

### Un año de límite de alquiler: ¿Cómo se ha desarrollado el mercado inmobiliario de Berlín?

*Mathias Dolls, Clemens Fuest, Florian Neumeier y Daniel Stöhlker*

*Mathias Dolls, Clemens Fuest, Florian Neumeier und Daniel Stöhlker*

# Un año de límite de alquiler: ¿Cómo se ha desarrollado el mercado inmobiliario de Berlín?

El 23 de febrero de este año marcó el aniversario de la introducción de la "Ley de limitación del alquiler en la vivienda en Berlín" (MietWoG Bln). Esta ley, comúnmente conocida como límite de alquiler, ha sido controvertida desde que se anunció. Si bien los defensores esperan que el límite de alquiler pueda poner fin al aumento de los costos de la vivienda, los críticos advierten en particular contra la falta de inversión en el mercado inmobiliario de Berlín y, asociados con esto, los efectos negativos sobre la cantidad y calidad de la oferta de apartamentos (Sagner y Voigtländer 2019). Las consecuencias de las regulaciones de alquiler están bien documentadas en la literatura económica, pero los resultados se relacionan principalmente con los EE. UU. En San Francisco, por ejemplo, una expansión de las regulaciones de alquiler en la década de 1990, que limitó el crecimiento de los precios de alquiler, provocó una disminución del 15% en la oferta de viviendas de alquiler. La disminución se debió principalmente al hecho de que los apartamentos de alquiler afectados por la regulación se convirtieron en condominios de alto precio (Diamond et al. 2019). Además, la movilidad de los residentes de las propiedades reguladas se ha reducido considerablemente. En Cambridge, Massachusetts, la regulación de los precios de alquiler ha provocado una disminución significativa en la oferta de viviendas de alquiler, la calidad de las propiedades en oferta y una reducción en los precios de compra (Autor et al. 2014; Sims 2007; 2011). También está documentado que las regulaciones sobre el alquiler conducen a una asignación incorrecta y pérdidas de bienestar (Bulow y Klemperer 2012; Glaeser y Luttmer 2003; Sims 2011).

Hace aproximadamente un año, basándonos en datos del portal inmobiliario immowelt.de, examinamos cómo reaccionaron los precios de alquiler y compra en el mercado inmobiliario de Berlín a la próxima entrada en vigor del límite de alquiler (Dolls et al. 2020). Nuestros resultados mostraron claros efectos de anticipación. Los precios de alquiler de los apartamentos que se ven afectados por el límite de alquiler han aumentado más lentamente que en otras ciudades alemanas importantes desde que se anunció el límite de alquiler en junio de 2019. Por el contrario, los alquileres de los apartamentos más nuevos que no se vieron afectados por el límite de alquiler aumentaron mucho más rápido. Los precios de compra también parecían responder al anuncio del tope de alquiler. Los precios de venta de los apartamentos regulados en Berlín, por ejemplo, mostraron un desarrollo algo más débil que en las otras ciudades importantes de Alemania.

## EN BREVE

**El estudio examina los efectos del límite de alquiler de Berlín en los precios de alquiler y compra y el número de apartamentos anunciados un año después de su entrada en vigor. Según los datos del portal inmobiliario immowelt.de, mostramos que el límite de alquiler de Berlín ha dividido el mercado inmobiliario de Berlín en dos. Los precios de alquiler y compra de Berlín en el segmento regulado se han desarrollado más lentamente desde que entró en vigor el límite de alquiler que en un grupo de control que incluye todas las demás ciudades alemanas importantes con más de 500.000 habitantes. Las tasas de crecimiento de los precios de compra en Berlín desde el tercer trimestre de 2020 han estado entre 5 y 9 puntos porcentuales por debajo del grupo de control. Por el contrario, los precios de alquiler y compra en el segmento no regulado de Berlín han aumentado recientemente de forma más pronunciada que en el grupo de control. La disminución en el número de anuncios de alquiler en el segmento regulado es un primer indicio claro de que el límite de alquiler ha reducido la oferta de apartamentos de alquiler disponibles en Berlín. La caída en el crecimiento de los precios inmobiliarios documenta las pérdidas para los propietarios de viviendas causadas por el límite de alquiler.**

Aprovechamos el aniversario de la entrada en vigor del límite de alquiler como una oportunidad para analizar los primeros efectos sobre los precios de alquiler y compra en el mercado inmobiliario de Berlín. Utilizamos un extenso conjunto de datos de immowelt.de, que incluye información de anuncios de alquiler y compra de inmuebles residenciales en Berlín y otras 13 ciudades importantes de Alemania. Si bien nuestro análisis del año pasado se centró en la evolución del mercado inmobiliario de Berlín hasta poco antes de que entrara en vigor el límite de alquiler y, por lo tanto, en las consecuencias de su anuncio, ahora podemos mirar hacia atrás en un año completo desde que entró en vigor.

## DISEÑO DEL LÍMITE DE ALQUILER DE BERLÍN

El límite de alquiler fue aprobado por la Cámara de Representantes de Berlín el 30 de enero de 2020 y está en vigor desde el 23 de febrero de 2020. Desde entonces, está prohibido exigir un alquiler superior al alquiler del 18 de junio de 2019. Básicamente, todos los apartamentos de alquiler en el área urbana de Berlín se ven afectados.

Las únicas excepciones a la ley son las viviendas sociales, las viviendas de transporte, las habitaciones en apartamentos y los apartamentos nuevos listos para ser ocupados por primera vez a partir del 1 de enero de 2014. El tope de alquiler se limita inicialmente a cinco años.

La ley estipula que los alquileres se congelarán al nivel de la fecha de referencia. En el caso de apartamentos de alquiler que no se alquilaron a la fecha del informe o para los cuales hubo un cambio de inquilino entre la fecha del informe y la entrada en vigor de la ley, el alquiler se congelará al nivel acordado en este momento. Los alquileres que están por encima de este nivel son ilegales. Además, los acuerdos contractuales como los alquileres escalonados o un ajuste del precio del alquiler al índice de precios al consumidor son nulos según el texto legal, incluso si se realizaron antes de la fecha de referencia en junio<sup>1</sup>.

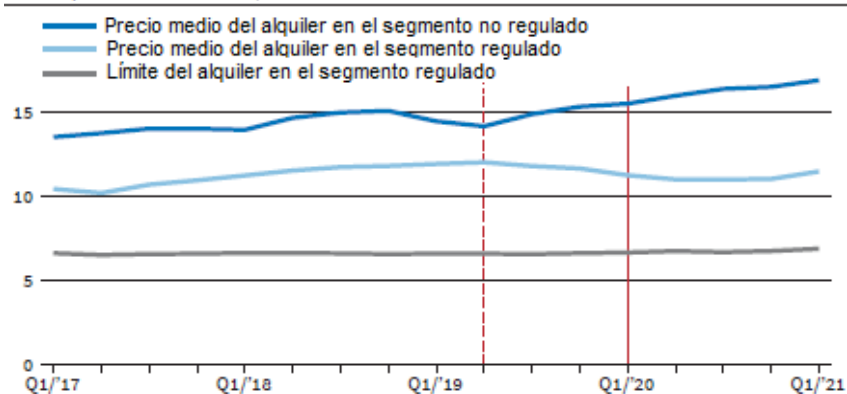
Según el límite de alquiler, a partir de ahora tampoco se permiten alquileres "excesivos". Un alquiler es excesivo si supera en más del 20% el límite superior de alquiler que se muestra en la tabla de alquileres, por lo que el área residencial se tiene en cuenta al determinar el límite superior de alquiler relevante. La tabla de alquiler define qué tan alto puede ser el alquiler neto, según la antigüedad y el mobiliario de un apartamento. Por ejemplo, el alquiler de un apartamento que estaba listo para ser habitado por primera vez en 2013 y está equipado con calefacción colectiva y baño no debe ser superior a 9,80 euros por metro cuadrado. Para los apartamentos en una zona residencial simple, se debe tener en cuenta una deducción del límite superior de 0,28 EUR que se muestra en la tabla de alquileres al calcular el límite superior de alquiler correspondiente; para los apartamentos en una zona residencial media, se deducen 0,09 EUR, y para apartamentos en buenas zonas residenciales hay que tener en cuenta un recargo de 0,74 euros. Si el espacio habitable es en una casa para una o dos familias, el límite superior de alquiler aumenta en un 10%.

<sup>1</sup> A partir de enero de 2022, son posibles aumentos anuales de alquiler para compensar la inflación, pero estos se limitan al 1,3%.

Abb. 1

**Evolución de los precios del alquiler y límites del alquiler en Berlín**

Precio por metro cuadrado, en euros



El gráfico muestra los precios medios por metro cuadrado de los alquileres anunciados en Berlín en el segmento regulado y no regulado y el límite superior medio de alquiler basado en la información sobre los apartamentos de alquiler anunciados en el periodo comprendido entre el primer trimestre de 2017 y el primer trimestre de 2021. La línea vertical discontinua marca el segundo trimestre de 2019, el momento de la publicación del proyecto de ley del Senado sobre el tope de alquiler y la fecha de referencia para el cálculo del tope de alquiler (18 de junio de 2019). La línea vertical continua marca el primer trimestre de 2020, la fecha de entrada en vigor de la ley sobre el tope de alquiler.

Fuente: datos de immowelt.de; Cálculos del Instituto Ifo.

También se permiten determinadas modernizaciones y su asignación al alquiler, siempre que esto no aumente el alquiler en más de un euro por metro cuadrado. Los límites de alquiler establecidos en la tabla de alquileres se basan en el índice de alquileres de 2013, que se determinó sobre la base de información sobre alquileres de nuevos contratos y cambios en los alquileres de los años 2008 a 2012.

Si se vuelve a alquilar un apartamento después de que el límite de alquiler haya entrado en vigor, el monto máximo que se puede cobrar es el alquiler congelado. Sin embargo, existen dos excepciones. Si el pre-alquiler fue inferior a 5,02 EUR por metro cuadrado, el alquiler puede incrementarse en un máximo de 1 EUR al volver a alquilar, pero al mismo tiempo a no más de 5,02 EUR por metro cuadrado si se dispone de equipamiento moderno. Se considera que un equipo es moderno si están presentes al menos tres de las siguientes características: un ascensor sin umbral, una cocina equipada, equipos sanitarios de alta calidad, suelos de alta calidad en la mayoría de las salas o un valor de consumo de energía menor a 120 kWh / (m<sup>2</sup> a). Si, por otro lado, el pre-alquiler excedió el límite de alquiler superior especificado en la tabla de alquiler, entonces el apartamento se puede alquilar hasta el límite máximo de alquiler. En el caso de los apartamentos que se alquilan por primera vez después de la entrada en vigor del límite de alquiler, los límites máximos de alquiler también son decisivos.

Actualmente se encuentran pendientes procedimientos en el Tribunal Constitucional Federal contra el tope del alquiler. Si el tribunal determina que el tope de alquiler es inadmisibles, los alquileres máximos estipulados en el mismo serían inadmisibles. Se espera una decisión en la primera mitad de 2021.

**EL DESARROLLO DE LOS ALQUILERES OFRECIDOS EN BERLÍN**

La figura 1 muestra la evolución de los alquileres medios por metro cuadrado en Berlín, separados para los apartamentos que se ven afectados por el límite de alquiler (segmento regulado; línea azul claro) y los que no se ven afectados por el límite de alquiler (segmento no regulado; línea azul oscuro). Además, la figura muestra el alquiler máximo promedio por metro cuadrado para los apartamentos que caen dentro del alcance del límite de alquiler (línea gris). Para determinar el alquiler máximo permitido, utilizamos la información de anuncios inmobiliarios de immowelt.de sobre el año de construcción de un apartamento, el tipo de calefacción, la presencia de un ascensor o una cocina equipada y la zona residencial determinada sobre la base de la dirección del apartamento y clasificaciones del índice de alquiler<sup>2</sup>. La línea vertical discontinua muestra el momento del anuncio del límite

<sup>2</sup> Fijamos que el día del anuncio coincidiera con el día en que el Senado de la Ciudad de Berlín pasó los puntos clave del MietWoG Bln. Esto sucedió el 18 de junio de 2019.

continúa el momento en que entró en vigencia.

En Dolls et al. (2020) demostramos que las rentas solicitadas en el segmento regulado y no regulado divergieron poco después del anuncio del tope de alquiler: mientras que los alquileres de apartamentos que no se ven afectados por el tope de alquiler han aumentado desde el segundo trimestre de 2019, los alquileres de apartamentos que caen por debajo del límite de alquiler, disminuyó ligeramente. Esta tendencia también se puede ver claramente en la Figura 1. En el segmento no regulado, el aumento de los precios de alquiler continuó sin cesar incluso después de entrar en vigor el límite de alquiler: desde el primer trimestre de 2020, los alquileres de apartamentos que no se ven afectados por el límite de alquiler han aumentado en un promedio de alrededor de 1,40 EUR por metro cuadrado; esto corresponde a un aumento del 9% durante un período de un año. Por el contrario, las rentas en el segmento regulado se estancaron en el mismo período. Sin embargo, es notable que incluso después de que el límite de alquiler haya entrado en vigor, las rentas solicitadas promedio en el segmento regulado siguen estando por encima de las rentas máximas permitidas<sup>3</sup>. Una posible razón de esto podría ser que los alquileres mencionados en los anuncios de apartamentos difieren de los alquileres que cobran los propietarios. Numerosos anuncios en immowelt.de contienen lo siguiente o un texto similar:

»En el contrato de alquiler, se acuerda una renta neta de xx.xx EUR. Se señala expresamente que, en el contexto del límite de alquiler de Berlín, durante el período de validez del MietWoG Bln, solo se solicita y acepta un alquiler neto de xx.xx euros. La renta neta en frío pactada en el contrato de alquiler por importe de xx.xx euros tendría que pagarse en su totalidad si la inconstitucionalidad u otra nulidad del MietWoG Bln resultara ser total o parcial con respecto a las partes relevantes al alquiler, según se pruebe que el MietWoG Bln finaliza, se suspende o deja de estar en vigor de cualquier otra forma»

Por lo tanto, para el período desde el primer trimestre de 2020, la línea azul claro que se muestra en la Figura 1 se puede interpretar de manera simplificada como un alquiler promedio hipotético: este es el alquiler que se pagaría en promedio si el límite de alquiler se declarara inadmisibles<sup>4</sup>. Dado que los inquilinos del segmento regulado están pagando actualmente el alquiler máximo permitido según el límite de alquiler, la supresión del

<sup>3</sup> En el último trimestre de la observación, aproximadamente el 80% de los anuncios de apartamentos muestran un alquiler por encima del techo de alquiler de acuerdo con el límite de alquiler. Esta proporción ha caído 10 puntos porcentuales desde 2019.

<sup>4</sup> De hecho, el alquiler medio hipotético es algo superior, ya que no todos los anuncios de alquiler del segmento regulado muestran un alquiler por encima del límite máximo (véase la nota a pie de página 3).

límite de alquiler aumentaría el alquiler neto por metro cuadrado en una media de unos 4,59 euros a corto plazo y, por tanto, aumentaría los costos de alquiler para los inquilinos afectados en aproximadamente un 67%.

## EVOLUCIÓN DE LOS ALQUILERES EN BERLÍN EN COMPARACIÓN CON OTRAS CIUDADES ALEMANAS

Para comparar la evolución del precio del alquiler en Berlín con la evolución del precio del alquiler en otras ciudades importantes de Alemania, estimamos un modelo de regresión lineal. Comparamos los alquileres de apartamentos en Berlín con los alquileres de apartamentos de un grupo de control que incluye todas las principales ciudades alemanas con más de 500.000 habitantes<sup>5</sup>. La comparación de la evolución de los alquileres mediante el análisis de regresión nos permite tener en cuenta las diferencias estructurales entre las existencias de viviendas de alquiler en las ciudades individuales. Los apartamentos del grupo de control se ponderan utilizando el método de equilibrio de entropía para que la distribución de las características del apartamento en Berlín y en el grupo de control sea idéntica (Hainmueller 2012)<sup>6</sup>. Esto asegura que las diferencias en el desarrollo de alquileres en Berlín y en el grupo de control no se deben a las diferentes características de los apartamentos anunciados. La estimación también tiene en cuenta diferentes niveles iniciales de alquileres por área de código postal. Nuestra muestra comprende un total de 363.000 anuncios de apartamentos de alquiler en Berlín y las siguientes 13 ciudades más grandes de Alemania en el período comprendido entre enero de 2017 y mediados de febrero de 2021<sup>7</sup>. Se realizan estimaciones separadas para los apartamentos que se construyeron antes de 2014 (segmento regulado en Berlín) y para los que se construyeron desde 2014 (segmento no regulado en Berlín), es decir, los anuncios en el grupo de control se muestran como los de Berlín, se dividen en apartamentos que fueron construidos antes / después de 2014.

Los resultados se muestran en la Figura 2 (gráfico de la izquierda: segmento regulado, año de construcción antes de 2014; gráfico de la derecha: segmento no regulado, año de construcción desde 2014).

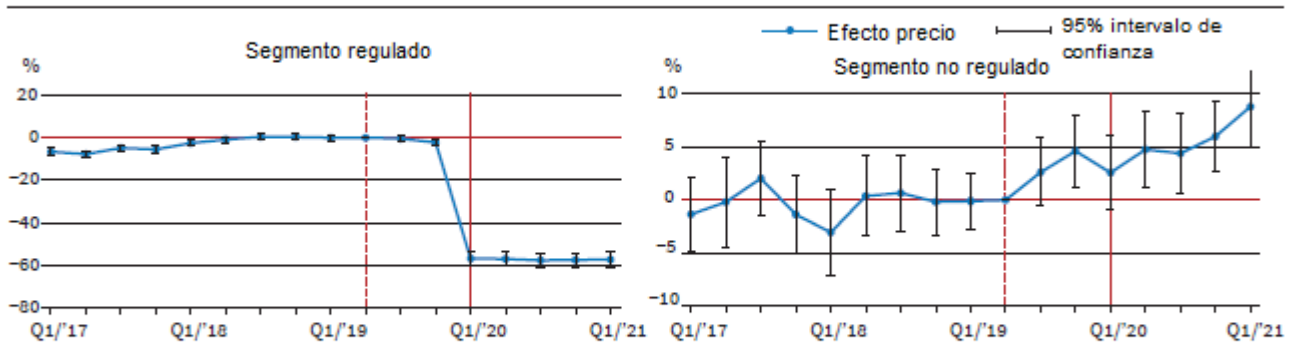
<sup>5</sup> El grupo de control incluye Hamburgo, Múnich, Colonia, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf, Leipzig, Dortmund, Essen, Bremen, Dresde, Hannover y Nuremberg.

<sup>6</sup> Las variables de control incluyen el año de construcción del apartamento, el número de habitaciones, el área, el estado (reformado o no reformado), la presencia de terraza, jardín o balcón y otras características del apartamento.

<sup>7</sup> Estas cifras se basan en los datos brutos, ajustados por duplicados, de todos los anuncios publicados en immowelt.de. Clasificamos los anuncios con características de apartamento idénticas, como el espacio habitable y el año de construcción, la dirección idéntica y el texto del anuncio idéntico, como duplicados si se colocaron dentro de un período de tres meses. En este caso, la fecha de publicación más reciente es relevante y se supone que el alquiler no fue exitoso en la fecha del primer anuncio. Como resultado de este ajuste, el número de ofertas en el borde actual es comparativamente más alto que en los meses anteriores. Si hay más de tres meses entre dos anuncios idénticos, se contarán como anuncios separados.

Abb. 2

**Evolución precios de alquiler en Berlín en comparación con otras ciudades**  
En porcentaje



El gráfico muestra las diferencias en las tasas de crecimiento de los precios de venta (por metro cuadrado) entre Berlín y las 13 siguientes ciudades más grandes de Alemania en el segmento regulado (izquierda) y no regulado (derecha) para el período del primer trimestre de 2017 al primer trimestre de 2021. La base El período para calcular las tasas de crecimiento es el segundo trimestre de 2019. La línea vertical discontinua marca el segundo trimestre de 2019, el momento de la publicación del proyecto de ley del Senado sobre el límite de alquiler y la fecha clave para calcular el límite de alquiler superior (18 de junio de 2019). La línea vertical continua marca el primer trimestre de 2020, fecha en la que entró en vigor la ley sobre el tope de alquiler. Fuente: datos de immowelt.de; Cálculos del Instituto Ifo. © Instituto Ifo

El período de referencia es el segundo trimestre de 2019, ya que los puntos clave para el MietWoG Bln se presentaron aquí en el proyecto de ley del Senado No.S-2365/2019. Los coeficientes muestran hasta qué punto el crecimiento del precio del alquiler en el segmento regulado y no regulado del mercado del alquiler entre Berlín y otras ciudades importantes difiere en relación con el período de referencia (en puntos porcentuales). Para el segmento regulado en Berlín, utilizamos los alquileres solicitados realmente anunciados hasta el cuarto trimestre de 2019 inclusive y los alquileres máximos de acuerdo con el límite de alquiler de Berlín del primer trimestre de 2020. Por lo tanto, asumimos que los inquilinos de Berlín en el segmento regulado han estado pagando el alquiler máximo de acuerdo con el límite de alquiler de Berlín desde que entró en vigor el límite de alquiler<sup>8</sup>. El gráfico de la izquierda en la Figura 2 muestra que los alquileres en Berlín en el segmento cubierto por el límite de alquiler se desarrollaron de forma algo más débil entre el primer trimestre de 2017 y el primer trimestre de 2018 que en otras ciudades importantes de Alemania. Desde el segundo trimestre de 2018 hasta el tercer trimestre de 2019, no hubo una evolución de precios significativamente diferente en Berlín en comparación con el grupo de control. En el cuarto trimestre de 2019, el crecimiento del alquiler en el segmento regulado en Berlín fue nuevamente algo más débil que en otras ciudades importantes de Alemania. Desde el primer trimestre de 2020, el límite de alquiler de Berlín ha significado que el crecimiento de los precios en el segmento regulado en Berlín ha sido casi 60 puntos porcentuales más bajo que en otras ciudades alemanas importantes desde la fecha del informe.

En el segmento no regulado, por otro lado, ha habido un aumento de precios en Berlín desde la fecha de referencia en el segundo trimestre de 2019, que es significativamente mayor que en otras grandes ciudades alemanas (ver Fig.2, gráfico de la derecha). El crecimiento de los alquileres en Berlín se comparó con otras grandes ciudades alemanas en el período

comprendido entre el segundo trimestre de 2020 y el cuarto trimestre de 2020, un promedio de alrededor de 5 puntos porcentuales más. En el primer trimestre de 2021, la diferencia en las tasas de crecimiento volvió a aumentar; aquí, la tasa de crecimiento de los alquileres en Berlín fue de alrededor de 9 puntos porcentuales por encima de la tasa de crecimiento en otras grandes ciudades de Alemania.

**EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE VENTA EN BERLÍN EN COMPARACIÓN CON OTRAS CIUDADES ALEMANAS**

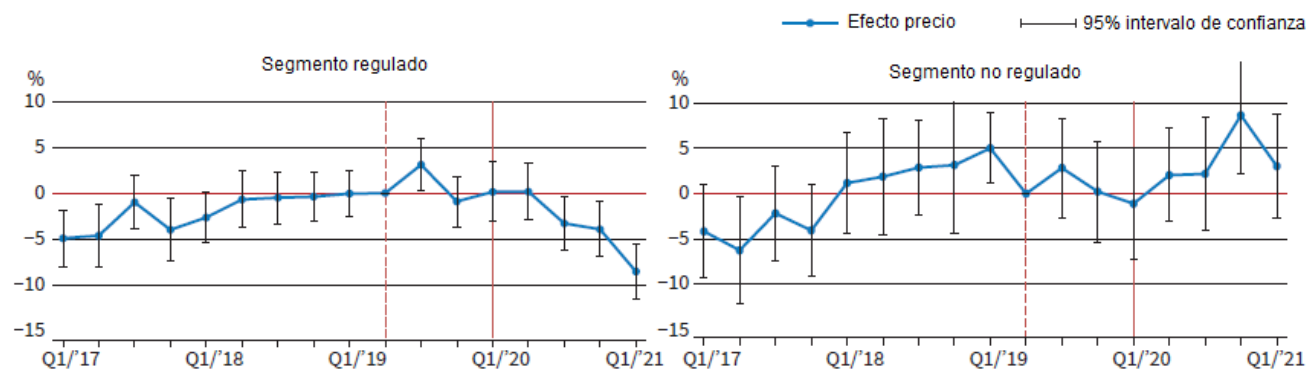
Al analizar los efectos del límite de alquiler en el mercado inmobiliario de Berlín, es de especial interés examinar la evolución de los precios de compra de apartamentos. Dado que los precios de los apartamentos reflejan en última instancia los ingresos de alquiler futuros esperados, podría haber reacciones significativas al límite de alquiler. Es probable que la influencia potencialmente moderadora del límite de alquiler de Berlín sobre los precios sea más fuerte, cuanto más participantes del mercado esperen que el límite de alquiler de Berlín no se limite a cinco años. Por el contrario, una posible escasez de oferta como consecuencia de la reducción de la actividad de la construcción podría tener un efecto estabilizador sobre los precios. De forma análoga a la Figura 2, la Figura 3 presenta las diferencias en las tasas de crecimiento de los precios de venta por metro cuadrado entre Berlín y las 13 siguientes ciudades alemanas en relación con el período de referencia. De nuevo, se estimó un modelo de regresión lineal ponderado por el método de equilibrio de entropía para contrastar la evolución de los precios de los condominios en Berlín con las correspondientes ofertas de apartamentos en otras grandes ciudades alemanas de más de 500.000 habitantes. En total, tras ajustar los duplicados, nuestra muestra comprende 118.000 condominios puestos a la venta en las 14 ciudades más grandes de Alemania entre enero de 2017 y mediados de febrero de 2021.

<sup>8</sup> El uso de la renta hipotética que la mayoría de los propietarios han anunciado desde que entró en vigor el límite de alquiler en caso de que se suprimiera el límite de alquiler subrayaría claramente el efecto real del precio.

Abb. 3

**Tendencia en precios de venta en Berlín en comparación con otras ciudades**

En porcentaje



El gráfico muestra las diferencias en las tasas de crecimiento de los precios de venta (por metro cuadrado) entre Berlín y las 13 siguientes ciudades más grandes de Alemania en el segmento regulado (izquierda) y no regulado (derecha) para el período comprendido entre el primer trimestre de 2017 y el primer trimestre de 2021. El período base para calcular las tasas de crecimiento es el segundo trimestre de 2019. La línea vertical discontinua marca el segundo trimestre de 2019, el momento de la publicación del proyecto de ley del Senado sobre el límite de alquiler y la fecha clave para calcular el límite de alquiler (18 de junio de 2019). La línea vertical continua marca el primer trimestre de 2020, la fecha de entrada en vigor de la ley sobre el tope de alquiler.

Fuente: datos de immowelt.de; Cálculos del Instituto ifo.

© Instituto ifo

Los resultados muestran que el crecimiento de los precios en el segmento regulado en Berlín cayó significativamente por detrás del crecimiento de los precios en las 13 siguientes ciudades más grandes a partir del tercer trimestre de 2020 (cf. Fig. 3, gráfico de la izquierda)<sup>9</sup>.

Al final de nuestro período de observación, en el primer trimestre de 2021, la tasa de crecimiento de los precios de compra de los condominios en Berlín era alrededor de 9 puntos porcentuales más baja que en otras grandes ciudades alemanas. En el segmento no regulado, en cambio, los precios de compra en Berlín tendieron a crecer algo más que en otras grandes ciudades (véase el gráfico de la derecha de la figura 3). La diferencia en las tasas de crecimiento aquí fue de 7,5 puntos porcentuales en el cuarto trimestre de 2020 y de 4 puntos porcentuales en el primer trimestre de 2021. Sin embargo, el efecto no es estadísticamente significativo.

### EVOLUCIÓN DE RENTAS DE ALQUILER Y COMPRA EN BERLÍN EN COMPARACIÓN CON OTRAS CIUDADES ALEMANAS

Además de la evolución de los precios de alquiler y compra, examinamos cómo ha evolucionado el número de anuncios de alquiler y compra en los sectores regulados y no regulados de Berlín en comparación con otras grandes ciudades alemanas. Al igual que en el análisis de la evolución de los precios de alquiler y compra, comparamos, por tanto, los anuncios de alquiler/compra de apartamentos de Berlín que estaban listos para ser ocupados por primera vez antes (desde) el 1 de enero de 2014 con los anuncios de alquiler/compra de otras grandes ciudades alemanas, que también estaban listos para ser ocupados por primera vez antes (desde) el 1 de enero de 2014.

<sup>9</sup> Los precios promedio de venta por metro cuadrado en el segmento regulado en Berlín han aumentado incluso después de que entró en vigor el límite de alquiler. Los coeficientes negativos solo significan que el crecimiento de los precios fue menor que en el grupo de control, que incluye propiedades comparables de las 13 siguientes ciudades más grandes.

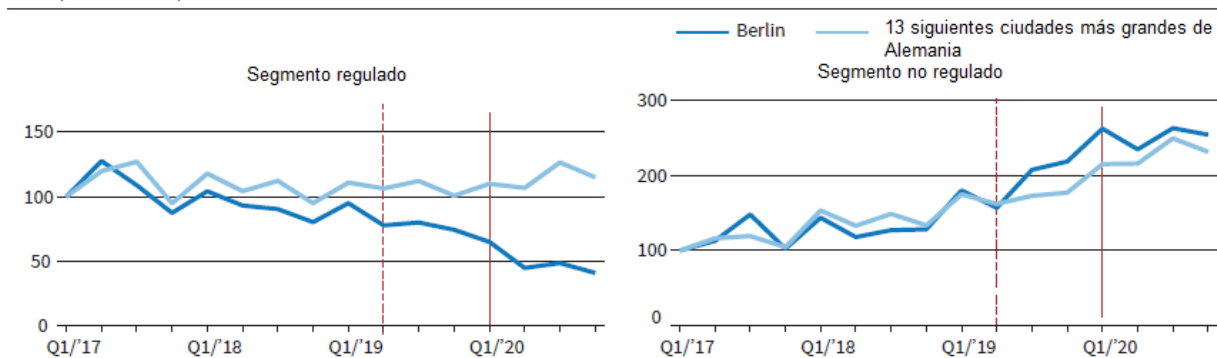
El gráfico 4 muestra la tendencia del número de anuncios de alquiler de apartamentos listos para ser ocupados por primera vez antes (desde) el 1 de enero de 2014. El primer trimestre de 2017 está normalizado a 100, por lo que los puntos de datos del gráfico pueden interpretarse como la tasa de crecimiento en relación con el primer trimestre de 2017. En comparación con los análisis del crecimiento de los precios de alquiler y de compra de la sección anterior, cabe señalar que el primer trimestre de 2021 no se incluye en el gráfico 4, ya que nuestro período de observación sólo se extiende hasta mediados de febrero, y el número de anuncios en el primer trimestre de 2021 sólo puede ser cartografiado de forma incompleta. Como puede verse en el gráfico de la izquierda de la figura 4, el número de anuncios de alquiler del segmento regulado en Berlín ha disminuido durante todo el periodo de observación, mientras que el número de anuncios del grupo de control se ha mantenido estable o ha aumentado ligeramente. Desde el anuncio (línea vertical discontinua) y la entrada en vigor (línea vertical continua) del límite de alquiler de Berlín, la diferencia entre Berlín y el grupo de control ha aumentado aún más. Como se ha señalado anteriormente, se ha demostrado para otras ciudades con regulación de alquileres que resulta en un aumento de las conversiones de viviendas de alquiler a viviendas ocupadas por sus propietarios y una menor probabilidad de que los inquilinos de viviendas de alquiler regulado se muden (Diamond et al. 2019). El aumento de la demanda de viviendas de alquiler regulado también puede conducir a un aumento de la clandestinidad en lugar de la publicidad. Es concebible que efectos similares ya estén desempeñando un papel en Berlín y contribuyan al descenso de los anuncios de alquiler en el segmento regulado. Sin embargo, nuestro análisis no permite sacar conclusiones sobre las causas exactas.

Por último, el gráfico de la derecha de la Figura 4 muestra que el crecimiento de los anuncios de apartamentos listos para ser ocupados por primera vez después del 1 de enero de 2014 ha seguido una trayectoria similar en Berlín que en el grupo de control. Desde el anuncio de la limitación de los alquileres en Berlín, las tasas de crecimiento de los anuncios de alquiler en el segmento no regulado en Berlín han sido ligeramente superiores a las tasas de crecimiento en el grupo de control, es decir, se observa una tendencia inversa en comparación con el segmento regulado.

Abb. 4

**Tendencia en el número de anuncios de alquiler**

Index (2017 Q1 = 100)



El gráfico muestra la evolución del número de anuncios en el segmento regulado (izquierda) y no regulado (derecha) para propiedades de alquiler en Berlín y las siguientes 13 ciudades más grandes de Alemania en el período comprendido entre el primer trimestre de 2017 y el primer trimestre de 2020 como índice. El índice tiene un valor de 100 en el primer trimestre de 2017. La línea vertical discontinua marca el segundo trimestre de 2019, el momento de la publicación del proyecto de ley del Senado también el límite de alquiler y la fecha de referencia para calcular el límite de alquiler (18 de junio de 2019). La línea vertical continua marca el primer trimestre de 2020, fecha en la que entró en vigor la ley sobre el tope de alquiler. Fuente: datos de immowelt.de; Cálculos del Instituto ifo.

© Instituto ifo

Finalmente, la figura 5 representa la evolución de los anuncios de compra de forma análoga a la figura 4. Tanto en el segmento regulado como en el no regulado, el crecimiento de los anuncios en Berlín en el margen actual es mayor que en el grupo de control; sin embargo, desde el anuncio/entrada en vigor del límite de alquiler de Berlín, no se aprecia una tendencia clara para Berlín en comparación con el grupo de control.

**RESUMEN Y CONCLUSIONES**

En este trabajo, examinamos los efectos del límite de alquiler en Berlín sobre los precios de alquiler y de compra, así como el número de apartamentos anunciados en alquiler y ocupados por sus propietarios. Nuestro análisis llega a la conclusión de que desde la introducción del límite de alquiler se observa una creciente dicotomía del mercado inmobiliario berlinés. En el segmento del mercado inmobiliario berlinés afectado por la limitación de los alquileres, tanto los alquileres como los precios de compra han subido menos que en el grupo de control de otras grandes ciudades alemanas. Se observa una tendencia inversa en el segmento no regulado de Berlín. Los alquileres y los precios de compra de los apartamentos listos para ser ocupados por primera vez desde 2014, aumentó más que en otras grandes ciudades alemanas. La evolución del número de anuncios de alquiler en el segmento regulado también es más débil

que el grupo de control, mientras que los anuncios de alquiler en el segmento no regulado de Berlín han aumentado recientemente con más fuerza que en el grupo de control.

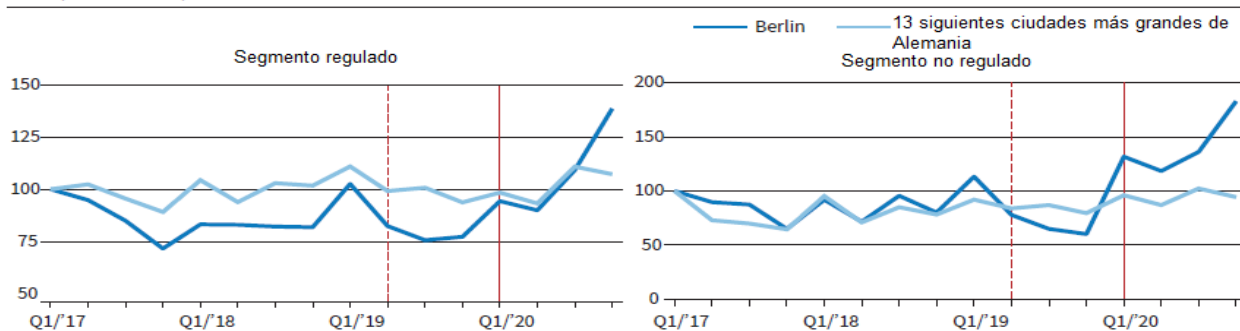
Esta evolución puede explicarse por el hecho de que el límite de alquiler en el segmento regulado reduce los alquileres según lo previsto, pero también reduce la oferta de apartamentos de alquiler disponibles para quienes buscan alojamiento. Esto se debe principalmente al hecho de que los inquilinos se quedan más tiempo en los apartamentos de alquiler como resultado de la caída de los alquileres y los apartamentos de alquiler que quedan vacíos se venden como pisos ocupados por el propietario o los usa el propio propietario. El racionamiento de la oferta de viviendas en el segmento regulado del mercado hace que los demandantes de pisos se pasen a las viviendas de alquiler que no están sujetas al límite de renta. Esto hace que los alquileres aumenten en este segmento del mercado.

Nuestros resultados también indican que los participantes del mercado son cada vez más conscientes de la reducción de la rentabilidad de los pisos regulados debido al límite de alquiler de Berlín y la posibilidad de extender el límite de alquiler después de cinco años.

Abb. 5

**Tendencia en el número de anuncios de compra**

Index (2017 Q1 = 100)



El gráfico muestra la evolución del número de anuncios en el segmento regulado (izquierda) y no regulado (derecha) de propiedades en venta en Berlín y las siguientes 13 ciudades más grandes de Alemania en el período comprendido entre el primer trimestre de 2017 y el primer trimestre de 2020 como índice. El índice tiene un valor de 100 en el primer trimestre de 2017. La línea vertical discontinua marca el segundo trimestre de 2019, el momento de la publicación del proyecto de ley del Senado también el límite de alquiler y la fecha de referencia para calcular el límite de alquiler (18 de junio de 2019). La línea vertical continua marca el primer trimestre de 2020, fecha en la que entró en vigor la ley sobre el tope de alquiler. Fuente: datos de immowelt.de; Cálculos del Instituto ifo.

© Instituto ifo

Sin embargo, los aumentos de alquiler en el segmento no regulado no han resultado en incrementos significativos en el valor de estos apartamentos. Esto podría indicar que los compradores de apartamentos en el segmento de mercado no regulado temen el riesgo de que el límite de alquiler se extienda al segmento anteriormente no regulado en el futuro.

Al interpretar estos resultados, se deben tener en cuenta los datos subyacentes y las premisas del análisis. Los datos son ofertas de alquiler y compra, no firmas de contratos reales. Además, los anuncios en immowelt.de no son necesariamente representativos del mercado inmobiliario en su conjunto. En particular, los proveedores comerciales podrían estar sobrerrepresentados en nuestra muestra. Al analizar los efectos de la limitación de alquileres, se consideró un “escenario contrafactual”, un escenario en el que las rentas y los precios evolucionan de la misma forma que en otras grandes ciudades. No está claro si el mercado inmobiliario de Berlín habría evolucionado realmente de esta manera, a pesar de los paralelismos en la evolución anterior al anuncio del límite de los alquileres.

## LITERATURA

- Autor, D. H., C. J. Palmer und P. A. Parag A. Pathak (2014), »Housing Market Spillovers: Evidence from the End of Rent Control in Cambridge, Massachusetts«, *Journal of Political Economy* 122(3), 661–717.
- Bulow, J. und P. Klemperer (2012), »Regulated Prices, Rent Seeking, and Consumer Surplus«, *Journal of Political Economy* 120(1), 160–186.
- Diamond, R., T. McQuade und F. Qian (2019), »The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco«, *American Economic Review* 109(9), 3365–3394.
- Dolls, M., C. Fuest, C. Krolage, F. Neumeier und D. Stöhlker (2020), »Ökonomische Effekte des Berliner Mietendeckels«, *ifo Schnelldienst* 73(3), 33–38.
- Downs, A. (1988), *Residential Rent Controls: An Evaluation*, Urban Land Institute, Washington, DC.
- Glaeser, E. L., und Luttmer, E. F. P. (2003), »The Misallocation of Housing under Rent Control«, *American Economic Review* 93 (4), 1027–46.
- Hainmueller, J. (2012), »Entropy Balancing for Causal Effects: A Multivariate Reweighting Method to Produce Balanced Samples in Observational Studies«, *Political Analysis* 20, 25–46.
- Sagner, P. und M. Voigtländer (2019), *Volkswirtschaftliche Folgen des Berliner Mietendeckel*, IW Gutachten, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln.
- Sims, D. P. (2007), »Out of Control: What Can We Learn from the End of Massachusetts Rent Control?«, *Journal of Urban Economics* 61(1), 129–151.
- Sims, D. P. (2011), »Rent Control Rationing and Community Composition: Evidence from Massachusetts«, *B.E. Journal of Economic Analysis & Policy* 11(1), Article 25.