

**Comissió no permanent d'estudi sobre la regulació
dels preus dels lloguers**

Informe 2. Experiències internacionals

B
BC
BN

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	2
2. HACIA UNA NUEVA REGULACIÓN DE CONTENCIÓN DE RENDAS EN ZONAS URBANAS TENSIONADAS. PERSPECTIVAS DE LA NUEVA REGULACIÓN	3
2.1. INTRODUCCIÓN.....	3
2.2. LA PROBLEMÁTICA DE ASEQUIBILIDAD DEL ALQUILER EN ESPAÑA.....	3
2.3. LAS PROPUESTAS DE REGULACIÓN DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER EN ESPAÑA.....	5
2.4. LOS CONTROLES DE RENTA EN EUROPA.....	8
3.1.1. La regulación de rentas en los países con bajas tasas de arrendamiento de Europa	10
3.1.2. Los sistemas de contención de rentas de los países con altas tasas de alquiler de Europa	12
2.5. PROPUESTAS DE MEJORA PARA UNA REGULACIÓN EQUILIBRADA DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER. .	15
2.6. CONCLUSIONES.....	18
ESTUDIO COMPARADO DE LA REGULACIÓN DEL ALQUILER EN BERLÍN I PARÍS (ANNEXO)	20

1. INTRODUCCIÓ

Aquest informe es redacta com a punt de partida de la celebració de la segona sessió de la Comissió no permanent de lloguers de la ciutat de Barcelona. L'objecte de la segona sessió serà abordar les experiències internacionals en la regulació dels preus del lloguer.

Amb aquesta finalitat aquest informe recull dos documents:

» **Cap a una nova regulació de contenció de rendes en zones urbanes tensionades. Perspectives de la nova regulació.**

Es tracta d'un document elaborat per la doctora Elga Molina Roig, assessora jurídica en Dret immobiliari, i que ha estat adaptat per a aquesta comissió. Inclou 6 blocs:

- Introducció.
- La problemàtica de assequibilitat del lloguer a Espanya.
- Les propostes de regulació dels preus del lloguer a Espanya.
- Els controls de renda a Europa.
 1. La regulació de les rendes als països amb baixes taxes d'arrendament d'Europa.
 2. Els sistemes de contenció de rendes dels països amb altes taxes de lloguer d'Europa.
- Propostes de millora per a una regulació equilibrada dels preus de lloguer.
- Conclusions

» **Estudi comparat de la regulació del lloguer a Berlín i París**

Es tracta d'un estudi elaborat per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona i Max Gigling, amb el suport del Gabinet Tècnic de Programació de l'Ajuntament de Barcelona, entre 2017 i 2018. Consta de 5 parts:

- Introducció
- La regulació del lloguer a Berlín, Alemanya
- La regulació del lloguer a París, França
- L'elaboració dels preus de referència a París i Berlín
- Conclusions

Aquest estudi s'annexa al present informe.

2. HACIA UNA NUEVA REGULACIÓN DE CONTENCIÓN DE RENDAS EN ZONAS URBANAS TENSIONADAS. PERSPECTIVAS DE LA NUEVA REGULACIÓN

Dra. Elga Molina Roig

Asesora jurídica en Derecho inmobiliario

2.1. INTRODUCCIÓN

Son numerosas las normativas internacionales y las instituciones que han demandado que los poderes políticos aprueben medidas efectivas para la contención de los precios de alquiler. La propia sociedad se ha posicionado firmemente en este convencimiento, dado que son muchos los países europeos en los que existe un problema de asequibilidad de los demandantes para acceder al mercado de la vivienda.

España, es uno de los países donde debe realizarse un mayor esfuerzo por las familias para pagar la vivienda de alquiler, por este motivo, se han establecido límites a los aumentos de las rentas (art. 18 LAU), se han realizado diferentes propuestas y se han intentado aprobar normativas para regular los precios del alquiler, aunque sin demasiado éxito hasta el momento.

La mayoría de países europeos en algún momento han establecido en sus regulaciones algún tipo de control sobre las rentas. Ahora bien, mientras en los países con bajas tasas de alquiler del sureste de Europa (España, Italia, Portugal, Malta y Grecia) estas limitaciones se ha ido eliminando debido a los efectos negativos que han producido en los mercados; en otros países europeos, que se caracterizan por disponer de altas tasas de alquiler (Alemania, Austria, Suiza, Francia), se han mantenido estos sistemas para contener las rentas, de forma mayoritariamente satisfactoria.

Además, cada vez son más países los que han decidido aprobar medidas que permitan limitar los precios de alquiler, ya que se ha visto que no existen otras medidas que puedan ser igualmente efectivas para contener los precios a corto plazo. Y además, cada vez existe un mayor consenso sobre que la especulación no puede formar parte del mercado de alquiler de vivienda habitual, pues es la forma de acceso a una vivienda de último recurso, que por ende, debe satisfacer el Derecho a la vivienda. De forma que, empieza a ser comúnmente aceptado que el arrendador no puede esperar recibir el máximo beneficio posible de las viviendas arrendadas en este mercado de primera necesidad, si que por ello deba renunciar a recibir un beneficio razonable.

2.2. LA PROBLEMÁTICA DE ASEQUIBILIDAD DEL ALQUILER EN ESPAÑA

En la actualidad el alquiler privado en España es inaccesible para el ciudadano medio que vive solo o depende de un único salario y aún más para las personas con pocos recursos económicos, especialmente en ciudades como Barcelona o Madrid donde los alquileres son más altos (renta media 1.005€/mes)¹. Así, aunque con los ingresos medios familiares (2.368€/mes)² se destina al pago del alquiler (renta media 698€)³ aproximadamente un 30% de estos ingresos y un 42% en las grandes

¹Según los datos de INCASOL del tercer trimestre de 2019. Disponible en: <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20200103/472675598358/alquiler-pisos-barcelona-precios.html> (consultado el 28/02/2020).

²Renta por hogar del INE para el 2018.

³Precio medio de una vivienda en Catalunya en 2018, según el Informe sobre el sector de la vivienda en Catalunya, 2018.

ciudades, una persona que cobra el Salario Mínimo Interprofesional (900€)⁴ debe destinar casi el 80% de sus ingresos al pago del alquiler (111% en Barcelona) y una familia con el salario habitual (1.291€/mes)⁵ destinará más del 50% (78% en Barcelona). Cuando lo recomendado internacionalmente es que no supere el 30% de los ingresos familiares, incluidos los gastos de mantenimiento de la vivienda (art. 11.1 PIDESC, observación general 4).

España está a la cola de Europa en cuanto al esfuerzo familiar que deben realizar las familias para pagar la vivienda. Así, en España las familias destinan, de media, el 42,1% de sus ingresos a pagar el alquiler, cuando la media europea está en un 26,3%. Los países con sistemas de contención de renta y altas tasas de alquiler se encuentran bastante por debajo de la media, por ejemplo, Alemania (20,5%), Suiza (19,6%), Francia (14,4%) y Austria (15,5%). Con mayor esfuerzo que las familias en España, solo esta Grecia, Serbia, Rumania, Bulgaria, Lituania y Croacia⁶.

Por este motivo, es importante buscar mecanismos que faciliten la asequibilidad de las rentas de alquiler del mercado privado para los arrendatarios, en cumplimiento de la Carta Europea de la Vivienda de 2006, el Informe sobre vivienda social de abril de 2013, *la Resolución del Parlamento Europeo* de 11 de junio de 2013, la Nueva agenda Urbana Habitat III de octubre 2016 y el Informe de la ONU de diciembre de 2019.

Cabe tener en cuenta que los países con altas tasas de alquiler y sistemas de contención de rentas también hacen importantes inversiones en política pública de vivienda para facilitar el pago de las rentas de alquiler a los colectivos más vulnerables, a través de ayudas económicas al pago del alquiler y la concesión de viviendas sociales. Ya que, cabe tener en cuenta que, la obligación de satisfacer el derecho a la vivienda es una obligación de los Estados (Resolución del Parlamento Europeo de 11 de junio de 2013)⁷. Así, mientras en España en 2018 el Plan Estatal de Vivienda disponía de 360 millones de euros para su cumplimiento y en 2019 se presupuestaron 679 millones, Francia destinó en 2019 35.000 millones de euros en políticas de vivienda. En el caso de Alemania, en 2011, las ayudas de alquiler (Wohngeld) se destinaron a 903.000 hogares (1.230 millones de Euros) y los subsidios sociales (Gundsicherung), que incluyen los costes de la vivienda, a 7 millones de destinatarios (16.000 millones de Euros)⁸.

Contra mayor es la brecha entre los ingresos disponibles y las rentas a pagar por las familias, mayor es el número de personas en situación de riesgo de exclusión residencial y más presupuesto es necesario para luchar contra este problema. De forma, que si se consigue mejorar la asequibilidad del mercado privado de alquiler también se contribuirá a facilitar el acceso a una vivienda de los colectivos más vulnerables, realizando un reparto más eficiente de las ayudas económicas de alquiler y las viviendas sociales.

⁴De acuerdo al Real Decreto 1462/2018, de 21 de diciembre, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2019 (BOE 27/12/2018 núm. 312).

⁵Según la Encuesta Anual de Estructural Salarial del INE, con datos correspondientes a 2015.

⁶EUROSTAT, *Housing costs overburden rate by tenure status, Housing affordability, 2017*. Disponible en: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics (consultado el 21/01/2020).

⁷Así como las SSTEDH de 9 de octubre de 2007 (JUR 2007\298821, Stankova vs. Eslovaquia), de 24 de abril de 2012 (*Yordonova y otros vs. Bulgaria*, JUR 2012\142849), de 17 de octubre de 2013 (*Winterstein y otros vs. Francia*, JUR 2013\321282) y de 5 de diciembre de 2013 (TEDH 2013\89, Skrtic vs. Croacia). Y en España, por ejemplo, STEDH de 28 de enero de 2014 (TEDH 2014\6, A.M.B. y otros vs. España).

⁸ WHITEHEAD, C., SCANLON, K. Y MONK, C., "Understanding the Role of Private Renting", Boligokonomisk Videncenter, juny 2016, p. 62.

Por otro lado, no cabe olvidar que la rentabilidad del arrendamiento es fundamental para que exista una oferta suficiente de viviendas de alquiler, es decir, el beneficio obtenido debe ser suficiente para que el propietario prefiera arrendar su vivienda a venderla o tenerla vacía. Así, es necesario encontrar un equilibrio entre la asequibilidad del arrendatario y la rentabilidad del arrendador, en cumplimiento de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH) que le reconoce al arrendador el derecho a percibir un beneficio razonable por su vivienda⁹ que exceda del beneficio mínimo, e incluso se le ha llegado a reconocer el derecho a obtener una renta equivalente a la de mercado¹⁰.

Para encontrar este equilibrio entre asequibilidad y rentabilidad, por ejemplo, Suiza ha establecido que el alquiler se podrá declarar abusivo cuando el arrendador obtenga por su vivienda arrendada un beneficio excesivo. Así, el arrendatario durante el arrendamiento puede solicitar una reducción de la renta si el arrendador obtiene un beneficio excesivo debido a los cambios significativos en la base que se toma para el cálculo de la renta. Como, por ejemplo, cuando se reducen los gastos que debe satisfacer el arrendador o cuando se suprimen servicios de la vivienda arrendada (art. 270a s. 1 COS)¹¹.

Los criterios utilizados para determinar cuándo corresponde declarar la renta abusiva en este supuesto son dos: a) se considera que no hay beneficio excesivo cuando la rentabilidad del arrendamiento no supera el 0,5% del interés hipotecario de referencia. b) Cuando la renta se base en un precio de venta claramente excesivo, es decir, cuando excede del valor de beneficio de una propiedad análoga, calculado sobre las rentas habituales en la localidad o distrito¹². En Dinamarca, uno de los cuatro métodos que se utilizan para limitar las rentas es el resultado de sumar a los costes de la vivienda arrendada y a las mejoras realizadas en la misma, el beneficio razonable, que se considera que debe obtener el arrendador y que se establece mediante Decreto.

Cabe tener en cuenta que la rentabilidad media en Europa de una vivienda en alquiler ronda el 4-6% cuando hablamos de rentabilidad bruta y entre el 2-5% cuando se trata de la rentabilidad neta, dependiendo del régimen fiscal aplicable¹³. En este sentido, la tasa anual de rentabilidad que se ha reconocido recientemente (art. 7.8 RDL 17/2019) a un promotor de vivienda de protección oficial para el cálculo de los precios de alquiler de estas viviendas es del 4,8% (art. 83 ter.1 de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda en Cataluña).

Además, en Europa también se invierte en políticas de vivienda mediante la financiación o subvención para construir o rehabilitar viviendas que se destinan al alquiler, y se reconocen importantes beneficios fiscales para los arrendadores que destinan las viviendas al alquiler de primera residencia.

2.3. LAS PROPUESTAS DE REGULACIÓN DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER EN ESPAÑA

El **Acuerdo de Presupuestos 2019 entre el Gobierno y Podemos** recogía el compromiso de adoptar una regulación de los precios del alquiler mediante un sistema de índices de rentas. En España debía

⁹STEDH de 11 de diciembre de 2014 (JUR 2014\288303, Anthony Aquilina v. Malta), de 15 de septiembre de 2009 (JUR 2009\388492, *Amato Gauci vs. Malta*) y de 16 de junio de 2006 (app. no. 35014/97, *Hutten-Czapska vs. Polonia*).

¹⁰STEDH de 12 de septiembre de 2006 (app. no. 74258/01 (*Urbárska obec Trenčianske Biskupice vs. Eslovaquia*)).

¹¹BLUMER, M., *Gebrauchsüberlassungsverträge* N 569; Lachat et al, *Für die Praxis Mietrecht*, 2012, p. 312. Disponible en: www.helbing.ch/annot/484C567C7C393738333731393032393937357C7C504446.pdf?sq=22538&title=Gebrauchs%FCberlassungsvertr%E4ge%20%28Miete/Pacht%29 (consultado el 22/07/2019).

¹²De acuerdo a WEHRMÜLLER, A., Informe suizo sobre "Tenancy Law and housing policy in Multi-level europe", TENLAW (2012-2015) del 7º Programa Marco de la Comisión Europea, supervisado por A. Furrer y S. Merkli y dirigido por C. Schmid, de la Universidad de Bremen (Ref. 290694), pp. 85 a 90.

¹³Véase MOLINA ROIG, E., *Una nueva regulación para el arrendamiento de vivienda en un contexto europeo*, ed. Tirant lo blanch, 2018, pp. 592 y ss.

aplicarse en el Real Decreto Legislativo 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (en adelante RDL 7/2019). Aunque finalmente no se habilitó a las Comunidades Autónomas ni a los Ayuntamientos a establecer una norma que obligara al cumplimiento de este índice de rentas, sino que simplemente se estableció un mandato por el que la Administración del Estado disponía de un plazo de ocho meses para elaborar este sistema de índices de precios de alquiler con los datos procedentes de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, del Catastro Inmobiliario, del Registro de la Propiedad, de los registros administrativos de depósitos de fianzas y otras fuentes de información representativas del mercado de alquiler y, que debía publicarse en el Boletín Oficial del Estado. A día de hoy, todavía no se ha hecho público este sistema de índices de precios de alquiler.

La finalidad del **RDL 7/2019** era crear un sistema de índices de referencia del precio del alquiler para dotar de mayor transparencia al sector, mejorar las estadísticas del sector inmobiliario, aplicar políticas públicas que incrementaran la oferta de viviendas asequibles y facilitar la aplicación de políticas fiscales. Con esta norma, aplicable a los contratos formalizados a partir del 6 de marzo de 2019, se vuelve a instaurar un control de rentas de segunda generación, ya que la actualización anual de las rentas de los contratos de arrendamiento de duración no superior a cinco años, o siete años cuando el arrendador sea persona jurídica, no podrán superar el índice de Precios al Consumo (en adelante IPC) (art. 18 LAU).

Ahora bien, Cataluña decidió establecer un control de primera generación sobre las rentas iniciales mediante la aprobación del **Decreto Ley 9/2019, de 21 de mayo, de medidas urgentes en materia de contención de rentas** en el contrato de arrendamiento de vivienda y modificación del Libro quinto del Código Civil de Cataluña en el ámbito de la prenda (en adelante DL 9/2019)¹⁴. El sistema acordado era muy similar al que se aplica en Alemania desde 2015 con la aprobación del Mietpreisbremse (§ 556d BGB). Así, el 24 de mayo entró en vigor en Cataluña el DL 9/2019 que establecía que, para los contratos de alquiler firmados a partir de esta fecha, en las zonas declaradas como de mercado tenso, la renta no podría superar el 10% del precio marcado por el índice de referencia de precios de alquiler de Catalunya, excepto los contratos preexistentes con renta superior a este precio de referencia que quedaban excluidos. Sin embargo, si concurrían circunstancias excepcionales que no se hubieran tomado en consideración en el sistema de indexación de precios de referencia, que hacían que el precio de la vivienda pudiera superar el margen superior, se podía incrementar la renta hasta un 5% más. Por lo tanto, en este caso el límite se establecía en el 15% del margen superior, pero era necesario justificarlo en el contrato de arrendamiento. Así, por ejemplo, podía ampliarse la renta si una vivienda antigua tenía reformado el baño y/o la cocina, había sustituido las ventanas de madera por aluminio y/o disponía de aire acondicionado.

Además, en las viviendas de nueva construcción y totalmente rehabilitadas se aumentaba este límite hasta el 20% del precio de referencia. De esta forma, se pretendía dar cobertura a un sistema de control de rentas de primera generación, pues afectaba a las rentas iniciales de los contratos de alquiler, muy similar al sistema alemán. Sin embargo, el 26 de junio de 2019 no se obtuvieron los apoyos suficientes en el Parlamento de Cataluña para convalidar esta norma. De forma, que automáticamente quedó derogada. Teniendo en cuenta que todavía no se habían declarado las zonas de mercado tenso en las que se podían aplicar imperativamente los índices de alquiler, esta norma nunca llegó a aplicarse.

¹⁴DOG 23/05/2019 núm. 7881.

En cambio, el 24 de diciembre entra en vigor el **Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda** en Cataluña (en adelante DL 17/2019)¹⁵ que establece la obligación de informar del índice de referencia de precios de alquiler cuando se realice cualquier anuncio donde se indique el precio (art. 59 Ley 18/2007) y cuando se formalice una oferta de arrendamiento (art. 61 Ley 18/2007) o un contrato de alquiler de vivienda (art. 66 Ley 18/2007). En estos dos últimos casos es necesario, además, adjuntar el documento acreditativo que acredita cual es el índice para esta vivienda concreta.

El índice de referencia de precios de alquiler es “la media del precio de alquiler de una vivienda de características similares en el mismo entorno urbano” y se puede consultar en la web (<http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>) y se calcula de acuerdo a los depósitos de fianzas de los contratos de alquiler ingresados en INCASOL. Los elementos que se tienen en cuenta son: año de construcción, m2, planta, estado de mantenimiento, certificado energético, si tiene muebles, aparcamiento o ascensor.

Cabe tener en cuenta, que el DL 17/2019 no establece como obligatoria la aplicación del índice de precios de alquiler sino sólo su información en anuncios, ofertas y contratos. Por este motivo, para fomentar su adopción se establece que el arrendador no se podrá beneficiar de ayudas públicas dirigidas al fomento del alquiler si la renta pactada en el contrato es superior al índice de referencia de precios de alquiler.

El incumplimiento de alguna de estas obligaciones de información (anuncio, oferta, contrato) implica una infracción leve con sanciones que pueden oscilar entre 3.000€ y 9.000€ (arts. 118 y 125 Ley 18/2007).

Posteriormente, el 31 de diciembre de 2019 **PSOE y Podemos realizan un acuerdo de coalición por el que vuelven a acordar la adopción de un sistema que limite las subidas abusivas de los precios de alquiler** en las zonas de mercado tensionado. Este acuerdo prevé que se apruebe una normativa estatal que habilite a las Comunidades Autónomas o Ayuntamientos a:

1. Fijar su índice de precios según una metodología objetiva y una revisión periódica:
 - Esto debe implicar que se ajuste el índice lo máximo posible a las características concretas de la vivienda no únicamente al año de construcción y ubicación.
 - Que esta metodología y los precios obtenidos se revisen periódicamente para garantizar su actualización a la realidad del mercado.
2. Declarar de forma objetiva y fundamentada las zonas de mercado tensionado. Esta declaración debe ser excepcional y debe ir revisándose y justificándose cada cierto tiempo según su necesidad.

¹⁵DOGC 30/12/2019 núm. 8032.

2.4. LOS CONTROLES DE RENTA EN EUROPA

El control de renta se ha utilizado como medida de política económica en las legislaciones de numerosos países de economía de mercado y ha perseguido objetivos que van más allá de los fines específicos que puedan conseguirse en aras de la política de vivienda, ya que produce importantes efectos, tanto en el ámbito de la asignación de recursos como en la distribución del bienestar¹⁶. Los efectos que puedan producirse afectan directamente a la economía del país y, de forma sustancial, al mercado de alquiler. A continuación, se recogen los efectos que se han asociado, en algún momento, a esta política y que cualquier normativa que se apruebe debe intentar fomentar (positivos) o corregir (negativos) para ser efectiva.

Tabla 1. Posibles efectos del control de rendas

EFECTOS POSITIVOS	EFECTOS NEGATIVOS
Transparencia en el mercado: mejora la información sobre los precios del mercado de alquiler para las instituciones y las partes del contrato.	La disposición de una vivienda con renta controlada reduce la movilidad del arrendatario hacia sistemas con rentas más elevadas (para mantener la vivienda pueden rechazarse ofertas laborales que impliquen desplazamiento geográfico) ¹⁷ .
No implica un desembolso presupuestario por parte del Estado, ni un coste elevado para el propietario.	Los límites a la renta pueden reducir la rentabilidad para el propietario y las inversiones en la vivienda, si no pueden repercutirse al arrendatario ¹⁸ .
Evitar la explotación del poder de mercado del propietario ¹⁹ .	Disminución de la calidad de las viviendas por falta de mantenimiento de los propietarios que no invierten en vivienda ²⁰ .
Mejora la distribución de la renta (transferencia de ingresos de arrendadores a arrendatarios) ²¹ .	Se tiende a reducir la oferta de viviendas de alquiler. Hay propietarios que prefieren vender las viviendas que arrendarlas.
Favorece la asequibilidad y el acceso al mercado de alquiler privado de los inquilinos.	Se reduce la construcción de vivienda para destinarse al alquiler.
Aumenta la estabilidad en los precios.	Puede conducir a una selección de los inquilinos y una reducción del plazo de duración de los contratos de alquiler ²² .

¹⁶PAREJA EASTAWAY, M. Y SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M.T., "La política de vivienda en España: lecciones aprendidas y retos de futuro" en Revista Galega de Economía, vol. 21, núm. 2, diciembre 2012, p. 8.

¹⁷KING, P., *The principles of housing*, ed. Routledge, Abingdon, 2016, p. 79.

¹⁸SOWELL, T., *Basic Economics: A Common Sense Guide to the Economy*, 3ª ed., Basic Books, New York, 2007, p. 51.

¹⁹El arrendador puede disfrutar de un poder monopolístico frente al arrendatario cuando no existe un control sobre la renta. Por ejemplo, si el arrendatario tiene una vinculación emocional o una necesidad especial por la vivienda, el arrendador podrá aumentar el precio de la vivienda considerablemente y el arrendatario normalmente lo satisfará si está dentro de sus posibilidades para poder mantenerse en la vivienda arrendada, aunque el precio sea excesivo de acuerdo a los precios de mercado. Así lo recogen HAFFNER, M, ELSINGA, M y HOEKSTRA, J., "Rent regulation: The balance between private landlords and tenants in six European countries" en *European Journal of Housing Policy*, 2008, p. 4.

²⁰KING, P., *The principles of housing*...ob. cit., p. 79.

²¹Véase PAREJA EASTAWAY, M. y SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. T., "La política de vivienda en España: lecciones aprendidas y retos de futuro" ...ob. cit., p. 8 reconocen los elementos esenciales en los que revierte el control de renta, tanto positivos (distribución de renta, estabilidad de los precios, seguridad en la tenencia) como negativos (rentabilidad, calidad, selección inquilinos, operadores inmobiliarios).

²²De acuerdo a PAREJA EASTAWAY, M. y SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. T., "La política de vivienda en España: lecciones aprendidas y retos de futuro" ...ob. cit., p. 8 normalmente el arrendador obtiene más beneficios durante los primeros años de contrato que en el resto, por lo que es probable que busque arrendatarios que, por sus características demográficas e ingresos disponibles, permanezcan menos tiempo en la vivienda.

Aumenta la seguridad en la tenencia de los inquilinos.	Disminución de los operadores especializados en vivienda debido a la reducción de la rentabilidad del alquiler para los propietarios.
Aumenta la demanda del mercado de alquiler privado.	Desequilibrio del mercado: exceso de demanda de inquilinos, por encima de la oferta.
Mejora de la imagen y popularidad del mercado de alquiler, que puede tener efectos positivos para el propietario ²³ .	Favorece la aparición de mercado negro si hay inquilinos que están dispuestos a pagar más de lo estipulado.
Si desaparece el control de rentas y los precios aumentan, aumenta el riesgo de impago y la prima de riesgo para recuperar la vivienda ²⁴ .	Puede producirse una infrautilización del espacio construido.

Fuente: MOLINA ROIG, E., "Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda...ob. cit, p. 346.

Hay diversos países europeos que han reconocido en sus legislaciones sistemas para limitar los precios de alquiler: Austria, Alemania, Suiza, Francia, Bélgica, República Checa, Dinamarca, Italia, Holanda y Suecia.²⁵

En la actualidad, la mayoría de los países europeos que pretenden estabilizar las rentas disponen tanto de un sistema libre como regulado de renta (Austria, Bélgica, República Checa, Dinamarca, Alemania, Italia, Portugal). Además, estos sistemas pueden referirse tanto a las rentas iniciales como a su actualización.

En la comparativa que se realiza en el Proyecto de investigación TENLAW (2012-2015),²⁶ observamos como los países del sureste de Europa (España, Italia, Grecia, Portugal o Malta) se caracterizan por no disponer de límites en el precio inicial de la renta, debido a que la experiencia de estas medidas en el pasado ha sido negativa (reducción de la movilidad, rentabilidad, calidad y oferta de las viviendas, duración del contrato y aumento del mercado negro). Sin embargo, en los países con altas tasas de alquiler como Alemania, Austria y Suiza se establecen sistemas de estabilización de las rentas que pretenden proporcionar efectos positivos al mercado (aumentar el número de viviendas asequibles, dar seguridad en la tenencia, dar estabilidad a los precios y demanda de viviendas, ofrecer una rentabilidad mínima y de confianza al arrendador).

Y aunque son diferentes sistemas los que pueden adoptarse para estabilizar la renta, el Mietspiegel alemán, diseñado para la ciudad de Berlín, se ha considerado el sistema más completo y preciso. Este sistema alemán ha funcionado con éxito ya que a pesar de ser voluntario hasta el año 2015, el 90% de

²³HAFFNER, M, ELSINGA, M y HOEKSTRA, J., "Rent regulation: The balance between private landlords and tenants in six European countries" en *European Journal of Housing Policy*, 2008, p. 15.

²⁴Tal y como recoge LÓPEZ GARCÍA, M.A., "Imposición, subsidios a la vivienda y control de alquileres: análisis de algunas políticas de vivienda en España" en *Revista de Economía Aplicada Número 3* (vol. I), 1993, p. 67, contra más alto es el precio que debe pagarse para recuperar la vivienda, mayores serán las primas al riesgo que se incorporarán a las tasas de rendimiento sobre el capital invertido en vivienda de alquiler. El encarecimiento de la recuperación de la vivienda también acaba repercutiendo en el precio final del alquiler de la misma.

²⁵Para más detalle, véase MOLINA ROIG, E., *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda...ob. cit*, pp. 356 y ss.

²⁶Proyecto TENLAW "Tenancy Law and housing policy in Multi-level Europe" en el Departamento de Derecho Privado, Procesal y Financiero de la Universidad Rovira i Virgili. *Collaborative Project*, 7º Programa Marc de la Comisió Europea. IP: Prof. Dr. Christoph Schmid (Universität Bremen, ZERP). Ref: 290694. Disponible en: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/> (consultado el 24/03/2020).

los alquileres, no exentos en Berlín, se han formalizado sujetos a este sistema que viene funcionando desde la década de los setenta²⁷.

3.1.1. La regulación de rentas en los países con bajas tasas de arrendamiento de Europa²⁸

En **Grecia**²⁹ se da libertad contractual a las partes para fijar la renta y sus actualizaciones (art. 361 Código civil griego, en adelante CCG)³⁰. Sin embargo, se permite a los Tribunales moderar los precios excesivos de alquiler o declarar la resolución total o parcial del contrato de arrendamiento a petición de los arrendatarios y en virtud del principio de buena fe y la regla *rebus sic stantibus*. En este sentido, el art. 388 (1) del CCG, establece que se podrá realizar cuando las circunstancias en las que se concluyó el contrato han cambiado posteriormente por razones excepcionales que no se podían haber previsto. Así, se ha admitido por la jurisprudencia³¹, por ejemplo, en caso de contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad a la crisis económica de 2007, aunque de momento los pronunciamientos han hecho referencia únicamente a locales comerciales.

La regulación **italiana** también modificó los controles de renta impuestos entre 1978 y 1998 para reducirlos, de forma que actualmente las partes pueden escoger entre someter la renta a la libre voluntad de las partes o bien establecerla en virtud de los acuerdos locales adoptados entre las asociaciones de propietarios y arrendatarios³². En este caso, estaríamos ante un sistema de control de renta de adopción voluntaria.

La evolución histórica de los sistemas de control de renta en **Malta**³³ es muy parecida a la española, ya que también tiene un efecto pendular que se inicia en 1931 con la aprobación de una ordenanza³⁴ que limita los precios máximos de las rentas hasta 1959, año en que se liberalizan las rentas para intentar incentivar el mercado de alquiler, que disponen de una escasa oferta de viviendas fruto del sistema de congelación de rentas anterior. Al igual que sucede con la aprobación de la LAU 1994 en España, en Malta se promulga la Ley XXIII de 1979 que acuerda un control de renta de segunda generación que vincula el aumento de los precios de alquiler a la inflación, aunque solo permite implementar revisiones en intervalos de 15 años. Y siguiendo la misma línea que la Ley 4/2013 en España, en Malta con la Ley XXXI de 1995 se eliminan todas las restricciones a la determinación de la renta, lo que comporta la convivencia de tres regulaciones distintas: viviendas controladas (1931-1959), descontroladas (1959-1995) y de mercado libre (1995 en adelante). Además, en 2009, con la aprobación de la Ley X, también se acuerdan mecanismos de revisión para permitir actualizar las rentas de los contratos anteriores a

²⁷SCANLON, K., FERNANDEZ, M., y WHITEHEAD, C., "A lifestyle choice for families: Private renting in London, New York, Berlin and the Randstad", Londres, Get Living London, 2014, p.10.

²⁸Se presentan los resultados obtenidos en la investigación realizada en el Proyecto TENLAW (2012-2015) publicados en MOLINA ROIG, E., *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda...*ob.cit, pp. 354 y ss.

²⁹Como recoge KONISTIS, T., Informe griego sobre "Tenancy Law and housing policy in Multi-level europe", TENLAW (2012-2015) del 7º Programa Marco de la Comisión Europea, supervisado por T. Synodinou y dirigido por C. Schmid, de la Universidad de Bremen (Ref. 290694), pp. 67 y 68.

³⁰Código Civil de Grecia de 23 de febrero de 1946.

³¹Corte de Primera Instancia de Volos 49/2011, Corte de Primera Instancia de Atenas 2963/2009 y 2192/2010.

³²NASARRE AZNAR, S., *La eficacia de la Ley 4/2013 de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* núm. 747, 2014, p. 223.

³³Tal y como recoge MOLINA, E. Y XERRI, K., "La estabilización de la renta como mecanismo para incentivar el acceso a la vivienda a través del arrendamiento urbano desde una perspectiva comparada" en *Revista CEFLEGAL. CEF. NÚM. 179* (diciembre 2015), pp. 73 a 75.

³⁴Ordenanza de arrendamiento de Propiedad Urbana que no permitía cambiar las condiciones del contrato sin el permiso del Tribunal de la Regulación de los Alquileres y la Ordenanza de Restricción de Renta de las viviendas residenciales de 1944.

1995, como fijar un importe mínimo de alquiler (185€)³⁵, o permitir aumentos de renta a los propietarios que han realizado reparaciones estructurales³⁶.

En **Portugal** no se establece un sistema de control de renta para los contratos formalizados a partir del 28 de junio del 2006. Como sucede en España, las partes pueden pactar libremente tanto la renta inicial del contrato como el incremento anual de la renta, sin que la legislación establezca limitaciones a las rentas excesivas. En caso de no adoptarse ningún pacto respecto a la actualización de la renta, se permite al propietario incrementarla anualmente de acuerdo al IPC publicado por el INE, notificando al arrendatario el incremento con treinta días de antelación (art.1077 CCP), tal y como sucede en España con los contratos formalizados antes del 1 de abril de 2015. Además, este régimen convive con los contratos de arrendamiento sometidos a congelación de renta durante muchos años, pues son todos aquellos contratos formalizados con anterioridad al 15 de noviembre de 1990. Y aunque se han acordado sistemas para actualizar las rentas congeladas, todavía no se adecúan a los precios de mercado³⁷, como sucede en España con los contratos de arrendamiento sometidos a la LAU 1964.

Ahora bien, Portugal ha optado por aprobar medidas para facilitar el acceso a una vivienda de los colectivos con menos recursos económicos. Así, desde el 1 de julio de 2019 se ha creado el Programa de arrendamiento accesible³⁸ que establece límites a los precios iniciales de alquiler para determinados colectivos, según la zona, el tamaño y las características de las viviendas.

Así, podrán acceder al programa los jóvenes solos con ingresos inferiores a 35.000€ anuales, cuando son dos miembros y tienen menos de 45.000€ de ingresos anuales. Y por cada hijo que tengan el límite de ingresos se incrementa en 5.000€. El límite máximo de las rentas que deberán pagar quienes se acojan a este programa va desde 200€ por un estudio en la zona más económica a 1.700€ por una vivienda de cinco habitaciones en Lisboa. Otros ejemplos, 1150€ para una vivienda de dos habitaciones en Lisboa y de 1.000€ en Cascáis o Oeiras.

Para los propietarios que ofrezcan sus viviendas a través de estos programas se reconocen ventajas fiscales, como la exención total de rentas en el Impuesto sobre rentas Individuales, es decir, nuestro IRPF³⁹.

Cabe tener en cuenta que, esta medida no supone un límite general a los precios del mercado de alquiler portugués, sino que pone en marcha una política de vivienda que pretende una amplia oferta de vivienda de alquiler asequible.

En España, hay diferentes comunidades autónomas que crean programas de vivienda, como el Programa de mediación para el alquiler social o el de cesión de viviendas desocupadas de Cataluña⁴⁰ y el

³⁵Artículo 1531 CCM. En 2013 se aumentó a 197,32€.

³⁶Para más detalle, XERRI, K., Informe maltés sobre "Tenancy Law and housing policy in Multi-level europe", TENLAW (2012-2015) del 7º Programa Marco de la Comisión Europea, supervisado por Nasarre Aznar, S. y dirigido por C. Schmid, de la Universidad de Bremen (Ref. 290694), pp. 79 a 83.

³⁷De acuerdo a CORREIA, D. y SANTOS, N., Informe portugués sobre "Tenancy Law and housing policy in Multi-level europe", TENLAW (2012-2015) del 7º Programa Marco de la Comisión Europea, supervisado por Nasarre Aznar, S. y dirigido por C. Schmid, de la Universidad de Bremen (Ref. 290694), pp. 117, 119 a 121.

³⁸Resolución 50-A/2018, de 2 de mayo, del Consejo de Ministros.

³⁹Disponible en:

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/06/13/775393-todo-sobre-el-plan-de-alquiler-accesible-de-portugal-precios-y-como-y-quien-puede> (consultado el 22/07/2019).

⁴⁰Art. 16.2 y 15 y ss del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan por el derecho a la vivienda de Cataluña (DOGC 29/05/2014 núm. 6633).

Programa de vivienda vacía del País Vasco,⁴¹ que permiten ofrecer vivienda asequible pero que tiene una aplicación bastante limitada dentro del mercado de alquiler español porque, a diferencia de lo que sucede con el nuevo programa portugués, en España son viviendas que se gestionan directamente por las Administraciones públicas, que tienen una capacidad de gestión limitada debido a los pocos recursos económicos que se destinan para ello.

En definitiva, las legislaciones de los países mediterráneos, que son los que disponen de una menor tasa de alquiler en Europa (de nuevo, dejando de lado a los países de la Europa oriental), han tendido a eliminar los controles de renta y a dejar los precios de las viviendas de alquiler en manos del libre mercado, debido principalmente a regulaciones anteriores excesivamente proteccionistas que han provocado la falta de una actualización adecuada de las rentas, y su distanciamiento respecto a los precios de mercado.

Ahora bien, en los últimos años se ha tenido a implementar mecanismos para intentar facilitar la asequibilidad de la renta, como los programas públicos de limitación de precio en Portugal o la recuperación de los controles de segunda generación en España.

Sin embargo, estas medidas no han sido suficiente y, la inexistencia de controles de primera generación (renta inicial máxima), no permiten garantizar que las rentas sean realmente asequibles, dificultando el acceso a la vivienda para los arrendatarios con un único salario y con ingresos bajos⁴². Y además, la convivencia de diferentes regímenes jurídicos que aplican sistemas de rentas controladas o no, dependiendo de la fecha de formalización del contrato de arrendamiento, favorecen un desequilibrio entre las rentas satisfechas por unos y otros arrendatarios.

3.1.2. Los sistemas de contención de rentas de los países con altas tasas de alquiler de Europa

En **Alemania** se utiliza la “lista experta de rentas de alquiler representativas” (Qualifizierter Mietspiegel, § 558d BGB) y su función es fijar los precios de alquiler de acuerdo a las características de la vivienda: tamaño, comodidades (por ejemplo, calefacción centralizada y habitaciones con baño privado), condiciones (es decir, la edad de edificio) y ubicación (zona residencial)⁴³.

Los sistemas de renta referenciada en Alemania han sido voluntarios hasta 2015, cuando se aprobó el Mietpreisbremse, (§ 556d BGB) que establece que la renta inicial del contrato de arrendamiento no puede ser superior al 10% de la renta referenciada que fija el índice para la localidad declarada de mercado tenso, de acuerdo al §558 (2) BGB. Sin embargo, esta obligatoriedad no se aplica a las viviendas totalmente rehabilitadas ni a las de nueva construcción, cuya entrada en el mercado se haya producido con posterioridad al 1 de octubre de 2014.

A pesar de las reticencias de determinados sectores a la obligatoriedad del sistema, esta ha sido finalmente avalada por el Tribunal Constitucional alemán,⁴⁴ que ha reconocido que la limitación de los

⁴¹Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» (BOPV 30/12/2013 núm. 247).

⁴²MOLINA ROIG, E., “Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda...ob. cit, pp. 333 y ss.

⁴³El índice no es aplicable a casa adosadas, pisos de precio controlado o financiados con fondos públicos, y apartamentos que no incluyen un cuarto de baño, el cálculo tiene en cuenta el año de construcción de la vivienda. Las cifras representan “el alquiler neto” y las cantidades son equivalentes al alquiler mensual por metro cuadrado, excluyendo todos los costes de funcionamiento tales como el gasto en calefacción central y el suministro de agua caliente, además de los llamados costes operativos, como los muebles.

⁴⁴STC de 18 de julio de 2018 (BvL 1/18, 1 BvL 4/18, BvR 1595/18).

precios de alquiler esta justificada en el bien común y no vulnera el derecho de igualdad ni de propiedad. Así, se ha considerado constitucional proteger a los sectores económicamente más débiles de la población de áreas donde la demanda de alojamiento residencial es alta. Y, el tribunal ha reconocido que no hay otros medios, que con certeza, sean igual de efectivos a corto plazo que el Mietpreisbremse. Además, se reconoce que la garantía de la propiedad privada no debe proteger las expectativas del ingreso de alquiler más alto posible.

El sistema para actualizar la renta puede escogerse libremente entre las partes (Staffel, §557ª BGB), referenciarse al coste de la vida (Índex Miete, §557b BGB) o someterse al sistema de renta referenciada (Ortübliche vergleich Miete, §558 BGB).

Ahora bien, parece que el Mietpreisbremse no ha funcionado adecuadamente, especialmente debido a sus importantes excepciones, de manera que no ha conseguido contener los precios en ciudades como Múnich y Berlín⁴⁵.

Por este motivo, para conseguir realmente contener los precios en Berlín, el gobierno ha decidido aprobar una congelación de rentas de alquiler que afectará a 1,6 millones de viviendas y que ha entrado en vigor en febrero de 2020. Así, los precios quedarán congelados para todas las viviendas que estuvieran arrendadas el 18 de junio de 2019 y actualmente continúen alquiladas (alquileres preexistentes a la entrada en vigor de la Ley). A partir de 2022 se podrá incrementar el IPC, como máximo hasta un 1,3%. Las viviendas que se alquilan por primera vez tienen un límite máximo de 6,45€/m² a 9,8€/m², dependiendo del año de construcción y las características de la vivienda. Cuando se arrienda a un nuevo arrendatario no se le puede cobrar un precio superior que al arrendatario anterior. Si la renta que se venía cobrando es superior al índice de la tabla debe rebajarse al límite máximo y no se puede superar los 13€/m². Los incrementos por mejoras solo podrán ser de 1€ por m²⁴⁶. El arrendatario tendrá derecho a la reducción del precio y a recibir la diferencia si se ha estado cobrando de más. Esto no afecta a la vivienda pública, a la obra nueva lista para ser ocupada por primera vez a partir de 2014, ni a las viviendas totalmente rehabilitadas. Estos límites máximos se pueden consultar en una web que calcula la renta a pagar: <https://www.mietendeckelrechner.de/>.

El Tribunal regional núm. 67 de Berlín el 12 de marzo de 2020⁴⁷ estableció que el mietendeckel es inconstitucional porque el Estado de Berlín no tiene competencia para regular esta materia y, por este motivo, a elevado la cuestión al Tribunal Constitucional para que resuelva. Sin embargo, esta normativa sigue en vigor, ya que el Tribunal constitucional ha rechazado decretar la suspensión cautelar de la misma.⁴⁸

En 2014, **Francia** aprobó la Ley ALUR⁴⁹, aplicable actualmente por la Ley ELAN de 2018⁵⁰, con el propósito de limitar las rentas iniciales pactadas en los contratos y los incrementos de renta que estos experimentan⁵¹, y con ello evitar la exclusión social de los hogares en ciertas zonas debido a unos costes de

⁴⁵NOACK, B., *Vermieter-Jahrbuch 2018*. In Zusammenarbeit mit Haus+Grund München, Haufe, Berlin, 2017, pp. 77 y ss.

⁴⁶Según Ley para la nueva regulación de los reglamentos estatutarios sobre limitación de alquileres ([Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung](#)). Disponible en: <https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/mietendeckel/> (consultado el 31/01/2020).

⁴⁷LG Berlin 67 S 274/19.

⁴⁸Dispñible en: <https://www.berlin.de/gerichte/presse/pressemitteilungen-der-ordentlichen-gerichtsbarkeit/2020/pressemitteilung.906192.php> (consultado el 26/03/2020).

⁴⁹Ley núm. 366/2014 de 24 de marzo 2014 por el acceso a la planificación de viviendas y la renovación (NOR: ETLX1313501L).

⁵⁰Ley 2018/1021 sobre la evolución de la vivienda, la planificación y la comunicación digital. (*Loi 2018/1021 portant evolution du logement, de l'aménagement et du numérique*).

⁵¹Véase MOLINA ROIG, E. y XERRI, K., "La estabilización de la renta como mecanismo para incentivar el acceso a la vivienda a través del arrendamiento urbano...ob. cit., pp. 59 a 62.

vivienda inasumibles⁵². Para ello, establece una renta máxima permitida, que no puede superar un 20% de la renta media establecida, y una renta mínima permitida, que no puede ser inferior a un 30% de esta renta media. Aunque en 2012, con el Decreto Dufflot⁵³ ya se establecía que las rentas residenciales, en las zonas con aglomeración, solo podían incrementarse anualmente de acuerdo al IRL (que equivale al IPC del INE), excepto que el arrendador hubiera efectuado mejoras en la vivienda arrendada.

Si hay acuerdo se podrá aumentar el alquiler anualmente según el IRL “índice de reference des loyers” publicado el último trimestre antes de la revisión. Si no hay acuerdo sobre la actualización de la renta, el precio del contrato se mantendrá inalterado durante toda la vigencia del mismo. En este caso, se podrá aumentar la renta por el arrendador cuando esté devaluada en relación a las rentas de las viviendas comparables del vecindario.

Además, en Europa hay otros sistemas que no utilizan exclusivamente índices o rentas medias. Así, en **Suiza** se regula la renta abusiva (art. 269 COS) que da derecho al arrendatario a impugnar la renta inicial acordada en el contrato cuando:

- a) Se haya sentido obligado a aceptar la renta por circunstancias personales o familiares⁵⁴, o por otros motivos que prevalezcan en el mercado local de viviendas⁵⁵.
- b) Esta renta sea significativamente superior a la renta que pagaba el año anterior (art. 270 s.1 COS).
- c) Si el arrendador no ha cumplido con los requisitos de notificación o la renta incrementada es excesiva (arts. 270b s.1 y 269d COS).
- d) Y cuando el arrendador obtiene un beneficio excesivo, por ejemplo, cuando se reducen los gastos que debe satisfacer el arrendador o se suprimen servicios de la vivienda arrendada (art. 270a s. 1 COS)⁵⁶.

En definitiva, cada vez son más los países que ven la necesidad de adoptar medidas que permitan estabilizar las rentas de alquiler, pues en la mayoría de países europeos los precios están bastante alejados de las rentas disponibles de las familias.⁵⁷ De acuerdo a la Agenda Urbana de Naciones Unidas III (octubre 2016) la clave reside en disponer de diferentes sistemas con diferentes niveles de protección que, incidan directamente en el mercado privado (diversificación de los tipos de tenencia, limitaciones a la libertad de mercado) como en las políticas públicas (inversión/incentivos) para dar cobertura a los diferentes tipos de necesidades de los demandantes de vivienda, que en algunos casos buscan más asequibilidad, en otros más estabilidad o mayor dominio sobre el bien.

⁵²DUFLOT, C., (Minister for Housing), Senate Debate of 20 February 2014. Transcripción disponible en: http://www.senat.fr/seances/s201402/s20140220/s20140220_mono.html (consultado el 18/08/2019).

⁵³Decreto núm. 2012/894 de 20 de julio 2012 en relación con la evolución de los arriendos, hecha conforme al artículo 18 de la Ley Nº 89-462 de 6 de julio, de 1989 (Decreto Dufflot, Francia, JORF nº0168 de 21 de julio 2012 p. 11956 texto núm. 8).

⁵⁴Cuando existe una situación de emergencia, en la cual el arrendatario no tenía razonablemente una alternativa, como por ejemplo cuando el contrato de arrendamiento anterior, donde residía la familia, se terminó.

⁵⁵Cuando la tasa de disponibilidad de viviendas residenciales en alquiler es inferior al 1,5%.

⁵⁶BLUMER, M., *Gebrauchsüberlassungsverträge* N 569; Lachat et al, *Für die Praxis Mietrecht*, 2012, p. 312. Disponible en: www.helbing.ch/annot/484C567C7C393738333731393032393937357C7C504446.pdf?sq=22538&title=Gebrauchs%FCberla%ssungsvertr%E4ge%20%28Miete/Pacht%29 (consultado el 22/08/2018).

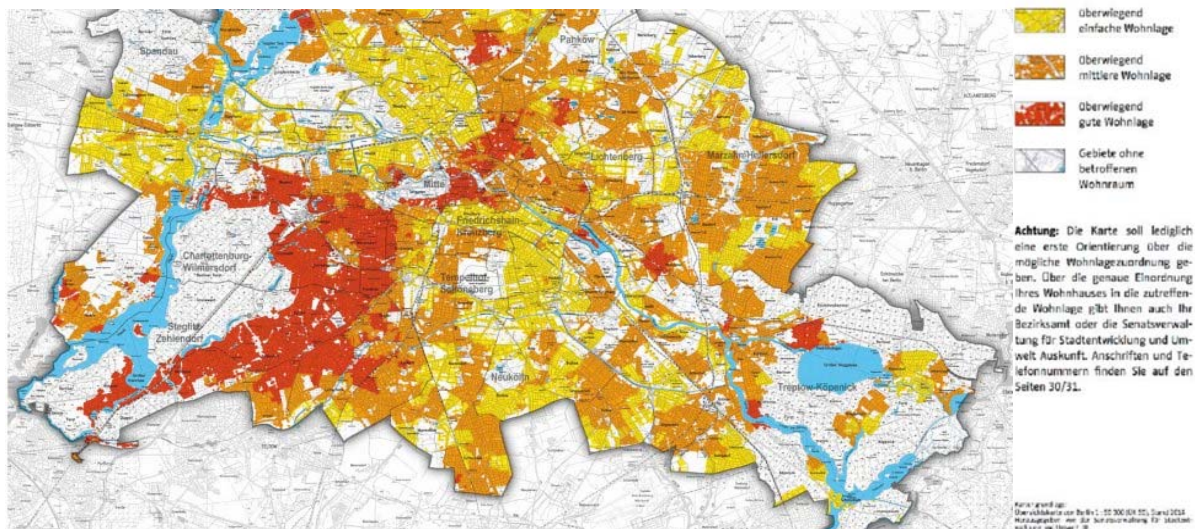
⁵⁷MOLINA ROIG, E., *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda...* ob. cit, pp. 354 y ss.

2.5. PROPUESTAS DE MEJORA PARA UNA REGULACIÓN EQUILIBRADA DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER.

Para la creación de un sistema que limite las subidas abusivas de los precios del alquiler es necesario tener en cuenta algunos elementos que deben regularse adecuadamente y no se incluyeron en el DL 9/2019 y son los siguientes:

- a) Para que el sistema de contención de rentas sea justo y proporcional debe poder establecerse un precio máximo para todas las zonas declaradas de mercado tenso y evitar como sucede con el índice de referencia de precios de alquiler en Cataluña, que existan zonas que no disponen de índice. Cabe recordar que en Francia se dejaron de aplicar las limitaciones de renta cuando la Sentencia del Tribunal Administrativo de París de 28 de noviembre de 2017⁵⁸ los anuló porque se deberían haber extendido estos límites, no solo a la ciudad de París, sino también a las 412 zonas de escasez de vivienda de los alrededores de París. En octubre, el Tribunal administrativo de Lille⁵⁹ también los eliminó para su ciudad por el mismo motivo. Así, el Gobierno francés tuvo que adaptar la norma al marco legal requerido ampliando el ámbito de aplicación de la Ley ALUR a las nuevas zonas. Para ello, aprobó la Ley ELAN de 2018⁶⁰, que permitió volver a aplicar las limitaciones sobre los precios del alquiler a partir del 24 de noviembre de 2018. Para poder cumplir esta finalidad y que, no existan contratos de arrendamiento de viviendas ubicadas en zonas de mercado tenso a los cuales no se pueda aplicar el índice, el Mietspiegel de Berlín no fija un precio para cada vivienda en concreto como el índice catalán, sino que establece cuatro zonas de mercado tensionado (tabla 2: alta, media, baja, sin tensión) y fija un precio para cada zona tensionada, según los metros cuadrados y el año de construcción de las viviendas (tabla 3).

Tabla 2. Zonas de mercado tensionado mietspiegel de Berlín para 2019



⁵⁸Núm. 1511828, 1513696, 1514241, 1610304, 1612832, 1711728.

⁵⁹Sentencia del Tribunal Administrativo de Lille, 5ª Cámara, de 17 de octubre de 2017 (núm. 16110304).

⁶⁰Ley 2018/1021 sobre la evolución de la vivienda, la planificación y la comunicación digital.

(Loi 2018/1021 portant evolution du logement, de l'aménagement et du numerique).

Tabla 3. Mietspiegel de Berlín 2019

Berliner Mietspiegeltabelle 2019: Welche Miete ist ortsüblich?

Netto-Kaltemiete in Euro je Quadratmeter monatlich (Median und Dreivertelspanne)			Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 1.09.2018)							
Bezugsfertig			Altbau		Neubau					
			bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West *	1973 - 1990 Ost *	1991 - 2002 ohne Wende-wohnungen	2003 - 2017
Wohnfläche	Ausstattung	Wohnlage	mit Sammelheizung (SH), Bad und IWC		mit SH, Bad und IWC		mit SH, Bad und IWC		mit SH, Bad und IWC	
			Spalte 1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m ²	einfach	A	7,90 € 5,50 - 12,97	7,80* 6,00 - 8,68	6,43 5,54 - 9,03	6,80 5,99 - 8,83	7,57* 7,43 - 8,85	7,14 6,85 - 7,97		
	mittel	B	8,43 6,72 - 12,24	7,66* 6,44 - 8,55	6,85 5,65 - 9,05	6,57 5,89 - 8,24	7,73** 7,47 - 10,09	6,93 6,45 - 7,23		
	gut	C	11,44* 6,54 - 14,23	7,50** 6,44 - 9,48	7,47 6,36 - 9,31	8,90 8,15 - 9,75	8,31** 7,47 - 10,09	7,13 6,70 - 8,73		
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D	6,75 5,26 - 9,94	6,40 5,42 - 8,19	6,00 5,38 - 8,00	5,88 5,05 - 7,01	7,46 6,20 - 8,65	6,01 5,72 - 6,55	8,36 7,71 - 10,20	11,61* 9,70 - 15,11
	mittel	E	7,43 5,41 - 10,25	6,74 5,63 - 7,76	6,11 5,39 - 7,64	5,98 5,43 - 6,94	7,73 6,36 - 8,77	5,95 5,40 - 6,70	8,18 7,43 - 9,17	9,85 7,28 - 12,50
	gut	F	8,04 5,99 - 10,97	6,90 6,01 - 9,14	6,52 5,65 - 7,85	7,13 5,29 - 10,00	8,42* 7,38 - 9,22	6,01 5,83 - 6,96	9,75 8,14 - 11,12	9,88 7,75 - 11,98
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	6,33 4,83 - 10,00	5,87 5,06 - 7,27	5,58 4,83 - 6,81	5,45 4,89 - 6,08	7,27 6,08 - 9,00	5,27 4,99 - 5,73	7,72 6,23 - 8,59	12,89 8,49 - 14,83
	mittel	H	6,77 4,84 - 10,00	6,24 5,09 - 7,32	6,00 5,28 - 7,08	5,71 5,08 - 6,40	8,00 5,70 - 9,11	5,27 4,60 - 5,76	7,90 6,73 - 9,03	10,09 8,91 - 12,20
	gut	I	7,49 5,62 - 10,92	7,10 5,91 - 9,15	6,54 5,50 - 8,37	6,65 5,20 - 8,31	8,32 6,61 - 9,84	5,57 5,11 - 6,29	9,09 7,45 - 11,02	10,22 8,84 - 12,75
90 m ² und mehr	einfach	J	6,23 4,79 - 9,14	6,13* 5,14 - 7,16		5,47 4,89 - 6,05	7,19 5,83 - 8,28	5,23 4,78 - 5,48	7,96 6,64 - 9,32	11,95 8,52 - 13,77
	mittel	K	6,77 4,88 - 9,80	6,01 5,10 - 8,51	6,77** 5,62 - 11,41	5,40 5,06 - 6,14	7,64 5,97 - 8,66	5,25 4,61 - 5,56	8,19 7,21 - 9,54	10,08 8,80 - 12,73
	gut	L	7,33 5,48 - 10,48	6,69 5,69 - 8,93	8,23 6,69 - 9,30	8,30 7,54 - 8,89	9,00 7,06 - 11,94	5,32 5,08 - 5,93	9,80 8,17 - 11,70	11,50 9,34 - 13,69

Einführung: Veränderung zum Mietspiegel 2017

Mietrückgang (ortsüblich)	gleichbleibend	Mietanstieg (ortsüblich)
<-5%	-1% bis +1%	+1% bis +5%
-1% bis -5%		<-5%

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **2,20 Euro** unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918*** bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949***.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,41 Euro** unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1***. Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit SH oder mit Bad und IWC liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,43 Euro** unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2***.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit IWC liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,45 Euro** unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3***.

Leerfelder = zu wenige Mietdaten vorhanden
Die mit *** versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft.

Grafik: BM

Einführung nach eigener Berechnung

Quelle: Berliner Mietspiegel 2019

- b) El índice de referencia de precios de alquiler a partir del cual deberían aplicarse estos índices correctores debería ser el índice medio, no el superior, pues si se utiliza este último el sistema no contendrá las rentas, que es la finalidad pretendida por la medida.
- c) Deberían establecerse limitaciones respecto a los contratos de alquiler existentes a la entrada en vigor de la normativa y a aquellos que superen el límite fijado por el índice, pues sino es difícil contener los precios, como ha sucedido en Alemania.
- d) En Alemania se crean unas tablas con índices correctores (tabla 4) que establecen valores ponderados que se suman o restan a los índices de referencia de los precios de alquiler según las características de la vivienda. Valores que deberían ser negociados entre las asociaciones de propietarios, asociaciones de arrendatarios y la Administración, para otorgar legitimidad democrática al proceso y evitar el rechazo del sector y la litigiosidad de la medida. Estos organismos deberían acordar una ponderación de aquellas características de la vivienda que influyen directamente en los precios de las mismas. Así, se ha hecho en el índice de referencia de precios de alquiler en Cataluña para el aparcamiento, el ascensor o el mobiliario. Sin embargo, la variable que más pondera en este índice catalán es el estado de la vivienda, que se califica subjetivamente por quien consulta el índice como (perfecto estado, buen estado, precisa actualizaciones o estado deficiente). En este sentido, sería preciso objetivar este concepto teniendo en cuenta las principales características (además, del aparcamiento, los muebles o el ascensor) que determinan el estado de una vivienda como, por ejemplo, la reforma de la cocina y/o baño en los últimos cinco años, si hay calefacción, aire acondicionado, ventanas de aluminio, servicio de portería, piscina, etc. Así, debería darse un valor de ponderación sobre el índice medio (por m²,

año de construcción y zona de mercado tensionado), que variara según el año de construcción de la vivienda. A modo de ejemplo, adjuntamos la tabla correctora que se utiliza en Berlín.

Tabla 4. Valores correctores aplicables al *Mietspricebremse* de Berlín

Baualtersspezifische Sondermerkmale Ausstattungsmerkmal	Zu-/Abschläge in Euro/m ² monatlich							
	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West)*	1973 bis 1990 (Ost)*	1991 bis 2002	2003 bis 2013
Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	+ 0,56	+ 0,83	+ 1,10	-	+ 0,46	-	+ 0,79	-
Moderne Küchenausstattung (Küchenschränke, Einbauspüle, Dunstabzugshaube, Herd mit Ceran- oder Induktionskochfeld, Backofen, Wandfliesen im Arbeitsbereich, Kühlschrank)	+ 1,37	-	+ 1,04	+ 0,50	+ 0,40	-	+ 0,42	-
Von der Badewanne getrennte Dusche in der Wohnung	+ 0,63	-	-	-	-	-	-	-
Kleines Bad (kleiner als 4 m ²)	-	-	-	-	-	-	- 0,32	-
Modernes Bad (Wände ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest, Bodenfliesen, Einbauwanne und/oder -dusche, Einhebelmischbatterie, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer)	+ 0,34	+ 0,40	+ 0,28	+ 0,12	-	+ 0,16	-	-
Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster	+ 0,28	-	-	-	-	-	-	-
Aufzug im Haus	+ 0,64	-	-	-	-	-	-	-

- e) Otro elemento que ha afectado notablemente en el aumento de los precios de alquiler en Alemania es la posibilidad de poder incrementar a los índices las mejoras realizadas en la vivienda arrendada. Esta precisión es importante, si tenemos en cuenta que uno de los efectos negativos de los controles de renta es la falta de estímulo de los propietarios para modernizar las viviendas arrendadas. Por lo tanto, es necesario permitir este aumento, incluso incentivarlo favoreciendo su adopción para obras de modernización corriente o habitual,⁶¹ pero a su vez, sería preciso que la normativa fijase dos límites:
- 1) Aplicar en todo caso los límites establecidos en el artículo 19.1 LAU para las obras de mejora y no la libertad de pacto reconocida en el artículo 19.4 LAU. En este sentido, Alemania en 2019 modificó la normativa para reducir del 11 al 8 el porcentaje de repercusión de los costes de las mejoras a los arrendatarios.
 - 2) Como se realiza en Alemania para las obras de modernización, no debe computarse aquella parte de las obras que son de mera conservación y no suponen un aumento de la utilidad de la vivienda (§ 555f BGB).

Además, los países con altas tasas de arrendamiento como, por ejemplo, Alemania, Suiza y Austria, que disponen de sistemas de contención de rentas también utilizan otras medidas para compensar estas limitaciones:

- a) La actualización de la renta se deja a la libre voluntad de las partes, que puede escoger entre a) aplicar el IPC (como establecía el DL 9/2019, ya que en España los contratos se pactan por una duración determinada relativamente corta) o b) dejar al arrendador aumentar libremente la renta siempre que, lo haga como máximo anualmente y no aumente más del límite establecido

⁶¹Actualmente solo es posible realizar mejoras cuando estas no puedan diferirse hasta la conclusión del contrato. En Alemania y Austria se utilizan fórmulas para fomentar la realización de este tipo de obras. Para más detalle, véase MOLINA ROIG, E., *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda...* ob. cit, pp. 571 a 573 y 711 a 713.

por el sistema de renta referenciada. Además, Alemania establece un límite general de no aumentar la renta anual en tres años más de un 20%. En Francia, también hay supuestos en los que se permite al arrendador aumentar la renta cuando está muy devaluada en relación a los precios comparables de la zona. Por otro lado, países como Suiza, ponen límite a estos incrementos de renta para evitar que sean abusivos, por ejemplo, cuando son muy altos en relación al último año o los beneficios de los arrendadores son excesivos.

- b) Permitir al arrendador repercutir los gastos reales de la vivienda al arrendatario, siempre que se haya acordado en el contrato de alquiler que el arrendatario se hará cargo de estos gastos. Esto se realizará mediante una liquidación a final de año entre los gastos acordados y los realmente soportados por el arrendador. Esta liquidación también sirve para justificar que los gastos cobrados al arrendatario han sido realmente satisfechos por el arrendador. Si hay una rebaja de los gastos, también debe aplicarse en beneficio del arrendatario.

Estas últimas medidas son necesarias, cuando existen contratos de larga duración, para asegurar que las rentas y los gastos de la vivienda no quedan desfasados. Así se hace en países como Alemania, Suiza y Austria donde prevalecen los contratos de alquiler indefinidos, que tienen la finalidad de otorgar estabilidad a las familias con un proyecto de vida estable, las cuales ven el alquiler como una opción de vida y no como una herramienta de acceso a la vivienda de último recurso.

2.6. CONCLUSIONES

Si la finalidad en España es regular una normativa que permita contener las rentas y así fomentar que los precios del mercado de alquiler sean más asequibles, deben aprovecharse las experiencias de los países europeos con sistemas más sofisticados de arrendamiento, que actualmente aplican estas medidas. En este sentido, será necesario adaptar estas medidas a nuestra regulación y entorno y, a su vez, prever las mejoras que se puedan plantear para evitar las problemáticas que se han producido en estos países.

Así, el sistema más sofisticado, y que parece haber tenido más éxito a nivel europeo, es el Alemán. La creación del índice de referencia de precios de alquiler de Cataluña se inspira en esta regulación, con la finalidad de disponer de una herramienta que sirva para conocer los precios reales de mercado de las viviendas arrendadas según su ubicación, año de construcción y características. Sin embargo, cabe tener en cuenta que si se pretende establecer una regulación que favorezca la asequibilidad de los precios, esta herramienta debe, no solo reconocer los precios reales y sus fluctuaciones en el mercado de la vivienda sino que, además, debe permitir contener eficazmente las rentas.

Por este motivo, se propone la adopción de algunas mejoras, respecto a las normativas y propuestas existentes hasta el momento, para contener las rentas del mercado de alquiler:

- a) Disponer de un índice de referencia de precios de alquiler que permita obtener precio para todos los contratos de alquiler de las viviendas situadas en una zona de mercado tenso.
- b) Para cumplir la finalidad de contener los precios debería:
 - i. Si se utiliza el índice de referencia de precios de alquiler de Cataluña, referirse al índice medio y no el superior.
 - ii. Aplicarse el sistema a los contratos preexistentes y a los que tienen una renta superior al índice.

- c) Utilizar una tabla correctora que permita obtener una renta adecuada de la vivienda, de acuerdo a las características que influyen directamente en el precio, ponderando su valor en relación al año de construcción.
- d) Incentivar las obras de mejora, permitiendo aplicar incrementos por encima del índice, pero estableciendo dos límites:
 - i. Aplicando las limitaciones del art. 19.1 LAU
 - ii. No incluyendo el coste de las obras de mera conservación.
- e) Fomentar contratos de larga duración con limitación de rentas permitiendo a los arrendadores:
 - i. Actualizar la renta anualmente por encima del IPC, siempre que se respeten los precios fijados por el sistema de contención de rentas
 - ii. Permitir al arrendador realizar una repercusión de los gastos reales de la vivienda, realizando una liquidación a final de año que justifique el incremento o la reducción de estos gastos.

**ESTUDIO COMPARADO DE LA REGULACIÓN DEL ALQUILER EN BERLÍN I PARÍS
(Annexo)**

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

amb el suport de:
Associació
de Gestors
de Polítiques
Socials d'Habitatge
de Catalunya

**B
H
O**

Laboratorio

Estudio comparado de la regulación del alquiler en Berlín y París

2017-2018

Redacci3n

Max Gigling

Equipo Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Con el apoyo de

Gabinet Tècnic de Programaci3n (M^a Jes3s Calvo)



amb el suport de:



Índice

Introducción.....	1
<i>Las políticas de vivienda miran el alquiler.....</i>	<i>1</i>
<i>Dos casos europeos: Berlín y París.....</i>	<i>1</i>
<i>Presentación del marco de análisis</i>	<i>1</i>
La regulación de arrendamientos en Berlín, Alemania	3
Contexto	3
Protección de la tenencia y mecanismos de actualización del alquiler	7
Medidas específicas de regulación de alquileres para favorecer la asequibilidad	15
Resumen de la regulación del alquiler de viviendas privadas libres en Berlín	18
La regulación de arrendamientos en París, Francia.....	21
Contexto	21
Protección de la tenencia y mecanismos de actualización del alquiler	24
Medidas específicas de regulación de la renta para favorecer la asequibilidad	27
Resumen de la determinación del alquiler de viviendas privadas libres en París.....	29
La elaboración de los precios de referencia en París y Berlín.....	31
El “Mietspiegel” de Berlín.....	31
El precio de referencia de París.....	36
Conclusiones	42
Bibliografía.....	44

Introducción

Las políticas de vivienda miran el alquiler

En todo el territorio español, la vivienda ha pasado a tener un gran protagonismo a raíz del aumento de las dificultades de acceso y permanencia en la vivienda. Un problema derivado en primer lugar del importante crecimiento de los precios de la vivienda en los años del boom inmobiliario, agravado a continuación por la crisis económica sufrida a partir de 2008 y, desde 2015, un nuevo crecimiento de los precios en determinadas zonas, en particular en el mercado de alquiler. Este contexto socioeconómico ha tenido dos efectos paralelos:

- La dificultad de mantenerse en una vivienda, con los consiguientes impactos sociales, manifestándose por ejemplo en los procesos de desahucios y en las dificultades para hacer frente a los gastos de la vivienda y, de manera más general, en una erosión de la seguridad de tenencia.
- Los problemas de asequibilidad que obstaculizan el acceso a una vivienda para amplios sectores de la población.

Esta situación es especialmente crítica en la ciudad y el área metropolitana de Barcelona, donde se están estudiando y poniendo en práctica una serie de políticas orientadas a mejorar la situación habitacional de las personas inquilinas, actuales y potenciales.

En esta línea, el Observatorio Metropolitano de la Vivienda ha iniciado un estudio sobre medidas de regulación de los alquileres en algunas ciudades europeas y norteamericanas confrontadas a dificultades similares, tales como Berlín, París, Bonn, Múnich o Nueva York. Con el objetivo de recoger un catálogo de experiencias para valorar la posible implantación de este tipo de políticas en nuestro territorio, de la mano de las administraciones competentes.

Dos casos europeos: Berlín y París

Las iniciativas de Berlín y París han despertado un nivel de interés particular, a raíz de la implantación reciente de sendos dispositivos de limitación del nivel del alquiler, que merecen un análisis detallado, tanto en cuanto al marco normativo, como por los criterios metodológicos empleados.

Presentación del marco de análisis

El 2015 entraron en vigor en Berlín y París nuevas medidas destinadas a contener una evolución insostenible del precio del alquiler, basadas en unos precios de referencia a partir de los cuales se determina una limitación del nivel máximo del precio del alquiler. En ambas ciudades se quiso dar respuesta a las crecientes dificultades de acceso y permanencia en una vivienda.

El presente estudio se centró inicialmente en las funciones y el funcionamiento de los precios de referencia de París y Berlín, pero rápidamente surgió la necesidad de ampliar el campo de análisis, porque **el precio de referencia, tanto en Alemania como en Francia, es una pieza dentro de la mecánica de regulación de los arrendamientos del mercado privado. Su lógica de funcionamiento no se puede entender fuera de ese contexto.**

A título de ejemplo, en Alemania, el precio de referencia nace en los años 70 del siglo pasado como parte del mecanismo de garantía de la seguridad de tenencia. Su función era servir de soporte para la actualización de la renta en arrendamientos existentes, y esta sigue siendo su función principal.

Solo a partir de 2015 se le atribuye además, y de manera excepcional, una función en la contención de precios en zonas con un mercado de alquiler tensionado. Por ello, una adecuada descripción del precio de referencia alemán tiene que considerarse en el contexto de la regulación de la garantía de tenencia.

Asimismo, en París, la limitación de los precios de alquiler se apoya en primer lugar en una limitación de su evolución, que no puede superar el IRL, un índice derivado del índice de precios al consumo. La limitación del nivel máximo de los alquileres en función del precio de referencia añade solamente un límite máximo a esta evolución, para evitar que algunos alquileres, a pesar de una evolución limitada por el IRL, se sitúen muy por encima del precio medio. Por lo tanto, no se puede entender el funcionamiento del precio de referencia en París independientemente del mecanismo de regulación del alquiler en su conjunto.

Por otra parte, ha quedado en evidencia la necesidad de una cuidadosa selección del marco de análisis. **Los sistemas de regulación de alquileres en Francia y Alemania son muy distintos el uno del otro y del sistema español.**

En ausencia de un marco de análisis que permita analizar, desde una misma perspectiva, los sistemas de regulación alemán, francés y español, un análisis comparativo corre el riesgo de llevar a unas conclusiones erróneas. Por ejemplo, si se contempla la duración mínima del contrato como unidad de análisis, se podría comparar, por lo menos de manera aproximativa, la regulación alemana con la española, pero se llegaría a una importante subestimación del nivel de seguridad de tenencia que ofrece el sistema de regulación francés.

La solución adoptada ha consistido **en llevar a cabo un análisis desde la perspectiva de la permanencia o seguridad de tenencia y la asequibilidad, dos aspectos centrales del derecho a una vivienda adecuada.** Esta perspectiva tiene la ventaja de ofrecer un marco de análisis centrado en prestaciones, con relativa independencia de los mecanismos legislativos empleados para conseguirlos, con lo que brinda una mayor capacidad de comparación entre normativas inscritas en unos marcos legislativos muy distintos.

- **Asequibilidad:** La asequibilidad tiene una relación evidente con la regulación del precio del alquiler.
- **Seguridad de tenencia:** Sin embargo, la seguridad de tenencia resulta de igual manera indisociablemente vinculada a la cuestión de la regulación de precios, haciendo hincapié en dos aspectos inseparables:
 - **Garantías de permanencia:** Los aspectos de la normativa que protegen la permanencia de la persona inquilina en la vivienda, y, correlativamente, las opciones de las que dispone la parte propietaria para terminar el arrendamiento.
 - **Actualización de la renta:** Los posibles procedimientos de revisión de la renta mientras permanece la persona inquilina en la vivienda.

La regulación de arrendamientos en Berlín, Alemania

Contexto

Origen y desarrollo del sistema de regulación actual

A principios del siglo XX, Alemania introdujo, como otros países, un control de precios de alquiler debido a la situación habitacional crítica de amplias partes de la población, consecuencia en particular de las guerras. Este sistema se mantuvo hasta los años 50, cuando se liberalizó el mercado del alquiler (Häublein y Lehmann-Richter 2011).

A finales de los años 60, las regulaciones favorables a los inquilinos se habían reducido considerablemente y en la práctica ya no existía un control de alquileres. Se había vuelto común la “*Änderungskündigung*” (“recisión modificatoria”), es decir la recisión del contrato acompañada de una propuesta de nuevo contrato, que permitía a las personas propietarias incrementar el alquiler libremente. A los inquilinos no les quedaba más remedio que aceptar el nuevo alquiler o buscarse una nueva vivienda, en un contexto de déficit de oferta (Schardt 2012).¹

En 1971, para frenar este incremento de precios, el gobierno alemán introduce una protección indefinida del arrendamiento,² pero sin volver a un control de precios. La nueva ley, la “ley de protección de la tenencia” («*Wohnraumkündigungsschutzgesetz*» 1971), define unos limitados supuestos – que todavía se mantienen en la actualidad – en los que la persona propietaria puede finalizar un arrendamiento; en ausencia de estos supuestos, la persona propietaria no se puede oponer a la continuación del arrendamiento (Art. 1 §1 de la ley de 1971). En paralelo, la nueva regulación introduce un nuevo mecanismo de actualización de las rentas, el *Vergleichsmietensystem* (“sistema de alquileres equiparables”), es decir un **mecanismo que permite la actualización de las rentas de arrendamientos existentes hasta equipararse con el nivel del alquiler que se paga por viviendas comparables** (Art. 1 §2). Con ello, se propone una solución de compromiso frente a los intereses divergentes de propietarios e inquilinos: por una parte, se garantiza la seguridad de tenencia de la persona inquilina, y por otra, se asegura al propietario una actualización de la renta que refleja la evolución del mercado (Schardt 2012).

Los nuevos mecanismos se introdujeron en un primer momento de manera provisional según el último artículo de la ley de 1971 (Art. 3 §2.3), que dejó de estar en vigor el 31 de diciembre de 1974.

En 1974, la segunda ley de protección de la tenencia («*2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz*» 1974), daba permanencia a la nueva regulación de alquileres y estableció con más detalle el funcionamiento de la *Vergleichsmiete* (Schardt 2012). La introducción de las nuevas normas en las regulaciones regionales se produjo progresivamente.

En este contexto, surgieron los primeros *Mietspiegel*, “espejos de los alquileres” unas tablas de precios reflejando los alquileres habituales, con vistas a facilitar el acuerdo entre las partes

¹ Es llamativa la similitud con la situación del mercado de alquiler español en 2018.

² En esta primera ley, la duración del contrato podría ser indefinida o determinada. En caso de un contrato de duración determinada, al finalizar este o cualquiera de sus prórrogas, la persona inquilina tenía derecho a una prórroga, similar al sistema francés actual.

propietaria e inquilina entorno al alquiler de referencia de una vivienda específica. En un primer momento, se trataba de herramientas meramente informativas.

En sus inicios, la *Vergleichsmiete* o alquiler de referencia se determinaba sobre la base de todos los alquileres, sin importar la antigüedad del arrendamiento. En 1982, después de la llegada al poder de un gobierno de coalición conservador-liberal (CDU/CSU y FDP) y en un contexto de un bajo nivel de la actividad constructiva, se redujo el periodo de referencia de los alquileres incluidos en el cálculo a aquellos pactados o modificados en los últimos tres años. Con esta modificación se pretendía que el alquiler de referencia reflejase de manera más inmediata la evolución del mercado. En un contexto de crecimiento de los alquileres, este cambio iba a tener como consecuencia un aumento generalizado de estos, por lo que se introdujo en paralelo la *Kappungsgrenze*, una limitación del crecimiento máximo del alquiler a un 30% en un periodo consecutivo de 3 años (Schardt 2012).³

La reforma de la normativa de 2001 reunía el conjunto de regulaciones relativas al arrendamiento de viviendas en un único texto, que se incluía en el Código Civil alemán o BGB (*Bürgerliches Gesetzbuch*). Esta reforma introdujo asimismo una regulación de los gastos que se podían exigir a un inquilino, y reforzó el rol del *Mietspiegel* con la introducción generalizada de un “**espejo de alquileres cualificado**”, es decir vinculante.

En 2015, se introdujo el dispositivo del freno de alquileres (*Mietpreisbremse*). Con este nuevo dispositivo se permite a las entidades locales limitar el importe máximo de nuevos alquileres con respecto al alquiler de referencia. Esta medida se había considerado necesaria para frenar la evolución del precio de los alquileres en situaciones de desequilibrio del mercado caracterizado por una falta de oferta.

En 2019, ante la constatación de un efecto muy limitado del *Mietpreisbremse*, atribuido a la facilidad de eludir la limitación por medio de alguna de las numerosas excepciones, combinada con la dificultad que suponía para la persona inquilina poder impugnar un alquiler por encima del límite legal, se introdujeron varias modificaciones con vistas a reforzar el mecanismo. El correspondiente texto legal, la *Mietrechtsanpassungsgesetz* del 18 de diciembre de 2018, entró en vigor el 1 de enero de 2019.

Este nuevo texto modifica también la regulación de la elevación de la renta por mejoras, en particular para frenar la práctica del “*Herausmodernisieren*”, que se puede traducir como “desahucio por modernización”, y se refiere a la práctica de echar a una persona inquilina por medio de un inasumible aumento del alquiler, a raíz de una modernización extensa y costosa.

Mientras que en la antigua Alemania Occidental se introdujo a partir de 1971 el nuevo sistema de regulación de alquileres con vistas a limitar el crecimiento de los alquileres en las zonas dónde se había liberalizado el mercado, en Berlín Oeste nunca se llegó a aplicar la liberalización del mercado. Se pasó directamente de un sistema de control de precios al nuevo sistema de precios de referencia en 1988. Las asociaciones de inquilinos lograron negociar que este cambio incluyera desde el inicio un *Mietspiegel* vinculante (Mieterverein Berlin 2008).

³ En la actualidad, el periodo de referencia para el cálculo del alquiler de referencia es de 4 años, y la *Kappungsgrenze* de un 20% en un periodo consecutivo de 3 años, que se puede limitar a un 15% en zonas con un mercado del alquiler tensionado.



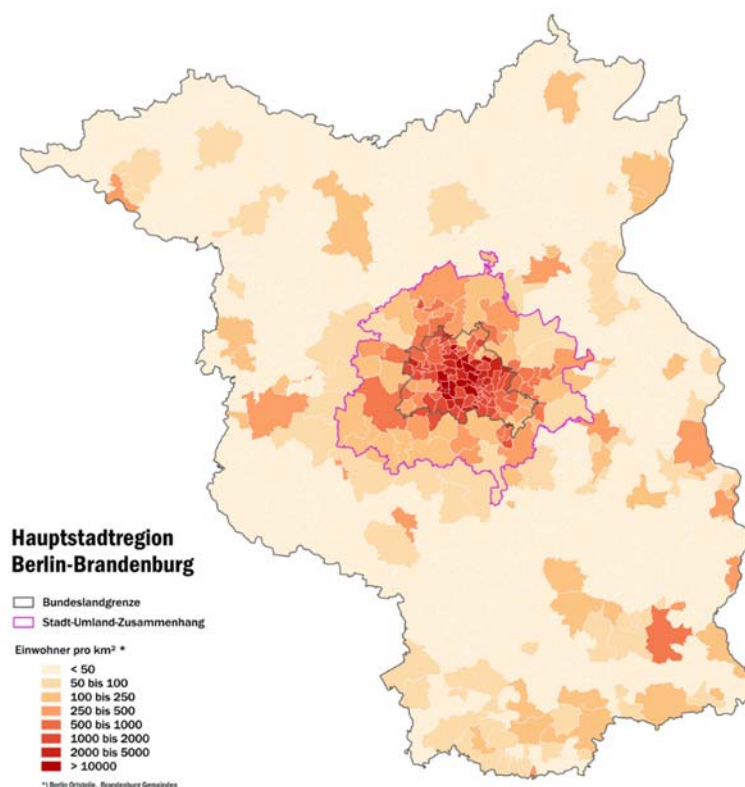
Fuente: Elaboración propia

El mercado del alquiler en Berlín

En 2016, la población de Berlín alcanzó 3.574.830 personas y 1.964.300 hogares, manteniendo la tendencia creciente desde hace más de una década (IBB 2017, p. 9).

El área metropolitana de Berlín incluye, además de Berlín, 50 municipios con un total de 962.000 habitantes, situados en el Land Brandeburgo que rodea Berlín.

Región metropolitana de Berlín. Land Berlín y Land Brandeburgo.



Límite del Land Berlín en negro, límite de la región metropolitana en fucsia. Densidad de la población en habitantes por km² por barrios de Berlín y municipios de Brandeburgo.

Fuente: Wikipedia, 2016.⁴

El Censo de 2011 contabilizó en Berlín 1.869.437 viviendas. Un 96,3% tenían uso residencial, un 0,1% eran viviendas de uso vacacional, y un 3,5% vacías.⁵ Conforme a los criterios de Eurostat, un 94,7% eran viviendas principales, y un 5,3% no principales.⁶

⁴ https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Metropolregion_Berlin-Brandenburg_Einwohnerdichte.svg

⁵ *Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ)*. Cabe señalar que no se incluyen las viviendas destinadas a una actividad económica, por ejemplo, viviendas transformadas en despachos o alojamientos turísticos. El uso residencial de las viviendas está protegido en Berlín con la entrada en vigor en 2013 de la “ley por la prohibición de usos distintos a la función residencial” («Zweckentfremdungsverbot-Gesetz» 2013).

⁶ Los conceptos estadísticos de “*occupied / unoccupied dwelling*” utilizados por Eurostat en inglés pueden prestar a confusión, y deben traducirse por “vivienda principal / no principal”. En efecto, según la definición de Eurostat, una vivienda se considera como “*occupied*” cuando es residencia habitual de al menos una persona. Por lo tanto, se clasifican como “*unoccupied*” las viviendas de temporada, las viviendas secundarias y las viviendas vacías (European Commission y Eurostat 2015, p. 75). Datos de Eurostat disponibles en: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/population-and-housing-census/census-data/database>

Berlín es el *Land* con la mayor cuota de viviendas en alquiler en Alemania. En los datos del Censo de 2011, un 84,4% de las viviendas de uso residencial eran alquiladas, y un 15,6% ocupadas por la persona propietaria.

Según los datos del Informe 2017 sobre el mercado de la vivienda, del Banco de Inversiones de Berlín (IBB 2017), de las 1.626.500 viviendas en alquiler contabilizadas en 2016, un 7,1% eran viviendas sociales y un 5,7% tenían alguna otra forma de precio regulado.

Las viviendas sociales en alquiler son viviendas que se han cofinanciado con ayudas públicas, y que, por ello, deben de respetar determinadas condiciones respecto al importe del alquiler y los ingresos de las personas inquilinas durante un tiempo determinado. El parque de viviendas sociales en alquiler disminuye por lo tanto con el tiempo, si no se crean nuevas viviendas en este régimen.

Entre 2007 y 2017 el parque de viviendas sociales en alquiler se ha reducido un 46%. Desde 2015, se está incentivando la creación de nuevas unidades, con el fin de estabilizar el parque entorno a unas 100.000 viviendas. El segmento de viviendas con alguna otra forma de precio regulado se ha reducido en proporciones similares y se prevé su casi desaparición hasta 2027 (IBB 2017, p.49-50).

La evolución de los precios en el mercado del alquiler, en comparación con la inflación, ha sido la siguiente (IBB 2017):

- Crecimiento del precio de referencia entre 2010 (*Mietspiegel* 2011) y 2016 (*Mietspiegel* 2017): +22,6%. Precios promedios en €/m²: sept. 2010: 5,21; sept. 2016: 6,39.
- Crecimiento del precio de oferta de viviendas en alquiler en los principales portales inmobiliarios: +53% entre el 4º trimestre de 2010 y el mismo trimestre de 2016. Precios promedios en €/m²: 4T2010: 6,30; 4T2016: 9,65.
- Crecimiento del índice de precios al consumo entre 2010 y 2016: en Berlín +8,2%, en Alemania +7,4%.

Es preciso comentar que el número de habitantes de Berlín ha sido objeto de un importante debate después de que el Censo de 2011 estimase una población de un 5,2% por debajo de las cifras de población del padrón continuo, y ha llegado a los tribunales, por su impacto en la financiación regional. La diferencia entre ambas fuentes se notaba en particular en el colectivo de habitantes de nacionalidad extranjera, alcanzando el 21,7% (Möller 2014). La incertidumbre respecto a las cifras exactas de población se refleja también en la estimación del número de hogares y de viviendas principales.

Protección de la tenencia y mecanismos de actualización del alquiler

La legislación alemana de arrendamientos urbanos forma parte del Código Civil, el *Bürgerliche Gesetzbuch* o BGB. El arrendamiento de viviendas principales viene regulado en particular por los §§ 549 - 577a del BGB.

Protección de la tenencia

En Alemania, con la salvedad de algunas excepciones, el contrato de arrendamiento de una vivienda principal es de duración indefinida.

El propietario o la propietaria solo puede poner fin al contrato en tres supuestos específicos, que vienen definidos en el §573.2 del BGB:

- El inquilino no ha respetado sus obligaciones contractuales de manera significativa.
- El propietario necesita la vivienda para él o ella, o para un miembro de su familia o su hogar.

- La continuidad del inquilino en la vivienda le causaría unas desventajas económicas significativas; **queda explícitamente excluida la posibilidad de considerar como tal la de cobrar un alquiler mayor al cambiar de inquilino.**

Quedan excluidas de esta regulación las viviendas situadas en edificios con dos viviendas, en las que la persona propietaria ocupa la otra vivienda. En este caso, la persona propietaria puede poner fin al contrato sin justificación específica (§573a BGB).

La persona inquilina dispone de la posibilidad de objetar la finalización del contrato si esta implica para ella o algún miembro de su hogar una situación de especial desamparo ("*Härte*") que no queda justificada aun cuando se consideren los intereses legítimos del propietario (§574 BGB). Sin embargo, no se permite esta objeción al inquilino en situación de falta grave.

La ley autoriza la conclusión de contratos de duración determinada solo en tres supuestos específicos, definidos en el §575.1 del BGB. Con la salvedad de estas tres excepciones, el contrato es obligatoriamente indefinido. Los tres supuestos son los siguientes:

- La persona propietaria tiene previsto utilizar la vivienda para ella, su familia o miembros de su hogar.
- Tiene previsto eliminar la vivienda o reformarla de manera sustancial.
- Tiene previsto alquilar la vivienda a una persona que tiene a su servicio.

El propietario debe comunicar por escrito la razón que justifica la limitación de la duración del contrato; en ausencia de esta justificación, el contrato se considera de duración indefinida (§575.1 BGB).

Asimismo, si desaparece la razón que ha motivado la limitación de la duración del contrato, la persona inquilina puede optar por la transformación del contrato en indefinido (§575.3 BGB).

La ventaja para la persona propietaria del contrato de duración determinada, respecto al procedimiento de finalización de un contrato indefinido, es que no admite objeción por parte del inquilino.

De manera resumida se puede decir que la legislación de arrendamientos alemana protege la seguridad de tenencia sin limitación de tiempo, si bien incluye excepciones que permiten tomar en cuenta situaciones particulares en las que se antepone un interés justificado de la persona propietaria.

Procedimiento de actualización de la renta

Para la actualización de la renta, la ley de arrendamientos urbanos alemana prevé tres posibles mecanismos (§557 BGB): la actualización a importes pactados de antemano (*Staffelmiete*), la actualización según el índice de precios al consumo (*Indexmiete*) o la actualización siguiendo la evolución del alquiler de viviendas comparables en el mercado (*Vergleichsmiete*).

En el caso de los dos primeros mecanismos, se trata de una actualización pactada de antemano e inscrita en el contrato, mientras que la tercera opción se aplica en ausencia de pacto o tras la finalización de este en el caso de un acuerdo limitado en el tiempo.

A continuación, se presentan los tres mecanismos:

- Actualización a importes pactados de antemano (*Staffelmiete* - §557a BGB)

El importe del alquiler en Euros exigible en cada periodo consecutivo (año o más) se inscribe en el contrato. Al finalizar el último periodo por el cual se había fijado el precio del alquiler en el contrato, el sistema de actualización pasa a ser el alquiler de referencia (*Vergleichsmiete*). Cabe destacar que cada nuevo importe de alquiler, en el momento de ser exigible por primera vez,

tiene que ajustarse a las mismas limitaciones que se impondrían a un alquiler inicial, y en particular, la *Mietpreisbremse* (ver más abajo).

- Actualización según el índice de precios al consumo (*Indexmiete* - §557b BGB)

El alquiler varía cada año según la variación del índice general de precios al consumo nacional.

- Actualización siguiendo la evolución del alquiler de viviendas comparables en el mercado (*Vergleichsmiete* - §558 BGB)

Es el mecanismo de actualización por defecto, cuando no hay acuerdo sobre uno de los dos mecanismos mencionados anteriormente. Según este sistema (*Vergleichsmietensystem*), la propiedad puede pedir la actualización de la renta hasta el nivel del alquiler de referencia o “alquiler equiparable usual en la zona” (*ortsübliche Vergleichsmiete*). El alquiler de referencia “se calcula sobre la base de las rentas usuales para viviendas equiparables en términos de tipo, tamaño, equipamiento, calidad, ubicación, incluido la calificación energética, que se han pactado o actualizado en los últimos cuatro años, en el municipio o en un municipio equiparable”.⁷ No se incluyen viviendas cuyo nivel de alquiler viene fijado legalmente o por convenio.

Para facilitar la determinación del alquiler de referencia, Berlín dispone de un *Mietspiegel*, por medio del cual se puede conocer el alquiler de referencia de la mayoría de las viviendas. Al tratarse de un *Mietspiegel* con la consideración de “cualificado” (*qualifizierter Mietspiegel*), la información que ofrece es vinculante.

Sin embargo, no es obligatoria la utilización del *Mietspiegel* para justificar la petición de actualización de la renta. Esta se puede fundamentar en (§558a.2 BGB):

- los precios de referencia (*Mietspiegel*);
- la información extraída de una base de datos de alquileres (*Mietdatenbank*);⁸
- un informe pericial argumentado;
- los alquileres de un mínimo de tres viviendas comparables.

Es preciso que el inquilino acepte la renta actualizada. Si no lo hace, el propietario debe demandar en juicio la actualización de la renta (§558b BGB). En caso contrario, se mantiene la renta anterior, sin otras consecuencias sobre la relación contractual.

Para evitar que la actualización de una renta hasta el nivel del precio de referencia pueda suponer un crecimiento muy importante de la renta, el aumento queda limitado además por la *Kappungsgrenze*, según la cual el aumento del alquiler no puede superar un 15% en un periodo consecutivo de tres años.⁹

El *Vergleichsmietensystem*, el sistema alemán de actualización de los precios basado en el alquiler de referencia, tiene un **efecto anticíclico** sobre la evolución de los alquileres: en la medida en que no se calcula sobre la base de las rentas pactadas en la actualidad, sino incluye en el cálculo las rentas pactadas o modificadas en años anteriores, el alquiler de referencia tiende a ser menos

⁷ En alemán (§558.2 BGB): “Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder [...] geändert worden sind. [...]”

⁸ La *Mietdatenbank* es una opción poco común.

⁹ El límite del 15% está vinculado a la existencia de un mercado tensionado. En ausencia de mercado tensionado, el límite de la *Kappungsgrenze* de un 20% de aumento acumulado por periodo de 3 años.

elevado que la renta en los nuevos contratos en momentos de crecimiento de los alquileres, y más elevado en momentos de decrecimiento. Sin embargo, la tendencia a largo plazo refleja la evolución del mercado de alquiler.

El efecto anticíclico depende del peso relativo de las rentas actuales y anteriores en la base de cálculo. De este modo, en zonas con un alto nivel de rotación en el mercado del alquiler, el peso de los alquileres recientes será mayor y el efecto anticíclico menor.

Asimismo, influye el número de años que se toman en cuenta. En la actualidad, en la elaboración de un *Mietspiegel* o precio de referencia, **no se toman en cuenta todos los alquileres existentes, sino solamente los alquileres modificados o firmados en los últimos cuatro años, con lo que el peso de nuevos contratos es mayor.** En su origen, el *Mietspiegel* se elaboraba a partir de la totalidad de alquileres existentes, y las asociaciones de inquilinos piden la vuelta a esta situación.

El posible efecto anticíclico depende también del ritmo de actualización del alquiler de referencia. Una actualización menos frecuente acentúa el efecto anticíclico.

En este sentido, el gobierno alemán está barajando la ampliación del periodo de referencia a más de 4 años, así como la reducción de la frecuencia de actualización del *Mietspiegel* de 2 a 3 años.¹⁰

El Mietspiegel

El *Mietspiegel* con su notoriedad e importancia práctica, es un elemento facultativo del sistema alemán de rentas equiparables (*Vergleichsmietensystem*).

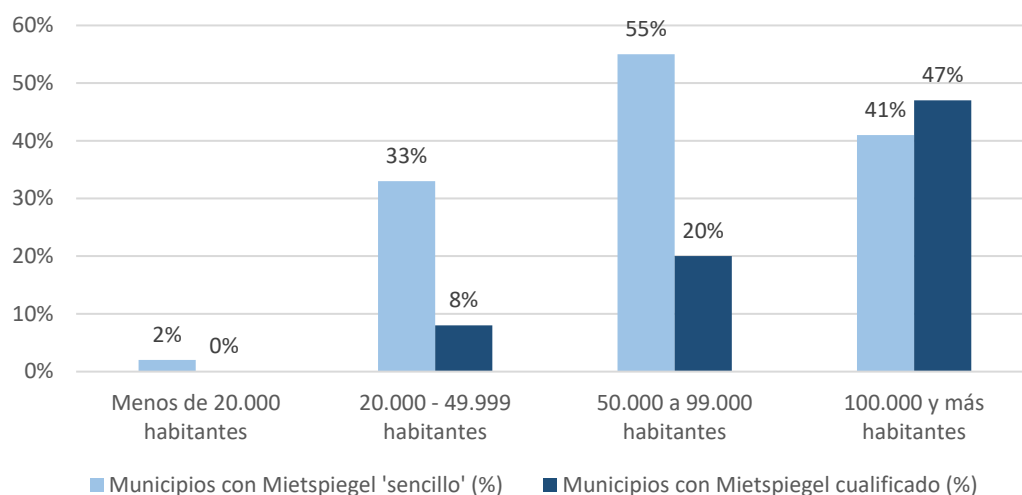
En primer lugar, no todos los municipios disponen de un *Mietspiegel*. En 2014, según los datos del *Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung* (BBSR 2014), un 12% de los municipios alemanes mayores de 100.000 habitantes, y un 25% de los municipios de entre 50.000 y 100.000 habitantes, no disponían de un *Mietspiegel*. La elaboración de un *Mietspiegel* es facultativa, aunque la ley recomienda a los municipios iniciarlo cuando se aprecia una necesidad y cuando la elaboración no supone un esfuerzo de difícil justificación para el municipio. Un *Mietspiegel* puede surgir también de una iniciativa conjunta de representantes de personas propietarias e inquilinas, y puede elaborarse para uno o varios municipios, o para una parte de un municipio (§558c.4 BGB).¹¹

En segundo lugar, aunque exista un *Mietspiegel*, no es obligatoria su utilización para fundamentar una propuesta de actualización del alquiler, ni siquiera cuando se trata de un *Mietspiegel* con la consideración de “cualificado”. Sin embargo, en este último caso, siempre se debe incluir, por lo menos a título informativo, la información sobre el precio del alquiler según el *Mietspiegel* (§558a.3 BGB).

En tercer lugar, un *Mietspiegel* que no tiene la consideración de “cualificado” no ofrece más que información indicativa. Solamente un *Mietspiegel* cualificado (*Qualifizierter Mietspiegel*) se considera un reflejo exacto de los precios de mercado (§558d BGB). Según los datos del BBSR, aproximadamente la mitad de los mayores municipios (100.000 habitantes y más) y una quinta parte de los municipios de 50.000 a 100.000 habitantes disponían de un *Mietspiegel* cualificado en 2014.

¹⁰ Según el acuerdo de coalición de 2018 de los partidos del gobierno (CDU, CSU, SPD 2018)

¹¹ Comentar que, en ausencia de un *Mietspiegel* válido, se puede utilizar como fundamento un *Mietspiegel* desactualizado, o el *Mietspiegel* de otro municipio equiparable (§558a.4 BGB).

Figura 1. Porcentaje de municipios con *Mietspiegel*, según el tamaño del municipio

Fuente: Elaboración propia con datos del Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2014).

Determinación del alquiler de referencia con el *Mietspiegel* de Berlín

El *Mietspiegel* de Berlín es un precio de referencia vinculante (*qualifizierter Mietspiegel*), lo que implica que se ha elaborado según criterios metodológicos reconocidos, conforme a las prescripciones de la legislación de arrendamientos (Art.558d BGB). Ofrece información válida para la mayor parte de las **viviendas en alquiler del mercado privado y con precio libre**, en total cerca de 1,4 millones de viviendas.

Quedan excluidas del ámbito de aplicación del *Mietspiegel* de Berlín:

- Viviendas unifamiliares independientes, adosadas y pareadas.
- Viviendas situadas en edificios de dos viviendas.
- Viviendas de nueva construcción, considerando como tal las viviendas terminadas a partir del 1 de enero de 2016.

No toda la información del *Mietspiegel* tiene la consideración de “cualificada” o vinculante. Por ejemplo, no es más que indicativa la información para las tipologías de vivienda que cuentan con un número insuficiente de observaciones.¹² Asimismo, no es vinculante el sistema de criterios que permiten determinar el alquiler de una vivienda particular dentro del intervalo de precios (ver más adelante).

Viviendas con unas características particulares, como viviendas muy grandes, o viviendas con unas calidades o equipamiento muy por encima o por debajo de lo común, pueden justificar un alquiler fuera del intervalo de precios marcado por el *Mietspiegel*, en este caso puede resultar necesario determinar el alquiler habitual por medio de un informe pericial, al margen de los valores ofrecidos en el *Mietspiegel*. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2017, p. 5). Sin embargo, por tratarse de un *Mietspiegel* cualificado, es obligatorio indicar en la solicitud de actualización la información del *Mietspiegel*, incluso si la actualización se basa en un informe pericial u otra de las pruebas admitidas por la ley.

En este contexto, es importante recordar que todas las viviendas, incluso las que no están reflejadas en el *Mietspiegel*, quedan sometidas a los mecanismos de actualización de la renta conforme a la legislación de arrendamientos. El *Mietspiegel* no es más que una ayuda para facilitar a las partes la

¹² Casillas señaladas por “*” o “**” en la tabla del *Mietspiegel*, ver más abajo.

determinación del alquiler de referencia, pero no es un elemento necesario ni obligatorio del sistema de alquileres de referencia (*Vergleichsmietensystem*) alemán.

Para facilitar la utilización del *Mietspiegel* con vistas a determinar el alquiler de referencia de una vivienda en particular, la *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen*, administración competente en vivienda de Berlín, publica un documento informativo, disponible en versión impresa y pdf,¹³ y ofrece un servicio de consulta en línea¹⁴. Igualmente está disponible en línea el informe metodológico detallado¹⁵. La información central –los precios medianos e intervalos de precios, desglosados según las variables principales– viene resumida en la “tabla de precios de referencia” (*Mietspiegeltabelle*).

Berliner Mietspiegeltabelle 2017 (tabla de precios de referencia de Berlín, 2017)¹⁶

Berliner Mietspiegeltabelle 2017										
Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2016) Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich										
Bezugsfertig	Altbau			Neubau			1991 - 2002			2003 - 2015
	bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West *	1973 - 1990 Ost * mit Werdewohnungen	ohne Werdewohnungen			
Wohnfläche	Ausstattung	mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (WC)		mit SH, Bad und WC		mit SH, Bad und WC		mit SH, Bad und WC		
		Spalte	Zeile	1	2	3	4	5	6	7
bis unter 40 m²	einfach	A	7,45 5,44 - 10,00	6,45 5,60 - 7,17	6,17 5,18 - 8,80	6,58 5,78 - 7,74	7,68 5,33 - 8,15	6,81 6,13 - 7,63		7,50* 7,50 - 9,51
	mittel	B	8,01 5,25 - 10,11	7,37 6,82 - 8,40	6,64 5,89 - 8,00	6,57 5,71 - 8,36	8,08* 7,18 - 12,00	6,77 6,40 - 7,94		14,19* 13,85 - 15,72
	gut	C	8,31** 6,91 - 12,52	7,04* 6,04 - 10,00	7,48 5,87 - 10,20	8,83 7,70 - 9,84	8,59* 6,93 - 10,11	8,04 7,09 - 9,14		
40 m² bis unter 60 m²	einfach	D	6,51 4,81 - 9,22	5,93 5,30 - 8,09	5,71 5,16 - 7,29	5,75 5,13 - 7,01	6,77 5,80 - 8,43	5,61 5,30 - 6,67	7,43* 6,21 - 9,17	8,50 6,90 - 12,50
	mittel	E	6,61 5,11 - 10,06	6,34 5,52 - 7,65	6,11 5,43 - 7,48	5,72 5,39 - 7,20	7,39 6,65 - 7,97	5,83 5,37 - 6,75	8,18 6,84 - 9,37	10,10 8,40 - 13,94
	gut	F	7,03 5,81 - 8,75	6,88 5,71 - 8,88	6,66 5,18 - 8,98	7,39 6,17 - 9,00	8,00 7,30 - 9,12	6,84 6,11 - 8,29	9,00 7,48 - 10,34	9,44 8,00 - 11,30
60 m² bis unter 90 m²	einfach	G	6,00 4,40 - 8,62	5,65 4,90 - 7,56	5,48 4,74 - 6,68	5,22 4,76 - 6,30	6,12 5,08 - 7,59	5,07 4,72 - 5,71	7,10 5,76 - 8,23	10,13 6,90 - 12,99
	mittel	H	6,78 4,75 - 10,27	6,09 5,18 - 7,62	6,00 5,18 - 7,28	5,49 5,05 - 6,59	7,50 6,16 - 8,76	5,11 4,68 - 5,78	7,59 6,52 - 8,96	10,31 8,61 - 13,93
	gut	I	7,32 5,81 - 10,00	7,10 5,52 - 9,20	6,81 5,58 - 8,82	6,90 6,09 - 8,59	8,24 7,07 - 9,69	6,00 5,37 - 7,00	8,77 7,31 - 10,54	9,01 8,44 - 11,07
90 m² und mehr	einfach	J	5,72 4,22 - 8,41	5,80 4,29 - 7,51	4,87** 4,29 - 6,60	5,29 4,80 - 6,14	6,49 5,39 - 8,05	4,70 4,24 - 5,60	7,18 5,95 - 8,47	10,70 8,60 - 13,56
	mittel	K	6,39 4,38 - 10,18	5,63 4,97 - 7,10	6,46 5,77 - 8,03	5,53 4,91 - 7,50	7,48 5,17 - 8,80	5,11 4,76 - 5,60	8,00 6,30 - 9,27	10,19 8,69 - 13,10
	gut	L	7,25 5,44 - 10,00	6,65 5,35 - 9,50	8,26 6,77 - 9,63	8,05 6,99 - 8,54	8,83 7,60 - 10,49	5,63 5,24 - 6,92	9,24 7,18 - 11,13	10,00 8,40 - 12,50



Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (WC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,87 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918** bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949***.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (WC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,34 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1***.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (WC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,35 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2***.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (WC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,81 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3***.

* Die Zuordnung West-Staaten basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerten). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 10 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 58 Mietwerte).

Die mit *** versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft.

In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 5%-Spanne dargestellt.

www.berlin.de/mietspiegel

Fuente: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlín

¹³ *Berliner Mietspiegel 2017* (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2017) <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2017.pdf>

¹⁴ *Mietspiegelabfrageservice* <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/index.shtml>

¹⁵ *Berliner Mietspiegel 2017. Grundlegenden Daten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2017. Methodenbericht* (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2017)

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2017_Endbericht.pdf

¹⁶ <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegeltabelle2017.pdf>

El procedimiento para determinar el alquiler de referencia de una vivienda con ayuda del *Mietspiegel* es el siguiente:

1. Determinación del nivel residencial que corresponde a la vivienda, en función de su ubicación exacta. El nivel residencial – sencillo, medio o bueno – se debe consultar en el directorio de calles que forma parte del *Mietspiegel* y que atribuye a cada dirección postal un nivel residencial. El nivel residencial está incluido en la parte cualificada del *Mietspiegel*, por lo que la información es vinculante.

2. Determinación de la casilla de la tabla de precios de referencia que incluye a la vivienda, en función del nivel residencial, el tamaño en metros cuadrados (calculado según la normativa), y el año de finalización la construcción¹⁷. En el caso de viviendas que carecen de calefacción, o no tienen un baño o aseo propio, se debe aplicar una rebaja al precio indicado en la casilla, cuyo importe viene especificado en el texto en el lateral derecho de la tabla).

3. Determinación del precio de referencia específico de la vivienda, dentro del intervalo de precios reseñado por la casilla. Para facilitar el consenso entre propietario e inquilino en este aspecto, el documento informativo de la *Senatsverwaltung* incluye un método orientativo. Aunque este método no es vinculante (no entra en la parte cualificada del *Mietspiegel*), está basado en la experiencia práctica y se utiliza con frecuencia como referencia en decisiones judiciales. El método consiste en considerar por separado cinco grupos de características (baño y aseo, cocina, vivienda, edificio, entorno)¹⁸. En cada grupo se determina el balance entre características que incrementan el valor de uso de la vivienda y características que lo reducen. Cuando en un grupo de características se observan más características positivas que negativas, se le atribuye un +20%, y si dominan las negativas un -20%. La suma de los porcentajes atribuidos a los cinco grupos da un valor entre +100% y -100%. Con este porcentaje, se calcula a continuación el precio de referencia exacto dentro del intervalo: un porcentaje de 0 equivale a la mediana, -100% al límite inferior del intervalo, y +100% al límite superior.

En el *Mietspiegel* anterior (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2015), se incluía todavía una lista de características específicas, como un suelo, cocina o baño de calidad alta, la presencia de un ascensor, etc... para las cuales se definía un importe en Euros por metro cuadrado que había que añadir al precio mediano de la casilla. Este importe variaba según el periodo de construcción. Por ejemplo, la existencia de un ascensor suponía añadir 0,64€/m² al precio de referencia mediano en viviendas construidas hasta 1918, pero no tenía impacto sobre el precio en viviendas posteriores a 1918. El método descrito más arriba se aplicaba a continuación sobre la diferencia entre el precio mediano modificado y los límites del intervalo. Estos importes por características formaban parte de la sección cualificada del *Mietspiegel*, es decir que eran vinculantes, pero solo recogían un abanico muy reducido de características particulares (7 características en 2015), que además solo modificaban el precio de las viviendas de determinados periodos de construcción. En el *Mietspiegel* de 2017, no se incluyen estos importes por características particulares.

El importe del alquiler considerado a efectos del *Mietspiegel* es el alquiler sin gastos ni impuestos, es decir, sin comunidad, luz, agua, calefacción, agua caliente, impuestos, eventuales complementos

¹⁷ Solamente en casos de reforma integral de nivel equivalente a una nueva construcción, se sustituye la fecha de construcción inicial por la fecha de la reforma.

¹⁸ La clasificación energética forma parte de las características del edificio. La calidad térmica y acústica de las ventanas queda incluida en las características de la vivienda.

por muebles, etc.¹⁹ Para actualizar un alquiler que incluye alguno de estos conceptos, se debe añadir al alquiler de referencia el coste habitual de los conceptos incluidos. Para facilitar esta tarea se incluye en el anexo del documento informativo *Berliner Mietspiegel 2017* el coste medio de los gastos asociados a una vivienda.²⁰

Elevación de la renta por obras de mejora

La legislación de arrendamientos alemana permite la elevación del alquiler por obras de mejora, para estimular la inversión en el mantenimiento de las viviendas y muy particularmente la mejora de la eficiencia energética.²¹ **El 1 de enero de 2019 se han introducido nuevas modificaciones para reducir las posibilidades de usar de manera abusiva la modernización** con vistas a forzar el abandono de la vivienda por la persona inquilina.

La realización de obras de mejora da derecho a elevar la renta anual en un 8% del coste de las obras soportadas por el propietario o propietaria (§559.1 BGB).²² Deben deducirse los costes que hubieran sido necesarios para la realización de obras de conservación (§559.2 BGB). Asimismo, deben descontarse las ayudas obtenidas para la realización de la obra (§559 BGB).

No se consideran obras de modernización las obras necesarias para la conservación del estado de la vivienda, ni las obras de mejora si estas resultan en un estado de la vivienda que se puede considerar como habitual (§555a BGB). Asimismo, el inquilino puede rechazar la obra (§555d BGB) o el consiguiente aumento del alquiler (§559 BGB), si le supone una situación de especial desamparo ("*Härte*").

La elevación de la renta por mejoras queda excluida si su actualización se hace por el mecanismo de la *Staffelmiete*, es decir, cuando se ha determinado en el contrato el importe del alquiler para cada periodo (§557a.2 BGB). En el caso de actualización de la renta según la variación del índice general de precios al consumo nacional (*Indexmiete*), solo se permite una elevación de la renta si las obras de mejora se han realizado por causas ajenas a la voluntad de la persona propietaria (§557b.2).

La reforma del 1 de enero de 2019 ha introducido una segunda *Kappungsgrenze* ("limitación de crecimiento"), específica a la elevación de la renta por mejoras, que queda limitada a un máximo de 3 Euros por metro cuadrado, en un periodo de 6 años, o 2 Euros si el alquiler inicial era inferior a 7 Euros por metro cuadrado (§559.3a). Asimismo, se ha introducido la presunción de una infracción en casos de una demora superior a 12 meses en la ejecución de la obra, o si la ejecución se desarrolla de manera que suponga una considerable e injustificada molestia para la persona inquilina (§559d).

¹⁹ En alemán, *Netto-Kaltmiete*, "alquiler frío neto". El "frío" hace referencia a la no inclusión de los gastos de calefacción y agua caliente.

²⁰ Ver página 20 y siguientes del *Berliner Mietspiegel 2017*.

²¹ Ver en particular la reforma de la legislación de arrendamientos urbanos de 2013.

²² Desde el 1 de enero de 2019, con anterioridad, un 11%.

Medidas específicas de regulación de alquileres para favorecer la asequibilidad

La regulación de los arrendamientos que se ha descrito en los apartados anteriores garantiza un alto nivel de seguridad de tenencia a las personas inquilinas. Esta regulación incluye un procedimiento de actualización de los alquileres que se presenta como una solución de compromiso, que protege a los inquilinos contra aumentos arbitrarios de los alquileres, al tiempo que garantiza a las personas propietarias una evolución de los alquileres siguiendo la tendencia del mercado a largo plazo. Por este compromiso, los mecanismos de actualización se han considerado como parte de la regulación que favorece la seguridad de tenencia, y no la asequibilidad.

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

Alquileres abusivos

En todos los casos, se aplica la prohibición de pedir un alquiler abusivo por encima del precio del mercado (“*Mietpreisüberhöhung*”), aprovechándose de una situación en la que la persona inquilina no dispone de alternativas viables. Esta norma no forma parte de la normativa de arrendamientos, sino que se trata de una infracción tipificada por el §5 del código penal económico (*Wirtschaftsstrafgesetz*), y puede ser sancionada con una multa de hasta 50.000 Euros. La ley fija el límite a partir del cual existe sospecha de alquiler abusivo en un 20% por encima del alquiler de referencia para viviendas equiparables (*Vergleichsmiete*).

Cabe subrayar que esta regulación no prohíbe firmar un contrato por encima de este límite, si así lo deciden libremente ambas partes. Para que un alquiler se considere abusivo, es la persona inquilina que tiene que aportar la prueba de que ha firmado el contrato por falta de alternativa. En la práctica, resulta difícil esta prueba, por lo que el uso efectivo de este mecanismo es escaso.

Existe, además, un segundo límite, el “alquiler indecente” o “alquiler lesivo” (*Mietwucher*), un delito tipificado por el §291 del código penal (*Strafgesetzbuch*), y castigado con una pena de prisión de hasta tres años o con una multa. En este caso, la ley no fija un límite específico, pero en el caso del alquiler de viviendas suele considerarse como tal un 50% por encima del alquiler de referencia para viviendas equiparables. Como en el caso anterior, para que exista delito, debe de haber prueba del aprovechamiento de una situación de vulnerabilidad, inexperiencia o falta de capacidad de juicio de la persona inquilina.

Limitación del nivel del alquiler en nuevos contratos: *Mietpreisbremse* o “freno de alquileres”

El “freno de alquileres” es una pieza adicional del sistema de alquileres equiparables (*Vergleichsmietensystem*).

El crecimiento de los alquileres existentes está limitado por el alquiler de referencia, y solo los alquileres de nuevos contratos pueden aumentarse por encima de este límite. Estos nuevos alquileres se tomarán en cuenta en el cálculo del siguiente precio de referencia. Por lo tanto, la evolución del conjunto de alquileres del mercado libre depende de la evolución de los alquileres en los nuevos contratos. Por ello, una limitación de la posibilidad de crecimiento de los nuevos alquileres con respecto al alquiler de referencia vigente **frenará la evolución de los alquileres.**

Desde esta perspectiva, se introduce en 2015 la posibilidad de limitar el nivel máximo del alquiler en nuevos contratos a un 10% por encima del alquiler de referencia vigente. Este

mecanismo se conoce como *Mietpreisbremse* (literalmente, “freno de los alquileres”). A diferencia del mecanismo de actualización de las rentas existentes (sistema de alquiler equiparable o *Vergleichsmietensystem*) cuya aplicación es permanente, el mecanismo de la *Mietpreisbremse* queda limitado a situaciones excepcionales: solo se debe aplicar en situaciones donde un desequilibrio del mercado provoca un fuerte crecimiento de los alquileres, es decir en situaciones de mercado tensionado. Ambos mecanismos (actualización de alquileres existentes y freno de nuevos alquileres) se basan en los mismos alquileres de referencia (*Vergleichsmieten*).

En Berlín, el mercado de alquiler se considera tensionado, con lo que queda autorizada la regulación restrictiva de las posibilidades de determinación del alquiler inicial, por aplicación de mecanismo del “freno de alquileres” (*Mietpreisbremse*).

Para determinar el alquiler de mercado, el dispositivo de la *Mietpreisbremse* se apoya en los alquileres de referencia que se elaboran para facilitar la actualización de la renta en contratos existentes, es decir el *Mietspiegel*.

El freno de alquileres afecta solamente la determinación de la renta inicial, es decir cuando se inicia una relación arrendaticia con una nueva persona inquilina, a excepción de la *Staffelmiete* (actualización del alquiler a importes pactados de antemano): en este caso, cada modificación del alquiler tiene consideración de nueva renta inicial, y debe cumplir las condiciones del freno de alquileres (BGB, art. 557a.4). Para contratos que actualizan la renta según el mecanismo de la *Indexmiete* (actualización del alquiler según el IPC), únicamente la renta inicial tiene que respetar la normativa del freno; a partir de esta renta inicial, el alquiler crecerá conforme al IPC.

El “freno de alquileres” es una medida temporal, vinculada a la declaración de Berlín como un mercado de alquiler tensionado, y se aplica de manera temporal hasta 2020, con posibilidad de prórroga en caso de que se mantenga un mercado tensionado. Mientras esté en vigor:

- El alquiler inicial no puede superar en más del 10% el alquiler que se paga en la zona para viviendas equiparables.
- Quedan excluidos de esta limitación los siguientes casos:
 - Las viviendas alquiladas y utilizadas por primera vez después del 1 de octubre de 2014 (§556f BGB). De este modo, se quiere evitar que el nuevo mecanismo pueda desincentivar la puesta en el mercado de nuevas viviendas en alquiler.
 - Cuando se alquila por primera vez una vivienda después de una reforma integral (§556f BGB).
 - Si el alquiler anterior ha sido superior al límite marcado por el freno de alquileres, se puede mantener el mismo alquiler con un nuevo inquilino, es decir, no existe la obligación de reducir la renta de una vivienda al nivel fijado por la *Mietpreisbremse*.²³ En la determinación del alquiler anterior, no se pueden tomar en cuenta aumentos que se han pactado con el anterior inquilino en el último año de la relación arrendaticia (§556e.1 BGB).
 - Si la persona propietaria ha realizado obras de mejora en los tres años anteriores, puede añadir al alquiler máximo, determinado según el “freno de alquileres” para la

²³ Esta excepción es una consecuencia necesaria del funcionamiento del sistema de actualización de rentas basado en alquileres de referencia, que permite la actualización de la renta hasta el nivel del alquiler de referencia, manteniéndose sin cambios las rentas superiores a este límite.

vivienda en su estado anterior a la reforma, el importe que correspondería a la elevación de la renta por mejoras (§556e.2 BGB).²⁴

En sus primeros tres años de funcionamiento, el efecto de la *Mietpreisbremse* se ha considerado insuficiente, aunque un estudio realizado por el *Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin* por encargo del Ministerio competente en materia de regulación de alquileres y presentado en enero de 2019, llega a la conclusión que el dispositivo ha logrado una ralentización significativa del crecimiento del precio de los alquileres (Michelsen y Mense 2018).

Una de las principales causas del insuficiente efecto de la *Mietpreisbremse* se ha visto en la dificultad para la persona inquilina de saber si un alquiler por encima del límite quedaba debidamente justificado por una de las causas admitidas por la ley o no, y, en su caso, de conseguir las pruebas que le exigía la ley si deseaba impugnar el alquiler.

Por ello, la modificación de la ley votada el 18 de diciembre de 2018 y entrada en vigor el 1 de enero de 2019, obliga a la persona propietaria a indicar, en su caso, la razón que justifica un alquiler por encima del límite (§556g BGB):

- Si un alquiler mayor se justifica por el alquiler anterior: se debe informar sobre el importe del alquiler anterior.
- En los demás casos, se debe indicar la razón: modernización, reforma integral o vivienda utilizada y alquilada por primera vez después del 1 de octubre de 2014.
- Si no se ha facilitado esta información, el alquiler no puede superar el límite fijado por el “freno de alquileres” (alquiler de referencia más un 10%).

Asimismo, se simplifica la reclamación de la persona inquilina en caso de un incumplimiento del “freno de alquileres”. Si con anterioridad tenía la obligación de aportar pruebas para justificar la reclamación, ahora es suficiente con referirse a la información que le ha facilitado la persona propietaria o, en su caso, a la ausencia de esta información.

Cabe mencionar también que el Tribunal Regional de Berlín (*Landgericht Berlin*) pidió a finales de 2017 un pronunciamiento del tribunal constitucional por dudas surgidas sobre la constitucionalidad de determinados aspectos en la aplicación del *Mietpreisbremse*²⁵. Concretamente, se cuestiona si la aplicación del freno de alquileres respeta la igualdad de propietarios y propietarias ante la ley: ¿puede aplicarse un alquiler máximo diferente en Berlín y en Múnich, sin justificar esta diferencia con anterioridad por una desigualdad en la situación económica de los hogares inquilinos?²⁶, ¿es aceptable que no se aplique el freno de alquileres en todos los municipios con una situación similar?, ¿es aceptable que los alquileres que superaban los límites autorizados con anterioridad a la introducción del freno de alquileres queden excluidos de la medida? A principios de 2019, aún no se ha previsto una fecha de resolución.

²⁴ La elevación de la renta por mejoras se ha descrito más arriba.

²⁵ Ver nota de prensa publicada en el portal de prensa del estado de Berlín del 11 de diciembre de 2017: <https://www.berlin.de/gerichte/presse/pressemitteilungen-der-ordentlichen-gerichtsbarkeit/2017/pressemitteilung.656821.php>

²⁶ Cuestión sin duda muy interesante desde el punto de vista económico, en la medida en que el freno de alquileres está basado sobre el alquiler medio observado en el mercado, con lo que se cuestiona implícitamente la relación entre el precio de oferta y la capacidad de pago de la demanda.

Limitación de la evolución de los alquileres: *Kappungsgrenze* (“limitación del crecimiento”)²⁷

La *Kappungsgrenze* o “limitación del crecimiento”, a la que se ha hecho referencia más arriba, pone un tope al crecimiento del alquiler en una actualización de la renta hasta el alquiler de referencia (*Vergleichsmiete*). Este límite es del 20% por un periodo de tres años, pero en una situación de mercado tensionado, como en el caso de Berlín, se puede reducir al 15% por un periodo de 3 años (§560.3).

De esta limitación del crecimiento quedaba excluida la elevación de renta por mejoras. Por ello, la reforma de la ley de arrendamientos vigente desde el 1 de enero de 2019 ha introducido una segunda *Kappungsgrenze*, específica a la elevación de la renta por mejoras, y que limita los aumentos de alquiler justificados por esta vía a 3 Euros por metro cuadrado y un periodo de 6 años, o 2 Euros si el alquiler inicial era inferior a 7 Euros por metro cuadrado (§559.3a).

Estas dos limitaciones del crecimiento se aplican de manera independiente:

- Las sucesivas actualizaciones del alquiler hasta el nivel del alquiler de referencia no pueden representar un crecimiento del alquiler mayor que el 15% por periodo de 3 años, sin incluir las eventuales elevaciones de la renta por mejoras.
- Las sucesivas elevaciones de la renta por mejoras en un periodo de 6 años no pueden superar 3 Euros (2 Euros si el alquiler inicial era inferior a 7 Euros) por metro cuadrado.

A título de ejemplo, en un periodo de 3 años, un alquiler en Berlín podría crecer, como máximo, un 15% más 3 Euros por metro cuadrado. En un periodo de 6 años, el crecimiento máximo sería de un 32,25% más 3 Euros por metro cuadrado. A ello se añadiría una posible variación de los gastos asociados a la vivienda (§560 BGB).

Resumen de la regulación del alquiler de viviendas privadas libres en Berlín

Regulación de la seguridad de tenencia y la asequibilidad

Los principales elementos de la normativa que regulan los aspectos de seguridad de tenencia y nivel de renta en Berlín se resumen en la siguiente tabla y, a continuación, se presenta una recopilación más detallada de la normativa aplicable al precio del alquiler.

²⁷ *Kappung* hace referencia, en un contexto dónde se trata de poner un tope a un crecimiento, a la poda, por lo que el término de *Kappungsgrenze* se podría traducir literalmente por “altura de poda”.

Protección de la tenencia y mecanismos de actualización del alquiler	Permanencia en alquiler	Plazo de la relación contractual	El contrato por defecto es de duración indefinida. Un contrato de duración determinada se admite exclusivamente en determinadas situaciones.
	Actualización de la renta de alquiler	Finalización del contrato por la persona propietaria	La persona propietaria puede finalizar el contrato solamente en determinados supuestos.
		Procedimiento por defecto de actualización de la renta	Un alquiler por debajo del alquiler habitual para viviendas equiparables, puede actualizarse hasta este nivel
		Otros procedimientos de actualización de la renta	Se puede sustituir el mecanismo por defecto por la actualización según el índice de precios al consumo, o la actualización a importes predeterminados.
		Causas adicionales que justifican un aumento del alquiler	La renta puede actualizarse para reflejar gastos de modernización. Se pueden actualizar los gastos en función de la evolución de los gastos reales.
Asequibilidad del alquiler	En nuevos arrendamientos	Alquileres abusivos	Un alquiler que supera el alquiler habitual para viviendas equiparables en más de un 20% se puede considerar alquiler abusivo.
		Freno de alquileres	En situación de mercado de alquiler tensionado, el alquiler inicial no puede superar el alquiler habitual para viviendas equiparables en más de un 10%. Existen varias excepciones a esta limitación.
	En arrendamientos existentes	Aumento máximo	Los aumentos por actualización del alquiler no pueden sumar más de un 15% en 3 años. El aumento por modernización no puede superar un determinado importe.

Fuente: elaboración propia

La regulación de la renta de alquiler

A continuación, se resume, de manera esquemática, las limitaciones normativas que se aplican en la fijación del nivel de la renta.

- **Entrada de una nueva persona inquilina en la vivienda** (en ningún caso puede tratarse de la negociación de un nuevo contrato con la misma persona inquilina).
 - **Viviendas nuevas (usadas por primera vez después del 1-10-2014) o primera locación después de una reforma integral:**
 - Nivel de renta libre.
 - Si el alquiler está más de un 20% por encima de la renta habitual en la zona para viviendas comparables: el inquilino puede intentar una rebaja en virtud de la prohibición de alquileres abusivos (con poca perspectiva de éxito).
 - **Todas las demás viviendas:**
 - Alquiler hasta un 10% por encima del alquiler de referencia.
 - Alquiler hasta el nivel del alquiler anterior, si éste estuvo más de un 10% por encima del alquiler de referencia.

- **Actualización de la renta mientras se mantiene la relación arrendaticia**
 - Si se optó por una **Staffelmiete** y hasta terminar el último periodo por el cual se había fijado el precio del alquiler en el contrato:
 - Si se aplica el “freno de alquileres” (*Mietpreisbremse*), cada nuevo precio del alquiler tiene que respetar las limitaciones como si de un nuevo arrendamiento se tratara.
 - Si no hay *Mietpreisbremse*, el nuevo precio del alquiler se aplica sin limitaciones.
 - No se puede actualizar la renta por mejoras.
 - Si se optó por una **Indexmiete** y hasta que se termine, en su caso, el plazo de aplicación previsto en el contrato.
 - Se actualiza el alquiler anualmente en función de la evolución del índice de precios al consumo. La renta inicial tiene que respetar, en su caso, los límites del freno de alquileres, pero no las actualizaciones.
 - Solamente se puede actualizar la renta por mejoras cuya ejecución no dependía de la voluntad del propietario.
 - Por defecto (en ausencia de una opción válida por alguno de los dos otros sistemas y si no se ha excluido contractualmente la posibilidad de actualizar la renta) se permite una actualización del alquiler hasta el nivel del alquiler de referencia o “alquiler equiparable usual en la zona” (*ortsübliche Vergleichsmiete*), cada 15 meses. Cuando existe la referencia habitual son las tablas de precios del **Mietspiegel**.
 - La persona propietaria propone un aumento de la renta hasta el nivel del alquiler de referencia.
 - En ningún caso, el aumento de la renta puede superar un 15% acumulado por un periodo de 3 años (*Kappungsgrenze*).²⁸
 - El inquilino debe aceptar la nueva renta para que ésta se haga efectiva, pero tiene el deber de aceptarla si no supera el alquiler de referencia y el aumento acumulado no supera el 15%.
 - Si no hay acuerdo, la persona propietaria puede pedir al juzgado que se pronuncie sobre el aumento propuesto.
 - Si este considera que el alquiler propuesto no supera el nivel de alquileres comparables, y en particular si está dentro de los límites marcados por el *Mietspiegel*, se aplica el alquiler actualizado.
 - Una renta inicial por encima del alquiler de referencia no se puede actualizar hasta que el nivel del alquiler de referencia la haya superado.
 - Además de la actualización ordinaria, puede haber una actualización extraordinaria del alquiler por obras de mejora.

²⁸ En zonas dónde el mercado de alquiler no tiene consideración de tensionado, el límite de aumentos acumulados se establece en el 20%

La regulación de arrendamientos en París, Francia

Contexto

Origen y desarrollo del sistema de regulación actual

Después de la 2ª Guerra Mundial, la falta de viviendas y la insuficiente actividad constructiva llevaba al gobierno a buscar una salida a la congelación de los alquileres vigente desde 1914, con vistas a incentivar la construcción de nuevas viviendas y la renovación de las existentes (Voldman 1988).

Sin embargo, el gobierno deseaba por otra parte mantener un alto nivel de protección de las personas inquilinas. La solución finalmente adoptada fue la ley de arrendamientos de 1948 (*«Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement»*), que propone una revalorización progresiva de los alquileres, que toma en cuenta las capacidades de pago de las personas inquilinas. Por ello, se ideó un complejo sistema de **fijación “científica” del alquiler** en función de las características y el estado de conservación de la vivienda. Este sistema debía asegurar una mínima rentabilidad de la propiedad inmobiliaria y generar incentivos para el mantenimiento o la mejora de las viviendas (Bonneval et al. 2015). Al tiempo, se mantenía el derecho de permanencia de la persona inquilina en la vivienda. Los alquileres de viviendas de nueva construcción, así como de las viviendas que salían del ámbito de la ley de 1948 por finalización de la relación arrendaticia, no gozaban de protección.

El sistema de cálculo del alquiler vino detallado por dos decretos, relativos respectivamente a la determinación de la superficie útil “corregida” (*«Décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel» 1948*) y al importe del alquiler por metro cuadrado (*«Décret n°48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel» 1948*). Se toman en cuenta variables como la tipología de la vivienda, el uso de las habitaciones, la luz que reciben y las vistas que ofrecen, la existencia de humedades, el estado de la fachada, del baño y de la cocina, la situación de la vivienda con respecto al transporte público y los comercios, la calidad del vecindario, etc.

El número de viviendas regidas por la ley de 1948 se ha ido reduciendo progresivamente, hasta un número marginal en la actualidad.

En 1982, posteriormente a la victoria del socialista Mitterrand en 1981, se volvió a introducir una mayor seguridad de tenencia y una regulación de alquileres para las viviendas que habían quedado excluidas de las medidas de la ley de 1948, con la “Loi Quilliot”. Un nuevo cambio de gobierno propició una nueva modificación de la regulación de arrendamientos con la ley de 1986, la “Loi Méhaignerie”. Por último, siguiendo la segunda victoria de Mitterrand, se introdujo en 1989 la ley de arrendamientos, todavía en vigor en la actualidad, aunque haya conocido varias modificaciones significativas en el tiempo.

Desde 2012 se ha activado por decreto en la aglomeración de París y otras aglomeraciones con un mercado considerado tensionado, un dispositivo de limitación de la *evolución* de los alquileres cuando cambia la persona inquilina, cuya posibilidad estaba prevista por la ley desde 1989.

Con la modificación de la ley de 1989 por la ley ALUR (*«Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR)» 2014*), se creó un dispositivo

complementario de regulación del *nivel* de los alquileres, que se apoya en los alquileres de referencia determinados a partir de los alquileres observados.

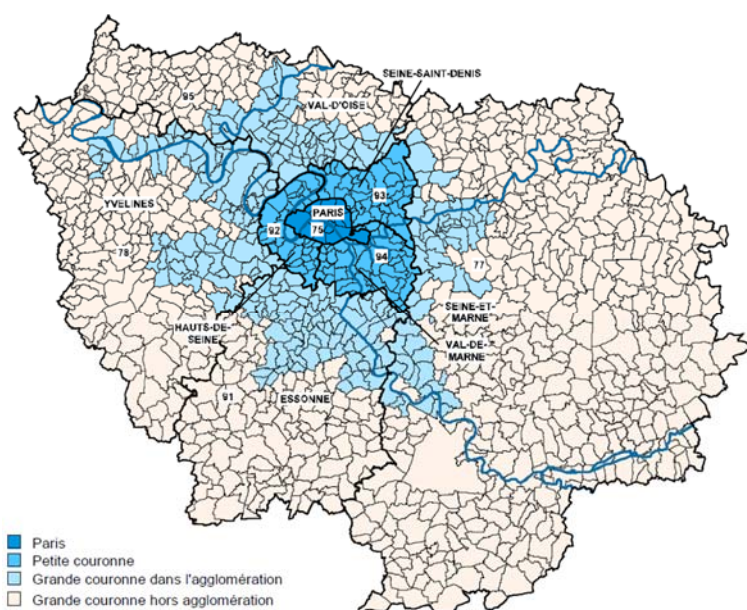
El tribunal administrativo de París, en una decisión de noviembre de 2017, ha anulado la aplicación del dispositivo de limitación del *nivel* de alquileres, porque este se aplicaba exclusivamente en el municipio de París y debería haberse aplicado, según el artículo 17 de la ley de 1989 en su versión en vigor en aquel momento, en la totalidad de la aglomeración de París.²⁹ La mencionada limitación de la evolución de los alquileres en vigor desde 2012, no fue afectada por esta decisión.

En 2018, la “Loi Elan” («*Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi Élan)*» 2018), que fue adoptada el 16 de octubre de 2018 y validada por una decisión del Consejo Constitucional el 15 de noviembre de 2018, vuelve a ofrecer la posibilidad de activar el dispositivo de limitación del nivel de alquileres basado en el precio de referencia. Sin embargo, lo hace “a título experimental” y para una duración de 5 años.

El mercado del alquiler en París

París es el núcleo de una importante área metropolitana, la Unidad Urbana de París, cuya delimitación, establecida por el instituto de estadística nacional INSEE, incluye 432 municipios en 2018.³⁰

Región metropolitana de París



Fuente: *Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne* (OLAP 2018b, p. 2). En azul, los municipios de la aglomeración de París.

Además de París, esta aglomeración urbana incluye todos los municipios de la “*petite couronne*” (el primer cinturón urbano), así como una parte de los municipios de la “*grande couronne*” (el segundo cinturón). Juntos París, la “*petite couronne*” y el conjunto de los municipios de la “*grande couronne*” forman la región administrativa Isla de Francia (*Île-de-France*).

²⁹ *Jugement du 28 novembre 2017* («Jugement du 28 novembre 2017, numéros 1511828, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728» 2017)

³⁰ Unidad urbana 00851. Ver <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/cog/unite-urbaine/UJ201000851-paris>

El área metropolitana de París es el ámbito del Observatorio de los Alquileres de la Aglomeración Parisina u OLAP, en sus siglas en francés.

La Aglomeración de París cuenta con 10.706.072 habitantes y 4.566.766 hogares en 2015. En esta misma fecha, se contabilizan 5.069.602 viviendas, de las cuales, un 90,1% son viviendas principales.

Población y viviendas en la región metropolitana de París

Población	Ciudad de París (75056)	Aglomeración de París (00851)	Región Île-de-France (11)
Habitantes en 2015	2.206.488	10.706.072	12.082.144
Tasa de variación media de la población entre 2010 y 2015 (%)	- 0,3%	0,5%	0,5%
Hogares en 2015	1.142.877	4.566.766	5.103.533
- Hogares en tenencia en propiedad	33,2%	44,7%	47,3%
Número total de viviendas en 2015	1.366.438	5.069.602	5.673.678
- viviendas principales	83,6%	90,1%	90,0%
- viviendas secundarias	8,2%	3,4%	3,5%
- viviendas vacías	8,1%	6,5%	6,6%

Fuente: INSEE, Censo 2015.³¹

El esquema de tenencia en la Aglomeración de París es el siguiente (OLAP 2018b, p. 4):

- un 45% de los hogares ocupa su vivienda en tenencia en propiedad
- un 24% es inquilino en el sector privado de una vivienda no amueblada
- un 24% es inquilino de una vivienda del parque social público
- un 4% alquila una vivienda amueblada
- un 3% ocupa una vivienda a título gratuito

El OLAP estima el parque de viviendas en alquiler libre y no amuebladas en la aglomeración de París en algo más de un millón en 2018, repartidas de la siguiente manera (OLAP 2018a, p. 2):

- 380.000 viviendas en París
- 410.000 viviendas en la "*petite couronne*"
- 250.000 viviendas en los municipios de la "*grande couronne*" que forman parte de la Aglomeración de París.

El 1 de enero de 2018, el alquiler mensual se situaba en un promedio de 955€, o 18,0€/m² para una vivienda de un tamaño medio de 53m² (OLAP 2018a, p. 5):

- París: 1.139€/mes, 22,9€/m², tamaño medio 50m²
- "*Petite couronne*": 869€/mes, 16,7€/m², tamaño medio 52m²
- "*Grande couronne*": 814€/mes, 13,8€/m², tamaño medio 59m²

³¹ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-75056+UU2010-00851+REG-11>

Protección de la tenencia y mecanismos de actualización del alquiler

La legislación francesa no contempla la posibilidad de contratos de duración indefinida, por considerarlo incompatible con los derechos de propiedad: el artículo 1709 del código civil define el arrendamiento como un contrato a duración determinada (Cornette y Hoekstra 2014, p. 113).

Sin embargo, en arrendamientos de vivienda principal, una persona propietaria solo se puede oponer a la prórroga del contrato por un número limitado de razones fijados por la ley, con lo que el nivel de protección de la tenencia resulta muy similar al alemán a efectos prácticos, a pesar de las diferencias en la duración de los contratos.

Esta normativa queda circunscrita a los arrendamientos de viviendas o de inmuebles con un uso mixto vivienda y profesional, y que constituyen la residencia principal de la persona inquilina (Art. 2 de la ley de 1989). Algunas disposiciones específicas se aplican al arrendamiento de viviendas amuebladas, que se resumirán más adelante.

Duración de la relación contractual

Para evitar una posible ambigüedad conceptual de la noción de duración del arrendamiento,³² se utiliza la noción de *duración de relación contractual*, entendida como el plazo durante el cual se mantiene la relación contractual en virtud del contrato inicial y las prórrogas obligatorias.

En Francia, la **duración de la relación contractual es indefinida**. Llegada la fecha de vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente (Art. 10 de la ley de 1989). La obligatoriedad de la reconducción o renovación del contrato se aplica a la finalización del contrato y de cualquiera de sus prórrogas, sin límite de tiempo (Cornette y Hoekstra 2014, p. 114). Debido a este mecanismo de renovación obligatoria, **la seguridad de tenencia se garantiza de manera muy parecida al sistema alemán**, aunque la duración de los contratos fuera muy distinta.

No procederá la prórroga obligatoria del contrato si el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para sí o sus familiares, o si va a vender la vivienda (Art. 15 de la Ley de 1989).

La duración mínima del contrato inicial es de 3 años para arrendadores personas físicas y de 6 años para arrendadores personas jurídicas. Llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, la ley prevé tres posibilidades: reconducción tácita, renovación o finalización (Art. 10 de la Ley de 1989).

- **Reconducción tácita:** si ninguna de las partes ha manifestado su voluntad contraria, la duración del contrato se reconduce por un periodo de 3 años para arrendadores personas físicas y de 6 años para arrendadores personas jurídicas. En este caso, el mecanismo de actualización anual del alquiler según la evolución del “índice de referencia de los alquileres” o IRL (ver más abajo) sigue aplicándose sin cambios.
- **Renovación del contrato:** La renovación del contrato es el mecanismo previsto para alquileres manifiestamente infravalorados con respecto al nivel de los alquileres habituales que se pagan en la zona para viviendas equiparables. En este caso, el propietario puede pedir que el alquiler se revalorice hasta este nivel. El contrato renovado tiene una duración

³² La ley española de arrendamientos urbanos en su artículo 9, utiliza la noción de *duración del arrendamiento pactada por las partes*, como equivalente a la *duración del contrato*, y la noción de *duración mínima [del arrendamiento]* como equivalente al *plazo mínimo* que se alcanza, en su caso, mediante prórrogas obligatorias del contrato por plazos anuales.

de tres años, seis años si el arrendador es una persona jurídica. El incremento del alquiler se produce progresivamente, por tercios sobre un periodo de 3 años, si el arrendador es persona física y el incremento total no supera el 10%, y por sextos sobre un periodo de 6 años en los demás casos (Art. 17-2 de la ley de 1989). A estos incrementos se puede añadir la actualización según el IRL.

- **Denegación de prórroga:** El propietario puede denegar la prórroga del contrato solo en dos supuestos, mientras que la persona inquilina cumpla con sus obligaciones:
 - Por necesidad de la vivienda como residencia principal para él o ella, o para la familia cercana.
 - Para la venta. En este caso, la notificación de no renovación del contrato debe incluir el precio y las condiciones de venta, y tiene consideración de oferta de venta (Art. 15).

Cuando la propiedad pide una reevaluación de un alquiler manifiestamente infravalorado según el mecanismo descrito anteriormente, no puede al mismo tiempo denegar la prórroga del contrato (Art. 17-2). La legislación impide de este modo la posibilidad de utilizar la amenaza de finalización del contrato para conseguir un incremento del alquiler por encima del que autoriza la ley.

Si la finalización del contrato afecta a una persona inquilina mayor de 65 años y con ingresos reducidos, solo será válida si se le ofrece a esta persona una alternativa habitacional (Art. 15 III).

La finalización fraudulenta de un contrato por medio de una justificación falsa puede suponer multa de hasta 6.000€ (30.000€ en caso de propietario persona jurídica), y la persona inquilina puede pedir reparación del perjuicio (Art. 17 IV).

Contratos de duración menor de 3 años

La Ley francesa ofrece la posibilidad de un contrato de duración inferior a tres años – pero no inferior a un año – cuando un propietario persona física puede justificar que un evento específico de naturaleza profesional o familiar le obligará a recuperar la vivienda. En caso de que el evento se retrasara, la persona propietaria puede proponer que se retrase la fecha de finalización del contrato, pero solo puede hacerlo una vez (Art. 11 de la ley de 1989).

Cuando se produce el evento, el contrato queda extinguido. Sin embargo, si no se produce, el contrato pasa a considerarse de tres años.

La modificación de la ley de 1989 por la *ley 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique*, crea una categoría adicional de contratos denominados “de movilidad” (“*bail de mobilité*”) para viviendas amuebladas. Estos contratos tienen una duración de 1 a 10 meses no renovables. Queda excluida la posibilidad de firmar contratos de movilidad sucesivos con la misma persona inquilina, y solo se pueden firmar estos contratos con personas en formación o en desplazamiento por razones profesionales (Art. 25-12 de la ley de 1989).

Procedimiento de actualización o revisión de la renta

En Francia está en vigor desde 1989 un sistema de actualización del precio de los alquileres basado en un índice de referencia, que limita el aumento del alquiler en contratos existentes y en

la renovación de estos contratos³³ (ver *Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986*). Desde 2006,³⁴ el índice de referencia en vigor es el “índice de referencia de los alquileres” o IRL (*indice de référence des loyers*). Desde 2008, el IRL es igual al índice de precios al consumo (IPC), sin alquileres ni tabaco.³⁵

Al igual que en el sistema alemán, el sistema francés pretende mantener un precio de mercado en un contexto de protección de la seguridad de tenencia.

Debido a las limitadas posibilidades del propietario de terminar una relación arrendaticia, este sistema de actualización se aplica virtualmente sin limitación de tiempo, mientras se mantenga la persona inquilina en la vivienda. Por lo tanto, cabe la posibilidad de que se genere con el tiempo un importante desfase, en la medida en que la revisión del precio no se hace con referencia a la evolución del precio de mercado de los alquileres.

Por ello, se introduce, además, un mecanismo adicional que permite volver a un precio de mercado en caso de una renta manifiestamente alejada de este.

En este sentido, la ley francesa incluye también desde 1989 la noción de “alquileres habituales en la zona para viviendas comparables”³⁶ muy similar al sistema alemán de actualización de alquileres basado en la *Vergleichsmiete* (ver más arriba). Antes de 2015, su aplicación quedaba limitada a la posibilidad del propietario o propietaria de pedir la actualización de un alquiler “manifiestamente infravalorado” al nivel de este “alquiler habitual”, en el momento de la renovación del contrato. Sin embargo, en la versión inicial de la ley francesa de 1989, estaba previsto que el “alquiler habitual” fijaba asimismo el nivel máximo de una actualización del alquiler en caso de un cambio del hogar inquilino (ver art. 17 de la versión inicial de la ley).³⁷ La modificación de la ley de arrendamientos de 2015 y de 2018, vuelve a introducir la posibilidad de utilizar el alquiler “habitual” o alquiler de referencia igualmente para establecer un nivel máximo de los alquileres.

La especificidad de las viviendas amuebladas

La posición particular que ocupa la vivienda amueblada en Francia se debe al hecho que estas quedaban inicialmente excluidas del ámbito de aplicación de la ley de arrendamientos de 1989 (Art.2 de la Ley de 1989), por lo que contaban con unas condiciones más favorables para la persona propietaria, como por ejemplo, una duración del contrato de un año y sin prórroga obligatoria (Cornette y Hoekstra 2014, p. 86).

En 2014, la Ley Alur, incluye las viviendas amuebladas residencias principales en la ley de arrendamientos de 1989, con la creación de una nueva sección que mantiene determinadas condiciones específicas para viviendas amuebladas, como la posibilidad de una fianza de dos

³³ Como se ha visto con anterioridad, la renovación es obligatoria para el propietario o propietaria sin límite de tiempo, con excepción de unos determinados supuestos fijados por la ley.

³⁴ *Loi n°2005-841 du 26 juillet 2005*, Art. 35.

³⁵ *Loi n° 2008-111 du 8 février 2008*, Art. 9.

³⁶ En francés: “loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables” (ver Art. 17 en la versión inicial de la ley de 1989).

³⁷ Art. 17.b, en su versión válida del 08-17-1989 al 01-01 1993. Utilizando los términos alemanes actuales, se trataba de una “Mietpreisbremse” fijada al mismo nivel que el alquiler de referencia (+0%).

meses o una duración mínima del contrato de un año.³⁸ Sin embargo, la persona propietaria ya no puede oponerse a la renovación del contrato sin motivar esta decisión por una de las razones previstas en la ley (Art. 25-8 de la ley de 1989), idénticas a las razones para viviendas no amuebladas³⁹, y que son: venta, necesidad propia o para la familia, o por un motivo legítimo y serio, en particular el no respeto de las obligaciones por parte del inquilino. Asimismo, se aplican a partir de esta modificación legal los artículos 17-1 y 17-2 de la ley de 1989, relativos a la actualización de la renta, también en las viviendas amuebladas.

El alquiler de referencia de las viviendas amuebladas se determina mediante mayoración unitaria del precio por metro cuadrado del alquiler de referencia de viviendas no amuebladas.⁴⁰

La modificación de la ley de 1989, entrada en vigor el 23 de noviembre de 2018,⁴¹ prosigue la integración de la normativa de las viviendas amuebladas en la normativa general, conforme a su exposición de motivos. Al tiempo, crea una nueva categoría adicional de contratos para viviendas amuebladas, denominados “de movilidad” que ofrecen una mayor flexibilidad en situaciones particulares que lo justifican (*“bail de mobilité”*, ver más arriba).

Medidas específicas de regulación de la renta para favorecer la asequibilidad

París es considerada zona con un mercado de alquiler tensionado, lo que implica la puesta en marcha de una regulación más restrictiva de las posibilidades de determinación y evolución del alquiler. Para ello, se dispone de dos dispositivos que limitan respectivamente la evolución y el nivel de los alquileres.

Ambos dispositivos quedan condicionados a la existencia de un mercado de alquiler tensionado. En ausencia de un mercado tensionado, el alquiler inicial de un arrendamiento se negociaría libremente entre las partes.

Dispositivo de limitación de la *evolución* de alquileres

Durante la relación del arrendamiento – tanto durante el contrato como en su renovación – la evolución máxima del alquiler está limitada por la evolución del “índice de referencia de los alquileres” o IRL (que es igual al índice de precios al consumo sin alquileres ni tabaco), con la excepción de la posibilidad de elevación progresiva de un alquiler manifiestamente infravalorado hasta un nivel de mercado.

En ausencia de un mercado tensionado, el precio del alquiler puede determinarse libremente cuando cambia la persona inquilina. Para evitar que esta posibilidad pueda desembocar en un crecimiento del alquiler excesivo en situaciones de mercado tensionado, la ley de 1989 prevé desde su primera redacción la posibilidad de limitar la evolución del alquiler también cuando hay un cambio de la persona inquilina en estas situaciones. Es decir, se extiende el mecanismo que rige la

³⁸ Duración mínima de 9 meses si la persona inquilina es estudiante.

³⁹ Ver artículo 15 de la ley de 1989.

⁴⁰ Artículo 140 de la («Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi Élan)» 2018)

⁴¹ («Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi Élan)» 2018).

actualización de la renta en arrendamientos existentes, a la situación de un cambio de la persona inquilina.

Este mecanismo se ha activado desde 2012 en París, por lo que el precio inicial de un nuevo arrendamiento está condicionado por el precio pagado por el anterior inquilino o inquilina.⁴²

De este modo, cuando se trata de un cambio de la persona inquilina, el nuevo alquiler no puede ser superior al alquiler anterior, actualizado según la tasa de variación anual de un índice. Sin embargo, cuando se trata de una primera locación, o cuando, por otras razones, no se trata solamente de un cambio de la persona inquilina, el precio se negocia libremente entre las partes.

Dispositivo de limitación del *nivel* de alquileres

La *loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové* (ALUR) introducía la posibilidad de limitar, además de la evolución del alquiler, también el nivel máximo de este con referencia al alquiler que se observa en la zona para viviendas comparables. La ley fija el nivel máximo, que recibe el nombre de "*loyer majoré*", en un 20% por encima del alquiler mediano observado.

Este dispositivo se aplicó en París a partir del 1 de agosto de 2015. Sin embargo, después del fallo del tribunal administrativo de París del 28 de noviembre de 2017, que ha sido confirmado por el tribunal de apelación en junio de 2018, la aplicación del dispositivo de limitación del nivel de alquileres ha sido anulado.

La situación ha vuelto a cambiar a finales de 2018, y es probable que el dispositivo de regulación del alquiler por medio del alquiler de referencia vuelva a activarse a corto plazo en París, amparado por la "Loi Elan" (*«Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi Élan)»* 2018), que fue adoptada el 16 de octubre de 2018 y validada por una decisión del Consejo Constitucional el 15 de noviembre de 2018. Esta ley, en el artículo 140, vuelve a ofrecer la posibilidad de activar el dispositivo de limitación del nivel de alquileres basado en el precio de referencia. Sin embargo, lo hace "a título experimental y para una duración de 5 años".

Cuando el dispositivo está en funcionamiento, **el alquiler no puede ser superior al alquiler de referencia incrementado de un 20% (el *loyer majoré*). Este "alquiler incrementado" se fija anualmente por decreto, y se aplica tanto en nuevos contratos, incluso cuando se trata de un primer arrendamiento, como en la renovación de contratos.**

⁴² *Décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.*

Resumen de la determinación del alquiler de viviendas privadas libres en París

Regulación de la seguridad de tenencia y la asequibilidad

Los principales elementos de la normativa que regulan los aspectos de seguridad de tenencia y nivel de renta en París se resumen en la siguiente tabla, y a continuación se presenta una recopilación de la regulación del precio del alquiler.

Protección de la tenencia y mecanismos de actualización del alquiler	Permanencia en alquiler	Plazo de la relación contractual	Aunque los contratos son de duración determinada, el plazo de relación contractual es indefinido por medio de la obligatoriedad de la prórroga del contrato para la persona propietaria. La duración mínima del contrato inicial y las prórrogas es de 3 años (6 años para propietarios personas jurídicas)
		Finalización de la relación contractual por la persona propietaria	La persona propietaria solo puede oponerse a la renovación del contrato en determinados supuestos.
	Actualización de la renta de alquiler	Procedimiento por defecto de actualización de la renta	El alquiler se revaloriza anualmente en función de la evolución del IRL (índice de precios al consumo sin alquiler ni tabaco).
		Otros procedimientos de actualización de la renta	En el caso de un alquiler manifiestamente infravalorado, la persona propietaria puede pedir, en el momento de renovación del contrato, que el alquiler se revalorice hasta el nivel que se paga para viviendas equiparables. Esta revalorización del alquiler debe repartirse sobre los 3 o 6 años del contrato prorrogado. Si el crecimiento supera un 10%, debe repartirse sobre 6 años.
Asequibilidad del alquiler	En nuevos arrendamientos de viviendas alquiladas con anterioridad	Limitación de la evolución del alquiler al cambiar la persona inquilina	En zonas con un mercado de alquiler tensionado, el aumento del alquiler queda limitado a la evolución del IRL (índice de precios al consumo sin alquiler ni tabaco). Es decir, se extiende la aplicación del límite que rige la actualización de la renta en relaciones contractuales existentes a la situación de cambio de la persona arrendadora.
	En nuevos arrendamientos y renovaciones de contratos existentes	Limitación del nivel del alquiler	En zonas con un mercado de alquiler tensionado y en las que se aplica la limitación del nivel de alquileres, no se puede superar el alquiler de referencia en más de un 20%, en nuevos contratos y en renovaciones de contratos existentes.

Fuente: elaboración propia

La regulación de la renta de alquiler

A continuación, se resume de manera esquemática las limitaciones normativas que se aplican en la fijación del nivel de la renta. Visto la probable restitución del dispositivo de limitación del nivel de alquileres, se incluye este en la presentación que sigue.

- **Entrada de una nueva persona inquilina en la vivienda** (en ningún caso puede tratarse de la negociación de un nuevo contrato con el mismo inquilino o la misma inquilina, en razón de la obligatoriedad de la prórroga del contrato)
 - **Viviendas alquiladas por primera vez, o después de una reforma importante**
 - Nivel de renta limitada por el “loyer majoré”
 - **Todas las demás viviendas**
 - Antiguo alquiler actualizado según el IRL (índice de referencia de los alquileres, igual al IPC sin alquileres ni tabaco), si no se supera el “loyer majoré”.
 - “Loyer majoré” si el antiguo alquiler actualizado según el IRL superaría el “loyer majoré”.
- Actualización de la renta mientras se mantiene la relación contractual (contrato inicial y prórrogas)
 - Durante la vigencia del contrato o cualquiera de sus prórrogas
 - Antiguo alquiler actualizado según el IRL.
 - Al finalizar el contrato o cualquiera de sus prórrogas
 - Antiguo alquiler actualizado según el IRL, o “loyer majoré” si este fuera inferior.
 - Si el alquiler está por encima del “loyer majoré”: el inquilino puede pedir la rebaja hasta este nivel.
 - Si el alquiler está por debajo del “loyer minoré”: el propietario puede pedir un aumento hasta este nivel.

La elaboración de los precios de referencia en París y Berlín

En ambas ciudades, los precios de referencia están diseñados para reflejar precios de alquileres reales y seguir la evolución del precio del mercado. Se calculan a partir de contratos de alquileres existentes y se diferencian de precios de referencia elaborados con independencia parcial o total en cuanto a la situación del mercado de alquiler, como serían por ejemplo precios de referencia basados en la capacidad de pago de los hogares o fijados de manera arbitraria. Como tal, la actualización periódica de los precios de referencia es determinante para su correcto funcionamiento.

El “*Mietspiegel*” de Berlín

Alemania cuenta con una dilatada experiencia en la elaboración de modelos de determinación de precios de alquiler promedios en el mercado a partir de múltiples factores.

Los precios de referencia “cualificados” (*qualifizierte Mietspiegel*) son vinculantes y determinan la actualización de los precios de los alquileres en contratos existentes. El impacto económico directo que este hecho les confiere agudiza la necesidad que reflejen adecuadamente el mercado, por lo que las exigencias metodológicas son mayores.

Responsable de la elaboración

Para la elaboración del *Mietspiegel* de Berlín, se constituye un grupo de trabajo en que participan representantes de la administración, de asociaciones de propietarios y propietarias y de asociaciones de inquilinos e inquilinas. En este grupo de trabajo se toman (y se negocian) las decisiones metodológicas, en particular las que pueden tener un impacto sobre el nivel del alquiler de referencia, pero manteniéndose siempre en el marco de una metodología conforme a las prescripciones legales y científicamente válida.

El trabajo de campo, proceso de datos, cálculo del precio y redacción del informe se encarga a una consultora.

Para su validez, el *Mietspiegel* cualificado tiene que ser reconocido por la administración, o por representantes de asociaciones de propietarios y propietarias, y de inquilinos e inquilinas (§558.1 BGB).

Prescripciones normativas relativas a la metodología de elaboración

La elaboración del *Mietspiegel* se encuentra amparada por la ley de arrendamientos, como una de las fuentes en base a las cuales se puede justificar una actualización de la renta (§558a.2 BGB).

El §558c define el *Mietspiegel* y reúne las normas generales que se aplican. El §558d regula las condiciones específicas que tiene que cumplir un *Mietspiegel* que tiene la consideración de cualificado.

En la medida en que un *Mietspiegel* se define como un cuadro resumen del alquiler de referencia de una localidad (*ortsübliche Vergleichsmiete*),⁴³ su contenido viene determinado por este concepto. Al

⁴³ “Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete” (§558c.1 BGB).

igual que la *Vergleichsmiete*, el *Mietspiegel* debe basarse, por lo tanto, en “las rentas usuales para viviendas equiparables en términos de tipo, tamaño, equipamiento, calidad, ubicación, incluido la calificación energética, que se han pactado o actualizado en los últimos cuatro años, en el municipio o en un municipio equiparable”.⁴⁴

Para el *Mietspiegel* cualificado, se exige, además, que se haya elaborado “de conformidad con principios científicos reconocidos”, y se definen los métodos admitidos para la actualización (§558d BGB).

La ley no incluye más detalles sobre los aspectos metodológicos del *Mietspiegel*. Ofrece la posibilidad de regular por decreto con mayor precisión el contenido y la metodología de elaboración del *Mietspiegel* (§558c.2 BGB). Sin embargo, según se indica en la exposición de motivos de la reforma de 2001 de la ley de arrendamientos, los requisitos incluidos en la ley, junto con el documento informativo oficial sobre la elaboración de *Mietspiegel* (BBSR 2002), han sido suficientes para garantizar en la práctica unos procedimientos de elaboración de los *Mietspiegel* de un nivel suficiente de calidad y homogeneidad. En este mismo documento, se especifica, en referencia al *Mietspiegel* cualificado, que “la ley se abstiene de tomar una decisión a favor de un método de elaboración específico, ya que existen varios métodos científicamente reconocidos” (Bundesregierung 2000, p. 57).

En 2018, el gobierno de coalición de CDU-CSU y SPD ha anunciado su propósito de elaborar unos criterios metodológicos mínimos a nivel legal para los *Mietspiegel* cualificados (CDU, CSU, SPD 2018, p. 111).

Valores observados

La definición del alquiler se fija por el grupo de trabajo. En Berlín, como en la mayoría de los municipios, se toma en cuenta el **alquiler sin gastos ni impuestos**, es decir, sin comunidad, luz, agua, calefacción, agua caliente, impuestos, eventuales complementos por muebles, etc.⁴⁵ Se considera el alquiler por metro cuadrado.

Además del importe del alquiler, se recogen datos sobre variables que determinan el nivel del alquiler, datos sobre los gastos, así como variables auxiliares.

Según el documento metodológico del *Mietspiegel* 2017 de Berlín (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2017, p. 135), los datos recogidos son los siguientes:

- Preguntas filtro, para determinar si la vivienda forma parte del campo de observación.
- Características de la vivienda:
 - Antigüedad
 - Superficie
 - Equipamiento
 - Ubicación
- Importe del alquiler y otros pagos:
 - Alquiler sin gastos ni impuestos correspondiendo al mes de referencia (sept. 2016)
 - Gastos correspondiendo al mes de referencia

⁴⁴ “Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder [...] geändert worden sind. [...]” (§558.2 BGB)

⁴⁵ En alemán, *Netto-Kaltmiete*, “alquiler frío neto”. El “frío” hace referencia a la no inclusión de los gastos de calefacción y agua caliente.

- Otros importes correspondiendo al mes de referencia
- Características del contrato:
 - Fecha de entrada en la vivienda
 - Fecha de la última modificación de la renta
 - Motivos de la modificación de la renta
- Otras características:
 - Persona propietaria
 - Certificación energética
- Detalle de los gastos:
 - Información general sobre los gastos (periodo de referencia...)
 - Gastos de copropiedad, agua, conserjería
 - Gastos de calefacción y agua caliente

Periodicidad

El tiempo de validez de un *Mietspiegel* cualificado es de 2 años (§558d BGB).⁴⁶ Al cabo de dos años, debe ajustarse a la evolución del mercado, y renovarse íntegramente cada 4 años.

El ajuste a la evolución del mercado después de 2 años puede basarse en un nuevo trabajo de campo, como en el caso del *Mietspiegel* de Berlín de 2015, que era la actualización del de 2013 (GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH 2015). Sin embargo, la ley considera suficiente igualmente una actualización en función de la evolución del índice general de precios al consumo, como es el caso, por ejemplo, del *Mietspiegel* cualificado de Bonn (Stadt Bonn 2018).

El *Mietspiegel* de Berlín de 2017 está basado en un trabajo de elaboración completamente renovado (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2017).

Campo de observación

El alquiler de referencia o *Vergleichsmiete* (“alquiler equiparable”) se calcula sobre la base de los alquileres pactados o modificados en los últimos 4 años (§558.2 BGB).⁴⁷ Por consiguiente, el trabajo de campo se limita a las viviendas con alquileres pactados o modificados en los últimos 4 años.

No se incluyen las viviendas con un alquiler protegido, por no formar parte del ámbito de aplicación de la *Vergleichsmiete*.

Un *Mietspiegel* no tiene por qué reflejar todas las viviendas. En el caso del *Mietspiegel* de Berlín, se excluyen las siguientes viviendas (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2017, p. 7):

- Viviendas en edificios con menos de tres viviendas.
- Viviendas terminadas después del 31 de diciembre de 2015.

Cabe destacar que la no inclusión de un tipo de viviendas en el *Mietspiegel* no excluye estas viviendas de la regulación de alquileres. Para estas viviendas no se dispondrá del procedimiento simplificado de determinación del alquiler de referencia que ofrece el *Mietspiegel*, y este tendrá que determinarse, en su caso, por alguno de los otros métodos admitidos por la ley.

⁴⁶ En la actualidad, el gobierno está estudiando la posibilidad de elevar el tiempo de validez de un *Mietspiegel* cualificado de 2 a 3 años.

⁴⁷ El gobierno está estudiando la ampliación de este periodo a 6 años (Deutscher Bundestag Pressemitteilungen 2018)

Fuente de los datos

Los datos se obtienen a través de encuestas a personas inquilinas y propietarias:

- En la encuesta a personas inquilinas la recogida de datos se desarrolla en dos fases: encuesta filtro por correo, encuesta principal en modo presencial. En total, se han realizado 5.534 entrevistas con personas inquilinas para el *Mietspiegel* 2017.
- La encuesta por correo a personas propietarias pequeños tenedores y por correo electrónico a grandes tenedores. Un total de 1.381 personas propietarias han facilitado información sobre 13.706 viviendas.

Tratamiento de datos

Validación

Se realiza un control de coherencia de los datos y las incoherencias se aclaran en la medida de lo posible con la persona entrevistada.

En una submuestra se comparan los datos facilitados por ambas partes contractuales (persona inquilina o propietaria) para una misma vivienda, para comprobar que no haya incoherencias.

En el caso de alquileres que incluyen gastos o impuestos, se determina el alquiler sin gastos ni impuestos.

Tratamiento, gestión de valores atípicos y extremos

Los datos se reparten en las 96 casillas de la tabla del *Mietspiegel*, resultado del cruce de la ubicación (3 niveles), el intervalo de tamaño (4 niveles) y la época de construcción (8 niveles).

Los valores atípicos se identifican y se eliminan por casilla. Como criterio de identificación se utiliza una distancia mayor que 1,5 veces el rango intercuartílico, con referencia al 1º o 3º cuartil.

Se excluyen las casillas con menos de 10 datos. En total, se dispone en el *Mietspiegel* de 2017 de un mínimo de 10 datos en 92 casillas, y de un mínimo de 30 datos en 85 casillas. Solo la información basada en un mínimo de 30 observaciones es vinculante, la información en casillas con entre 10 y 29 observaciones es meramente indicativa.

El valor medio de cada casilla se calcula como la mediana de los valores. El intervalo de precios incluye el 75% de valores centrales, es decir se excluyen un 12,5% de los valores más altos y más bajos. Tanto el uso de la mediana como la amplitud del intervalo representan un cambio metodológico con respecto a *Mietspiegel* anteriores.

Las variables

Según la ley (§558.2 BGB), las variables consideradas en el *Mietspiegel* deben caracterizar la vivienda según su tipo, tamaño, equipamiento, calidad y ubicación, incluyendo la calificación energética.⁴⁸

Una publicación del BBSR, el Instituto federal para la investigación en construcción, ciudad y territorio ("*Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung*"), ofrece una información orientativa para la elaboración de un *Mietspiegel* (BBSR 2002), en la que se apoya también el *Mietspiegel* de Berlín. Esta publicación aporta las siguientes consideraciones sobre cinco variables:

⁴⁸ En alemán, "*Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit*".

- **Tipo:** El tipo diferencia entre grandes grupos de viviendas, como: edificios unifamiliares, de dos viviendas o plurifamiliares; edificios en altura; viviendas con entrada separada; estudios, dúplex; bajos o áticos.
- **Tamaño:** El tamaño permite diferenciar distintos submercados y suele ser uno de los principales determinantes del precio del alquiler. El precio por metro cuadrado es en regla general mayor en viviendas pequeñas. La determinación inequívoca del tamaño resulta difícil, por lo que se recomienda definir un método de cálculo transparente, y se debe aclarar la contribución de espacios como balcones y terrazas.
- **Equipamiento:** La proporción de viviendas sin inodoro y baño propio, o sin calefacción colectiva, se ha reducido progresivamente hasta el punto de que esta diferencia histórica en cuanto al equipamiento se vuelve cada vez más residual. Por lo tanto, se recomienda incluir también otros elementos de equipamiento, como equipamientos del baño, armarios empotrados, trasteros, etc.
- **Calidad:** Se observa que la tradicional clasificación por épocas de construcción está perdiendo relevancia con respecto al precio del alquiler, por lo que en cada *Mietspiegel* se debería comprobar si esta clasificación mantiene su validez. Asimismo, es preciso aclarar de qué manera se toman en cuenta rehabilitaciones y modernizaciones de viviendas existentes. Por otra parte, se recuerda que las épocas de construcción se utilizan como indicador de características y calidades específicas, por lo que no se pueden separar las épocas de manera arbitraria ni por intervalos fijos (periodos de 10 años...).
- **Ubicación:** La ubicación es una característica compleja con una importante componente subjetiva, y su relación con el importe del alquiler es controvertida. La calidad de una ubicación viene determinada en primer lugar por las características del entorno. Esta variable debería permitir diferenciar entre distintos submercados de alquiler. En la práctica, una clasificación en dos o tres categorías de ubicación (por ejemplo, sencillo, medio y alto) ha dado unos buenos resultados.

La ubicación en el *Mietspiegel* de Berlín

En el *Mietspiegel* de 2017, como en ocasiones anteriores, la clasificación de las viviendas en las categorías de ubicación sencilla, media y alta se hace a partir de la actualización del catálogo de ubicaciones anterior. La clasificación original se realizó en 1994 en base a opiniones expertas y métodos de clasificación estadística basadas en distintos índices. Para la actualización de la clasificación, se toman en cuenta, entre otros, las modificaciones urbanísticas que han tenido lugar, y las alegaciones recibidas con respecto al directorio anterior.

En la determinación de la calidad residencial de una ubicación se considera en primer lugar si responde a una preferencia por una ubicación central o por una ubicación periférica. Según el tipo de preferencia, los criterios de clasificación son distintos.

La clasificación se basa a continuación en tres grupos de características:

- Estructura y densidad de la población
- Tipología urbanística y uso dominante
- Características medioambientales

Las **definiciones de las categorías de ubicación** recogen las características frecuentes o típicas de las distintas categorías de ubicación. Sirven de apoyo a la adecuada interpretación de la clasificación (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2017, p. 71):

Ubicación sencilla:

- En zonas céntricas: construcciones cerradas, densidad elevada, pocos espacios verdes. Paisaje urbano poco cuidado y/o construcciones en mal estado (daños de fachada, etc.). Se puede tratar de zonas bien comunicadas por transporte público y con una buena oferta comercial.
- En zonas periféricas: estructuras constructivas heterogéneas y/o sencillas y/o en mal estado de conservación (daños de fachada, etc.). Espacios verdes escasos, sencillos y/o descuidados. Zonas con malas conexiones de transporte público, con mala imagen o socialmente sensibles⁴⁹ y/o zonas perjudicadas por ruidos u olores, por ejemplo, por proximidad de industrias.

Ubicación media:

- En zonas céntricas: predominancia de construcciones cerradas y configuración densa, con buen estado de conservación (por ejemplo: edificios rehabilitados o edificios de nueva construcción). Puede haber pocos espacios verdes. Buena oferta de comercios y buenas conexiones de transporte público.
- En zonas periféricas: configuración urbana abierta o densa, edificios de características estructurales medio-altas y un estado de conservación aceptable. Amplia oferta de espacios verdes y espacios libres, en buen estado de mantenimiento. Paisaje urbano de calidad media. En general, buena oferta comercial, frecuentemente concentrada en emplazamientos específicos. La conexión con el transporte público no alcanza el nivel de una zona céntrica, pero se considera normal para una zona periférica.

Ubicación alta:

- En zonas céntricas: predominancia de construcciones cerradas y densas, edificios de alta calidad y buen estado de conservación. Oferta de espacios verdes y espacios libres en buen estado de mantenimiento. Buena a muy buena oferta comercial y buena a muy buena conexión con el transporte público.
- En zonas periféricas: configuración urbana de predominancia abierta, construcción de alta calidad, buen estado de mantenimiento, buena calidad del paisaje urbano. Extensa oferta de espacios verdes y espacios libres en buen estado de mantenimiento. La presencia de una oferta comercial variada y de calidad puede ser un indicador adicional. Una conexión con el transporte público no más que media es normal en zonas periféricas y no contradice la clasificación como ubicación alta.

El precio de referencia de París

Responsable de la elaboración

En Francia, el responsable de la recogida de datos es el Observatorio de alquileres de cada área urbana. En la aglomeración de París, el observatorio es el OLAP (*Observatoire des Loyers de l'Agglomération de Paris*), el primer observatorio de alquileres que se creó y que dispone de una larga experiencia en el estudio de alquileres.

El OLAP recoge los datos y realiza su tratamiento y análisis.

El tratamiento de los datos debe de realizarse conforme a las prescripciones metodológicas por la Comisión científica de la observación de los alquileres, que este ha elaborado en colaboración con

⁴⁹ Según datos del observatorio del desarrollo social de la ciudad (*Monitoring Soziale Stadtentwicklung*): http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml

el OLAP. Estas “prescripciones metodológicas de recogida, control, tratamiento y difusión de los datos” (Comité scientifique de l’observation des loyers 2018) deben de cumplirse también por los observatorios de alquileres regionales, para garantizar la calidad, homogeneidad y comparabilidad de los datos.

Valores observados

El alquiler observado es el **alquiler sin gastos**. Se recoge también información sobre los gastos, como medio de control para asegurar que se recoge correctamente el alquiler sin gastos.

Además de los datos del alquiler, se recogen datos de las variables que influyen sobre el nivel del alquiler, así como variables auxiliares. Según el documento de prescripciones metodológicas, los datos son los siguientes:

- Datos recogidos obligatoriamente:
 - Año de la encuesta
 - Fecha de referencia (1 de enero por defecto)
 - Dirección completa de la vivienda
 - Código INSEE (instituto nacional de estadística), zona
 - Tipo de vivienda (unifamiliar, plurifamiliar)
 - Periodo de construcción
 - Número de habitaciones
 - Superficie habitable⁵⁰
 - Tipo de arrendamiento (vacío, amueblado)
 - Tipo de gestión (directa, delegada)
 - Fecha de entrada de la persona arrendataria
 - Alquiler mensual sin gastos en la fecha de la encuesta
- Datos que serán obligatorios en un futuro:
 - Iris, sección catastral, parcela
 - Anexos (aparcamiento, balcón, jardín)
 - DPE
 - Primer arrendamiento (sí/no)
 - Alquiler mensual sin gastos en la fecha de referencia
 - Provisiones para gastos en la fecha de la encuesta
- Datos facultativos:
 - Año de finalización de la construcción
 - Tipo de propiedad (propietario único, copropiedad)
 - Equipamiento (ascensor, conserje, interfono, digicode, videoportero)
 - Planta
 - Número de aseos y baños
 - Tipo de calefacción
 - Tipo de propietario
 - Categoría de arrendamiento (libre, convención, bonificación fiscal)

El cuestionario, de uso no obligatorio, se incluye en el anexo del documento de la Comisión científica.

⁵⁰ La superficie habitable es la superficie de la vivienda sin la superficie ocupada por paredes, medianeras, tabiques, escaleras, el cálculo viene definido por el Código de la construcción (*Code de la Construction et de l’Habitation*, Art. R*111-2)

Periodicidad

La recogida de datos y cálculo del alquiler se realiza con periodicidad anual. La fecha de referencia es el 1 de enero de cada año.

Campo de observación

Se incluyen las viviendas en alquiler del parque privado no social (no HLM), incluyendo los alquileres libres, así como los alquileres con convención ANAH (alquileres moderados para personas con ingresos limitados, abriendo derecho a bonificación fiscal) o PLS (viviendas con alquileres moderados para personas con ingresos limitados, cuya compra ha sido financiada con un préstamo bonificado, el *Prêt Locatif Social*).

Se incluyen todos los alquileres, independientemente del tiempo que lleva la persona inquilina en la vivienda.

Se incluyen los arrendamientos de viviendas vacías y viviendas amuebladas, con exclusión de las viviendas amuebladas profesionales o turísticas.

Fuentes de datos

En la selección de fuentes, la limitación del coste prima sobre la representatividad de los datos, esta última se restablece con métodos estadísticos de ponderación.

Se admite todo tipo de fuentes de datos directos (encuestas a personas inquilinas, propietarias o agencias) e indirectas (como las bases de datos de la administración, en particular respecto a las ayudas al alquiler).

Se privilegian las fuentes que permiten conseguir un importante número de datos con un coste reducido, y en particular los profesionales de gestión inmobiliaria que tienen la obligación de comunicar los datos de los alquileres que gestionan en las zonas donde existe un observatorio de alquileres.⁵¹

Para conseguir datos sobre alquileres gestionados directamente por propietarios personas físicas, se hace necesario la realización de una encuesta directa.

Para conseguir la representatividad de los datos recogidos, se utiliza un método de reponderación⁵² que hace coincidir las distribuciones marginales con datos de fuentes estadísticas externas fiables. Las fuentes externas son principalmente el Censo de población y la base de datos FILOCOM.⁵³

Validación de datos y gestión de valores atípicos y extremos

Se hace un extensivo control de coherencia, que implica varias idas y vueltas de los datos entre el centro de tratamiento y el organismo de colección de datos, hasta comprobar la totalidad de los datos (Comité scientifique de l'observation des loyers 2018, p. 10-17).

⁵¹ Obligación introducida por el Décret n°2014-890 du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier.

⁵² Se utiliza el método CALMAR, desarrollado por el INSEE.

⁵³ FILOCOM, fichero de viviendas por municipios (*Fichier de Logements par Communes*) es una base de datos elaborado desde 1996 a partir de los datos del "impuesto de habitación" (*taxe d'habitation*) – uno de los dos impuestos que representan conjuntamente el equivalente francés del Impuesto de Bienes Inmuebles – que se cruza con datos del Catastro, del registro de propiedad y del IRPF.

Los datos de superficie y el importe del alquiler deben de situarse dentro de intervalos predefinidos, si no lo hacen, se procede a la validación de estos datos.

Los valores atípicos se identifican durante el proceso de validación de datos y se corrigen o se eliminan registro por registro mediante un proceso de intercambios iterativos entre el centro de tratamiento y la fuente de datos hasta la validación del conjunto de los datos.

A través de estos procesos de validación, se consigue una base de datos considerados válidos. Por consiguiente, no existe necesidad de excluir datos en la fase de tratamiento de datos, se incluyen todos los datos que han pasado los filtros de validación.

Debido al proceso de recogida de datos de distintas fuentes, una misma vivienda puede entrar más de una vez en la muestra. Por ello, se incluye un proceso de control de duplicados. A falta de disponer de un identificador único de cada inmueble, la identificación de duplicados se hace según un conjunto de variables (dirección, características de la vivienda, importe del alquiler...). La validación o invalidación final de los duplicados se hace por consulta de la fuente de datos.

Tratamiento de datos

Debido al modo de recogida de datos, puede haber acumulación de viviendas similares, por ejemplo, viviendas similares de un inmueble gestionadas por un mismo profesional (efecto de conglomerado). Para evitar un peso excesivo de un conjunto de viviendas similares, si existen más de 3 viviendas en una misma dirección, y éstas tienen características idénticas, se ajusta el peso de estas viviendas para que el conjunto pese como una sola vivienda.

Debido al método de recogida de datos que no asegura un reparto representativo de los datos de las distintas fuentes, además de no ser probabilístico en varios aspectos, se establece la representatividad de la muestra mediante reponderación por medio de la macro CALMAR del instituto nacional de estadística (INSEE).

La reponderación se basa en las distribuciones marginales de las variables siguientes, conseguidas de una variedad de fuentes:

- Repartición del parque de viviendas en alquiler según tipo de vivienda (unifamiliar, plurifamiliar), número de habitaciones y zona (fuente: Censo).
- Tipo de gestión (directa, delegada), (fuente: Encuesta vivienda y opinión de expertos).
- Periodo de construcción (fuente: Censo, Filocom).
- Antigüedad de la persona inquilina en la vivienda (Filocom).

El alquiler se calcula como mediana del alquiler mensual y mediana del alquiler mensual por metro cuadrado.

Para determinar la precisión de las medianas, se utiliza la técnica de bootstrapping.

Los resultados se publican agregados, con un mínimo de 50 observaciones por agregado. En caso de no disponer de 50 observaciones para una casilla de la tabla de resultados, pero sí de un mínimo de 15 observaciones, se estima la mediana de esta casilla por un modelo de regresión cuantil aplicado a la mediana.⁵⁴ El resultado del cálculo se somete a un experto que decide si se publica o

⁵⁴ En la actualidad, se utiliza un modelo global para todo el territorio observado. Sin embargo, en la medida en que un modelo global de estimación del alquiler supone efectos homogéneos de las variables observadas en todas las zonas, se preconiza en el futuro la elaboración de modelos específicos adaptados a cada zona.

no. En caso de publicarlo, se indica que se trata de un resultado estimado y no observado (Comité científico de l'observation des loyers 2018, p. 20-22).

Las variables

La ley deja en manos del observatorio local de alquileres el determinar las variables – tanto las categorías de viviendas como las zonas o sectores – en función de la estructura del mercado de alquiler observado (Ley Elan, artículo 140 II).

En París, las variables que se toman en cuenta son la zona geográfica, el número de habitaciones y el periodo de construcción.

1. La zona geográfica

El territorio o perímetro geográfico de observación se divide en zonas homogéneas en términos de importe del alquiler. La división se hace en un primer tiempo según zonas definidas a priori. A continuación, se procede a una revisión de las zonas en base a los datos recogidos.

En París, las unidades geográficas de base que se analizan para su reagrupación en zonas son los barrios. La reagrupación se realiza en base a una modelización econométrica que separa el efecto de la localización del efecto de otros factores sobre el nivel del alquiler. Los otros factores contemplados, además de la unidad geográfica, son el tamaño (en número de habitaciones y tamaño medio por habitación), la duración de la relación arrendaticia y características asociadas a la vivienda y recogidas en el cuestionario (ver más arriba). Una vez que se ha determinado el coeficiente asociado a cada localización, se realiza una clasificación ascendente jerárquica (OLAP 2012, p. 75).

Como resultado, se reagrupan los 80 barrios en 14 zonas.

2. El número de habitaciones

Esta variable fija 4 tipos de vivienda según el número de habitaciones (1, 2, 3, 4 y más).

3. El periodo de construcción

Se incorporan cuatro periodos de construcción según los marcados por Eurostat para obtener un indicador comparable con otras ciudades: antes de 1946, de 1946 a 1970, de 1971 a 1990 y posterior a 1990.

A partir del cruce de todas las modalidades de las tres variables, se obtiene una tabla de 224 casillas.

En otros observatorios las variables pueden ser diferentes. En particular, otras regiones incluyen la diferencia entre vivienda unifamiliar y plurifamiliar, que en París no se contempla.

Viviendas amuebladas

Para determinar el alquiler de referencia de las viviendas amuebladas, el observatorio determina la diferencia del alquiler entre viviendas alquiladas vacías y viviendas amuebladas. Esta diferencia se aplica de manera uniforme a los alquileres de referencia determinados para las viviendas vacías. Este procedimiento viene determinado por la ley (ver Loi Elan, artículo 140 IV).

El diferencial observado en París, según los últimos datos disponibles, era del 11%.

Variabilidad del alquiler. Mayoración y minoración. Complemento de alquiler.

Las variables que incluye el OLAP en la determinación del alquiler de referencia – localización por zonas, número de habitaciones, tamaño – no agotan los factores que determinan la variación del

precio del alquiler. Sin embargo, los precios de referencia en cada zona y tipo de vivienda **no incluyen un intervalo de variación** que permitiría dar cuenta de los factores de variación no contemplados, como es el caso del *Mietspiegel* de Berlín.

Los límites definidos respectivamente por **mayoración de +20% y minoración de -30%** del alquiler de referencia no se pueden comparar a tal intervalo. No dependen de la variabilidad observada, sino de una decisión política respecto al margen de variación que se permite a los alquileres con respecto al alquiler mediano observado. Posiblemente la mejor comparación sería con el límite de +20% que define un alquiler abusivo en Alemania – y que sirvió efectivamente como referencia en la elaboración del dispositivo francés – más que con el +10% que define el límite impuesto por la *Mietpreisbremse*. En efecto, la *Mietpreisbremse* se ha elaborado para frenar la evolución del alquiler cuando hay un cambio de inquilino, rol que incumbe en Francia principalmente al dispositivo de limitación de la evolución del alquiler (alquiler anterior actualizado según evolución del IRL). El “*loyer majoré*” sirve como referencia para todos los alquileres, incluso un primer alquiler o una vivienda de nueva construcción, al igual que la noción de alquiler abusivo alemán, aunque esta última resulta en la práctica de difícil aplicación.

Sin embargo, el intervalo definido por el *loyer majoré y minoré* no se limita a esta función, sino permite al mismo tiempo absorber parte de la variabilidad del alquiler debida a factores no contemplados. La determinación de la situación de una vivienda particular en este intervalo, que en Berlín viene determinada por las características específicas de la vivienda (como el equipamiento, etc.), viene determinada en París por la evolución del alquiler con respecto al alquiler anterior, es decir con total independencia del intervalo, mientras no se sobrepasa el límite máximo.

El intervalo no permite dar cuenta de toda la variabilidad. Consecuencia de ello es la opción que ofrece la ley francesa de superar el límite superior mediante el “**complemento de alquiler**” para “viviendas presentando características de localización o de confort que lo justifican, en comparación con las viviendas de la misma categoría situadas en la misma zona geográfica” (Ley Elan, artículo 140 III B). El importe y la justificación del complemento de alquiler se debe incluir en el contrato de alquiler, y la persona inquilina puede contestar su legitimidad, primero por un recurso ante la comisión de conciliación, y en segunda instancia en el juzgado.

Conclusiones

Los precios de referencia de Berlín y París se inscriben en los sistemas de regulación de arrendamientos de ambos países, y su lógica de funcionamiento no se puede entender fuera de este contexto.

Los precios de referencia o “alquileres equivalentes” se han introducido en Alemania con la ley de 1971 y en Francia con la ley de 1989. Son consecuencia de la vuelta a una protección de la seguridad de tenencia sin límite de tiempo, que hacía necesario disponer de un mecanismo de actualización de los alquileres sostenible a largo plazo. Con ello, se pretendía evitar que se reproduzcan los problemas que generaron medidas de control de alquileres anteriores.

El mecanismo de actualización basado en precios de referencia permite la actualización del alquiler hasta el nivel de los alquileres que se pagan en la zona para viviendas equiparables. Con ello, se garantiza que el nivel del alquiler en arrendamientos existentes no quede desvinculado de los precios del mercado. Al mismo tiempo, garantiza a las personas inquilinas que su alquiler no puede subir por encima del precio medio de los alquileres. Se trata de una solución de compromiso que busca un equilibrio entre los intereses divergentes de las partes.

En Alemania, este mecanismo es el principal mecanismo de actualización. En Francia, su rol es subsidiario del mecanismo principal de actualización, que es el incremento del alquiler siguiendo la evolución del IRL, un índice derivado del índice de precios al consumo.

El rol inicial de los precios de referencia era, por lo tanto, vinculado a la seguridad de tenencia. En comparación con regulaciones anteriores de control de precios, este nuevo mecanismo de actualización, más que garantizar la asequibilidad, tenía como objetivo garantizar la rentabilidad de la propiedad en el largo plazo, como contrapartida de una importante limitación de la capacidad de las personas propietarias de finalizar la relación contractual.

Los precios de referencia no son precios de mercado, pero siguen la evolución del mercado. El mercado tiene un impacto directo solamente en los nuevos contratos, cuando una vivienda se alquila por primera vez o cuando cambia la persona inquilina (debido a la protección de la tenencia sin límite de tiempo, queda excluida la posibilidad de una negociación de un nuevo contrato con la misma persona inquilina).

Los alquileres de los nuevos contratos se toman en cuenta en el cálculo del siguiente precio de referencia y éste es responsable de la evolución de los alquileres en arrendamientos existentes. Por la toma en consideración de alquileres nuevos y alquileres existentes, los precios de referencia funcionan como una herramienta que introduce un efecto contra cíclico y reduce la volatilidad del precio del alquiler, al tiempo que permite luchar contra los precios abusivos.

La evolución del conjunto de alquileres del mercado libre depende por lo tanto de la evolución de los alquileres de los nuevos contratos. En situaciones de mercado tensionado se observan importantes subidas de los alquileres en nuevos contratos, es decir, el alquiler evoluciona por saltos cada vez que cambia la persona inquilina. Cuando se mantiene esta situación durante un tiempo prolongado, resulta en un incremento acelerado de todos los alquileres, como pasa en la actualidad.

Para frenar esta evolución de los alquileres considerada insostenible, y para mejorar la asequibilidad de los precios de la oferta, se introdujeron por lo tanto nuevas medidas destinadas a limitar las subidas de precios cuando cambia la persona inquilina.

En Berlín entró en vigor en 2015 el “freno de alquileres” (*Mietpreisbremse*), que determina que, después de un cambio de la persona inquilina, el alquiler puede incrementarse como máximo hasta un 10% por encima del precio de referencia. En París, se ha limitado en un primer momento la evolución máxima con respecto al alquiler anterior: desde 2012, cuando cambia la persona inquilina,

el alquiler no sube más que durante la relación contractual, es decir, siguiendo la evolución del IRL. En un segundo tiempo, a partir de 2015, se ha complementado esta limitación de la evolución del precio, con una limitación del nivel máximo que podía alcanzar un alquiler fijado en un 20% por encima del precio de referencia.

El objetivo de estas nuevas medidas es frenar la evolución de los alquileres mientras se mantiene la situación de mercado tensionado, no se pretendía congelar los precios o invertir la tendencia. Para determinar el éxito de estas medidas, se debe por lo tanto considerar hasta qué punto han permitido reducir el crecimiento de los precios. Según los datos disponibles, se ha conseguido este objetivo tanto en Berlín como en París, aunque no en un grado suficiente. En Berlín se está ahora pendiente del efecto que tendrá la modificación de la *Mietpreisbremse*, en vigor desde el 1 de enero de 2019, y en París se está a la espera de la vuelta de la limitación del nivel de alquileres que había sido suspendida en 2017 (la limitación de la evolución, introducida en 2012, sigue en vigor).

La elaboración de las tablas de precios de referencia se realiza de manera descentralizada, en Alemania a nivel municipal en la mayoría de los casos, y en Francia a nivel de área metropolitana.

En particular, en Alemania coexisten distintas metodologías, por ejemplo, en Berlín, Frankfurt o Múnich. En Francia, las importantes áreas urbanas cuentan con observatorios locales responsables de la observación de los alquileres, aunque domina el observatorio de París por su mayor grado de desarrollo y experiencia.

Los precios de referencia toman en cuenta los principales determinantes del precio del alquiler, pero no todos, por lo que existe una variabilidad residual que no se ve reflejada de manera específica en las tablas. Debido al alto coste de elaboración, en particular por el trabajo de campo necesario para disponer de datos representativos del mercado, la mejora de la precisión se encuentra limitada por el coste, y las metodologías en su conjunto son un compromiso entre calidad y coste.

Los principales determinantes del precio del alquiler que se toman en cuenta son el tamaño, la ubicación y las características de la vivienda. Sin embargo, cualquiera de estos grupos de variables puede reflejar variables muy distintas. A título de ejemplo, la ubicación, en París, hace referencia a unas zonas de precios, mientras que, en Berlín, se considera un conjunto de características de ubicación para cada vivienda.

Los precios de referencia facilitan la promoción de una mayor seguridad de tenencia a largo plazo, un elemento sin duda imprescindible para lograr que el alquiler pueda erigirse como una alternativa real a la compra. Asimismo, pueden servir para limitar los excesos en situaciones de mercado tensionado. Pero no existen como un elemento aislado, sino deben concebirse como parte de un conjunto de medidas destinadas a mejorar las garantías efectivas del derecho a una vivienda adecuada.

Bibliografía

- BBSR, B. für B.-, Stadt-und Raumforschung, 2014. *Mietspiegelverbreitung in den Kommunen*. Bonn: [Consulta: 24 noviembre 2018]. Disponible en: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/2015_mietspiegelverbreitung.jpg?blob=publicationFile&v=3.
- BBSR, B. für B.-, Stadt-und Raumforschung (ed., 2002. *Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln*. 2ª ed. 2014. Bonn: s.n. [Consulta: 8 marzo 2017]. Disponible en: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_HinweiseErstellungMietspiegel_neu.pdf?blob=publicationFile&v=3.
- BONNEVAL, L., ROBERT, F., GOFFETTE-NAGOT, F., VERHAGE, R. y LEMIRE-OSBORNE, O., 2015. *Les politiques publiques de contrôle des loyers, comparaisons internationales et enseignement historiques (1914-2014)*. S.l.: Rapport de recherche, Ministère de l'égalité des territoires et du logement.
- BUNDESREGIERUNG, 2000. Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz). BT-Drs 14/4553.. [Consulta: 8 febrero 2019]. Disponible en: <http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/14/045/1404553.pdf>.
- Bürgerliches Gesetzbuch*.
- CDU, CSU, SPD, 2018. *Koalitionsvertrag 2018* [en línea]. 12 marzo 2018. [Consulta: 8 enero 2019]. Disponible en: <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/975226/847984/5b8bc23590d4cb2892b31c987ad672b7/2018-03-14-koalitionsvertrag-data.pdf?download=1>.
- COMITÉ SCIENTIFIQUE DE L'OBSERVATION DES LOYERS, 2018. Prescriptions méthodologiques de collecte, contrôle, traitement et diffusion des données. Version soumise à l'approbation du Comité scientifique de l'observation des loyers en date du 10 janvier 2018. Paris: Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité. [Consulta: 2 enero 2019]. Disponible en: http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/prescriptions_methodologiques_-_mars_2018.pdf.
- CORNETTE, F. y HOEKSTRA, J., 2014. TenLaw National Report for France. Bruselas: European Commission. [Consulta: 18 noviembre 2018]. TenLaw: : Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. Disponible en: https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FranceReport_09052014.pdf.
- Décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel*, 1948. 22 noviembre 1948.
- Décret n°48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel*, 1948. décembre 1948.
- DEUTSCHER BUNDESTAG PRESSEMITTEILUNGEN, 2018. Anpassungen im Mietrecht. *Deutscher Bundestag*. [Consulta: 9 enero 2019]. Disponible en: <https://www.bundestag.de/presse/hib/-/577690>.
- EUROPEAN COMMISSION y EUROSTAT, 2015. *People in the EU: who are we and how do we live? : 2015 edition*. Luxembourg: Publications Office. [Consulta: 1 diciembre 2018]. ISBN 978-92-79-50328-3. Disponible en: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3217494/7089681/KS-04-15-567-EN-N.pdf/8b2459fe-0e4e-4bb7-bca7-7522999c3bfd>.
- F+B FORSCHUNG UND BERATUNG FÜR WOHNEN, IMMOBILIEN UND UMWELT GMBH, 2017. Berliner Mietspiegel 2017. Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und

- Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2017. Methodenbericht. Hamburg: [Consulta: 11 octubre 2018]. Disponible en: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2017_Enderbericht.pdf.
- Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) vom 29. November 2013*, 2013. 12 diciembre 2013. [Consulta: 9 enero 2019]. Disponible en: <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WoZwEntfrG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true>.
- Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Wohnraumkündigungsschutzgesetz - WKSchG)*. *Bundesgesetzblatt Teil I*, 1971. no. 118, pp. 1839-1840.
- GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL-UND WOHNFORSCHUNG GMBH, 2015. Berliner Mietspiegel 2015. Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2015. Disponible en: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/downloads.shtml>.
- HÄUBLEIN, M. y LEHMANN-RICHTER, A., 2011. Mieterschutz in der Bundesrepublik Deutschland. En: P. OBERHAMMER, A. KLETEČKA y A. WALL (eds.), *Soziales Mietrecht in Europa*. Vienna: Springer Vienna, pp. 33-77. ISBN 978-3-7091-0192-6. Disponible en: https://doi.org/10.1007/978-3-7091-0192-6_2.
- IBB, I.B., 2017. IBB Wohnungsmarktbericht 2017, mit Schwerpunktthema: Die Wohnungsmarktregion Berlin und Umland. Berlin.
- Jugement du 28 novembre 2017, numéros 1511828, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728*, 2017. 18 noviembre 2017. [Consulta: 2 enero 2019]. 1511828, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728. Disponible en: <http://paris.tribunal-administratif.fr/content/download/119376/1206568/version/1/file/1511828%20et%20autres%20-%20jugement.pdf>.
- Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement*,
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR)*, 2014. 24 marzo 2014. S.l.: s.n. [Consulta: 21 noviembre 2018]. Disponible en: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256>.
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi Élan)*, 2018. 23 noviembre 2018.
- MICHELSSEN, C. y MENSE, A., 2018. Evaluierung der Mietpreisbremse. Berlin.
- MIETERVEREIN BERLIN, 2008. Das Ende der Mietpreisbindung – eine Bilanz – 20 Jahre danach. *Berliner Mieterverein e.V.*, no. 3/08. [Consulta: 9 enero 2019]. Disponible en: <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0308/030814.htm>.
- MÖLLER, S., 2014. Abweichungen der neuen Einwohnerzahlen des Zensus 2011 von der Bevölkerungsfortschreibung. *Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg*, vol. 4, pp. 36-40.
- OLAP, 2012. *Les loyers d'habitation dans le parc locatif privé de l'agglomération parisienne et de 11 villes et agglomérations de province. Evolution en 2011 et situation au début 2012. Dossier annuel n° 25*. octubre 2012.

- OLAP, 2018a. Évolution en 2017 des Loyers d'Habitation du Secteur Locatif Privé dans l'Agglomération Parisienne. Paris: Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP). [Consulta: 25 noviembre 2018]. Disponible en: http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/rapports_loyers/Rapport%20Paris%202018.pdf.
- OLAP, 2018b. Le niveau des loyers en Ile-de-France au 1er janvier 2018. Paris: Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP). [Consulta: 25 noviembre 2018]. Disponible en: http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/etudes_partenariats/D31-Rapport%20loyer%20IDF-2018.pdf.
- SCHARDT, J., 2012. *Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem und der Frankfurter Mietspiegel 2010*. Frankfurt, M.: Inst. für Humangeographie. ISBN 978-3-935918-17-6.
- SENATSV ERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT BERLIN, 2015. Berliner Mietspiegel 2015 mit Berliner Betriebskostenübersicht. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.
- SENATSV ERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN BERLIN, 2017. Berliner Mietspiegel 2017 mit Berliner Betriebskostenübersicht, pp. 30.
- STADT BONN, 2018. *Bonner Mietspiegel 2018*.
- VOLDMAN, D., 1988. La loi de 1948 sur les loyers. *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, no. 20, pp. 91. ISSN 02941759. DOI 10.2307/3768678.
- Zweites Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz - 2. WKSchG)*. *Bundesgesetzblatt Teil I*, 1974. no. 139, pp. 3603.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Plaça de la Vila de Gràcia, 6 baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat



Ajuntament
de Barcelona



Diputació
Barcelona

#DibaOberta



Generalitat
de Catalunya

amb el suport de:



INSTITUT D'ESTUDIS I RECURSOS METROPOLITÀS