Apuntes

El problema de la vivienda: escasez y carestía por voluntad propia

BENITO ARRUÑADA

Apuntes 2026/28
Noviembre de 2026

fedea

Las opiniones recogidas en este documento son las de sus autores y no coinciden necesariamente con las de Fedea.

El problema de la vivienda: escasez y carestía por voluntad propia

Benito Arruñada[1]

13 de noviembre de 2026

Contenido

1. Resumen 2
   1.1. Conclusiones 2
   1.2. Reformas prioritarias 4
2. El estado de la cuestión: los fallos del mercado palidecen ante los fallos de la política 5
3. Por qué escasea la vivienda nueva 8
4. Por qué escasea la vivienda usada 11
5. Por qué escasea la vivienda disponible para alquilar 14
6. Por qué y cómo ocultamos la realidad política de la vivienda 22
   6.1. Ganadores y perdedores con las leyes de vivienda 23
   6.2. Cómo ocultamos los efectos nocivos de las leyes para que las apoye una mayoría que permanece racionalmente pasiva 25
7. Cómo se forma la demanda de protección 30
   7.1. Posición contractual y apoyo a la regulación 30
   7.2. Cómo la descripción del conflicto modifica su valoración 34
   7.3. De la respuesta condicionada al mandato político 34
8. Soluciones realistas a los problemas de la vivienda 38
   8.1. La solución es obvia, pero no queremos aplicarla 40
   8.2. Apostemos por la variedad y la subsidiariedad normativas 41

Referencias 43

[1] E-mail: benito.arrunada@upf.edu. Catedrático de la Universidad Pompeu Fabra, Affiliated Professor de la Barcelona School of Economics e Investigador Asociado de la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (FEDEA). Agradezco los comentarios recibidos sobre esta materia a lo largo de los años de gran número de colegas y profesionales, en especial Cristina Argelich Comelles, Rafael Arnáiz Ramos, Gabriel Doménech Pascual, Severino Fernández Cascudo, Javier Fernández-Lasquetty, Ángel de la Fuente Moreno, Ignacio Gomá Lanzón, Juan van Hallen, Fernando P. Méndez González, Sergio Nasarre Aznar e Ignacio Ruiz-Jarabo, y el apoyo del proyecto de investigación PID2023-147587NB-I00 de la Agencia Estatal de Investigación. Este trabajo actualiza y profundiza los argumentos expuestos en Arruñada (2025, cap. 4, pp. 141–171), e incorpora un nuevo apartado sobre la conformación de la opinión pública.

1. Resumen

Los fallos de la política agravan, en vez de corregir, los del mercado de vivienda: las restricciones a construir, transmitir y contratar generan escasez y perjudican especialmente a quienes buscan vivienda. La protección del inquilino con contrato puede cerrar el acceso al futuro inquilino, la fiscalidad penaliza la movilidad y los derechos de bloqueo encarecen la construcción. Este informe examina estos mecanismos y su rentabilidad política, analiza la evidencia disponible y propone como solución cuatro conjuntos de medidas, dirigidas a facilitar la construcción, reformar la fiscalidad, restaurar la seguridad jurídica y ampliar la libertad contractual. Por otra parte, la asistencia social debe financiarse explícitamente con cargo a los presupuestos públicos, sin imponerla a la contraparte privada de las personas más necesitadas.

1.1. Conclusiones

Las cinco primeras conclusiones atribuyen la escasez a las políticas urbanísticas, fiscales y de alquiler, y las dos últimas examinan por qué persisten.

1. *La escasez de suelo edificable responde a decisiones políticas*. La fragmentación de las facultades de veto crea una situación de *anticommons*: muchos ciudadanos y grupos pueden impedir construir, aunque nadie asuma íntegramente el coste de bloquearlo. De hecho, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2026) recoge estimaciones de diez a quince años para urbanizar suelo, a veces superiores a veinte. Por eso, agilizar licencias resulta insuficiente si permanecen intactos esos derechos de bloqueo.
2. *La conservación y la calidad impuestas tienen un coste residencial*. Rechazar nuevas alturas, usos o densidades y exigir mayores prestaciones y calidad reduce las posibilidades de construir y encarece la vivienda. Esos costes recaen también sobre quienes querrían residir allí y todavía no tienen voz. Imponer prestaciones adicionales puede así excluir a quienes solo pueden pagar una vivienda más sencilla.

3. *La fiscalidad encarece la obra nueva y dificulta aprovechar la existente*. En un supuesto de construcción de viviendas nuevas elaborado por el Consejo General de Economistas (2025), los tributos equivalían al 25,78 % del desembolso final de los compradores, sin agotar las cargas de la promoción. Además, gravar mucho las transmisiones y relativamente poco la tenencia penaliza la movilidad y la adaptación de la vivienda a las necesidades familiares, favoreciendo su infrautilización.

4. *La protección del contratante actual perjudica al que busca contratar*. Limitar rentas, imponer prórrogas y dificultar la recuperación de la vivienda induce a retirar oferta y seleccionar inquilinos más solventes. Para la regulación catalana de 2020, Monràs y García-Montalvo (2025) estiman una reducción media de rentas cercana al 5 % y una caída de nuevas contrataciones próxima al 10 %. Los seguros de impago con que responden los arrendadores atenúan el riesgo privado, pero sus filtros también excluyen a candidatos vulnerables. Penalizar a los «grandes tenedores» agrava el problema al obstaculizar la profesionalización del alquiler.

5. *El parque público de alquiler no resuelve las deficiencias de la gestión y la ejecución contractual*. Además, financiar la asistencia no exige construir ni administrar directamente las viviendas. Tampoco basta subvencionar su compra: con una oferta rígida, las ayudas se trasladan a los precios. El apoyo a los necesitados debe acompañarse de condiciones que permitan ampliar la oferta privada.

6. *Las políticas perjudiciales pueden ser electoralmente rentables*. Los beneficiarios actuales identifican la ventaja inmediata; los futuros contratantes perciben peor el coste de las oportunidades que pierden. Acentúan esa asimetría las moratorias presentadas como temporales, las excepciones para pequeños propietarios y los impuestos formalmente atribuidos a bancos o promotores, pues permiten hacer visibles los beneficios y ocultar los perjuicios. Además, los precios altos benefician a muchos propietarios, no solo a los agentes demonizados en el debate.

7. *Las encuestas también pueden contribuir a fabricar el respaldo a la intervención*. Los análisis con microdatos relacionan la posición contractual con el apoyo a regular, mientras que los experimentos muestran que la descripción del conflicto modifica su valoración. En la práctica, algunas encuestas presentan la intervención como garantía de acceso y omiten sus costes. Agregar esas respuestas y difundirlas como mandato

mayoritario puede reforzar el apoyo mediante el conformismo social. Pero el deseo de una vivienda accesible no equivale al respaldo informado a cualquier instrumento.

1.2. Reformas prioritarias

Las reformas responden a estas conclusiones en el mismo orden:

- *Facilitar la construcción*. Ampliar los usos y densidades permitidos, evaluar el coste de las exigencias de calidad y revisar qué intereses justifican un veto y cuáles pueden protegerse mediante indemnización.
- *Reequilibrar la fiscalidad*. Reducir los gravámenes sobre construcción y transmisiones y evitar gravar plusvalías inflacionistas. Compensar las rebajas con otros ingresos, incluidos los de la tenencia, o con menor gasto, coordinando la financiación autonómica y municipal.
- *Restaurar la seguridad jurídica y la libertad contractual*. Respetar los contratos, facilitar su ejecución y recuperar la libertad para pactar rentas y duración, sin discriminar a los arrendadores por su tamaño.
- *Separar asistencia y contratación privada*. Financiar las ayudas con recursos públicos explícitos y permitir que la oferta privada responda, evitando cargar la protección del vulnerable sobre su arrendador o acreedor.
- *Favorecer la subsidiariedad normativa y la transparencia*. Permitir soluciones territoriales distintas, comparar sus resultados y hacer visibles los costes de las normas. Vincular los porcentajes demoscópicos a las preguntas y alternativas que los produjeron.

La principal dificultad para aplicar estas reformas es política: queremos viviendas accesibles sin asumir las consecuencias de permitir construir, transmitir y contratar. Mientras premiemos las restricciones y ocultemos sus costes, seguiremos eligiendo una vivienda escasa y cara.

2. El estado de la cuestión: los fallos del mercado palidecen ante los fallos de la política

La vivienda proporciona un buen «laboratorio» del idealismo normativo: la creencia de que basta promulgar una ley para lograr sus fines, sin prever cómo reaccionarán quienes han de cumplirla (Arruñada, 2025, pp. 115–118). Como consecuencia, constituye también un paradigma de la interacción disfuncional entre política y mercado: las leyes, en vez de controlar y favorecer el desarrollo del mercado, solo consiguen limitarlo, lo que genera pérdidas sociales muy notables. Sin ser plenamente conscientes, vivimos instalados en un doble derroche asociado al déficit sistemático de especialización en alquiler y a la deficiente asignación del suelo y las viviendas disponibles.

Ante la gravedad de la situación, y dado que reincidir en el intervencionismo solo consigue empeorarla, convendría ensayar un cambio de rumbo que permitiera funcionar mejor al mercado en vez de obstaculizar su desarrollo. Para ello, el Estado debe centrarse en aquellas tareas donde posee ventaja comparativa, especialmente la provisión de bienes públicos y la financiación de una red efectiva de protección social.

En cambio, no debe imponer a particulares y empresas la carga de ofrecer servicios asistenciales. Por ejemplo, debe proporcionar vivienda o asumir el pago de la renta de una persona vulnerable, pero también garantizar el desahucio legal en caso de impago. De lo contrario, al responsabilizar a empresas y particulares de prestar servicios asistenciales, el Estado los incentiva a endurecer las condiciones contractuales, reducir su oferta o incluso abandonar el mercado, agravando finalmente el problema que pretende resolver.

En materia de vivienda, es imprescindible la intervención pública para proveer bienes públicos, gestionar externalidades y proporcionar una red de seguridad. Entre estos bienes públicos destacan, por un lado, la planificación urbana dirigida a garantizar la disponibilidad de suelo edificable y evitar los perjuicios que podría ocasionar una urbanización descontrolada, y por otro, la seguridad jurídica. Para que un mercado impersonal funcione eficazmente, es imprescindible que el Estado proteja los derechos de propiedad y garantice que se cumplan los pactos contractuales. Además, corresponde a nuestro Estado constitucional atender aquellas necesidades que decidamos democráticamente satisfacer, asegurando el acceso de todos los ciudadanos a una

vivienda digna, siempre con respeto a la propiedad privada y al funcionamiento del mercado.

Por desgracia, en lugar de orientar la actuación del mercado, nuestros gobernantes y legisladores insisten en obstaculizarla y erosionan la seguridad jurídica. Esto ocurre especialmente en materia de propiedad, y de manera más concreta en la planificación urbana y la regulación del uso del suelo. En este ámbito, las Administraciones públicas limitan de manera discrecional, generalmente sin suficiente compensación, los usos del suelo y los inmuebles, otorgando en la práctica derechos de bloqueo a numerosos agentes sociales respecto a nuevas promociones. Se crea así una grave situación de *anticommons* del tipo analizado por Heller (1998) y Buchanan y Yoon (2000). En España, a diferencia de otros países, el ejercicio de estos derechos llega a menudo a provocar «anulaciones desproporcionadas» que terminan en costosas demoliciones.

Estos derechos de bloqueo son generalmente inalienables y, dado el bizantinismo de nuestra legislación, su valoración jurídica es incierta, lo que incrementa el riesgo y complica las transacciones. En estas condiciones, no sorprende que la planificación urbana termine generando corrupción y disfunciones, ya sea por la compra de voluntades de los órganos decisores o por las decisiones defensivas de estos para evitar responsabilidades, incluso a costa de retrasar sus resoluciones o adoptar criterios excesivamente prudentes. Todo ello eleva los riesgos y encarece las nuevas construcciones, afectando finalmente al precio de la vivienda.

El exhaustivo estudio de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) aporta una valiosa documentación de estas trabas. Su diagnóstico, sin embargo, no lleva la fragmentación de las facultades de exclusión hasta su consecuencia decisiva: revisar qué intereses justifican un veto y cuáles podrían protegerse mediante indemnización. Recoge estimaciones de diez a quince años para urbanizar suelo, en ocasiones superiores a veinte, e identifica bloqueos derivados de la propiedad fragmentada y los informes sectoriales (CNMC, 2026, pp. 41–42, 159 y 172–174). Propone limitar la nulidad en cascada y reducir informes innecesarios o vinculantes (pp. 211–214 y 238–240). Pero limitar algunos vetos es menos que reformar la distribución de esas facultades. Además, la abundancia de suelo previsto en los planes no equivale a disponer de suelo urbanizado donde se concentra la demanda. Parte de los desarrollos pendientes se localiza fuera de esas zonas y otra parte carece de urbanización. La

restricción incluye, por tanto, la localización, la transformación efectiva del suelo y las densidades permitidas, además de su clasificación (Pinto Hernández y Calvo, 2026, pp. 10–11).

El coste social de todos estos bloqueos y desajustes es notable. Una simulación de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) estimaba que reducir el solapamiento y la fragmentación de las decisiones sobre el suelo hasta la tercera configuración más flexible entre los países comparados rebajaría en España, hacia 2050, el precio de una vivienda de 100 m² en el equivalente a 4,3 meses de renta disponible media del hogar, respecto al escenario sin reforma (OCDE, 2021, pp. 84–89)[2].

El caso de Valdecañas ilustra el coste de resolver demasiado tarde este tipo de conflicto. La promoción se autorizó en 2007, fue anulada en 2011 y el Supremo confirmó la anulación en 2014. En 2022 ordenó completar la demolición, y en 2025 el Constitucional desestimó los amparos de la Junta, los propietarios y los ayuntamientos. Los antecedentes recogen una estimación de 2020 de unos 145 millones de euros de perjuicio para el erario. Esta inseguridad no se remedia simplemente acelerando licencias: exige revisar la distribución de facultades de bloqueo y los remedios aplicables antes de comprometer las inversiones (Tribunal Constitucional, 2025a, 2025b y 2025c).

Por otra parte, en lo que respecta a su función asistencial de proporcionar vivienda a los más necesitados, el Estado se ha acostumbrado a eludir sus obligaciones y trasladarlas a los proveedores privados de vivienda y crédito (arrendadores y bancos), a costa de la seguridad jurídica. Se trata de una fórmula segura para desincentivar a los agentes privados, lo que reduce la oferta de vivienda de segunda mano y genera un círculo vicioso de escasez artificial y decisiones políticas oportunistas.

Los apartados 3 a 5 explican por qué escasean la vivienda nueva, la usada y la destinada al alquiler, y valoran la posibilidad de ampliar la oferta pública. El apartado 6 examina quiénes ganan y quiénes pierden con las regulaciones introducidas en los últimos años, así como qué información poseen y qué influencia política ejercen. El apartado 7 considera cómo las encuestas contribuyen a formar y difundir las preferencias sobre la

[2] Los datos originales de la figura 4.7 arrojan una reducción de 0,358 años de renta, equivalentes a 4,3 meses (https://stat.link/eyluk5). La CNMC (2026, p. 130, nota 199) habla de casi medio año y calcula un 7 % tomando como referencia una ratio del Banco de España de 7,3 años de renta.

regulación. Finalmente, el apartado 8 examina las dificultades que enfrenta una posible reforma y qué Administración debería acometerla.

3. Por qué escasea la vivienda nueva

Construir vivienda nueva en España resulta costoso porque, aunque la densidad media de población es baja si consideramos todo el territorio, vivimos concentrados en áreas urbanas. Además, muchos ciudadanos tenemos fuertes preferencias conservacionistas respecto al medio ambiente y al patrimonio histórico. A diferencia de generaciones anteriores, no nos gusta construir en altura y preferimos mantener relativamente intactos los centros urbanos y sus alrededores, incluidas las huertas periurbanas o los humedales próximos a algunos aeropuertos internacionales. Por razones sentimentales, algunas universidades llegan incluso a preservar antiguos edificios militares de nulo valor.

De gustos nada está escrito, por lo que todo ello sería más llevadero si entendiéramos que nada es gratis, y fuéramos menos contradictorios. No queremos construir en altura; ni derribar viejos edificios; ni construir en los pocos solares que permanecen vacíos; ni transformar en viviendas los antiguos edificios administrativos, industriales y de oficinas. También nos cuesta aceptar que, bajo ese cúmulo de restricciones, la vivienda tenderá a encarecerse sea cual sea el régimen regulatorio. En suma, nos cuesta aceptar que, en esas condiciones tan restrictivas, el precio de conservar los centros urbanos incluye el que no podamos vivir en ellos. Pero, mientras no cambien significativamente las preferencias ciudadanas, es improbable que nuestra política, acostumbrada a obedecernos, nos ayude a corregir estas contradicciones. Ni siquiera podemos esperar que nuestros líderes nos animen a identificarlas y resolverlas: los hemos seleccionado precisamente para que se limiten a complacernos.

La regulación impone también niveles de calidad sin someter siempre sus costes y beneficios a una evaluación suficiente. La CNMC (2026, p. 163, nota 211) recoge una estimación del Colegio de Aparejadores de Madrid de 18.000 euros adicionales por vivienda para la aplicación completa de la actualización prevista del Código Técnico de

la Edificación (CTE)[3]. En Galicia, el mínimo general del baño es de 5 m² útiles, y se reservan 1,5 m² para lavadero y otros 1,5 m² para tendedero, que pueden reunirse[4]. En las obras de remodelación no se exige reservar estos dos espacios. Para una vivienda pequeña, prescribir cada uso reduce las combinaciones de superficie, equipamiento y precio que pueden elegir sus usuarios. La utilidad de una mejora debe compararse con su coste: imponerla puede excluir a quienes aceptarían una vivienda más sencilla a cambio de un precio menor.

Los Carriles, hoy Valgrande, en Alcobendas, muestra la escala de las restricciones ambientales: un proyecto de 8.600 viviendas previstas, el 54 % protegidas, cuyos planes aprobados en 2019 fueron anulados por la evaluación insuficiente de una modificación sustancial. El Supremo confirmó la anulación en 2025. Al valorar estas decisiones, las viviendas que se retrasan o no llegan a construirse deben figurar entre sus costes, aunque carezcan de residentes que puedan defenderlas (Tribunal Supremo, 2025; Junta de Compensación de Valgrande, 2026).

Más viable que relajar estas restricciones quizá sea aliviar parcialmente la sobrecarga fiscal que hoy sufre la construcción, especialmente aquella que recae sobre el suelo, debido a toda una serie de impuestos encadenados y a los llamados «coeficientes de reserva» de suelo, que, en términos económicos, tienen un carácter expropiatorio. A esto se suman los costes en que es preciso incurrir para obtener licencias urbanísticas y superar los bloqueos a los que se enfrenta hoy toda promoción inmobiliaria en diversas instancias administrativas.

---

[3] El Consejo de Estado (2013, apartado III) advirtió la superficialidad del análisis de costes de las nuevas exigencias energéticas. La memoria del RD 450/2022 sí cuantifica inversión y ahorro, pero considera favorable el impacto sobre las pymes porque aumentará su volumen de negocio; la facturación inducida por una obligación no demuestra un beneficio neto. Pese a la recomendación del Consejo de Estado (2022, apartado III), la memoria definitiva mantuvo la exclusión de evaluación posterior (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2022, apartados V–VII). En Inglaterra, el Regulatory Policy Committee (RPC) calificó de insuficientes para su finalidad (*not fit for purpose*) las evaluaciones del *Future Homes Standard* y del *Future Buildings Standard*, para viviendas y edificios no residenciales, respectivamente. Reconoció la cuantificación de la opción elegida, pero cuestionó la comparación con otras alternativas viables y el análisis de las posibles exenciones para pequeñas empresas (RPC, 2026a y 2026b). La estimación sectorial de 18.000 euros procede de una noticia de *Idealista/news* (Ginés, 2025).

[4] Decreto 29/2010 de Galicia, anexo I, modificado por el Decreto 128/2023.

La construcción de viviendas soporta una larga cadena de tributos. El Consejo General de Economistas (CGE) mostraba en un supuesto de su guía actualizada a abril de 2025 que la suma de tributos pagados por el vendedor del solar, el promotor, el comprador y el acreedor suponía un 25,78 % del desembolso final de los compradores de seis viviendas nuevas (CGE, 2025, pp. 114–121)[5]. En ese supuesto, la carga fiscal se distribuye entre las administraciones central (50,46 %), local (26,64 %) y autonómica (22,90 %). El supuesto no agota la carga económica de la promoción: no incluye los impuestos derivados de las rentas generadas por la promoción y la construcción, ni las cargas implícitas, como el mencionado coeficiente de reserva de suelo.

Además, la tendencia general apunta hacia un incremento tanto de los tipos de gravamen como de las cargas implícitas. En el ámbito tributario, tras la controversia judicial de 2018, el Real Decreto-ley (RDL) 17/2018 atribuyó al prestamista el pago del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD) en las escrituras de préstamo hipotecario. Cambiar al obligado formal facilita ocultar el coste a quien acaba soportándolo. En cuanto a las cargas implícitas, la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda incrementó en diez puntos porcentuales las reservas mínimas de edificabilidad residencial para vivienda protegida: del 30 al 40 % en nuevas actuaciones de urbanización y del 10 al 20 % en las de reforma o renovación urbana.

Como los costes y tributos tienden a trasladarse entre los contratantes, es habitualmente el comprador —y votante— quien acaba asumiendo buena parte de estos impuestos y cargas implícitas. Sin embargo, lo hace sin ser consciente de ello, como parte del precio que paga al vendedor o dentro de las cuotas hipotecarias abonadas al acreedor. En consecuencia, esas cargas permanecen prácticamente ocultas desde el punto de vista electoral y político. Precisamente esta escasa visibilidad facilita elevar el tipo del IAJD

[5] En el supuesto del CGE (2025, pp. 114–121), la compra del terreno a un particular tributaba al 6 % por ITP. Se añadían un 4 % del coste de la obra por el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras y tasas municipales estimadas en un 3 % de ese mismo coste; IAJD al 0,75 %, sobre las bases correspondientes a la obra nueva, la división horizontal, las operaciones hipotecarias y la compraventa; y un 10 % de IVA sobre el precio de las viviendas nuevas. El cálculo incorporaba también el IRPF sobre la ganancia del vendedor del terreno, las plusvalías municipales y el IBI. Los tipos y las bonificaciones pueden variar territorialmente, salvo el tipo de IVA indicado.

cuando su pago formal corresponde al banco: la subida fiscal parece entonces indolora para los votantes.

4. Por qué escasea la vivienda usada

La distribución de la carga fiscal sobre la vivienda también reduce la oferta de vivienda usada, al recaer desproporcionadamente más sobre las transacciones que sobre la tenencia. Dado un mismo nivel de gravamen total, esta estructura tributaria no solo incentiva que muchas viviendas permanezcan vacías, sino que también perjudica la movilidad y eleva el desempleo al encarecer los cambios de residencia (Oswald, 1999; van Ewijk y van Leuvensteijn, 2009). Todo ello limita la competencia y favorece a los individuos menos dinámicos.

El reparto de la carga fiscal entre tenencia y transmisiones no parece orientado a la eficiencia, sino a ocultar cuántos impuestos se pagan y quiénes cargan con ellos. Los impuestos sobre la tenencia, como el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) y la imputación de rentas inmobiliarias en el impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF), recaen de forma recurrente sobre sus titulares. Son pagos abonados directamente por el titular que, cuando se trata de la vivienda habitual, suele votar en esa misma jurisdicción. Por eso, los votantes suelen ser conscientes de su cuantía y resultan políticamente sensibles a ellos. En cambio, los gravámenes sobre las transmisiones onerosas y sus trámites asociados —como los que recaen sobre compraventas, préstamos y garantías, o las plusvalías que paga el vendedor— afectan únicamente a los inmuebles efectivamente transmitidos o a los contratos relacionados con esas operaciones. Son, por ello, pagos ocasionales, generalmente abonados de forma indirecta, a través de terceros, como parte del precio de una compraventa o del interés de un préstamo. Además, salvo en el caso de las plusvalías y ganancias patrimoniales, suelen recaer sobre el adquirente, que a menudo no reside ni vota en esa jurisdicción. Por todo ello, estos impuestos resultan menos visibles, y muchos ciudadanos desconocen su cuantía, quién los recibe y qué efectos tienen.

Un motivo fundamental para que en España muchas viviendas permanezcan vacías o infrautilizadas es que darles un uso más intensivo requeriría venderlas o alquilarlas, operaciones que leyes e impuestos hacen poco rentables. En 2024, los impuestos recurrentes sobre inmuebles representaban el 39,5 % de la imposición sobre la propiedad

en España y el 51,9 % en la Unión Europea (UE), aunque su recaudación era casi idéntica respecto al producto interior bruto (PIB): 0,94 % y 0,93 %. El resto incluye transmisiones, sucesiones y patrimonio (Comisión Europea, 2026). En nuestra estructura fiscal gravamos relativamente poco la tenencia —el IBI es relativamente bajo y no se imputa renta alguna en el IRPF por la vivienda habitual—, pero gravamos mucho las compraventas. Nuestro impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) mantiene en 2026 un tipo general del 6 % en Madrid y Navarra, frente a una escala del 10 al 13 % en Cataluña y del 8 al 13 % en Baleares; en la Comunidad Valenciana es del 9 % desde junio, y del 11 % cuando el inmueble supera el millón de euros (CGE, 2026, pp. 48, 210 y 332). La evidencia estadounidense muestra que incluso un recargo del 1 % puede obstaculizar las compraventas: en Nueva York y Nueva Jersey, su aplicación sobre el precio íntegro de viviendas de al menos un millón de dólares alteró los precios y frustró operaciones próximas a ese umbral (Kopczuk y Munroe, 2015).

La comparación internacional también asocia los impuestos sobre las transmisiones con una menor movilidad residencial. En una muestra de 24 países, un punto porcentual adicional de imposición se asocia con una reducción de 1,5 puntos porcentuales en la probabilidad de cambiar de vivienda durante cinco años (Causa y Pichelmann, 2020, cuadro 1, p. 23). Penalizar las compraventas dificulta así que las familias adapten su vivienda a los cambios en sus necesidades. La mayor movilidad residencial estadounidense ilustra el margen existente para facilitar esa adaptación[6].

Por último, aunque muy variables, los diversos gravámenes sobre los incrementos de valor (tanto las ganancias patrimoniales en el IRPF como la plusvalía municipal sobre la parte correspondiente al suelo) también son cuantiosos y tienen efectos similares al impuesto de transmisiones. Entre sus aspectos más perjudiciales destaca que no solo dependen de la revalorización real experimentada por el inmueble, sino que también gravan las plusvalías ficticias generadas por la inflación[7]; que la plusvalía municipal debe

---

[6] En la comparación de la OCDE, más del 40 % de las personas en Estados Unidos había cambiado de vivienda durante los cinco años anteriores, frente al 11,4 % en España. Los datos proceden de encuestas de 2013 y 2012, respectivamente; esta diferencia no puede atribuirse exclusivamente a la fiscalidad (Causa y Pichelmann, 2020, p. 8; OCDE, 2021, *Housing Sector Country Snapshot: Spain*, pp. 2–3).

[7] Antes de 1996, las ganancias patrimoniales inmobiliarias se integraban en la base imponible general del IRPF y tributaban al tipo marginal, que depende de los ingresos

pagarse aunque se reinvierta en vivienda habitual; y que la plusvalía municipal se ha calculado mediante reglas objetivas desconectadas de la ganancia efectiva, que llegaron a producir cuotas superiores al incremento patrimonial realmente obtenido por el contribuyente[8] y fueron declaradas inconstitucionales.

Además, si la tenencia es barata y las transmisiones son costosas, las viviendas no solo permanecen vacías, sino también infrautilizadas, algo que deberían tener en cuenta quienes creen que la oferta de vivienda es rígida, que está dada y no varía según las condiciones legales y los precios[9]. Nuestra clase media posee múltiples residencias, y muchos pisos de gran tamaño siguen habitados por solo una o dos personas. Dado que, en muchos casos, los impuestos de sucesiones suelen ser notablemente inferiores a los de transmisiones, es lógico que, antes que vender, se prefiera esperar a heredar, aunque mientras tanto eso implique una baja utilización de la vivienda.

Lo ilustran las diferencias entre Madrid y Barcelona en las tasas de utilización y rotación de las viviendas. Según el censo de 2021 del Instituto Nacional de Estadística (INE), revisado en 2025, en Madrid permanece vacío el 6,32 % de las viviendas, mientras que

---

totales del contribuyente. Anteriormente se había establecido un coeficiente de abatimiento que reducía el importe tributable de las ganancias más antiguas, permitiendo así disminuir la carga fiscal cuanto mayor fuera el tiempo transcurrido desde la adquisición del inmueble. Posteriormente, se introdujo también para las ganancias inmobiliarias un tipo impositivo reducido, que llegó al 15 % en 2003 y después pasó a una escala progresiva en función del importe de la ganancia. En 2015 se limitó la aplicación de estos coeficientes de abatimiento a un valor conjunto de transmisión de 400.000 euros, computado desde el 1 de enero de 2015. El régimen se aplica a inmuebles no afectos a actividades económicas adquiridos antes del 31 de diciembre de 1994, únicamente sobre la parte de la ganancia generada antes del 20 de enero de 2006. El Tribunal Constitucional, mediante la STC 67/2023, ha avalado la supresión de los coeficientes de actualización monetaria, con lo que pueden gravarse ganancias puramente nominales.

[8] La STC 126/2019, aunque declara inconstitucional que la cuota a satisfacer exceda el incremento patrimonial realmente obtenido, termina amparando «la confiscación de la práctica totalidad (o la totalidad) de la ganancia obtenida por la transmisión de un terreno» (Salcedo, 2019).

[9] Esta supuesta rigidez de la oferta responde a la realidad física de que construir nuevas viviendas requiere tiempo, pero ignora la realidad económica, que es más relevante: las viviendas ya existentes pueden incorporarse o no a los mercados de venta o alquiler, así como agregarse o subdividirse tanto física como económicamente. Además, suele pasarse por alto que la fase de construcción propiamente dicha ocupa solo una pequeña parte del tiempo total necesario para los proyectos inmobiliarios, mientras que la mayor parte se dedica a alcanzar acuerdos y obtener autorizaciones administrativas.

en Barcelona esta cifra alcanza el 9,33 %. Ambas ciudades padecen escasez de vivienda y alquileres elevados, pero difieren en sus incentivos a utilizar y transmitir los inmuebles. En particular, el ITP era, en el período al que se refiere la comparación de rotación, del 10 u 11 % en Cataluña frente al 6 % de Madrid, y esa diferencia de al menos cuatro puntos desincentiva aún más las compraventas en Barcelona. Aunque la causalidad siempre es discutible, resulta llamativo que la rotación del parque de viviendas de Barcelona (el cociente entre el número de transacciones y el *stock* de viviendas) equivaliese en 2019 aproximadamente al 71 % de la madrileña, unos 15 puntos porcentuales menos que en 2016 (CGE, 2023). En promedio, en Madrid las viviendas se vendían cada 32,5 años; en Barcelona, cada 46. Esta mayor rotación compensa la mayor parte de la menor recaudación derivada de aplicar un tipo de ITP inferior[10].

La evidencia sobre cambios tributarios confirma el perjuicio para la movilidad. En Finlandia, la reforma de 2013 elevó el impuesto sobre la transmisión de apartamentos del 1,6 al 2 % y amplió su base. Eerola et al. (2021) estiman que la movilidad anual cayó aproximadamente 0,4 puntos porcentuales, un 5,6 % respecto a su nivel previo. Por tanto, penalizar menos la transacción permitiría adaptar mejor la vivienda al empleo, la edad o las necesidades familiares sin construir un solo inmueble nuevo.

La OCDE recomienda reducir gradualmente los impuestos sobre transmisiones en España, cuyos tipos se encuentran entre los más altos de sus países miembros, para facilitar la movilidad residencial (OCDE, 2025, p. 51).

5. Por qué escasea la vivienda disponible para alquilar

La situación no es mejor en el ámbito del alquiler. Desde la liberalización llevada a cabo por el Decreto Boyer en 1985, nuestras leyes han sufrido una notable involución

[10] La regulación del alquiler reduce los incentivos a ofrecer vivienda y favorece usos alternativos, incluida la desocupación. La comparación censal aquí utilizada no permite medir ese efecto ni atribuirlo a restricciones posteriores: clasifica las viviendas por su consumo eléctrico de 2020, anterior a la decisión de Barcelona de respaldar su declaración como «zona tensionada» en junio de 2023. Tampoco identifica por sí sola la disponibilidad inmediata de las viviendas para alquilar. La comparación entre ciudades y el cálculo de recaudación no aíslan el efecto causal del ITP de las restantes diferencias entre mercados. Fuentes: INE (2025), tabla 59531, y CGE (2023).

(Arruñada, 2022). Desde 1994, la legislación impone una duración mínima del contrato que es de las más extensas de la OCDE. Este intervencionismo se ha intensificado en los últimos años con la congelación práctica de los alquileres en un contexto inflacionario, la tolerancia hacia la okupación por parte de inquilinos morosos y otras medidas consolidadas en la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, que incluyen desde la fijación administrativa de precios máximos hasta el trato discriminatorio hacia los arrendadores con mayor volumen de viviendas.

La marcha atrás del alquiler. Las consecuencias de estas medidas no se han hecho esperar, pues quien ve en riesgo su patrimonio se apresura a protegerlo. Desde que, en marzo de 2022, el Gobierno limitó la actualización de rentas pactada en los contratos mediante el RDL 6/2022 y, poco después, reactivó la tramitación de la mencionada Ley de vivienda, la oferta de alquiler residencial se ha desplomado y las rentas han aumentado notablemente.

Estas normas desincentivan la contratación al restringir la libertad contractual. Por ejemplo, imponen —como si fueran gratuitas— duraciones mínimas y derechos de prórroga en los contratos de alquiler. Asimismo, y quizá esto sea lo más grave, consagran el incumplimiento de contratos vigentes mediante procedimientos tan simples como congelar la renta o modificar arbitrariamente otras condiciones[11].

Benefician así a los inquilinos actuales (aquellos con contrato cuando la ley entra en vigor), causando un perjuicio evidente a los propietarios. Pero, sobre todo, perjudican a quienes desearían alquilar en el futuro (especialmente los más jóvenes), que tendrán que soportar las consecuencias: rentas más elevadas, mayor selectividad en la elección de inquilinos por parte de los propietarios o, sencillamente, que muchos propietarios decidan dejar de alquilar y retirarse del mercado.

Por último, estas normas castigan selectivamente a los propietarios profesionales, a quienes se ha dado en llamar «grandes tenedores», como si la virtud estuviera en la

[11] El control de alquileres conlleva efectos negativos, tanto en términos distributivos como de eficiencia. Véanse López García (2019, pp. 76–102) o Raya (2021, pp. 12–15) sobre los fundamentos teóricos y la evidencia empírica, así como el análisis clásico de Friedman y Stigler (1946). Existe además un amplio consenso entre los economistas acerca del carácter perjudicial de estos efectos (Alston *et al.*, 1992; Jenkins, 2009), lo que ha sido reiteradamente confirmado por diversas investigaciones empíricas (p. ej., Ahern y Giacoletti, 2026).

pequeñez y en la falta de profesionalidad. Nos condenan así a vivir en una suerte de Edad Media caracterizada por una contratación personalista, expuesta a toda clase de riesgos, favoritismos y opacidades. En combinación con las dificultades para desahuciar por impago y la tolerancia hacia la okupación, estas medidas diluyen el valor de la propiedad y, a largo plazo, desincentivan la inversión inmobiliaria. Además, fomentan soluciones paliativas que, aunque rentables desde una perspectiva privada, son improductivas desde un punto de vista social, como los servicios ofrecidos por empresas de alarmas, de «desokupación» o de seguros de alquiler, que han prosperado notablemente en los últimos años.

El auge del seguro de impago de alquiler revela qué compra el propietario cuando la ley le niega una ejecución rápida. En 2021, un tercio de los contratos de alquiler nuevos ya incorporaba esta póliza (Observatorio Español del Seguro de Alquiler [OESA], 2022). A principios de 2025, la principal entidad del ramo cifraba el mercado en unas 330.000 viviendas aseguradas, alrededor del 10 % de los alquileres, y entre 100 y 150 millones de euros anuales de primas, tras años de crecimiento de dos dígitos: su negocio de impago había crecido un 23,4 % en 2021, antes de la Ley 12/2023 (Idealista, 2025; Mutua de Propietarios, 2022, p. 4). El producto no se limita a repartir un riesgo dado: también remunera al asegurador por reducirlo mediante la selección previa del inquilino. La póliza se emitía tras un estudio de solvencia que, en esa entidad, exigía del candidato una tasa de endeudamiento inferior al 40 % de sus ingresos y se resolvía ya mediante una puntuación automática a partir de bases de datos, sin pedirle documentación (Idealista, 2025). Quien no supera ese tipo de filtro queda fuera de los contratos asegurados y de sus estadísticas de siniestros.

Las cuentas de las aseguradoras muestran esa estructura y su sensibilidad a la ley. En onLygal, filial del mismo grupo, los gastos absorbieron entre el 44 y el 48 % de la prima imputada del ramo de pérdidas pecuniarias diversas en 2022–2025 y superaron a los siniestros en tres de los cuatro ejercicios. En 2023 la siniestralidad bruta saltó del 39,5 al 61,3 % de la prima; la entidad lo atribuyó a «los retrasos en los procesos judiciales ocasionados por las sucesivas huelgas de profesionales del sistema judicial», a «los nuevos requerimientos derivados de la aprobación de la nueva ley de la vivienda» y al mal comportamiento de ciertas operaciones corporativas. En 2025 había bajado al 31,1 %. La entidad atribuye la mejora de su siniestralidad neta conjunta a «medidas de saneamiento de la cartera», que pueden consistir en no renovar o encarecer los contratos

que dan pérdidas y en admitir con criterios más exigentes, de modo que el riesgo vuelve al propietario que se queda sin póliza o al candidato que ya no la obtiene (onLygal, 2024, p. 5; 2026, p. 5). La matriz describe el mismo ajuste tras la Ley Orgánica 1/2025: el trámite de negociación previa alargó los desahucios por impago y encareció los expedientes, efecto «compensado por los modelos de evaluación de riesgos» y por los ajustes de tarifa (Mutua de Propietarios, 2026, p. 7). La estructura recuerda a la del seguro estadounidense de títulos de propiedad, que vende sobre todo comprobación previa y defensa jurídica: en 2025 sus siniestros supusieron el 4,4 % de las primas y sus gastos, el 98,5 % (NAIC, 2026, p. 16; Arruñada, 2004).

El seguro tampoco traslada íntegramente al asegurador el riesgo regulatorio. Las condiciones generales de ARAG excluyen el impago «legitimado por disposición de una autoridad legal», condicionan el adelanto de las rentas a que se haya iniciado el procedimiento de desahucio y limitan las mensualidades cubiertas a las fijadas en cada póliza (ARAG, 2024, apartado 3.8.1); tras la Ley 12/2023, Mutua de Propietarios amplió de doce a veinticuatro las mensualidades asegurables (Idealista, 2025). Cuando el legislador prolonga la ocupación, el coste reaparece así en la prima, en el límite de la cobertura y, sobre todo, en la selección: cada endurecimiento del filtro protege al propietario asegurado y expulsa al candidato con ingresos variables o sin avalista. Entre agosto de 2023 y julio de 2024, diez aseguradoras atendieron 72.149 percances, con una indemnización media por impago de 3.299 euros; las provincias de Barcelona y Madrid concentraron el 30 % y el 17 %, respectivamente, aunque, sin datos de exposición, la cifra no permite atribuir la diferencia a la regulación catalana (UNESPA, 2025). Son servicios rentables para quien los contrata, pero su expansión refleja, en parte, el coste de las deficiencias de la ejecución contractual, y una siniestralidad baja entre los asegurados mide lo que ocurre a quienes consiguieron contrato y calla sobre quienes se quedaron sin él.

La Ley 12/2023 reincide en este tipo de medidas: limita la actualización de rentas, amplía los derechos de prórroga del inquilino, dificulta los desahucios, facilita las okupaciones y permite restringir los nuevos alquileres en áreas declaradas «tensionadas», un neologismo que constituye la principal novedad de una norma que, en esencia, reproduce las políticas más negativas y fracasadas del pasado.

En Cataluña, primera comunidad en aplicar el nuevo régimen, el número de contratos de alquiler cayó en 2025 un 8,9 % respecto a 2024 —un 6,4 % en Barcelona ciudad—, mientras la renta mensual media de los contratos registrados durante el año aumentó un 2,0 % en el conjunto de Cataluña y descendió un 1,1 % en Barcelona, según el registro oficial de fianzas (Generalitat de Catalunya, 2026). En el primer trimestre de 2026, los contratos aumentaron un 1,2 % interanual en Cataluña y un 7,1 % en Barcelona, pero seguían un 18,6 % y un 17,0 % por debajo del primer trimestre de 2024, respectivamente. Tampoco era una sorpresa, pues la regulación catalana de 2020, que sirvió en buena medida de antecedente, ya había mostrado costes relevantes. Monràs y García-Montalvo (2025) estiman una reducción media de rentas cercana al 5 % y una caída de nuevas contrataciones próxima al 10 %. Los precios bajaron en la parte alta de la distribución y subieron en la baja; la salida de viviendas caras no se compensó con entradas suficientes en el tramo bajo. El resultado pone de relieve el coste de proteger al inquilino que ya tiene contrato a expensas de quien busca uno[12].

Los Reales Decretos-leyes 28/2026 y 29/2026, ambos de 6 de octubre, fueron votados por separado por la Diputación Permanente del Congreso el 12 de noviembre. El Real Decreto-ley 29/2026, publicado en el *Boletín Oficial del Estado* el 7 de octubre y vigente desde el día 8, fue convalidado por 35 votos a favor y 34 en contra, y sigue en vigor. Permite, para determinados contratos y a solicitud del arrendatario que cumpla las condiciones legales, prórrogas anuales de hasta dos años; limita, bajo ciertos supuestos, las actualizaciones de rentas hasta el 31 de diciembre de 2027. Contempla además restricciones a determinadas adquisiciones y suspensiones de ciertos desahucios hasta el 31 de diciembre de 2030, medidas tributarias y de vivienda pública; algunas disposiciones fiscales tienen efectos diferidos al 1 de diciembre de 2026 o al 1 de enero de 2027. No consta que se acordara tramitarlo como proyecto de ley.

[12] Las comparaciones de 2025 y del primer trimestre de 2026 describen contratos registrados y no identifican por sí solas un efecto causal de la Ley 12/2023. La renta media corresponde a los contratos de cada período, sin mantener constante la calidad de las viviendas. Las estimaciones de Monràs y García-Montalvo corresponden a la regulación catalana de 2020; las nuevas contrataciones son un flujo, distinto del parque total arrendado.

El Real Decreto-ley 28/2026[13], de 6 de octubre, fue derogado el 12 de noviembre por 34 votos a favor y 35 en contra, antes de la entrada en vigor prevista para el 15 de noviembre; por tanto, no llegó a entrar en vigor ni produjo efectos jurídicos, aunque pueda haber afectado las expectativas de los agentes económicos[14].

El RDL 29/2026 introduce, sin embargo, un componente de financiación pública de la protección. Bajo los supuestos del artículo 5.Dos, obliga a la Administración a ofrecer una alternativa habitacional o atender la deuda y las costas. Si transcurren dos meses sin alternativa ni pago o consignación íntegros, la Administración pasa a ser deudora frente al propietario. El mecanismo recoge parcialmente el principio de financiar la asistencia con recursos públicos. Su eficacia para reducir el riesgo y facilitar la contratación depende de que el pago sea suficiente, puntual y exigible; la obligación pública no elimina por sí sola las demoras ni las restricciones de disponibilidad que soporta el propietario (RDL 29/2026, art. 5.Dos; Pinto Hernández y Calvo, 2026, pp. 9–10).

La falsa solución del parque público de alquiler. Una de las escasas novedades de la Ley 12/2023 fue la promesa de potenciar el parque público de viviendas en alquiler. Como

---

[13] El Real Decreto-ley 28/2026 modificaba el artículo 10 de la Ley 29/1994: tras el plazo mínimo de cinco años —siete si el arrendador era persona jurídica— establecía prórrogas sucesivas por períodos de esa misma duración, salvo preaviso, que elevaba de cuatro a seis meses. Con carácter general, imponía al arrendador que no renovase una indemnización igual al mayor de dos importes: doce mensualidades calculadas con el valor superior del rango individualizado del sistema estatal de referencia de precios de alquiler, o una mensualidad de ese valor por cada año de residencia; si no podía obtenerse un valor individualizado, se tomaba la renta mensual vigente. La norma se publicó el 7 de octubre y fijó su entrada en vigor para el 15 de noviembre. La Diputación Permanente la derogó el 12 de noviembre, antes de esa fecha; no llegó a entrar en vigor (Real Decreto-ley 28/2026; Congreso de los Diputados, 2026b).

[14] Durante la espera de la votación parlamentaria de los textos aprobados el 6 de octubre, los agentes comunicaron retrasos y cambios en la oferta. La Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI) publicó un estudio exprés, con más de 600 agencias y datos provisionales de los diez días anteriores: sus primeros reportes sumaban 4.235 viviendas retiradas o desviadas del alquiler residencial y 1.523 firmas de contratos bloqueadas. Pisos.com, según los datos recogidos por Aranda Millán (2026), registró una caída del 2,3 % en unos 90.000 anuncios residenciales; la reducción fue del 7,6 % entre particulares y del 2 % entre profesionales. Estas cifras documentan incidencias comunicadas por agencias y variaciones de anuncios mientras los textos estaban pendientes de votación, pero no estiman un efecto causal (FAI, 2026; Aranda Millán, 2026; López León, 2026).

era previsible, al no contar con la correspondiente dotación presupuestaria, dicha promesa se está quedando en una mera declaración de intenciones, sin efectos prácticos.

En este caso, el incumplimiento constituye una buena noticia, ya que el alquiler público no solo ha generado resultados negativos en numerosos países, sino que en el contexto político español —habitualmente incapaz de gestionar problemas mucho más simples— parece condenado a ofrecer resultados aún peores.

Mejor sería recordar que, durante muchas décadas, la política española de vivienda social en propiedad —desde las primeras «casas baratas» (1911) hasta las «viviendas de protección oficial» (1968)— constituyó una fórmula relativamente eficaz. Esta política resultó claramente superior a experiencias internacionales como la *malaise des banlieues* francesa o la degradación sistemática de los *projects* estadounidenses, muchos de los cuales se convirtieron en guetos marcados por la marginalidad y la delincuencia y que suelen acabar, no sin dificultades, privatizándose, como ocurrió con gran parte del antiguo *council housing* británico (Disney et al., 2023).

Al margen del fracaso que el alquiler público ha sufrido en numerosos países, donde además se ha convertido en un foco de marginación social, convendría cuestionar cuál es nuestra capacidad real para gestionarlo. Si nuestras autoridades ni siquiera permiten desahuciar eficazmente a los okupas y morosos en viviendas privadas, ¿qué trato cabe esperar que den a sus propios inquilinos cuando estos dejen de pagar el alquiler? De hecho, no parece que nuestros gestores públicos estén desahuciando actualmente a sus propios inquilinos morosos, ni tampoco parecen capaces de evitar el deterioro de las pocas viviendas que ya administran (Hernández Rader, 2023).

Además, no es necesario que la Administración sea propietaria o gestora directa de viviendas en alquiler. Sea cual sea el nivel de servicios públicos que queramos ofrecer, debemos aprender a separar claramente su financiación de su provisión. Para subvencionar viviendas no es imprescindible que una burocracia pública se encargue de construirlas o gestionarlas, salvo que exista algún interés oculto en mantener tales burocracias. Se puede proporcionar ayuda a través del IRPF, evitando así las ineficiencias y corruptelas que estos sistemas de vivienda pública suelen generar, tanto en su construcción como en su asignación, derivadas en buena medida de precios artificialmente bajos. El diseño fiscal debe evitar que los cambios de tramo alteren bruscamente la ayuda total o eleven en exceso el tipo marginal efectivo. Los escalones de

las reducciones por arrendamiento y la base máxima decreciente de la deducción por alquiler de vivienda habitual introducida por el Real Decreto-ley 29/2026 ilustran esos riesgos: financiar una ayuda mediante impuestos hace visible su coste, pero no garantiza que esté bien diseñada (Pinto Hernández y Calvo, 2026, pp. 7–8). En todo caso, estas ventajas fiscales deben ir acompañadas de medidas que generen suelo edificable y garanticen el respeto a los contratos, de modo que se restaure el estado de derecho y aumente la oferta, condición imprescindible para evitar que esas ayudas simplemente inflen los precios. En el Gran Londres, la ampliación del programa «Help to Buy» en 2016 elevó casi un 8 % el precio de la vivienda nueva, sin aumentar apreciablemente la construcción (Carozzi, Hilber y Yu, 2024).

La preferencia por que la Administración produzca directamente los servicios va mucho más allá de la vivienda. En 2025, las prestaciones en especie adquiridas a productores de mercado equivalían al 13,77 % del gasto en consumo final de las Administraciones públicas españolas, frente al 25,26 % en la UE (Eurostat, 2026). Se trata del conjunto del consumo público, no solo de vivienda. La comparación muestra el menor peso de esta vía de provisión mediante el mercado: confundimos la decisión de ayudar al ciudadano con la de encargar a una burocracia la producción del servicio.

Nuestra propia experiencia, así como la de otros países, indica que, en comparación con el alquiler público, la vivienda protegida en propiedad es una solución imperfecta, pero preferible y susceptible de mejora. No solo porque incentiva a mantener los edificios, sino también porque favorece una conducta más racional entre los individuos, al facilitarles el ahorro a largo plazo. Incluso contribuye a la estabilidad social y a la racionalidad colectiva, dado que la condición de propietario tiende a fomentar una ciudadanía políticamente más responsable. De hecho, nuestra Transición probablemente hubiera sido más difícil sin una amplia clase media de propietarios de vivienda. Quizá no haya sido coincidencia que entre los promotores de la Ley de 2023 figurasen tantos detractores de la Transición.

En contra de la propiedad se suele argumentar que inmoviliza al propietario, dificultando la movilidad laboral y generando rigidez en el mercado de trabajo. Pero se trata de un inconveniente fácil de evitar modificando una fiscalidad hoy en día muy desproporcionada en contra de las transmisiones y a favor de la tenencia.

El fracaso de estas soluciones públicas podría atribuirse a una reflexión errónea. Por desgracia, se trata de un error voluntario, que sirve a los intereses inmediatos de muchos participantes en la vida política (por ejemplo, los inquilinos actuales), quienes, aunque minoritarios, están mucho mejor informados que la mayoría (especialmente que los inquilinos futuros).

Este conflicto, en contra de lo que se suele creer, no se limita a enfrentar a inquilinos y propietarios o a deudores y acreedores: enfrenta también a inquilinos y deudores actuales, con contrato en vigor, con aquellos inquilinos y deudores potenciales con posibilidad de contratar en un futuro incierto y contingente.

6. Por qué y cómo ocultamos la realidad política de la vivienda

Para que la política de vivienda adopte algún día un rumbo más razonable, conviene entender por qué nuestros gobernantes tienden a aprobar leyes tan insensatas, en cuya eficacia ellos mismos difícilmente creen. Aunque el balance social de costes y beneficios de estas normas sea claramente negativo, su rentabilidad electoral debe de ser positiva, quizá por defectos estructurales del sistema político relacionados con fallos de acción colectiva —la mayoría de los votantes tiene escaso interés individual en informarse— y por notables asimetrías informativas entre las distintas categorías de ciudadanos y entre los ciudadanos y los gobernantes. Este apartado examina esta hipótesis y cómo se agravan estos fallos políticos cuando las normas se diseñan con el doble objetivo de ocultar sus efectos negativos y redistribuir rentas para maximizar el apoyo electoral. El apartado 7 extiende este análisis al diseño y la difusión de las encuestas de opinión, que pueden contribuir a crear una opinión pública favorable a la intervención.

El mismo ciudadano que examina con cuidado su hipoteca o su alquiler puede prestar escasa atención a las consecuencias de las leyes que apoya. En el mercado se apropia de buena parte del valor de informarse mejor. En la política, el coste de informarse es individual, mientras que el beneficio de mejorar las decisiones sociales se reparte entre todos. Por eso puede ser racional desatender decisiones colectivas que acabarán perjudicando al propio votante (Downs, 1957).

6.1. Ganadores y perdedores con las leyes de vivienda

Las prestaciones de los contratos de alquiler y deuda no son simultáneas, por lo que solo son viables cuando el juez los hace cumplir y el legislador respeta las condiciones pactadas por las partes. Cuando falla este apoyo institucional, la contratación peligra. Sucede así a menudo como consecuencia de sentencias y normas que, al intentar ingenuamente proteger a inquilinos y deudores, modifican los contratos vigentes y perjudican a arrendadores y acreedores en favor, respectivamente, de los actuales arrendatarios y deudores (Ahern y Giacoletti, 2026).

Si ese perjuicio fuera la única consecuencia, los propietarios perderían lo que ganan los inquilinos, y estaríamos ante un mero efecto distributivo. Sin embargo, lo más grave es que este tipo de modificación legal suele generar una enorme pérdida social neta, debido a sus efectos perjudiciales sobre los contratos futuros[15]. En consecuencia, todo potencial arrendador ajustará sus condiciones en la medida de lo posible: subirá el precio, acortará el plazo, evitará inquilinos potencialmente vulnerables o, simplemente, abandonará el mercado de alquiler residencial habitual para vender la vivienda, mantenerla desocupada o destinarla a usos turísticos o de temporada.

Sucede algo similar con las normas destinadas a proteger a los deudores hipotecarios. En el mejor de los casos, benefician a los deudores actuales, pero inevitablemente perjudican a los potenciales. Tras promulgarse normas que aumentan los derechos de los actuales deudores —permitiéndoles, por ejemplo, dejar de pagar sin riesgo inmediato de desahucio—, los futuros deudores tendrán dificultades para acceder al crédito hipotecario o, si lo consiguen, deberán aportar garantías adicionales, asumir tipos de interés más altos o, en general, aceptar peores condiciones. Este efecto cuenta con respaldo empírico: las mayores exigencias judiciales para ejecutar las hipotecas reducen la oferta de crédito cuando sus costes recaen sobre el prestamista, como muestran Dagher y Sun (2016) para Estados Unidos.

---

[15] Una consecuencia de este efecto es que pierden valor no solo las viviendas alquiladas, sino también aquellas ocupadas por sus propietarios. Ahern y Giacoletti (2026) estiman la pérdida media del conjunto de inmuebles de Saint Paul entre el 4,0 % y el 5,5 %, y la atribuyen tanto a la capitalización de las menores rentas y demás pérdidas esperadas —también si la vivienda del propietario se alquila en el futuro— como a las externalidades negativas sobre el entorno.

La protección del deudor actual puede así dificultar que otros lleguen a serlo. En España, la importancia de las restricciones financieras para acceder a la propiedad aparece documentada por el Banco de España (2026c, pp. 120–121): con datos de 2016–2023, estima que, entre los hogares arrendatarios que nunca habían sido propietarios, la probabilidad anual ajustada de comprar su primera vivienda con hipoteca era del 8,4 % para aquellos con capacidad financiera alta, frente al 2,8 % para los de capacidad baja. La insuficiencia de patrimonio para aportar la entrada pesaba más que la limitación de renta para atender las cuotas. Estos resultados muestran la importancia de los recursos propios para acceder a la vivienda, aunque no identifican qué parte de esa barrera procede de la protección del deudor[16].

Con todo, en ambos casos —alquiler e hipoteca— existen razones para pensar que el saldo político de costes y beneficios de estas medidas erróneas es positivo para los gobernantes. Rajoy y Sánchez sabían bien —al igual que Bugallal en 1920[17], Franco en 1946 o Pujol en 1991— que tales normas eran perjudiciales para el interés general. Pero también eran conscientes de que, a corto plazo, beneficiaban a un gran número de ciudadanos y solo perjudicaban a acreedores y propietarios, menos numerosos y a quienes muchos observadores incluso celebran castigar, especialmente si identifican entre los afectados a esos vecinos ahora «ricos» que ahorraron en su momento para invertir en viviendas destinadas al alquiler. Del mismo modo, quienes emplean el término «fondos buitre» quizá experimentan cierta superioridad moral, favorecida por la eficacia instintiva con que deshumaniza a sus semejantes.

En el cálculo político pesa ya desde el principio el hecho de que en los contratos vigentes hay más beneficiados que perjudicados: hay más inquilinos y deudores que arrendadores y acreedores. Por esta razón tan sencilla, hoy, como en 1920, durante la Segunda República y durante el franquismo, probablemente resulte rentable políticamente

---

[16] En España, el cociente entre nuevos préstamos hipotecarios para adquirir vivienda y compraventas fue del 43,8 % en 2023 (Consejo General del Notariado [CGN], 2024, pp. 1–2 y 6). Este porcentaje describe el peso de la financiación en las operaciones realizadas, pero no permite determinar cuánto obedece a restricciones crediticias y cuánto a la decisión de comprar con recursos propios.

[17] Gabino Bugallal Araújo, jurista y político español, presidente del Consejo de Ministros en un breve período en marzo de 1921 tras el asesinato de Eduardo Dato. Véase más adelante su decreto sobre congelación de alquileres.

transferir riqueza de propietarios a inquilinos y de acreedores a deudores. Además, no se trata de un problema exclusivo de España. Suecia lleva décadas aplicando una regulación irracional de alquileres, y en Estados Unidos se estimaba que a principios de siglo al menos 140 jurisdicciones padecían regulación de alquileres, incluida la ciudad de Nueva York (Jenkins, 2009). Resulta también revelador que, desde 1920, todos nuestros regímenes políticos hayan adoptado regulaciones similares e igualmente equivocadas.

Tampoco podemos entender la política de vivienda mirando solo a quienes pagan precios altos. Esos precios benefician a quienes venden o arriendan, y la propiedad está demasiado extendida para reducir sus beneficiarios a unos pocos «fondos buitre». La Encuesta Financiera de las Familias (EFF) de 2024 sitúa en el 70,6 % la proporción de hogares propietarios de su residencia principal y en el 33,7 % la de quienes poseen alguna vivienda adicional. El encarecimiento no tiene el mismo efecto para quien compra por primera vez que para quien ya posee inmuebles (Banco de España, 2026a).

6.2. Cómo ocultamos los efectos nocivos de las leyes para que las apoye una mayoría que permanece racionalmente pasiva

Sin embargo, cabe esperar que las consecuencias políticas de las iniciativas legales —por ejemplo, la intención de votar por uno u otro partido— dependan menos del efecto real de una ley sobre un votante concreto que de la percepción que dicho votante tenga de ese efecto. Importa menos el número real de afectados que quiénes se sienten afectados y en qué medida. Por ambas razones, y dado que en democracia todos los votos tienen igual valor, el diseño de leyes de este tipo tiende a dispersar y hacer visibles los beneficios, mientras que procura concentrar y ocultar los perjuicios.

Respecto a las leyes sobre vivienda, diversas características sugieren que su contenido responde a un cálculo político destinado a manipular percepciones, lo que confirma indirectamente que el objetivo real de estas normas no es mejorar el bienestar social. La atribución del pago formal del IAJD a los bancos en lugar de los deudores (apartado 3) oculta a estos últimos un coste que aquellos pueden trasladarles. También se explican desde esta perspectiva otros fenómenos recurrentes, como presentar la derogación de los contratos vigentes de préstamo o alquiler como simples moratorias temporales, sabiendo perfectamente que suelen volverse permanentes. Del mismo modo, las leyes incorporan excepciones ad hoc, como la exclusión de los pequeños «tenedores», una excepción

carente de justificación económica real pero aparentemente diseñada para evitar la oposición de un amplio número de votantes, perjudicando más a los propietarios con menor peso político por vivienda. Asimismo, suelen incluirse numerosas contramedidas destinadas —a menudo de forma infructuosa— a anticipar y limitar las reacciones adaptativas de los agentes económicos. Finalmente, destaca el hecho, quizá más decisivo, de que se sacrifiquen sistemáticamente los intereses de los contratantes potenciales, quienes inevitablemente se convierten en los grandes perdedores inconscientes de todo el proceso.

Temporalidad ficticia. Las medidas que derogan contratos privados, como las moratorias de desahucios o las limitaciones a la actualización de rentas, constituyen un remedio rápido y eficaz para situaciones de necesidad, aparentemente gratuito para el Erario, por lo que resultan tentadoras para cualquier gobernante con dificultades presupuestarias. El principal problema es que estas medidas socavan dos pilares esenciales del estado de derecho: que los contratos se cumplen y que las normas no son retroactivas. Por esta razón, suelen presentarse como excepcionales y temporales.

La excepcionalidad es siempre discutible, ya que no justifica que la protección de los necesitados recaiga sobre sus contrapartes privadas. El Estado siempre puede, alternativamente, obtener los recursos necesarios elevando los impuestos o reduciendo otras partidas de gasto, sin atentar tan flagrantemente contra la seguridad jurídica.

Por su parte, la temporalidad es tan habitual como engañosa. De hecho, suele limitarse inicialmente la vigencia de este tipo de normas a un período determinado, que posteriormente se va prorrogando sucesivamente. Existen motivos sólidos para pensar que el legislador es consciente del engaño, ya que, una vez promulgada la norma, con cada año que transcurre aumentan los incentivos para mantenerla en vigor. Con el tiempo, crece la brecha entre una renta congelada y la renta de mercado, o entre las cuotas hipotecarias no abonadas y aquellas que correspondería pagar. El legislador sabe bien que el simple paso del tiempo hará más difícil derogar esas normas excepcionales.

Este asunto de la temporalidad viene de antiguo, por lo que también deberíamos aprender de la experiencia histórica. Por ejemplo, el Decreto Bugallal, que congeló los alquileres en 1920, tuvo consecuencias de gran trascendencia, pues puso fin al régimen creado por la Ley de Inquilinatos de 1842, el cual permitió construir para alquilar la mayoría de los edificios que aún hoy conforman los ensanches de nuestras ciudades. Aunque aquel

Decreto tenía prevista inicialmente una vigencia de solo 18 meses, el régimen de prórroga forzosa que inauguró se mantuvo, mediante sucesivas normas, hasta 1985 y, para contratos anteriores, hasta fechas considerablemente posteriores (Argelich, 2017). De manera similar, la moratoria de desahucios por impago de hipotecas, introducida en 2013 con una duración inicial de dos años, se ha prorrogado ya hasta 2028. Esperemos que esta vez no tardemos otros 65 años en derogarla; pero no demos nada por seguro.

Excepciones ad hoc: los pequeños «tenedores». El legislador se enfrenta a la oposición bien informada de quienes se ven perjudicados por la adopción repentina de medidas que les hacen perder los derechos previamente pactados en sus contratos de alquiler o hipoteca —como la posibilidad de actualizar rentas o cuotas hipotecarias, o desahuciar a sus inquilinos o deudores morosos—. Pero estos propietarios son relativamente pocos en comparación con inquilinos y deudores. Además, muchos observadores pasivos celebran que sean penalizados simplemente por realizar una actividad productiva. El legislador suele aprovechar a su favor estos dos factores —el menor peso numérico y la animadversión popular— introduciendo excepciones específicas que suavizan las medidas para los agentes económicos más pequeños o directamente los excluyen de su ámbito de aplicación. La Ley de vivienda de 2023, por ejemplo, distingue a los grandes tenedores, definidos con carácter general por poseer más de diez inmuebles residenciales o más de 1.500 m² de uso residencial, excluidos garajes y trasteros; en zonas tensionadas, la definición puede extenderse a titulares de cinco o más inmuebles residenciales en ese ámbito. La única lógica de esta diferencia de trato parece ser la de limitar la pérdida de votos entre los pequeños propietarios.

La consecuencia, además de injusta, difícilmente podría ser más perversa, ya que premia la ineficiencia. Si el gobernante realmente persiguiera el bien común, favorecería —o al menos no castigaría— al arrendador empresarial, indispensable para pasar del alquiler artesanal y fiscalmente opaco predominante en España al alquiler impersonal, transparente y eficiente de viviendas de todo tipo, contratadas incluso a distancia y de forma casi automática. A finales del siglo XIX estábamos mucho más cerca de ese mercado moderno de lo que lo estamos hoy. En aquella época, existía un próspero mercado de alquiler residencial, con una oferta variada y numerosos arrendadores relativamente especializados que gestionaban múltiples viviendas. Ese mercado perdió su profesionalidad y degeneró en un mercadillo informal y personalista, con muy pocos

arrendadores profesionales, tras la promulgación de sucesivas normas que protegían excesivamente a los arrendatarios vigentes, empezando por el citado Decreto Bugallal.

Los datos tributarios ilustran hasta qué punto sigue atomizado el sector: en 2024, el 76,1 % de los arrendadores personas físicas declaraba una sola vivienda arrendada y el 15,0 %, dos. Son datos de vivienda habitual en territorio fiscal común; no incluyen personas jurídicas y el número de inmuebles no equivale por sí solo a profesionalidad. Pero muestran el amplio peso de los pequeños titulares sobre los que se apoyan las excepciones legales (Banco de España, 2026b).

Contramedidas paliativas. El legislador suele intentar contrarrestar las reacciones de los agentes económicos que percibe como negativas o contrarias a sus objetivos. Frecuentemente, estas contramedidas son simples gestos con escasa eficacia real, aunque cumplen una doble función política: inicialmente, cuando se promulgan las normas, sirven para rechazar ciertas críticas; posteriormente, cuando se demuestra su inviabilidad e inutilidad, permiten atribuir el fracaso a los demás. Por último, cuando alguno de estos paliativos resulta efectivo, sus consecuencias suelen ser aún más perjudiciales.

La Ley de vivienda de 2023, por ejemplo, autorizó a los ayuntamientos a aplicar un recargo de hasta el 150 % en el IBI sobre determinadas viviendas que permanezcan vacías más de dos años. En la misma línea, algunos programas electorales de 2023 prometieron «movilizar las viviendas vacías y destinarlas a uso social»[18]. Sin embargo, la experiencia derivada de una ley foral en Navarra muestra que estos procesos resultan costosos e ineficaces: al final, se registran muy pocas viviendas vacías y se inducen conductas evasivas e ineficientes. Además, resulta incoherente gravar las viviendas vacías pero no las infrautilizadas, siendo estas últimas las que suponen un mayor y creciente derroche de recursos. Así lo indica el censo del INE, que constata cómo aumenta el porcentaje de hogares compuestos por una o dos personas que continúan habitando viviendas concebidas originalmente para familias más numerosas.

Los efectos pueden resultar aún más perjudiciales cuando las medidas logran efectivamente impedir la adaptación de los agentes económicos, frenando las inversiones y la utilización de los recursos, pero sin aumentar la oferta. Este podría ser el caso de prohibiciones como la anunciada en junio de 2024 por el Ayuntamiento de Barcelona

[18] Véase Arruñada (2023).

respecto al alquiler turístico[19]. Dado que, por la acumulación de restricciones legales, el alquiler residencial ordinario se ha vuelto muy poco rentable, los potenciales arrendadores tienden a evitarlo, buscando en cambio otros usos alternativos, como vender o simplemente mantener la vivienda vacía hasta que mejoren las condiciones. Surge así una notable pérdida de oportunidad cuyos efectos permanecen ocultos a simple vista.

En este contexto, la rentabilidad no debe confundirse con los precios, ya que las noticias suelen referirse a precios solicitados o, como mucho, contractuales. Sin embargo, el precio relevante no es el anunciado ni el acordado inicialmente, sino aquel que efectivamente llega a pagarse y cobrarse. Este último es el que determina la rentabilidad real para el arrendador y el coste efectivo para el arrendatario, guiando así sus decisiones económicas. Cuestión aparte es cómo varían estos precios efectivos según el tipo de arrendador y arrendatario, dependiendo del grado en que cumplen o incumplen las condiciones del contrato, así como de la forma en que estos precios se modifican como consecuencia de los cambios normativos.

Efectos futuros. Si la redistribución que se produce en los contratos vigentes resulta evidente para los afectados, los efectos sobre los contratos futuros son mucho menos visibles, e incluso llegan a ser invisibles en aquellos que ni siquiera llegan a celebrarse. Por esta razón, la evaluación de estos efectos puede apoyarse en estimaciones basadas en los valores actuales capitalizados de los inmuebles (Ahern y Giacoletti, 2026).

Además, cuando el sistema político procesa las propuestas normativas, los propietarios suelen ser más conscientes de sus efectos que los inquilinos potenciales. Pensemos en una familia con niños que busca una vivienda en alquiler. Actualmente, en España, es probable que sea rechazada por el posible arrendador debido al temor a que, si alguno de los progenitores pierde su empleo, sus miembros se conviertan en inquiokupas. Aunque estos aspirantes a inquilinos sepan que nunca incurrirán en impagos, muchos propietarios solo confiarán en ellos si cuentan con un empleo seguro, preferentemente en el sector público. Esto indica claramente quiénes podrían beneficiarse de estas leyes: los

[19] Sobre la complejidad del alquiler turístico, sus efectos y su regulación, véase Calder-Wang et al. (2024). En septiembre de 2023, Nueva York empezó a exigir un registro obligatorio para reforzar el cumplimiento de las restricciones ya vigentes al alquiler residencial por períodos inferiores a 30 días, que exigen que el anfitrión comparta la vivienda con un máximo de dos huéspedes, decisión cuyas consecuencias continúan siendo objeto de intenso debate (Smith, 2024).

funcionarios. El arrendador, por su parte, tiene claros incentivos para evitar a familias potencialmente vulnerables. Si estas familias no son conscientes de esta dinámica, fácilmente acabarán votando en contra de sus propios intereses (Arruñada y Casari, 2016). Para oscurecer aún más la realidad, no faltarán quienes, blandiendo excepciones encontradas en circunstancias remotas e improbables, intenten presentar como sensatas leyes que en la mayoría de las situaciones resultan injustificables (Arruñada, 2023).

Un experimento sobre contratación repetitiva y anónima permite observar este error: los participantes que actuaban como deudores pedían a los jueces que les eximieran de pagar, sin prever que la indulgencia llevaría a los acreedores a dejar de concederles crédito. Todos acababan en peor situación, especialmente los propios deudores (Arruñada y Casari, 2016). Para valorar una ventaja presente hay que anticipar, por tanto, la respuesta de la contraparte en la contratación futura.

Este tipo de consideraciones positivas —centradas en comprender las razones de las normas y los costes que afronta el votante para informarse sobre ellas— ayuda a entender las consecuencias de las leyes y a mejorar su eficacia. También permite entender las dificultades que presenta cualquier reforma orientada a facilitar el funcionamiento de los mercados de vivienda (apartado 8).

7. Cómo se forma la demanda de protección

La protección de los contratos vigentes puede obtener respaldo político incluso cuando dificulta la contratación futura. Ese respaldo depende tanto de la posición del ciudadano en el mercado como de las consecuencias que percibe. Las encuestas permiten examinar ambos factores: quién apoya la regulación y cómo varía su juicio según el conflicto que se le presenta. Su diseño y difusión también pueden reforzar la asimetría analizada en el apartado anterior, al destacar al beneficiario presente y dejar fuera al contratante futuro.

7.1. Posición contractual y apoyo a la regulación

La distinción entre propietario de la residencia y arrendador resulta decisiva para entender las percepciones y las posiciones políticas de los ciudadanos. Quien vive en casa propia puede aprobar una regulación cuyos costes recaerán sobre otros propietarios; quien

alquila una vivienda a terceros ve afectada su propia relación contractual. También se puede vivir de alquiler y arrendar otra vivienda. El cuadro 1 distingue estas posiciones.

Cuadro 1. Posición residencial y apoyo a regular el alquiler en Cataluña en 2025

Característica	*Regular los precios* *ΔP en pp*	*Exigir alquiler social a grandes propietarios* *ΔP en pp*
Vivienda propia con hipoteca	−1,8	2,2
	(2,9)	(2,8)
Vivienda propia heredada o donada	6,1	10,9**
	(4,4)	(5,1)
Vive de alquiler	12,0***	7,3**
	(3,3)	(3,1)
Vive con familiares o amigos	7,3**	5,4*
	(3,5)	(3,2)
Otra situación residencial	1,0	−3,4
	(7,1)	(10,8)
Tiene otra vivienda arrendada	−19,8***	−6,3**
	(3,7)	(3,2)
Entrevistados (*N*)	3.068	3.054

Fuente: elaboración propia con microdatos del Centre d'Estudis d'Opinió (CEO), estudio 1125, trabajo de campo del 13 de febrero al 14 de abril de 2025; población catalana de 16 o más años. Preguntas 10, 30a, 30g, 39, 43 y 44.

Notas: Se presentan dos modelos *logit* ordenados sobre cinco grados de acuerdo. Apoyo: «De acuerdo» y «Muy de acuerdo». *ΔP* es la diferencia media ponderada de probabilidades predichas, en puntos porcentuales (pp), conservando la distribución observada de controles. Las cinco situaciones residenciales se comparan con la vivienda propia pagada sin hipoteca. Tener otra vivienda arrendada se compara con no tenerla, manteniendo la residencia. Ponderación oficial *PONDERA*. Controles (coeficientes no reportados): gestiones para alquilar o dar en alquiler en los doce meses anteriores; edad y su cuadrado; sexo; educación; ingresos; ideología; provincia; y respuesta en papel o en línea. Las ausencias de educación, ingresos o ideología se mantienen en categorías específicas; se excluyen las demás respuestas sin información necesaria. Errores estándar robustos HC1, obtenidos por el método delta, entre paréntesis en la fila inferior; ajuste $N/(N-K)$, donde K incluye los umbrales. $^{*}p<0{,}10$; $^{**}p<0{,}05$; $^{***}p<0{,}01$. Pruebas bilaterales individuales, sin corrección por comparaciones múltiples.

Según los microdatos del CEO de 2025, vivir de alquiler se asociaba con 12,0 puntos porcentuales más de apoyo a regular precios que residir en una vivienda propia pagada; tener otra vivienda arrendada, con 19,8 puntos menos que no tenerla, manteniendo las demás características observadas. Los inquilinos también apoyaban más exigir alquiler social a grandes propietarios: 7,3 puntos por encima de quienes tenían su residencia pagada (cuadro 1). Por ejemplo, el modelo situaba el apoyo a regular precios en el 79,8 % entre los inquilinos y en el 67,8 % entre quienes tenían su vivienda pagada: aproximadamente 80 frente a 68 apoyos por cada cien personas con la misma

composición en las demás características observadas. La diferencia era de 12,0 puntos porcentuales, no un aumento relativo del 12 %.

Otra encuesta de ámbito nacional publicada en octubre de 2026 por 40dB para *El País* y la Cadena SER reprodujo esta asociación entre posición contractual y demanda de protección. En ella, quienes vivían de alquiler mostraban 9,0 puntos porcentuales más de apoyo ajustado a regular precios y 11,7 más a prohibir los desahucios de personas vulnerables que quienes residían en una vivienda propia pagada. Tener otra vivienda arrendada se asociaba, en cambio, con 11,4 y 18,1 puntos menos de apoyo, respectivamente (cuadro 2).

Cuadro 2. Posición residencial y apoyo a regular precios y prohibir desahucios de personas vulnerables en España en octubre de 2026

Característica	*Regular los precios* *ΔP en pp*	*Prohibir desahucios a vulnerables* *ΔP en pp*
Vivienda propia con hipoteca	0,9	2,0
	(2,2)	(2,5)
Vivienda heredada, donada o cedida	3,2	4,4
	(3,5)	(3,8)
Vive de alquiler	9,0***	11,7***
	(2,1)	(2,3)
Vive con padres o suegros	−1,2	3,5
	(3,4)	(3,6)
Otra situación residencial	−2,8	3,7
	(7,4)	(8,2)
Tiene otra vivienda arrendada	−11,4***	−18,1***
	(4,0)	(4,3)
Entrevistados (*N*)	1.903	1.859

Fuente: elaboración propia con microdatos del barómetro de octubre de 2026 de 40dB para *El País* y la Cadena SER; 2.000 entrevistas en línea por cuotas, a población española de 18 o más años, sin Ceuta ni Melilla. Trabajo de campo: 25–28 de septiembre de 2026.

Notas: Se presentan dos modelos *logit* ordenados sobre cuatro grados de acuerdo. Apoyo: «Bastante de acuerdo» y «Muy de acuerdo». Medidas: regulación de precios (*P22_8*) y prohibición de desahucios de personas vulnerables (*P22_12*). *ΔP* es la diferencia media ponderada de probabilidades predichas, en puntos porcentuales (pp), conservando la distribución observada de controles. Las cinco situaciones residenciales se comparan con la vivienda propia pagada sin hipoteca. «Vive de alquiler» reúne vivienda completa y compartida; «heredada, donada o cedida» incluye cesión gratuita o a bajo precio. Tener otra vivienda arrendada se compara con no tenerla, manteniendo la residencia. Ponderación oficial *ponde*. Controles (no reportados): edad y su cuadrado, sexo, educación, clase social, ideología, tamaño del municipio y comunidad autónoma. Se excluyen 97 y 141 respuestas «no sabe», respectivamente. No se incluyen interacciones. Errores estándar robustos HC1, obtenidos por el método delta, entre paréntesis en la fila inferior; ajuste *N/(N−K)*, donde *K* incluye los umbrales. * $p<0,10$; ** $p<0,05$; *** $p<0,01$. Pruebas bilaterales individuales, sin corrección por comparaciones múltiples.

Estas asociaciones son compatibles con que se valore más una protección cuando se espera recibirla y menos cuando se prevé soportar su coste. Ayudan a explicar la demanda política, aunque no permiten atribuirla exclusivamente al interés propio ni medir el perjuicio para el futuro inquilino. Los cuestionarios tampoco proporcionan una medida del apoyo que habrían manifestado los entrevistados si se les hubieran presentado de otro modo las ventajas y los costes de la regulación.

Cuadro 3. Efecto de la descripción del conflicto sobre la justificación de ocupar una vivienda en Cataluña en 2025

Atributo presentado	*Ponderado* *Puntos 0–10*	*Sin ponderar* *Puntos 0–10*
Familia con niños	0,6**	0,8***
	(0,3)	(0,2)
Jóvenes	0,0	−0,1
	(0,3)	(0,2)
Jóvenes inmigrantes	−0,2	−0,3
	(0,3)	(0,2)
Propietario banco o fondo	1,5***	1,6***
	(0,2)	(0,1)
Vivienda vacía durante años	0,6**	0,5***
	(0,3)	(0,2)
Vivienda vacía durante semanas	−0,7***	−0,7***
	(0,2)	(0,1)
Desahucio previo por no poder pagar	1,1***	1,1***
	(0,2)	(0,1)
Constante	2,3***	2,4***
	(0,2)	(0,2)
Entrevistados (*N*)	2.743	2.743

Fuente: elaboración propia con microdatos del CEO, estudio 1125, pregunta 35; trabajo de campo del 13 de febrero al 14 de abril de 2025; población catalana de 16 o más años.

Notas: Muestra: 2.743 respuestas válidas de 2.750 participantes en línea. Se presentan dos regresiones lineales de la justificación, de 0 («nada justificable») a 10 («plenamente justificable»). Los coeficientes se expresan en puntos de esa escala, no en puntos porcentuales. Los cuatro atributos se asignaron al azar y se incluyen conjuntamente. Referencias: pareja; titular no especificado; duración de desocupación no especificada; pasado de los ocupantes no especificado. La constante es la justificación estimada, en la escala de 0 a 10, para esa combinación de referencias. Columna 1: ponderación oficial *PONDERA_ENLINIA*; columna 2: igual peso por respuesta. Errores estándar robustos HC1 entre paréntesis en la fila inferior; ajuste $N/(N-K)$, donde K incluye la constante. * $p<0,10$; ** $p<0,05$; *** $p<0,01$. Pruebas bilaterales individuales, sin corrección por comparaciones múltiples. Con la corrección de Holm para los siete efectos de los atributos, en la columna 1, familia con niños y vivienda vacía durante años presentan $p=0,065$; banco o fondo, vivienda vacía durante semanas y desahucio previo mantienen $p<0,01$.

7.2. Cómo la descripción del conflicto modifica su valoración

El experimento incorporado a la encuesta del CEO de 2025 muestra, por su parte, cuánto importa identificar al perjudicado: mencionar un banco o un fondo como propietario eleva en 1,5 puntos sobre diez la justificación de ocupar una vivienda, frente a no especificar quién era el titular. Indicar un desahucio previo por no poder pagar la eleva en 1,1 puntos (cuadro 3). No basta, por tanto, con invocar una mayoría favorable sin examinar qué se le ha presentado para obtenerla.

La asignación aleatoria permite atribuir esas diferencias a los atributos presentados. El experimento variaba los hechos descritos al entrevistado —quién ocupaba, quién era el propietario y en qué circunstancias— y medía su influencia sobre el juicio. En el debate político se puede, del mismo modo, destacar la necesidad del ocupante y la identidad impopular del propietario, mientras permanecen fuera del relato quienes no encontrarán vivienda si se retrae la oferta.

7.3. De la respuesta condicionada al mandato político

Las encuestas también pueden contribuir a formar la opinión que presentan como medida de la opinión pública. El mecanismo combina tres operaciones: ofrecer una representación parcial del problema, agregar las respuestas obtenidas y difundir la mayoría resultante como razón para adherirse a ella. Sin alterar las respuestas, basta con interpretar como preferencia general lo que el entrevistado ha escogido entre opciones que incorporan una promesa, omiten un coste o restringen las alternativas.

La literatura sobre el «encuadre» o *framing* ayuda a entender la eficacia de este mecanismo. Tversky y Kahneman (1981) mostraron que distintas descripciones de resultados equivalentes podían invertir las preferencias. Zaller y Feldman (1992) explicaron cómo las respuestas a encuestas pueden depender de qué consideraciones, a veces contradictorias, activa la pregunta. La precisión de los porcentajes obtenidos no elimina esa dependencia respecto al modo de preguntar.

El «Barómetro de la vivienda» del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), estudio 3532, realizado del 22 al 30 de junio y difundido en octubre de 2026, ofrece un ejemplo claro. Su pregunta 20 contraponía el derecho constitucional a la vivienda y su condición

de bien de mercado[20]. El 79,0 % escogió el primero; el 13,5 %, la segunda. La respuesta «Las dos por igual», que obtuvo un 2,1 %, figuraba con la instrucción «NO LEER»: el entrevistado debía proponerla espontáneamente. La encuesta presentaba así una oposición entre un fin y un medio que pueden ser complementarios. De modo similar, la pregunta siguiente contraponía intervenir cuanto fuera necesario para garantizar el acceso universal y no interferir en la oferta y la demanda; el 76,3 % eligió intervenir. Una alternativa prometía satisfacer una necesidad; la otra carecía de esa promesa[21]. No se especificaban instrumentos ni costes (CIS, 2026a, preguntas 20–21).

Una encuesta distinta, el barómetro de octubre de 2026 del CIS (estudio 3582), realizada del 1 al 6 de octubre, seguía el mismo patrón. Tras evocar el desahucio de Maricarmen, pedía escoger entre «el cumplimiento de la ley y los contratos» y «la protección de personas vulnerables»; la respuesta «Ambos por igual» quedaba bajo la instrucción de «NO LEER». No se ofrecía expresamente la opción de proteger a los vulnerables con recursos públicos y respetando los contratos. Otra pregunta incorporaba el juicio de valor a la descripción de una medida, al hablar de «fondos buitre o grandes inversores especulativos». El cuestionario, más que recoger la opinión, favorecía así una interpretación predeterminada del conflicto (CIS, 2026b, preguntas 1–5).

De todos modos, las respuestas a esta segunda encuesta muestran que la amplitud del respaldo depende de qué se pregunte. El 82,3 % daba prioridad a la vivienda como derecho constitucional frente a su condición de bien de mercado, pero solo el 43,0 % apoyaba la formulación de P5.9 —«La prórroga automática de los alquileres y que estos sean indefinidos»—, que rechazaba el 52,1 %; esa propuesta correspondía al Real Decreto-ley 27/2026, aprobado el 29 de septiembre y derogado el 2 de octubre (CIS, 2026b, pregunta 5.9; Congreso de los Diputados, 2026a). Convertir el primer porcentaje

---

[20] CIS (2026a), pregunta 20, p. 16. «En lo referente a la política de vivienda en estos momentos, ¿cree Ud. que lo más importante que habría que priorizar es…?» Opciones de respuesta: «El derecho a la vivienda como un derecho constitucional»; «La vivienda como bien de mercado»; «(NO LEER) Las dos por igual»; «N.S.»; «N.C.».

[21] CIS (2026a), pregunta 21, p. 16. «¿Cree Ud. que el Estado debe intervenir tanto como sea necesario para garantizar el acceso de todos y todas a la vivienda o cree que el Estado no debe interferir en la ley de la oferta y la demanda?» Opciones de respuesta: «El Estado debe intervenir en el mercado tanto como sea necesario para garantizar el acceso de todos a la vivienda»; «El Estado no debe interferir en la ley de la oferta y la demanda»; «N.S.»; «N.C.».

en un mandato para cualquier intervención confunde el apoyo al fin propuesto por los redactores de las preguntas con la aceptación de sus instrumentos.

Cuadro 4. Conocimiento declarado de la aprobación gubernamental de los decretos del 29 de septiembre y apoyo a tres medidas de vivienda en España, octubre de 2026

Característica y unidad	*Prohibir desahucios a vulnerables hasta 2030 (P5.1)*	*Prórroga automática de hasta dos años (P5.2)*	*Prórroga automática y alquileres indefinidos (P5.9)*
Conocía la aprobación gubernamental de los decretos del 29 de septiembre (ref.: no la conocía); diferencia ajustada en pp	−6,12**	−7,05***	−5,42*
	(2,44)	(2,61)	(2,85)
Controles socioeconómicos y políticos	Sí	Sí	Sí
N (entrevistas utilizadas)	4.616	4.701	4.655

Fuente: elaboración propia con microdatos del CIS (2026b), estudio 3582. Entrevistas telefónicas a 5.024 españoles de 18 años o más, del 1 al 6 de octubre de 2026; la proporción de entrevistas asignada a cada comunidad autónoma no coincide con su peso en la población. Selección por cuotas de sexo y edad y ponderación nacional mediante la variable *PESO*.

Notas: Tres modelos *logit* binarios, sin interacciones. Cada variable dependiente vale 1 si se apoya la medida y 0 si se rechaza; se excluyen las respuestas neutrales, «no sabe» y «no contesta». La comparación es entre quienes responden sí y no a la pregunta 4, que preguntaba si sabían que el Gobierno había aprobado dos decretos de vivienda el 29 de septiembre. Se presentan diferencias medias ponderadas de probabilidad, en puntos porcentuales (pp), calculadas para la misma muestra cambiando solo esa respuesta. Controles: sexo, edad y edad al cuadrado, estudios, ingresos del hogar, ideología (1–10), comunidad autónoma, tamaño del municipio y recuerdo de voto en 2023 (PSOE, PP, Vox, Sumar, otros partidos, sin voto a partido y no recuerda/no contesta). Las categorías de estudios e ingresos sin respuesta se conservan; se excluyen los casos sin información válida en las demás variables. Errores estándar entre paréntesis, obtenidos por el método delta con covarianza robusta HC1 y corrección $N/(N-K)$ ($K = 47$ parámetros); no reconstruyen todo el diseño muestral. * $p < 0{,}10$; ** $p < 0{,}05$; *** $p < 0{,}01$; contrastes bilaterales individuales, sin corrección por comparaciones múltiples. Con la corrección de Holm para los tres contrastes, los valores p son 0,024, 0,021 y 0,058, respectivamente. Las preguntas 5.1 y 5.2 resumen medidas del Real Decreto-ley 26/2026; la 5.9 alude a la prórroga sucesiva prevista por el Real Decreto-ley 27/2026. El Congreso derogó ambos textos el 2 de octubre. El trabajo de campo tuvo lugar entre el 1 y el 6 de octubre y coincidió, en su última fecha, con la aprobación gubernamental de los Reales Decretos-leyes 28/2026 y 29/2026; el cuestionario no separa el posible conocimiento de estas versiones (CIS, 2026b; Congreso de los Diputados, 2026a).

Además, quienes respondieron que sabían que el Gobierno había aprobado dos decretos de vivienda el 29 de septiembre muestran menor apoyo ajustado a las medidas de las preguntas 5.1 y 5.2: las diferencias son de 6,1 y 7,0 puntos porcentuales, respectivamente (cuadro 4). La diferencia de 5,4 puntos en la pregunta 5.9 —sobre la prórroga automática y la duración indefinida de los alquileres— es menos precisa. El cuestionario se refería al paquete inicial, los Reales Decretos-leyes 26/2026 y 27/2026; el Pleno derogó ambos el 2 de octubre, durante el trabajo de campo (1–6 de octubre). La pregunta no identificaba las versiones revisadas, los Reales Decretos-leyes 28/2026 y 29/2026, aprobadas por el

Gobierno el 6 de octubre, ni medía su posterior votación parlamentaria el 12 de noviembre. La ventana agregada no permite suponer una secuencia informativa uniforme entre entrevistados. La asociación no demuestra que conocer la aprobación gubernamental redujera el apoyo: pueden influir diferencias de interés, exposición a noticias o preferencias que los controles no recogen (CIS, 2026b; Congreso de los Diputados, 2026a, 2026b)[22].

En el CEO, la pregunta 22 enfrentaba la vivienda como recurso económico y fuente de beneficio con su carácter de necesidad básica[23]. La 23 contraponía respetar la propiedad con condicionarla a otros derechos o prioridades políticas[24]. Los modelos del cuadro 1 utilizan la pregunta 30, más directa, sobre medidas concretas. En 40dB, la pregunta 21 del barómetro de octubre de 2026 atribuía al control de precios una mayor accesibilidad, a costa de rentabilidad, y al mercado una menor accesibilidad[25]. Excluía así de la elección

[22] Las diferencias conservan su signo al prescindir de las ponderaciones, incluir el día de entrevista o clasificar las respuestas neutrales como falta de apoyo. Al añadir la preferencia por el derecho a la vivienda frente al mercado, las diferencias se reducen a 4,2, 5,1 y 3,9 puntos; solo la relativa a la prórroga temporal mantiene significación al 5 %. La encuesta no recoge la tenencia residencial, por lo que estos modelos no sustituyen a los del CEO y 40dB sobre posición contractual.

[23] CEO (2025), pregunta 22, p. 7. «¿Hasta qué punto está de acuerdo o en desacuerdo con la idea de que la vivienda es un recurso económico más, como otros bienes o servicios que se compran y venden libremente al mercado?» Opciones de respuesta: «Totalmente de acuerdo, es un recurso del que se debe poder obtener un beneficio económico, como cualquier otro producto.»; «Bastante de acuerdo, aunque tiene que estar sometido a algunas regulaciones»; «Bastante en desacuerdo, la vivienda no es un recurso económico como cualquier otro»; «Totalmente en desacuerdo, la vivienda es una necesidad básica y en ningún caso se tendría que utilizar para hacer negocio o sacar beneficios».

[24] CEO (2025), pregunta 23, p. 7. «Cuando se quiere regular el mercado de la vivienda, se pueden tomar medidas que afecten al derecho a la propiedad privada de los ciudadanos. ¿Hasta qué punto cree que se tiene que respetar siempre este principio, o bien, en cambio, tiene que estar subordinado a otras prioridades políticas?» Opciones de respuesta: «Se tiene que respetar siempre la propiedad privada, con muy pocas excepciones»; «Es preferible condicionar el derecho de la propiedad siempre que convenga para garantizar otros derechos o prioridades políticas».

[25] 40dB (2026), pregunta 21, p. 9. «Hay personas que prefieren que se limiten los precios de la vivienda para hacerla más accesible, aunque sea menos rentable para los/as propietarios/as. Otras personas, sin embargo, apuestan por que sea el mercado el que establezca los precios, aunque eso haga la vivienda menos accesible para los inquilinos. ¿Cuál de estas dos visiones representa mejor tu forma de pensar?» Opciones de respuesta: «Limitar los precios para que la vivienda sea más accesible, aunque sea menos rentable

el posible perjuicio del control para quien busca vivienda. Además, las preguntas anteriores presentaban un desalojo y las movilizaciones relacionadas. Los modelos del cuadro 2 utilizan las respuestas sobre medidas concretas de la pregunta 22 (CEO, 2025; 40dB, 2026).

La difusión pública de las encuestas añade otro paso. Barreiro (2026), directora de 40dB, invocó el apoyo al control de precios entre votantes de izquierda y derecha para reclamar que los partidos atendieran ese sentir ciudadano. La difusión del CIS convirtió, asimismo, el 76,3 % en una demanda de intervención estatal (p. ej., *The Objective*, 2026). Aunque el porcentaje sea exacto, omitir las alternativas que lo produjeron facilita recibirlo como un mandato general.

La mayoría publicada puede, a su vez, influir en la opinión. Andre et al. (2026) muestran en un experimento prerregistrado con 6.000 adultos estadounidenses que informar del respaldo social a la acción climática aumentó tanto el apoyo declarado a políticas climáticas como las donaciones incentivadas para compensar emisiones. El experimento utilizó información verdadera y acredita que conocer el apoyo ajeno puede modificar la conducta. La magnitud de este circuito en la vivienda española permanece sin medir.

En el caso de la vivienda, este circuito permite hacer visible al inquilino protegido y relegar a quienes no conseguirán contratar. La precisión del porcentaje y la autoridad de quien lo publica pueden reforzar el resultado. Para valorar esas mayorías hay que conocer las preguntas completas, su secuencia y las alternativas ofrecidas, y distinguir el deseo de una vivienda accesible del respaldo a instrumentos cuyos costes se han omitido.

8. Soluciones realistas a los problemas de la vivienda

Los diagnósticos anteriores aconsejan ampliar la oferta de vivienda, tanto nueva como de segunda mano. Para ello, además de reformar la regulación sobre los usos del suelo, debemos transformar progresivamente la fiscalidad inmobiliaria, restaurar la seguridad jurídica y ampliar la libertad contractual.

---

para los/as propietarios/as»; «Que el mercado establezca los precios, aunque la vivienda sea menos accesible para los inquilinos»; «No lo sé».

Actuar en esas cuatro áreas aliviaría con rapidez el problema, pero exige aceptar sus consecuencias. Por ejemplo, en el límite, liberalizar los usos del suelo puede implicar construir en altura o en espacios que hoy preferimos reservar para otros fines, ya sean ecológicos o colectivos. Este argumento es aplicable tanto al ampliar los derechos de construcción del propietario como al limitar los derechos de oposición de otros afectados.

Asimismo, convendría racionalizar la estructura tributaria relacionada con la vivienda, reduciendo gradualmente los impuestos sobre la construcción de obra nueva y sobre todo tipo de transmisiones —rebajando los tipos del ITP y el IAJD, y considerando de forma efectiva la inflación en el cálculo de plusvalías e incrementos patrimoniales—. Estos cambios podrían compatibilizarse con un posible aumento de los gravámenes sobre la tenencia —mediante el IBI o el IRPF—, lo que facilitaría, además, compensar a las comunidades autónomas.

En general, la compensación presupuestaria debe hacerse explícita. Rebajar el ITP sin elevar otros ingresos ni reducir gasto no permite prometer los mismos servicios. La mayor actividad puede recuperar parte de la recaudación, pero no cabe dar por supuesto que la rebaja se financie sola. Además, el ITP corresponde a las comunidades autónomas y el IBI a los ayuntamientos: la sustitución exige coordinar su financiación.

También debemos restaurar la seguridad jurídica del derecho de propiedad al menos al nivel de otros países europeos, tanto en lo referente a las restricciones administrativas sobre promoción y construcción como, con especial urgencia, en lo relativo a la okupación y los procedimientos de desahucio. Es crucial derogar las medidas paliativas que modifican retroactivamente los contratos, y sustituirlas por mecanismos de asistencia articulados a través del derecho público y financiados con impuestos.

Por último, sería deseable recuperar el régimen de libertad contractual establecido en 1985 por el Decreto Boyer, derogando las restricciones actuales sobre duración y otras condiciones, que distorsionan el mercado y excluyen precisamente a los arrendatarios más vulnerables.

Las reformas impulsadas desde finales de 2023 en Argentina por el presidente Milei ilustran el impacto potencial de una liberalización bien diseñada. El régimen anterior allí imponía una duración mínima de tres años y restricciones severas sobre la actualización de precios, con efectos negativos muy similares a los del modelo español. Milei liberalizó el mercado del alquiler con un enfoque próximo al del Decreto Boyer de 1985. Los

resultados fueron inmediatos: la oferta anunciada en Buenos Aires aumentó más de un 180 % en apenas medio año y los precios reales descendieron pese a la inflación (Caballero, 2024; Carrió, 2024; Dubé y Frydlewsky, 2024). Los datos del Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IDECBA) permiten seguir esa ampliación: en el cuarto trimestre de 2025, los anuncios casi sextuplicaban la media trimestral de 2023. En el segundo trimestre de 2026 alcanzaron un nuevo máximo; el precio anunciado de los pisos usados creció un 32,6 % interanual, prácticamente como la inflación local (32,7 %), lo que indica estabilidad real en ese período (IDECBA, 2026a, 2026b).

8.1. La solución es obvia, pero no queremos aplicarla

Pese a su lógica y eficacia, todas estas medidas chocan con obstáculos políticos aparentemente insalvables. Muchos ciudadanos reclaman una vivienda más accesible, pero no están dispuestos a asumir las consecuencias de las reformas necesarias. Al no aceptar que nada es gratis, demandamos soluciones imposibles, y la política responde con fórmulas mágicas o retóricas. En lugar de liberalizar el uso del suelo, se nos promete la enésima reforma administrativa para acelerar la tramitación de licencias. En el mejor de los casos, se trata de ajustes marginales —como penalizar el retraso en la tramitación—; en el peor, incrementan la burocracia o la integran dentro de la Administración, como sucede con las llamadas «ventanillas únicas». Para prever su impacto real, basta preguntarse si eliminan algún derecho efectivo de bloqueo o si de verdad reducen las cargas fiscales e implícitas que frenan la promoción.

Ocurre algo similar con la fiscalidad. Elevar el IBI para compensar la rebaja de los impuestos sobre las transmisiones no solo afecta a la financiación pública, sino que choca con un rasgo cultural profundo: la preferencia por relaciones personales frente a impersonales. En las últimas décadas, en aparente contradicción con la tendencia histórica, incluso hemos retrocedido, al penalizar las transmisiones y plusvalías inflacionistas, mientras se aliviaban los impuestos sucesorios, lo que incentiva la transmisión patrimonial intrafamiliar. Nuestra fiscalidad inmobiliaria impone de este modo una «amortización familiar» que perpetúa un personalismo poco productivo. La preferencia por echar raíces y vivir cerca de hijos y abuelos es legítima. Pero esa preferencia no debe imponerse a quienes no la comparten ni mucho menos exigirles que

la financien. Y tampoco sería sensato ignorar sus consecuencias en términos de menor desarrollo.

Del mismo modo, sería deseable superar el conservacionismo instintivo que impregna muchas de nuestras decisiones, desde las relaciones sociales hasta el medio ambiente o la preservación del patrimonio histórico. Con frecuencia, genera contradicciones entre los medios elegidos y los fines perseguidos. Particularmente, el conservacionismo extremo de los centros urbanos y la resistencia a construir en altura entran en conflicto con el deseo generalizado de residir en esos mismos centros y de realizar en ellos actividades de escasa utilidad social y, en lógica consecuencia, de baja remuneración. Una mayor conciencia sobre los costes y las consecuencias asociadas a las distintas opciones vitales ayudaría a mitigar esta disonancia.

Esa conciencia depende de que los costes sean visibles. El traslado del pago formal del IAJD a los bancos —mediante el RDL 17/2018, tras la controversia judicial— es paradigmático: no eliminó el coste económico, pero sí oscureció la percepción del impuesto y deterioró la calidad de la decisión ciudadana. En sentido contrario, hacer visible quién paga y cuánto —como si, por ejemplo, el impuesto de transmisiones se repartiera entre comprador y vendedor— podría mejorar notablemente la racionalidad colectiva.

La transparencia debe alcanzar también a la producción y difusión de información sobre vivienda. En particular, las encuestas oficiales no deberían incorporar a sus preguntas la conclusión política que se pretende presentar después como preferencia ciudadana. Publicar cuestionarios completos, orden de preguntas, alternativas de respuesta y microdatos permite examinar ese sesgo y contrastar los resultados. Los porcentajes difundidos deben vincularse a la pregunta que los produjo, y las alternativas deben permitir reconocer los costes de las políticas. Así se facilita la competencia entre interpretaciones y se dificulta fabricar un mandato de intervención.

8.2. Apostemos por la variedad y la subsidiariedad normativas

A todo ello se suma la cuestión de quién debe regular la vivienda. Si los efectos de la regulación son predominantemente locales, lo lógico es que la regulación también lo sea. Sin embargo, aunque los impuestos y licencias dependen de comunidades autónomas y ayuntamientos, buena parte de las reglas sobre construcción y arrendamiento siguen

siendo nacionales, una pauta que parece contar con notable respaldo ciudadano. Por ejemplo, en el Barómetro de vivienda del CIS, realizado en junio de 2026, el Estado fue la opción más elegida para asumir mayores competencias (44,5 %), si bien elegir quién regula deja abierto si las normas deben ser uniformes (CIS, 2026a, pregunta 23a).

Frente a nuestra uniforme rigidez, otros países ofrecen mayor flexibilidad. En Estados Unidos, por ejemplo, el marco jurídico que regula la vivienda está descentralizado en autoridades regionales y municipales, lo que da lugar a situaciones muy diversas: el mercado de alquiler en ciudades como Nueva York, San Francisco, Berkeley o incluso Washington D. C., es notablemente distinto al de Arlington, Virginia. En esas ciudades, incluida la capital estadounidense, prevalece un régimen estricto de control de rentas que genera escasez en la oferta y prácticas típicas del mercado negro, como listas de espera, pagos ocultos y subarriendos ilegales. Pero basta con cruzar el río Potomac para beneficiarse del mercado libre vigente en Virginia, donde la libertad contractual asegura una oferta creciente, diversa y accesible.

En contraste con esta diversidad y competencia entre marcos normativos, nuestra notable descentralización política parece servir tan solo para exacerbar conflictos identitarios y erigir barreras a la entrada. En el ámbito del alquiler, tras la liberalización de 1985, la Generalidad de Cataluña aprobó una ley intervencionista en 1991, parcialmente anulada por el Tribunal Constitucional en 1994. No obstante, como contrapartida al apoyo de CiU al último gobierno de Felipe González, aquel revisionismo intervencionista inspiró la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, que supuso un claro retroceso respecto a la liberalización anterior. De manera similar, la Ley de vivienda de 2023 reflejó medidas de control prácticamente soviéticas, promulgadas previamente en Cataluña y cuyo ámbito se ha extendido después a otros municipios catalanes y a zonas de otras comunidades autónomas.

Quizá debamos empezar a preguntarnos para qué queremos las autonomías si, incluso en ámbitos con consecuencias relativamente locales como el arrendamiento de viviendas o el comercio minorista, cada comunidad autónoma no puede establecer libremente la regulación que sus residentes consideren más apropiada. La uniformidad regulatoria quizá tendría algún sentido si supiéramos con certeza, o al menos existiera consenso,

sobre cuál es la mejor regulación posible. Pero ni disponemos de esa certeza, ni existe acuerdo alguno sobre ello a nivel territorial[26].

Por tanto, sería útil y probablemente más armonioso que cada autonomía pudiera adoptar normas distintas, ajustadas a su propia idiosincrasia económica y política. Esto nos permitiría además observar con más claridad qué tipo de regulaciones funcionan mejor. De este modo, una ciudad tan conservadora como Barcelona podría seguir imitando a Nueva York, San Francisco, Berkeley o Washington D. C., pero sin impedir que regiones más abiertas y liberales, como Madrid, pudieran optar por seguir el modelo de Virginia.

Ampliar la oferta exige que construir, transmitir y contratar vuelva a resultar viable. Para conseguirlo, necesitamos asumir los costes de nuestras preferencias y hacer visibles las consecuencias de las reglas que apoyamos, también para quienes todavía buscan vivienda. La variedad normativa y la transparencia de la información pueden ayudar a corregir esos errores. Pero la responsabilidad última sigue siendo nuestra: mientras premiemos políticamente las restricciones y ocultemos su coste, seguiremos eligiendo una vivienda escasa y cara.

Referencias

40dB (2026), «Barómetro de octubre para *El País* y Cadena SER». Cuestionario y microdatos. https://ep00.epimg.net/infografias/encuestas40db/2026/10-barometro/2026_10_barometro_descargables.zip

Ahern, Kenneth R., y Marco Giacoletti (2026), «The Redistribution of Housing Wealth Caused by Rent Control», *Journal of Urban Economics*, 152, 103845. https://doi.org/10.1016/j.jue.2026.103845

[26] En principio, las comunidades autónomas han asumido, al amparo del artículo 148.1.3 de la Constitución, la competencia exclusiva sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, quedando reservada al Estado, entre otras, la facultad de establecer condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de derechos. Parece que, tras el relativo fracaso en la coordinación competencial mediante los denominados «títulos horizontales», la jurisprudencia constitucional ha adoptado una singular pauta regulatoria «vertical» y sesgada. Tienden así a declararse constitucionales aquellas normas, tanto estatales como autonómicas, que restringen la libertad contractual o, en un ámbito más específico aunque relacionado, permiten elevar los impuestos. Constituyen claros ejemplos de esta tendencia la STC 79/2024, que invocó el derecho a la vivienda para avalar buena parte de la Ley de vivienda de 2023, y la STC 170/2023, sobre el impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas.

Alston, Richard M., J. R. Kearl, y Michael B. Vaughan (1992), «Is There a Consensus Among Economists in the 1990's?», *American Economic Review*, 82(2), 203–209. https://www.jstor.org/stable/2117401

Andre, Peter, Teodora Boneva, Felix Chopra y Armin Falk (2026), «Misperceived Social Norms and Willingness to Act Against Climate Change», *The Review of Economics and Statistics*, 108(5), 1205–1221. https://doi.org/10.1162/rest_a_01468

ARAG SE, Sucursal en España (2024), «Condiciones generales. ARAG Alquiler Viviendas», Barcelona. https://www.arag.es/assets/document/ccgg_arag_alquiler_viviendas.pdf

Aranda Millán, Germán (2026), «¿Han retirado los caseros sus ofertas de alquiler por los decretos de vivienda?», *elDiario.es*, 17 de octubre (actualizado el 19 de octubre). https://www.eldiario.es/economia/han-retirado-caseros-ofertas-alquiler-decretos-vivienda_1_13591130.html

Argelich Comelles, Cristina (2017), «La evolución histórica del arrendamiento forzoso de vivienda: de la imposición a la expropiación», *e-Legal History Review*, 25, 1–47, julio. https://repositorio.uam.es/handle/10486/700085

Arruñada, Benito (2004), «El seguro de títulos de propiedad», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 80(681), 53–141. https://www.arrunada.org/es/publicaciones/el-seguro-de-titulos-de-propiedad/

Arruñada, Benito (2022), «Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler», *Revista del Instituto de Estudios Económicos*, 3, 129–145. https://arrunada.org/es/publicaciones/comentario-alquiler/

Arruñada, Benito (2023), «Un nuevo rumbo para la política de vivienda», *FEDEA Policy Paper*, 2023/04, 23 de junio, Madrid. https://documentos.fedea.net/pubs/fpp/2023/06/FPP2023-04.pdf

Arruñada, Benito (2025), *La culpa es nuestra: Cómo las preferencias ciudadanas frenan las reformas en España*, La Esfera de los Libros, Madrid.

Arruñada, Benito (2026), «La protección del inquilino y el acceso a la vivienda», *Informe sobre propiedad privada y vivienda*, Instituto de Estudios Económicos, Madrid.

Arruñada, Benito, y Marco Casari (2016), «Fragile Markets: An Experiment on Judicial Independence», *Journal of Economic Behavior & Organization*, 129, 142–156. https://doi.org/10.1016/j.jebo.2016.06.013

Banco de España (2026a), «Encuesta Financiera de las Familias (EFF) 2024: métodos, resultados y cambios desde 2022». *Documentos Ocasionales* 2610, 16 de abril, Madrid. https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosOcasionales/26/Fich/do2610.pdf

Banco de España (2026b), *Informe Anual 2025*, Madrid. https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/25/InfAnual_2025.pdf

Banco de España (2026c), «Capacidad financiera y acceso a la vivienda en propiedad mediante hipoteca», en *Informe de Estabilidad Financiera. Primavera 2026*, Madrid. https://www.bde.es/f/webbe/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/InformesEstabilidadFinancera/26/IEF_2026_1_Rec4_1.pdf

Barreiro, Belén (2026), «La vivienda, a la espera de salir de urgencias», *El País*, 2 de octubre. https://elpais.com/espana/2026-10-02/la-vivienda-a-la-espera-de-salir-de-urgencias.html

Buchanan, James M., y Yong J. Yoon (2000), «Symmetric Tragedies: Commons and Anticommons», *Journal of Law and Economics*, 43(1), 1–14. https://doi.org/10.1086/467445

Caballero, Joaquín (2024), «Así impactó la derogación de la ley de alquileres en la crisis habitacional de Argentina», *CNN en Español*, 19 de junio. https://kioncentralcoast.com/t23/noticias-cnn/cnn-spanish/2024/06/18/tras-6-meses-de-la-derogacion-de-la-ley-de-alquileres-en-argentina-hay-mas-oferta-demanda-y-alquiler-de-departamentos/

Calder-Wang, Sophie, Chiara Farronato, y Andrey Fradkin (2024), «What Does Banning Short-Term Rentals Really Accomplish?», *Harvard Business Review*, 15 de febrero. https://hbr.org/2024/02/what-does-banning-short-term-rentals-really-accomplish

Carozzi, Felipe, Christian A. L. Hilber y Xiaolun Yu (2024), «On the economic impacts of mortgage credit expansion policies: Evidence from Help to Buy», *Journal of Urban Economics*, 139, 103611. https://doi.org/10.1016/j.jue.2023.103611

Carrió, Tomás (2024), «Alquileres: crece la oferta y caen precios pero advierten por efectos si se retrotrae el DNU», *Bloomberg Línea*, 28 de febrero. https://www.bloomberglinea.com/latinoamerica/argentina/alquileres-crece-la-oferta-y-caen-precios-pero-advierten-por-efectos-si-se-retrotrae-el-dnu/

Causa, Orsetta, y Jacob Pichelmann (2020), «Should I stay or should I go? Housing and residential mobility across OECD countries», *OECD Economics Department Working Papers*, núm. 1626, OECD Publishing, París. https://doi.org/10.1787/d91329c2-en

CEO, Centre d'Estudis d'Opinió (2025), *Enquesta sobre actituds i preferències envers l'habitatge a Catalunya*. Estudio 1125, Barcelona. https://upceo.ceo.gencat.cat/ceop/AppJava/pages/estudis/registrats/fitxa/fitxaEstudi.html?colId=9768&registre=true

CGE, Consejo General de Economistas (2023), *Fichas socioeconómicas*. Observatorio Socioeconómico, base de datos municipal. https://fichassocioeconomicas.economistas.es/

CGE, Consejo General de Economistas (2025), *Guía sobre la tributación de la propiedad y el alquiler de vivienda*, IV edición, actualizada a 7 de abril, en IEE, *La fiscalidad de la vivienda en España. Una propuesta de mejora*, Madrid. https://www.ieemadrid.es/sites/ceoe-iee/files/content/file/2025/05/13/25/opinion-del-iee-mayo-2025.-la-fiscalidad-de-la-vivienda-en-espana.pdf

CGE, Consejo General de Economistas (2026), *Panorama de la fiscalidad autonómica y foral 2026*, REAF y Servicio de Estudios, marzo, Madrid. https://economistas.es/wp-content/uploads/2026/03/Panorama-Fiscalidad-2026.pdf

CGN, Consejo General del Notariado (2024), «En 2023 la compraventa de viviendas cayó un 11,2 % y los precios aumentaron un 1,5 % anual», Centro de Información Estadística del Notariado, 8 de febrero, Madrid. https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?groupId=2289837&uuid=2a304a9a-2a1c-458f-bcc9-c4ad346f4a12

CIS, Centro de Investigaciones Sociológicas (2026a), «Barómetro de la vivienda. Estudio 3532; avance de resultados y cuestionario», Madrid, 8 de octubre. https://www.cis.es/es/w/avance-de-resultados-del-estudio-3532-barómetro-de-vivienda-2026-

CIS (2026b), Barómetro de octubre de 2026, estudio 3582, cuestionario, ficha técnica y microdatos; trabajo de campo del 1 al 6 de octubre, Madrid.

CNMC, Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2026), «Estudio sobre la transformación urbanística del suelo para vivienda, Colección Estudios de Mercado», E/CNMC/001/25, CNMC, Madrid, 9 de junio. https://www.cnmc.es/expedientes/ecnmc00125

Comisión Europea (2026), *Data on Taxation Trends*. Perfiles de países y metodología, actualización de marzo, datos de 2024. https://taxation-customs.ec.europa.eu/document/download/ff0728c1-9176-4759-b981-8872e0374416_en?filename=Part2_country_profiles.xlsx

Congreso de los Diputados (2026a), «Votaciones, sesión plenaria núm. 203, 2 de octubre de 2026, punto único: convalidación o derogación de los Reales Decretos-leyes 26/2026 y 27/2026», *Votaciones*, 2 de octubre. https://www.congreso.es/es/opendata/votaciones

Congreso de los Diputados (2026b), «La Diputación Permanente convalida el real decreto-ley por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta y deroga el real decreto-ley sobre la prórroga de los contratos de alquiler de vivienda habitual», nota de prensa, 12 de noviembre. https://www.congreso.es/es/notas-de-prensa?_notasprensa_mvcPath=detalle&_notasprensa_notaId=52613

Consejo de Estado (2013), *Dictamen 739/2013 sobre el proyecto de actualización del Documento Básico DB-HE Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación*, 18 de julio, Madrid. https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=CE-D-2013-739

Consejo de Estado (2022), «Dictamen 512/2022 sobre el proyecto de modificación del Código Técnico de la Edificación», Madrid, 5 de mayo. https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=CE-D-2022-512

Dagher, Jihad, y Yangfan Sun (2016), «Borrower protection and the supply of credit: Evidence from foreclosure laws», *Journal of Financial Economics*, 121(1), 195–209. https://doi.org/10.1016/j.jfineco.2016.02.003

Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia. *Diario Oficial de Galicia*, núm. 53, de 18 de marzo de 2010.

Decreto 128/2023, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia. *Diario Oficial de Galicia*, núm. 176, 15 de septiembre de 2023; corrección de errores en núm. 77, 18 de abril de 2024.

Disney, Richard F., John Gathergood, Stephen J. Machin, y Matteo Sandi (2023), «Does Homeownership Reduce Crime? A Radical Housing Reform from the UK», *The Economic Journal*, 133(655), 2640–2675. https://doi.org/10.1093/ej/uead040

Downs, Anthony (1957), *An Economic Theory of Democracy*, Harper and Row, Nueva York. https://search.worldcat.org/title/An-economic-theory-of-democracy/oclc/186557900

Dubé, Ryan, y Silvina Frydlewsky (2024), «Argentine Capital Sees Housing Boom After President Scraps Rent Controls», *The Wall Street Journal*, 24 de septiembre, 1. https://www.wsj.com/world/americas/argentina-milei-rent-control-free-market-5345c3d5

Eerola, Essi, Oskari Harjunen, Teemu Lyytikäinen y Tuukka Saarimaa (2021), «Revisiting the effects of housing transfer taxes», *Journal of Urban Economics*, 124, 103367. https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103367

Eurostat, European Statistical Office (2026), «Government revenue, expenditure and main aggregates», conjunto de datos gov_10a_main, actualización de 21 de julio, datos anuales de 2025. https://doi.org/10.2908/GOV_10A_MAIN

FAI, Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (2026), «Un 88,9% de las agencias inmobiliarias constata incidencias en el alquiler tras el anuncio de los decretos de vivienda», 14 de octubre. https://fainmo.es/un-889-de-las-agencias-inmobiliarias-constata-incidencias-en-el-alquiler-tras-el-anuncio-de-los-decretos-de-vivienda/

Friedman, Milton, y George J. Stigler (1946), *Roofs or Ceilings? The Current Housing Problem*, The Foundation for Economic Education Inc., Irvington-on-Hudson. https://fee.org/ebooks/roofs-or-ceilings-the-current-housing-problem/

Generalitat de Catalunya (2026), *Lloguers per àmbits geogràfics*, Incasòl, 13 de julio. https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/

Ginés, Jorge (2025), «Sí a la modificación del Código Técnico de Edificación, pero de otra manera», *Idealista/news*, 15 de diciembre. https://www.idealista.com/news/opinion/jorge-gines/2025/12/15/876350-si-a-la-modificacion-del-codigo-tecnico-de-edificacion-pero-de-otra-manera

Heller, Michael A. (1998), «The Tragedy of the Anticommons: Property in the Transition from Marx to Markets», *Harvard Law Review*, 111(3), 621–688. https://doi.org/10.2307/1342203

Hernández Rader, Joaquín (2023), «Las empresas públicas de vivienda reclaman un blindaje contra los impagos de inquilinos», *Vozpópuli*, 11 de mayo. https://www.vozpopuli.com/economia/empresas-publicas-vivienda-blindaje-impagos-inquilinos.html

Idealista (2025), «La nueva Ley de Vivienda ha incrementado la incertidumbre y preocupación de los arrendadores», entrevista a Laura López Demarbre, *Idealista/news*, 20 de febrero. https://www.idealista.com/news/node/833192

IDECBA, Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (2026a), «Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4.º trimestre de 2025», *Informe de resultados 2008*, febrero, Buenos Aires. https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2026/02/ir_2026_2008.pdf

IDECBA, Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (2026b), «Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 2.º trimestre de 2026», *Informe de resultados 2049*, agosto, Buenos Aires. https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2026/08/ir_2026_2049.pdf

INE, Instituto Nacional de Estadística (2025), «Viviendas según su intensidad de uso. Censo de 2021», tabla 59531; actualización de 22 de julio. https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?tpx=59531&L=0

Jenkins, Blair (2009), «Rent Control: Do Economists Agree?», *Econ Journal Watch*, 6(1), 73–112. https://econjwatch.org/articles/rent-control-do-economists-agree

Junta de Compensación de Valgrande (2026), *El proyecto Valgrande*; información consultada el 12 de octubre de 2026. https://valgrandealcobendas.es/el-proyecto/

Kopczuk, Wojciech, y David Munroe (2015), «Mansion Tax: The Effect of Transfer Taxes on the Residential Real Estate Market», *American Economic Journal: Economic Policy*, 7(2), 214–257.

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 124, 25 de mayo de 2023, pp. 71477–71537.

Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 3, 3 de enero de 2025.

López García, Miguel-Ángel (2019), «Vivienda y política pública: Objetivos e instrumentos», FEDEA, *Documento de Trabajo*, 2019-07, septiembre, Madrid. https://documentos.fedea.net/pubs/dt/2019/dt2019-07.pdf

López Letón, Sandra (2026), «El vaivén regulatorio y las elecciones ya impactan el mercado del alquiler de viviendas: se paralizan contratos y cae la oferta», *El País*, 31 de octubre. https://elpais.com/economia/negocios/2026-10-31/el-vaiven-regulatorio-y-las-elecciones-paralizan-el-mercado-del-alquiler-de-viviendas.html

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (2022), *Memoria del análisis de impacto normativo del proyecto de modificación del Código Técnico de la Edificación*, versión definitiva, junio, Madrid. https://transparencia.gob.es/servicios-buscador/contenido/normaelaboracion.htm?id=NormaEV03D2-20222301&lang=es

Monràs, Joan, y José García-Montalvo (2025), «The Effect of Rent Controls along the "Excess" Price Distribution», *CEPR Discussion Paper*, 20018, CEPR Press, París y Londres. https://cepr.org/publications/dp20018

Mutua de Propietarios (2022), *Informe sobre la situación financiera y de solvencia 2021*, Barcelona. https://mutuadepropietarios.es/wp-content/uploads/2022/05/ISFS-2021-vf2.pdf

Mutua de Propietarios (2026), *Informe sobre la situación financiera y de solvencia 2025*. Grupo Mutua de Propietarios, Barcelona. https://mutuadepropietarios.es/wp-content/uploads/2026/05/ISFS-GRUPO-MP-2025-INFORME-REV.-ESPECIAL.pdf

NAIC, National Association of Insurance Commissioners (2026), *2025 Annual Property & Casualty and Title Insurance Industries Analysis Report*, Kansas City. https://content.naic.org/sites/default/files/2025-annual-property-and-casualty-and-title-insurance-industries-analysis-report.pdf

OCDE, Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (2021), *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*, OECD Publishing, París. https://doi.org/10.1787/b453b043-en

OCDE, Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (2025), *OECD Economic Surveys: Spain 2025*, OECD Publishing, París. https://doi.org/10.1787/abc5c435-en

OESA, Observatorio Español del Seguro de Alquiler (2022), «El 34 % de los contratos de alquiler firmados en 2021 han incorporado seguro de impago», OESA, Madrid, 20 de enero. https://observatorioseguroalquiler.com/el-34-de-los-contratos-de-alquiler-firmados-en-2021-han-incorporado-seguro-de-impago/

onLygal (2024), *Informe sobre la situación financiera y de solvencia 2023*, L'Hospitalet de Llobregat. https://onlygal.es/app/uploads/2024/04/ISFS_2023_web.pdf

onLygal (2026), *Informe sobre la situación financiera y de solvencia 2025*, L'Hospitalet de Llobregat. https://onlygal.es/wp-content/uploads/2026/05/Informe-sobre-la-situacion-financiera-y-de-solvencia_2025_Onlygal.pdf

Oswald, Andrew J. (1999), «The Housing Market and Europe's Unemployment: A Non-Technical Paper», Warwick University, Coventry. https://www.andrewoswald.com/docs/homesnt.pdf

Pinto Hernández, Fernando, y Santiago Calvo (2026), «Los decretos-leyes de vivienda de octubre de 2026: análisis económico de su incidencia», *Apuntes* 2026/24, Fedea, Madrid, octubre.

Raya, José María (2021), «Efectos de la pandemia en el mercado del alquiler: ¿Es conveniente una norma de regulación de precios?», ESADE Center for Economic Policy, 26 de febrero, Barcelona. https://www.esade.edu/ecpol/wp-content/uploads/2021/02/EsadeEcPol-Insight-mercado-alquiler-1.pdf

Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 142, 15 de junio de 2022.

Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 251, 20 de octubre de 1993, pp. 29545–29557.

Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, por el que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, 24 de septiembre. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 271, 9 de noviembre de 2018.

Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 76, 30 de marzo de 2022.

Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 241, 30 de septiembre de 2026.

Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 243, 1 de octubre de 2026.

Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 249, 7 de octubre de 2026.

Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 249, 7 de octubre de 2026.

RPC, Regulatory Policy Committee (2026a), *Future Homes Standard. Impact Assessment Opinion*, RPC-MHCLG-25107-IA(1), 16 de febrero, Londres. https://www.gov.uk/government/publications/rpc-opinion-future-homes-and-buildings-standards-impact-assessments/rpc-opinion-future-homes-standard-impact-assessment

RPC, Regulatory Policy Committee (2026b), *Future Buildings Standard. Impact Assessment Opinion*, RPC-MHCLG-25104-IA(1), 16 de febrero, Londres. https://www.gov.uk/government/publications/rpc-opinion-future-homes-and-buildings-standards-impact-assessments/rpc-opinion-future-buildings-standard-impact-assessment

Salcedo Benavente, José María (2019), «La sentencia del Tribunal Constitucional sobre la confiscatoriedad del impuesto de plusvalía municipal, errónea e injusta», *Hay Derecho*, 25 de noviembre.

Smith, Gemma (2024), «Short Term Rentals NYC: What You Need to Know in 2024», *Azibo*, 17 de junio. https://www.azibo.com/blog/short-term-rentals-in-new-york-city

The Objective (2026), «CIS sobre vivienda: el 76% de los españoles pide que el Estado intervenga en el mercado», *The Objective*, 8 de octubre. https://theobjective.com/espana/2026-10-08/espanoles-vivienda-cis/

Tribunal Constitucional (2025a), Sentencia 149/2025, de 23 de septiembre, amparo de la Junta de Extremadura. https://hj.tribunalconstitucional.es/HJ/es/Resolucion/Show/31852

Tribunal Constitucional (2025b), Sentencia 162/2025, de 7 de octubre, amparo de propietarios de Valdecañas. https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/31975

Tribunal Constitucional (2025c), Sentencia 173/2025, de 18 de noviembre, amparo de El Gordo y Berrocalejo. https://hj.tribunalconstitucional.es/HJ/es/Resolucion/Show/31992

Tribunal Supremo (2025), Sentencia 644/2025, de 28 de mayo, rec. 588/2023, ECLI:ES:TS:2025:2495, Los Carriles. https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/617f39d44a03208ba0a8778d75e36f0d/20250616

Tversky, Amos, y Daniel Kahneman (1981), «The Framing of Decisions and the Psychology of Choice», *Science*, 211(4481), 453–458. https://doi.org/10.1126/science.7455683

UNESPA, Unión Española de Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras (2025), «Los inquilinos morosos dejan de media 3.300 euros de deuda a sus caseros», *nota de prensa*, Madrid, 10 de abril. https://www.unespa.es/notasdeprensa/seguros-alquiler-2023-2024/

Van Ewijk, Casper, y Michiel van Leuvensteijn (2009), «Introduction and Policy Implications», en C. van Ewijk y M. van Leuvensteijn, eds., *Homeownership and the Labour Market in Europe*, Oxford University Press, Oxford, x–11. https://doi.org/10.1093/acprof:oso/9780199543946.003.0001

Zaller, John, y Stanley Feldman (1992), «A Simple Theory of the Survey Response: Answering Questions versus Revealing Preferences», *American Journal of Political Science*, 36(3), 579–616. https://doi.org/10.2307/2111583