



Policy Paper

# Un nuevo rumbo para la política de vivienda

BENITO ARRUÑADA

Fedea Policy Paper 2023/04

**Junio de 2023**

**fedea**

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

# Un nuevo rumbo para la política de vivienda

Benito Arruñada\*

23 de junio de 2023

## Introducción

Como en todos los mercados, la realidad de los mercados de vivienda es fruto tanto de la contratación de los agentes económicos como de las restricciones legislativas y regulatorias, de origen político, que limitan su libertad contractual. Esta interacción del mercado y la política hace difícil atribuirles a ambos las responsabilidades que sin duda comparten por su funcionamiento, a menudo deficiente.

En los últimos años, las restricciones de origen político han aumentado notablemente en España, a la vez que aumentaban los precios y las dificultades de buena parte de la población para encontrar vivienda. Con base en esta experiencia, procedería aprovechar el próximo ciclo político para modificar la estrategia de intervención pública de modo que, en vez de restringir más y más la contratación privada, empecemos a pensar en facilitarla.

Este cambio de orientación resulta más procedente si, vista la evolución de los últimos años, entendemos que los fallos de los mercados de vivienda palidecen ante los fallos de la política que han dado lugar sucesivamente a medidas muy discutibles, como las adoptadas no sólo por el actual Gobierno (desde el tratamiento de la okupación a la derogación de la cláusula contractual de actualización de rentas y terminando con la reciente promulgación de la ley de protección del derecho a la vivienda) sino a algunas de las promovidas por la oposición, como son los sistemas de aval público a las entradas que ha de pagar el comprador al adquirir su primera vivienda.

En esta línea, para aliviar el problema de la vivienda convendría ensayar un cambio de rumbo, dirigido a permitir que funcione mejor el mercado, en vez de bloquear su desarrollo. Esta facilitación del mercado no requiere la abstención del Estado pero sí que éste se centre en desarrollar aquellas tareas para las que sí tiene una ventaja comparativa real, como son el proveer bienes públicos y extender una red efectiva de seguridad social.

En materia de vivienda, esos bienes públicos se concretan, por un lado, en una planificación urbana orientada a asegurar que haya suelo disponible para construir y a contener los daños que generaría la anarquía urbanística. La red de seguridad exige, por

---

\* Catedrático de la Universidad Pompeu Fabra, *Affiliated Professor* de la BSE, investigador asociado de Fedea y coordinador del foro Mercado Libre. Agradezco los comentarios de Ángel de la Fuente. Buena parte de los argumentos fueron desarrollados de forma más esquemática en diversas tribunas de opinión publicadas en *The Objective* y *El Mundo*.

otro lado, atender a las necesidades que, democráticamente, decidamos satisfacer a todos los ciudadanos, asegurando su acceso a la vivienda digna a costa de los presupuestos públicos, y no de otros ciudadanos a título individual.

Por desgracia, lejos de orientar y facilitar la actuación del mercado, nuestros gobernantes, obedeciendo los deseos de una gran parte, si no la mayoría, de la población, han insistido en impedirla.

En cuanto a la planificación urbana, y en general de los usos del suelo, acaban incumpliendo de hecho su misión, al otorgar a multitud de decisores derechos de bloqueo a nuevas promociones, con lo que terminan limitando al extremo la oferta de vivienda nueva. En cuanto a dar seguridad a los necesitados, suelen esquivar sus propias obligaciones y cargarlas sobre los proveedores privados de vivienda y crédito (respectivamente, los arrendadores y los bancos). Aplican una receta infalible para que éstos desistan, con lo que cae la oferta de vivienda usada y provocamos un círculo vicioso de escasez artificial y decisiones políticas oportunistas.

Trataré a continuación la problemática de la vivienda nueva, usada y en alquiler, incluida la oferta pública de alquiler, para terminar con unas breves consideraciones sobre la economía política de la vivienda, una pieza imprescindible para una discusión fructífera de estos asuntos.

### **La oferta de vivienda nueva**

Construir vivienda nueva en España es muy costoso porque los solares idóneos son escasos, tanto por razones naturales, derivadas de la densidad de nuestras ciudades, como artificiales. Sobre las barreras naturales, poco cabe hacer mientras nos guste vivir apretados. En cambio, sí podríamos librarnos de las artificiales. Bastaría con matizar las exageraciones conservacionistas. Las ecológicas incluyen hoy en día esas huertas no edificables que aún rodean, por ejemplo, la ciudad de Barcelona. Las arquitectónicas, sus viejas fachadas, que tanto gastamos en preservar.

Pero no es probable que, sin antes producirse grandes cambios en la opinión pública, el equilibrio de fuerzas políticas permita que nos enmendemos en ninguno de ambos aspectos. En cambio, parece relativamente más viable la posibilidad de aliviar en alguna medida la sobrecarga fiscal que hoy sufre la construcción, en especial sobre el suelo, debido a toda una serie de impuestos en cadena, y a unos coeficientes expropiatorios de reserva de suelo. Por no hablar del coste necesario para obtener licencias urbanísticas y superar los diversos bloqueos que en diversas instancias administrativas hoy confronta toda promoción inmobiliaria.

La construcción de viviendas paga toda una sucesión de tributos, que incluían no hace mucho, con notables variaciones entre comunidades: un 6 a 11 % al comprar el solar a un particular (por el impuesto de transmisiones patrimoniales); un 4 % sobre el valor de la obra, al pedir la licencia municipal (Impuesto Municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras); un 1,2 % sobre el valor de la obra, al declarar dicha obra nueva; un 1,2 % sobre el valor total de la finca, al practicar la división en propiedad horizontal;

y un 1,2 %, al constituir la hipoteca de promotor (por actos jurídicos documentados); y, si tarda en construir, el impuesto de plusvalía sobre los solares (aproximadamente, un 1 % del valor catastral del suelo por cada año de permanencia), más el impuesto de bienes inmuebles sobre las fincas durante el tiempo que éstas sean suyas<sup>1</sup>.

En contraste con estos impuestos, que, como un Impuesto de Transmisiones Patrimoniales elevado (entre el 6 y el 11 %), son más bien ocultos, pues el comprador-votante los paga al vendedor-empresa, de hecho como parte del precio, los impuestos más visibles (el Impuesto de Bienes Inmuebles o IBI) son relativamente bajos en comparación con países de mayor trayectoria democrática. Por último, las deducciones en IRPF sí que eran bien visibles para el votante, y quizá por ello a largo plazo suelen demostrarse temporales los intentos de suprimirlas.

Por desgracia, la nueva Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, no alivia estas dificultades. Uno de sus aspectos menos atendidos en su discusión ha sido precisamente el que eleva nada menos que diez puntos porcentuales los coeficientes de reserva de suelo<sup>2</sup>, un aumento que encarece notablemente toda nueva construcción.

La ley ha sido criticada en varios trabajos de FEDEA, tanto desde el punto de vista jurídico como económico. Por un lado, Sergio Nasarre (2022) se mostró muy crítico con el texto del proyecto de ley que acabó dando lugar a la ley vigente. A su entender, esta sería inconstitucional porque invade competencias exclusivas de las comunidades autónomas y altera el contenido esencial del derecho de propiedad en el caso de las viviendas. Por otra parte, también considera que algunas de las medidas excepcionales que se introducen en las zonas “tensionadas”, incluyendo los controles de alquileres, pueden ser contraproducentes. Asimismo, lamenta que se haya desaprovechado la oportunidad de homogeneizar y mejorar las definiciones de vivienda y otros conceptos relacionados utilizados en la normativa, adaptándolas a los mejores usos europeos y a los últimos avances académicos.

Asimismo, Ángel de la Fuente (2023) señala cómo “el esfuerzo por avanzar hacia un ‘derecho efectivo’ a la vivienda resulta fallido e incluso contraproducente en la medida en que, ignorando las lecciones de nuestra historia no tan lejana y de la teoría económica, se apuesta por algunos instrumentos de política que sólo agravarán la insuficiencia de la oferta de vivienda en alquiler. El mismo efecto tendrá el debilitamiento de los derechos de propiedad sobre ciertos bienes inmuebles que se desprende del texto.” Si bien el texto legal pretende aumentar la oferta el parque público de vivienda en alquiler, reestructurar los incentivos fiscales al alquiler de la vivienda privada y desincentivar el mantenimiento de viviendas desocupadas mediante un recargo sobre el IBI; y, “con ciertos problemas y limitaciones, cabe esperar que estas medidas ayuden a aliviar en algún grado el acuciante problema de escasez de vivienda

---

<sup>1</sup> Para un detalle de la variadísima tributación autonómica sobre vivienda y su construcción, véase el balance anual que elabora el Consejo General de Economistas (2023).

<sup>2</sup> Véase [Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda](#), *Boletín Oficial del Estado*, 124, de 25 de mayo de 2023.

que padecemos..., el proyecto de ley dedica una especial atención a una serie de instrumentos de política que tendrán con toda seguridad efectos adversos sobre la oferta privada de alquiler, agravando por tanto los problemas que en principio se busca resolver e incumpliendo de paso el propio mandato de la ley de fomentar la oferta”. Es el caso, especialmente, del control de alquileres en áreas consideradas “tensionadas”, la imposición de límites a la actualización de rentas y las prórrogas forzosas tras la expiración de los contratos, así como las mayores dificultades para que los propietarios puedan recuperar sus inmuebles en casos de impago y okupación.

### **La oferta de vivienda usada**

Como anticipaba el comentario de Ángel de la Fuente, el trato que damos a las viviendas ya existentes también reduce su oferta y tiende a favorecer su escasez. Muchas permanecen infrautilizadas porque ponerlas en uso requeriría vender o alquilar, unas transacciones que tanto los impuestos como las leyes hacen muy poco rentables.

A diferencia de otros países, en España gravamos poco la tenencia, pues el IBI es relativamente bajo; pero mucho las compraventas. Nuestro impuesto de transmisiones (ITP) se sitúa entre el 11 % que puede alcanzar en Barcelona y el 6 % de Madrid, una cifra ésta muy superior al 1 % que ya consideran exorbitante en Estados Unidos. De ahí que el estadounidense medio cambie de casa cada siete años, lo que flexibiliza su mercado de trabajo. Súmele el gravamen de las plusvalías ficticias que genera la inflación, y empezará a entender que el responsable fundamental del precio de la vivienda no es otro que la hacienda pública.

Además, si la tenencia es barata y las transmisiones costosas, las viviendas no sólo permanecen vacías sino infrautilizadas. Nuestra clase media tiene múltiples residencias y mucho piso enorme sigue habitado por una o dos personas. Antes que vender, esperamos a heredar.

### **El mercado de vivienda en alquiler**

La situación no es mejor con el alquiler desde que revertimos la liberalización de 1985. Como he analizado en Arruñada (2022), desde la liberalización acometida por el Decreto Boyer en 1985, se ha producido en nuestras leyes una involución muy notable. Por ejemplo, desde 1994 la ley impone a las partes una duración mínima del contrato que es de la más extensas de la OCDE. Este intervencionismo se ha reforzado en los últimos años, con la práctica congelación de los alquileres, la tolerancia con la ocupación de inquilinos morosos y las demás medidas que ha acabado consagrando la nueva ley de vivienda, desde la fijación administrativa de precios máximos al tratamiento discriminatorio de los arrendadores de mayor tamaño.

Estas normas desaniman 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, lo más grave, se niegan a hacer cumplir

los contratos vigentes por el simple procedimiento de congelar la renta y modificar de forma arbitraria otras condiciones<sup>3</sup>.

Benefician así a los inquilinos y causan un perjuicio obvio a los propietarios. Pero, sobre todo, perjudican a quienes (especialmente, los más jóvenes) querrían alquilar en el futuro, y que, de lograrlo, habrán de apechugar con las consecuencias de que los propietarios suban la renta y acepten sólo a “buenos” inquilinos; o, simplemente, que dejen de alquilar y salgan del mercado. Es notable en este sentido que Monràs y García Montalvo (2022), estiman que la regulación catalana de 2020 redujo la oferta entre el 10 y el 14 %, además de elevar las rentas de los inquilinos más humildes<sup>4</sup>.

Por último, castigan selectivamente a los propietarios profesionales, esos que han dado en tildar de “grandes tenedores”, como si la virtud estuviera en la pequeñez. Nos condenan así a todos a vivir en la Edad Media de una contratación personalista, sujeta a todo tipo de riesgos, favoritismos y opacidades. Junto con las dificultades para desahuciar por impago y la tolerancia con la ocupación, todo ello diluye el valor de la propiedad y, a largo plazo, viene a desanimar nuevas inversiones inmobiliarias.

La nueva ley reincide en estas medidas, pues limita la actualización de rentas, extiende el derecho de prórroga del inquilino, dificulta los desahucios, facilita las ocupaciones, y permite a los ayuntamientos limitar los nuevos alquileres en zonas que consideren “tensionadas”, un neologismo que es la principal novedad de una ley que, en lo sustancial, imita las peores y más fracasadas políticas de nuestro pasado.

Las consecuencias de estas medidas no se han hecho esperar, pues quien se juega su patrimonio corre a protegerlo. Desde que, en marzo de 2022, el Gobierno derogó la cláusula contractual de actualización de rentas<sup>5</sup>, y poco más tarde reactivó la tramitación de la ley por el derecho a la vivienda, la oferta de alquiler ha caído en picado y han subido las rentas. Se observa bien en esa ciudad pionera que ha sido Barcelona. En el principal portal inmobiliario de Internet, desde 2015, la oferta en alquiler ha caído en Barcelona a la mitad y los precios se han disparado: desde 2019, el alquiler ha subido en esa ciudad un 16 %, frente al 5,1 % de Madrid (Segovia, 2023).

---

<sup>3</sup> El control de alquileres entraña efectos negativos, tanto en términos distributivos como de eficiencia. Véanse López García (2019, pp. 76-102) o Raya (2021, pp. 12-15), sobre la teoría y la evidencia empírica relativas al control de alquileres, tanto en términos distributivos como de eficiencia.

<sup>4</sup> Basándose en información sobre una parte de esa misma base de datos, Jofre-Monseny, Martínez-Mazza y Segú (2022) obtienen resultados diferentes, que han sido criticados por excluir los contratos de la ciudad de Barcelona (Galindo et al., 2023, pp. 8-9).

<sup>5</sup> Artículo 46 del 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*, 76, 30 de marzo de 2022, relativas a la “limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda”.

Pero los más perjudicados son los más débiles. Como era de esperar, la pretensión de proteger a los potencialmente vulnerables a cuenta de los propietarios ya está reduciendo sus posibilidades de contratar, pues estos últimos evitan alquilar a familias con hijos pequeños, las cuales, de quedar algún progenitor en paro, podrían convertirse en “inquiokupas”.

### **El parque público de alquiler**

Lejos de cambiar el rumbo en una dirección facilitadora de la actuación del mercado, la nueva ley de vivienda insiste en doblar la apuesta, reforzando las restricciones y lanzando nuevas políticas intervencionistas. En este sentido, una que parece contar con relativo apoyo de muchos analistas es la de potenciar los “parques públicos de alquiler”, incluido un *policy paper* de FEDEA (2009)<sup>6</sup>.

Al comentar esta posibilidad, se suele prestar escasa atención al hecho de que en muchos otros países esta estrategia del alquiler público ha tenido malas consecuencias o a que en la realidad política española, incapaz de gestionar problemas mucho más sencillos, está muy probablemente condenada a ofrecer resultados aún más penosos.

Tampoco se suele atender a que durante muchas décadas la política de viviendas sociales en propiedad, desde las primeras “casas baratas” (1911) a las “viviendas de protección oficial” (1968), fueron una fórmula relativamente eficaz, muy superior en sus consecuencias reales a la *malaise des banlieues* francesa o la degradación sistemática de los *projects* estadounidenses, muchos de ellos *ghettos* insufribles de marginalidad y delincuencia, y que suelen acabar, no sin dificultades, en privatizaciones como la acometida con gran parte del antiguo *council housing* británico.

Aparte de que en muchos países han sido un fracaso y suelen convertirse en focos de marginación social, deberíamos preguntarnos cuál es nuestra *capacidad real* para gestionarlos. Si nuestras autoridades ni siquiera permiten desahuciar *okupas* y morosos al propietario privado, ¿cómo tratarán a sus propios inquilinos? De hecho, no parece que nuestros arrendadores públicos estén ahora desahuciando a los inquilinos que les dejan de pagar la renta, ni que estén siendo capaces de evitar el deterioro de las pocas viviendas que ya gestionan (Hernández Rader, 2023).

En todo caso, no hay necesidad de que la Administración sea dueña ni gestora de viviendas en alquiler. Hemos de aprender a separar la financiación y la provisión de

---

<sup>6</sup> Por ejemplo, la tercera medida propuesta en “Por un mercado de la vivienda que funcione: Una propuesta de reforma estructural” (FEDEA, 2009), se defendía “suprimir la vivienda de protección oficial en propiedad y reorientar la protección social hacia el mercado de alquiler”. Las otras tres medidas sí estaban en línea con las del presente documento, pues la Medida 1 abogaba por “potenciar el mercado de alquiler mediante la liberalización de los contratos, el aumento de la seguridad jurídica de los propietarios y la reducción de las trabas a los inquilinos”; la Medida 2 por “suprimir con carácter inmediato todos los incentivos fiscales a la compra de vivienda”; y la Medida 4 por “suprimir o reducir drásticamente el impuesto sobre transmisiones patrimoniales en la compraventa de vivienda”.

servicios públicos. Para subsidiar viviendas, no necesitamos que una burocracia pública se encargue de construir las ni de operarlas. Podemos ayudar vía IRPF, sin incurrir en la ineficiencia y las corruptelas que, tanto en su construcción como en su asignación, suelen generar esos sistemas de vivienda pública como consecuencia lógica de que sus precios son artificialmente bajos. Ciertamente, esas ventajas fiscales deben acompañarse de medidas para generar suelo edificable y respetar los contratos, restaurando el estado de derecho, para aumentar así la oferta, condición necesaria para evitar que sólo consigan inflar los precios.

Pero, en comparación con el alquiler público, la vivienda protegida en propiedad es superior. No sólo porque incentiva el mantenimiento de los edificios. También mejora la racionalidad de los individuos, al proporcionarles un compromiso de ahorro a largo plazo. Incluso los hace más pacíficos, mejorando así su racionalidad colectiva, al hacer del propietario un ciudadano políticamente más maduro. Nuestra Transición quizá no hubiera sido posible sin una masiva clase media compuesta por propietarios inmobiliarios. Quizá no sea coincidencia que entre los promotores de la Ley de vivienda figuren tantos detractores de la Transición.

Además, el inconveniente de que la propiedad inmoviliza al propietario, haciendo más rígido el mercado de trabajo, es fácil de arreglar sin más que modificar una fiscalidad desproporcionada que hoy grava mucho las transmisiones y poco la tenencia, lo que encarece la movilidad y subvenciona el que muchos pisos permanezcan vacíos o infrautilizados. No deja de ser curioso observar cómo algunos de los principales responsables de elevar su Impuesto de Transmisiones a máximos globales hayan propuesto remediar las consecuencias de semejante dislate fabricando un “abrelatas” de alquiler social cuya eficacia se limitan a suponer.

### **Necesidad de una economía política de la vivienda**

Si queremos que la política de vivienda llegue algún día a adoptar un rumbo más razonable, debemos empezar por preguntarnos por qué nuestros gobiernos suelen adoptar leyes tan insensatas, en las que incluso a menudo es dudoso que crean realmente. Sucede que, si bien, por un lado, el saldo de costes y beneficios sociales de la correspondiente norma es ruinoso, su saldo político es positivo debido a fallos estructurales en el sistema político, asociados a problemas de acción colectiva y a la presencia de importantes costes y asimetrías informativas entre los participantes.

Puede suceder así por varios motivos. Respecto a la vivienda nueva y el parque público de alquiler, basta con los anuncios para hacer propaganda a bajo coste, pues serán los gobiernos futuros, autonómicos y locales, los que, si acaso, hayan de pechar con el incumplimiento de las promesas.

El caso de los alquileres tiene más envidia. Las normas “protectoras” de los inquilinos vienen a modificar los contratos vigentes, perjudicando a los propietarios arrendadores en beneficio de los inquilinos arrendatarios. Si esto fuera todo, tendríamos sólo un efecto distributivo: los propietarios perderían lo que ganasen los inquilinos.



Lo más grave es que suelen provocar una enorme pérdida social a través de los contratos futuros. En la medida de sus posibilidades, todo arrendador potencial ajusta sus condiciones: o bien sube precios, o acorta los plazos, o evita inquilinos potencialmente vulnerables; o, simplemente, se sale del mercado, dedicando esa vivienda a fines socialmente menos valiosos. Muchos de ellos ni por asomo invertirán para alquilar. El legislador intenta tomar medidas para limitar esas reacciones, pero a menudo son sólo gestos inútiles para la galería. Por ejemplo, el nuevo gravamen que introduce la ley recién promulgada a las viviendas vacías apenas eleva el coste de disimular que permanecen infrautilizadas. El legislador también pretende suplantar al arrendador privado, prometiendo crear un parque público de alquiler; pero, como sucede con esa misma ley, no le asigna recursos y, de crearlo, sería una fuente segura de *ghettos* clientelares, racionamiento y corrupción.

Con todo, el saldo político es positivo para el gobernante. Por un lado, en los contratos vigentes hay más beneficiados que perjudicados. Hoy, como en el franquismo, quizá sea rentable políticamente transferir renta de propietarios a inquilinos. Es por ese motivo por lo que la ley trata mejor a quien alquila menos de diez o, en zonas tensionadas, cinco viviendas; una diferencia cuya lógica es sólo la de contener la sangría de votos entre pequeños propietarios. Si el gobernante persiguiera el bien común, favorecería al arrendador empresarial, indispensable para avanzar de un alquiler artesanal y fiscalmente opaco a un alquiler impersonal en el que se arrendaría todo tipo de vivienda con facilidad y transparencia<sup>7</sup>.

Por otro lado, los efectos en los contratos futuros son menos visibles; y hasta es imposible verlos en aquellos contratos que ni llegan a celebrarse. Además, el propietario es más consciente del efecto que el inquilino potencial. Piensen en una familia con niños en busca de alquiler que suelen ser rechazados por los arrendadores ante el temor de que, de quedar algún progenitor en paro, se conviertan en “inquiokupas”. Aunque ellos sepan que no serán morosos, el propietario sólo les creará si tienen un empleo seguro. En especial, un empleo público, lo cual sugiere a quién sí puede beneficiar esta ley.

El arrendador sabe bien por qué evita familias potencialmente vulnerables, mucho mejor que esas familias. Como éstas no lo saben, es fácil que hasta voten en contra de sus intereses; y, para confundirles más, no faltará el funcionario científico que,

---

<sup>7</sup> Sobre la evolución histórica del mercado de alquiler en España, véase Argelich (2017). Los “ensanches” de nuestras ciudades se construyeron en unas pocas décadas posteriores a la Ley de inquilinatos de 1842, durante las cuales el estado liberal protegió la libertad de las partes para pactar las condiciones del contrato de arrendamiento, incluida su terminación. Gracias a eso, a principios del siglo XX, España contaba con un boyante mercado de alquiler de viviendas, con variedad de ofertas y muchos arrendadores de múltiples viviendas y, por tanto, relativamente especializados. Ese mercado perdió su carácter profesional y se convirtió en un mercadillo artesanal, más bien informal y personalista, con pocos arrendadores profesionales y especializados, tras promulgarse toda una serie de normas a favor de los arrendatarios actuales, empezando con el decreto Bugallal, promulgado como medida provisional en 1920 pero que de echo estaría vigente, con múltiples cambios hasta el Decreto Boyer de 1985.

blandiendo la excepción de alguna circunstancia remota, intente disfrazar como sensata una ley injustificable.

Este tipo de consideraciones de índole positiva, que prestan atención al porqué de las normas, adquiere una importancia capital cuando aspiramos a mejorar nuestra eficacia normativa y no sólo a entender sus consecuencias. Es el único camino para iluminar la reflexión ciudadana y, en alguna medida, perfeccionar la toma de decisiones políticas.

## Referencias

Argelich Comelles, Cristina (2017), "[La evolución histórica del arrendamiento forzoso de vivienda: de la imposición a la expropiación](#)", *e-Legal History Review*, 25, julio.

Arruñada, Benito (2022), "[Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler](#)", FEDEA, *Colección Apuntes*, 2022-12, mayo, Madrid.

Consejo General de Economistas (2023), "[Panorama de la fiscalidad autonómica y foral 2023](#)", marzo, Madrid.

de la Fuente, Ángel (2023), "[Notas sobre el proyecto de ley de vivienda](#)", FEDEA, *Colección Apuntes*, 2023-12, mayo, Madrid.

FEDEA, Fundación de Estudios de Economía Aplicada (2009), "[Por un mercado de la vivienda que funcione: Una propuesta de reforma estructural](#)", 14 de octubre, Madrid.

Galindo, Jorge, Ángel Martínez, Javier Martínez, y Natalia Collado (2023), "[Lo que servirá y lo que no de la nueva política de vivienda para mejorar el acceso al alquiler](#)", *EsadeEcPol Policy Reaction*, abril, Barcelona.

Hernández Rader, Joaquín (2023), "[Las empresas públicas de vivienda reclaman un blindaje contra los impagos de inquilinos](#)", *Voz Populi*, 11 de mayo.

Jofre-Monseny, Jordi, Rodrigo Martínez-Mazza y Mariona Segú (2022), "[Effectiveness and Supply Effects of High-Coverage Rent Control Policies](#)", IEB Working Paper 2022/02, Barcelona.

López García, Miguel-Ángel (2019), "[Vivienda y política pública: Objetivos e instrumentos](#)", FEDEA, *Documento de Trabajo*, 2019-07, septiembre, Madrid.

Monràs, Joan, y José García-Montalvo (2022), "[The Effect of Second Generation Rent Controls: New Evidence from Catalonia](#)", Universidad Pompeu Fabra, *Economics Working Paper Series*, 1836, abril, Barcelona.

Nasarre, Sergio (2022), "[El proyecto de Ley de vivienda 2022](#)", FEDEA, *Colección Apuntes*, 2022-11, abril, Madrid.

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.

Segovia, Carlos (2023), "[Barcelona, a la cabeza del drama del alquiler: caída del 51% de la oferta y el precio más alto de España](#)", *El Mundo*, 26 de abril.