

Regulación del alquiler en Barcelona

Hacia un modelo de bienestar insider-outsider · Documento de trabajo · Octubre de 2026

PARTE I · MARCO Y EVIDENCIA DISPONIBLE

1. Planteamiento

Este análisis se basa en datos oficiales del Ayuntamiento de Barcelona, el Observatori Metropolità de l'Habitatge, el INE, el Banco de España y FEDEA. La conclusión principal es que podemos construir un modelo mucho más sólido que el inicial, con una advertencia: **no debemos atribuir automáticamente a la regulación todas las diferencias observadas.**

2. Punto de partida: el alquiler en Barcelona

Según la Encuesta Sociodemográfica de Barcelona 2024, **344.112 hogares viven de alquiler**, el **43,6 %** del total, frente al 38,2 % de 2017 [1].

En 2024, estos hogares destinaban de media el **43,4 % de sus ingresos** a la vivienda, frente al **36,2 %** del conjunto de hogares de la ciudad [2].

Esto tiene una implicación directa para el modelo: el problema no se limita al acceso de quienes buscan vivienda. También existe un problema de esfuerzo económico entre quienes ya están dentro del mercado.

3. Indicadores disponibles

Indicador	Valor
Hogares de alquiler	344.112
Peso sobre el total de hogares	43,6 %
Esfuerzo medio de los hogares de alquiler	43,4 % de los ingresos
Esfuerzo medio del conjunto de hogares	36,2 % de los ingresos
Variación de la oferta de alquiler anunciada	-22,2 %
Contactos por anuncio en Barcelona	462
Contactos por anuncio en Madrid	103

Los tres últimos datos proceden del estudio de FEDEA para el periodo 1T 2024-4T 2025. Los propios autores lo presentan como un análisis **descriptivo**, no como una estimación causal del efecto de la regulación [3].

4. Primer resultado: el esfuerzo de los hogares que ya alquilan

Los hogares de alquiler dedican a la vivienda 7,2 puntos porcentuales más de su renta que la media de la ciudad (43,4 % frente a 36,2 %).

Tener un contrato protegido no convierte necesariamente al inquilino en un claro beneficiario. Los datos muestran que los hogares que alquilan soportan un esfuerzo económico muy superior al promedio de Barcelona.

Conviene matizar que esto no contradice que la regulación pueda beneficiarles respecto a un escenario sin ella: indica que, incluso con ese posible beneficio, su situación sigue siendo de esfuerzo elevado. Este matiz modifica de forma relevante el enfoque inicial.

5. Segundo resultado: la dificultad de entrar

Durante el periodo analizado por FEDEA, los anuncios de alquiler en Barcelona cayeron un **22,2 %**, mientras que cada anuncio recibía de media **462 contactos**, frente a **103** en Madrid. La presión sobre cada anuncio es, por tanto, unas **4,5 veces mayor** en Barcelona ($462 / 103 = 4,49$) [3].

Este indicador no permite afirmar que una persona concreta tenga 4,5 veces menos probabilidades de encontrar vivienda. Sí permite sostener que:

La vivienda disponible para los nuevos demandantes se ha reducido, y la competencia por las viviendas que siguen anunciadas es extraordinariamente intensa.

Es precisamente el tipo de fenómeno que el modelo insider-outsider pretende captar.

6. Formulación del modelo

Bienestar del insider

$$W_I = B_R + B_S - C_E$$

donde B_R es el beneficio de pagar un alquiler inferior al del escenario alternativo, B_S el valor de la seguridad de permanencia y C_E el esfuerzo económico que supone el alquiler. Disponemos de datos para aproximar C_E , pero todavía no de una valoración monetaria fiable de B_S .

Bienestar del outsider

$$W_O = P(A) \times B_H - C_B$$

donde $P(A)$ es la probabilidad de conseguir vivienda, B_H el beneficio de obtenerla y C_B el coste de búsqueda.

Aquí se encuentra la principal laguna estadística: **no existe una estadística oficial sobre qué proporción de quienes buscan alquiler en Barcelona acaban consiguiéndolo**. En lugar de suponer un valor, dejamos $P(A)$ sin cuantificar en esta parte del documento.

7. Una medida indirecta de la exclusión

La Encuesta de Condiciones de Vida del INE ofrece una aproximación útil. En 2025, el **7,6 %** de las personas de 16 años o más buscó vivienda sin llegar a cambiar de

residencia. De ellas, el **67,2 %** señaló el precio excesivo como motivo principal y el **6,6 %** indicó que no reunía las condiciones exigidas para alquilar o comprar [4].

Estos datos confirman que la demanda insatisfecha existe, aunque no permiten localizarla específicamente en Barcelona ni vincularla con la regulación catalana.

8. Un tercer indicador: la vivienda compartida

Según el Observatori Metropolità de l'Habitatge, en 2024 había en Barcelona **115.554 hogares complejos**, el **16,4 %** del total. Entre los hogares complejos sin vínculos familiares, **13.223** (el 23 %) alquilaban habitaciones y destinaban de media el **45,1 %** de sus ingresos a la vivienda, frente al 36,2 % del conjunto de la ciudad [6].

Este fenómeno puede interpretarse como un **ajuste por racionamiento**: cuando acceder a una vivienda completa resulta difícil, parte de la demanda se desplaza hacia la vivienda compartida, el alquiler de habitaciones o la convivencia de varios hogares. No atribuimos este fenómeno a la regulación, pero lo incorporamos al modelo como resultado observable de las tensiones de acceso.

9. Síntesis: un resultado más rico que «ganadores frente a perdedores»

Los datos dibujan cuatro piezas que encajan entre sí: unos **insiders** numerosos (344.112 hogares) con un esfuerzo del 43,4 % de sus ingresos; unos **outsiders** que buscan vivienda sin conseguirla; una **oferta** anunciada que ha caído un 22,2 %; y una **presión** de 462 contactos por anuncio. A ello se suma la evidencia, a escala española, de una demanda insatisfecha del 7,6 %.

La hipótesis que podemos contrastar es la siguiente:

Una política que reduce el precio de determinados contratos puede beneficiar a parte de los hogares que ya están dentro del mercado, pero si al mismo tiempo reduce la oferta disponible, puede aumentar el coste de la escasez para quienes intentan entrar.

Esto **no demuestra que la regulación explique toda la caída de la oferta**. El Banco de España señala otros factores relevantes: la construcción insuficiente, el crecimiento demográfico, la rentabilidad relativa de otros usos, los costes, la fiscalidad y los tipos de interés [5].

10. Corrección respecto al cálculo anterior

Proponemos retirar, por ahora, la estimación de **525 €/año** de ahorro. Aquel cálculo partía del precio medio de los anuncios de alquiler en la provincia de Barcelona en el primer trimestre de 2024 (1.563 €/mes) y de su crecimiento acumulado hasta el cuarto trimestre de 2025 (+5,7 %, hasta 1.652 €/mes). Como contrafactual usaba el crecimiento de Madrid en el mismo periodo (+8,5 %). Los tres datos proceden del Barómetro del Alquiler del Observatorio del Alquiler, recogidos en la tabla 3 del estudio de FEDEA [3, 7]:

$$1.563 \times (8,5 - 5,7) \% = 43,76 \text{ €/mes}$$

Conviene tener presentes dos características del dato de partida: se refiere a la **provincia** de Barcelona, no al municipio, y mide **precios de oferta** de los anuncios publicados, no rentas de contratos firmados.

La aritmética es correcta, pero no hay base económica para suponer que Barcelona se habría comportado como Madrid en ausencia de regulación. Los 43,76 €/mes son, por tanto, una **diferencia comparativa**, no un **ahorro causado por la regulación**. Mantener esta distinción es esencial para la credibilidad del modelo.

11. Modelo de bienestar final

$$W_{social} = W_{insiders} + W_{nuevos} + W_{excluidos} + W_{propietarios}$$

Para evitar asignar pesos arbitrarios, cada dimensión se aproxima mediante indicadores observables:

Dimensión	Indicador disponible
Precio	Evolución del alquiler
Oferta	–22,2 % de anuncios
Competencia	462 contactos por anuncio
Hogares insiders	344.112
Esfuerzo de los insiders	43,4 %
Esfuerzo del conjunto de hogares	36,2 %
Demanda insatisfecha (España)	7,6 %
Precio como causa de exclusión	67,2 %
Hogares complejos	115.554
Hogares complejos sin vínculos que alquilan habitaciones	13.223
Esfuerzo de esos hogares	45,1 %

Quedan deliberadamente sin cuantificar, hasta disponer de datos adecuados, la probabilidad individual de conseguir vivienda, el número de personas excluidas en Barcelona, la pérdida de los propietarios, el valor monetario de la seguridad de permanencia y el efecto causal de la regulación. La Parte II ofrece un ejemplo numérico con valores hipotéticos para estas variables.

12. Conclusión provisional

El efecto de la regulación no puede evaluarse solo por la evolución del precio del alquiler. Es necesario observar a la vez el precio, la cantidad de vivienda disponible, la intensidad de la competencia y quién logra acceder a ella.

En Barcelona coinciden un menor crecimiento del precio, una menor oferta, una presión muy elevada sobre los anuncios y un alto esfuerzo de los hogares que ya alquilan. Esta coincidencia no prueba que la regulación haya causado la caída de la oferta, pero sí demuestra que un análisis centrado únicamente en el precio ofrece una imagen incompleta del bienestar.

13. Siguiente paso

El paso clave sería construir un **contrafactual para Barcelona en 2024-2025** a partir de municipios catalanes no sujetos a regulación, utilizando la evolución real de rentas y contratos registrada por INCASÒL. Esto permitiría pasar de constatar una correlación entre regulación y caída de la oferta a estimar qué parte de esa caída puede atribuirse estadísticamente a la regulación. En ese punto, el modelo dejaría de ser únicamente un marco teórico de bienestar para convertirse en un análisis cuantitativo de la política de alquiler.

Ejemplo numérico del modelo de bienestar

Advertencia. Este ejercicio es ilustrativo. Combina datos oficiales con valores hipotéticos para las variables que no tienen estadística disponible. Esos valores se han elegido para que sean verosímiles y coherentes con los datos conocidos, pero no son estimaciones. Su función es mostrar cómo opera el modelo y qué variables determinan el resultado, no medir el efecto real de la regulación.

Cada valor lleva una etiqueta de procedencia:

- **[O] Oficial:** dato publicado por una fuente estadística.
- **[D] Derivado:** calculado a partir de datos oficiales.
- **[H] Hipotético:** supuesto razonado, sin respaldo estadístico directo.

Todas las cifras se expresan en euros por hogar y año, salvo indicación contraria.

1. Bienestar del insider

$$W_I = B_R + B_S - C_E$$

Supuestos

Variable	Valor	Origen	Justificación
Alquiler medio de contratos vigentes	1.100 €/mes	H	Inferior a los 1.563 € del precio medio de los anuncios [7], porque los contratos antiguos se firmaron a precios más bajos
Esfuerzo de los hogares de alquiler	43,4 %	O	Observatori Metropolità de l'Habitatge
Renta implícita del hogar	2.535 €/mes	D	1.100 / 0,434
Umbral de esfuerzo asumible	30 %	H	Referencia habitual en política de vivienda
Ahorro de alquiler atribuible a la regulación	2 %	H	Por debajo de la diferencia de 2,8 puntos con Madrid, que no es causal
Reducción anual de la probabilidad de mudanza forzosa	del 10 % al 5 %	H	Efecto supuesto de la mayor protección contractual
Coste de una mudanza forzosa	3.000 €	H	Transporte, fianza, solapamiento de alquileres y tiempo de búsqueda

Cálculo

Beneficio por menor alquiler

$$B_R = 1.100 \times 12 \times 0,02 = 264 \text{ €/año}$$

Valor de la seguridad de permanencia. Se calcula como el coste esperado de mudanza que se evita:

$$B_S = (0,10 - 0,05) \times 3.000 = 150 \text{ €/año}$$

Coste del esfuerzo excesivo. Es la parte del alquiler que supera el umbral del 30 % de la renta:

$$C_E = (0,434 - 0,30) \times 2.535 \times 12 \approx 4.075 \text{ €/año}$$

Resultado

$$W_I = 264 + 150 - 4.075 = -3.661 \text{ €/año}$$

Interpretación

El resultado distingue dos magnitudes que conviene no confundir. En primer lugar, **el efecto de la regulación sobre el insider es positivo**: $\Delta W_I = B_R + B_S = 414 \text{ €/año}$. En segundo lugar, **la posición del insider sigue siendo claramente negativa**: su sobreesfuerzo, de unos 4.075 €/año, es casi diez veces mayor que el beneficio que le aporta la regulación.

Esto da forma numérica a la idea del documento: un contrato protegido mejora la situación del inquilino, **pero no resuelve su problema de asequibilidad**. En el ejemplo, el coste del esfuerzo es estructural y la regulación solo compensa una pequeña parte.

2. Bienestar del outsider

$$W_O = P(A) \times B_H - C_B$$

Se comparan dos escenarios. El primero es la situación observada en Barcelona. El segundo es un escenario de referencia con una presión de demanda similar a la de Madrid (103 contactos por anuncio frente a 462).

Supuestos

Variable	Barcelona	Referencia	Origen	Justificación
Probabilidad de conseguir vivienda en 6 meses, $P(A)$	0,40	0,60	H	Presión 4,5 veces mayor por anuncio [D]; las probabilidades concretas son supuestas
Beneficio de conseguir vivienda, B_H	3.000 €	3.000 €	H	Excedente anual equivalente a unos dos meses de alquiler de un contrato nuevo (1.563 € [O]: precio medio de anuncios, prov. de Barcelona, 2024 T1 [7])
Duración de la búsqueda	6 meses	3,5 meses	H	Una competencia mayor alarga la búsqueda
Horas dedicadas	130 h	75 h	H	Unas 5 horas semanales
Valor del tiempo	12 €/h	12 €/h	H	Aproximación prudente al salario neto por hora
Gastos directos	240 €	100 €	H	Desplazamientos, documentación y garantías
Coste de búsqueda, C_B	1.800 €	1.000 €	D	Horas × valor del tiempo + gastos

Resultado

$$W_O^{BCN} = 0,40 \times 3.000 - 1.800 = -600 \text{ €}$$

$$W_O^{ref} = 0,60 \times 3.000 - 1.000 = +800 \text{ €}$$

La diferencia entre escenarios es de **1.400 € por hogar que busca vivienda**. En Barcelona, el coste esperado de buscar supera el beneficio esperado de encontrar: buscar vivienda es, en promedio, una actividad con resultado negativo.

Esta diferencia **no se debe íntegramente a la regulación**. El Banco de España identifica otros factores que también explican la escasez. Por eso, en la agregación se introduce un parámetro de atribución.

3. Agregación: bienestar social

$$W_{social} = W_{insiders} + W_{nuevos} + W_{excluidos} + W_{propietarios}$$

Este apartado mide el **cambio de bienestar atribuible a la regulación**, no niveles absolutos.

Supuestos adicionales

Variable	Valor	Origen	Justificación
Hogares insiders	344.112	O	Encuesta Sociodemográfica 2024
Nuevos contratos al año	40.000	H	Orden de magnitud a contrastar con los depósitos de fianzas de INCASÒL
Hogares que buscan vivienda al año	100.000	D	40.000 / 0,40
Hogares que no consiguen vivienda	60.000	D	100.000 – 40.000
Ahorro en contratos nuevos regulados	5 % (938 €/año)	H	Aplicado sobre 1.563 €/mes: precio medio de anuncios, prov. de Barcelona, 2024 T1 [7]
Parte del deterioro del acceso atribuible a la regulación, α	30 %	H	Variable clave sin estimar

Como control de coherencia, el INE indica que el 7,6 % de la población de 16 años o más buscó vivienda sin llegar a mudarse. Aplicado a la población adulta de Barcelona, ese porcentaje equivale a unas 110.000 personas. El orden de magnitud es compatible con los 60.000 hogares excluidos del ejemplo, aunque el dato del INE es estatal y se refiere a personas, no a hogares.

Cálculo por grupos

Insiders. Reciben el ahorro de alquiler y la seguridad de permanencia:

$$\Delta W_{insiders} = (264 + 150) \times 344.112 \approx +142,5 \text{ M€}$$

Por qué no aparece C_E . La agregación mide el *cambio* de bienestar atribuible a la regulación, $\Delta W_I = \Delta B_R + \Delta B_S - \Delta C_E$, y la variación del esfuerzo ya está recogida en B_R . Sin regulación, el alquiler sería un 2 % más alto y el sobreesfuerzo ascendería a unos 4.339 €/año; con regulación es de 4.075 €/año. La diferencia, 264 €/año, coincide con B_R , de modo que restar también ΔC_E contaría dos veces el mismo ahorro. Los 4.075 €/año restantes existen con y sin regulación: son un coste estructural que se anula al calcular diferencias.

C_E sí interviene en el bienestar del insider medido en **niveles** (apartado 1). Ambos cálculos responden a preguntas distintas:

Pregunta	Fórmula	Resultado
¿Cómo está el insider? (nivel)	$B_R + B_S - C_E$	-3.661 €/año
¿Qué le aporta la regulación? (cambio)	$B_R + B_S$	+414 €/año

Si se considera que cada euro de ahorro vale más para un hogar con sobreesfuerzo, ese mayor valor no se incorpora sumando C_E , sino mediante pesos distributivos (véase el apartado 4).

Nuevos inquilinos. Pagan un alquiler menor, pero soportan una búsqueda más costosa:

$$\Delta W_{\text{nuevos}} = 40.000 \times (938 - \alpha \times 800) = 40.000 \times 698 \approx +27,9 \text{ M€}$$

Excluidos. Hay dos efectos. Por un lado, los hogares que habrían encontrado vivienda en el escenario de referencia, $\alpha \times (0,60 - 0,40) \times 100.000 = 6.000$ hogares, pierden B_H . Por otro, todos los excluidos soportan una parte del mayor coste de búsqueda:

$$\Delta W_{\text{excluidos}} = -(6.000 \times 3.000) - (60.000 \times 0,30 \times 800) = -18,0 - 14,4 = -32,4 \text{ M€}$$

Propietarios. Transfieren a los inquilinos el ahorro de alquiler:

$$\Delta W_{\text{propietarios}} = -(264 \times 344.112) - (938 \times 40.000) \approx -90,8 - 37,5 = -128,3 \text{ M€}$$

Se supone que los propietarios que retiraron su vivienda del alquiler la destinaron a un uso alternativo igual de rentable, por lo que su pérdida se fija en cero. Es un supuesto favorable a la regulación.

Resultado agregado

Grupo	ΔW (M€/año)
Insiders	+142,5
Nuevos inquilinos	+27,9
Excluidos	-32,4
Propietarios	-128,3
Total	$\approx +9,7$

4. Lectura del resultado

a) La mayor parte del efecto es una transferencia. Unos 128 M€ pasan de propietarios a inquilinos. Si se da el mismo peso a cada euro, la transferencia se compensa y el saldo neto se reduce a una comparación más simple: el valor de la seguridad (51,6 M€) menos las pérdidas de acceso (42,0 M€), es decir, unos +9,7 M€.

b) El signo del resultado depende de α . Es el hallazgo más importante del ejercicio:

α (atribución a la regulación)	Pérdidas de acceso	ΔW_{social}
10 %	-14,0 M€	+37,6 M€

α (atribución a la regulación)	Pérdidas de acceso	ΔW_{social}
30 %	–42,0 M€	+9,7 M€
50 %	–70,0 M€	–18,4 M€

Con los demás supuestos constantes, el balance cambia de signo cuando la regulación explica alrededor de un 37 % del deterioro del acceso.

c) Los pesos distributivos cambian la valoración. Si se otorga más peso al bienestar de los hogares con menor renta, que suelen ser los inquilinos y los excluidos, la transferencia deja de ser neutral. En ese caso, el resultado depende también de cómo se valoren entre sí insiders y excluidos, que son grupos con perfiles distintos.

5. Advertencias finales

Los resultados numéricos de este ejemplo **no deben citarse como estimaciones** del efecto de la regulación en Barcelona. Los supuestos más influyentes, en orden de importancia, son la atribución α , el valor de la seguridad de permanencia, el beneficio de conseguir vivienda y la probabilidad de acceso. Ninguno de ellos cuenta hoy con estadística oficial.

El ejercicio sí permite una conclusión metodológica: **la valoración global de la regulación depende sobre todo de qué parte del deterioro del acceso se le puede atribuir.** Por eso el contrafactual con municipios catalanes no regulados, propuesto como siguiente paso, es el elemento decisivo: es la vía para sustituir el valor hipotético de α por una estimación empírica.

Fuentes

[1] Ajuntament de Barcelona, *Accions d'habitatge 2026-2033 – Pla Viure*.

[2] *L'habitatge compartit i les llars complexes a Barcelona. Quantificació a partir de l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona* (ResearchGate).

[3] FEDEA, *La Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda: un primer balance a partir de la aplicación desigual del control de rentas en España* (AP 2026-15).

[4] INE, *Encuesta de Condiciones de Vida 2025. Módulo sobre dificultades de acceso a la vivienda*.

[5] Banco de España, *Evolución reciente del mercado de la vivienda residencial en España*.

[6] O-HB, *El 16,4 % de les llars de Barcelona són complexes i l'habitatge compartit es consolida com a estratègia residencial*.

[7] Observatorio del Alquiler (Fundación Alquiler Seguro y Universidad Rey Juan Carlos), *Barómetro del Alquiler*. Series trimestrales provinciales de precio medio, oferta y contactos por anuncio. Datos recogidos en FEDEA [3], tabla 3.