310000634>
- Kemeny, J. (1995). *From Public Housing to the Social Market*. Routledge.
- Kemeny, J. (2001). Comparative housing and welfare: Theorising the relationship. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16(1), 53–70.
<https://doi.org/10.1023/A:1011526416064>
- Kuk, J., Schachter, A., Faber, J. W., & Besbris, M. (2021). The COVID-19 Pandemic and the Rental Market: Evidence From Craigslist. *American Behavioral Scientist*.
<https://doi.org/10.1177/00027642211003149>
- Lawson, J. (2012). A review of structurally inspired approaches in housing studies – concepts, contributions and future perspectives. *The SAGE Handbook of Housing Studies, December*, 188–205. <https://doi.org/10.4135/9781446247570.n11>

- Leal, J. (2010). La política de vivienda en España. *Documentación Social*, 138, 63–80.
- Lennartz, C. (2010). Typologies of welfare state and housing regimes: Why to they differ? *Comparative Housing Research: Approaches and Policy Challenges in a New International Era*, Delft University of Technology, March 24-25, 2010, 1–18.
<https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3A7588299e-3109-4a75-8432-4871c00af84f>
- Lens, M. C. (2018). Extremely low-income households, housing affordability and the Great Recession. *Urban Studies*, 55(8), 1615–1635.
<https://doi.org/10.1177/0042098016686511>
- Lomeña Guillén, B. (2020). *El alquiler inmobiliario en España, su evolución y problemas actuales*.
- Lopez-Gay, A., Sales i Favà, J., Solana Solana, M., & Peralta, A. (2019). Midiendo los procesos de gentrificación en Barcelona y Madrid: una propuesta metodológica. *International Conference Virtual City and Territory*, 0(13), 1–18.
<https://doi.org/10.5821/ctv.8680>
- López-Gay, A., Spijker, J., Cole, H. V. S., Marques, A. G., Triguero-Mas, M., Anguelovski, I., Marí-Dell’Olmo, M., Módenes, J. A., Álamo-Junquera, D., López-Gallego, F., & Borrell, C. (2021). Sociodemographic determinants of intraurban variations in COVID-19 incidence: the case of Barcelona. *Journal of Epidemiology and Community Health*, jech-2020-216325. <https://doi.org/10.1136/jech-2020-216325>
- Martínez Gutiérrez, E. (2013). La investigación ecológica de las comunidades locales. *Empiria*, 25, 173–194.
- Módenes, J. A., & López-Colás, J. (2012). El sistema residencial: un esquema conceptual para entender la relación dinámica entre la población y vivienda en España. *Papers de Demografia*, 400, 1–30.
- Módenes, J. A., & López-Colás, J. (2014). Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial? *Revista Espanola de Investigaciones Sociologicas*, 148(1), 103–134. <https://doi.org/10.5477/cis/reis.148.103>

- Nasarre Aznar, S. (2020). Lluvia sobre mojado: el problema del acceso a la vivienda en un contexto de pandemia. *Derecho Privado y Constitución*, 273–308.
<https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.37.02>
- Pareja-Eastaway, M., & Sánchez-Martínez, M. T. (2011). El alquiler: una asignatura pendiente de la Política de Vivienda en España. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, 167, 53–70.
- Pareja Eastaway, M., & San Martín Varo, I. (2002). The tenure imbalance in Spain: The need for social housing policy. *Urban Studies*, 39(2), 283–295.
<https://doi.org/10.1080/00420980120102975>
- Pareja Eastaway, Montserrat, & Sánchez Martínez, M. T. (2012). La política de vivienda en España: Lecciones aprendidas y retos de futuro. *Revista Galega de Economía: Publicación Interdisciplinar Da Facultade de Ciencias Económicas e Empresariais*, 21(diciembre), 203–232.
- Raya, J. M. (2021). *Efectos de la pandemia en el mercado del alquiler: ¿es conveniente una norma de regulación de precios?* <https://www.esade.edu/ecpol/wp-content/uploads/2021/02/EsadeEcPol-Insight-mercado-alquiler-1.pdf>
- Smeral, E. (2010). Impacts of the world recession and economic crisis on tourism: Forecasts and potential risks. *Journal of Travel Research*, 49(1), 31–38.
<https://doi.org/10.1177/0047287509353192>
- Trilla, C. (2001). La Política de vivienda en una perspectiva europea comparada. *Colección Estudios Sociales La Caixa*, 9, 208.
- van Kempen, R., Bolt, G., & van Ham, M. (2016). Neighborhood decline and the economic crisis: an introduction. *Urban Geography*, 37(5), 655–663.
<https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1096123>