



---

# Universidad de Valladolid

## Facultad de Ciencias Económicas Y Empresariales

### Trabajo Fin de Grado

Grado en Administración y Dirección de Empresas

## Análisis de los factores determinantes del precio del alquiler residencial: La idoneidad de la intervención pública en el mercado

Presentado por:

***Pablo Borregón González***

Tutelado por:

***Isabel Gómez Valle***

*Valladolid, 15 de mayo de 2024*

## **RESUMEN**

---

El aumento desenfrenado de los precios en el mercado del alquiler residencial es uno de los desafíos sociales más acuciantes en la actualidad. El encarecimiento del alquiler dificulta la accesibilidad a la vivienda, asfixia a las familias más vulnerables y pone en entredicho el derecho a la vivienda digna. Además, retrasa la edad de emancipación de los jóvenes, profundiza la brecha intergeneracional en la distribución de la riqueza y anula su capacidad de ahorro.

Desde los medios de comunicación y organizaciones políticas se apuntan a las casas vacías o a los grandes tenedores como los males del mercado del alquiler, aunque la realidad podría ser distinta. En el presente trabajo se hace un análisis sobre los factores que han provocado tal contexto inflacionario sustentado en la literatura económica consultada y en la evidencia empírica internacional existente.

Como la evolución de precios no responde a un comportamiento uniforme en la totalidad de la península, se considera de gran interés analizar econométricamente las causas que explican las diferencias en los precios provinciales que permitan en última instancia contrastar los resultados con los argumentarios económicos expuestos.

Ante tal emergencia, los poderes públicos tienen la obligación de intervenir en el mercado, aunque no siempre se ha actuado en la dirección correcta. Los resultados econométricos revelarán si los instrumentos públicos empleados, con particular atención a la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, recientemente aprobada, son los más idóneos y adecuados.

Palabras clave: Precio de alquiler, mercado residencial, análisis econométrico, intervención pública.

## **ABSTRACT**

---

The unrestrained increase in prices in the residential rental market is one of the most pressing social challenges today. Rising rental costs hinder access to housing, suffocate the most vulnerable families, and call into question the right to adequate housing. Furthermore, it delays the age of youth emancipation, deepens the intergenerational wealth gap, and nullifies their ability to save.

Media outlets and political organizations often point to vacant houses or large property owners as the evils of the rental market, although the reality may be different. This paper analyzes the factors that have caused such an inflationary context, based on the consulted economic literature and existing international empirical evidence.

Since price evolution does not follow a uniform behavior across the entire peninsula, it is of great interest to econometrically analyze the causes that explain the differences in provincial prices, ultimately allowing for a comparison of the results with the presented economic arguments.

In response to this emergency, public authorities have the obligation to intervene in the market, although actions have not always been taken in the correct direction. The econometric results will reveal the suitability and adequacy of the public instruments employed, with particular attention to Law 12/2023 for the right to housing, recently approved.

Keyword: Rental price, residential market, econometric analysis, public intervention.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>LA REALIDAD POLIÉDRICA DE LA VIVIENDA.....</b>	<b>8</b>
2.1	El derecho a la vivienda .....	8
2.2	El impacto económico de la vivienda .....	10
<b>3.</b>	<b>EL ALQUILER DE LA VIVIENDA.....</b>	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DEL ALQUILER. ESPECIAL REFERENCIA A LA LEY 12/2023 POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. ....</b>	<b>17</b>
4.1	Reducir las viviendas vacías.....	17
4.2	Regulación contractual: protección sobre el inquilino .....	18
4.3	Limitación de las viviendas turísticas para favorecer el mercado del alquiler residencial .....	21
4.4	Política fiscal.....	22
4.5	Provisión pública del alquiler residencial .....	23
4.6	Control de precios .....	24
<b>5.</b>	<b>FACTORES DETERMINANTES DEL PRECIO DE ALQUILER E IDONEIDAD DE LAS MEDIDAS ADOPTADAS.....</b>	<b>27</b>
5.1	Desequilibrio entre la oferta y la demanda .....	28
5.2	Viviendas vacías .....	33
5.3	Grandes tenedores.....	34
5.4	Viviendas de protección oficial.....	36
5.5	Normativa urbanística .....	40
5.6	Política fiscal.....	42
5.7	Seguridad jurídica y regulación contractual.....	42
5.8	Las viviendas de uso turístico .....	45
5.9	Demanda extranjera .....	46
<b>6.</b>	<b>CONSECUENCIAS DEL CONTROL DE PRECIOS.....</b>	<b>47</b>
6.1	Reducción de la oferta y dualidad del mercado .....	48
6.2	Inseguridad jurídica .....	50
6.3	Mal estado de las viviendas.....	50
6.4	Mercado negro .....	51

6.5 Lista de espera.....	51
6.6 Empobrecimiento patrimonial .....	52
6.7 Conclusión .....	52
<b>7. ANÁLISIS ECONÓMICO.....</b>	<b>53</b>
7.1 Presentación de los resultados iniciales de la estimación (Validación I) .....	54
7.2 Presentación de los resultados de los test y pruebas realizadas en el modelo (Validación II) .....	56
<b>8. CONCLUSIONES.....</b>	<b>67</b>
<b>9. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>69</b>
<b>ANEXO .....</b>	<b>74</b>

## ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS

Gráfico 3.1: Evolución del peso porcentual del régimen de tenencia de la vivienda principal 1950-2024.....	11
Tabla 3.1: Evolución del régimen de tenencia en España y en la UE-27: Porcentaje de población .....	12
Tabla 3.2 Evolución del precio medio por metro cuadrado de pisos en alquiler ofertados en Idealista.....	14
Gráfico 3.2: Mapa de España que representa el porcentaje de salario bruto destinado al pago del alquiler por Comunidades Autónomas .....	15
Tabla 3.3: Evolución del esfuerzo real de arrendamiento .....	16
Gráfico 5.1: Evolución de la creación neta de hogares, construcción de viviendas y los precios de alquiler 2007-2023 .....	28
Gráfico 5.2: Evolución del tamaño medio del hogar 1970-2037 .....	30
Gráfico: 5.3 Peso porcentual de las viviendas en alquiler social de los principales países europeos.....	37
Gráfico 5.4: Evolución del número de nuevas viviendas de protección oficial 1991-2023.....	38
Gráfico 5.5: Relación entre los crecimientos de precio y el suelo disponible para edificar. ....	41
Tabla 7.1: Resultados e indicadores comparados de modelos estimados.....	55

<b>Imagen 7.1: Resultados Factor Inflación de la Varianza .....</b>	<b>58</b>
<b>Imagen 7.2: Diagrama de dispersión de la variable dependiente respecto a cada una de las variables explicativas.....</b>	<b>60</b>
<b>Imagen 7.3: Resultados del contraste Reset de Ramsey .....</b>	<b>61</b>
<b>Imagen 7.4: Resultados del Test de Jarque-Bera .....</b>	<b>63</b>
<b>Imagen 7.5: Diagramas de dispersión de los residuos con los regresores.....</b>	<b>65</b>
<b>Imagen 7.6: Resultados del contraste asintótico de White .....</b>	<b>66</b>

## **ABREVIATURAS**

CCAA: Comunidades Autónomas  
CE: Constitución Española  
CGPJ: Consejo General del Poder Judicial.  
ELIO: Estimadores lineales, insesgados y óptimos  
FIV: Factor de inflación de la varianza  
FMI: Fondo Monetario Internacional  
INE: Instituto Nacional de Estadística  
IPC: Índice de Precios de Consumo  
IRPF: Impuesto sobre la renta de las personas físicas  
IVA: Impuesto de Valor Añadido  
MCO: Mínimos Cuadrados Ordinarios  
MITMA: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana  
OCDE: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico  
PIB: Producto Interior Bruto  
RDL: Real Decreto Ley  
SOCIMI: Sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria  
STC: Sentencia del Tribunal Constitucional  
TC: Tribunal Constitucional  
UE-27: Unión Europea conformada por 27 estados miembros  
VPO: Vivienda de protección oficial  
VUT: Vivienda de uso turístico

## **1. INTRODUCCIÓN**

La escalada de precios en el mercado del alquiler residencial dificulta la accesibilidad a la vivienda digna, circunstancia que obliga a los poderes públicos a actuar. Conviene, antes de tomar cualquier decisión, conocer el origen o las causas de los incrementos, de esta forma las medidas implementadas podrán ser más precisas, idóneas y adaptadas a la realidad del mercado.

El objetivo del trabajo es estudiar los factores determinantes del precio del alquiler residencial para poder realizar una valoración sobre la adecuación de la dirección de las políticas públicas actuadas, sustentada en los resultados obtenidos en el modelo econométrico elaborado con el programa estadístico Eviews y en la evidencia internacional y económica consultada.

Este trabajo se estructura en varias partes:

En primer lugar, se describe la vivienda como una realidad de diversas caras. La vivienda es un bien de uso presente, pero también un requisito para los planes futuros de las familias. Al mismo tiempo, supone el mayor activo de ahorro para el ciudadano medio. Además el Art. 47 de la Constitución Española requiere y legitima la intervención de los poderes públicos para asegurar el derecho a una vivienda digna.

En segundo término, se examina la preocupante situación del mercado de alquiler residencial en la actualidad, incluyendo el perfil socioeconómico de los arrendatarios, la evolución de los precios, la proporción del salario que los españoles deben destinar al pago del alquiler, así como las consecuencias y el impacto que esto tiene en la actividad económica del país.

En tercer lugar, se realiza una síntesis de los instrumentos que los poderes públicos han empleado históricamente para garantizar el derecho a la vivienda en régimen de alquiler, haciendo una especial mención a las medidas contenidas en la Ley 12/2023, primera normal estatal en materia de vivienda, aprobada recientemente.

Posteriormente, se analiza estadísticamente los factores determinantes del precio del alquiler medio en las provincias españolas, así como las causas que originan las diferencias. Una vez conocidas las causas, se realiza una prudente valoración sobre la idoneidad o adecuación de las medidas adoptadas que fueron expuestas en el apartado

precedente apoyándose en la evidencia empírica internacional y en la literatura económica consultada.

En quinto lugar, se exponen cuáles son las consecuencias del establecimiento de precios máximos, una de las medidas protagonistas de la Ley 12/2023 en la que los poderes públicos actúan sobre el síntoma en lugar de sobre las causas.

En sexto lugar, en base a los resultados del análisis estadístico, se han estimado varios modelos de regresión lineal. En estos modelos, la variable dependiente, que es el precio medio por metro cuadrado de las provincias, es explicada por aquellos regresores que tienen una mayor correlación y determinan un mejor ajuste.

Por último, se exponen las conclusiones y la bibliografía utilizada. Asimismo, se incluye un anexo final con tablas adicionales.

## **2. LA REALIDAD POLIÉDRICA DE LA VIVIENDA**

Desde los albores de la humanidad, nuestros antepasados, como el Homo habilis y el Homo erectus, eran capaces de construir refugios rudimentarios utilizando elementos naturales como ramas, hojas y pieles de animales. Estos refugios no solo los resguardaban de las inclemencias del tiempo y de los peligros de la naturaleza, sino que también les ofrecían un espacio seguro donde descansar y dormir.

Sin embargo, hoy en día la concepción de la vivienda trasciende todas las fronteras materiales. A través de la vivienda tiene lugar la satisfacción de numerosas aspiraciones, motivaciones y valores personales. No se trata exclusivamente de cuatro paredes y un techo, es el lugar donde las personas construyen su identidad, realizan sus proyectos personales y familiares creando un ambiente que les permita crecer y desarrollarse como individuos ((Pasca, 2014);(Cooper, 1995)). De ahí que el derecho a la vivienda no solamente haga referencia a poder disponer de bienes físicos, sino que también implica el acceso a bienes intangibles (vida privada y familiar, seguridad, libertad de residencia e integridad física y mental) (Van-Halen, 2016).

### **2.1 El derecho a la vivienda**

El derecho a la vivienda, como muchos de los derechos sociales, no ha gozado siempre de la misma protección, el liberalismo concebía el Estado y la sociedad como dos

sistemas o mundos autónomos, el Estado solo debía interferir para fijar el marco legal y preservar el orden público. Tras la Gran Depresión de 1929 se pierde la fe en la capacidad del libre mercado para garantizar el bienestar general<sup>1</sup>. La crisis del Estado Liberal de Derecho dio lugar a la configuración del Estado Social y Democrático de Derecho<sup>2</sup> que pretendía dar respuesta a la exigencia de mayor protagonismo del Estado en el aseguramiento de la cohesión social. No quiere decir que se nieguen los valores de la ideología liberal (libertad e igualdad ante la ley) sino que se pretende hacerlos efectivos en todos sus ciudadanos, así la libertad no se protege solo evitando las arbitrariedades de los poderes públicos sino que debe ir acompañada del compromiso de garantizar unas condiciones mínimas de subsistencia, de vida, de dignidad que haga posible el ejercicio real de las libertades por todos.

La intervención del poder público debe tratar de cubrir las principales contingencias de la vida social, las necesidades básicas de los ciudadanos así como los aspectos que afecten a la igualdad de oportunidades<sup>3</sup>(Bilbao, 2018).

La Constitución española reconoce, en su artículo 47, el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, además impone a los poderes públicos (por tanto también los legítima<sup>4</sup>) el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho. Lo cierto es que, al igual que la mayoría de los derechos sociales, aparece recogido en el capítulo III que lleva por rúbrica “Principios rectores de la política social y económica”, hecho que implica que tradicionalmente se haya considerado que no es un derecho de carácter subjetivo<sup>5</sup>.

No se trata de banalizar el derecho a la vivienda, pertenece a un grupo de derechos que deben ser un auténtico principio de actuación de los poderes públicos que ha de

---

<sup>1</sup> Esa incapacidad se tradujo en profundas desigualdades (las masas populares fueron abandonadas a su suerte).

<sup>2</sup> Así se reconoce España en el Artículo 1 de la Constitución Española.

<sup>3</sup> Para financiar el gasto público que representan estas prestaciones, el Estado opera con el instrumento de la política fiscal, que redistribuye la riqueza al realizarlo con criterios de progresividad.

<sup>4</sup> Mientras que los particulares pueden hacer todo aquello que no esté prohibido, los poderes públicos solo pueden ejercer aquellas facultades que les han sido expresamente conferidas.

<sup>5</sup> No es directamente deducible ante los tribunales. Su limitada eficacia se desprende del Artículo 53.3 CE que establece que los principios recogidos informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos, pero solo pueden ser alegados ante la jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes.

traducirse en políticas concretas que faciliten su accesibilidad, pero al mismo tiempo se debe constatar que no se sitúa al mismo nivel<sup>6</sup> que el derecho a la propiedad privada (Art 33 CE) o la libertad de empresa (Art 38 CE) claves para el funcionamiento de una economía de mercado (Art 38 CE).

## **2.2 El impacto económico de la vivienda**

La vivienda juega también un papel fundamental en una economía, es un activo que simultáneamente es una inversión y una fuente de utilidad para su poseedor, ya que proporciona servicios de alojamiento corrientes (Martínez & Maza, 2003). Es el componente fundamental de la riqueza de los hogares españoles, representa el 52,9% del valor de los activos reales<sup>7</sup>.

La construcción residencial constituye un sector clave para la economía, por su capacidad de generación de empleo y efectos de arrastre sobre otras actividades económicas lo que ha llevado a utilizarla como instrumento anticíclico en momentos de recesión. Para evidenciar la importancia que ha tenido el sector en el país, si mañana salieran a la venta todas las viviendas que hay en España serían necesarios 4,5 billones de euros (cifra que triplica el PIB) para comprarlas<sup>8</sup>. Se constituye como uno de los ejes fundamentales del mercado de trabajo. La vivienda puede determinar el acceso a oportunidades laborales cerca de centros urbanos y facilitar la movilidad laboral.

Desde el punto de vista analítico la vivienda también desempeña una función remarcable, la evolución de su valor puede ser reflejo del conjunto de la economía. Según Fernández (2020), la evidencia empírica de que el crecimiento de los precios de la vivienda precede a la evolución de la actividad económica real es muy abundante y como ejemplo cita el trabajo de Schucknecht y Agnello (2011). Los estudios del Fondo Monetario Internacional (FMI) revelan que, “de las casi 50 crisis bancarias sistémicas registradas en las últimas décadas, más de dos tercios estuvieron precedidas por patrones de auge y caída en los precios de la vivienda” ((Fernández, 2020); (Zhu, 2014)).

---

<sup>6</sup> Así se pronunció el Tribunal Constitucional en la STC/32/2019.

<sup>7</sup> Según la Encuesta Financiera de las Familias 2020 realizada por el Banco de España.

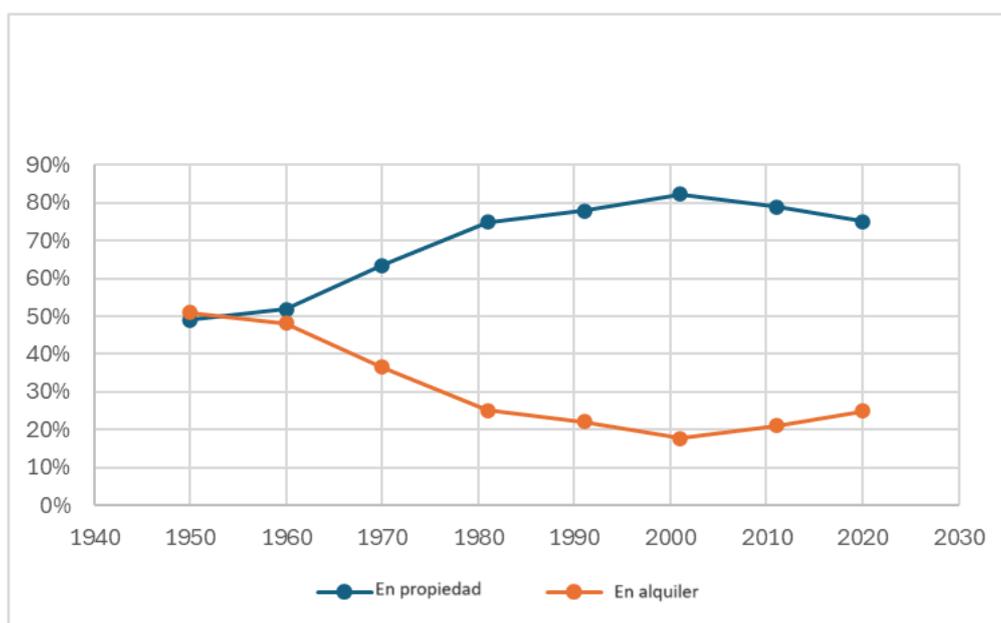
<sup>8</sup> El cálculo del valor del parque de viviendas se obtiene a raíz de un estudio de Idealista que valora los inmuebles catalogados como vivienda en el catastro.

### 3. EL ALQUILER DE LA VIVIENDA

La política de vivienda se ha centrado tradicionalmente en España en facilitar la compra más que el alquiler, lo que ha podido llevar a confundir el derecho a la vivienda con el derecho a comprar una vivienda. Como se ha visto en el Art 47 CE no se hace referencia al régimen de tenencia (propiedad, alquiler u otros), sino que deja a la decisión de los poderes públicos la forma (más eficaz) de hacer efectivo su cumplimiento.

El alquiler en España se ha caracterizado por una caída continuada de su peso. En el año 1950 el 51% de las viviendas principales eran viviendas en alquiler. Ese porcentaje se redujo hasta situarse en el año 2001 en el 17,8%, como se observa en el gráfico 3.1 y en la tabla 1 del anexo.

**Gráfico 3.1: Evolución del peso porcentual del régimen de tenencia de la vivienda principal 1950-2024**



Notas: \*Se incluye en el porcentaje de alquiler: el alquiler a precio de mercado, a un precio inferior y la cesión gratuita<sup>9</sup>. Los datos de 2020 se obtienen de Eurostat.

Fuente: Elaboración propia en base a los datos del INE. Censos de población y vivienda.

Las comunidades autónomas en las que el alquiler de vivienda constituye el régimen de tenencia mayoritario<sup>10</sup> de los hogares son Baleares (36,2%), Canarias (35,4%), Cataluña (28,2%) y Madrid (28,2%).

<sup>9</sup> De ahora en adelante por simplificar se englobará las modalidades en una única: Alquiler.

<sup>10</sup> De acuerdo con el INE. Encuesta de condiciones de vida año 2021.

Es la comparación con los países europeos lo que lleva a afirmar que España es un país de propietarios, sin embargo, la tendencia actual converge a la media europea. Entre 2010 y 2020 el porcentaje de población en alquiler aumentó desde el 20,2% hasta el 24,9% (un 23,3% de incremento) mientras que la media de la UE-27 el porcentaje de población en alquiler ha pasado de representar el 29,3% en 2010, al 30% en 2020 (tan solo un incremento del 2,4%)<sup>11</sup>.

**Tabla 3.1: Evolución del régimen de tenencia en España y en la UE-27: Porcentaje de población**

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Variación 2010-2020
UE	En propiedad (%)	70,7	70,8	71,0	70,7	70,7	70,2	70,1	70,0	69,9	69,8	70	-1,0%
	En alquiler (%)	29,3	29,2	29,0	29,3	29,3	29,8	29,9	30,0	30,1	30,2	30,0	2,4%
España	En propiedad (%)	79,8	79,7	78,9	77,7	78,8	78,2	77,8	77,1	76,3	76,2	75,1	-5,9%
	En alquiler (%)	20,2	20,3	21,1	22,3	21,2	21,8	22,2	22,9	23,7	23,8	24,9	23,3%

Nota: En el dato de 2020, no se cuenta con Reino Unido.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Eurostat.

La proporción de población que reside en viviendas de alquiler en España es reducida, en relación con la de las principales economías de la Unión Europea<sup>12</sup>. Durante las últimas seis décadas se ha aplicado en España un modelo cuyo objetivo principal era fomentar la vivienda en propiedad, dejando en un segundo plano la creación de un parque de vivienda en régimen de arrendamiento que gozase de las mismas condiciones en cuanto a accesibilidad y calidad (Castaño, 2021).

En los últimos años se aprecia una tendencia creciente del peso relativo del alquiler en el mercado residencial español, cuya mayor relevancia y dinamismo se concentran en ciertos colectivos y en áreas geográficas específicas.

Para determinar en qué colectivos se concentra, se debe analizar el perfil socioeconómico de los hogares que habitan en una vivienda en régimen de alquiler en España. Al hacerlo se observa que el 44,8%<sup>13</sup> de los españoles que reside en viviendas de alquiler a precio de mercado están en riesgo de pobreza o exclusión social (el

<sup>11</sup> Datos de Eurostat.

<sup>12</sup> En *La política de vivienda en España: Una aproximación histórica*. Juan Van-Halen Rodríguez explica las causas históricas que han provocado que España sea un país de propietarios.

<sup>13</sup> Según datos de Eurostat de 2022.

porcentaje más elevado de la UE). El 67,6% de los jóvenes (de 16 a 29 años) habita en viviendas de alquiler<sup>14</sup>. Los hogares que viven en alquiler a precio de mercado tienen una renta neta promedio de 21.271 euros anuales, un 28,4% inferior a la renta neta de los hogares que tienen su vivienda principal en propiedad (29.704 euros)<sup>15</sup>. Las personas que viven en régimen de alquiler son, por lo tanto, fundamentalmente jóvenes y de rentas medias bajas<sup>16</sup>, elementos que obligan a los poderes públicos a actuar ante situaciones de vulnerabilidad<sup>17</sup>.

En relación con los precios del alquiler de vivienda, después de unos años en retroceso, en 2015 empezaron a crecer en España, coincidiendo con el inicio de la recuperación económica y la del sector inmobiliario (Tabla 3.2). Además, este crecimiento ha sido superior al aumento de los ingresos de las familias en este periodo, lo que ha generado cierta tensión en el mercado del alquiler en las zonas más demandadas y ha afectado de forma más contundente a los hogares de rentas más bajas.

---

<sup>14</sup> Obsérvese la tabla 2 del anexo.

<sup>15</sup> Encuesta de condiciones de vida. INE 2022.

<sup>16</sup> Inmigrantes y empleos temporales o poco remunerados donde se produce una mayor dificultad para acumular el ahorro necesario para adquirir una vivienda en propiedad.

<sup>17</sup> Recuérdese las funciones del Estado Social y Democrático de Derecho.

**Tabla 3.2 Evolución del precio medio por metro cuadrado de pisos en alquiler ofertados en Idealista**

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Variación 2014-2022	Variación Salario 2014-2022
Andalucía	6,0	6,2	6,5	7,3	8,0	8,5	8,7	8,8	9,1	51,6%	11,4%
Aragón	5,8	6,0	6,4	6,7	7,2	7,8	7,9	7,9	8,2	41,4%	13,1%
Asturias	6,0	6,0	6,3	6,6	6,9	7,2	7,4	7,5	7,8	30%	13,6%
Baleares	7,9	8,2	10,2	11,9	12,4	12,6	11,7	12,1	13,5	70,9%	13,1%
Canarias	6,5	6,9	7,3	8,7	9,7	10,0	9,9	10,4	11,3	73,8%	15,6%
Cantabria	6,1	6,1	6,6	6,8	7,3	7,6	7,9	8,3	9,6	57,4%	15,4%
Castilla y León	5,1	5,2	5,4	5,8	6,1	6,5	6,9	6,8	7,3	43,1%	14,8%
Castilla La Mancha	4,5	4,5	4,5	4,8	5,1	5,4	5,7	5,9	6,2	37,8%	12,5%
Cataluña	9,3	10,0	12,0	13,7	13,6	14,2	13,8	13,6	15,0	61,3%	17,6%
Comunidad Valenciana	5,2	5,4	5,9	6,5	7,0	7,5	7,7	7,8	8,9	71,2%	13,6%
Extremadura	4,2	4,2	4,5	4,8	4,8	5,0	5,3	5,5	5,7	26,3%	11,5%
Galicia	5,5	5,4	5,6	5,8	6,1	6,6	7,0	7,3	7,6	38,1%	13%
La Rioja	5,0	5,0	5,2	5,5	6,0	6,5	6,6	6,8	7,4	48%	8%
Madrid	10,0	10,7	11,7	13,0	14,2	14,7	14,2	13,6	15,2	52%	11%
Navarra	6,2	6,3	6,5	6,9	7,7	8,5	8,7	9,1	9,3	50%	15,2%
País Vasco	9,9	9,8	10,3	10,9	11,3	11,9	12,3	12,2	12,6	27,3%	11,8%
Murcia	4,8	4,9	4,9	5,3	5,7	6,1	6,4	6,5	7,5	56,2%	12,4%
<b>España</b>	<b>7,3</b>	<b>7,5</b>	<b>8,3</b>	<b>9,5</b>	<b>10,4</b>	<b>10,9</b>	<b>11,1</b>	<b>10,6</b>	<b>11,2</b>	<b>53,4%</b>	<b>13,3%</b>

Fuente: Elaboración propia en base a los datos de Idealista y INE. Encuesta Anual de Estructura Salarial

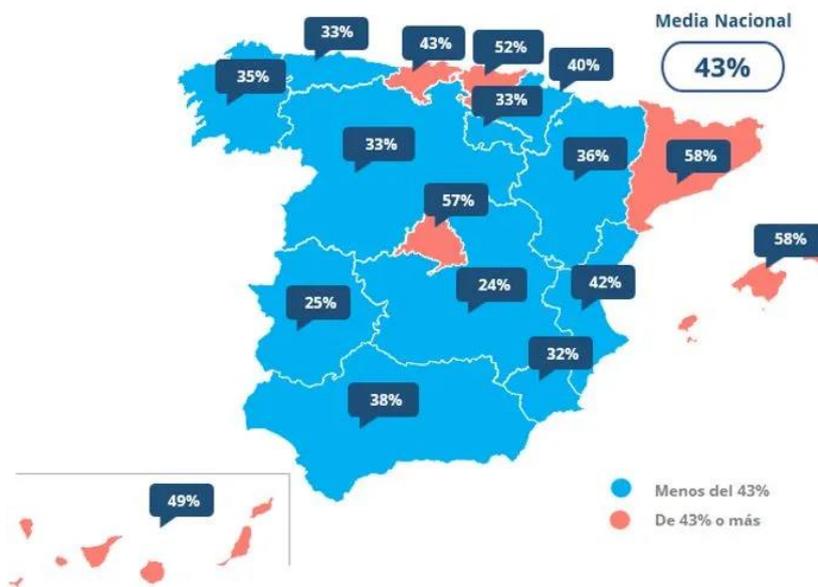
En la tabla 3.2 se observa un crecimiento generalizado y sostenido en los precios muy superior a las variaciones salariales producidas en las CCAA (para el periodo 2014-2022). Se puede anticipar una variación significativa en el esfuerzo de arrendamiento<sup>18</sup>, agravada además, si se recuerda que son los hogares de rentas más bajas quienes viven en régimen de alquiler. Los españoles en 2022 tuvieron que dedicar el 43% del sueldo al pago del alquiler de una vivienda de 80 metros cuadrados<sup>19</sup>.

<sup>18</sup> Mide la parte del salario que se destina al alquiler  $\frac{\text{Precios alquileres}}{\text{Sueldo obtenido}}$ .

<sup>19</sup> Según el estudio "Relación de salarios y vivienda en alquiler en 2022" basado en los datos de los sueldos medios de las ofertas de empleo de la plataforma InfoJobs y en los precios medios de la vivienda de alquiler del Índice Inmobiliario Fotocasa.

### Gráfico 3.2: Mapa de España que representa el porcentaje de salario bruto destinado al pago del alquiler por Comunidades Autónomas

% DEL SALARIO BRUTO DESTINADO AL PAGO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER - 2022



Fuente: Fotocasa según el estudio “Relación de salarios y vivienda en alquiler en 2022”

El encarecimiento del arrendamiento ocasiona que el esfuerzo salarial que el ciudadano realiza para acceder al alquiler esté muy por encima de lo recomendado por los organismos de control europeos que establecen que no se debe destinar más del 30% al pago de la vivienda<sup>20</sup>. Se observa que el nivel de precios no obedece a un comportamiento uniforme en la totalidad de la península. Además se constata que los incrementos salariales podrían explicar parte, pero no la totalidad de los incrementos en los precios.

En la siguiente tabla se comprende la magnitud del incremento del esfuerzo que deben hacer los arrendatarios para pagar los precios de alquileres en los últimos 23 años.

<sup>20</sup> María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.

**Tabla 3.3: Evolución del esfuerzo real de arrendamiento**

	Precio €/m <sup>2</sup> alquiler	Alquiler vivienda 100 m <sup>2</sup>	Salario medio	%Esfuerzo s/salario medio	Pensión media jubilación	%Esfuerzo s/pensión jubilación	Pensión media viudedad	%Esfuerzo s/pensión viudedad
1997	2,98€	297,50€	1.148,30€	26	681,70€	43,6	381,30€	78
2020	11,10€	1.110€	1.708,58€	65	1.365,30€	81,3	851,22€	130

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Revista de Instituto de Estudios Económicos (IEE) N<sup>o</sup> 3/2022: "La necesidad de garantizar la propiedad privada en España como condición para la mejora del mercado del alquiler"

La falta de disponibilidad de viviendas en alquiler a precios asequibles es uno de los problemas sociales más urgentes en nuestro país hoy en día, preocupando tanto a las autoridades como a los ciudadanos. Los medios de comunicación informan constantemente sobre el aumento de los precios de alquiler, especialmente en las grandes ciudades, lo que dificulta cada vez más que personas con ingresos medios puedan acceder a una vivienda en alquiler a precios razonables.

Trabajadores con salarios promedio, estudiantes, jóvenes e incluso personas mayores que no poseen una vivienda propia se ven obligados a tomar decisiones importantes en sus vidas, como cambiar de residencia o de centro de estudios, debido a esta situación. Además, muchos se ven obligados a destinar una parte desproporcionada de sus ingresos al pago del alquiler, lo que afecta negativamente a su calidad de vida personal y familiar.

Esta situación cuestiona el derecho de amplios sectores de la sociedad española a tener acceso a una vivienda digna y adecuada, como lo establece el artículo 47 de la CE. También afecta a componentes fundamentales de la economía como: el empleo (vía movilidad de los trabajadores)<sup>21</sup>, el consumo (los hogares de renta inferior cuya propensión a consumir es mayor, disponen de menos renta)<sup>22</sup>, la distribución de la riqueza o la emancipación de los jóvenes<sup>23</sup>.

<sup>21</sup> Un mayor peso relativo de la vivienda en alquiler, en relación con la vivienda en propiedad, entre los hogares activos facilitaría la movilidad de los desempleados hacia aquellos lugares donde se creen nuevos empleos o existan vacantes entre los empleos ya existentes (Head & Lloyd-Ellis, 2012).

<sup>22</sup> El incremento de los precios del alquiler reduce para estos hogares la demanda de otros bienes de la cesta de consumo y puede aumentar la proporción de hogares cuyo consumo se encuentra restringido por su nivel de renta corriente. (Paciorek & Sinai, 2012).

<sup>23</sup> Según el Consejo de la Juventud de España (CJE), el porcentaje de jóvenes menores de 30 años que se han emancipado era del 15,9% en 2022, frente a una tasa media de emancipación en la UE del 32,1%, el doble que en nuestro país. Esta tasa era del 21,5% en España en 2015.

En este contexto, ha resurgido el debate sobre el papel de las políticas públicas (tanto a nivel estatal como autonómico y municipal) en el mercado del alquiler de vivienda para mitigar tanto los problemas de acceso a la vivienda como los potenciales efectos negativos del crecimiento de los precios en la estabilidad macrofinanciera de la economía (Gálvez, 2023).

#### **4. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DEL ALQUILER. ESPECIAL REFERENCIA A LA LEY 12/2023 POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.**

El 23 de mayo de 2023 se aprobó la primera ley estatal de vivienda de la democracia<sup>24</sup>, esto no quiere decir que el mercado del alquiler residencial haya permanecido desregulado hasta entonces, puesto que su funcionamiento ha estado sometido al contenido de algunas normas como: la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Ley del suelo, normativas urbanísticas o los códigos de edificabilidad.

Sin embargo, la ausencia de una norma estatal propia, unida a la asunción de competencias legislativas exclusivas en materia de vivienda<sup>25</sup> por parte de las CCAA en sus Estatutos de Autonomía, ha desembocado en un enredo legislativo<sup>26</sup> que ha obligado a intervenir al Tribunal Constitucional en multitud de ocasiones.

Los poderes públicos han tratado de frenar la escalada de precios y facilitar la accesibilidad a la vivienda centrándose en los objetivos que se señalan a continuación.

##### **4.1 Reducir las viviendas vacías**

En los últimos años, un considerable número de comunidades autónomas ha tomado la decisión de abordar de manera prioritaria el fenómeno de las viviendas que permanecen desocupadas, vacantes o sin habitar como parte esencial de su política de vivienda.

El principal obstáculo al que se han tenido que enfrentar históricamente las autoridades es al de la propia definición de la vivienda vacía<sup>27</sup>, actualmente se considera aquel

---

<sup>24</sup> Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

<sup>25</sup> Así se pronunció claramente en Tribunal Constitucional en la STC 84/1982 del 23 de diciembre.

<sup>26</sup> Obsérvese la Tabla 3 del anexo

<sup>27</sup> Disposición final tercera Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

inmueble que permanezca desocupado de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años.

Para combatir las viviendas vacías se ha optado por dos vías distintas: medidas de naturaleza sancionadora o impositiva. Hoy en día son ocho las Comunidades Autónomas que tienen aprobado un registro de viviendas vacías, que constituye el paso previo para aprobar su expropiación forzosa, u obligar a sus propietarios a su arrendamiento forzoso al encontrarse desocupadas sin haber atendido el requerimiento previo de ocuparlas o ponerlas en arrendamiento. Andalucía, Baleares, Canarias, Cataluña, Navarra, Comunidad Valenciana, Extremadura y País Vasco regulan un régimen sancionador. Algunas tipifican como conducta infractora solo la de las personas jurídicas tenedoras de viviendas vacías (o grandes tenedores, según la norma), mientras en Cataluña y País Vasco se consideran también infractoras las personas físicas.

Con todo, las multas pecuniarias presentan grandes diferencias en el mapa: desde las mínimas de Andalucía, con un baremo de entre 1.000 y 9.000 euros, hasta las máximas de Cataluña, con cuantías de entre 90.001 y 900.000 euros, pudiendo llegar incluso a la expropiación de la vivienda en el caso de Navarra y País Vasco.

En cuanto a las medidas de naturaleza impositiva, la nueva Ley de Vivienda prevé un recargo en la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles que variará en función del tiempo que lleve una vivienda vacía y del número de inmuebles libres que se posean. Los ayuntamientos podrán aplicar un recargo del 50% en la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles a los propietarios de inmuebles de carácter residencial que permanezcan desocupados sin justificación más de dos años; del 100% si están vacías más de tres años y del 150% si el propietario tiene dos o más inmuebles residenciales desocupados en el mismo término municipal.

#### **4.2 Regulación contractual: protección sobre el inquilino**

El diseño del contrato del alquiler residencial está orientado a la protección de los inquilinos, fundamentándose en una situación de inferioridad respecto al arrendador. En realidad toda la producción normativa en la materia tiene esta tesis como punto de partida, pudiéndose señalar múltiples ejemplos, se destacan aquellos más extremos que se han producido en los últimos años.

#### *4.2.1 Duración mínima de los contratos*

La Ley de Arrendamientos Urbanos establece una duración mínima de los contratos de 5 años, en el caso de que el propietario sea una persona física, y de 7 años en el caso de una persona jurídica<sup>28</sup>. En el Real Decreto Ley 7/2019 se establece además una extensa prórroga tácita, llegada la fecha de vencimiento si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación, en el caso del arrendador, y al menos con dos meses de antelación, en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, se prorrogará el contrato por 3 años por plazos anuales, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato. Así, pues, se imponen al arrendador prórrogas íntegras de tres años y al arrendatario, de año en año.

La reciente Ley de Vivienda ha introducido una nueva prórroga forzosa extraordinaria (adicional a la mencionada anteriormente) del alquiler durante un año para inquilinos en situación de vulnerabilidad social o económica.

#### *4.2.2 Desahucios*

El proceso por el cual el propietario pretende recuperar la posesión de sus inmuebles ante una ocupación ilegal (inquilinos que no cumplen la obligación de pago o no abandonan el inmueble cuando finaliza el contrato) ha sido objeto de regulación en los últimos años.

##### *4.2.2.1 Suspensión de desahucios y lanzamientos*

Dentro de la tendencia normativa reciente en materia de vivienda, la prórroga o la suspensión de los desahucios ha jugado un papel protagonista. El Real Decreto Ley 11/2020 dictado por el Gobierno recogía la posibilidad de suspender los lanzamientos y desahucios en el caso de los colectivos vulnerables por motivo de la emergencia derivada de la Pandemia COVID-19. A pesar de su presunto carácter extraordinario y temporáneo

---

<sup>28</sup> Si la duración pactada fuese a inferior, se otorga el derecho al arrendatario de renovarlo año a año aún en contra de los deseos del arrendador.

en consonancia con la crisis económica, social y sanitaria, el paquete de medidas sigue aún vigente tras sucesivas extensiones de su alcance temporal<sup>29</sup>.

Se acuerda la suspensión de los procedimientos de desahucio: (i) En los que el inquilino se encuentre en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva. (ii) También para quienes habiten sin título una vivienda que además sean víctimas de violencia de género, dependientes o con dependientes o menores a su cargo, y se encuentren en situación de vulnerabilidad<sup>30</sup>. No será de aplicación cuando se haya ejercido la violencia o intimidación, la vivienda se utilice para actividades ilícitas o cuando la vivienda sea el domicilio habitual del propietario.

La compensación que se reconoce a los propietarios durante el periodo de suspensión no cubre la totalidad de las rentas dejadas de percibir, sino únicamente las correspondientes al plazo en el que el desahucio se mantiene suspendido. La ley 12/2023 introduce modificaciones significativas que dificulta y retrasa el ejercicio de la tutela judicial efectiva correspondiente ante este tipo de situaciones. Anteriormente el propietario podía interponer la demanda de desahucio cuando el arrendatario dejaba simplemente de pagar la renta o no abandonaba la vivienda, en la regulación vigente el demandante tendrá que expresar en la demanda si la vivienda es su domicilio habitual y si se trata de un gran tenedor. En caso de que se cumpla esta última circunstancia, se produce un gran desequilibrio en la carga de la prueba al exigir al demandante demostrar cuál es la situación económica del ocupante<sup>31</sup> y que además se haya intentado acordar una solución amistosa antes de interponer la demanda.

Una vez salvados los requisitos mencionados (periodo en el que siguen sin ingresar la renta correspondiente pero, durante el que deben abonar los gastos de suministros que genere el ocupante<sup>32</sup>), basta que los demandados aporten un falso contrato de arrendamiento para provocar que el juez no pueda ordenar directamente el desalojo,

---

<sup>29</sup>Real Decreto Ley 37/2020, Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, Real Decreto-ley 2/2022, Real Decreto-ley 11/2022, Real Decreto-ley 20/2022, Real Decreto-ley 5/2023, hasta el Real Decreto-ley 8/2023 vigente en la actualidad.

<sup>30</sup> Siempre que la vivienda pertenezca a personas físicas o jurídicas titulares de más de diez viviendas.

<sup>31</sup> Pudiendo incurrir en un supuesto de *probatio diabólica*, es una figura procesal que consiste en pretender que una persona pruebe un hecho negativo, es decir probar lo que no existe.

<sup>32</sup> Puede llegar a ser considerado un delito de coacción regulado en el Artículo 172 del Código Penal.

dilatando aún todavía más el proceso (aproximadamente año y medio) hasta el correspondiente juicio verbal. Además, si se constata la situación de vulnerabilidad, el procedimiento se suspendería por un plazo de dos meses, si el demandante es persona física, o cuatro meses, si es persona jurídica mientras los servicios sociales se encargan de la búsqueda de soluciones habitacionales.

#### 4.2.2.2. Alquiler Social Obligatorio

La Ley 1/2022 de Cataluña<sup>33</sup> establece la obligación de realizar una propuesta de alquiler social antes de interponer una demanda judicial de desahucio por el vencimiento de la duración del título jurídico que habilita la ocupación o, incluso, por la falta de dicho título jurídico en determinadas circunstancias. La propuesta de alquiler será exigible para períodos de 5 años si el gran tenedor es persona física, de 7 años si es persona jurídica, y de 12 años si es un banco o fondo de inversión. A su vez, la renta de este alquiler social está muy por debajo del precio de mercado<sup>34</sup>, ya que debe establecerse de acuerdo con la capacidad de pago del ocupante, por lo que la compensación que recibe el propietario no es suficiente para cubrir los daños y perjuicios derivados.

### 4.3 Limitación de las viviendas turísticas para favorecer el mercado del alquiler residencial

En los últimos años se ha producido el auge de un nuevo mercado del alquiler de vivienda para uso turístico. La estancia turística en estas viviendas creció un 55,6% entre el año 2008 y 2014, frente al crecimiento del 11% del sector hotelero durante el mismo periodo<sup>35</sup>.

Las CCAA han regulado el mercado de las viviendas turísticas imponiendo requisitos que endurecen la posibilidad de destinar legalmente una vivienda residencial a alojamiento

---

<sup>33</sup> Ley contra la que está pendiente la resolución del Recurso de inconstitucionalidad n.º 3955-2022 por parte del Tribunal Constitucional.

<sup>34</sup> De acuerdo con una muestra de 507 contratos de alquiler social obligatorio en Barcelona, el alquiler medio se situaba en 72 €/mes, inferior no solo a la renta media pactada inicialmente en el contrato, que es de 707 €/mes, sino también a los gastos operativos medios de arrendamiento, que se sitúan en 172 €/mes. Datos obtenidos de Joan Ràfols Esteve (2022) «*La legislación de Cataluña sobre vivienda y suelo, y el proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda. Legalización de la ocupación y parálisis inmobiliaria*».

<sup>35</sup> Dato obtenido de José F. Bosch Castel, Universidad de Valencia «*La regulación de las viviendas de uso turístico, desde la óptica de los principios de buena regulación económica*».

turístico. De idéntica manera los ayuntamientos de las ciudades que acogen a miles de turistas han tratado de frenar el ascenso de las viviendas de uso turístico.

En Andalucía los ayuntamientos podrán establecer el número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. En Cataluña se eliminan las licencias de pisos turísticos eternas y se impone la obligación de renovarlas cada cinco años con un permiso que emitirán los ayuntamientos; además no se pueden otorgar licencias para el uso turístico cuando se supere el límite máximo de 10 licencias por cada 100 habitantes. En Palma de Mallorca se prohibió el arrendamiento vacacional en viviendas multifamiliares, en Bilbao los alojamientos turísticos sólo podrán establecerse en viviendas de uso residencial, en una sola planta y en la más baja en la que haya vecinos. La zonificación también se ha aplicado en Madrid para exigir unos requisitos más estrictos a las viviendas localizadas en determinadas áreas.

A nivel nacional España estableció la posibilidad de vetos al alquiler de vivienda para uso turístico por parte de los residentes en el edificio de viviendas en el que se pretende localizar la actividad.

#### **4.4 Política fiscal**

Es una herramienta muy versátil a disposición del sector público con la que se pueden incentivar ciertas actuaciones o desincentivar aquellas que se consideren contrarias al interés público. Podemos diferenciar entre aquellas que están destinadas a estimular la oferta de vivienda en alquiler o aquellas que tratan de facilitar la accesibilidad desde la perspectiva de la demanda.

En España existen beneficios fiscales para los arrendadores que promueven sus viviendas en alquiler, puesto que desde el año 2003 se fijó una reducción de los rendimientos del capital inmobiliario derivados del alquiler de vivienda habitual. La reducción ha ido variando a lo largo del tiempo fijándose en un 50% en el origen pudiendo alcanzarse en la actualidad, tras la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, un 90%, si los arrendadores contienen los precios del alquiler.

En el caso de las ayudas directas y los incentivos fiscales a la promoción y rehabilitación de vivienda en alquiler, se suelen incluir determinadas condiciones que ha de cumplir el sector privado, por ejemplo, el mantenimiento de una determinada cuantía de oferta de

alquiler residencial a unos precios reducidos o la asignación de la vivienda entre los inquilinos de acuerdo con determinados criterios administrativos. En España, la principal intervención para estimular el aumento de la oferta de vivienda en alquiler por parte de las personas jurídicas fue la mejora en 2013 del régimen fiscal de las SOCIMI (sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria). En particular, se exime del pago del Impuesto de Sociedades a las rentas inmobiliarias no distribuidas siempre que los bienes inmuebles estén arrendados durante al menos tres años.

En cuanto a la demanda, se han llevado a cabo subvenciones directas a los inquilinos y deducciones sobre el IRPF asignadas a aquellos colectivos con bajos ingresos y precaria situación laboral. Un ejemplo es el Bono Alquiler Joven reconocido en el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 que alcanza un presupuesto de 200 millones de euros.

#### **4.5 Provisión pública del alquiler residencial**

Se trata de la política que menos ha sido utilizada por los poderes públicos para tratar de paliar los efectos nocivos en el mercado del alquiler, ya que supone grandes costes de financiación y además sus efectos se obtienen a largo plazo. En este sentido la Ley de Vivienda supone un hito en cuanto que sienta las bases futuras para la producción de viviendas con algún tipo de protección<sup>36</sup>. Se establece que la calificación urbanística de suelo reservado para vivienda tenga carácter inmodificable (no pueda ser destinado a otro uso en el futuro), de la misma forma que las viviendas protegidas construidas sobre dichos suelos no podrán ser descalificadas (siempre se encontrarán bajo el régimen de protección). Si hay viviendas protegidas en otro tipo de suelos, las CCAA podrán establecer un periodo de descalificación pero nunca inferior a 30 años.

En las zonas más tensionadas el suelo obtenido se deberá destinar necesariamente a la construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales, y no podrá sustituirse por ningún otro uso público o de interés social, salvo que se acredite la necesidad de destinarlo a otros usos de interés social.

El legislador consciente del alto coste de financiación que supone este tipo de iniciativas hace referencia a la necesaria colaboración público-privada bajo el paraguas de la

---

<sup>36</sup> Las viviendas protegidas están sujetas a un precio máximo de renta o de alquiler y son entregadas a aquellos colectivos especialmente vulnerables.

vivienda asequible incentivada, que son viviendas de iniciativa privada que deben alquilarse a personas que tengan dificultades de acceso a una vivienda a precios de mercado, durante un periodo determinado de tiempo, y estableciéndose límites máximos de precios de alquiler. La Administración a cambio podrá otorgar a estas entidades privadas beneficios administrativos como el incremento de edificabilidad o densidad en determinadas zonas.

La Ley de Vivienda incorpora también modificaciones sobre la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, se obliga a reservar para vivienda con algún tipo de protección, al menos, el 40% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en las actuaciones de nueva urbanización y el 20% en las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, debiéndose destinar al menos un 50% de dicha reserva a la vivienda protegida en régimen de alquiler.

Otro punto interesante es la habilitación a los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticas para promover nuevas tipologías edificatorias y modalidades de vivienda y alojamientos adecuados a las diferentes formas de convivencia, habitación y ciclo de vida de los hogares. Entre estas nuevas formas de viviendas, se encontrarían todas las nuevas formas de living, desde las residencias de estudiantes al co-living o al senior living.

#### **4.6 Control de precios**

El control de precios es una medida gubernamental que establece límites legales al precio al que se pueden vender bienes y servicios en el mercado. Esta medida puede consistir en la fijación de precios máximos o en la limitación de los incrementos que pueden producirse en un periodo de tiempo determinado. Esta política supone un gran atractivo para los poderes públicos. Por un lado, permite abordar de inmediato la problemática de los altos precios de los alquileres, no es necesario un gran lapso de tiempo para que la política tenga impacto o efectos sobre la economía, por otro lado, no supone, al menos inicialmente, un alto coste presupuestario, pues no es necesario dedicar grandes partidas de gasto público ni se renuncia a ingresos fiscales<sup>37</sup>.

---

<sup>37</sup> Piénsese en la provisión pública de viviendas de alquiler en términos contrarios, supone un gran coste y además los efectos sobre la economía se reflejarían a largo plazo.

En España la primera experiencia histórica en una aplicación de una política de control de precios llegó con el denominado *decreto de Bugalla*<sup>38</sup> que otorgaba al inquilino la potestad de prorrogar el contrato sin aumento de renta, además también se imponía la reducción de los precios de alquiler cuando se fijaban por un excesivo afán de lucro y no “por justicia del cálculo económico, ordenado y prudente”.

Este régimen se terminó de afianzar con la Ley de 1946 de Arrendamientos Urbanos en pleno régimen franquista, en las fincas construidas u ocupadas después del 2 de enero de 1942, la renta se congelaba en la que libremente se estipulase con el primer ocupante, sin que una vez desalojada pudiese elevarse la cuantía del alquiler en un nuevo contrato con otro arrendatario<sup>39</sup>. Para las fincas construidas u ocupadas entre dicha fecha y el 18 de julio de 1936, la congelación de los alquileres era también total, no pudiendo éstos ver elevada su cuantía ni siquiera por la voluntad de las partes.

A lo largo del siglo XX se vivió un periodo de liberalización progresiva del mercado del alquiler, sin embargo, en los últimos años se han retrocedido algunos pasos recuperando la fijación de precios para evitar las rentas altas de alquiler. Esta tendencia se inició con la Ley 11/2020 de Cataluña, seguido por el Real Decreto Ley 6/2022<sup>40</sup> culminado por la Ley de Vivienda de 12/2023.

Aunque la Ley de Cataluña fue la pionera, tan solo fue de aplicación durante dos años hasta que el TC la declaró inconstitucional en la STC 37/2022 por motivos competenciales, por ello el análisis técnico se centrará en las normas de ámbito estatal<sup>41</sup>.

El Art. 46 del RDL 6/2022 recogía la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda. En el caso en el que el arrendador fuera un gran tenedor el incremento sería aquel que pactaran las partes sin que en ningún caso se pudiera exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad<sup>42</sup>. Cuando el arrendatario no fuese un gran

---

<sup>38</sup> Lleva el nombre del Ministro de Gracia y Justicia en aquel momento.

<sup>39</sup> En la actualidad aún persisten alquileres de “Renta Antigua” cuyo origen se remonta a esta legislación.

<sup>40</sup> Decreto por el que se adoptaban medidas urgentes de respuesta a las consecuencias económicas de la guerra en Ucrania en un contexto de inflación.

<sup>41</sup> En cuanto al contenido, la Ley 11/2020 fue muy similar a la Ley de Vivienda de 12/2023.

<sup>42</sup> En la práctica esta limitación supuso un 2% que es el objetivo a medio plazo de la inflación anual del Banco Central Europeo.

tenedor sería de aplicación el pactado entre las partes, pero a falta de pacto no podría exceder del resultado mencionado anteriormente. Así el legislador desindexaba la actualización de la renta del IPC<sup>43</sup>.

La Ley 12/2023 apoyándose en definiciones como zona de mercado tensionado<sup>44</sup> o gran tenedor<sup>45</sup> trata de acotar el ámbito de aplicación subjetivo y objetivo de la normativa.

Fuera de las zonas de mercado tensionado únicamente es de aplicación el Art 46 del RDL 6/2022 aunque modificando el valor máximo de actualización de la renta que para el año 2024 se fija en un máximo de 3%<sup>46</sup> y a partir del año 2025 será de aplicación un nuevo índice de referencia que será creado a tal efecto por el INE<sup>47</sup>, de nuevo solamente se aplicará en ausencia de acuerdo entre las partes o cuando el propietario sea gran tenedor (si la cuantía acordada fuese superior).

En las zonas de mercado tensionado, cuando se trate de actualización de la renta, se aplicará lo mismo que se ha mencionado anteriormente, pero cuando el alquiler sea nuevo: (i) Si el arrendador es un gran tenedor, el precio máximo del contrato de alquiler no podrá superar el Índice de referencia del precio del alquiler. (ii) Si el arrendador no es un gran tenedor y (a) la vivienda no ha sido alquilada en los últimos 5 años, el precio máximo de los nuevos contratos no podrán superar el índice de referencia o (b) la vivienda ha sido alquilada en los últimos 5 años podrá mantenerse el precio del contrato anterior pudiendo incrementarse el porcentaje que corresponda a la actualización del alquiler, es decir, en este último caso se permitiría que el precio del alquiler se situara por encima del precio de referencia si el incremento permitido derivado de la actualización se situara en un nivel superior.

---

<sup>43</sup> Anteriormente se utilizaba por defecto el IPC como vinculación para la actualización como reflejo de la evolución del coste de vida.

<sup>44</sup> Son aquellos ámbitos territoriales en los que concurra alguna de las dos siguientes circunstancias: (i) Que la carga media del coste del alquiler más los gastos y suministros básicos suponga al menos el 30% de los ingresos medios o de la renta media. (ii) Que el alquiler de la vivienda haya experimentado en los últimos 5 años un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos superior al crecimiento del IPC en la Comunidad Autónoma correspondiente.

<sup>45</sup> Es la persona física o jurídica que sea titular de al menos 10 inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>. Aunque podría reducirse a solo 5 inmuebles en las zonas de mercado tensionado si así lo estima la Comunidad Autónoma.

<sup>46</sup> Si el IPC es inferior se aplicaría el IPC.

<sup>47</sup> Hasta el momento no existe información sobre su cuantía ni datos sobre el grupo de trabajo.

El índice de precios de referencia es elaborado por el Ministerio de vivienda, nutriéndose de la información de las declaraciones de la renta de los arrendadores facilitada por la Agencia Tributaria, de los registros de la Dirección General del Catastro, del Instituto Nacional de Estadística, del Banco de España o del Colegio de Registradores y el Consejo General de Economistas.

Está disponible en el portal del ministerio y para su fijación tendrá en cuenta la localización y el estado de la vivienda<sup>48</sup>.

Aunque la Ley fija un marco legal a nivel estatal, gran parte de la aplicación, como la declaración de las zonas de mercado tensionado, depende de las Comunidades Autónomas, ya que tienen competencias en materia de vivienda<sup>49</sup>.

Al menos 2.298 zonas del país cumplen con alguno de los dos requisitos de zona tensionada. La provincia de Barcelona acapara un total de 198 zonas tensionadas, le siguen Madrid (179), Baleares (138), Valencia (116) y Málaga (111). Solamente suponen el 12,3% de los municipios pero en ellos residen el 60% de los hogares<sup>50</sup>.

## **5. FACTORES DETERMINANTES DEL PRECIO DE ALQUILER E IDONEIDAD DE LAS MEDIDAS ADOPTADAS.**

Como sucintamente se ha mencionado, los precios del alquiler no obedecen a un comportamiento uniforme a lo largo del territorio nacional, destacando aquellas provincias que alcanzan los niveles más altos como: Barcelona (15,6€), Madrid (14,5€) o Baleares (13,6€) y aquellas, que en sentido contrario, muestran los rangos más bajos: Jaén (5,1€), Cuenca (5,5€) o Ciudad Real (5,5€)<sup>51</sup>.

A continuación se analizarán los factores determinantes del precio (variable dependiente en el futuro modelo econométrico) que afectan de forma generalizada a España, sobre todo haciendo hincapié en aquellos que explican las diferencias entre las provincias. Una

---

<sup>48</sup> Superficie, calificación energética, año de construcción, mobiliario, acceso a piscina o garaje son algunos de los elementos que determinarán la fijación del precio.

<sup>49</sup> Por el momento, la única que ha iniciado los trámites para aplicarlo es Cataluña, aunque también han mostrado su interés Navarra y Asturias, mientras que el PP ha anunciado que no la aplicará en las comunidades que gobierna: Andalucía, Aragón, Baleares, Castilla y León, Extremadura, Galicia, Murcia, La Rioja y Comunidad Valenciana.

<sup>50</sup> Según un estudio de Atlas Real Estate (Fragua) que ha analizado más de 11.000 códigos postales.

<sup>51</sup> Obsérvese la tabla 4 en el anexo.

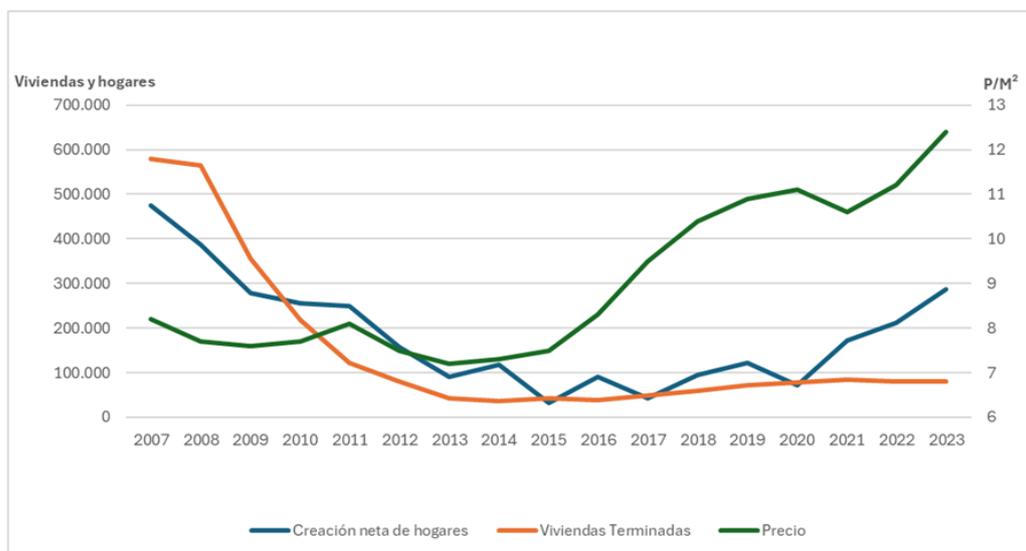
vez conocidas las causas de la variación de los precios se podrá realizar un juicio sobre la idoneidad de las medidas adoptadas, fundamentado en la literatura económica y en la evidencia empírica internacional disponible. Para finalizar, se comprobará en el modelo econométrico si los datos obtenidos avalan las hipótesis que se realicen sobre el grado de significación de los factores previamente analizados.

### 5.1 Desequilibrio entre la oferta y la demanda

La explicación más sencilla y simple del encarecimiento sostenido de un determinado bien es que existe un desequilibrio entre la oferta y la demanda. Aunque la demanda y la oferta son resultado de múltiples factores, en ocasiones difíciles de medir y sin información disponible al respecto, hay algunos datos que evidencian que tras los incrementos de precios se esconde un aumento de la demanda y un problema de oferta que no es capaz de aguantar el pulso (López & De los Llanos, 2019).

El año pasado se crearon en España 286.800 hogares<sup>52</sup>, se trata de la cifra más alta desde que estalló la crisis inmobiliaria cuando se constituían 500.000 hogares al año, no obstante en aquel momento el ritmo de construcción de viviendas (viviendas terminadas<sup>53</sup>) se situaba por encima de la creación de hogares, logrando absorber toda la demanda de vivienda.

**Gráfico 5.1: Evolución de la creación neta de hogares, construcción de viviendas y los precios de alquiler 2007-2023**



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE, del MITMA y del portal inmobiliario Idealista.

<sup>52</sup> Según la Encuesta de Población Activa (EPA) del INE.

<sup>53</sup> Según los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA).

En los años de la burbuja inmobiliaria el gran volumen de demanda no se tradujo en un incremento de precios porque existía una oferta solvente, capaz de dar respuesta, dando lugar a una contención en los precios. Tras el pinchazo de la burbuja el número de viviendas terminadas cayó en picado hasta alcanzar su suelo en el año 2014 cuando se terminaron tan solo 35.832 viviendas. Desde el año 2010 la creación neta de hogares supera a las viviendas terminadas, aunque no es hasta el año 2014 cuando ello supone un incremento en los precios de alquiler, la razón es que hasta aquel año el stock de viviendas disponible (debido al superávit de los años precedentes) era suficiente para satisfacer gran parte de la demanda. Sin embargo, desde el año 2014 se asiste ante un incremento sostenido del precio medio por metro cuadrado en España, situándose sistemáticamente la creación neta de hogares por encima de las viviendas terminadas. Solamente existe un valle en 2020 y 2021, los años más acusados por la pandemia donde se contuvo la demanda y se frenó la escalada de los precios por razones obvias.

Con la recuperación económica tras la pandemia se vuelve a observar la misma tendencia con unas diferencias todavía más acentuadas, en el año 2022 las viviendas terminadas tan solo representaron el 38% de los nuevos hogares, mientras que en el año 2023 un escaso 28%.

Se trata de datos que muestran un panorama preocupante, más si cabe si se tiene en cuenta el constante aumento de creación neta de hogares que pronostica el INE<sup>54</sup>. Anteriormente la creación neta de hogares se explicaba a partir de los aumentos de población, hoy en día la clave es observar la evolución del tamaño medio del hogar. Mientras que en 1970 el número medio de personas por hogar era de casi 4 personas, en el 2022 es de 2,48 personas, una tendencia que se mantendrá, disminuyendo hasta 2,36 personas en 2037.

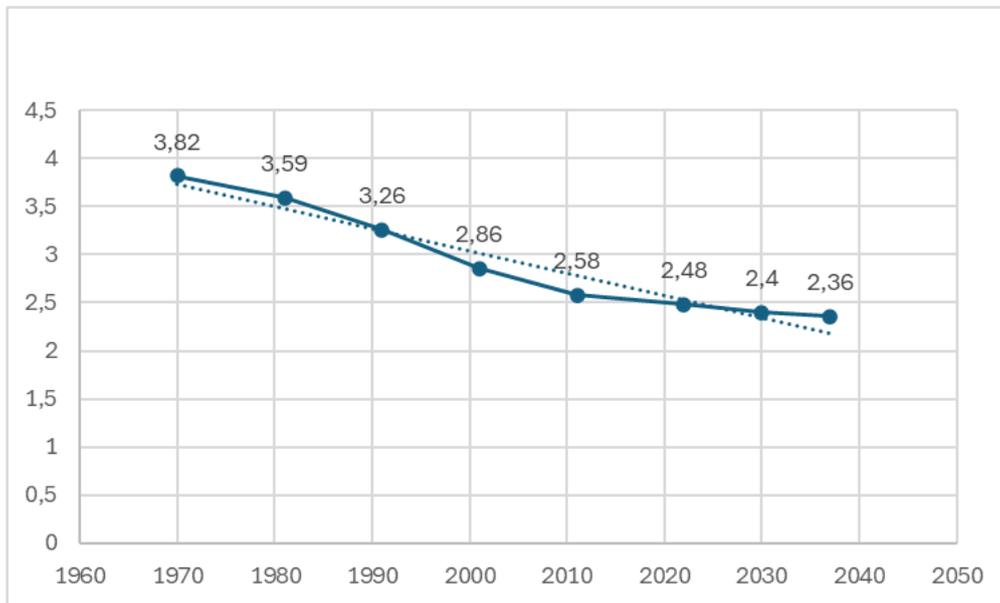
Actualmente hay más núcleos de convivencia por el aumento de los divorcios, el descenso de la natalidad o el retraso de la edad para casarse, todos ellos en realidad obedecen a cambios culturales. De esta forma también se pone de relieve la urgente

---

<sup>54</sup> Según la proyección de hogares 2022-2037 del INE. Además, a la creación neta de hogares habría que sumar todos aquellos demandantes que desearían haber constituido un nuevo hogar, pero que finalmente no lo hicieron como consecuencia de los altos precios.

reforma de viviendas que no se han adaptado a estas nuevas necesidades, a la que más adelante se hará referencia.

**Gráfico 5.2: Evolución del tamaño medio del hogar 1970-2037**



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

En este contexto y ante una rigidez de la oferta de vivienda al alza en el corto plazo parece sugerirse que al aumento de los precios de alquiler aún le espera un largo recorrido.

El profesor Juan A. Módenes en un estudio del Centro de Estudios Demográficos<sup>55</sup> focalizado únicamente en Cataluña<sup>56</sup> señala también el desajuste de demanda y oferta de viviendas como causa de los problemas en el mercado del alquiler exponiendo que en el periodo 2014-2022 se crearon 222.000 hogares mientras que tan solo se finalizaron 50.000 viviendas. El problema de la oferta también es apuntado por el FMI<sup>57</sup> que recomienda centrar las políticas de alquiler en disminuir y simplificar los obstáculos regulatorios para resolverlo. La falta de oferta no es un problema propio de España, los autores estadounidenses E. Pinto y T. Peter evidenciaron que los precios de vivienda

<sup>55</sup> Estudio publicado en "Perspectives Demogràfiques" nº 032 titulado "La Demanda de vivienda ¿Quo Vadis?".

<sup>56</sup> Una de las Comunidades Autónomas más castigada por los aumentos de precios.

<sup>57</sup> FMI Country Report nº 2023/033.

habían crecido más en la última década en aquellos Estados en los que menor era la tasa de construcción (Peter & Pinto, 2022).

Como se viene advirtiendo el aumento de precios no se ha producido de forma homogénea, sino que ha sido más pronunciado en algunas provincias. La razón es que la demanda de alquiler se ha concentrado en aquellas provincias que ofrecen mejores oportunidades de empleo, formación y que además cuentan con mejores comunicaciones. Los flujos migratorios internos se aglutinan en provincias como Madrid, Barcelona, Valencia o Málaga<sup>58</sup> que a su vez generan una mayor actividad económica atrayendo a todo tipo de trabajadores. La escasez de viviendas no es un problema generalizado en el conjunto de España sino que se acentúa en aquellos puntos geográficos en los que se aprecia un mayor dinamismo del empleo. Todo ello consecuencia de la reestructuración del mercado laboral en el que el sector servicios tiene mayor presencia a costa del sector primario, perjudicando a aquellas provincias tradicionalmente agrarias que contaban con núcleos de población más dispersos dando lugar a fenómenos denominados como *España Vacuada o Éxodo rural* que cuentan con abundante producción científica.

López y De los Llanos en el artículo “Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España” del boletín 3/2019 del Banco de España muestran la correlación positiva entre el crecimiento acumulado de los precios de oferta de alquiler y el dinamismo demográfico a nivel de capitales de provincia a partir de los datos del INE, Idealista y Banco de España.

En conclusión, a la luz de los datos y la literatura económica consultada parece que en el mercado del alquiler existe un desequilibrio entre la demanda y la oferta de vivienda más destacado en las grandes ciudades que aglutinan a un mayor número de trabajadores<sup>59</sup>. La solución pasa por llevar a cabo políticas públicas orientadas a hacer

---

<sup>58</sup> Según los datos de Migraciones y Cambios de Residencia del INE.

<sup>59</sup> Según los datos de Idealista proporcionados a El Mundo, publicados en el artículo “*La oferta de vivienda mengua*”. Cada piso en alquiler se lo disputan hoy 27 familias, un 55% más que hace un año. Francisco Iñareta, portavoz de Idealista, señala que las cifras "ponen de manifiesto que la destrucción de oferta que provocan las políticas en materia de alquiler empeora las posibilidades de acceder a una vivienda, especialmente en el caso de jóvenes y familias vulnerables".

crecer la oferta de vivienda en régimen de alquiler, considerando ineficaces todas aquellas que provoquen precisamente lo contrario.

Como se ha apuntado anteriormente, la demanda y la oferta de alquiler son difíciles de medir de forma directa. Con la finalidad de explicar las diferencias de precios entre las provincias en el modelo econométrico se han seleccionado las siguientes variables: (i) Los salarios medios por provincias en el último mes del 2022<sup>60</sup> (ii) El cociente resultante de la densidad de población y el porcentaje de viviendas potencialmente disponibles sobre el total<sup>61</sup>.

Los trabajadores que perciben los salarios medios más altos residen en las provincias de Álava (2.342€), Guipúzcoa (2.323€), Vizcaya (2.314€), Madrid (2.177€), Barcelona (2.149€), Navarra (2.120€) o Baleares (2.036€) mientras que los salarios más bajos pertenecen a provincias como: Cádiz (1.621€), Huelva (1.639€), Badajoz (1.641€), Jaén (1.644€) o Cáceres (1.669€)<sup>62</sup>.

Los salarios no solo miden en cierto modo la actividad económica de las provincias y el atractivo de estas para demandar una vivienda en alquiler en búsqueda de oportunidades de trabajo, sino que además representan una mayor capacidad adquisitiva que se refleja en el nivel de precios de todos los bienes de forma generalizada.

Si se comparan los salarios medios de las provincias con los precios de sus alquileres parece que sí existe cierta correlación positiva, puesto que los precios más altos se encuentran en las provincias más ricas y viceversa.

Respecto al cociente anteriormente mencionado en (ii), mide la presión que ejerce la demanda sobre la oferta de vivienda potencial. Está formado por la densidad de población<sup>63</sup> en el numerador y por el porcentaje que la suma de viviendas vacías y de uso esporádico representan sobre el total de viviendas en el denominador<sup>64</sup>. La densidad

---

<sup>60</sup> Datos obtenidos de la Tesorería General de la Seguridad Social dependiente del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

<sup>61</sup> 
$$\frac{\text{DENSIDAD DE POBLACIÓN}}{\frac{\text{VIVIENDAS VACÍAS} + \text{VIVIENDAS DE USO ESPORÁDICO}}{\text{VIVIENDAS TOTALES}}}$$

<sup>62</sup> Obsérvese la tabla 4 en el anexo.

<sup>63</sup> Habitantes por Km<sup>2</sup> según los datos del INE en el año 2022.

<sup>64</sup> Según los datos del INE a partir del consumo de electricidad en el año 2022.

de población por un lado muestra el grado de hacinamiento urbano que existe en la provincia, y es un indicador de la demanda de alquiler de vivienda puesto que un porcentaje de los habitantes que viven en cada Km<sup>2</sup> lo hará en régimen de alquiler. Por otro lado el porcentaje que sobre el total representan las viviendas vacías y de uso esporádico es un indicador de la oferta potencial, puesto que recoge aquellas viviendas que no se ocupan de forma permanente y que, por tanto, podrían introducirse de forma inmediata al mercado de alquiler para satisfacer el volumen de demanda. Así podría pensarse que una provincia no tendría precios altos de alquiler aunque contara con una gran densidad de población si todavía tiene un gran stock de viviendas que pueda satisfacer de forma inmediata la demanda y, en sentido inverso, una pequeña densidad de población podría dar lugar a precios altos si no existieran viviendas que pudieran ofertarse en alquiler a corto plazo.

Cuanto más alto sea el ratio, mayor será el desequilibrio existente entre la demanda y la oferta, reflejando una escasez de la oferta disponible y la necesidad de construcción de nueva vivienda evidenciando que el parque de viviendas actual está en una situación límite. Las provincias que reflejan los desequilibrios más grandes son: Madrid (6.713), Barcelona (5.010), Vizcaya (3.188), Guipúzcoa (2.255), Alicante (1.240), Las Palmas (1.138) y Baleares (1.071). Las provincias con menos presión sobre la oferta son: Soria (21), Teruel (21), Cuenca (29), Zamora (39), Huesca (43) y Ávila (49)<sup>65</sup>.

Una vez más las provincias con valores más altos vuelven a ser aquellas que presentan precios más elevados y viceversa, se observa una correlación positiva y a la luz de los datos parece que la variable podría ser otro factor determinante del precio del alquiler que explique las diferencias entre las provincias.

## **5.2 Viviendas vacías**

Como se ha visto anteriormente en ocasiones las políticas públicas se han orientado a castigar al propietario que mantiene su vivienda desocupada, según algunos medios de comunicación, por motivos especulativos. Se podría argumentar que el número de casas vacías que no se introducen en el mercado de alquiler reducen la oferta disponible y por tanto, provocan un aumento en los precios. Siguiendo esta lógica las provincias donde

---

<sup>65</sup> Obsérvese la tabla 4 en el anexo.

se registra un mayor porcentaje de casas vacías deberían ser aquellas en las que se alcancen los precios más altos. No obstante, los datos<sup>66</sup> muestran una realidad totalmente distinta, las viviendas vacías se encuentran alejadas de los centros urbanos y de las zonas más tensionadas como: Ourense (43,7%), Lugo (37,3%), Ciudad Real (29,1%) o Zamora (26,9%) cuyos precios medios se encuentran por debajo de la media nacional (6,2€, 5,8€, 5,5€ y 5,3€ respectivamente). Además las provincias que alcanzan mayores niveles de precio como Barcelona (15,6€), Madrid (14,5€), Guipúzcoa (14,1€) o Vizcaya (12,2€) son aquellas que menor porcentaje de viviendas vacías tienen respecto del total de viviendas 8,2%, 6,4%, 7,1% y 6,1% respectivamente<sup>67</sup>.

La conclusión obtenida es la opuesta a la inicialmente planteada, las viviendas vacías no provocan un aumento en los precios, precisamente existe una correlación negativa que puede ser explicada en términos de costes de oportunidad. Cuanto mayor sea el precio de alquiler en una provincia, mayor será el coste de oportunidad del propietario de mantener vacía su vivienda, de esta forma los propietarios deciden poner en el mercado de alquiler sus viviendas en aquellas provincias que pueden obtener un mayor rédito económico.

El porcentaje de casas vacías es consecuencia del *Éxodo rural* y de la *España Vacía*, se sitúan en las provincias tradicionalmente agrarias y no parecen ser un factor significativo que explique los precios de alquiler, por ello razonablemente se puede pensar que toda política destinada a castigar la tenencia de casas vacías es ineficaz, incluso aunque solo se aplicara en las zonas más tensionadas, ya que cuentan con un porcentaje ínfimo de casas vacías que, por otro lado, es un hecho económico necesario para el funcionamiento eficiente del mercado de la vivienda ((López & De Los Llanos, 2020) ; (Han & Strange, 2015))<sup>68</sup>.

### **5.3 Grandes tenedores**

Del conjunto de la normativa anteriormente expuesta parece inferirse que el incremento de precios de alquiler es causado por un mercado de alquiler que es dominado por unos

---

<sup>66</sup> Datos obtenidos del INE a partir de la intensidad del consumo eléctrico.

<sup>67</sup> Obsérvese la tabla 4 en el anexo.

<sup>68</sup> Durante el periodo de búsqueda y negociación de alquiler de vivienda, un impuesto que penalizara la desocupación del inmueble en un contexto de escasez de vivienda se trasladaría al precio del alquiler final. ((López & De Los Llanos, 2020); (Gabriel & Nohthafft, 2001)).

pocos grandes tenedores que controlan la oferta de alquiler con el objeto de enriquecerse a costa de las clases sociales más vulnerables (Raya, 2022). En muchas de las disposiciones se discrimina a los grandes tenedores a los que se les impone medidas más gravosas que al resto de los propietarios.

Si los grandes tenedores fueran los causantes de los incrementos de los precios de alquiler, los precios más altos se registrarían en aquellas provincias en las que los grandes tenedores representasen una mayor cuota frente a los pequeños propietarios. Aunque nuevamente tras el análisis de los datos se comprueba que la realidad es diferente, las provincias que cuentan con mayor número de grandes tenedores frente a los pequeños propietarios<sup>69</sup> son: Ourense (21,5) Soria (17,2), Burgos (16), Las Palmas (15,8), León (14,4) y Salamanca (17,2). Mientras que Badajoz (5,2), Cuenca (6), Cáceres (6,1) y Cádiz (6,1)<sup>70</sup> tienen menor número de grandes tenedores frente a pequeños propietarios<sup>71</sup>.

La hipótesis que se deduce es que los grandes propietarios no son un factor explicativo de las diferencias de precios, es más es posible que prácticamente se trate de una variable incorrelacionada con los precios, puesto que con la misma presencia de grandes tenedores en distintas provincias se obtienen precios muy dispares.

En un contexto de escasez de oferta, especialmente en las grandes ciudades, el papel que deben jugar los inversores mayoristas para ampliar el parque de viviendas disponible es esencial. No obstante, las medidas adoptadas en los últimos tiempos desincentivan la inversión necesaria de las grandes sociedades que además contribuyen a la profesionalización del mercado y a las mejoras de eficiencia<sup>72</sup>, siendo los únicos capaces de proporcionar una variedad de viviendas en alquiler a plazos diversos, de calidad estandarizada y previsible (Arruñada, 2022).

---

<sup>69</sup> Número de grandes tenedores por cada 1000 pequeños propietarios.

<sup>70</sup> Obsérvese la tabla 4 en el anexo.

<sup>71</sup> Datos obtenidos en el artículo *“El mapa de los grandes tenedores en España: ¿cuántos hay y dónde se concentran?”* del diario El Mundo y del artículo *“El mapa de los pequeños y grandes propietarios de viviendas en España”* de Antena 3 Noticias, que a su vez se basaron en los datos de la Dirección General del Catastro en el año 2021. Los datos del País Vasco fueron obtenidos del artículo *“Los 2.030 grandes tenedores de Euskadi acaparan el 3,9% de las viviendas de la CAV”* del diario Noticias de Guipuzkoa que a su vez se apoyaba en los datos del Departamento vasco de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del año 2021. Ante la indisponibilidad del dato de la provincia de Navarra se ha optado por utilizar el mismo dato que la provincia de La Rioja por su proximidad geográfica. Gran tenedor conforme a la Ley 12/2023 se ha considerado al propietario de más de 10 viviendas.

<sup>72</sup> Aparición de economías de escala, reducen los costes en la gestión y búsqueda de viviendas.

La realidad es que las sociedades dedicadas al alquiler de vivienda tan solo manejan el 10% de las viviendas<sup>73</sup>, por otra parte, detrás de los grandes tenedores se encuentra la participación de los pequeños ahorradores que deciden introducirse en el mercado de forma indirecta, canalizando el ahorro hacia el desarrollo del mercado del alquiler y delegando la gestión en las sociedades especializadas (Cano, 2021). Además la definición de gran tenedor se configura en la propiedad de 10 o más viviendas, cifra que contrasta con las 3.000 viviendas en propiedad que son necesarias en Berlín para recibir tal consideración (Cabrillo, 2022).

Ya se advirtió que España es un país de propietarios, el 90% del mercado del alquiler está muy atomizado en manos de pequeños ahorradores, por lo que no pueden adoptarse soluciones propias de un mercado monopolista u oligopolista donde la oferta tiene un gran poder de mercado, sino que más bien debe ponerse en marcha una política orientada a la captación de grandes capitales que estimule el aumento de la oferta vía inversión permitiendo alcanzar un equilibrio en el mercado que provoque precios más accesibles. En este sentido debe considerarse inapropiada la normativa que penaliza a los grandes tenedores, que son precisamente quienes pueden contribuir en mayor medida a resolver el problema de oferta, cuya solución pasa por promover su participación en el mercado del alquiler.

#### **5.4 Viviendas de protección oficial**

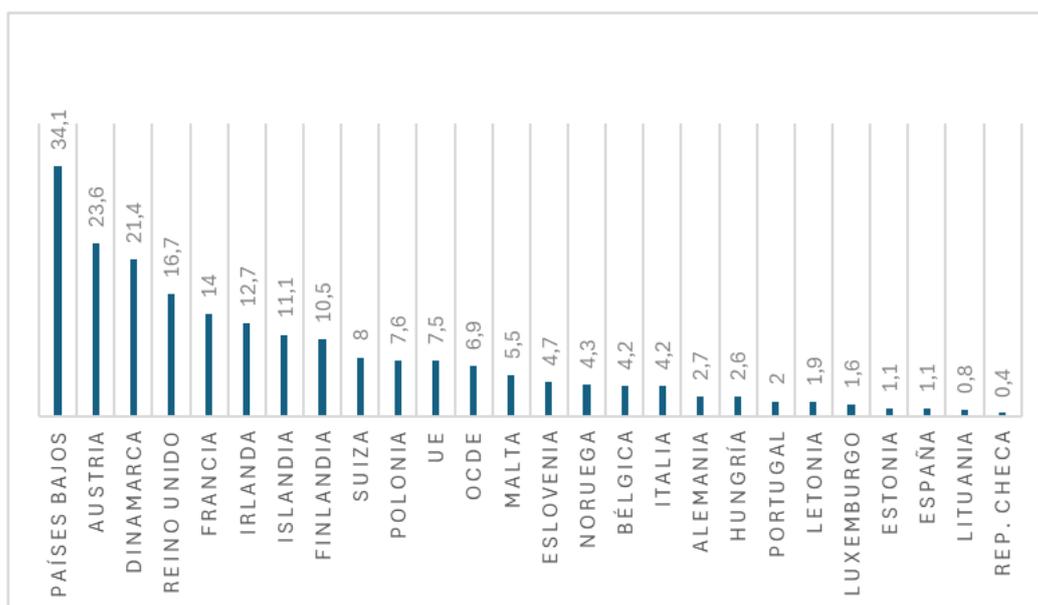
Anteriormente ya se apuntó que uno de los pilares sobre los que se construye la futura acción pública en el mercado del alquiler residencial en la Ley 12/2023 es la promoción de viviendas con algún tipo de protección. En España se ha apostado tradicionalmente por la vivienda de protección en propiedad, de ahí que la dotación de vivienda pública en forma de alquiler social<sup>74</sup> represente un porcentaje muy reducido, como se observa en el gráfico 5.3.

---

<sup>73</sup> Según el barómetro de la vivienda y el alquiler del CIS en 2018.

<sup>74</sup> El precio del alquiler se encuentra por debajo del que marca el mercado.

**Gráfico: 5.3 Peso porcentual de las viviendas en alquiler social de los principales países europeos**



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la OCDE del 2019.

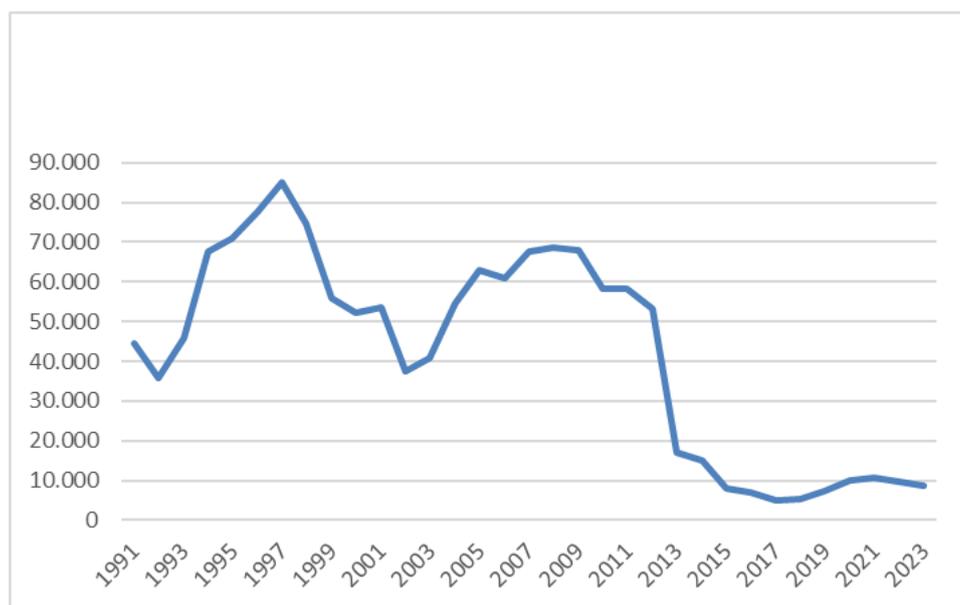
Tan solo el 1,1% del parque de viviendas es vivienda social, únicamente por delante de Lituania y República Checa mientras que la media de la Unión Europea se sitúa en el 7,5% y otros países de nuestro entorno como, Países Bajos (34,1%), Austria (23,6%), Reino Unido (16,7%) o Francia (14%), obtienen tasas muy alejadas.

Los recursos destinados a la provisión pública en alquiler han sido escasos, en su detrimento, la mayoría de las viviendas fueron destinadas al mercado de la compraventa bajo el régimen de protección oficial. En el periodo 1991-2013 se incluyeron viviendas nuevas de protección oficial en un promedio anual de 59.841 (gráfico 5.4). Sin embargo, desde el 2013 se introducen en el mercado a un ritmo de 9.400, cifra irrisoria si es comparada con la creación de hogares, agravada por un contexto de escasez de oferta y problemas de accesibilidad. Además el marco normativo que se ha articulado alrededor de la vivienda protegida ha resultado deficiente, pues se ha permitido que estas viviendas en un periodo de tiempo no excesivamente largo pudieran ser incorporadas de nuevo en el mercado libre a precios de mercado, provocando asignaciones ineficientes de los recursos<sup>75</sup>. Según Montalvo (2022) durante los últimos 40 años más

<sup>75</sup> De esta forma una persona que recibía la VPO en propiedad podía venderla a precio de mercado, obteniendo un lucro personal a costa del erario público, despojando a los poderes públicos de una herramienta costosa para facilitar el acceso a la vivienda.

de 3 millones de viviendas construidas con algún tipo de subsidio público han pasado a formar parte del libre mercado.

**Gráfico 5.4: Evolución del número de nuevas viviendas de protección oficial 1991-2023**



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del número de calificaciones definitivas de los planes estatales y autonómicos que ofrece el Ministerio de Transportes y Movilidad Urbana.

El legislador consciente de esta situación trata, con las medidas mencionadas<sup>76</sup> en el apartado anterior, de evitar el desmantelamiento futuro de las viviendas de protección oficial, asegurando una rotación equitativa y adecuada del parque protegido creado (Trilla & Bosch, 2018).

Al tratarse de un porcentaje prácticamente insignificante, que además afecta de forma generalizada a la totalidad de provincias, es razonable pensar que el número de viviendas de protección oficial no es un factor que explique las diferencias de precios entre las provincias. En consecuencia, no se introducirá en el futuro modelo econométrico aunque no quiere decir que la promoción de viviendas públicas no sea una política idónea.

La actuación de esta política se justifica por la mayor eficacia que supone centrarse en las causas que provocan el aumento de los precios (escasez de oferta), además existe

---

<sup>76</sup> Recuérdese la dotación de carácter indefinido de la vivienda protegida en suelo reservado (no podrá tener otra calificación) y de al menos 30 años sobre el resto de suelos.

literatura económica que avala su eficacia para aumentar la oferta a precios moderados para los hogares de menor renta ((Adema, Ferraro, Fréy, & Salvi del Pero, 2016); (López & De Los Llanos, 2020)).

No obstante, no son todo ventajas, la creación y el mantenimiento de un parque de viviendas es una política costosa que requiere una gran partida de financiación pública<sup>77</sup>. La oferta pública de alquiler podría provocar una expulsión de la oferta privada que se traduciría en una reducción de la oferta total del mercado cuando la expulsión fuese superior a la nueva oferta pública. Si se fijan precios inferiores a los de mercado, las empresas que operen con los costes más altos acabarán abandonando el mercado. De la misma forma, al reducirse el margen de beneficios se reducen los incentivos de promotores y pequeños propietarios a incorporar su vivienda al mercado ((López & De Los Llanos, 2020); (Sinai & Waldfogel, 2005)).

Por lo tanto parece fundamental fomentar la colaboración público-privada para la promoción de vivienda social, no solamente porque reduce los costes de financiación para el sector público, sino porque la presión del mercado permite mejorar la eficiencia en la gestión (Izquierdo, 2022). Es evidente que el gran número de viviendas necesarias en España para aumentar la oferta requiere de la colaboración privada, por ello parecen más que apropiados mecanismos como la modalidad de vivienda asequible incentivada que se explicó anteriormente.

Por último condicionar la asignación de vivienda a no sobrepasar determinados umbrales de renta podría desincentivar la declaración de algunos ingresos ((López & De Los Llanos, 2020);(Andrews, Caldera, & Johansson, 2011)) y la construcción de este tipo de viviendas concentradas en determinadas zonas de la ciudad podría provocar la exclusión social y la actividad delictiva de ciertos grupos de población al residir juntos en barrios marginales denominados *guetos*.

---

<sup>77</sup> El elevado coste de mantenimiento o reformas de las viviendas protegidas antiguas fue un factor que explicó que en Estados Unidos se demolieran más de 300.00 viviendas destinadas al alquiler social. ((López & De Los Llanos, 2020);(Collison, Ludwig, & Ellen, 2016)).

## 5.5 Normativa urbanística

Cuando crece la demanda de vivienda, la existencia de limitaciones normativas restringe el crecimiento de la oferta y provoca el aumento de los precios inmobiliarios ((López & De Los Llanos, 2020);(Paciorek,2013)). Una política urbanística eficaz es aquella que favorece el desarrollo del suelo, elimina rigideces y limitaciones que condicionan la producción de viviendas, ampliando de esta forma la oferta disponible que permita la contención de los precios. Por ejemplo, la densidad de vivienda<sup>78</sup> o las exigencias de dotaciones mínimas<sup>79</sup> cuestionan la viabilidad de los suelos existentes para la construcción de viviendas (Cuervo, 2022).

La situación actual del mercado del suelo en España es complicada, la disponibilidad de suelo urbano finalista se ha reducido en los últimos años, sobre todo en aquellas ciudades que presentan precios más altos. En 2018, según la estadística catastral, la superficie de suelo urbano (en parcela sin edificar) se redujo un 2% en España. La reducción ha sido más intensa en Comunidades Autónomas con mercados muy dinámicos como Canarias (-5%), Cataluña (-4%) y Baleares (-2%). Dicha situación se agrava si se tiene en cuenta que la tramitación urbanística sobre la calificación de los usos del suelo es “lenta y compleja”, como Daniel Cuervo<sup>80</sup> asegura en el artículo de La razón: *“España, el segundo país más grande de Europa no tiene suelo para construir viviendas”*.

Por tanto, podría sugerirse que la normativa urbanística es un factor que afecta al precio y podría ser significativo para explicar las diferencias entre las provincias, no obstante la normativa urbanística no es una variable que se pueda medir directamente, no solo por la ausencia de parámetros objetivos sino porque conllevaría la revisión de todos los planes urbanísticos de los municipios de España<sup>81</sup>. Para el estudio econométrico se

---

<sup>78</sup> Número máximo de viviendas asignado a cada solar así como su superficie edificable. En ocasiones, al aplicar estos índices resultan viviendas con una superficie excesiva, alejada del óptimo. Recuérdese que cada vez el tamaño medio de los hogares es inferior, debería adaptarse la normativa a las nuevas necesidades de vivienda, en un mismo solar se podrían construir más viviendas (de menor superficie) a precios más asequibles que además se adaptarían a las nuevas necesidades.

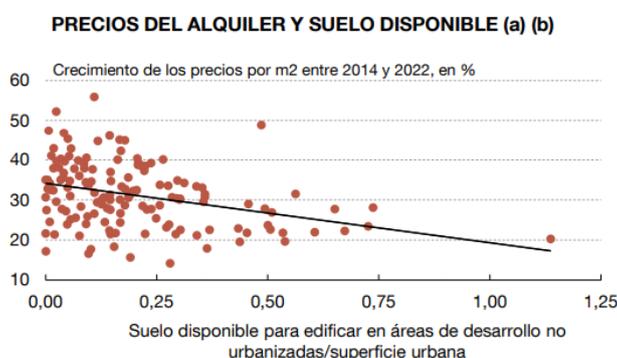
<sup>79</sup> Por ejemplo, se exigen elevadas ratios de plazas de aparcamiento que implican que los proyectos incurran en costes adicionales.

<sup>80</sup> Secretario general de la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE).

<sup>81</sup> Conforme al Art. 25 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local se atribuyen competencias urbanísticas a los ayuntamientos.

propone el uso de la variable precio medio del metro cuadrado de suelo urbano por provincias<sup>82</sup> ya que refleja la tensión de los precios en una fase anterior al mercado del alquiler, altamente influenciado por la regulación administrativa<sup>83</sup>, de tal forma que si la administración llevara a cabo políticas de viviendas destinadas a disponer de una bolsa de suelo amplia, sin excesivas limitaciones (que permitan construir el mayor número de viviendas al menor coste posible) y en tiempos ágiles y flexibles se aumentaría la oferta y se reducirían los precios del suelo. De manera contraria, se asistiría a una concepción viciada de las futuras viviendas, puesto que los promotores buscarán en los precios de mercado la rentabilidad de las inversiones realizadas (Castaño, 2021).

**Gráfico 5.5: Relación entre los crecimientos de precio y el suelo disponible para edificar**



Fuente: Realizado por la Dirección General de Economía y Estadística-Banco de España “Informe anual 2023. Capítulo 4 El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad”. Con los datos del Colegio de Registradores y del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT. Los cálculos han sido realizados para municipios con más de 50.000 habitantes, sin incluir a País Vasco y Navarra.

Nota: La ratio de suelo disponible se computa en relación a la superficie urbana de 2014. El dato de suelo para edificar en áreas de desarrollo corresponde al último dato publicado que se encuentra disponible en el período analizado.

Los precios medios de suelo urbano por m<sup>2</sup> registran sus niveles más elevados en Málaga (359,98€), Baleares (332,71€), Pontevedra (301,75€), Madrid (297,5€), Guipúzcoa (289,01€), Vizcaya (259,18€) y Las Palmas (256,82€). Mientras que los precios más bajos se encuentran en Zamora (27,35€), Palencia (39,67€), Orense (44,39€), León (47,1€) y Lugo (53,68€)<sup>84</sup>. Parece que debe tomarse como hipótesis que el precio del suelo influye en el precio del alquiler. De nuevo los valores más altos se dan en las provincias que

<sup>82</sup> Datos obtenidos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, para el 3<sup>er</sup> trimestre de 2023.

<sup>83</sup> Aunque también por las expectativas generadas en el precio final del alquiler, lo que nos lleva a un problema de causalidad simultánea que tratará de solucionarse más adelante.

<sup>84</sup> Obsérvese la tabla 4 en el anexo.

tienen mayores precios de alquiler, aunque merece destacarse la ausencia de Barcelona y, en sentido inverso, sorprende la presencia de Pontevedra cuyo precio del suelo no se refleja, tanto como en otras provincias, en el precio final del alquiler.

En conclusión, han de valorarse en un sentido positivo las disposiciones mencionadas del apartado anterior que están encaminadas a proveer de mayor superficie de suelo para la construcción de vivienda, sobre todo en las zonas de mercado tensionado, así como todas las que permitan nuevas modalidades habitacionales que satisfagan las nuevas características de la demanda<sup>85</sup>.

### **5.6 Política fiscal**

Ya se mencionó que se trata de una herramienta utilizada por el Estado para incentivar o desincentivar determinadas conductas del obligado tributario. En materia de alquiler de vivienda no se pueden destacar grandes diferencias entre provincias, ni si quiera entre Comunidades Autónomas debido a la ausencia de competencias. Como ocurría con la provisión pública de alquiler, ello no quiere decir que las medidas de naturaleza fiscal no determinen el precio del alquiler, sino que, por impactar de forma generalizada en el conjunto del Estado, no es un factor explicativo de las diferencias entre las provincias.

Los incentivos fiscales a los arrendadores que mantengan la contención de precios parecen un instrumento razonable para evitar la escalada de precios (Montalvo, 2022). Sin embargo, según la evidencia internacional, las ayudas a segmentos específicos de la demanda, se traducen en un incremento de precios cuando existe una oferta rígida a corto plazo ((López & De Los Llanos, 2020); (Susin, 2002)). Por otro lado se echan en falta medidas que mejoren el tratamiento del IVA de las promotoras (Izquierdo, 2022).

### **5.7 Seguridad jurídica y regulación contractual**

Un alto coste judicial (en términos económicos o temporales) vinculado a la resolución de los incumplimientos de las cláusulas de los contratos por parte de los arrendatarios puede significar una reducción de la oferta de las viviendas en alquiler (Mora-

---

<sup>85</sup> Ante el aumento de personas que viven solas, emergen figuras como el co-living que son aquellas viviendas formadas por un conjunto de habitaciones independientes con dormitorio y baño, en las que se comparten, los espacios de comedor, cocina y lavandería que habitualmente son gestionadas por una entidad promotora. De esta forma se satisface la demanda de aquellas personas que no podrían permitirse vivir alquilados solos en una vivienda pero mantienen espacios reservados para su intimidad.

Sanguinetti, 2012). De la misma forma, un aumento de los años de protección del inquilino en contextos inflacionarios supone una pérdida económica para el arrendador (en términos reales) que se reflejaría nuevamente en la retirada de viviendas por parte de los arrendadores (Mora-Sanguinetti, 2011). Por tanto, la duración mínima de 7 años que se exige a las personas jurídicas en una situación de escasez de oferta no parece la decisión más acertada, condiciona la viabilidad de proyectos dada su escasa rentabilidad, desincentivándose la inversión<sup>86</sup>, traduciéndose en una menor oferta y en definitiva, en unos precios más altos (Cabrillo, 2022).

La frecuente intervención regulatoria en los arrendamientos provoca además una menor seguridad jurídica para los propietarios e inversores que deben afrontar un contexto de incertidumbre y poca previsibilidad en la normativa, cuando además se trata de un sector que debe lidiar con importantes costes de entrada que únicamente pueden recuperarse a largo plazo. En la literatura económica se observa una relación negativa entre la falta de seguridad jurídica para el propietario y el desarrollo del mercado de arrendamiento de vivienda ((Mora-Sanguinetti, 2011); (Casas-Arce & Saiz, 2010)).

Como López & De Los Llanos (2020) señalan en relación con el trabajo realizado por Cuerpo, Kalantaryan, & Pontuch (2014) se evidencia la relevancia de disponer de un sistema judicial eficiente y ágil que garantice la seguridad jurídica y evite la ineficiencia que genera en el mercado la existencia de contratos de arrendamiento de excesiva duración. Sin embargo, ha de apuntarse que algunos autores han demostrado que, alcanzado un determinado nivel de seguridad jurídica, la protección del inquilino<sup>87</sup> genera ganancias de bienestar social al dotar a los arrendatarios de certidumbre para afrontar costosos desplazamientos de residencia ((López & De Los Llanos, 2020); (Favilukis, Mabile, & Nieuwerburgh, 2019)).

Aunque en la producción científica se encuentran mediciones sobre la eficacia del sistema judicial<sup>88</sup>, las unidades territoriales objeto del estudio son los países. Para el

---

<sup>86</sup> Con las desventajas mencionadas que supone que sociedades profesionalizadas no ocupen una parte importante del mercado.

<sup>87</sup> Duraciones mínimas exigidas o plazos exigidos al arrendador para comunicar la finalización del contrato.

<sup>88</sup> A través de medidas indirectas como la de “*formalismo judicial*” construida por los resultados anuales del proyecto Doing Business del Banco Mundial. Juan. S. Mora-Sanguinetti utilizando datos reales del funcionamiento del sistema judicial muestra que ineficiencia en la fase de ejecución del contrato

estudio econométrico que trata de explicar los factores determinantes del precio medio provincial se escogerá la variable *okupación*<sup>89</sup> que, como se explicará a continuación, está estrechamente relacionada con la seguridad jurídica y se disponen de datos a nivel provincial.

En la tendencia normativa reciente en materia de vivienda parece deducirse una ascendente legitimación de la *okupación* a través de la suspensión de los procesos de desahucio. Desde el punto de vista económico, la suspensión del desahucio implica menores incentivos a la oferta de alquiler, pero en este caso la restricción de oferta será mayor a los colectivos más vulnerables (aquellos a los que la normativa pretendía amparar). Ante tal desprotección de los propietarios frente a los movimientos *okupas*, éstos exigirán mayores garantías y priorizarán a aquellos que demuestren una mayor solvencia, determinando umbrales que por seguro las clases más vulnerables no podrán alcanzar (Cabrillo, 2022). Además ante la rentabilidad que obtienen los ocupantes de estas actividades se genera un cierto “efecto llamada” en detrimento de los inquilinos que cumplen con sus obligaciones legales.

En el primer semestre del año 2022 España registró un total de 10.220 *okupaciones*<sup>90</sup>, solamente en Cataluña se produjeron el 42%. Como el dato absoluto no es apropiado para la comparación de las provincias se propone la introducción en el modelo econométrico del número de *okupaciones* por cada 100.000 viviendas vacías<sup>91</sup> en cada una de las provincias. Barcelona (1.521), Girona (577), Tarragona (550), Madrid (486) y Lérida (422) son las provincias que aportan los resultados más altos, mientras que Teruel (3), Palencia (5), Zamora (9), Lugo (15) y León (19)<sup>92</sup>, las que menores.

Los datos descritos suscitan alguna duda sobre la condición de la *okupación* como factor explicativo del precio, es cierto que los datos mínimos coinciden con las provincias que menor precio registran, sin embargo, en sentido opuesto el caso de Cataluña eclipsa al resto de provincias, solamente Madrid se cuela entre las más *okupadas*. La hipótesis de

---

incrementa el peso de la vivienda en propiedad en España (reducción de la oferta de alquiler) en (Mora-Sanguinetti, 2012).

<sup>89</sup> Tomar una vivienda deshabitada e instalarse en ella sin el consentimiento del propietario.

<sup>90</sup> Según los datos que el Ministerio del Interior aportó al portal inmobiliario Idealista.

<sup>91</sup> Aquellas que potencialmente pueden ser objeto de *okupación*.

<sup>92</sup> Obsérvese la table 4 en el anexo.

partida es que sí se podría tratar de un factor determinante del precio aunque parece que en menor cuantía que los anteriormente expuestos.

El liderazgo de Cataluña se explica a partir de la tolerancia de los poderes públicos frente a los movimientos *okupas*. El Ayuntamiento de Barcelona consideró la ocupación ilegal como situación de emergencia social, priorizando así en la adjudicación de viviendas a las familias que permanecían ilegalmente pese a iniciarse el proceso de desahucio. Ya se mencionaron las medidas que adoptó el Parlamento de Cataluña en relación con el alquiler social obligatorio (Ràfols, 2022). No significa que no haya que buscar alternativas de acceso de vivienda a los colectivos vulnerables, pero dicha responsabilidad debe recaer sobre la Administración pública y no a costa de los propietarios particulares.

En conclusión, según el FMI<sup>93</sup> y la OCDE<sup>94</sup> se debe promover la seguridad jurídica y reducir la asimetría existente entre propietario e inquilino para, en última instancia, aumentar la oferta de alquiler. También deben reducirse los tiempos necesarios en los procesos judiciales para expulsar a los *okupas*<sup>95</sup> a través de mecanismos de resolución extrajudiciales, como el arbitraje, y con medios electrónicos.

## **5.8 Las viviendas de uso turístico**

El surgimiento de modalidades de alquiler vacacional en algunas de las principales ciudades españolas podría generar competencia con el mercado de alquiler residencial. Si dicha modalidad se concentrara en determinados barrios, el desplazamiento de la oferta residencial a la turística podría generar un incremento de precios en los alquileres residenciales al reducirse las viviendas disponibles a tal fin. La literatura económica disponible que confirme dicha hipótesis es escasa y poco fiable. Los autores López & De Los Llanos (2020) señalan algunos trabajos académicos sobre la cuestión como el de Horn & Merante (2017) que encuentran un efecto modesto sobre los precios de alquiler en Boston o el de Koster, van Ommeren, & Volhausen (2018) que muestran precios más altos y menos oferta de alquiler residencial en las zonas de mayor densidad de alquiler

---

<sup>93</sup> FMI Country Report nº 2023/033.

<sup>94</sup> Estudio económico de España 2023 de la OCDE.

<sup>95</sup> En Francia la policía puede proceder al desalojo sin necesidad de orden judicial, durante las primeras 48 horas. En Holanda es suficiente la denuncia ante la policía y presentar el título de propiedad para la presentación inmediata de una autorización judicial de desalojo. En Alemania se contempla el desalojo en 24 horas.

turístico de la ciudad de Los Ángeles. Aunque puede ser la explicación de algunas zonas concretas no puede afirmarse de forma categórica tal relación causal para el conjunto de la economía.

Para el estudio econométrico se escoge el porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas censadas para cada una de las provincias en el año 2023<sup>96</sup>. Las provincias que más destacan son Las Palmas (4,37%), Santa Cruz de Tenerife (3,78%), Girona (4,27%), Baleares (4,06%) y Málaga (3,92%) mientras que las que presentan valores más bajos son Badajoz (0,12%), Palencia (0,16%), Valladolid (0,17%), Zaragoza (0,19%) y Álava (0,19%).

El turismo podría ser la explicación de los altos precios en algunas provincias que no tengan tanta presión sobre la oferta o cuyos trabajadores no perciban sueldos tan altos como en otras provincias, puesto que ni Barcelona, ni Madrid, ni Guipúzcoa, ni Vizcaya obtienen datos altos en esta categoría, que sí obtenían en otras variables. Sin embargo, provincias que se encuentran en un segundo escalafón en cuanto a precios como Baleares, Málaga, Las Palmas, o Girona sí obtienen datos altos en esta variable. Por tanto, podría existir cierta relación causal que impacte sobre el precio del alquiler y que explique la razón por la que estas provincias lidian con precios más altos que otras que obtienen el mismo resultado en otras variables.

### **5.9 Demanda extranjera**

Según la Organización Mundial del Turismo, España es el segundo país más visitado del mundo solo por detrás de Francia. Según el Ministerio de Industria y Turismo el número de turistas en 2023 superó por primera vez los 85 millones. La atracción de los turistas por la península lleva a muchos a adquirir una vivienda en propiedad, no obstante la distribución geográfica de las compraventas de viviendas por parte de extranjeros es muy desigual entre las regiones españolas. Según el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles, los principales adquirentes de vivienda en

---

<sup>96</sup> Datos obtenidos del INE. Viviendas turísticas en España.

2022 eran de nacionalidad británica (11,1%), alemana (9,5%), francesa (7%), belga (5,2%) o italiana (4,6%)<sup>97</sup>.

Sería razonable pensar que las provincias en las que la demanda extranjera tuviera un mayor peso tendrían más demandantes con una mayor capacidad adquisitiva cuya repercusión podría reflejarse en el precio de la vivienda, tanto en régimen de compraventa como en régimen de alquiler. Este fenómeno no solamente tiene efectos económicos negativos, sino que podría dar lugar a procesos de gentrificación en determinadas zonas, provocando el desplazamiento forzoso de residentes de bajos ingresos, debido a la llegada de personas con un mayor poder adquisitivo.

Por tanto, se ha considerado la inclusión de la variable porcentaje de compraventas que realizaron los extranjeros sobre el total de las compraventas<sup>98</sup> en cada una de las provincias para estudiar si puede ser un factor que impacte en el precio del alquiler y explique las diferencias entre éstas. Las provincias que ocupan las primeras posiciones son Alicante (41,75%), Santa Cruz de Tenerife (34,95%), Baleares (34,38%), Málaga (33,48%) y Girona (28,21%), mientras que las últimas posiciones son para Badajoz (0,97%), Córdoba (0,99%), Orense (1,01%), Lugo (1,04%) y Pontevedra (1,20%). Ocurre una situación similar a la que se explicaba con las viviendas turísticas, habida cuenta de la relación entre ambas variables, vuelven a encabezar la lista provincias que no son las que alcanzan los precios más altos por la razón explicada anteriormente. De idéntica forma se puede apreciar cierta relación causal de la variable con el precio del alquiler que explique la razón por la que estas provincias lidian con precios más altos que otras que obtienen el mismo resultado en otras variables.

## **6. CONSECUENCIAS DEL CONTROL DE PRECIOS**

Si el motor de un coche hace un ruido extraño, el conductor puede decidir entre aumentar el volumen de la radio para ocultar el ruido o acudir al mecánico para reparar el problema. A corto plazo puede que la música tape el ruido molesto, pero en realidad el problema persiste y además empeora con el tiempo si no se actúa adecuadamente.

---

<sup>97</sup> Todos los países mencionados, según el Banco Mundial, cuentan con una renta per cápita superiora la de España.

<sup>98</sup> Según los datos de la estadística registral inmobiliaria publicada en el Anuario inmobiliario del Colegio de Registradores para el cuarto trimestre del año 2022.

De manera similar, cuando los poderes públicos optan por el control de precios en lugar de abordar las causas económicas subyacentes, están dando una patada hacia delante en vez de resolver la raíz de los problemas.

En cuanto a la idoneidad de la medida, existe un amplio consenso en la gran mayoría de economistas<sup>99</sup> de todas las ideologías, es profundamente ineficiente y provoca distorsiones en el mercado, perjudicando tanto la cantidad como la calidad de la oferta. Una de las frases más célebres la pronunció el economista socialdemócrata sueco Assar Lindbeck que afirmaba que el control de alquileres es el modo más efectivo de destruir una ciudad, con la excepción de los bombardeos. Aunque también se encuentran argumentos que justifican el control de precios de alquiler, según López & De Los Llanos (2020) apoyándose en el trabajo de Favilukis, Mabile, & Nieuwerburgh (2019), la limitación de precios tiene la capacidad de generar ganancias de bienestar social cuando los controles se concentran en aquellos hogares que se encuentran en la parte inferior de la distribución de la renta.

El control de precios es la medida protagonista de la Ley de Vivienda, sin embargo es probable que no solo no solucione el problema de la insuficiencia de oferta sino que podría conducir a agravarlo. A continuación se detallan las principales consecuencias sustentadas por la experiencia internacional y la literatura económica consultada.

### **6.1 Reducción de la oferta y dualidad del mercado**

La oferta de alquiler de vivienda, a diferencia de otros bienes<sup>100</sup>, es muy rígida al alza ya que requiere de largos procesos de planificación y construcción, no obstante es muy flexible a la baja en el corto plazo. Ante controles de precios en el mercado del alquiler los propietarios prefieren vender o dejarlas vacías, se desincentiva la oferta de alquiler a corto plazo, pero también se desincentiva la inversión en construcción de nuevas viviendas a largo plazo<sup>101</sup> (Raya, 2022). En San Francisco el control de alquileres redujo

---

<sup>99</sup> En el año 2021 The Initiative on Global Markets (IGM) de la Universidad de Chicago encuestó a los economistas más prestigiosos de las universidades americanas obteniendo como resultado que el 95% afirmaba estar muy en desacuerdo o en desacuerdo ante los controles de precio en los alquileres.

<sup>100</sup> Piénsese en cómo, por ejemplo, la oferta de mascarillas en la época de la pandemia del COVID-19 fue capaz de abastecer un exponencial incremento de demanda en cuestión de meses.

<sup>101</sup> Si es un sector en el que existe un amplio margen de beneficios, existen incentivos para que nuevas empresas o propietarios entren al mercado, acabe aumentando la oferta y se alcance un precio de

un 15% la oferta en alquiler lo que terminó elevando el precio de los alquileres a largo plazo ((Arruñada, 2022); (Diamond, McQuade, & Qian, 2019)).

En la Ley de Vivienda se prevén zonas de mercado tensionado donde se debe aplicar las limitaciones de precio, mientras que en el resto será el propio mercado quien designe el precio de equilibrio. De esta forma, se beneficia a los arrendatarios actuales sin tener en cuenta su situación económica, que gozan de un alquiler limitado en perjuicio de los potenciales inquilinos que tienen mayores dificultades de acceso a esas zonas por la menor disponibilidad de oferta de vivienda en alquiler. Esta disparidad en el trato entre los residentes existentes y los futuros inquilinos puede obstaculizar la movilidad laboral de ambos grupos. Por un lado, los arrendatarios actuales no tendrán incentivos para abandonar su alquiler, que supone una gran oportunidad de mercado y, por otro lado, las barreras de entrada a las que tendrán que hacer frente los posibles inquilinos para acceder a vivienda en las zonas reguladas serán mayores.

En Berlín la limitación de precios produjo la caída del 40% de la oferta en el mercado regulado<sup>102</sup> según el Instituto IFO alemán ((Raya, 2022); (Dolls, Fuest, Neumeier, & Stohlker, 2021)). Los pisos que estaban vacíos fueron vendidos o pasaron a ser utilizados por sus propietarios, la reducción de oferta en los lugares afectados hizo que los demandantes buscaran vivienda en las zonas no reguladas lo que provocó que aumentase el precio en el segmento no regulado. Es cierto que se consiguió la reducción de precios en las zonas reguladas pero a costa de aumentar los precios en el resto de ciudades no reguladas cercanas a Berlín ((Raya, 2022);(Hahn, Kholodilin, & Walth, 2021)).

Aunque en realidad no hace falta irse tan lejos, la normativa catalana del año 2020 introdujo controles de precios. Establecer un precio de referencia provocó que los precios de los alquileres (tanto los que se encontraban por encima como por debajo) convergieran hacia él. Cuanto más bajo era el precio de alquiler anterior al periodo de control más subía en el siguiente contrato, en el 16% de los peores inmuebles el precio medio llegó a incrementarse hasta en un 6%, mientras que en el resto de las viviendas

---

equilibrio inferior. Si se limitan los precios, se condiciona la viabilidad de futuros proyectos y se desincentiva la oferta a largo plazo.

<sup>102</sup> Al igual que en la Ley 12/2023 se distinguían zonas con limitaciones (mercado regulado) y sin ellas (zonas no tensionadas).

el efecto fue el esperado de tal forma que en el 16% de los mejores inmuebles el efecto de la política sobre los precios llegó a ser del -9,5%. Se acabó generando un efecto opuesto al que inicialmente se pretendía, las personas de renta más baja, que tienden a concentrarse en los peores inmuebles, tuvieron que hacer frente a incrementos de precio, mientras que los inquilinos con mayor capacidad económica se vieron beneficiados. Los propietarios de los pisos peores ven el umbral de precios como un precio aceptable al que pueden establecer sus alquileres (Montalvo, 2022). El autor Martínez (2023) se refirió al límite de precios como una suerte de “techo pegajoso” que, a medida que pasa el tiempo, va concentrando a los alquileres que previamente se situaban por debajo del umbral.

## **6.2 Inseguridad jurídica**

Ante horizontes temporales tan largos como supone la inversión de vivienda, la introducción de medidas que aumentan la incertidumbre y la inseguridad jurídica es especialmente perjudicial, ya que frena las inversiones. En este sentido también cabe destacar que el control de precios puede producir una elevación de la litigiosidad porque no se acompaña de organismos arbitrales específicos<sup>103</sup> conllevando mayores retrasos en la justicia que ya resuelve los asuntos con una preocupante dilación. Así se pudo apreciar en las ciudades alemanas que aplicaron la limitación de precios donde se produjo un colapso judicial (Cuervo, 2022).

## **6.3 Mal estado de las viviendas**

Al imponerse control de precios las tareas de mantenimiento, reparación y mejora de las viviendas se retrasa lo máximo posible o no se llegan a producir, dando pie a una vivienda deteriorada. Los propietarios no tienen incentivos para acometer este tipo de gastos porque pierde el atractivo de la rentabilidad ((López & De Los Llanos, 2020); (Early, 2000)). En España se tiene la experiencia de los alquileres de renta antigua que han dado lugar a viviendas deterioradas por la negativa de sus propietarios a realizar obras de conservación cuyos gastos superarían a los ingresos que perciben (Rallo, 2023).

---

<sup>103</sup> En el informe sobre el anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda el CGPJ argumenta que la legislación renuncia a regular mecanismos extraprocesales trasladando a los jueces toda la carga sobre el aseguramiento de su cumplimiento.

#### **6.4 Mercado negro**

Desde una perspectiva económica los precios controlados no reflejan adecuadamente la oferta y la demanda reales en el mercado. Cuando los precios establecidos son artificialmente bajos, se crea un exceso de demanda que no puede ser satisfecho por la oferta disponible al precio fijado. Ante esta situación los demandantes recurren al mercado negro para obtener el precio de alquiler que están dispuestos a pagar de la misma forma que los arrendadores encuentran incentivos para percibir una renta superior.

Destaca el particular caso de Estocolmo, en el que se desarrolló el fenómeno del subarriendo en mercado negro. Los actuales inquilinos, ansiosos por maximizar el valor económico de sus contratos, y los futuros inquilinos, desesperados por encontrar una vivienda ante la insuficiencia de oferta, dieron origen a un mercado secundario. En este mercado, los alquileres son considerablemente más elevados que en el mercado primario, reflejando la escasez de viviendas disponibles y la alta demanda por parte de aquellos que buscan un lugar para vivir. Esta disparidad de precios entre el mercado primario y el secundario subraya las tensiones y desequilibrios en el sector de alquiler, exacerbados por la intervención y regulación gubernamental. Casi una quinta parte de los inquilinos del área metropolitana de Estocolmo admite haber pagado ilegalmente por un contrato de alquiler ((Arruñada, 2022); (Kopsch, 2019)).

#### **6.5 Lista de espera**

Cuando hay escasez de oferta, se prolonga el tiempo de espera para encontrar una vivienda. En Suecia el control de alquileres ha generado un exceso de demanda en las áreas urbanas más atractivas como Estocolmo<sup>104</sup> o Göteborg. Esto ha resultado en largas listas de espera para acceder a viviendas en alquiler, con más de medio millón de personas esperando y plazos que superan los 11 años en algunas zonas ((Cuervo, 2022); (Donner, Englund, & Persson, 2017)).

Los arrendadores podrán seleccionar entre muchos posibles candidatos quien será su futuro inquilino, se decantarán por aquellos que puedan acreditar una mayor solvencia,

---

<sup>104</sup> En Estocolmo el precio de equilibrio resultante de la intersección entre la demanda y oferta llegó a ser hasta un 70% más alto que el precio máximo, lo que provocó un déficit de 27.000 apartamentos en la ciudad. (Donner, Englund, & Persson, 2017).

de nuevo causando el efecto contrario al perseguido, perjudicando a aquellos colectivos más vulnerables, como sucedió en el caso del control de precios de St. Paul, Minnesota. La regulación de los alquileres provoca una separación entre quienes tienen acceso al mercado de vivienda, generalmente personas con mayores niveles educativos, y aquellos que quedan excluidos, frecuentemente inmigrantes o jóvenes. Esta situación conduce a que estos últimos se vean obligados a residir en áreas periféricas menos atractivas, donde hay una concentración notable de personas dependientes de la asistencia social y con altas tasas de desempleo ((Arruñada, 2022);(Söderberg, Wilhelmsson, & Enstrom, 2014)).

### **6.6 Empobrecimiento patrimonial**

Si se limita la actualización de la renta a un nivel inferior a la evolución de indicadores que reflejan el coste de la vida, como el IPC, significa determinar por ley el empobrecimiento patrimonial de los propietarios. En un contexto inflacionario en el que además existe una duración mínima excesiva de los contratos, los propietarios tratarán de anticiparse a las futuras pérdidas provocadas por la limitación de la actualización partiendo desde un precio más alto, provocando un aumento artificial de los precios (Cabrillo, 2022).

### **6.7 Conclusión**

La regulación de alquileres apenas logra controlar temporalmente los precios en las áreas designadas, que suelen ser las más costosas, pero esto se hace a expensas de trasladar la presión al sector no regulado. Además, esta medida conlleva una disminución significativa en la oferta de viviendas en alquiler, empeorando el desequilibrio a largo plazo y exacerbando la escasez de vivienda. Así, lo que se supone que sería una solución temporal al problema de acceso al alquiler termina por intensificar dicho desequilibrio entre oferta y demanda, empeorando la situación en lugar de mejorarla.

Es crucial reconocer que muchos de los problemas actuales relacionados con el acceso a la vivienda son resultado directo de políticas de vivienda inadecuadas por parte del sector público, las cuales han estado enfocadas principalmente en el beneficio político, en lugar de ofrecer soluciones efectivas. Sin embargo, la clase política parece cada vez

más distante de los problemas reales de la gente, priorizando agendas partidistas sobre necesidades ciudadanas. Esta desconexión genera una sensación de infantilización política, donde los debates superficiales eclipsan las soluciones sólidas. Esta dinámica socava la confianza en las instituciones democráticas y debilita la legitimidad del sistema político. Es fundamental que los líderes políticos retomen el contacto con las preocupaciones de la ciudadanía y trabajen por el bien común, dejando de lado intereses partidistas.

## 7. ANÁLISIS ECONOMÉTRICO

En este apartado se propone un modelo econométrico de regresión lineal múltiple para explicar la variable dependiente: precio medio del alquiler residencial por metro cuadrado de las provincias españolas. Los datos corresponden al año 2022 y se han obtenido del portal inmobiliario idealista. El objetivo es determinar qué variables, de las analizadas en el apartado anterior, explican mejor las diferencias provinciales en los precios del alquiler. De esta forma se podrá comprobar en el modelo econométrico si los datos obtenidos avalan las hipótesis sobre el grado de significación de los factores previamente analizados, para en última instancia hacer una valoración sobre la posible adecuación de la intervención pública realizada, siempre con la máxima cautela debido a las limitaciones que conlleva un modelo econométrico que trata de explicar una realidad compleja a partir de una simplificación de la misma.

Un modelo de regresión lineal múltiple es aquel que “permite estimar el efecto sobre  $Y_i$  de la variación de una variable  $X_{1i}$  manteniendo constantes el resto de los regresores ( $X_{2i}$ ,  $X_{3i}$ , etc.)” (Stock & Watson, 2012). Su formulación matemática es la siguiente:

$$Y_i = B_0 + B_1X_{1i} + B_2X_{2i} + \dots + B_KX_{ki} + U_i ; \quad i = 1, \dots, n$$

En el caso que nos ocupa, la variable explicada,  $Y_i$ , sería el precio medio del alquiler residencial por metro cuadrado de cada una de las provincias españolas obtenido en el portal inmobiliario idealista, mientras que las *Betas* son los coeficientes de los regresores, es decir parámetros constantes y desconocidos que deben ser estimados a partir de una muestra de datos. El método de estimación será Mínimos Cuadrados Ordinarios (MCO) y se realizará a través del programa informático *Eviews*, las “X” son las variables observables independientes que explican la variable dependiente, que en este

caso coincidirán con los factores analizados en el apartado anterior. Por último  $U_i$  es la perturbación aleatoria no observable.

Para que los estimadores MCO del modelo cumplan con todas las propiedades necesarias para explicar óptimamente el comportamiento de la variable dependiente es necesario que concurren los denominados supuestos del modelo<sup>105</sup>, por ello se comprobará posteriormente la concurrencia de dichos supuestos en el modelo. Si se cumplen las condiciones anteriormente expuestas los estimadores de MCO serán lineales, insesgados, óptimos, consistentes y asintóticamente su distribución también es normal (Stock & Watson, 2012).

Antes de proceder a la estimación del modelo de regresión lineal se ha calculado en la matriz de correlaciones (presente en la tabla 5 del anexo). Conforme a las correlaciones existentes entre las variables, se han estimado varios modelos con distintos regresores incluyendo preferentemente aquellas variables explicativas que presentaban un coeficiente de correlación más alto (más cercano a 1), con la variable dependiente (*Preciom*).

### 7.1 Presentación de los resultados iniciales de la estimación (Validación I)

Conforme al proceso descrito anteriormente, se han estimado varios modelos de regresión lineal a través del programa Eviews, cuyos resultados más significativos se recogen en la siguiente tabla. Los regresores que allí aparecen son los siguientes:

- i. *Preciosuelo1*: Precio medio provincial del suelo urbano por metro cuadrado en 2021.
- ii. *DemandaOfer*: 
$$\frac{\text{DENSIDAD DE POBLACION}}{\frac{\text{VIVIENDAS VACÍAS} + \text{VIVIENDAS DE USO ESPORÁDICO}}{\text{VIVIENDAS TOTALES}}}$$
- iii. *Salarios*: Salarios medios provinciales en el año 2022.
- iv. *Okupación*: Número de okupaciones cada 100.000 viviendas vacías en el primer semestre de 2022.

<sup>105</sup> Los supuestos del modelo son:

1. Supuesto de media condicional nula:  $E((u_i | X_{1i}, X_{2i}, \dots, X_{ki})) = 0$ .
2. Las observaciones son independientes y además provienen de la misma distribución.
3. Los momentos muestrales convergen en probabilidad a los momentos poblacionales.
4. No existe multicolinealidad perfecta:  $Rg(X) = K + 1 < N$ .
5. La perturbación aleatoria  $U_i$  es homocedástica  $Var(u_i | X_{1i}, X_{2i}, \dots, X_{ki}) = \sigma^2$ .
6. La distribución de  $U_i$  condicionada a  $X_{1i}, X_{2i}, \dots, X_{ki}$  es normal  $u_i | X_{1i}, X_{2i}, \dots, X_{ki} \rightarrow N(0, \sigma^2)$ .

- v. *VUT*: Porcentaje de viviendas de uso turístico respecto al total.
- vi. *Demanda Extranjera*: Porcentaje de compraventas de viviendas que realizaron los extranjeros sobre el total.
- vii. *GranTenedor*: Número de grandes tenedores cada 1.000 pequeños propietarios.

**Tabla 7.1: Resultados e indicadores comparados de modelos estimados.**

Variable dependiente: Precio medio provincial del alquiler residencial por metro cuadrado según el portal inmobiliario idealista en el año 2022.

Regresor	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
<i>Constante</i>	4,028002** (0,438028)	4,782890** (0,426299)	-0,959764 (2,055294)	-1,805806 (1,873878)	-4,355387* (1,685011)	-4,273868* (1,703771)	-4,163708* (1,667215)
<i>Preciosuelo1</i>	0,031952** (0,002955)	0,022267** (0,003537)	0,019522** (0,003426)	0,020001** (0,003106)	0,009511* (0,003550)	0,00990** (0,003672)	0,0114413** (0,003728)
<i>DemandaOfer</i>		0,000779** (0,000195)	0,000583** (0,000194)	0,000224 (0,000205)	0,000502** (0,000185)	0,000494* (0,000187)	0,000462** (0,000184)
<i>Salarios</i>			0,003426** (0,001203)	0,003701** (0,001090)	0,005437** (0,001002)	0,005366** (0,001017)	0,004913** (0,001049)
<i>Okupación</i>				0,002605** (0,000773)	0,001952** (0,000669)	0,002010** (0,000682)	0,002223** (0,000685)
<i>VUT</i>					0,636190** (0,145222)	0,716447** (0,201786)	0,538168** (0,157678)
<i>Demanda extranjera</i>						-0,013359 (0,023126)	
<i>GranTenedor</i>							0,060811 (0,040866)
<i>R<sup>2</sup></i>	0,708920	0,782899	0,815438	0,852612	0,897375	0,898165	0,902400
<i>R<sup>2</sup> Ajustado</i>	0,702856	0,773661	0,803401	0,839511	0,885713	0,883955	0,888782
<i>Akaike</i>	3,558485	3,305251	3,182874	2,997954	2,675973	2,708243	2,665761
<i>Estadístico F</i>	116,9033	84,74457	67,74618	65,07935	76,94881	63,20853	66,26267
<i>P-valor</i>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00000
<i>Nº de observaciones</i>	50	50	50	50	50	50	50

Fuente: Elaboración propia a través del programa Eviews conforme a los datos recogidos en el trabajo.

Nota: Los regresores son significativos al 1%\*\* o al 5%\* tras la realización del contraste de significación individual.

Una vez estimada una regresión lineal, es posible preguntarse en qué medida esta regresión lineal se ajusta a los datos, es decir, si los regresores recogen mucha o poca proporción de la variación de la variable dependiente. El  $R^2$  y el  $R^2$  ajustado de la regresión mide la bondad de la estimación MCO de la recta de regresión múltiple. El  $R^2$  de la regresión es la proporción de la varianza muestral de  $Y_i$  que está explicada por los regresores, por lo que, cuanto más grande sea, mejor será explicada la variable dependiente, sin embargo, el inconveniente que presenta es que en las regresiones múltiples aumenta cada vez que se añade un regresor, aunque este no sea significativo. Por este motivo, cada vez que aumenta el  $R^2$  no quiere decir que la adición de la variable implique necesariamente una mejora en el modelo, una forma de corregir dicha imprecisión es deflactar el  $R^2$  mediante algún factor, y esto es lo que hace el  $R^2$  ajustado (Stock & Watson, 2012)<sup>106</sup>.

Aplicando lo anteriormente expuesto, el modelo más adecuado para explicar las diferencias en los precios provinciales es el modelo 7 de la tabla 7.1 porque presenta el  $R^2$  ajustado más elevado (0,888782). El modelo 7 es la estimación del precio medio de alquiler por metro cuadrado de las provincias en el año 2022 explicado por las siguientes variables: *Preciosuelo1*, *DemandaOfer*, *Salarios*, *Okupacion*, *VUT*, *GrandesTenedores*.

A continuación, se va a comprobar que dicho modelo cumple con los supuestos mencionados anteriormente para garantizar las propiedades de los estimadores MCO.

## 7.2 Presentación de los resultados de los test y pruebas realizadas en el modelo (Validación II)

A pesar de que los estimadores son conjuntamente significativos para explicar la variable endógena (p.valor del estadístico F < 0,05), se observa que la variable *GranTenedor* no es significativa individualmente, aunque se podría pensar que obedece a un alto grado de correlación con otra de las variables explicativas, pero tal y como se puede observar en la tabla 5 del anexo no presenta un nivel alto con ninguna de las variables incluidas. En todo caso se mantiene en el modelo, pues al ser incluida el  $R^2$  ajustado mejora (de

---

<sup>106</sup> El  $R^2$  es  $1 - \frac{SR}{ST}$  donde SR es la suma cuadrado de los residuos  $\sum_i^n \hat{U}_i^2$  y ST la suma cuadrado total  $\sum_i^n (Y_i - \bar{Y})^2$ . Mientras que el  $R^2$  ajustado es  $1 - \frac{n-1}{n-k-1} \frac{SR}{ST}$ .

0,885713 a 0,8887782). A continuación se analizará la concurrencia de los supuestos, para tener cierta garantía de que los estimadores gozarán de las propiedades (ELIO<sup>107</sup>), consistencia, eficiencia y asintóticamente de distribución normal.

### 7.2.1 Multicolinealidad

La multicolinealidad supone la existencia de relaciones lineales entre las variables explicativas. La multicolinealidad es perfecta cuando uno de los regresores es una combinación lineal perfecta del resto de los regresores. La multicolinealidad es imperfecta cuando uno de los regresores está altamente correlacionado, pero no de forma perfecta, con alguno o algunos de los otros regresores. Aunque la presencia de la multicolinealidad no supone el incumplimiento de ninguno de los supuestos (los estimadores mantienen sus propiedades), los estimadores serán más difíciles de interpretar y sus coeficientes se estimarán de forma más imprecisa. La multicolinealidad en el modelo se puede detectar de diversas formas, aunque se van a destacar las siguientes:

#### a) Análisis de los coeficientes de correlación lineal simple

Un alto coeficiente de correlación entre dos variables explicativas puede reflejar un problema de multicolinealidad. En la tabla 5 del anexo sí se observa que la variable *DemandaOfer* tiene un alto grado de correlación con otras variables como el *Salario*, *PrecioSuelo1* u *Okupación*. No obstante, no se trata de la forma más eficaz para detectar problemas de multicolinealidad ya que podría existir aunque los coeficientes de correlación lineal simple fueran bajos.

Si el signo que refleja el coeficiente de correlación entre el regresor y el regresando es distinto del coeficiente que posteriormente se ha estimado en el modelo podría esconder un problema de multicolinealidad. En el modelo estimado no se aprecia dicha circunstancia y todos los signos responden de la forma que cabría esperarse.

#### b) Factor de Inflación de la Varianza

El factor de inflación de la varianza mide la influencia que tiene la relación de  $X_j$  con las demás variables sobre la varianza de  $\hat{B}_j$ . Se puede interpretar como cuántas veces es la

---

<sup>107</sup> Estimador Lineal, Insesgado y Óptimo.

varianza del estimador, la que tendría en el caso de regresores ortogonales (ausencia de relación lineal con el resto de los regresores)<sup>108</sup>.

$$FIV_j = \frac{1}{1 - R_{X_j, X_1, \dots, X_{j-1}, X_{j+1}, \dots, X_k}^2}$$

Si, por ejemplo  $FIV_j$  fuese igual a 2, la varianza de  $\hat{B}_j$  sería el doble de la que tendría si hubiera ortogonalidad en los regresores. Si entre los regresores no hubiera ningún tipo de relación lineal el  $FIV_j$  sería igual a 1. Se trata de un indicador de multicolinealidad más fiable que los coeficientes de relación simple. No existe un valor fijo sobre cuando se considera elevado y, por tanto, representativo de multicolinealidad, pero algunos autores consideran que valores de  $FIV_j > 10$  son un indicio de multicolinealidad. Si se obtiene un valor inferior, no quiere decir que no exista multicolinealidad sino que se espera que los problemas no sean tan graves.

**Imagen 7.1: Resultados Factor Inflación de la Varianza**

Variance Inflation Factors  
 Date: 04/24/24 Time: 12:34  
 Sample: 1 50  
 Included observations: 50

Variable	Coefficient Variance	Uncentered VIF	Centered VIF
PRECIOSUELO1	1.39E-05	20.63685	4.252178
DEMANDOFER	3.39E-08	4.456130	3.419971
SALARIOS	1.10E-06	248.7690	2.307935
OKUP	4.69E-07	3.125043	1.847082
VUT	0.024862	4.466488	2.327109
GRANTENEDOR	0.001670	12.09426	1.290912
C	2.779604	187.8465	NA

Fuente: Elaboración propia con el programa Eviews

Como se puede apreciar en la columna Centered VIF ninguno de los regresores alcanza un nivel excesivamente elevado, por lo que parece que la multicolinealidad existente no causa un grave problema a la hora de interpretar los coeficientes de los estimadores que además serán más precisos.

<sup>108</sup>  $R_{X_j, X_1, \dots, X_{j-1}, X_{j+1}, \dots, X_k}^2 = 0$ .

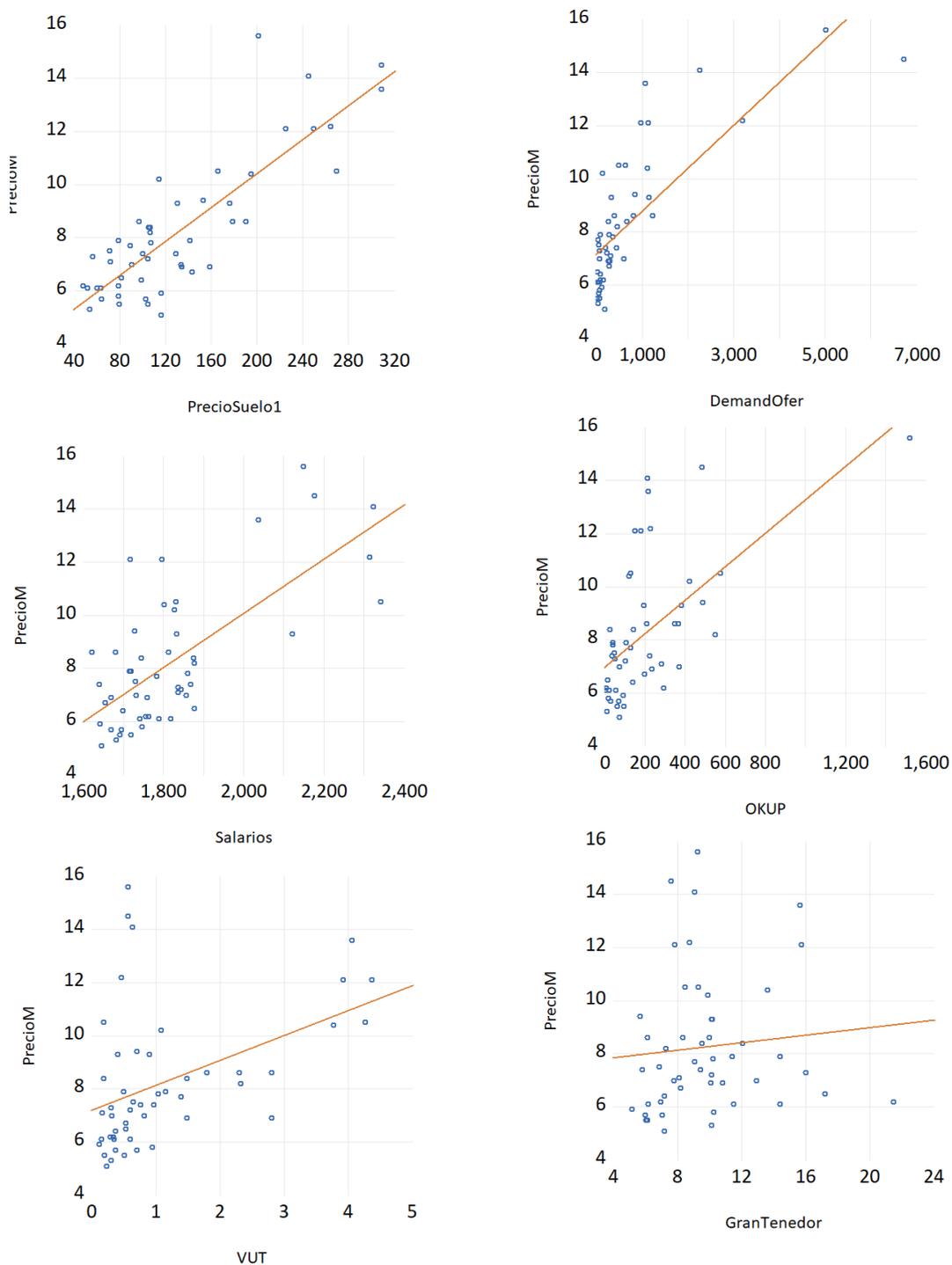
### 7.2.2 Linealidad

La linealidad de un modelo supone que “el efecto sobre Y de un cambio unitario en X no depende del valor de X” (Stock & Watson, 2012). Por lo que si el modelo no es lineal, la pendiente de la recta de regresión lineal no es constante, lo que supone que en determinados puntos un valor alto de X incidirá en mayor medida en el valor de la variable endógena. Si la forma funcional del modelo es incorrecta, no se cumple el supuesto 1 de media condicionada de la perturbación igual a cero, por lo que los estimadores serían sesgados e inconsistentes, el estimador de la varianza de las perturbaciones será también sesgado e inconsistente y los contrastes de hipótesis habituales no serían válidos. Existen distintas formas de detectar una incorrecta especificación funcional.

#### a) Métodos gráficos

El diagrama de dispersión de Y frente a los distintos regresores puede aportar una visión sobre cuál es la forma funcional que relaciona a ambas variables.

**Imagen 7.2: Diagrama de dispersión de la variable dependiente respecto a cada una de las variables explicativas**



Fuente: Elaboración propia con el programa Eviews.

Tal y como se aprecia en la imagen 7.2 todas las gráficas parecen indicar que se trata de una relación lineal, y por tanto, habría una correcta especificación de la forma funcional.

b) Contraste Reset de Ramsey

Este contraste es una prueba general de errores de especificación que puede ser aplicada para la detección de no linealidades. Consiste en introducir en el modelo una variable adicional que contiene potencias de  $\hat{Y}$ . Dado el modelo  $Y = XB + U$  se introducen potencias de los valores estimados de  $Y$  ( $Z=\hat{Y}^2$ ). De la forma  $Y = XB + Z\gamma + U$  y se contrasta la significación de la potencia.

$$H_0: \gamma = 0 \text{ (linealidad)}$$
$$H_1: \gamma \neq 0 \text{ (No linealidad)}$$

El resultado que implica que el modelo está bien especificado de forma lineal es que se acepte la hipótesis nula y, por tanto, existe linealidad.

**Imagen 7.3: Resultados del contraste Reset de Ramsey**

Ramsey RESET Test  
Equation: UNTITLED  
Omitted Variables: Squares of fitted values  
Specification: PRECIOM PRECIOSUELO1 DEMANDOFER SALARIOS  
OKUP VUT GRANTENEDOR C

---

	Value	df	Probability
t-statistic	0.018940	42	0.9850
F-statistic	0.000359	(1, 42)	0.9850
Likelihood ratio	0.000427	1	0.9835

---

Fuente: Elaboración propia con el programa Eviews.

Como se observa en la imagen 7.3, el p.valor del estadístico t de contraste es 0,9850, que es superior al 0,05 de nivel de significación utilizado. Por ello, se acepta la hipótesis nula, y el modelo es lineal, por lo que no existen errores de especificación en la forma funcional.

**7.2.3 Simultaneidad**

Además del error de especificación en la forma funcional (previamente analizado) y la omisión de variables relevantes (cuya identificación ha de basarse en los conocimientos de la teoría económica), la causalidad simultánea puede hacer que los estimadores sean sesgados e inconsistentes.

La causalidad igual que funciona en la dirección desde la variable explicativa hacia la variable dependiente, podría ir también en el sentido inverso. Aplicándolo al caso concreto, como ya previamente se puntualizó, el precio por metro cuadrado del suelo

urbano es un factor que influye en el precio de alquiler, puesto que una normativa urbanística limitativa, compleja y poco flexible restringe la bolsa de suelo disponible y provoca un exceso de demanda que presiona al alza los precios. Pero, por otro lado, el precio del alquiler también afecta al precio del suelo, puesto que las constructoras o promotoras de vivienda estarán dispuestas a alcanzar un determinado nivel de precio en función de la expectativa de rentabilidad que suponga la inversión en el suelo. Es decir, si el precio final de la vivienda (ya sea en régimen de alquiler o en compraventa) es más alto en provincias como Madrid o Barcelona, los inversores están dispuestos a pagar un precio más alto por el suelo porque mantienen la expectativa de recuperarlo en el futuro, mientras que en otras provincias como Soria o Teruel, con precios de alquiler más bajos, el desembolso inicial no podrá ser de tal entidad (Stock & Watson, 2012).

La causalidad simultánea conduce a la correlación entre  $X_i$  y la perturbación aleatoria. La solución al sesgo de causalidad simultánea no es fácil, una de ellas es llevar a cabo la estimación mediante variables instrumentales o un experimento aleatorizado controlado en el que se anule el canal de la causalidad inversa. Ante la limitación de los medios disponibles para salvar el problema de la causalidad simultánea se ha introducido en el modelo la variable que recoge el precio del suelo, pero en lugar de tomar los datos del mismo año que la variable a explicar (el precio del alquiler (2022)), se han tomado los datos del precio del suelo del año anterior (2021), de esta forma se sorteja la simultaneidad puesto que es razonable pensar que los precios del suelo del año anterior influyen en el precio del alquiler del año siguiente, pero el precio del alquiler del año siguiente no influye en el precio del suelo del año precedente.

#### *7.2.4 Normalidad de la perturbación aleatoria*

Si la perturbación aleatoria no se distribuye como una normal deja de cumplirse el supuesto 6 del modelo. La falta de normalidad puede estar asociada a valores atípicos, a relaciones no lineales o a otros errores de especificación. Aunque la perturbación aleatoria no siga una distribución normal los estimadores MCO de los coeficientes del modelo seguirán teniendo buenas propiedades, no obstante, implica que estos no sigan una distribución normal, por lo que, los estadísticos utilizados para realizar los contrastes de hipótesis no seguirán distribuciones conocidas, impidiendo su utilización para llevar

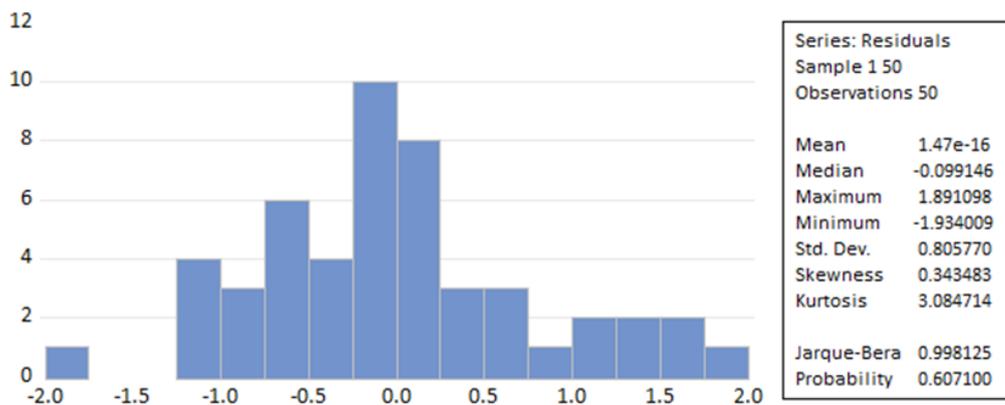
a cabo contrastes de hipótesis en muestras pequeñas. Para las muestras grandes los contrastes seguirían teniendo validez por la aplicación del teorema del límite central.

La perturbación aleatoria del modelo es una variable no observable, por lo que, para contrastar si su distribución se ajusta a una normal se deben analizar los residuos de la estimación mínimo-cuadrática<sup>109</sup>. El estadístico Jarque-Bera está basado en los coeficientes de asimetría y curtosis que, si la distribución fuera Normal, tomarían el valor cero y tres respectivamente.

$$d_{JB} = \frac{n - k - 1}{6} \left[ g_1^2 + \frac{1}{4} (g_2 - 3)^2 \right] \rightarrow X_2^2 \text{ cuando } n \rightarrow \infty$$

$H_0$ : Normalidad  
 $H_1$ : No normalidad

**Imagen 7.4: Resultados del Test de Jarque-Bera**



Fuente: Elaboración propia con el programa Eviews.

Como se observa en la imagen 7.4 el p.valor del estadístico es de 0,607100, superior al nivel de significación del 5%. Por tanto se acepta la hipótesis nula de normalidad, con lo que las perturbaciones aleatorias siguen una distribución normal.

<sup>109</sup>  $\hat{u}_i = Y_i - \hat{B}_0 - \hat{B}_1 X_{1i} + \hat{B}_2 X_{2i} - \dots - \hat{B}_k X_{ki}$ .

### 7.2.5 Homocedasticidad de las perturbaciones

La perturbación aleatoria, es homocedástica, si la varianza de la distribución condicional de  $U_i$  dado  $X_i$  es constante para  $i=1, \dots, n$  y en particular, no depende de  $X_i$ , de lo contrario, la perturbación aleatoria es heterocedástica. En relación con las consecuencias de la heterocedasticidad, tanto si las perturbaciones son homocedásticas como si son heterocedásticas, el estimador MCO es insesgado, consistente y asintóticamente normal. No obstante, las varianzas de los estimadores son incorrectas y esto influye en los contrastes de significación individual (contraste de la  $t$  de Student) y de significación conjunta (contraste de la  $F$  de Snedecor), que dejan de ser fiables. Además el estimador no es óptimo, no es el estimador con menor varianza dentro de los estimadores lineales e insesgados (Stock & Watson, 2012).

Para detectar la heterocedasticidad se puede volver a utilizar métodos gráficos como el diagrama de dispersión de  $\hat{u}_i$  con cada uno de los regresores o se puede realizar el contraste asintótico de White. Los residuos al cuadrado representan en cierto modo a la varianza de las perturbaciones<sup>110</sup>.

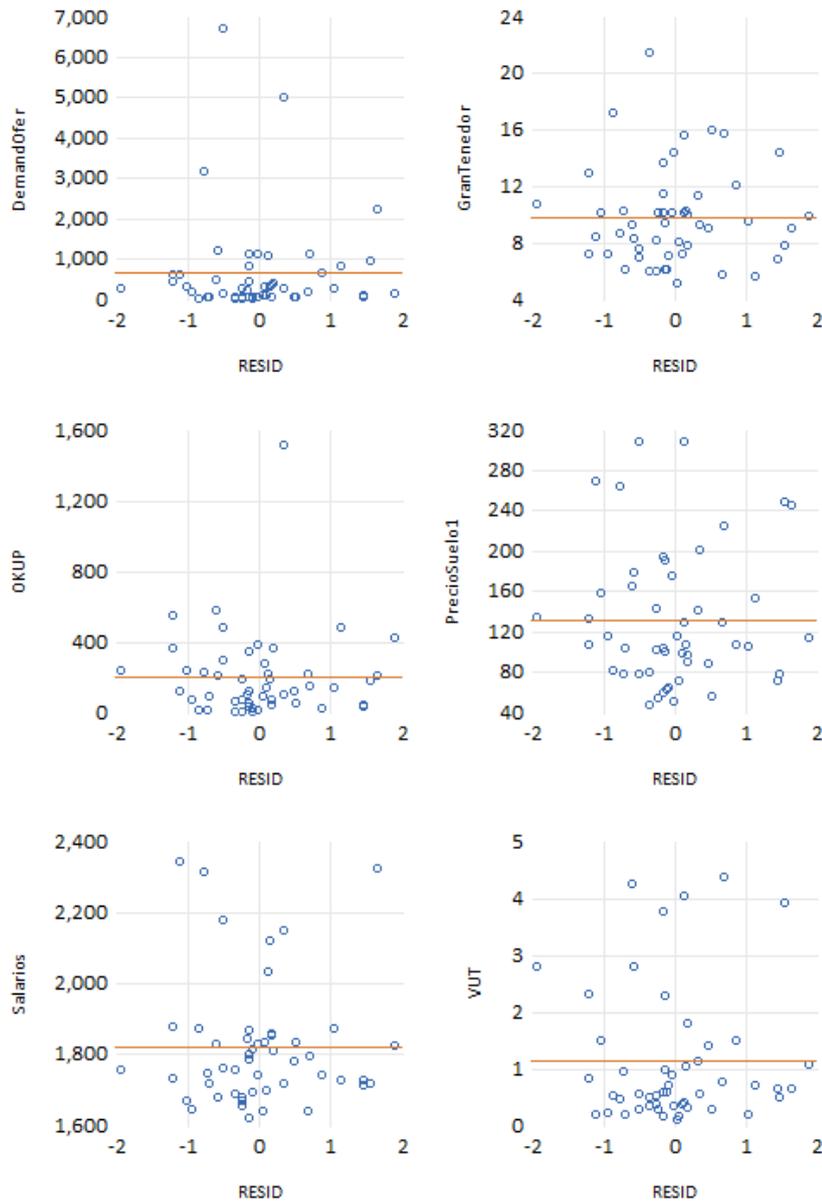
#### a) Diagrama de dispersión

Tal y como se puede observar en la imagen 7.5, parece que existe homocedasticidad porque la dispersión de la nube de puntos permanece constante, lo que quiere decir que la varianza permanece constante. En realidad, lo que se quiere evidenciar es que los residuos no dependen de  $X$  y permanecen constantes para todos los valores que toman los regresores. Como se viene apuntando a lo largo del modelo econométrico, los métodos gráficos solo son indicios, y por tanto, no se deben extraer conclusiones basándose sólo en ellos.

---

<sup>110</sup>  $Var(u_i|X) = E(u_i^2/X)$ .

Imagen 7.5: Diagramas de dispersión de los residuos con los regresores



Fuente: Elaboración propia con el programa Eviews

b) Contraste asintótico de White

El procedimiento consiste en estimar por MCO la regresión auxiliar de los residuos MCO al cuadrado del modelo de partida frente a cada uno de los regresores, cada uno de los regresores al cuadrado y los productos cruzados de los regresores dos a dos. Se calcula el estadístico  $NR^2_{AUX}$  siendo,  $R^2$  el coeficiente de determinación de la regresión auxiliar realizada y N el número de datos.

Se demuestra que asintóticamente  $NR_{AUX}^2 \rightarrow X_{k(Aux)}^2$  cuando N tiende a infinito. La distribución del estadístico del contraste es asintóticamente una chi-cuadrado, que tiene como grados de libertad el nº de regresores de la regresión auxiliar excluido el término constante.

El contraste de White es un contraste general de mala especificación, por lo que, si se rechaza la hipótesis nula, se debería investigar la presencia de otros problemas.

**Imagen 7.6: Resultados del contraste asintótico de White**

Heteroskedasticity Test: White

Null hypothesis: Homoskedasticity

F-statistic	1.100144	Prob. F(27,22)	0.4136
Obs*R-squared	28.72501	Prob. Chi-Square(27)	0.3744
Scaled explained SS	22.14489	Prob. Chi-Square(27)	0.7300

Fuente: Elaboración propia con el programa Eviews.

Atendiendo al p.valor del estadístico F (0,4136) se acepta la hipótesis nula de la homocedasticidad puesto que es superior al 5%. Esto supone que las varianzas de las perturbaciones son constantes y los estimadores MCO mantienen sus propiedades.

Tras los resultados obtenidos en el modelo econométrico se puede comprobar que se cumplen la mayoría de las hipótesis realizadas anteriormente. El precio del suelo es una variable significativa y además es la que mayor correlación presenta con la variable dependiente, reflejando el impacto que la normativa urbanística tiene en el mercado inmobiliario. Lo mismo se puede decir, tanto de los salarios como del desequilibrio entre la demanda y oferta (aunque este último únicamente significativo al 5%), que también presentan un alto grado de correlación. La okupación se confirma también como un factor explicativo del precio del alquiler, recordando cómo la seguridad jurídica es un elemento indispensable para la contención de precios. Pese a la inexistencia de literatura económica y evidencia internacional que lo ratifique, las viviendas de uso turístico son también un factor significativo, por lo que el desplazamiento de viviendas hacia el alquiler vacacional estaría provocando un aumento en los precios. En sentido contrario, con la introducción en el modelo de la demanda extranjera (modelo 6 de la tabla 7.1) empeoraba la bondad del ajuste quizás debido al alto grado de correlación existente con las viviendas de uso turístico, como se puede apreciar en la tabla 5 del anexo. Los

resultados obtenidos sobre los grandes tenedores son distintos a los inicialmente planteados, aunque no existe una gran correlación con la variable dependiente, el  $R^2$  ajustado aumenta cuando se introduce en el modelo, aunque es cierto que no es una variable significativa individualmente.

Todas las variables tienen signo positivo, es el signo esperado en todas ellas, puesto que es razonable esperar que cuanto mayor salario, desequilibrio entre demanda y oferta, precio del suelo, okupación, porcentaje de viviendas turísticas y de grandes tenedores, mayor será el precio del alquiler. Finalmente se optó por no introducir las casas vacías en el modelo ya que, a la vista de los datos preliminares y como se explicó en el apartado 5.2, se trataba más de una consecuencia de la evolución de los precios que de una causa.

Por todo ello, se consideran adecuadas aquellas políticas que:

- i. Estimulen la oferta en alquiler.
- ii. Garanticen un nivel determinado de seguridad jurídica.
- iii. Creen un ambiente estable para la inversión de grandes capitales.
- iv. Rebajen las limitaciones urbanísticas y flexibilicen la rigidez de los plazos para la disposición de suelo urbano.
- v. Regulen de las viviendas de uso turístico que impidan los fenómenos de gentrificación.

## **8. CONCLUSIONES**

La vivienda es uno de los pilares esenciales sobre los que se sienta el bienestar social y económico de los ciudadanos. La vivienda no es solo un medio indispensable para la realización del ser humano, sino que además tiene una crucial influencia en la actividad económica en tanto en cuanto afecta al mercado laboral, al consumo y a la distribución de la riqueza.

El mercado del alquiler residencial ha crecido desde la crisis económica del 2008, cuyas notas más características son la predominancia de los pequeños propietarios (España tradicionalmente ha sido un país de propietarios) y la ausencia de un parque de viviendas de alquiler social. Los problemas de acceso a la vivienda se han incrementado durante

los últimos años, se concentran además en los hogares con menor renta (jóvenes e inmigrantes) y en determinadas zonas geográficas (urbanas y turísticas).

Los efectos adversos justifican la adopción de medidas políticas dirigidas a corregir dichos problemas. La realidad del mercado del alquiler residencial es compleja y resultado de múltiples factores, a lo largo del presente trabajo se ha tratado de simplificar el escenario para extraer conclusiones prudentes sobre las causas que han provocado la tensión en el mercado y la adecuación de los instrumentos empleados para remediarlo.

La concentración de los flujos migratorios en determinadas áreas urbanas, que además presentan un mayor dinamismo económico, unido a los cambios culturales que potencian tamaños de hogar cada vez más reducidos, se ha traducido en un incremento de la demanda de alquiler, mientras que la oferta no ha seguido la misma evolución.

El estancamiento de la oferta obedece a múltiples factores, no obstante la existencia de viviendas vacías aglomeradas en las zonas de la España rural y la presencia de grandes tenedores no son uno de ellos. De hecho, las soluciones a la escasez de oferta pasan por incentivar su participación en el mercado logrando una profesionalización y eficiencia en el sector, promover la disponibilidad de suelo urbano finalista, reducir la asimetría contractual del arrendamiento, alcanzar cotas óptimas de seguridad jurídica (protegiendo al propietario frente a la okupación) que incentiven la inversión privada, revertir las políticas de vivienda erradas que se dirigían a fomentar la vivienda de protección oficial destinada a la venta y sustraían a los poderes públicos la posibilidad de disponer de un auténtico parque en alquiler social (para esto último será imprescindible la colaboración público-privada), regular el auge de la vivienda de uso turístico.

El modelo econométrico estimado presenta un buen ajuste, por lo que las variables utilizadas permiten explicar de forma precisa las diferencias de precio en las provincias. Se confirman la mayoría de las hipótesis planteadas con fundamento en la literatura económica, lo que permite concluir que las políticas que, castigan la tenencia de viviendas vacías, sobreprotegen a los inquilinos, discriminan a los grandes tenedores y

todas aquellas cuya consecuencia sean la desincentivación de la oferta no se consideran adecuadas para el contexto actual.

La magnitud del problema diagnosticado hace difícil vislumbrar que actuaciones aisladas de corto plazo puedan tener el alcance suficiente para reducir de forma significativa las dificultades de acceso a la vivienda. En este sentido se concluye inapropiados los controles de precio que podrían reducir la oferta, crear mayor inseguridad jurídica, desincentivar la rehabilitación de vivienda, potenciar el mercado negro y crear largas listas de espera para acceder a la vivienda.

Por otro lado, las medidas de política fiscal que actúan sobre la oferta, las administrativas que promueven suelo urbano y tienen por finalidad dotar a los poderes públicos de vivienda de protección, se consideran totalmente oportunas para facilitar la accesibilidad.

En cualquier caso, sería deseable que las medidas adoptadas contemplen un horizonte temporal amplio, alejadas del cortoplacismo propio del rédito político, que involucren a las distintas Administraciones Públicas con responsabilidades en materia de vivienda con independencia del signo político que las gobierne y pongan un foco especial en el estímulo de la oferta de alquiler.

## **9. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

Adema, W., Ferraro, V., Fréy, V., & Salvi del Pero, A. (2016). Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. *OECD Social, Employment and Migration Working Papers nº176*, OECD Publishing, París.

Andrews, D., Caldera, A., & Johansson, A. (2011). Housing Markets and structural policies in OECD countries. *OECD Economics Department Working Paper nº 836*, OECD Publishing, París.

Arruñada, B. (2022). Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler. *Revista del Instituto de Estudios Económicos nº 3*, 129-145.

Bilbao, J. M. (2018). *Lecciones de derecho constitucional I*, Cizur Menor: Aranzadi.

Cabrillo, F. (2022). El proyecto de Ley por el derecho a la vivienda: viejos principios y mala teoría económica. *Revista del Instituto de Estudios Económicos nº3*, 121-128.

- Cano, J. (2021). El acceso a la vivienda en España: ¿qué hacer con el problema de la ocupación? *Europa Ciudadana, Febrero*.
- Casas-Arce, P., & Saiz, A. (2010). Owing versus renting: Do courts matter? *The journal of law and Economics* nº 53, 137-165.
- Castaño, I. (2021). El derecho a la ciudad y a la vivienda: La intervención del poder público en el mercado de alquiler residencial. *Revista General de Derecho Administrativo* nº 58.
- Collison, R., Ludwig, J., & Ellen, I. (2016). Low-income housing policy, En R. A. Moffitt, *Economics of means-tested transfer programs in the United States*, vol 2 (págs, 59-126).
- Cooper. (1995). *House as mirror of Self: Exploring the deeper meaning of home*, Berkeley: Conari Press.
- Cuerpo, C., Kalantaryan, S., & Pontuch, P. (2014). Rental market regulation in the European Union, *Economics Papers*.
- Cuervo, D. (2022). La ley por el Derecho a la Vivienda y sus consecuencias indeseadas sobre el funcionamiento de los mercados inmobiliarios y de alquiler. *Revista del Instituto de Estudios Económicos* nº3, 108-120.
- Diamond, R., McQuade, T., & Qian, F. (2019). The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco. *American Economic Review*, 109, 33365-3394.
- Dolls, M., Fuest, C., Neumeier, F., & Stohlker, D. (2021). Ein Jahr Mietendeckel: Wie hat sich der Berliner Immobilienmarkt entwickelt, *Ifo instituit*, 74, N°03.
- Donner, G. E. (2017). «Distributional Effects of Deregulating the Stockholm Rental Housing Market». Report to the Swedish Fiscal Policy Council.
- Donner, G., Englund, P., & Persson, M. (2017). Distributional Effects of Deregulating the Stockholm Rental Housing Market, *Report to swedish Fiscal Policy Council*.
- Early, D. W. (2000). Rent Control, rental housing supply and the distribution of tenant benefits. *Journal of Urban Economics* 53, 137-165.

Favilukis, J., Mabilie, P., & Nieuwerburgh, S. (2019), Affordable housing and city welfare, *NBER working paper 259606*.

Fernández, J. A. (2020). *Mercado inmobiliario español tras el estallido de su burbuja, Modelización de los precios*, Tesis doctoral, Universidad de Córdoba.

Gabriel, S., & Nohthafft, F. (2001). Rental housing markets, the incidence and duration of vacancy, and the natural vacancy rate. *Journal of Urban Economics* nº 49, 121-149.

Gálvez, A. (2023). Los límites impuestos a las facultades de uso y disfrute de los propietarios para luchar contra la escasez de vivienda disponible en alquiler en España, *Actualidad jurídica iberoamericana* nº19, 334-383.

Hahn, A., Kholodilin, K., & Waltl, S. (2021). Forward to the Past: Short-term effects, *DIW Berlin Paper* nº1928.

Han, L., & Strange, W. (2015). The microstructure of housing markets: search, bargaining, and brokerage. *Handbook of Regional and Urban Economics*, Vol 5, 813-886.

Head, A., & Lloyd-Ellis, H. (2012). Housing Liquidity, mobility and the labour market 79 (4). *Review of Economic Studies*, 1559-1589.

Horn, K., & Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston, *Journal of Housing Economics*, 61 (3), 420-435.

Izquierdo, G. (2022). "Build to Rent" construir para alquilar vivienda asequible en España no es una tarea sencilla. *Revista de Instituto de Estudios Económicos* nº 3, 163-170.

Kopsch, F. (2019). Hyresmarknad i kris: Fortsätta lindra symptomen eller, *Government Office of Sweden*, 67.

Koster, H., van Ommeren, J., & Volhausen, N. (2018). Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental, *CEPR Discussion Paper* 13094.

López, D., & De los Llanos, M., (2019). *Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España*. Boletín Económico-Banco de España nº3.

López, D., & De Los Llanos, M., (2020). La intervención pública en el mercado de alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional. *Documentos ocasionales del Banco de España*.

Martínez, J. (2023). Efectos a corto plazo de la regulación catalana de precios del alquiler. *El notario del Siglo XXI nº 108*.

Martínez, J., & Maza, L. Á. (2003). *Análisis del precio de la vivienda en España*. Documento de trabajo nº 0307, Banco de España.

Montalvo, J. G. (2022). Algunas consideraciones sobre el proyecto de ley de vivienda, *Revista del Instituto de Estudios Económicos*, nº3, 155-162.

Mora-Sanguinetti, J. S. (2011). Algunas consideraciones sobre el mercado de alquiler en España. *Boletín Económico del Banco de España*, Noviembre 2011, 80-91.

Mora-Sanguinetti, J. S. (2011). The Regulation of Residential Tenancy Markets in Post-war Western Europe: An economic analysis, *European Journal of Comparative Economics*, 8(1), 47-75.

Mora-Sanguinetti, J. S. (2012). Is judicial inefficiency increasing the weight of the housing market in Spain? Evidence at the local level. *Journal of the Spanish Economic Association*, nº3, 339-365.

Paciorek, A. (2013). Supply Constraints and Housing Market Dynamics. *Journal of Urban Economics* nº 77, 11-29.

Paciorek, A., & Sinai, T. (2012). Does home owning smooth the variability of future consumption? *Journal of Urban Economics* 71(2), 244-257.

Pasca, L. (2014). *La concepción de la vivienda y sus objetos*. Trabajo de fin de máster, Universidad Complutense de Madrid.

Peter, T., & Pinto, E. (2022). *Addressing California's homeownership problem*. AEI Housing Center.

Ràfols, J. (2022). La legislación de Cataluña sobre vivienda y suelo, y el proyecto de Ley por el Derecho a la vivienda. Legalización de la ocupación y parálisis inmobiliaria. *Revista del Instituto de Estudios Económicos*, nº3, 172-183.

Rallo, J. La nueva ley de vivienda destrozará el mercado del alquiler en España. Pódcast consultado en <https://www.youtube.com/watch?v=AqmKD6bx9Gg>.

- Raya, J. (2022). Ley por el Derecho a la Vivienda: Un análisis económico de sus potenciales económicas. *Revista del IEE N°3* , 147-154.
- Schuknecht, L., & Agnello, L. (2011). Booms and busts in housing markets: Determinants and implications. *Journal of Housing Economics*, Vol 20 (3), 171-190.
- Sinai, T., & Waldfoegel, J. (2005). Do low-income housing subsidies increase the occupied housing stock? *Journal of Public Economics* 89 (11-12), 2137-2164.
- Söderberg, B., Wilhelmsson, M., & Enstrom, C. (2014). Household allocation and spatial distribution on a market under rent control». *Journal of Policy Modeling* 36 (2).
- Stock, & Watson, (2012). *Introducción a la Econometría* , Madrid: PEARSON EDUCACIÓN, SA.
- Susin, S. (2002). Rent vouchers and the price of low-income housing. *Journal of Public Economics*, 109-152.
- Trilla, C., & Bosch, J. (2018). *El parque público y protegido de viviendas en España: Un análisis desde el contexto europeo*. Documento de trabajo nº 197, Fundación Alternativas.
- Van-Halen, J. (2016). *La política de la vivienda en España: una aproximación histórica*, Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid.
- Zhu, M. (2014). *Los mercados inmobiliarios, la estabilidad financiera y la economía*. FMI, consultado en <https://www.imf.org/es/News/Articles/2015/09/28/04/53/sp060514>.

## ANEXO

**Tabla 1: Evolución del régimen de tenencia de la vivienda principal en España en las últimas décadas**

	En propiedad (%)	En alquiler (%) *
1950	49,0	51,0
1960	51,9	48,1
1970	63,4	36,6
1981	74,9	25,1
1991	77,8	22,2
2001	82,2	17,8
2011	78,9	21,1
2020*	75,1	24,9

Notas: \*Se incluye en el porcentaje de alquiler: el alquiler a precio de mercado, a un precio inferior y la cesión gratuita. Los datos de 2020 se obtienen de Eurostat.

Fuente: Elaboración propia en base a los datos del INE. Censos de población y vivienda.

**Tabla 2: Hogares que viven en alquiler por edad de la persona de referencia (%)**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Total</b>	19,9	20,3	20,7	20,6	20,4	20,8	22,3	21,9	22,7	22,8	23,3	23,9	24,1	24,8	24,2
<b>De 16 a 29 años</b>	41,9	45,2	50	53,1	53,6	57,5	61,5	65,8	65,8	71,5	73,6	70,4	74,6	68,2	67,6
<b>De 30 a 44 años</b>	25,7	26,3	26,2	26,2	27,2	28,8	32,1	31,4	34,7	35,7	36,2	39,3	40,6	40,7	42
<b>De 45 a 64 años</b>	16,2	16,4	16,9	16,4	17,1	17,3	17,6	18,0	18,6	19,1	19,5	19,6	20,1	22,1	20,6
<b>65 años o más</b>	12,4	12,7	12,5	12,2	10,2	9,8	10,8	10,2	10,7	9,9	10,8	10,5	10,3	10,9	11,2

Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos del INE, Encuesta de condiciones de vida.

**Tabla 3: Legislación autonómica en materia de vivienda**

Comunidad autónoma	Ley vigente	Número de artículos
Andalucía	Ley 1/2020 Reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía	81
Aragón	Ley 24/2003 de medidas urgentes de política de vivienda protegida	61
Asturias	Ley 2/2004 de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda	23
Baleares	Ley 5/2018 de la vivienda de las Islas Baleares	99
Canarias	Ley 2/2003 de Vivienda de Canarias	129
Cantabria	Ley 5/2014 de Vivienda protegida en Cantabria	61
Castilla-La Mancha	Ley 2/2002 por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha	8
Castilla y León	Ley 9/2010 del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León	108
Cataluña	Ley 18/2007 del derecho a la vivienda	136
Extremadura	Ley 11/2019 de promoción y acceso a la vivienda en Extremadura	129
Galicia	Ley 8/2012 de vivienda de Galicia	115
La Rioja	Ley 2/2007 de Vivienda de la comunidad autónoma de La Rioja	80
Madrid	Ley 6/1997 de Protección pública a la vivienda de la comunidad de Madrid	4
Murcia	Ley 6/2015 de la vivienda de región de Murcia	77
Navarra	Ley foral 10/2010 del derecho a la vivienda en Navarra	87
Comunidad Valenciana	Ley 8/2004 de la Vivienda de la Comunidad Valenciana	79
País Vasco	Ley 3/2015 de vivienda	93

Fuente: Elaboración propia a partir de la Revista de Instituto de Estudios Económicos.

**Tabla 4: Recopilación de las observaciones para cada una de las provincias**

Provincias	PrecioM	CASASVACIAS	Salarios	GranTenedor	VUT	OKUP	DemandOfer	DemandExtranj	PrecioSuelo	PrecioSuelo1
A Coruña	7,4	0,238	1867,02	9,4	0,97	35,55	445,74	1,24	106,74	100,24
Álava	10,5	0,066	2342,35	8,5	0,19	126,45	633,64	1,87	114,22	269,2
Albacete	6,4	0,165	1698,98	7,2	0,37	137,92	93,66	1,95	110,9	99,09
Alicante	8,6	0,155	1680,09	8,3	2,81	206,19	1230,80	41,75	199,09	178,96
Almería	6,9	0,168	1668,92	10,1	1,49	234,16	303,61	18,69	159,86	158,95
Asturias	7,8	0,149	1859,96	10,2	1,04	39,74	358,71	3,56	136,65	107,5
Ávila	5,7	0,218	1694,08	7,1	0,71	26,72	49,96	2,38	77,06	64,4
Badajoz	5,9	0,156	1641,28	5,2	0,12	88,58	121,96	0,97	126,31	116,12
Barcelona	15,6	0,082	2149,29	9,3	0,57	1520,63	5010,89	10,26	199,16	201,33
Burgos	7,3	0,176	1836,10	16,0	0,3	49,41	73,99	2,83	99,42	56,39
Cáceres	5,7	0,204	1669,31	6,0	0,37	68,48	59,73	1,65	131,78	102,57
Cádiz	8,6	0,108	1620,75	6,1	2,3	347,76	818,37	5,21	212,23	190,43
Cantabria	8,6	0,129	1811,69	10,0	1,8	367,70	386,72	3,22	106,55	96,74
Castellón	6,9	0,174	1759,66	10,8	2,81	234,51	271,30	13,32	144,31	134,51
Ciudad Real	5,5	0,291	1717,76	6,2	0,2	95,43	66,84	3,24	101,76	104,43
Córdoba	6,7	0,129	1654,19	8,2	0,54	194,99	279,46	0,99	137,92	143,51
Cuenca	5,5	0,251	1691,29	6,0	0,51	60,17	29,74	6,13	81,4	79,85
Girona	10,5	0,150	1830,13	9,3	4,27	576,78	487,83	28,21	191,26	166,04
Granada	7,9	0,158	1718,22	11,4	1,15	103,82	286,17	7,07	84,51	141,63
Guadalajara	7	0,227	1856,40	7,8	0,32	72,79	65,40	5,89	77,7	90,48
Guipúzcoa	14,1	0,071	2323,29	9,1	0,64	210,00	2255,45	3,96	289,01	244,92
Huelva	7,4	0,131	1639,20	5,8	0,77	224,31	194,87	8,18	116,28	128,93
Huesca	7,7	0,172	1783,64	9,1	1,4	125,09	43,21	6,15	114,03	89,31
Islas Baleares	13,6	0,162	2036,29	15,7	4,06	216,25	1071,40	34,38	332,71	308,55
Jaén	5,1	0,167	1644,76	7,2	0,23	72,00	183,52	1,92	129,94	116,27
León	6,1	0,251	1740,73	14,4	0,35	19,08	77,69	1,53	47,1	51,72
Lérida	10,2	0,160	1826,76	9,9	1,09	422,40	141,21	10,05	121,87	114,33
Lugo	5,8	0,373	1746,14	10,3	0,95	14,93	70,19	1,04	53,68	79,1
Madrid	14,5	0,064	2177,42	7,6	0,57	485,47	6713,12	5,03	297,5	308,97
Málaga	12,1	0,153	1717,25	7,9	3,92	179,35	968,80	33,48	359,98	249,45
Murcia	7	0,122	1731,80	13,0	0,82	370,29	606,30	19,09	110,49	133,65
Navarra	9,3	0,100	2120,59	10,2	0,41	193,99	322,73	6,55	136,76	130,37
Orense	6,2	0,437	1755,34	21,5	0,34	5,03	81,33	1,01	44,39	48,33
Palencia	6,1	0,158	1789,04	11,5	0,16	54,49	62,17	1,49	39,67	59,97
Las Palmas	12,1	0,182	1796,10	15,8	4,37	148,44	1138,10	22,55	256,82	224,98
Pontevedra	8,4	0,233	1744,79	12,1	1,49	25,12	673,37	1,20	301,75	106,91
La Rioja	7,2	0,123	1843,89	10,2	0,6	100,25	230,02	6,91	152,57	104,59
Salamanca	7,9	0,169	1715,22	14,4	0,5	38,36	86,58	1,36	83,4	79,07
Santa Cruz de Tenerife	10,4	0,206	1801,12	13,7	3,78	118,06	1116,46	34,95	246,37	195,04
Segovia	7,5	0,275	1729,41	6,9	0,65	45,39	56,32	1,03	64,76	71,38
Sevilla	9,4	0,106	1728,53	5,7	0,71	485,65	849,88	2,16	135,82	152,75
Soria	6,5	0,251	1875,99	17,2	0,53	14,18	21,22	4,71	84,68	81,56

Tarragona	<b>8,2</b>	0,159	<b>1877,34</b>	7,3	<b>2,33</b>	549,30	<b>461,47</b>	14,71	<b>122,27</b>	106,62
Teruel	<b>6,1</b>	0,264	<b>1818,13</b>	6,2	<b>0,6</b>	3,02	<b>21,65</b>	2,41	<b>66,5</b>	63,49
Toledo	<b>6,2</b>	0,202	<b>1762,54</b>	7,0	<b>0,29</b>	292,94	<b>158,09</b>	4,58	<b>102,15</b>	78,88
Valencia	<b>9,3</b>	0,116	<b>1832,35</b>	10,1	<b>0,9</b>	380,70	<b>1149,38</b>	11,31	<b>182,09</b>	176,36
Valladolid	<b>7,1</b>	0,092	<b>1836,50</b>	8,1	<b>0,17</b>	282,86	<b>306,03</b>	3,78	<b>104,02</b>	72,09
Vizcaya	<b>12,2</b>	0,061	<b>2314,21</b>	8,8	<b>0,46</b>	225,69	<b>3188,58</b>	3,22	<b>259,18</b>	264,63
Zamora	<b>5,3</b>	0,269	<b>1681,58</b>	10,1	<b>0,3</b>	9,57	<b>39,35</b>	2,46	<b>27,35</b>	53,91
Zaragoza	<b>8,4</b>	0,124	<b>1874,72</b>	9,5	<b>0,19</b>	139,96	<b>267,58</b>	7,01	<b>88,33</b>	105,19

**Tabla 5: Matriz de correlaciones entre la variable dependiente (precio medio) y los distintos regresores**

	Precio m	Demanda Extranjera	Demanda Oferta	Grandes Tenedores	Okupación	Preciosuelo	Salarios	Vut
Precio m	1	0,425515	0,774461	0,093804	0,594698	0,841974	0,702883	0,432109
Demanda extranjera	0,425515	1	0,144852	0,168680	0,230930	0,505239	-0,019693	0,831377
Demanda Oferta	0,774461	0,144852	1	-0,068316	0,616847	0,684237	0,606538	0,072194
Grandes Tenedores	0,093804	0,168680	-0,068316	1	-0,175009	-0,052684	0,093809	0,198249
Okupacion	0,594698	0,230930	0,616847	-0,175009	1	0,382256	0,317000	0,160754
Preciosuelo	0,841974	0,505239	0,684237	-0,052684	0,382256	1	0,577756	0,475861
Salarios	0,702883	-0,019693	0,606538	0,093809	0,317000	0,577756	1	-0,073062
Vut	0,432109	0,831377	0,072194	0,198249	0,160754	0,475861	-0,073062	1

Fuente: Elaboración propia con la ayuda del programa informático Eviews.