



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

Regulación de los alquileres y su impacto en el mercado inmobiliario

Presentado por:

Ignacio Gutiérrez Ruiz

Tutelado por:

Juan Carlos Gamazo Chillón

Valladolid, 30 de junio de 2025

RESUMEN

Partiendo del contexto actual de dificultad en el acceso a la vivienda, se analiza el papel del alquiler como alternativa a la propiedad y se estudian las implicaciones sociales y económicas de su regulación. El trabajo se centra en las bases teóricas del control de precios desde una perspectiva económica, examinando los conceptos de oferta, demanda y fallos del mercado que justifican la intervención del Estado.

Se realiza un análisis normativo en de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la reciente Ley de Vivienda, explorando cómo estas afectan tanto a arrendadores como a arrendatarios. A lo largo del estudio se valoran los efectos esperados y no deseados del control de precios, tales como la reducción de la oferta, el incremento del alquiler temporal o la aparición de prácticas informales. También se comparan experiencias en otras ciudades y países europeos para identificar enfoques más equilibrados.

Finalmente, el trabajo propone una reflexión crítica sobre el papel del Estado en la gestión del mercado inmobiliario y la necesidad de diseñar políticas públicas que garanticen el derecho a una vivienda digna sin desincentivar la inversión privada.

ABSTRACT

Starting from the current context of limited housing access, it examines renting as an alternative to ownership and explores the social and economic implications of rental control policies. The study delves into the economic theory behind price controls, focusing on supply, demand, and market failures that justify state intervention.

A detailed legal analysis is carried out on the Urban Leasing Law (Ley de Arrendamientos Urbanos) and the recent Housing Law (Ley de Vivienda), evaluating their effects on both landlords and tenants. The paper discusses both the intended outcomes and unintended consequences of rent control, such as reduced housing supply, increased short-term rentals, and informal rental practices. It also compares experiences in other European countries to identify more balanced approaches.

Ultimately, the project offers a critical reflection on the role of the state in housing policy and highlights the need for public strategies that ensure access to decent housing without discouraging private investment.

PALABRAS CLAVE

Vivienda, Alquiler, Regulación del mercado, Control de precios, Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley de Vivienda

KEY WORDS

Housing, Rent, Market regulation, Price control, Urban Leasing Law, Housing Law,

ÍNDICE:

1. INTRODUCCIÓN

2. CONCEPTOS BÁSICOS

2.1. Definición de vivienda y su clasificación

2.2. ¿Qué es el alquiler? Características y tipos

2.3. Diferencias entre vivienda en propiedad y vivienda en alquiler

2.4. La vivienda como derecho y como bien de mercado

3. FUNDAMENTOS ECONÓMICOS DEL CONTROL DE LOS ALQUILERES

3.1. Introducción a la demanda, oferta, precio de equilibrio y control de precios

3.2. Oferta y demanda en el mercado del alquiler

3.3. Fallos del mercado y la intervención del Estado

3.4. Control de precios y límites al alquiler

4. REGULACIÓN DEL ALQUILER Y SU IMPACTO EN EL MERCADO

4.1. Ley de Arrendamientos Urbanos

4.2. Ley de Vivienda

4.3. El problema de acceso a la vivienda

5. CONCLUSIONES

6. BIBLIOGRAFÍA

1. INTRODUCCIÓN

La problemática del acceso a la vivienda y la regulación del alquiler es uno de los grandes desafíos sociales y económicos que afrontan las sociedades contemporáneas. En los últimos años, el mercado inmobiliario ha experimentado profundos cambios debido a la creciente demanda de viviendas en alquiler y de aumento sostenido de los precios, especialmente en zonas urbanas y áreas de alta presión demográfica. Esta situación ha suscitado un amplio debate en torno a la necesidad de implementar políticas públicas que garanticen el acceso a una vivienda digna sin generar distorsiones significativas en el mercado.

El presente Trabajo de Fin de Grado tiene como objetivo analizar la regulación de los alquileres en España y su impacto en el mercado inmobiliario, abordando tanto los fundamentos teóricos que justifican el control de precios como las implicaciones prácticas de dichas medidas en el contexto actual. Para ello, se examinan los principales conceptos económicos relacionados con la oferta, la demanda y el precio de equilibrio, así como los fallos de mercado que justifican la intervención estatal. Además, se realiza un estudio superficial de la legislación vigente, especialmente de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Vivienda, con el fin de comprender cómo estas normativas inciden en el acceso a la vivienda y en la configuración del mercado de alquiler.

A lo largo de este trabajo, se abordan también las principales críticas y limitaciones asociadas a la regulación del alquiler, destacando los efectos no deseados que pueden surgir, como la reducción de la oferta o el incremento de la economía sumergida. Asimismo, se exploran casos específicos que ejemplifican los impactos de estas políticas, tanto en el ámbito nacional como en el contexto europeo, para identificar lecciones y buenas prácticas que puedan contribuir a un enfoque más equilibrado y justo en la gestión del mercado de alquiler.

En definitiva, este trabajo pretende aportar una visión crítica y fundamentada sobre las políticas de regulación del alquiler en España, proporcionando herramientas de análisis que permitan comprender los retos actuales y proponer posibles soluciones que equilibren el derecho a una vivienda digna con el funcionamiento eficiente del mercado inmobiliario.

2. CONCEPTOS BÁSICOS

2.1. Definición de vivienda y su clasificación

En una primera definición podemos afirmar que una vivienda es todo local o recinto estructuralmente separado e independiente, que ha sido construido, hecho o convertido para fines de alojamiento permanente o temporal de personas. La vivienda es un espacio destinado a proporcionar alojamiento y residencia a las personas, garantizando su bienestar, seguridad y desarrollo personal.

Se trata de un bien de primera necesidad que puede tener diferentes formas y características, dependiendo de factores como la ubicación, el tamaño, la propiedad y el uso. Desde el punto de vista jurídico, en España la vivienda se define en diversas normativas, como **la Ley de Vivienda¹** y **la Ley del Suelo²**, donde se establece su función social y su consideración como derecho fundamental recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, que garantiza el acceso a una vivienda digna y adecuada.

Las viviendas pueden clasificarse según diferentes criterios, como su uso, su régimen de tenencia o su situación legal. A continuación, se presentan las principales clasificaciones: Según su uso, vivienda habitual o permanente, vivienda secundaria o de temporada, vivienda de protección oficial (VPO) y vivienda social.

En cuanto a su tenencia, las viviendas pueden clasificarse en: Vivienda en propiedad, vivienda en alquiler y vivienda en usufructo.

Y, por último, según su situación legal, las viviendas pueden clasificarse en: Vivienda regularizada, vivienda irregular, o fuera de ordenación.³

¹ BOE-A-2023-12203 Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Boe.es. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

² Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

³ Arquitasa. (2025, enero). Los tipos básicos de vivienda y sus características. Arquitasa. Disponible en: <https://arquitasa.com/tipos-vivienda/>

2.2. ¿Qué es el alquiler? Características y tipos

El alquiler es un contrato mediante el cual el propietario de un bien, denominado arrendador, cede su uso y disfrute a otra persona, llamada arrendatario, a cambio de un pago periódico denominado renta. El pago de un alquiler puede tener lugar en solo momento como pago único, aunque es mucho más frecuente que se realice por medio de pagos periódicos o cuotas (generalmente mensuales). Este acuerdo se formaliza mediante un contrato de arrendamiento, que regula los derechos y obligaciones de ambas partes.

Hay que destacar que, aunque el mercado más habitual en el que se dan operaciones de alquiler es el de la vivienda, existen otros sectores destacados en bienes y servicios en los que opera también la figura del alquiler. A su vez, existe también la figura del subalquiler, donde la persona física o jurídica que paga por disfrutar de un bien en particular (de tipo inmueble en la mayoría de los casos) ejerce a su vez la labor de arrendador con un tercero⁴.

En el caso del alquiler de vivienda, este se encuentra regulado en España por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)⁵, que establece las condiciones básicas sobre la duración del contrato, las obligaciones del propietario y del inquilino, así como los posibles límites en la subida del precio del alquiler en ciertas situaciones.

Cabe añadir, que, para algunos contratos de alquiler, los celebrados antes del 9 de mayo de 1985, se siguen aplicando los preceptos de la ley anterior, la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones incluidas en la disposición transitoria segunda de la nueva ley. Además, respetando en todo caso lo establecido en la actual Ley de Arrendamientos

⁴Sánchez, J. (2021, 1 de septiembre). Alquiler. En Economipedia. Disponible en: <https://www.economipedia.com/definiciones/alquiler.html>

⁵ BOE-A-1994-26003 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boe.es. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

Urbanos, el contrato se regirá por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil⁶.

El alquiler de vivienda tiene una serie de características que lo diferencian de otros tipos de contratos de cesión de uso, entre las que destacan las siguientes:

- Temporalidad: El inquilino usa la vivienda durante un tiempo determinado, pactado en el contrato, aunque puede renovarse o extinguirse.

- Pago periódico: El arrendatario debe abonar una renta mensual acordada con el propietario.

Obligaciones legales: Ambas partes tienen derechos y deberes establecidos por la legislación vigente (Ley de Arrendamientos Urbanos).

- Fianza y garantías: El arrendador suele exigir una fianza y, en algunos casos, garantías adicionales para asegurar el pago.

- Limitaciones en su uso: El inquilino debe respetar el uso de la vivienda según lo pactado, sin poder subarrendarla sin permiso, hacer obras sin autorización o destinarla a actividades ilícitas.

- Posibilidad de rescisión: Tanto el propietario como el inquilino pueden poner fin al contrato bajo ciertas condiciones.

La ley no requiere que el contrato se haga por escrito, lo que implica que puede establecerse de forma verbal. Sin embargo, el artículo 37 de la Ley de Arrendamientos Urbanos señala que las partes pueden acordar la obligación de formalizarlo por escrito. A pesar de no ser obligatorio, es recomendable que el contrato quede plasmado por escrito para brindar mayor seguridad a ambas partes. En caso de que se opte por documentarlo, dicho artículo también establece los elementos mínimos que debe contener, como la identificación de las partes

⁶ Simarro & García Abogados. (2023, febrero). Características y regulación del contrato de arrendamiento de vivienda. Simarro & García Abogados. Disponible en: <https://simarroabogados.com/blog/contrato-arrendamiento-vivienda/>

contratantes, la descripción del inmueble arrendado, el plazo de duración, el monto de la renta inicial y cualquier otra cláusula pactada⁷.

En cuanto a los tipos de alquiler, destacan fundamentalmente tres:

Alquiler de vivienda habitual: Este contrato de alquiler, regulado según el artículo 2 de la LAU⁸, tiene como finalidad el arrendamiento de viviendas destinadas a ser la residencia habitual del inquilino. Es decir, se aplica a aquellos inmuebles en los que el arrendatario planea establecer su domicilio de manera permanente por un largo período.

Actualmente, los contratos de arrendamiento de vivienda habitual tienen una duración máxima de 5 años, o 7 años si el arrendador es una persona jurídica. Una vez transcurrido este plazo, pueden extenderse por 3 años adicionales, siempre que ninguna de las partes incumpla los términos acordados. En caso de que el inquilino decida finalizar el contrato antes de tiempo, deberá compensar al propietario con una suma equivalente a una mensualidad de la renta vigente por cada año restante del contrato, o con un importe proporcional si el período pendiente es menor a un año.

Alquiler de temporada: Los contratos de arrendamiento de vivienda temporal se caracterizan por otorgar al inquilino el derecho a utilizar la vivienda por un período determinado en el año, sin que esta se convierta en su residencia habitual. Estos contratos están regulados por el artículo 3 de la LAU, que los clasifica como arrendamientos para un uso distinto al de vivienda, conforme a lo establecido en el Título III⁹. En este tipo de acuerdos, la duración y sus posibles prórrogas son libremente negociadas por ambas partes. Además, se estipula

⁷ Simarro & García Abogados. (2023, febrero). Características y regulación del contrato de arrendamiento de vivienda. Simarro & García Abogados. Disponible en: <https://simarroabogados.com/blog/contrato-arrendamiento-vivienda/>

⁸ BOE-A-1994-26003 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boe.es. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

⁹ HousingAnywhere. (2024, 23 de mayo). Tipos de contrato de alquiler de viviendas en España. HousingAnywhere. Disponible en: <https://housinganywhere.com/es/Espa%C3%B1a/tipos-de-contratos-de-alquiler>

expresamente que el inmueble no podrá ser la residencia habitual o permanente del inquilino ni de ninguno de sus ocupantes, ya que su finalidad es exclusivamente temporal. Este tipo de arrendamiento suele utilizarse en casos como estancias por estudios, temporadas vacacionales o traslados laborales. Asimismo, quedan excluidos de este régimen los servicios relacionados con la hostelería y el turismo, ya que, en tales circunstancias, la vivienda se consideraría un apartamento turístico y quedaría sujeta a una normativa autonómica diferente.

Alquiler por habitaciones: Este tipo de contrato está destinado a personas que alquilan una habitación dentro de una vivienda, compartiendo con otros inquilinos el uso de espacios comunes como el baño, la cocina o el salón. A diferencia de los contratos de arrendamiento de vivienda completa, esta modalidad se rige por el Código Civil, específicamente a partir del artículo 1554 y siguientes. La duración de estos contratos es flexible y suele establecerse por meses, trimestres o incluso por el periodo académico en el caso de estudiantes. Sin embargo, no otorgan al inquilino el derecho a permanecer en la vivienda más allá del tiempo pactado. Para los propietarios, esta opción puede ser ventajosa al reducir el riesgo de impagos, aunque implica una mayor gestión, ya que deben buscar nuevos inquilinos con mayor frecuencia.

2.3. Diferencias entre vivienda en propiedad y vivienda en alquiler

La diferencia principal entre una vivienda en propiedad y una vivienda en alquiler radica en la titularidad y el control del inmueble. La persona que compra una vivienda se convierte en su propietaria, lo que significa que tiene pleno control sobre el inmueble. Mientras que, en la vivienda de alquiler, la persona paga una renta mensual a un propietario para utilizar la vivienda sin ser su dueña. Esto ofrece mayor flexibilidad, ya que se puede cambiar de residencia con facilidad, pero no genera patrimonio. Además, el inquilino está sujeto a las condiciones del contrato de arrendamiento y puede enfrentarse a aumentos de renta o la no renovación del contrato.

Según la Ley de Vivienda¹⁰, en los nuevos contratos de alquiler de vivienda situados en zonas de mercado residencial tensionado, la renta pactada no podrá superar la última renta establecida en un contrato de arrendamiento de vivienda habitual sujeto a la Ley de

¹⁰ BOE-A-2023-12203 Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Boe.es.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

Arrendamientos Urbanos¹¹, siempre que dicho contrato haya estado vigente en los últimos cinco años para la misma vivienda. Además, esta renta deberá ajustarse conforme a la cláusula de actualización anual del contrato previo, sin que sea posible imponer al inquilino nuevos gastos o cuotas que no estuvieran contemplados en el acuerdo anterior.

El único caso en el que la renta podría aumentar, más allá de la actualización anual aplicable, es si se cumplen ciertos requisitos específicos. En tales circunstancias, el incremento máximo permitido será del 10% sobre la última renta correspondiente a un contrato de arrendamiento de vivienda habitual vigente en los últimos cinco años para el mismo inmueble. Estos supuestos deberán acreditarse debidamente para justificar el aumento. Entre los supuestos mencionados destacan: cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación, cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, y cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años.¹²

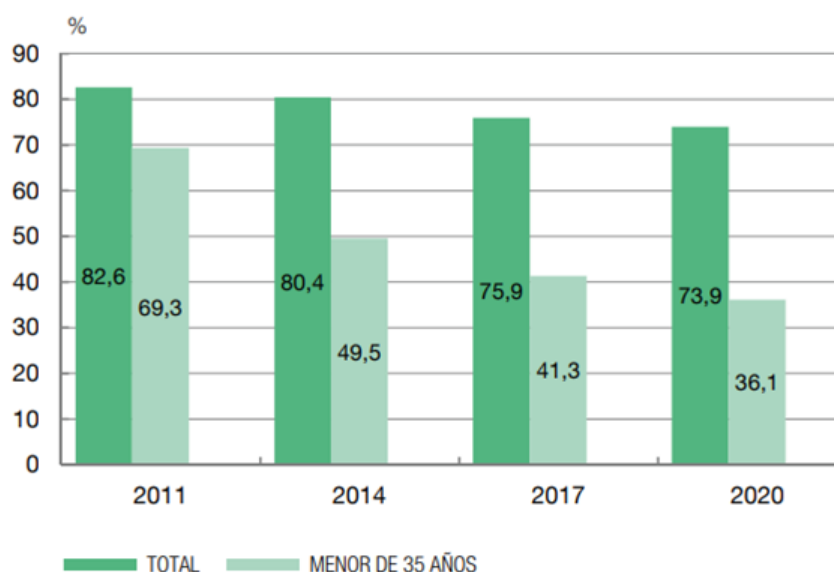
Al abordar más a fondo el tema de la vivienda en propiedad surge la pregunta acerca de la cantidad de españoles que tienen una vivienda en propiedad. Esta pregunta nos la responde el Banco de España, en su correspondiente informe anual, en el que, entre otros, se abordan temas con especial atención al problema de la vivienda y las difíciles circunstancias que no permiten el acceso a ella, tanto en propiedad como en alquiler. En el siguiente (GRÁFICO 1) se señala el porcentaje de hogares que son propietarios de su vivienda principal.

¹¹ BOE-A-1994-26003 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boe.es. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

¹² Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2025, 8 de abril). Información sobre la regulación de los contratos de arrendamiento. En Alquiler: Bien es tu derecho (Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda). Disponible en: <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquiler-bien-es-tu-derecho/serpavi/informacion-sobre-la-regulacion-de-los-contratos-de-arrendamiento>

GRÁFICO 1

Porcentaje de hogares que son propietarios de su vivienda principal



Fuente: Bankinter (2024)

Tal como se observa en el gráfico, entre 2011 y 2020 el porcentaje de familias propietarias de vivienda experimentó una caída de 8,7 puntos porcentuales, lo que equivale a un descenso medio anual de 0,87 puntos. A pesar de esta reducción, España sigue superando la media de la Unión Europea, donde en 2021 la tasa de propiedad se situaba en un 69,9%, así como la del área euro, que alcanzaba el 65,8%.

Uno de los datos más relevantes es el descenso en la tasa de propiedad entre los menores de 35 años. Mientras que en 2011 el 69,3% de este grupo era propietario de una vivienda, en 2020 el porcentaje cayó hasta el 36,1%, lo que supone una reducción total del 33,2% y un ritmo de caída anual del 3,31%.

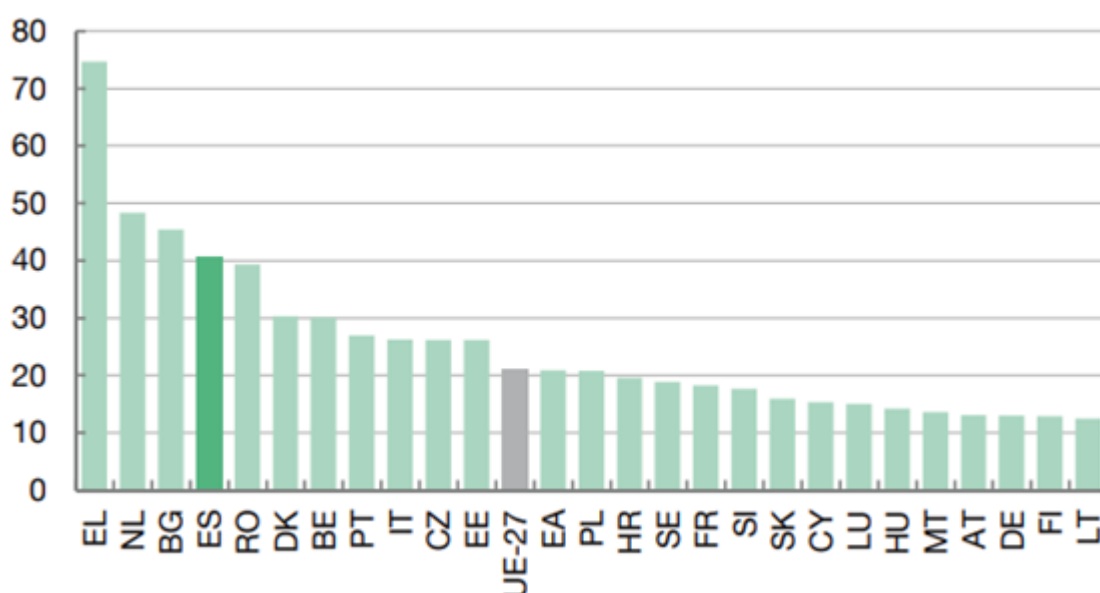
Por otro lado, al analizar los hogares encabezados por personas de entre 30 y 44 años, se observa una tendencia opuesta. En 2011, el 27,2% de estos hogares contaba con una vivienda en propiedad, mientras que en 2021 este porcentaje aumentó hasta el 42%.

Según los datos del Banco de España sobre el mercado del alquiler, el 40,9% de los españoles que residen en una vivienda alquilada destinan más del 40% de sus ingresos

disponibles a este gasto. Es importante señalar que, dentro de este grupo, la mayoría son jóvenes.

Si tomamos como referencia la conocida "regla del 30%", se recomienda que los gastos de alquiler no superen el 30% de los ingresos brutos, una vez descontadas las deudas. Sin embargo, la realidad del mercado actual muestra que una parte significativa de la población supera ampliamente este umbral, lo que puede dificultar su estabilidad financiera.

GRÁFICO 2
Porcentaje de los hogares en alquiler



Fuente: Bankinter (2024)

El GRÁFICO 2 revela una notable diversidad en la forma en que los distintos países de la Unión Europea gestionan el acceso a la vivienda, en particular en lo que respecta al alquiler a precio de mercado. A primera vista, se aprecia que Grecia se sitúa en una posición destacada, con un porcentaje excepcionalmente alto de hogares que dependen del alquiler privado para cubrir sus necesidades de vivienda. Esta cifra, que ronda el 75%, contrasta drásticamente con el resto de los países europeos y sugiere una fuerte dependencia del mercado del alquiler, posiblemente impulsada por factores económicos, como dificultades para acceder a la vivienda en propiedad o una mayor

movilidad laboral que incentiva este tipo de régimen. En una posición también elevada, aunque algo menos pronunciada, se encuentran Países Bajos, Bulgaria y España. Estos países presentan porcentajes que rondan el 40-50%, evidenciando que una parte significativa de sus ciudadanos opta, o se ve obligada, a vivir en alquiler. En el caso de España, este dato podría explicarse por la concentración poblacional en grandes áreas metropolitanas, donde los precios de compra de vivienda suelen ser más elevados, haciendo que el alquiler sea una opción más accesible.

Por otro lado, varios países muestran una proporción intermedia en cuanto a la presencia del alquiler privado, destacando naciones como Dinamarca, Portugal e Italia. Estos casos reflejan un mayor equilibrio entre los hogares que viven en régimen de alquiler y aquellos que poseen una vivienda propia, lo que podría estar relacionado con políticas públicas que favorecen ambos sistemas o con características culturales que equilibran estas opciones.

En el extremo opuesto, encontramos países como Alemania, Austria y Finlandia, donde el porcentaje de hogares que dependen del mercado del alquiler es significativamente bajo. Este fenómeno podría responder a una fuerte tradición de propiedad de la vivienda, o bien a un mercado inmobiliario que facilita el acceso a la compra mediante condiciones financieras ventajosas o políticas de apoyo específicas. Especialmente en el caso de Alemania, este dato llama la atención dado que es una economía que, pese a su fortaleza, mantiene una proporción baja de alquiler a precio de mercado, lo que podría sugerir un alto nivel de protección social o una mayor presencia de viviendas con alquiler regulado.¹³

2.4. La vivienda como derecho y como bien de mercado

Al hablar de la vivienda como derecho, cabe preguntarse si es la vivienda un derecho fundamental. La respuesta es fácil, se trata de un derecho, pero no de un derecho

¹³Bankinter. (s. f.). ¿Qué porcentaje de españoles tiene vivienda en propiedad? Bankinter. Disponible en: <https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/porcentaje-espanoles-vivienda-propiedad>

fundamental. Esto se basa en que los derechos fundamentales representan el pilar esencial del sistema jurídico español y están protegidos por la Constitución. Se encuentran recogidos en la Sección 1ª del Capítulo Segundo del Título I, abarcando desde el artículo 15 hasta el 29, junto con el artículo 30.2, que hace referencia al derecho a la objeción de conciencia. Estos derechos gozan de una especial protección y son garantía clave para la convivencia democrática y el respeto a las libertades individuales.

Cierto es, que nuestra Constitución cita el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Este derecho está recogido específicamente en el artículo 47 de la Constitución, que establece: "Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos."

Por tanto, el reconocimiento de este derecho en la Constitución conlleva dos implicaciones fundamentales:

1. Todo ciudadano tiene el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada.
2. Las Administraciones Públicas están obligadas a adoptar medidas y establecer normativas que garanticen el cumplimiento efectivo de este derecho.

Llegados a este punto, resulta pertinente reflexionar sobre los mecanismos necesarios para garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, tal como establece el artículo 47 de la Constitución Española. Este derecho puede asegurarse mediante dos mecanismos principales:

- a) A través del sistema de garantías establecido en el artículo 53.3 CE.

- b) A través de su conexión con otros derechos superiores reconocidos en la Constitución.¹⁴

El reconocimiento del derecho a una vivienda adecuada tiene una base sólida en el ámbito internacional. Fue incorporado como parte del derecho a un nivel de vida digno en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y reafirmado en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966. Desde entonces, diversos tratados internacionales han reconocido este derecho o algunos de sus aspectos fundamentales, como la protección del hogar y la privacidad. Por otra parte, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), reconoce el derecho a una vivienda adecuada como un componente esencial del derecho a un nivel de vida digno.

Además, este derecho no es exclusivo de un grupo de países, sino que todos los Estados han ratificado al menos uno de los tratados internacionales relacionados con la vivienda adecuada. Al hacerlo, han asumido el compromiso de proteger y garantizar este derecho mediante normativas nacionales, declaraciones y planes de acción en foros internacionales.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas ha subrayado que el derecho a una vivienda adecuada no debe entenderse de manera limitada, sino como el derecho a vivir con seguridad, tranquilidad y dignidad en un lugar determinado. Las bases de este derecho se encuentran establecidas en dos observaciones generales del Comité:

1. Observación General N.º 4 (1991): Define los elementos esenciales del derecho a una vivienda adecuada.
2. Observación General N.º 7 (1997): Se centra en la protección contra los desalojos forzosos.

¹⁴ Egea, M. L. (2023, abril 24). ¿Es el derecho a la vivienda un derecho fundamental? Sepin.es. Disponible en: <https://blog.sepin.es/derecho-fundamental-vivienda-constitucion>

El derecho a una vivienda adecuada garantiza ciertas libertades fundamentales, entre ellas: la protección frente a desalojos forzosos y demoliciones arbitrarias de la vivienda, derecho a la privacidad y a estar libre de injerencias arbitrarias en el hogar y la vida familiar, libertad de elegir el lugar de residencia y derecho a la movilidad, otros derechos asociados, y, además, el derecho a una vivienda adecuada implica el reconocimiento de varios derechos específicos.¹⁵ A pesar de su reconocimiento como un derecho, la vivienda también funciona como un bien de mercado, lo que significa que su valor está determinado por la oferta y la demanda. La consideración de la vivienda como bien de mercado es un fenómeno complejo que encuentra sus fundamentos en diversas razones económicas, sociales y financieras.

Esta realidad ha convertido la vivienda en uno de los principales motores de inversión y acumulación de riqueza en las economías modernas. Sin embargo, este enfoque también ha generado importantes tensiones sociales y ha puesto en evidencia la necesidad de encontrar un equilibrio entre el funcionamiento del mercado inmobiliario y el derecho universal a una vivienda digna.

La vivienda se distingue de otros bienes de mercado por su carácter dual: es un bien de consumo necesario para la vida diaria, pero también un activo financiero que genera rentabilidad. Su alto valor económico, su durabilidad, su capacidad para revalorizarse y su papel como fuente de ingresos (mediante el alquiler) explican por qué ha sido ampliamente integrada en el sistema de mercado. Además, su estrecha relación con el crédito hipotecario la vincula directamente con el sistema financiero, consolidando su relevancia económica.

El hecho de que la vivienda sea tratada como una mercancía responde, en gran medida, a la influencia de las leyes de la oferta y la demanda. En este contexto, las zonas con mayor atractivo económico, laboral o turístico concentran una fuerte demanda, lo que dispara los precios. Sin embargo, a diferencia de otros bienes, la oferta de vivienda es rígida y no puede ampliarse de forma inmediata para responder a estos aumentos de demanda, lo que agrava el

¹⁵ United Nations Human Rights Office of the High Commissioner. (s. f.). The human right to adequate housing. Disponible en: <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>

encarecimiento del mercado. Esta lógica económica, que incentiva la inversión inmobiliaria y la especulación, ha convertido a la vivienda en uno de los activos más cotizados en el ámbito financiero.

El atractivo de la vivienda como inversión también ha impulsado la aparición de fenómenos especulativos. Grandes fondos de inversión y actores del mercado inmobiliario han visto en el sector residencial una fuente de beneficios a través de la compra masiva de inmuebles para su posterior venta o alquiler. Este fenómeno ha contribuido a la concentración de propiedades en pocas manos y ha provocado que, en algunas ciudades, los precios se disparen hasta niveles inaccesibles para una parte significativa de la población. El resultado ha sido un aumento de la desigualdad en el acceso a la vivienda y un encarecimiento del coste de vida en las grandes ciudades.

Este proceso de mercantilización ha tenido efectos especialmente negativos en los sectores más vulnerables de la sociedad. Jóvenes, familias con bajos ingresos y personas mayores se han visto cada vez más desplazados de los centros urbanos hacia la periferia, donde los precios resultan más asequibles. Este fenómeno ha dado lugar a la llamada gentrificación, que transforma barrios tradicionales en zonas elitizadas y reduce el acceso a la vivienda en condiciones dignas.

Por otro lado, la vivienda como bien de mercado ha sido clave para el crecimiento económico de muchos países. La construcción de viviendas genera empleo, dinamiza el sector financiero a través del crédito hipotecario y favorece el desarrollo urbano. Sin embargo, esta estrecha vinculación con la economía también ha demostrado sus riesgos. Ejemplos como la crisis inmobiliaria de 2008 evidencian cómo la especulación y la burbuja del mercado inmobiliario pueden desencadenar colapsos financieros de gran magnitud, con consecuencias devastadoras para la economía global y las familias endeudadas.

Ante este panorama, se plantea un gran desafío para los gobiernos: encontrar el equilibrio entre la lógica del mercado y el derecho a la vivienda. En este sentido, es esencial implementar políticas públicas que garanticen el acceso a una vivienda digna sin distorsionar gravemente el funcionamiento del mercado inmobiliario. Medidas como el control del alquiler, la creación de vivienda social, los incentivos fiscales para los propietarios que

ofrezcan precios asequibles y la limitación de la especulación inmobiliaria pueden ser herramientas eficaces para mitigar los efectos negativos del mercado.

Es importante destacar que este equilibrio no debe interpretarse como una oposición absoluta entre el mercado y el derecho a la vivienda. Ambos enfoques pueden coexistir si se diseñan estrategias que permitan una regulación eficiente del mercado inmobiliario, garantizando que el acceso a la vivienda no dependa exclusivamente de la capacidad económica de los individuos.

En última instancia, la vivienda es un bien que, además de ser una necesidad básica, forma parte del tejido económico de las sociedades modernas. Reconocer esta doble dimensión, como derecho social y como activo económico, es clave para abordar de forma integral los problemas habitacionales actuales. La mercantilización de la vivienda no puede justificar que este bien esencial sea inaccesible para amplios sectores de la población. Por ello, resulta necesario que las administraciones públicas, el sector privado y la sociedad civil trabajen de forma conjunta para garantizar que la vivienda sea asequible, segura y accesible para todos.

El desafío reside en construir un modelo que proteja el derecho fundamental a una vivienda digna sin renunciar al papel que este sector desempeña en la economía. Solo así será posible garantizar que el mercado inmobiliario se desarrolle de forma sostenible, ética y socialmente responsable.

Cuando se comparan los precios de venta con los de alquiler de distintos tipos de inmuebles, para calcular su rentabilidad bruta, se observa que las oficinas siguen siendo la inversión inmobiliaria más rentable. Comprar una oficina en España para alquilarla genera un rendimiento del 11,7%, aunque con una ligera disminución respecto al año 2023.

Por otro lado, los locales comerciales ofrecen actualmente una rentabilidad del 9,7%, ligeramente inferior al 9,8% del año anterior. En el caso de los garajes, el rendimiento ha descendido al 6%, por debajo del 7,7% registrado en septiembre de 2023.¹⁶

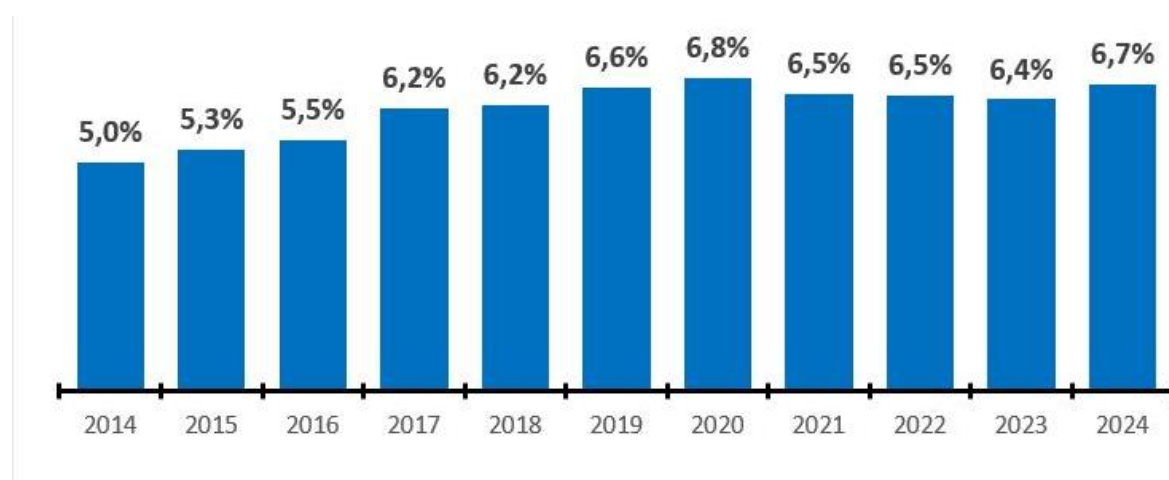
¹⁶ Idealista. (2024, 8 de octubre). La rentabilidad de la vivienda crece hasta el 7,2 % en el tercer trimestre. Idealista. Disponible en:

La rentabilidad obtenida por la compra de una vivienda para destinarla al alquiler se encuentra actualmente entre las más elevadas de la serie histórica, situándose casi dos puntos por encima de los niveles registrados hace una década. Este aumento más pronunciado en el alquiler ha impulsado la rentabilidad inmobiliaria hasta cifras positivas destacables. Además, dado que el encarecimiento del alquiler se ha extendido por toda España, están surgiendo nuevas zonas con altos rendimientos fuera de las ubicaciones tradicionales consideradas más rentables.

Todo ello refuerza la idea de que el sector inmobiliario, conocido como el ladrillo, continúa siendo uno de los activos más seguros del mercado. Su estabilidad y atractivo como inversión se consolidan especialmente en momentos de incertidumbre económica, lo que lo mantiene como una de las principales opciones para los ahorradores que buscan rentabilidad segura.¹⁷ Esto se verá reflejado en el GRÁFICO 3.

GRÁFICO 3

Rentabilidad de la vivienda en España en los últimos años



Fuente: Fotocasa (2024)

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/10/08/820297-la-rentabilidad-de-la-vivienda-crece-hasta-el-7-2-en-el-tercer-trimestre/>

¹⁷ López, A. (2025, enero 29). La rentabilidad de la vivienda en España cierra 2024 con 6,7%.

Fotocasa Profesional. Disponible en: <https://blogprofesional.fotocasa.es/sube-rentabilidad-vivienda-espana-2024/>

Podemos analizar más detalladamente la rentabilidad obtenida a través de la inversión en vivienda, diferenciada por Comunidades Autónomas. Durante el año 2024, este indicador ha mostrado una evolución positiva en una parte significativa del territorio nacional. Aunque no aparezca reflejado en el GRÁFICO 3, cabe destacar que, en concreto, 11 comunidades autónomas han registrado un incremento en la rentabilidad de la inversión inmobiliaria con respecto a años anteriores, lo cual evidencia una tendencia al alza en el rendimiento del mercado residencial.

De esas once comunidades con crecimiento, en ocho de ellas la rentabilidad alcanzada se sitúa en valores iguales o superiores a la media nacional, que en 2024 se ha establecido en un 6,7%. Este dato refleja una mejora sustancial en el atractivo de la inversión en vivienda en buena parte del país, consolidándose como una alternativa sólida frente a otros instrumentos financieros.¹⁸

El GRÁFICO 4 representa, la rentabilidad media obtenida por la inversión en vivienda en las distintas Comunidades Autónomas durante el año 2024. Esta visualización permite identificar de forma clara las regiones con mayores y menores niveles de rentabilidad, facilitando el análisis comparativo del comportamiento del mercado inmobiliario a nivel territorial. Las diferencias entre comunidades reflejan tanto la evolución de los precios de compraventa como de los alquileres, factores clave en la configuración del rendimiento de este tipo de inversión.

¹⁸ López, A. (2025, enero 29). La rentabilidad de la vivienda en España cierra 2024 con 6,7%. Fotocasa Profesional. Disponible en: <https://blogprofesional.fotocasa.es/sube-rentabilidad-vivienda-espana-2024/>

GRÁFICO 4

Mapa de rentabilidad por Comunidad Autónoma en 2024



Fuente: Fotocasa (2024)

En este GRÁFICO 4 observamos como Cataluña y la Región de Murcia son las que mejores números registraron en 2024 en cuanto a rentabilidad de vivienda, considerándose así zonas activas para la inversión inmobiliaria. Sin embargo, grandes áreas urbanas como la Comunidad de Madrid y Andalucía presentan una rentabilidad menor a la media nacional.¹⁹.

3. FUNDAMENTOS ECONÓMICOS DEL CONTROL DE LOS ALQUILERES

3.1. Introducción a la demanda, oferta, precio de equilibrio y control de precios

La oferta y la demanda son conceptos fundamentales en economía, ya que constituyen una de sus principales bases. Esto se debe a que la cantidad de productos que se intercambian y el precio al que se comercializan dependen directamente de la interacción entre la oferta y la demanda en el mercado. Es precisamente este equilibrio el que regula tanto la producción como el valor de los bienes.

¹⁹ López, A. (2025, enero 29). La rentabilidad de la vivienda en España cierra 2024 con 6,7%. Fotocasa Profesional. Disponible en: <https://blogprofesional.fotocasa.es/sube-rentabilidad-vivienda-espana-2024/>

En el mercado, compradores y vendedores acuerdan el precio de un bien o servicio, lo que permite que se intercambien cantidades específicas de ese producto por una suma de dinero determinada. Los precios desempeñan un papel clave en la coordinación de las decisiones tanto de los consumidores como de los productores.

Cuando los precios son bajos, el consumo tiende a incrementarse, pero esto puede desalentar a los productores. Por el contrario, precios elevados suelen frenar la demanda, mientras que incentivan una mayor producción. En este sentido, los precios funcionan como el mecanismo que equilibra el mercado.²⁰

La demanda de un bien se refiere a la cantidad que los consumidores están dispuestos y en condiciones de adquirir. Es importante distinguir entre demandar y comprar: mientras que demandar implica la intención de adquirir un producto, comprar representa la acción concreta de hacerlo.

La demanda refleja, por tanto, el deseo de obtener un bien junto con la capacidad económica para pagarlo. Un individuo se considera que demanda algo cuando no solo lo desea, sino que también cuenta con los recursos suficientes para acceder a él.

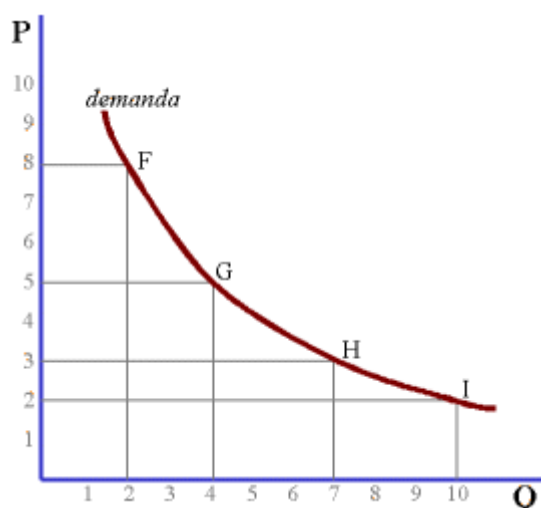
Lo anterior puede ser explicado a través de la tabla de demanda. La tabla de demanda de mercado proporciona información sobre la cantidad de un bien que los consumidores estarían dispuestos a adquirir a distintos niveles de precios. Esta tabla revela una tendencia clara: cuando el precio de un producto aumenta, la cantidad demandada disminuye; por el contrario, si el precio baja, la demanda tiende a incrementarse, siempre que se mantengan constantes el resto de los factores (*ceteris paribus*).

Este comportamiento refleja la ley de la demanda. Principio económico que describe la relación inversa entre el precio de un bien y la cantidad que los consumidores desean

²⁰ Mochón, F. (2001). Principios de economía. McGraw-Hill.

comprar. En esencia, a precios más altos la demanda se reduce, mientras que a precios más bajos la demanda tiende a aumentar.²¹

GRÁFICO 5
Curva de demanda



Fuente: Eumed.net (2024)

Esta curva de demanda, previamente explicada, puede sufrir desplazamientos, y es que la curva de demanda se construye bajo el supuesto de la cláusula *ceteris paribus*, lo que significa que todas las variables que pueden influir en la demanda se mantienen constantes, salvo el precio. Este enfoque permite analizar exclusivamente cómo varía la cantidad demandada en función de los cambios en el precio.

Cuando factores distintos al precio se modifican (como la renta de los consumidores, las preferencias o el precio de bienes relacionados), se produce un desplazamiento de la curva de demanda.

Si la curva se aleja del origen del eje de ordenadas, esto indica un aumento en la demanda, es decir, los consumidores están dispuestos a adquirir más unidades del bien a cualquier precio, aunque, por el contrario, si la curva se acerca al origen, significa que se ha producido una

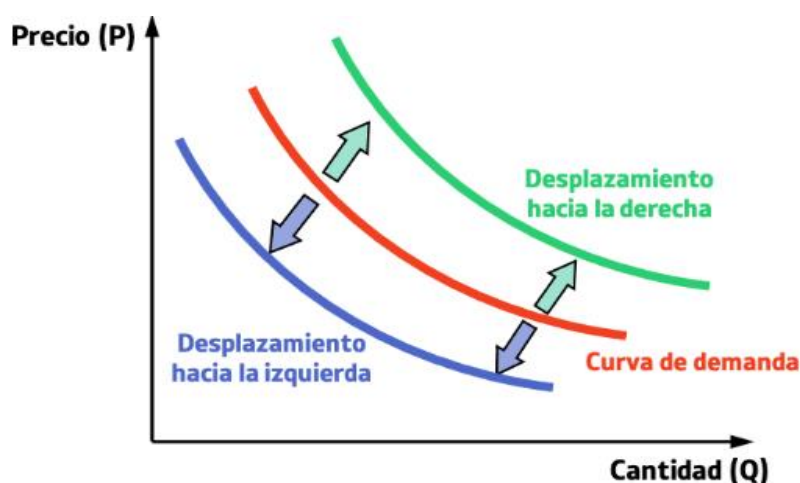
²¹ Mochón, F. (2001). Principios de economía. McGraw-Hill.

disminución en la demanda, lo que refleja una menor disposición a comprar el bien en cuestión, incluso a precios bajos.

Estos desplazamientos son clave para comprender cómo factores externos al precio pueden influir en el comportamiento de los consumidores en el mercado²². Lo podemos ver a continuación con el siguiente gráfico:

GRÁFICO 6

Desplazamientos curva de demanda



Fuente: Finanzastico.com (2024)

Entre los factores que provocan el desplazamiento de la curva de demanda, señalar:

1. El precio de bienes relacionados, que pueden ser sustitutivos o complementarios. Si aumenta el precio de un bien sustitutivo (es decir, un bien que puede reemplazar al nuestro), la demanda de nuestro bien aumenta, desplazando la curva hacia la derecha. Por el contrario, si el precio del sustitutivo baja, la demanda de nuestro bien disminuye, desplazando la curva hacia la izquierda. En el caso de los bienes complementarios (aquellos que se consumen juntos), si el precio del complemento aumenta, la demanda del bien principal disminuye, desplazando la curva hacia la izquierda.

²² Mochón, F. (2001). Principios de economía. McGraw-Hill.

2. La renta de los consumidores. Para los bienes normales, cuando la renta aumenta, la demanda también lo hace, desplazando la curva hacia la derecha. Si la renta disminuye, la demanda baja y la curva se desplaza hacia la izquierda. Sin embargo, en el caso de los bienes inferiores (como los productos de marca blanca) ocurre lo contrario: un aumento en la renta reduce su demanda.

3. Por último, los cambios en los gustos y preferencias también afectan la demanda. Si los consumidores muestran mayor interés por un producto, la demanda aumenta y la curva se desplaza hacia la derecha. Si el interés disminuye, la curva se mueve hacia la izquierda.²³

Una vez explicada la demanda, procedemos a analizar la oferta. La oferta trata de explicar el comportamiento de los vendedores. En términos sencillos, la oferta se refiere a la cantidad de bienes y servicios que empresas, individuos u organizaciones están dispuestos a vender en un mercado específico, como una ciudad o una región, y siempre en función de un precio determinado.

Es importante destacar que los precios de un bien no son necesariamente uniformes, pues pueden variar según el tipo de producto e incluso entre distintos vendedores que ofrezcan el mismo artículo, lo que refleja la diversidad de condiciones en el mercado.²⁴ La cantidad de un bien que los productores decidan fabricar está influenciada por diversos factores, como los avances tecnológicos disponibles, el coste de los factores productivos y, por supuesto, el precio al que puedan vender dicho bien.

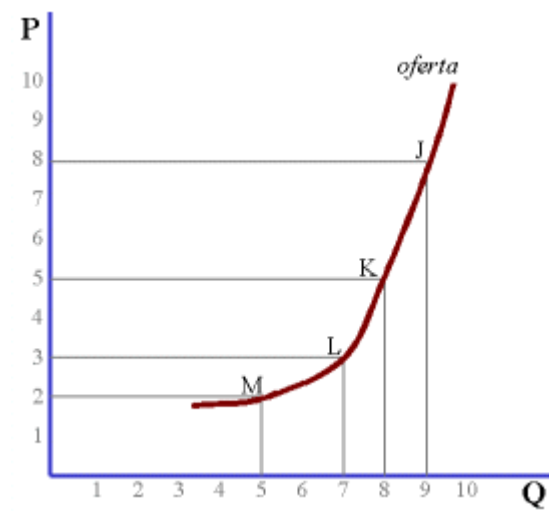
²³ Econococo. (2023, 26 de enero). Movimientos y desplazamientos de las curvas de oferta y demanda. Econococo. Disponible en: <https://econococo.colectivocrecet.com/movimientos-y-desplazamientos-de-las-curvas-de-oferta-y-demanda/>

²⁴ Economipedia. (2025, 2 de junio). Oferta: Qué es y cómo se relaciona con la demanda. Economipedia. Disponible en: <https://economipedia.com/definiciones/oferta.html>

El precio es un elemento clave en este proceso: a medida que el precio del producto aumenta, los productores estarán interesados en vender mayores cantidades y, además, es probable que más empresas decidan participar en el mercado ofreciendo ese bien.

La tabla de oferta es un instrumento que presenta la relación entre la cantidad de un bien que los productores están dispuestos a ofrecer y el precio de dicho bien. Cuando esta tabla se refiere a un único productor, se denomina tabla de oferta individual, y en ella se especifican las diferentes cantidades que dicho productor estaría dispuesto a vender a distintos precios, siempre considerando que el resto de los factores que influyen en la oferta se mantienen sin cambios (*ceteris paribus*). Además, esta información se organiza en función de un período de tiempo determinado, lo que permite evaluar cómo varía la oferta según las condiciones del mercado.

GRÁFICO 7
Curva de oferta



Fuente: Eumed. Net (2024)

Al igual que ocurre con la demanda, la oferta no se puede interpretar como una cantidad fija, sino como una relación entre la cantidad de un bien que se ofrece y el precio al que se comercializa en el mercado.

La curva de oferta, ya sea de una empresa o del mercado en general, es la representación gráfica de la tabla de oferta. Esta curva muestra las distintas cantidades de un bien que los productores están dispuestos a vender durante un período determinado, según los diferentes precios que pueda alcanzar el producto en el mercado.

Al construir esta curva se asume que el resto de los factores que pueden influir en la oferta, como los precios de otros bienes, el coste de los factores productivos o el nivel tecnológico, permanecen constantes (*ceteris paribus*). Por ejemplo, si hablamos de la curva de oferta de zapatillas, esta representará la relación entre el precio de estos productos y la cantidad que los productores están dispuestos a vender. Al trazar los distintos puntos que indican la cantidad ofrecida para cada nivel de precio y unirlos, se obtiene dicha curva de oferta²⁵.

El desplazamiento de la curva de oferta se produce cuando la cantidad de un bien o servicio que los productores están dispuestos a ofrecer varía, incluso cuando el precio permanece inalterado.

Este desplazamiento puede darse en dos direcciones: La curva de oferta se desplaza hacia la derecha cuando aumenta la cantidad ofrecida, lo que indica que los productores están dispuestos a vender más unidades del bien al mismo precio. Por el contrario, la curva se desplaza hacia la izquierda cuando la cantidad ofrecida disminuye, es decir, los productores ofrecen menos unidades al mismo precio.

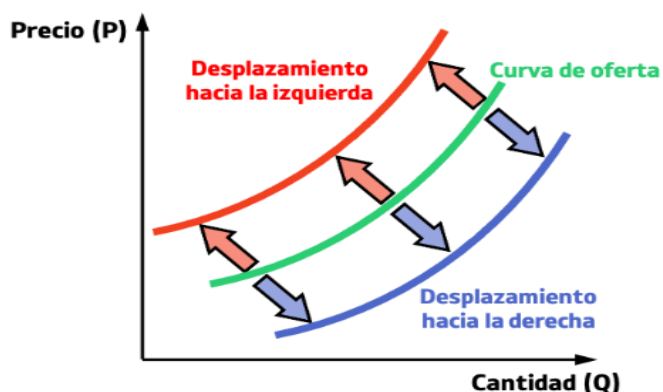
Un claro ejemplo de esto es el aumento en los costes de producción. Si producir un bien se encarece, los productores obtendrán menos beneficios vendiéndolo al mismo precio, lo que reduce la cantidad que están dispuestos a ofrecer. Como resultado, la curva de oferta se desplaza hacia la izquierda, reflejando esa disminución en la oferta²⁶.

²⁵ Mochón, F. (2001). Principios de economía. McGraw-Hill.

²⁶ Finanzastico. (2024, julio 15). Desplazamiento de la curva de oferta. Disponible en: <https://www.finanzastico.com/desplazamiento-de-la-curva-de-oferta/>

GRÁFICO 8

Desplazamientos curva de oferta



Fuente: Finanzastico (2024)

Diversos factores pueden provocar un desplazamiento de la curva de oferta, afectando la cantidad de bienes que los productores están dispuestos a ofrecer, incluso si el precio del producto no varía. Entre los principales factores destacan:

1. Cambios en los costes de producción

Un incremento en los costes de producción reducirá las ganancias de los productores al vender el mismo producto, lo que desincentiva su oferta y desplaza la curva de oferta hacia la izquierda. Por el contrario, una disminución en dichos costes aumentará las ganancias, motivando a los productores a ofrecer más unidades y provocando que la curva se desplace hacia la derecha.

2. Cambios en los precios de bienes relacionados

El precio de los bienes complementarios o sustitutivos puede influir en la cantidad que los productores decidan ofrecer. Si el precio de un bien relacionado sube o baja, esto puede desviar recursos de producción, alterando la oferta del bien en cuestión.

3. Expectativas de los productores

Si los productores prevén que el precio de su bien subirá en el futuro, es probable que reduzcan la oferta en el presente para vender más adelante a un precio superior, lo que desplaza la curva hacia la izquierda. En cambio, si esperan que el precio baje, tenderán a aumentar la oferta actual, desplazando la curva hacia la derecha.

4. Número de vendedores

La cantidad total ofrecida está directamente ligada al número de productores en el mercado. Un aumento en el número de vendedores incrementará la oferta total, desplazando la curva hacia la derecha, mientras que una disminución en el número de competidores la desplazará hacia la izquierda.

5. Políticas gubernamentales

Medidas como impuestos, subsidios o regulaciones pueden influir en los costos de producción y, por tanto, afectar a la oferta. Por ejemplo, un impuesto adicional puede reducir la cantidad ofrecida, mientras que un subsidio puede incentivarla.

6. Factores externos o imprevistos

Eventos inesperados como desastres naturales, conflictos bélicos o problemas climáticos extremos pueden reducir drásticamente la oferta de ciertos productos, desplazando la curva hacia la izquierda. Por el contrario, avances tecnológicos o mejoras en infraestructuras pueden potenciar la oferta, moviendo la curva hacia la derecha.

Cada uno de estos factores juega un papel crucial en la dinámica del mercado, afectando la disponibilidad de productos y la estabilidad de los precios²⁷.

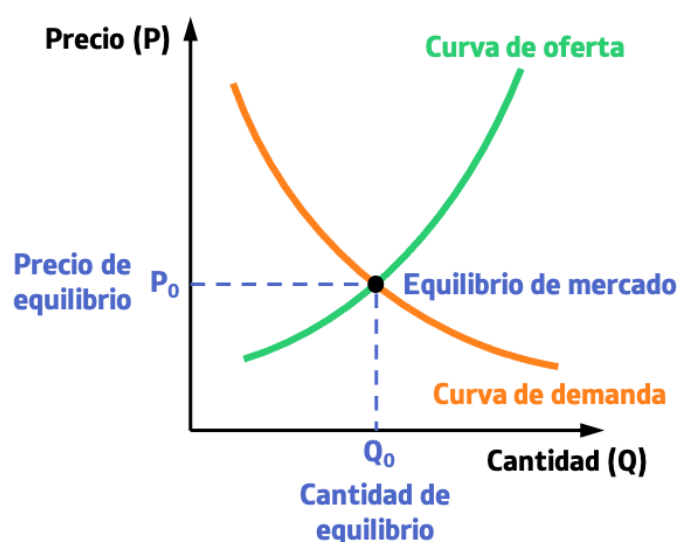
Una vez explicados los conceptos de demanda y oferta, analizamos el precio de equilibrio. El precio de equilibrio, también conocido como el precio que vacía el mercado, es aquel en el que la cantidad de un bien que los consumidores están dispuestos a comprar coincide exactamente con la cantidad que los productores están dispuestos a ofrecer. Esta cantidad se denomina cantidad de equilibrio.

²⁷ Finanzastico. (2024, julio 15). Desplazamiento de la curva de oferta. Disponible en: <https://www.finanzastico.com/desplazamiento-de-la-curva-de-oferta/>

El equilibrio se representa gráficamente en el punto donde las curvas de oferta y demanda se cruzan (GRÁFICO 9). En este punto el mercado se encuentra en equilibrio, ya que no hay ni escasez (falta de producto) ni excedente (sobrante de productos no vendidos).

Este precio es clave para garantizar la estabilidad del mercado, pues asegura que toda la cantidad producida sea adquirida por los consumidores, evitando así desequilibrios que puedan generar pérdidas o carencias²⁸.

GRÁFICO 9
(Punto de equilibrio)



Fuente: Finanzastico (2024)

Para finalizar esta aproximación, examinamos el concepto de control de precios, entendido como una intervención directa de las Autoridades Públicas sobre el mercado con el objetivo de establecer límites máximos o mínimos a los precios de determinados bienes o servicios. Esta medida se aplica cuando se considera necesario regular el acceso o la asequibilidad de productos esenciales, y puede adoptar distintas formas dependiendo del contexto económico y social en el que se implemente. Son medidas impuestas por el gobierno que establecen

²⁸ Mochón, F. (2001). Principios de economía. McGraw-Hill.

límites a los precios que los vendedores pueden cobrar por sus productos o servicios. Estas restricciones se presentan principalmente en dos formas: precios máximos y precios mínimos.

Un precio máximo es el valor más alto que puede cobrarse legalmente por un bien o servicio. Este tipo de control se vuelve vinculante cuando se fija por debajo del precio de equilibrio del mercado, es decir, cuando obliga a que el precio legal sea inferior al que naturalmente se establecería en el mercado. Un ejemplo clásico de esta medida es el control de los alquileres en ciudades como Nueva York, donde se regulan los aumentos anuales de los arrendamientos para garantizar que las personas con menos recursos puedan acceder a una vivienda asequible.

Por otro lado, un precio mínimo es el valor más bajo que puede establecerse legalmente para un bien o servicio. Se considera vinculante cuando se fija por encima del precio de equilibrio del mercado.

En ambos casos, tanto los precios máximos como los mínimos pueden influir significativamente en el equilibrio del mercado, alterando la oferta, la demanda y la accesibilidad a ciertos bienes y servicios.²⁹

3.2. Oferta y demanda en el mercado del alquiler

El notable incremento acumulado en los precios del alquiler durante el año anterior refleja un desequilibrio persistente entre el crecimiento de la demanda y la expansión de la oferta de viviendas en alquiler, especialmente en determinadas zonas geográficas. Determinar con precisión cuánto influye cada uno de estos factores en la evolución de los precios resulta complejo desde el punto de vista empírico, ya que se requiere un mayor volumen de datos detallados. No obstante, la literatura económica destaca una serie de factores potenciales que inciden en este fenómeno, los cuales se analizan de forma descriptiva en este apartado.

²⁹ Bourne, R. (2024, 16 de septiembre). Precios y controles de precios: Una introducción. ElCato.org. Disponible en: <https://www.elcato.org/precios-y-controles-de-precios-una-introduccion>

Entre los factores que afectan a la demanda, se identifican varios elementos clave como: dinámicas demográficas recientes, que alteran la composición y tamaño de los hogares; distribución geográfica de la población, que genera mayor presión en ciertas zonas urbanas o regiones turísticas; condiciones del mercado laboral, que influyen en la capacidad de los hogares para generar ahorro o acceder a créditos hipotecarios, afectando así su capacidad adquisitiva presente y futura; etc.

En cuanto a los factores que afectan a la oferta de viviendas en alquiler, destacan condiciones como: la rentabilidad del alquiler en comparación con otras alternativas de inversión, que condiciona el interés de los propietarios en destinar sus inmuebles al arrendamiento; la creciente presencia de usos alternativos de la vivienda, como el alquiler turístico, que reduce el parque de viviendas destinadas al alquiler residencial; la disponibilidad de suelo urbanizable, que condiciona la construcción de nuevas vivienda; o la inversión pública en el desarrollo de un parque de viviendas sociales en alquiler, que puede contribuir a estabilizar el mercado en determinadas áreas.

Entre otros, estos factores explican las tensiones observadas en el mercado del alquiler, donde el crecimiento de la demanda ha superado el ritmo de expansión de la oferta, provocando un incremento sostenido de los precios³⁰.

En este sentido, hay que destacar que la oferta de alquiler permanente, entendido por permanente todo contrato de arrendamiento de vivienda que se establece por un largo plazo, normalmente de uno a cinco años, ha caído un 33% en los últimos 5 años y la de temporada más que se triplica. En la actualidad, las familias que buscan una vivienda en alquiler permanente en España se enfrentan a una notable reducción en la oferta disponible. Comparado con el tercer trimestre de 2019, la cantidad de viviendas ofertadas se ha reducido

³⁰ López, D., & Pérez, L. (2024). El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: Evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo (Documento ocasional nº 2432). Banco de España. Disponible en: <https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/analisis-economico-investigacion/documentos-ocasionales/el-mercado-del-alquiler-de-vivienda-residencial-en-espana-evolucion-reciente-determinantes-e-indicadores-de-esfuerzo.html>

en un 33%, mientras que los alquileres de temporada se han disparado, aumentando en un 232% durante el mismo período.

La disminución más drástica se ha registrado en Barcelona, donde la oferta ha caído en un 75%, lo que implica que han desaparecido 3 de cada 4 viviendas disponibles para alquiler permanente. Otras ciudades que han experimentado importantes descensos en la oferta de este tipo de viviendas son: Oviedo, 55%, San Sebastián, 54%, Las Palmas de Gran Canaria, 51%. En el caso de Madrid y Palma, la reducción se sitúa en el 46%, seguidas de: Girona, 45%, Bilbao, 44%, Zamora y Toledo, 42% cada una, y Burgos, 40%. Otras grandes ciudades también han visto disminuir su oferta, aunque en menor proporción: Sevilla, 20%, Valencia, 33%, Málaga, 33%, Alicante, 20%.³¹

Por otro lado, siete capitales han experimentado un crecimiento en la oferta de alquiler permanente durante los últimos cinco años, Huesca, 112%, Jaén, 55%, Lugo, 13%, Cáceres, 11%, Cádiz, 6%, Teruel y Murcia, 4% cada una. En el caso de Soria, el volumen de viviendas disponibles se ha mantenido estable durante este periodo.

Este panorama refleja una fuerte caída en la oferta de alquileres permanentes en buena parte del país, especialmente en grandes ciudades y zonas de alta demanda, lo que ha contribuido al aumento de los precios y a la creciente dificultad para encontrar vivienda en el mercado del alquiler tradicional.

Sin embargo, el mercado de los alquileres de temporada continúa ganando protagonismo dentro del sector inmobiliario en España, en detrimento de los arrendamientos permanentes. Este cambio se ha visto impulsado por diversas políticas que han favorecido esta tendencia. En los principales mercados urbanos, los últimos cinco años han registrado importantes aumentos en la oferta de alquileres de temporada. Los crecimientos más destacados se han

³¹ Idealista. (2024, 9 de octubre). La oferta de alquiler permanente cae un 33 % en los últimos 5 años y la de temporada se triplica. Idealista. Disponible en: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/10/09/820366-la-oferta-de-alquiler-permanente-cae-un-33-en-los-ultimos-5-anos-y-la-de-temporada/>

producido en: Málaga, 466%, Alicante, 309%, Sevilla, 279%, Valencia, 276%, Barcelona, 244%, Bilbao, 217%, y Palma, 208%. Por otro lado, aunque con incrementos menores, pero aún significativos, se encuentran: Madrid, 159%, y San Sebastián, 136%. El crecimiento más espectacular se ha registrado en ciudades más pequeñas, donde este tipo de alquiler era prácticamente inexistente hace cinco años. En estos lugares, la aparición de un pequeño número de anuncios ha provocado incrementos muy pronunciados: Jaén, 2.500%, Murcia, 1.614%, Tarragona, 1.080%, Granada, 1.039%, Castellón de la Plana, 1.000%.

En contraste, la oferta de alquileres de temporada se ha mantenido estable en ciudades como Lugo, Teruel y Melilla. Por último, en ciudades como Badajoz, Lleida, Ceuta y Guadalajara, no existían registros de viviendas en esta modalidad en 2019, por lo que no se ha podido medir su evolución.

Este notable crecimiento en los alquileres de temporada ha contribuido a la disminución de la oferta de arrendamientos permanentes, especialmente en grandes urbes y zonas turísticas, generando nuevas dinámicas en el mercado inmobiliario español.³²

Lo que está claro es que, en la actualidad, hay un gran aumento de la demanda de vivienda. La demanda de vivienda residencial está estrechamente vinculada a factores como el crecimiento demográfico y la creación neta de hogares dentro de una economía. En este sentido, el notable incremento demográfico que ha experimentado España desde el año 2016, con especial intensidad durante el período 2022-2024, ha sido un factor clave para entender el aumento en la demanda de vivienda, tanto en el mercado de compra como en el de alquiler.

Este crecimiento poblacional ha generado una mayor necesidad de espacios habitacionales, impulsando así el dinamismo del mercado inmobiliario. La combinación de este aumento

³² Idealista. (2024, 9 de octubre). La oferta de alquiler permanente cae un 33 % en los últimos 5 años y la de temporada se triplica. Idealista. Disponible en: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/10/09/820366-la-oferta-de-alquiler-permanente-cae-un-33-en-los-ultimos-5-anos-y-la-de-temporada/>

demográfico con otros factores económicos y sociales ha tenido un impacto significativo en la demanda residencial en España. El incremento en la demanda de alquiler durante la última década se ha dado en un contexto donde aquellas personas con menores ingresos han pasado del mercado de compraventa al del alquiler. Este cambio está vinculado principalmente a dos factores: la situación del mercado laboral y las condiciones para la concesión de créditos hipotecarios.

En cuanto al mercado de trabajo, aunque el aumento de la demanda de vivienda se ha producido en un entorno macroeconómico favorable, caracterizado por la creación de empleo y el incremento de la renta real per cápita, estos avances no se han distribuido de forma homogénea entre todos los grupos sociales. En particular, aquellos con menor formación académica y los jóvenes, que suelen contar con menos experiencia laboral, se han enfrentado a mayores dificultades. Este colectivo ha mantenido tasas de desempleo elevadas y una mayor proporción de empleos a tiempo parcial, lo que ha limitado su acceso a la compra de vivienda, impulsándolos a optar por el mercado del alquiler.³³

Esto es así, porque, en primer lugar, el acceso a la financiación es limitada, ya que los bancos y entidades financieras exigen garantías y comprobantes de ingresos estables para otorgar créditos hipotecarios. Esto excluye a muchos trabajadores informales o con empleos precarios. Además, los altos costes iniciales, como el pago de la entrada o enganche y los gastos notariales, representan una barrera significativa. Incluso cuando logran acceder a créditos, las tasas de interés suelen ser más elevadas debido al mayor riesgo percibido, lo que incrementa el costo total de la vivienda.

Por otro lado, el aumento constante en el precio de las propiedades, especialmente en áreas urbanas, hace que el ahorro necesario sea inalcanzable. La inflación y el bajo poder adquisitivo dificultan acumular los fondos necesarios.

³³ López, D., & Pérez, L. (2024). El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: Evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo (Documento ocasional nº 2432). Banco de España. Disponible en: <https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/analisis-economico-investigacion/documentos-ocasionales/el-mercado-del-alquiler-de-vivienda-residencial-en-espana-evolucion-reciente-determinantes-e-indicadores-de-esfuerzo.html>

Finalmente, muchos programas de vivienda social resultan insuficientes o están mal focalizados, lo que deja a muchas familias en situación de vulnerabilidad sin alternativas accesibles para adquirir una vivienda propia.³⁴

3.3. Fallos del mercado y la intervención del Estado

En una primera aproximación, y de manera general, podemos afirmar que el debate sobre el papel del Estado en la economía surge principalmente a raíz de la existencia de fallos de mercado, que impiden que el libre funcionamiento de los mercados garantice por sí solo la eficiencia económica y el bienestar social. Aunque se suele destacar la eficacia del mercado como mecanismo para asignar recursos, dicha eficiencia solo se da bajo condiciones muy restrictivas e ideales. Cuando estas condiciones no se cumplen, se generan distorsiones conocidas como fallos de mercado, que pueden deberse a factores como la competencia imperfecta, las externalidades y la información imperfecta.

La competencia imperfecta ocurre cuando ciertos agentes económicos, monopolísticos u oligopolísticos, tienen poder para influir en los precios, reduciendo así la eficiencia del mercado. Por otro lado, las externalidades se producen cuando las acciones de un agente económico afectan a terceros sin que esto se refleje en el precio del bien o servicio, ya sea de forma positiva (como la educación) o negativa (como la contaminación). Finalmente, la información imperfecta se refiere a la falta de información completa y precisa entre los agentes económicos, lo que dificulta la toma de decisiones óptima y favorece situaciones de desventaja para ciertos actores del mercado.

Ante estos fallos del mercado, se plantea la necesidad de que el Estado intervenga para corregir las distorsiones y promover el bienestar colectivo. Sin embargo, el grado de intervención estatal es motivo de controversia ideológica. Aquellos que simpatizan con posturas más cercanas al socialismo tienden a defender una intervención activa del Estado,

³⁴ Ambit. (2025, febrero 2). La demanda de alquiler en España por las nubes: más de 100 interesados por piso. Disponible en: <https://www.amabit.es/la-demanda-de-alquiler-en-espana-por-las-nubes-mas-de-100-interesados-por-piso/>

con medidas que regulen los mercados, reduzcan las desigualdades sociales y protejan a las clases más vulnerables. En este enfoque, se considera que el libre mercado, por sí solo, no garantiza la equidad ni la estabilidad económica, por lo que el Estado debe asumir un rol protagonista para corregir estas deficiencias.

Por el contrario, los defensores del liberalismo económico promueven una intervención estatal mínima, confiando en que la "mano invisible" propuesta por Adam Smith permitirá que los mercados se autorregulen de forma eficiente. Según esta visión, la libre interacción entre la oferta y la demanda conduce naturalmente a una asignación óptima de recursos, lo que, a largo plazo, favorecería el crecimiento económico y mejoraría el bienestar general.

En definitiva, el debate sobre la intervención estatal en la economía oscila entre la necesidad de corregir los fallos del mercado para garantizar una mayor justicia social y la confianza en que el mercado, sin intervención externa, puede autorregularse eficazmente y generar prosperidad colectiva. La clave reside en encontrar un equilibrio que combine la eficiencia del mercado con mecanismos que protejan a los ciudadanos y promuevan la equidad económica.³⁵

El problema de la falta de accesibilidad a la vivienda se ha convertido en un tema prioritario en los países desarrollados, siendo objeto de análisis en organismos internacionales como la ONU y centro del debate público debido a su impacto social y económico. Este fenómeno se enmarca en lo que los economistas identifican como un fallo de mercado, una situación en la que no se construyen suficientes viviendas cuando los precios que los hogares pueden pagar están por debajo de un umbral mínimo que garantice la rentabilidad para los promotores inmobiliarios. Como resultado, una parte significativa de la población se ve incapaz de satisfacer una necesidad fundamental como es el acceso a la vivienda. Ante esta incapacidad del mercado para autorregularse, el Estado interviene a través de la política de vivienda, que se articula en torno a dos grandes ejes de actuación: por un lado, la provisión de viviendas sociales dirigidas a los hogares en peor situación económica, que se gestionan como propiedad pública bajo la administración del Estado; y por otro, medidas destinadas a

³⁵ Mochón, F. (2001). Principios de economía. McGraw-Hill.

aquellos hogares que, aunque cuentan con ciertos recursos, enfrentan dificultades para acceder a una vivienda debido a la falta de oferta, ingresos insuficientes o barreras en el acceso al crédito. Este último grupo es el que constituye el principal foco de las políticas de vivienda actuales.

Un elemento clave para identificar a los hogares con dificultades de acceso a la vivienda es la relación entre el coste de la vivienda (ya sea el pago del alquiler o la hipoteca) y los ingresos del hogar. Se considera que un hogar se enfrenta a un problema de accesibilidad cuando este gasto supera el 30% de sus ingresos, ya que ello limita su capacidad para cubrir otras necesidades básicas, incrementando el riesgo de caer en la pobreza. Esta problemática se agrava debido a la combinación de factores como el aumento de los alquileres, los bajos ingresos de ciertos sectores de la población y la diversidad de usos de las viviendas (ya sea como residencia principal, para estudiantes o para trabajadores temporales), lo que genera una amplia variedad de situaciones que dificultan la implementación de una política generalista. En consecuencia, se requiere una política de vivienda precisa y específica, capaz de adaptarse a las particularidades de cada contexto y de identificar adecuadamente a los hogares que necesitan mayor protección.

El mercado de la vivienda se caracteriza además por la competencia simultánea de todos los demandantes, lo que provoca una presión constante sobre los precios y complica la efectividad de las medidas que buscan estabilizar el mercado si no se logra diferenciar correctamente entre los hogares que requieren protección y aquellos que no. Esto refuerza la idea de que la intervención del Estado y la provisión pública de viviendas están plenamente justificadas. Sin embargo, para que estas medidas resulten efectivas, es crucial que se diseñen de forma minuciosa y se orienten específicamente a abordar las causas estructurales del problema.

Actualmente, las políticas de vivienda se centran en dos áreas principales: el control de precios del alquiler y la reserva de suelo para la construcción de vivienda pública. La primera medida, que impone límites a los precios del alquiler en zonas tensionadas, pretende reducir el impacto negativo del aumento descontrolado de precios en los hogares más vulnerables. No obstante, esta política puede generar distorsiones en el mercado si no se aplica de forma precisa y con objetivos concretos. Si bien es posible que la fijación temporal de topes en los

alquileres logre estabilizar los precios en momentos de fuerte presión de la demanda, no existe evidencia concluyente de que esta medida sea efectiva a largo plazo. De hecho, aplicar de forma generalizada restricciones de precios sin una planificación adecuada puede resultar ineficaz e incluso contraproducente, especialmente si no se vincula directamente a garantizar el acceso a la vivienda para quienes realmente lo necesitan. Además, los costes de transacción, entendidos como aquellos en el mercado del alquiler que afectan tanto al propietario como al inquilino y que pueden incidir en la accesibilidad al alquiler y en la rentabilidad esperada, entre los que destacan los gastos iniciales de formalización, mantenimiento y reparaciones durante el alquiler, así como costes derivados de la finalización o renovación del contrato, se han convertido en una barrera adicional que dificulta aún más el acceso a la vivienda para ciertos colectivos.³⁶

Por otro lado, la reserva de suelo para la construcción de vivienda pública es una medida que, aunque menos visible, también forma parte de las estrategias estatales para incrementar la oferta de viviendas asequibles. Sin embargo, esta política puede tener efectos secundarios que dificulten la inversión en el sector inmobiliario, lo que a largo plazo puede agravar la escasez de oferta en el mercado.

En un mercado de vivienda cada vez más especializado y complejo, resulta fundamental que las políticas públicas incorporen estrategias innovadoras capaces de ofrecer soluciones efectivas a un problema de gran magnitud y difícil resolución en el corto plazo. Diseñar políticas de vivienda adaptadas a la realidad del mercado y dirigidas específicamente a los colectivos más vulnerables es clave para garantizar el acceso universal a una vivienda digna y asequible.³⁷

³⁶ Macías, M. (2024, 21 de junio). Estos son los cuatro gastos que debe pagar un inquilino en un piso de alquiler. Infobae. Disponible en: <https://www.infobae.com/espana/2024/06/21/estos-son-los-cuatro-gastos-que-debe-pagar-un-inquilino-en-un-piso-de-alquiler/>

³⁷ Taltavull, P. (2024, 13 de octubre). Vivienda e intervención pública: razones y limitaciones. El País. Disponible en: <https://elpais.com/economia/vivienda/2024-10-13/vivienda-e-intervencion-publica-razones-y-limitaciones.html>

A partir de lo anterior, se plantea una reflexión fundamental sobre si la intervención del mercado puede considerarse una solución efectiva para abordar la compleja problemática social de la vivienda. La problemática social de la vivienda es un desafío complejo que no puede resolverse únicamente mediante la intervención del mercado. Si bien el mercado inmobiliario juega un papel crucial en la construcción y oferta de viviendas, su dinámica tiende a priorizar las zonas más rentables y a favorecer a quienes poseen mayor poder adquisitivo, dejando de lado a sectores sociales vulnerables. Esto ha quedado en evidencia en ciudades donde la especulación y el aumento desmedido de los precios han dificultado el acceso a una vivienda digna.

Las políticas públicas, por su parte, han demostrado ser herramientas fundamentales para corregir estos desequilibrios. Medidas como la regulación del alquiler en zonas tensionadas, la promoción de viviendas sociales y los incentivos a la construcción de viviendas asequibles son estrategias que, cuando se aplican de forma adecuada, pueden generar resultados positivos. Por ejemplo, en Cataluña, la implementación de controles de alquiler ha logrado frenar el incremento de precios, beneficiando directamente a los inquilinos. Sin embargo, esta medida también ha evidenciado limitaciones, como el aumento de contratos de temporada para eludir las regulaciones.

Además, la construcción de vivienda asequible ha resultado ser una vía efectiva para ampliar la oferta y aliviar la presión sobre el mercado inmobiliario. Proyectos como el desarrollado en Sevilla, con la construcción de cerca de 950 viviendas asequibles, reflejan que la colaboración entre el sector público y privado es posible y necesaria para abordar esta problemática.

No obstante, también es clave reconocer que algunas medidas bien intencionadas pueden fracasar si no se diseñan con criterios sociales claros. El caso de las Viviendas de Protección Oficial (VPO) en Sevilla, donde los precios llegaron a ser comparables a los del mercado libre, demuestra que, sin un control riguroso, estas iniciativas pueden perder su propósito original.³⁸

³⁸ Cortés, A. (2024, octubre 30). ¿La intervención del mercado es la solución a la problemática social de la vivienda? La Razón. Disponible en:

3.4. Control de precios y límites al alquiler

Como ya hemos mencionado antes, se entiende por control de precios a cualquier medida implementada por el gobierno mediante la cual se establece un valor fijo o un rango de precios para determinados bienes o servicios. Esto implica que las empresas del sector están obligadas a cumplir con dichos parámetros para comercializar sus productos.

En términos simples, se trata de una regulación estatal que determina el precio máximo o mínimo al que puede venderse un bien, con el fin de garantizar que las transacciones respeten las normas establecidas. Aunque este tipo de intervención no es muy habitual en la actualidad, sí se aplica en ciertos productos y servicios vinculados al bienestar social.

En cuanto al control de precios en los alquileres, es una política económica implementada por los gobiernos con el fin de regular los montos que los propietarios pueden cobrar por el arrendamiento de inmuebles, ya sean residenciales o comerciales. Esta medida se adopta principalmente en entornos donde la creciente demanda de viviendas supera significativamente la oferta, lo que genera un incremento sostenido en los precios del alquiler y dificulta el acceso a una vivienda digna, especialmente para los sectores más vulnerables de la población. Este control de precios puede adoptar diversas formas, entre las que destacan la congelación de precios, que establece un valor fijo para los alquileres durante un periodo determinado; los límites a los aumentos, que permiten incrementos controlados basados en indicadores económicos como la inflación; la regulación por antigüedad del contrato, que restringe los aumentos durante los primeros años de arrendamiento; y el control parcial por zonas específicas, que aplica esta medida únicamente en áreas donde el mercado inmobiliario presenta una alta presión. El principal beneficio del control de precios de alquileres radica en la protección que brinda a los inquilinos, evitando aumentos abusivos y favoreciendo la estabilidad económica de las familias, además de prevenir la gentrificación y garantizar la permanencia de los residentes en sus comunidades tradicionales.

https://www.larazon.es/economia/intervencion-mercado-solucion-problematica-social-vivienda_202410306722b5302914190001e6accf.html

No obstante, esta política también ha sido objeto de críticas debido a sus posibles efectos adversos, como la reducción de la inversión en el sector inmobiliario, la disminución de la oferta de viviendas en alquiler y el deterioro del estado de los inmuebles debido a la falta de incentivos para su mantenimiento. En algunos casos, también se ha observado que los propietarios recurren a prácticas informales, como exigir pagos adicionales fuera del contrato o priorizar el alquiler temporal a turistas para eludir las restricciones impuestas. Para que el control de precios de alquileres sea realmente efectivo y logre equilibrar la protección de los inquilinos con la estabilidad del mercado, se recomienda complementarlo con medidas adicionales como incentivos a la construcción de nuevas viviendas, beneficios fiscales para los propietarios que mantengan sus inmuebles en buen estado y la implementación de mecanismos eficaces para fiscalizar el cumplimiento de la normativa.

Aunque el control de precios de alquileres puede ser una herramienta clave para frenar los aumentos desproporcionados en el coste de la vivienda y proteger a los inquilinos más vulnerables, su éxito depende en gran medida de una planificación adecuada y de la adopción de políticas complementarias que garanticen el equilibrio entre el derecho a la vivienda y el desarrollo sostenible del mercado inmobiliario.³⁹

De hecho, el Banco de España ha advertido que la implementación del control de precios del alquiler en zonas tensionadas, medida incluida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda⁴⁰, podría tener consecuencias negativas para los hogares con menores ingresos. En su informe anual, del año 2024, el organismo señala que la imposición de precios máximos en el mercado del alquiler podría provocar efectos regresivos en la distribución de los costes y aumentar el sobreesfuerzo económico de las familias con rentas más bajas. El análisis explica que, si bien esta medida reducirá el precio de aquellos alquileres que actualmente superan el límite establecido, también podría provocar un

³⁹ Westreicher, G. (2020, 28 de enero). Control de precios. Economipedia. Disponible en: <https://economipedia.com/definiciones/control-de-precios.html>

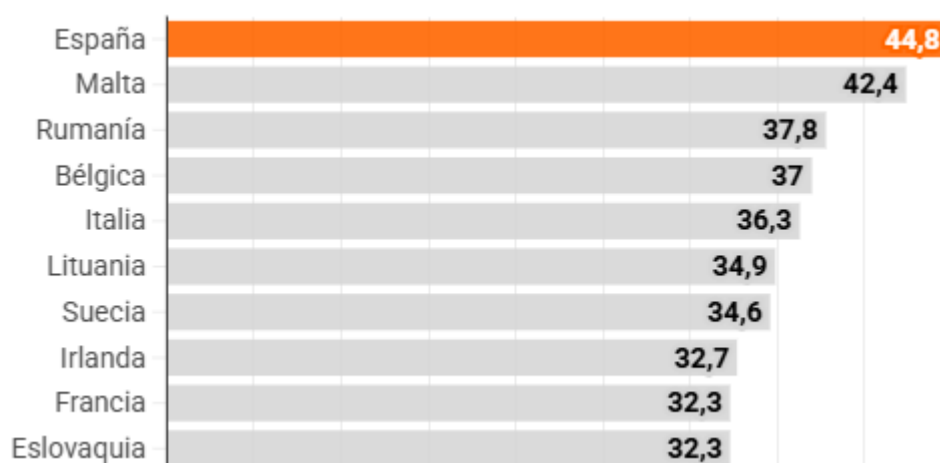
⁴⁰ BOE-A-2023-12203 Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Boe.es. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

incremento en el precio de los contratos más económicos, que suelen ser los que benefician a los hogares con menor poder adquisitivo.

Los expertos del Banco de España también advierten que estas restricciones podrían modificar el comportamiento de los arrendadores, quienes podrían optar por transformar sus contratos en otras modalidades con menor protección para los inquilinos, como el alquiler por habitaciones o arrendamientos por períodos inferiores a un año. Este tipo de contratos ofrecerían menos garantías legales, perjudicando especialmente a los colectivos más vulnerables.⁴¹

GRÁFICO 10

Población en alquiler en riesgo de pobreza en la UE



Fuente: EuroStat (2025)

⁴¹ Reus, C. (2024, abril 23). El BDE advierte de que el control de precios elevará el alquiler a las rentas bajas. El Economista. Disponible en: <https://www.eleconomista.es/economia/noticias/12781321/04/24/el-bde-advierde-de-que-el-control-de-precios-eleva-a-el-alquiler-a-las-rentas-bajas.html>

El informe del Banco de España también destaca una reducción en el esfuerzo económico que un hogar medio debe realizar para pagar el alquiler. Según los datos proporcionados por el regulador, en 2022 los inquilinos destinaron, en promedio, el 22,5% de sus ingresos al pago de la vivienda, una cifra inferior al 25,5% registrado en 2011.

Sin embargo, esta mejora no se ha reflejado de la misma forma en los hogares con rentas más bajas. En este grupo, el esfuerzo económico ha aumentado significativamente en la última década, llegando a representar hasta el 45% de sus ingresos brutos en 2022. Este incremento revela que, a pesar de la tendencia general positiva para el conjunto de los arrendatarios, las familias más vulnerables se enfrentan a una creciente dificultad para hacer frente a los costes del alquiler.⁴²

A su vez, este no es el único problema “visible” del control de precios, puesto que la intervención gubernamental en el mercado del alquiler está generando, en pleno contexto inflacionario, un efecto claro e inmediato: una subida histórica de los precios hasta alcanzar el límite máximo fijado por ley.

La aplicación del Índice de Referencia⁴³, contemplado en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda⁴⁴, ha encendido las alarmas en todas las regiones de España, excepto en Cataluña, donde ya se han implementado medidas similares previamente. Esta situación está provocando una serie de consecuencias directas en el mercado inmobiliario: desestabilización del mercado, debido a la incertidumbre generada entre arrendadores e

⁴² Reus, C. (2024, abril 23). El BDE advierte de que el control de precios elevará el alquiler a las rentas bajas. El Economista. Disponible en: <https://www.eleconomista.es/economia/noticias/12781321/04/24/el-bde-advierde-de-que-el-control-de-precios-eleva-el-alquiler-a-las-rentas-bajas.html>

⁴³ Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2025, 8 de abril). Información sobre la regulación de los contratos de arrendamiento. En Alquiler: Bien es tu derecho (Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda). Disponible en: <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquiler-bien-es-tu-derecho/serpavi/informacion-sobre-la-regulacion-de-los-contratos-de-arrendamiento>

⁴⁴ BOE-A-2023-12203 Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Boe.es. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

inversores; reducción significativa de la oferta, ya que muchos propietarios están optando por retirar sus viviendas del mercado ante la falta de rentabilidad o la inseguridad jurídica; fomento de la economía sumergida, con un incremento de contratos informales; y acuerdos fuera del marco legal, dificultando aún más el acceso a una vivienda regulada y segura. Este panorama refleja que, lejos de aliviar la presión sobre el mercado del alquiler, las medidas implementadas están agravando los problemas estructurales del sector.⁴⁵

En primer lugar, los efectos adversos derivados de la regulación de los precios en el mercado del alquiler podrían generar un aumento significativo en el precio de las viviendas. Esto se debe a que, al establecerse precios artificialmente reducidos en determinadas zonas o tipos de viviendas, muchos propietarios pueden optar por retirar parte de sus inmuebles del mercado de alquiler tradicional. Esta decisión suele estar motivada principalmente por la percepción de una menor rentabilidad en comparación con la que obtenían anteriormente, lo cual resulta especialmente relevante en contextos donde el arrendamiento se considera una fuente importante de ingresos.

Cuando los propietarios identifican que la normativa limita el monto que pueden cobrar por sus alquileres, se produce un desincentivo claro para mantener sus propiedades disponibles en el mercado de arrendamiento permanente. La lógica detrás de esta acción es comprensible desde una perspectiva económica: si el esfuerzo, los costos de mantenimiento y las obligaciones fiscales vinculadas a la propiedad no se compensan con un ingreso adecuado, muchos arrendadores prefieren explorar alternativas que les garanticen una mayor rentabilidad.

Una de estas alternativas es el alquiler turístico, que se presenta como una opción cada vez más atractiva. En este modelo, los propietarios pueden obtener mayores ganancias en períodos de tiempo más cortos, ya que el flujo de ingresos por estancias temporales suele

⁴⁵ Delgado, S. (2024, abril 3). El control de precios en vivienda de alquiler está llegando. Los estudios dicen que traerá todos estos problemas. Elblogsalmon.com; El Blog Salmón. Disponible en: <https://www.elblogsalmon.com/economia/control-precios-vivienda-alquiler-esta-llegando-estudios-dicen-que-traera-todos-estos-problemas>

superar al de los alquileres a largo plazo. Además, el alquiler turístico permite una mayor flexibilidad contractual, lo que facilita a los dueños ajustar precios según la demanda estacional o el contexto económico sin las restricciones propias de los alquileres de largo plazo.⁴⁶

Como consecuencia de este fenómeno, la oferta de viviendas destinadas al alquiler permanente se ve considerablemente reducida, lo que agrava el problema de acceso a la vivienda en zonas donde ya existe una escasez estructural. Al destinar sus propiedades al turismo en lugar de al alquiler tradicional, los propietarios contribuyen involuntariamente a un círculo vicioso en el que cada vez hay menos opciones habitacionales para quienes buscan residencias de larga duración. Esta situación genera una presión adicional en el mercado inmobiliario, incrementando los precios de aquellas viviendas que permanecen disponibles, lo cual impacta negativamente a los potenciales inquilinos que no pueden asumir los costos elevados del alquiler turístico.

Otra consecuencia sería un aumento de la tasa de propiedad. La implementación del control de precios del alquiler provocará que muchos propietarios decidan retirar sus inmuebles del mercado, ya que la rentabilidad obtenida será menor que en condiciones de libre mercado. Esta reducción en la oferta derivará en una escasez de viviendas disponibles, dificultando aún más el acceso a una vivienda de alquiler. Además, esta menor rentabilidad tendrá un impacto directo en la inversión dentro del sector inmobiliario, ya que los inversores perderán incentivos para destinar recursos a este mercado.

Como consecuencia, el desinterés por parte de los propietarios y promotores desincentivará tanto la construcción de nuevas viviendas como el mantenimiento de las ya existentes, lo que

⁴⁶ Delgado, S. (2024, abril 3). El control de precios en vivienda de alquiler está llegando. Los estudios dicen que traerá todos estos problemas. Elblogsalmon.com; El Blog Salmón. Disponible en: <https://www.elblogsalmon.com/economia/control-precios-vivienda-alquiler-esta-llegando-estudios-dicen-que-traera-todos-estos-problemas>

podría agravar el deterioro del parque inmobiliario y limitar aún más la disponibilidad de viviendas en condiciones adecuadas.⁴⁷

Con relación a los límites del alquiler, el límite de alquiler es una restricción legal que establece el monto máximo que los propietarios pueden cobrar por el arrendamiento de una propiedad, ya sea residencial o comercial. Esta medida se implementa como parte de políticas de control de precios para evitar aumentos excesivos en el valor de los alquileres, especialmente en zonas con alta demanda de vivienda. El límite puede fijarse de manera fija o permitir incrementos controlados en función de factores como la inflación, el coste de vida o el tiempo de ocupación del inmueble, con el fin de proteger a los inquilinos y garantizar la estabilidad en el mercado inmobiliario. A todo esto, surge una pregunta: ¿Cuál es ese límite máximo del precio de los alquileres? La legislación vigente en materia de alquileres en España, tras la publicación de la nueva normativa en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el pasado 25 de mayo de 2023, establece un límite máximo del 3% de incremento anual en el precio del alquiler para los contratos vigentes durante el año 2024. Esto significa que, por ejemplo, si en el año 2023 el alquiler de una vivienda era de 700 euros, el arrendador no podrá exigir más de 721 euros mensuales en 2024, ya que superar dicho límite se consideraría una infracción legal en aquellas Comunidades Autónomas donde esta normativa tenga aplicación, dado que las competencias en materia de vivienda corresponden a las Comunidades Autónomas. Asimismo, la normativa específica a partir del año 2025 introducirá un nuevo índice de referencia que sustituirá al Índice de Precios al Consumo (IPC), con el fin de evitar aumentos desproporcionados en el precio de la renta. Además, para que el propietario pueda aplicar una subida en el alquiler, está obligado a comunicar dicha modificación con al menos un mes de antelación. Si no se cumple este requisito, el aumento del alquiler no podrá llevarse a cabo de manera legal. Esta normativa busca proteger a los

⁴⁷ Delgado, S. (2024, abril 3). El control de precios en vivienda de alquiler está llegando. Los estudios dicen que traerá todos estos problemas. Elblogsalmon.com; El Blog Salmón. Disponible en: <https://www.elblogsalmon.com/economia/control-precios-vivienda-alquiler-esta-llegando-estudios-dicen-que-traera-todos-estos-problemas>

inquilinos de incrementos abusivos y garantizar mayor estabilidad en el mercado del alquiler.⁴⁸

Dicho esto, ¿Cómo funciona el límite del precio del alquiler? El Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda (SERPAVI), más conocido como el Índice de Precios de Referencia, regulado en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la cual establece en su artículo 17.7 la creación de este Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda, es una herramienta pública que regula los precios del alquiler en España. Esta base de datos recopila información sobre contratos de arrendamiento con el fin de proporcionar una guía, tanto para arrendadores como para inquilinos, en la fijación del precio del alquiler en nuevos contratos de vivienda. El Índice de Precios de Referencia establece una horquilla de precios que indica los valores dentro de los cuales debería situarse el precio del alquiler para una vivienda específica, teniendo en cuenta sus características y la ubicación en la que se encuentra. Esta herramienta es especialmente relevante en las denominadas zonas tensionadas, aquellas áreas donde se ha registrado un aumento sostenido y significativo en los precios del alquiler durante los últimos años. Un ejemplo claro de este fenómeno se observa en numerosas zonas y municipios de la Comunidad de Madrid, donde el mercado inmobiliario ha presentado una notable presión debido a la elevada demanda de viviendas en alquiler. El SERPAVI busca así ofrecer mayor transparencia y equilibrio en el mercado inmobiliario, promoviendo la fijación de precios más justos y controlados, especialmente en regiones con mayores dificultades para acceder a una vivienda asequible.⁴⁹

⁴⁸ Dos Santos, C. (2024, septiembre 30). Quién regula los precios del alquiler en España: ¿el Gobierno central o las comunidades autónomas? La Razón. Disponible en: https://www.larazon.es/economia/quien-regula-precios-alquiler-espana-gobierno-central-comunidades-autonomas_2024093066fa72c6b3741e0001f9cc2f.html

⁴⁹ Dos Santos, C. (2024, septiembre 30). Quién regula los precios del alquiler en España: ¿el Gobierno central o las comunidades autónomas? La Razón. Disponible en: https://www.larazon.es/economia/quien-regula-precios-alquiler-espana-gobierno-central-comunidades-autonomas_2024093066fa72c6b3741e0001f9cc2f.html

Todo esto lleva una serie de matizaciones dependiendo del lugar en el que se encuentre la vivienda, en las que se distingue: Viviendas situadas en zonas de mercado de residencial tensionado ("ZMRT"), y Viviendas que no están situadas en ZMRT. Si la vivienda se encuentra dentro de lo que se considera una "ZMRT", las implicaciones legales y económicas en relación con el control de precios del alquiler pueden variar significativamente dependiendo de si el arrendador es considerado o no un gran tenedor. En la legislación española se define como gran tenedor a aquella persona física o jurídica que posee cinco o más inmuebles urbanos destinados a uso residencial (o una superficie construida superior a 1.500 m²), excluyendo garajes y trasteros. Esta distinción es clave, ya que la normativa establece diferentes condiciones y limitaciones para los grandes propietarios en comparación con los arrendadores individuales o pequeños propietarios.

En el caso de los grandes tenedores, la legislación suele imponer mayores restricciones en la actualización de los precios del alquiler, especialmente en las denominadas zonas tensionadas, donde el mercado inmobiliario presenta una fuerte presión debido a la escasez de oferta y el incremento sostenido de los precios. En estos casos, el Índice de Precios de Referencia será de obligado cumplimiento para los grandes tenedores, lo que significa que no podrán establecer precios superiores a los valores indicados en la horquilla establecida por dicho índice. Además, en muchas Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda, se pueden implementar medidas adicionales que obliguen a los grandes tenedores a justificar cualquier incremento del alquiler o que impongan límites más estrictos para garantizar que el precio se mantenga dentro de parámetros razonables.

Por otro lado, los arrendadores que no son grandes tenedores cuentan con mayor flexibilidad para fijar el precio del alquiler, aunque siguen estando sujetos a las regulaciones generales que establecen incrementos máximos del 3% durante 2024 y la obligación de informar a los inquilinos con al menos un mes de antelación en caso de que deseen aumentar el importe del alquiler. En conclusión, la normativa vigente establece una clara diferenciación entre grandes y pequeños arrendadores, siendo los grandes tenedores los que están sujetos a medidas de control más estrictas con el fin de proteger a los inquilinos en zonas con mayor riesgo de especulación inmobiliaria y precios desorbitados. Esta distinción forma parte de las medidas

adoptadas para equilibrar el mercado del alquiler y garantizar el acceso a una vivienda asequible para todos los ciudadanos.

Si la vivienda no está situada en una ZMRT, se establece que la renta en los nuevos contratos de arrendamiento será libremente acordada entre las partes, es decir, el arrendador y el inquilino podrán fijar el precio del alquiler sin que exista una limitación directa impuesta por ley. No obstante, aunque el importe del alquiler no esté regulado de forma estricta en estos casos, el Índice de Precios de Referencia proporcionado por el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda tendrá un carácter informativo. Esto significa que dicho índice servirá como una guía orientativa para ambas partes, ofreciendo una referencia objetiva basada en datos del mercado inmobiliario.⁵⁰

4. REGULACIÓN DEL ALQUILER Y SU IMPACTO EN EL MERCADO

4.1. Ley de Arrendamientos Urbanos

La Ley de Arrendamientos Urbanos⁵¹(LAU) es la normativa que regula los contratos de alquiler de bienes inmuebles en España. Esta ley establece los derechos y obligaciones de las partes involucradas en el arrendamiento. La LAU nació en 1964 como la normativa que regula los contratos de alquiler en España. Desde su creación, ha experimentado múltiples actualizaciones para adaptarse a los cambios sociales y económicos del país. Las modificaciones más relevantes se realizaron en los años 1995 y 2013, introduciendo importantes cambios en la duración de los contratos, los derechos de los inquilinos y los propietarios, así como en la regulación de las subidas de rentas y las condiciones de rescisión. Estas reformas reflejan la evolución del mercado inmobiliario y buscan equilibrar la protección de los inquilinos con los derechos de los arrendadores, adaptándose a los nuevos desafíos del alquiler en contextos urbanos.

⁵⁰ Cuatrecasas. (2024, 15 de marzo). Límites a los alquileres de las viviendas [Artículo].

Cuatrecasas. Disponible en: <https://www.cuatrecasas.com/es/spain/inmobiliario/art/limites-alquileres-viviendas>

⁵¹ BOE-A-1994-26003 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boe.es. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

La última actualización de la LAU entró en vigor el pasado 25 de mayo de 2023, tras la aprobación de la Ley 12/2023⁵², de 24 de mayo, también conocida como "Ley por el derecho a la vivienda".

En el año 2023, la Ley de Arrendamientos Urbanos ha incorporado importantes novedades en su artículo 10, introduciendo la posibilidad de que los inquilinos puedan solicitar una extensión adicional de hasta un año una vez finalizado el período obligatorio o de prórroga tácita del contrato de alquiler de vivienda. Durante este año extra, se mantendrán las mismas condiciones contractuales vigentes previamente, sin que se puedan modificar los términos establecidos inicialmente.

Para poder acceder a esta prórroga extraordinaria, el inquilino debe demostrar que se encuentra en una situación de vulnerabilidad económica y social, lo cual debe estar respaldado por un informe reciente emitido por los servicios sociales municipales o autonómicos. Esta medida está especialmente diseñada para proteger a los inquilinos en contextos difíciles, evitando situaciones de desalojo por razones económicas.⁵³

La finalidad de la LAU, especialmente tras la última actualización con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, es clara: proporcionar seguridad jurídica tanto a propietarios como a inquilinos y facilitar el acceso a la vivienda. Para ello, la normativa establece un marco regulador que busca equilibrar los derechos y deberes de ambas partes, protegiendo especialmente a los inquilinos en situaciones de vulnerabilidad económica y social, al tiempo que garantiza la estabilidad contractual. Con estas medidas, la ley pretende responder a los desafíos del mercado de alquiler en España, donde el acceso a una vivienda digna se ha convertido en una prioridad social y política.

⁵² BOE-A-2023-12203 Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Boe.es. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

⁵³ Martínez, E. G. (2023, agosto 31). Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) 2023: novedades del alquiler. idealista/ news. Disponible en: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2022/06/21/797180-ley-de-arrendamientos-urbanos-lau-resumen-del-alquiler-de-vivienda>

Uno de los pilares fundamentales de la Ley de Arrendamientos Urbanos es la duración mínima de los contratos de alquiler, que varía según el tipo de propietario. Cuando el arrendador es una persona física, la duración mínima del contrato es de 5 años. Sin embargo, si el propietario es una persona jurídica (como una empresa o entidad), el contrato debe durar al menos 7 años.

Una vez finalizado este periodo mínimo, el inquilino tiene derecho a una prórroga automática de hasta 3 años, que se aplica de manera anual si ninguna de las partes manifiesta lo contrario. Esta medida garantiza la estabilidad habitacional para el arrendatario, evitando cambios abruptos en su situación residencial.

La LAU establece un conjunto claro de derechos y obligaciones tanto para el arrendador como para el inquilino, con el objetivo de garantizar una relación equilibrada y justa en el ámbito de los contratos de alquiler. Dentro de los derechos del arrendador, tiene el derecho fundamental de percibir la renta acordada en el contrato, lo que implica que el inquilino debe realizar los pagos puntualmente según lo estipulado. Además, el propietario tiene derecho a recuperar el inmueble una vez finalizado el contrato de arrendamiento, siempre que se haya cumplido el plazo contractual o, en su caso, las prórrogas establecidas por la ley.

Por su parte, el inquilino también cuenta con una serie de derechos que buscan proteger su estabilidad habitacional y garantizar el uso adecuado de la vivienda. En primer lugar, tiene derecho a permanecer en la vivienda durante un periodo mínimo de 5 años si el arrendador es una persona física, o 7 años si el propietario es una persona jurídica, como hemos señalado anteriormente. Esto asegura que el inquilino no sea desalojado de manera arbitraria antes de cumplir el plazo mínimo legal. Además, una vez finalizado este periodo, el inquilino puede beneficiarse de una prórroga automática de hasta tres años, en plazos anuales, lo que le otorga un margen adicional de permanencia.

En cuanto las obligaciones del arrendador, el arrendador tiene la obligación de mantener el inmueble en condiciones habitables, lo que implica realizar todas las reparaciones necesarias para que la vivienda esté en perfecto estado de uso. Además, debe asumir el coste de

reparaciones estructurales que puedan surgir durante el contrato, ya que estas son responsabilidad del propietario.

Por otro lado, el inquilino está obligado a realizar un uso adecuado de la vivienda, evitando cualquier acción que pueda deteriorarla o afectar a terceros. También debe hacerse cargo de pequeñas reparaciones que surjan del desgaste cotidiano, como arreglos menores o mantenimiento básico. El incumplimiento de estas responsabilidades puede dar lugar a sanciones legales, incluyendo la posibilidad de que el propietario solicite la resolución anticipada del contrato.⁵⁴

4.2. Ley de Vivienda

La Ley por el Derecho a la Vivienda⁵⁵ tiene como objetivo desarrollar y garantizar el derecho fundamental a una vivienda digna, tal como está recogido en la Constitución Española. Esta normativa se centra en ofrecer soluciones efectivas a los colectivos que enfrentan mayores dificultades para acceder a una vivienda adecuada, promoviendo la equidad y la protección social en el ámbito habitacional.

El proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda fue aprobado inicialmente por el Consejo de ministros el 1 de febrero de 2022, posteriormente recibió el visto bueno del Congreso de los Diputados el 27 de abril de 2023 y, finalmente, fue aprobado por el Senado el 17 de mayo de 2023. Tras este proceso legislativo, el 25 de mayo de 2023 se publicó en el Boletín Oficial del Estado (BOE) como la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda. Esta normativa forma parte de las reformas incluidas en el Plan de Recuperación, Transformación

⁵⁴ Allianz. (2024, diciembre 10). Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en España. Blog Allianz. Disponible en: <https://www.allianz.es/blog/blog-seguros-hogar/ley-arrendamientos-urbanos-en-espana.html>

⁵⁵ BOE-A-2023-12203 Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Boe.es. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

y Resiliencia, el cual contempla otros proyectos orientados a la rehabilitación de viviendas y la regeneración urbana.

La ley busca garantizar el derecho a una vivienda digna y asequible mediante un conjunto de medidas que promuevan el aumento de la oferta de viviendas a precios razonables y eviten situaciones de tensión en el mercado del alquiler. Entre sus principales objetivos se encuentra el apoyo a jóvenes y colectivos vulnerables, facilitando su acceso a una vivienda segura y adecuada.

Para lograr estos propósitos, la ley ofrece a las comunidades autónomas y municipios diversas herramientas que les permitan intervenir en el mercado inmobiliario. Estas herramientas están diseñadas para contener o reducir el precio de los alquileres en zonas tensionadas y, al mismo tiempo, incrementar el parque de viviendas destinadas al alquiler social, lo que contribuye a mejorar la accesibilidad y promover una distribución más equitativa del acceso a la vivienda.⁵⁶

En la actualidad, la implementación de la Ley por el Derecho a la Vivienda ha generado un impacto notable en el mercado de alquiler en España. Aunque la normativa tiene como objetivo principal regular el mercado residencial y, en particular, los arrendamientos, se ha observado que ha producido efectos contraproducentes en algunos casos. Entre los principales resultados destacan una reducción significativa en la oferta de viviendas en alquiler y un incremento considerable en los precios, lo que refleja cómo las restricciones y controles en los alquileres pueden influir en el comportamiento de propietarios y en la dinámica del mercado inmobiliario. Estos efectos ponen de manifiesto la complejidad de equilibrar la protección de los inquilinos con el mantenimiento de una oferta suficiente de viviendas.

⁵⁶ La Moncloa. (2023, 5 de abril). Ley de vivienda: ¿qué regula y cómo funciona? Nota de prensa. Disponible en: <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/paginas/2023/040523-nueva-ley-vivienda-2023.aspx>

Esta Ley ha sido objeto de numerosas críticas desde su fase de elaboración, provenientes de distintos sectores, incluidos políticos, empresarios y profesionales del ámbito inmobiliario. Estas críticas se centraban en los posibles efectos negativos que la normativa podría tener sobre el mercado de alquiler, especialmente en cuanto a la disponibilidad de viviendas y el coste de los arrendamientos.

Con el paso del tiempo, muchas de estas preocupaciones se han visto confirmadas, ya que se ha producido una disminución drástica en la oferta de viviendas en alquiler y un incremento significativo de los precios en diversas regiones del país, alcanzando niveles récord. Esto refleja cómo las medidas de control de precios y regulaciones adicionales han afectado el comportamiento de los propietarios, quienes en algunos casos han decidido retirar sus inmuebles del mercado o buscar alternativas más rentables. Estos resultados ponen en evidencia la complejidad de implementar políticas de vivienda que, aunque bien intencionadas, pueden generar consecuencias indeseadas si no se consideran todos los factores que inciden en el mercado inmobiliario.

Ante esta problemática, el Gobierno está considerando nuevas medidas que permitan regular otros tipos de arrendamientos que actualmente no están contemplados en la normativa, como los alquileres de temporada y de habitaciones. Esta posible ampliación de la regulación responde a la necesidad de abordar modalidades de alquiler que han cobrado relevancia en los últimos años y cuyo impacto en el mercado inmobiliario también puede ser significativo. El objetivo es establecer un marco legal que contemple estas realidades, proporcionando mayor seguridad jurídica tanto a arrendadores como a inquilinos en estos casos específicos.

El Tribunal Constitucional ha validado la mayor parte de la Ley de Vivienda, aunque ha declarado inconstitucionales algunos preceptos relacionados con la distribución de competencias autonómicas. Esta decisión ha generado preocupación en el sector inmobiliario, ya que se teme que la situación de inseguridad jurídica persista y continúe afectando negativamente la oferta de alquiler, que ya ha experimentado una reducción significativa desde la entrada en vigor de la normativa.

Ante este escenario, el gobierno está valorando la posibilidad de aplicar la Ley de Vivienda incluso en aquellas Comunidades Autónomas que han mostrado resistencia a su

implementación. En regiones como Madrid y Andalucía, algunos ayuntamientos han solicitado que se declaren áreas tensionadas, lo que refleja la diversidad de posturas respecto a la aplicación de la ley y la necesidad de adaptarla a realidades locales específicas.

En conjunto, los efectos de la Ley de Vivienda han resultado en una reducción considerable de la oferta de alquileres y un aumento en los precios, lo que ha agravado los problemas de accesibilidad a la vivienda en diversas zonas del país. Ante esta situación, expertos señalan que son necesarios ajustes urgentes que permitan equilibrar el mercado, garantizando condiciones más favorables tanto para propietarios como para inquilinos. Estos cambios deberían centrarse en aumentar la seguridad jurídica y promover políticas que incentiven la oferta de viviendas en alquiler sin perjudicar el acceso a precios razonables.⁵⁷

4.3. El problema de acceso a la vivienda

El deterioro del acceso a la vivienda en España se debe principalmente al aumento persistente de los precios, impulsado en gran medida por la demanda mayorista y no residente, entendemos por demanda mayorista a las empresas o intermediarios como distribuidores o tiendas que compran en grandes volúmenes a un precio menor, más que por la demanda minorista residencial. A esto se suman unas políticas de suelo a largo plazo inadecuadas y el incremento constante de la demanda, que han creado un contexto en el que adquirir una vivienda se ha vuelto cada vez más difícil.

El problema central del mercado de la vivienda en España radica en la insuficiencia de oferta, lo que ha provocado un aumento sostenido de los precios, tanto en la compra como en el alquiler. Esta situación se ha visto agravada por un marco normativo complejo y por la falta de estabilidad en las reglas del juego, factores que han terminado por desincentivar la inversión en el sector inmobiliario.

⁵⁷ Ochando, G. (2024, 24 de mayo). Impacto de la Ley de Vivienda: Reducción de oferta y aumento de precios. UrbaniaHomes. Disponible en:

<https://urbaniahomes.es/2024/05/24/impacto-de-la-ley-de-vivienda-reduccion-de-oferta-y-aumento-de-precios/>

Uno de los elementos clave que contribuyen a esta problemática es la inseguridad jurídica, generada por los constantes cambios legislativos que afectan al mercado de alquiler y compra. Esta falta de previsibilidad normativa genera incertidumbre entre los inversores y propietarios, lo que disminuye el atractivo de desarrollar nuevos proyectos residenciales. Además, la rigidez de la regulación urbanística también representa un obstáculo importante, ya que dificulta la puesta en marcha de nuevos desarrollos, alargando los plazos de ejecución y encareciendo los costes de construcción y gestión.

Como resultado, el mercado inmobiliario enfrenta un contexto en el que la oferta no logra responder a la creciente demanda, lo que mantiene los precios elevados y dificulta el acceso a una vivienda asequible. Para mejorar esta situación, sería fundamental simplificar el marco regulatorio, ofrecer mayor seguridad jurídica a los inversores y flexibilizar la normativa urbanística, de manera que se facilite el desarrollo de nuevas viviendas que puedan equilibrar el mercado.⁵⁸

Un dato relevante que refleja esta situación es que actualmente solo cuatro de cada diez operaciones de compraventa de vivienda se realizan con hipoteca, lo que pone de manifiesto un mercado cada vez más orientado a compradores con liquidez suficiente, generalmente inversores o compradores internacionales. Además, el crédito para vivienda ha mostrado una evolución muy diferente a la de épocas pasadas. Durante el auge inmobiliario de finales de los años 90 y principios de los 2000, la variación del crédito para la compra de vivienda llegó a situarse por encima del 15%, alcanzando casi el 25% entre 2004 y 2006, en pleno auge de la burbuja inmobiliaria. Sin embargo, tras el estallido de la burbuja, el crédito experimentó una caída acelerada, con tasas interanuales negativas durante aproximadamente una década. Tras la pandemia, estas cifras comenzaron a ser positivas, aunque de manera muy moderada, en torno al 1%, pero desde diciembre de 2022 han vuelto a caer, registrando un -3,1% en octubre de 2023.

⁵⁸ Fundación de Estudios de Economía Aplicada. (2025, 5 de marzo). El acceso a la vivienda [Entrada de blog]. Fedea. Disponible en: <https://fedea.net/el-acceso-a-la-vivienda/>

Esta situación ha provocado un aumento de la desigualdad entre quienes ya son propietarios y aquellos que no pueden acceder a una vivienda en propiedad, ya que el encarecimiento de los precios y la falta de crédito accesible dificultan la compra para muchas familias. A pesar de las políticas implementadas para mejorar la asequibilidad, como los subsidios al crédito y la reestructuración de contratos hipotecarios, estos mecanismos no siempre han producido los resultados esperados.

Frente a esta problemática, algunos expertos sugieren que, en lugar de intervenir directamente en el mercado de alquiler con medidas que podrían elevar los precios, se debe fomentar un mercado de alquiler eficiente, ampliando la oferta de viviendas y potenciando un parque público de alquiler más amplio. Esta estrategia permitiría ofrecer viviendas asequibles y de calidad sin crear distorsiones que puedan perjudicar aún más el acceso a la vivienda para los sectores más vulnerables.

El análisis sobre la situación financiera de los hogares españoles pone de relieve un proceso de reducción de la deuda de las familias y hogares, acompañado de una tasa de ahorro baja y volátil en términos históricos. Sin embargo, este reducido nivel de ahorro no ha impedido que los hogares en España cuenten con un nivel de riqueza relativamente alto, comparable o incluso superior al de otros países europeos. Una de las razones principales de este fenómeno es la revalorización de activos, especialmente la vivienda, que ha incrementado considerablemente su valor en las últimas décadas.

A pesar de la creciente dificultad para adquirir una vivienda, los hogares españoles siguen mostrando una preferencia marcada por la propiedad, aunque en los últimos años ha aumentado significativamente el porcentaje de hogares que optan por el alquiler, pasando del 10% al 20%. No obstante, para las nuevas generaciones, el acceso a la vivienda en propiedad se ha vuelto mucho más costoso, y esto se refleja en una reducción drástica en la tenencia de viviendas propias: mientras que a principios de siglo el 70% de los jóvenes poseían una vivienda, actualmente esta cifra ha caído al 35%. Este cambio no solo responde a un ajuste en las preferencias habitacionales, sino también a las mayores dificultades económicas y laborales que enfrentan los más jóvenes.

La inversión en vivienda también ha contribuido a una mayor concentración de la riqueza en los hogares más adinerados. Los datos muestran que el 1% de los hogares más ricos ha incrementado su participación en la riqueza total, pasando de un 13,8% en 2002 a un 22% en 2020. Asimismo, el 10% más rico ha aumentado su cuota del 43,9% al 53,9% en el mismo período. Esto indica que el valor acumulado en propiedades inmobiliarias ha consolidado aún más las desigualdades patrimoniales.

Por otro lado, aunque existe una tendencia hacia un nuevo modo de vida basado en el alquiler, esta transición enfrenta importantes obstáculos debido a la falta de un mercado de alquiler suficientemente amplio y profundo. La escasez de una oferta robusta en este sector ha impedido que se amortigüe la presión alcista de los precios, lo que hace que el alquiler continúe siendo una opción costosa y poco accesible para muchos hogares, especialmente en zonas urbanas de alta demanda. Esta situación refleja la necesidad de desarrollar políticas que impulsen un mercado de alquiler más equilibrado y accesible, que permita responder mejor a las nuevas realidades socioeconómicas.⁵⁹

Para aumentar la oferta de vivienda y mejorar el acceso a la misma, se han propuesto varias medidas orientadas a optimizar los procesos administrativos, reducir los costes fiscales y modernizar el sector de la construcción. Estas iniciativas buscan abordar los principales obstáculos que actualmente limitan la promoción de nuevas viviendas y encarecen su precio final.

Una de las propuestas más relevantes es la reforma de la Ley de Suelo, que tiene como objetivo modificar la normativa urbanística para facilitar la obtención de suelo finalista. Esto implica reducir los tiempos de tramitación y eliminar bloqueos administrativos innecesarios, permitiendo así que los proyectos residenciales puedan desarrollarse de manera más ágil y eficiente.

⁵⁹ Carbó, S., & Rodríguez, F. (2024, 24 de enero). El difícil acceso a la vivienda, un problema persistente que incrementa la desigualdad social. Funcas. Disponible en: <https://www.funcas.es/prensa/el-dificil-acceso-a-la-vivienda-un-problema-persistente-que-incrementa-la-desigualdad-social/>

Otra medida clave es la movilización de suelos públicos, que consiste en poner terrenos de titularidad pública a disposición tanto de promotores públicos como privados para la construcción de viviendas asequibles. Esta estrategia pretende aumentar la oferta de vivienda en zonas donde la demanda es especialmente alta, aprovechando recursos que actualmente están infrautilizados.

Además, se propone una reducción de la carga fiscal sobre la vivienda, ya que los impuestos asociados a la adquisición y construcción, como el IVA, el ITP-AJD, el ICIO y las tasas de licencias, pueden representar hasta un 25% del precio final de una vivienda. Disminuir estos gravámenes ayudaría a abaratar el coste de compra, haciendo la vivienda más accesible para un mayor número de personas.

Por otro lado, se busca promover el impulso a la industrialización del sector de la construcción y atraer a los jóvenes hacia este ámbito. La modernización del sector mediante procesos industrializados permitirá optimizar costes, reducir los plazos de ejecución y mejorar la eficiencia en la edificación. Además, la incorporación de nuevas tecnologías y metodologías constructivas no solo aumentará la productividad, sino que también hará el sector más atractivo para los jóvenes, generando empleo cualificado y promoviendo el relevo generacional en una industria esencial para el desarrollo económico y urbano.⁶⁰

5. CONCLUSIONES

A lo largo de esta investigación he podido profundizar en una de las problemáticas sociales más relevantes de nuestra época: el acceso a la vivienda y las tensiones que genera el mercado del alquiler. Abordar esta cuestión no solo implica entender cómo funcionan los

⁶⁰ Fundación de Estudios de Economía Aplicada. (2025, 5 de marzo). El acceso a la vivienda [Entrada de blog]. Fedea. Disponible en: <https://fedea.net/el-acceso-a-la-vivienda/>

mecanismos económicos, sino también asumir que detrás de cada contrato de arrendamiento hay personas enfrentándose a decisiones vitales con un fuerte impacto en su bienestar.

La vivienda, por su doble dimensión, como derecho y como bien de mercado, representa un campo de conflicto donde confluyen intereses económicos, responsabilidades públicas y necesidades sociales. Desde mi punto de vista, regular los alquileres no puede entenderse como una medida aislada ni como una solución definitiva, sino como parte de un conjunto más amplio de políticas que deben perseguir el equilibrio entre justicia social y sostenibilidad económica.

Personalmente, esta reflexión me ha permitido ver con mayor claridad la responsabilidad que tienen los poderes públicos a la hora de proteger a los colectivos más vulnerables sin desalentar la inversión ni provocar efectos secundarios no deseados. También me ha hecho más consciente de la importancia de diseñar leyes que, además de ser técnicamente correctas, sean aplicables, comprensibles y, sobre todo, útiles para quienes más las necesitan.

La realidad demuestra que no existen fórmulas mágicas. Sin embargo, sí creo firmemente que, con voluntad política, diagnóstico riguroso y una planificación bien coordinada es posible avanzar hacia un modelo más justo. Uno en el que acceder a una vivienda digna no sea una aspiración lejana, sino una garantía real para todos los ciudadanos.

Conviene señalar que, en primer lugar, el derecho a una vivienda, consagrado en el artículo 47 de la Constitución Española, continúa enfrentándose a importantes dificultades para su aplicación real y efectiva. A pesar de su reconocimiento jurídico, existen barreras estructurales y económicas que limitan su alcance. El control de precios del alquiler, uno de los mecanismos más debatidos en la regulación del mercado, ha demostrado efectos ambivalentes. Si bien persigue mejorar la accesibilidad a la vivienda, en algunos casos ha contribuido a una reducción de la oferta, especialmente en zonas tensionadas, generando efectos contrarios a los deseados. A ello se suma la necesidad de diseñar políticas públicas que no se limiten a regular precios, sino que incluyan incentivos a la oferta, medidas de fomento del parque público de vivienda y ayudas directas a los arrendatarios con menor capacidad económica.

Por otro lado, la rentabilidad de la vivienda como inversión se ha mantenido elevada en varias comunidades autónomas, superando en muchos casos la media nacional, situada en el 6,7% en 2024. Este comportamiento refuerza la percepción del mercado inmobiliario como un refugio estable para la inversión privada. Por último, el análisis territorial ha puesto de manifiesto notables disparidades entre Comunidades Autónomas, tanto en términos de rentabilidad como de accesibilidad. Esta heterogeneidad exige un enfoque descentralizado en el diseño e implementación de políticas de vivienda, atendiendo a las características específicas de cada región.

En definitiva, resolver la crisis de la vivienda exige un enfoque integral que combine la dinámica del mercado con políticas públicas sólidas, diseñadas para proteger a las poblaciones más vulnerables. La regulación de los precios del alquiler, el impulso a la construcción de viviendas asequibles y el control de la especulación inmobiliaria son elementos clave para garantizar que el derecho a una vivienda digna sea una realidad para todos. La colaboración coordinada entre el sector público y privado, sumada a un compromiso firme por parte de los gobiernos, es el camino más efectivo para abordar esta problemática social de forma sostenible y equitativa.

6. BIBLIOGRAFÍA

Allianz. (2024, diciembre 10). Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en España. Blog Allianz. Disponible en: <https://www.allianz.es/blog/blog-seguros-hogar/ley-arrendamientos-urbanos-en-espana.html>

Ambit. (2025, febrero 2). La demanda de alquiler en España por las nubes: más de 100 interesados por piso. Disponible en: <https://www.amabit.es/la-demanda-de-alquiler-en-espana-por-las-nubes-mas-de-100-interesados-por-piso/>

Arquitas. (2025, enero). Los tipos básicos de vivienda y sus características. Arquitas. Disponible en: <https://arquitas.com/tipos-vivienda/>

Bourne, R. (2024, 16 de septiembre). Precios y controles de precios: Una introducción. ElCato.org. Disponible en: <https://www.elcato.org/precios-y-controles-de-precios-una-introduccion>

Carbó, S., & Rodríguez, F. (2024, 24 de enero). El difícil acceso a la vivienda, un problema persistente que incrementa la desigualdad social. Funcas. Disponible en: <https://www.funcas.es/prensa/el-dificil-acceso-a-la-vivienda-un-problema-persistente-que-incrementa-la-desigualdad-social/>

Cortés, A. (2024, octubre 30). ¿La intervención del mercado es la solución a la problemática social de la vivienda? La Razón. Disponible en: https://www.larazon.es/economia/intervencion-mercado-solucion-problematica-social-vivienda_202410306722b5302914190001e6accf.html

Cuatrecasas. (2024, 15 de marzo). Límites a los alquileres de las viviendas [Artículo]. Cuatrecasas. Disponible en: <https://www.cuatrecasas.com/es/spain/inmobiliario/art/limites-alquileres-viviendas>

Delgado, S. (2024, abril 3). El control de precios en vivienda de alquiler está llegando. Los estudios dicen que traerá todos estos problemas. Elblogsalmon.com; El Blog Salmón. Disponible en: <https://www.elblogsalmon.com/economia/control-precios-vivienda-alquiler-esta-llegando-estudios-dicen-que-traera-todos-estos-problemas>

Dos Santos, C. (2024, septiembre 30). Quién regula los precios del alquiler en España: ¿el Gobierno central o las comunidades autónomas? La Razón. Disponible en: https://www.larazon.es/economia/quien-regula-precios-alquiler-espana-gobierno-central-comunidades-autonomas_2024093066fa72c6b3741e0001f9cc2f.html

Econococo. (2023, 26 de enero). Movimientos y desplazamientos de las curvas de oferta y demanda. Econococo. Disponible en: <https://econococo.colectivocrecet.com/movimientos-y-desplazamientos-de-las-curvas-de-oferta-y-demanda/>

Economipedia. (2025, 2 de junio). Oferta: Qué es y cómo se relaciona con la demanda. Economipedia. Disponible en: <https://economipedia.com/definiciones/oferta.html>

Egea, M. L. (2023, abril 24). ¿Es el derecho a la vivienda un derecho fundamental? Sepin.es. Disponible en: <https://blog.sepin.es/derecho-fundamental-vivienda-constitucion>

Eumed.net. (s. f.). La función y curva de oferta. En Enciclopedia Virtual de Economía (EMVI). Disponible en: <https://www.eumed.net/cursecon/3/oferta.htm>

Finanzastico. (2024, julio 15). Desplazamiento de la curva de oferta. Disponible en: <https://www.finanzastico.com/desplazamiento-de-la-curva-de-oferta/>

Fundación de Estudios de Economía Aplicada. (2025, 5 de marzo). El acceso a la vivienda [Entrada de blog]. Fedea. Disponible en: <https://fedea.net/el-acceso-a-la-vivienda/>

HousingAnywhere. (2024, 23 de mayo). Tipos de contrato de alquiler de viviendas en España. HousingAnywhere. Disponible en: <https://housinganywhere.com/es/Espa%C3%B1a/tipos-de-contratos-de-alquiler>

López, D., & Pérez, L. (2024). El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: Evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo (Documento ocasional nº 2432). Banco de España. Disponible en: <https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/analisis-economico-investigacion/documentos-ocasionales/el-mercado-del-alquiler-de-vivienda-residencial-en-espana-evolucion-reciente-determinantes-e-indicadores-de-esfuerzo.html>

La Moncloa. (2023, 5 de abril). Ley de vivienda: ¿qué regula y cómo funciona? Nota de prensa. Disponible en: <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/paginas/2023/040523-nueva-ley-vivienda-2023.aspx>

López, A. (2025, enero 29). La rentabilidad de la vivienda en España cierra 2024 con 6,7%. Fotocasa Profesional. Disponible en: <https://blogprofesional.fotocasa.es/sube-rentabilidad-vivienda-espana-2024/>

Macías, M. (2024, 21 de junio). Estos son los cuatro gastos que debe pagar un inquilino en un piso de alquiler. Infobae. Disponible en: <https://www.infobae.com/espana/2024/06/21/estos-son-los-cuatro-gastos-que-debe-pagar-un-inquilino-en-un-piso-de-alquiler/>

Martínez, E. G. (2023, agosto 31). Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) 2023: novedades del alquiler. idealista/news. Disponible en: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2022/06/21/797180-ley-de-arrendamientos-urbanos-lau-resumen-del-alquiler-de-vivienda>

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2025, 8 de abril). Información sobre la regulación de los contratos de arrendamiento. En Alquiler: Bien es tu derecho (Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda). Disponible en: <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi/informacion-sobre-la-regulacion-de-los-contratos-de-arrendamiento>

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (s. f.). SERPAVI: Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda. Disponible en: <https://serpavi.mivau.gob.es/>

Mochón, F. (2001). Principios de economía. McGraw-Hill.

Ochando, G. (2024, 23 de mayo). Impacto de la Ley de Vivienda: Reducción de oferta y aumento de precios. UrbaniaHomes. Disponible en: <https://urbaniahomes.es/2024/05/24/impacto-de-la-ley-de-vivienda-reduccion-de-oferta-y-aumento-de-precios/>

Bankinter. (s. f.). ¿Qué porcentaje de españoles tiene vivienda en propiedad?. Bankinter. Disponible en: <https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/porcentaje-espanoles-vivienda-propiedad>

Idealista. (2024, 9 de octubre). La oferta de alquiler permanente cae un 33 % en los últimos 5 años y la de temporada se triplica. Idealista. Disponible en: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/10/09/820366-la-oferta-de-alquiler-permanente-cae-un-33-en-los-ultimos-5-anos-y-la-de-temporada/>

Idealista. (2024, 8 de octubre). La rentabilidad de la vivienda crece hasta el 7,2 % en el tercer trimestre. Idealista. Disponible en: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/10/08/820297-la-rentabilidad-de-la-vivienda-crece-hasta-el-7-2-en-el-tercer-trimestre/>

Reus, C. (2024, abril 23). El BDE advierte de que el control de precios elevará el alquiler a las rentas bajas. El Economista. Disponible en: <https://www.eleconomista.es/economia/noticias/12781321/04/24/el-bde-advierte-de-que-el-control-de-precios-eleva-el-alquiler-a-las-rentas-bajas.html>

Sánchez, J. (2021, 1 de septiembre). Alquiler. En Economipedia. Disponible en: <https://www.economipedia.com/definiciones/alquiler.html>

Simarro & García Abogados. (2023, febrero). Características y regulación del contrato de arrendamiento de vivienda. Simarro & García Abogados. Disponible en: <https://simarroabogados.com/blog/contrato-arrendamiento-vivienda/>

Taltavull, P. (2024, 13 de octubre). Vivienda e intervención pública: razones y limitaciones. El País. Disponible en: <https://elpais.com/economia/vivienda/2024-10-13/vivienda-e-intervencion-publica-razones-y-limitaciones.html>

United Nations Human Rights Office of the High Commissioner. (s. f.). The human right to adequate housing. Disponible en: <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>

Westreicher, G. (2020, 28 de enero). Control de precios. Economipedia. Disponible en: <https://economipedia.com/definiciones/control-de-precios.html>

BOE-A-2023-12203 Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Boe.es.
Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

BOE-A-1994-26003 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boe.es.
Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

