Policy Paper

Políticas de vivienda en la Unión Europea: evidencia empírica y lecciones para España

MIRIAM HORTAS-RICO

JORGE ONRUBIA

Fedea Policy Paper 2026/06

Noviembre de 2026

fedea

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

POLÍTICAS DE VIVIENDA EN LA UNIÓN EUROPEA: EVIDENCIA EMPÍRICA Y LECCIONES PARA ESPAÑA

Miriam Hortas-Rico
Universidad Autónoma de Madrid

Jorge Onrubia
Universidad Complutense de Madrid, ICEI y Fedea

(25 de noviembre de 2026)

Resumen

Este trabajo revisa la evidencia empírica sobre las principales políticas de vivienda aplicadas en la Unión Europea con el propósito de extraer lecciones útiles para orientar las políticas públicas dirigidas a mejorar la accesibilidad residencial en España. El análisis realizado distingue entre políticas que aumentan efectivamente la oferta, medidas de protección del alquiler, provisión de vivienda social y asequible, subvenciones e incentivos fiscales, y regulación de los usos alternativos del parque existente. La literatura permite identificar resultados razonablemente consistentes: las restricciones a la construcción acentúan los incrementos de precios ante aumentos de la demanda; los controles de rentas pueden beneficiar a los arrendatarios protegidos, pero presentan riesgos para la disponibilidad y asignación de viviendas, dificultando el acceso a la vivienda de nuevos hogares o de aquellos que por diversos motivos cambian de lugar de residencia; y las ayudas a la demanda suelen capitalizarse en los precios, con una intensidad dependiente de su diseño y de las condiciones del mercado donde se aplican. A la vista de esta evidencia revisada, proponemos un conjunto de recomendaciones para configurar una estrategia de largo plazo de la política de vivienda de nuestro país. Entre ellas: ampliar de manera sostenida la oferta residencial, prestando especial atención a los hogares con mayores dificultades de acceso; consolidar un parque permanente de alquiler social y asequible; y mejorar la coordinación institucional entre las administraciones implicadas.

Palabras clave: accesibilidad residencial; vivienda social; alquiler; regulación urbanística; ayudas a la vivienda; Unión Europea; España.

Códigos JEL: R31, R38, R52, H53.

Agradecimientos:

Los autores agradecen a Ángel de la Fuente los comentarios y sugerencias a una versión previa de este trabajo. Jorge Onrubia agradece la financiación recibida a través del proyecto de investigación "Movilidad generacional y desigualdad: territorio, migraciones internas y vivienda" (PID2025-173203NB-I00), financiado por MICIU/AEI/10.13039/501100011033. Las opiniones y valoraciones expresadas en este trabajo son responsabilidad exclusiva de sus autores y no representan necesariamente las de las instituciones mencionadas. Cualquier error u omisión es imputable únicamente a los autores.

1. Introducción

El acceso a una vivienda digna y asequible se ha convertido en uno de los principales retos sociales y económicos de España. En los últimos años, la demanda residencial ha crecido de forma notable como consecuencia del aumento de la población, concentrándose especialmente en las zonas de mayor dinamismo económico. La combinación de este crecimiento de la demanda con una oferta insuficiente y poco flexible ha contribuido a un encarecimiento sostenido de los precios de compraventa y alquiler, especialmente intenso durante los últimos años. Las dificultades de accesibilidad afectan de manera más intensa a quienes necesitan formar un nuevo hogar o cambiar de residencia, en muchos casos por razones laborales, y presentan una incidencia desigual según la renta de los hogares, la edad de sus miembros, el régimen de tenencia y el territorio.

En este contexto, la intervención del sector público en el mercado residencial tiene como meta principal favorecer el acceso de la población a una vivienda adecuada y asequible, prestando especial atención a los hogares que encuentran mayores dificultades para conseguirlo. Para ello, las políticas de vivienda deben contribuir tanto a mejorar el funcionamiento del mercado residencial y corregir las restricciones que limitan la oferta, como a mitigar las desigualdades que se producen en las oportunidades de acceso y a prevenir las situaciones de exclusión residencial. Desde una perspectiva económica, esto exige combinar objetivos de eficiencia y equidad, considerando no solo los beneficios directos de las distintas intervenciones, sino también sus posibles efectos sobre los precios, la oferta y la asignación de las viviendas entre los hogares (Andrews et al., 2011; OECD, 2021, 2024a).

Las políticas públicas de vivienda incluyen instrumentos muy diversos: regulación del suelo y de la actividad urbanística, promoción de viviendas protegidas y de alquiler asequible, regulación de los contratos y precios del alquiler, ayudas monetarias y beneficios fiscales, financiación pública y actuaciones sobre los usos alternativos del parque residencial. La valoración económica de las distintas medidas exige distinguir los objetivos perseguidos en cada caso, los mecanismos de intervención elegidos y sus resultados, tanto en relación con los efectos específicos de cada instrumento como con la mejora general de las condiciones de acceso a la vivienda, fin último de la intervención. Así, la reducción del alquiler pagado por los arrendatarios sujetos a una regulación no supone necesariamente una mejora equivalente de las oportunidades de acceso para los nuevos demandantes. De igual manera, el incremento de la construcción residencial no garantiza por sí solo que mejoren las condiciones de acceso a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

El objetivo de este trabajo es realizar una revisión crítica de las principales políticas de vivienda aplicadas en países de la Unión Europea, prestando especial atención a la evidencia empírica disponible sobre sus resultados, con la finalidad de extraer conclusiones que sirvan para orientar el diseño de políticas dirigidas a mejorar la accesibilidad residencial en España. Debemos advertir que no pretendemos ofrecer un inventario normativo exhaustivo ni una evaluación individualizada de todas las intervenciones puestas en marcha. Se trata de una selección de los trabajos que consideramos más relevantes por su solidez metodológica, su impacto académico y el interés que a nuestro juicio pueden tener para el caso español, dando prioridad a los estudios que utilizan estrategias empíricas de identificación causal de los efectos de las intervenciones, sin excluir otras aportaciones necesarias para comprender el funcionamiento de los mecanismos de intervención.

Para valorar la eficacia de las distintas políticas de vivienda, hemos considerado tanto los efectos identificados sobre las variables analizadas como sus posibles implicaciones sobre las condiciones generales de accesibilidad residencial. Pensamos que esta distinción resulta relevante porque las intervenciones pueden producir efectos diferentes sobre los precios, la oferta y las oportunidades de acceso de los hogares. De este modo, tratamos de interpretar conjuntamente la evidencia disponible, teniendo en cuenta las características de las políticas evaluadas, los métodos utilizados y las condiciones de los mercados en los que, en cada caso, se aplican. Asimismo, resulta fundamental tener en cuenta la diferente dimensión temporal de los ajustes que se producen en el mercado residencial como consecuencia de las intervenciones. Las decisiones de los hogares y de los propietarios de inmuebles existentes pueden adoptarse en el corto plazo, mientras que la construcción de nuevas viviendas, la rehabilitación o la transformación urbanística requieren períodos bastante más largos. Por tanto, nuestras conclusiones distinguen, siempre que la información lo permite, entre los efectos a corto plazo y los que se manifiestan o persisten a medio y largo plazo, y entre hogares que ya disponen de una vivienda y se benefician de una medida de protección y nuevos demandantes de vivienda.

Hemos optado por organizar la revisión de la literatura en torno a los principales instrumentos de política de vivienda, en lugar de hacerlo por países, con el propósito de facilitar la comparación de los efectos de las diferentes medidas sobre los precios, la oferta, la movilidad residencial y la distribución de costes y beneficios. Cuando los estudios ofrecen resultados dispares, hemos tratado de identificar los factores que pueden explicar esas diferencias, así como sus implicaciones para la valoración de las políticas y su posible aplicación al caso español. Asimismo, se han incorporado a la revisión algunos estudios referidos a países no pertenecientes a la Unión Europea, al considerar que aportan evidencia relevante. A estos efectos, incorporamos algunos trabajos referidos al Reino Unido, Estado miembro de la Unión Europea hasta comienzos de 2020.

Tras esta introducción, en la sección 2 esbozamos, de forma sintética, un diagnóstico de los problemas que presenta la accesibilidad residencial en España. En la sección 3 revisamos la evidencia empírica disponible sobre los principales ámbitos de intervención de las políticas de vivienda aplicadas en la Unión Europea. A partir de los resultados de esta revisión, en la sección 4 formulamos una serie de propuestas de política de vivienda para España. Finalmente, en la sección 5 se exponen algunas consideraciones sobre la necesidad de abordar en España una política de vivienda consensuada y con un horizonte de largo plazo.

2. El problema de la accesibilidad residencial en España

El mercado residencial español presenta un desequilibrio persistente entre la formación de hogares y la capacidad de respuesta de la oferta, especialmente intenso en las grandes áreas metropolitanas y en otros territorios de elevado dinamismo demográfico o sometidos a una elevada presión turística (Banco de España, 2024; Lajer Baron et al., 2024; Pérez-García y García-Montalvo, 2026). Según los datos ofrecidos por el Banco de España (2026), en 2025 se formaron alrededor de 240.000 nuevos hogares, mientras que las viviendas terminadas fueron unas 92.000. Para el periodo 2021-2025, la brecha acumulada entre esas dos magnitudes ronda las 750.000 viviendas. Esta brecha pone de manifiesto la insuficiencia de la construcción residencial en España en relación con el crecimiento del número de hogares, si bien es

necesario precisar que no constituye una estimación directa del déficit de viviendas disponibles, al no incorporar los cambios que tienen lugar en los usos del parque existente.

La concentración territorial de este desajuste importa tanto como su magnitud agregada (San Juan, 2023). Una vivienda terminada en un municipio con demanda residencial reducida no sustituye a una vivienda disponible en un área con alta actividad económica con una fuerte presión poblacional traducida en nuevos hogares. Por ello, las cifras a nivel nacional constituyen un punto de partida, pero no deben desplazar el análisis de las restricciones concretas que afectan a los mercados locales. También es necesario tener en cuenta que no se deben equiparar automáticamente viviendas terminadas con nuevas viviendas disponibles para residencia habitual. Tampoco pueden identificarse con las necesidades de alojamiento no cubiertas, pues estas categorías están afectadas por los cambios de uso de los inmuebles, la existencia de segundas residencias, las viviendas vacías, así como por las diferencias de tamaño y otras características de los alojamientos que condicionan su demanda.

Para analizar la evolución de los precios de los alquileres en España, existen distintas fuentes estadísticas administrativas, cuyas diferencias metodológicas y de cobertura deben tenerse en cuenta al interpretar sus resultados. Entre ellas, el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda (SERPAVI) proporciona información sobre los importes de los alquileres declarados fiscalmente (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2026), mientras que el Índice de Precios de Vivienda en Alquiler (IPVA) del INE mide su evolución mediante una metodología específica de construcción de índices (INE, 2023a, INE 2026a). Una distinción relevante para analizar las condiciones de accesibilidad residencial es la existente entre los alquileres correspondientes a contratos nuevos y los de contratos ya existentes. Según el IPVA, en 2024 los precios de los primeros aumentaron un 8,8 %, frente al 2,8 % registrado en los segundos (INE, 2026a). Esta diferencia sirve para poner de manifiesto que la evolución de los alquileres del conjunto del parque arrendado puede ofrecer una imagen incompleta de las condiciones económicas a las que se enfrentan los hogares que necesitan acceder a una vivienda en alquiler o cambiar de residencia. Por tanto, cualquier evaluación de una determinada intervención regulatoria que se haga debe considerar ambos segmentos del mercado.

Asimismo, las tensiones de los precios se reflejan en el esfuerzo económico de los hogares, de forma muy desigual. Por ejemplo, la tasa de sobrecarga de costes residenciales de Eurostat para 2024 fue del 7,8 % en España, frente al 8,2 % en la UE. Sin embargo, ascendía al 28,1 % entre los residentes en alquiler a precio de mercado, muy por encima del 19,2 % para el conjunto de la UE (Eurostat, 2026a, 2026b).

Como hemos dicho, las dificultades de acceso no afectan únicamente a los hogares que ya disponen de una vivienda. Según el módulo sobre dificultades de acceso a la vivienda de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) de 2025, el 44,3 % de las personas de entre 26 y 34 años convivía en 2024 todavía con alguno de sus padres. Entre quienes se encontraban en esta situación, el 47,3 % señalaba como principal motivo la imposibilidad económica de comprar o alquilar una vivienda (INE, 2026b). Recientemente, desde una perspectiva distributiva, Conde-Ruiz y Pinto (2026) obtienen que la consideración de los costes residenciales modifica de forma sustancial la medición de la pobreza.

En paralelo, el régimen de tenencia de la vivienda en España ha experimentado algunos cambios significativos. Entre 2015 y 2024, según la ECV, la proporción de hogares que residían en una vivienda en propiedad descendió del 77,3 % al 73,6 %, mientras que la tenencia en alquiler aumentó del 15,6 % al 20,4 % (INE, 2025). Pese a esta evolución, España continúa presentando una proporción de población residente en viviendas en propiedad superior a la media de la Unión Europea (73,7 % frente al 68,4 % en 2024, según Eurostat). No obstante, existen diferencias importantes entre países (Eurostat, 2026c). En varios Estados de Europa central y oriental incorporados a la UE desde 2004, como Rumanía, Eslovaquia, Hungría o Croacia, esta proporción supera el 90 %, en buena medida como consecuencia de los procesos de privatización del parque público residencial desarrollados durante la transición a la economía de mercado. En cambio, otros países europeos, caracterizados por una implantación histórica del régimen de alquiler, presentan porcentajes de propiedad considerablemente inferiores a los españoles, como Alemania (47,2 %), Austria (54,5 %), Dinamarca (60,9 %) o Suecia (64,8 %). En los Países Bajos, con un importante parque de alquiler social, esta proporción se sitúa, sin embargo, en el 68,8 %. En España, la opción del alquiler es más elevada entre los hogares jóvenes y en grupos de población de origen extranjero (Khametshin et al., 2024). No obstante, debe evitarse identificar directamente estas categorías con situaciones de bajos ingresos o vulnerabilidad económica, dada la considerable heterogeneidad existente dentro de cada una de ellas.

La importancia distributiva de estas diferencias se aprecia al combinar la fórmula de tenencia con el esfuerzo residencial. Los hogares propietarios sin deuda hipotecaria presentan, en promedio, una situación económica muy distinta de quienes afrontan alquileres de mercado y necesitan renegociar sus contratos o buscar nuevas viviendas. Pinto (2026), con microdatos de las Encuestas de Condiciones de Vida de 2019 a 2024, estima un esfuerzo residencial medio (incluyendo pagos del alojamiento y otros gastos corrientes), del 33,5 % de la renta disponible entre los arrendatarios, del 30,7 % entre los propietarios con deudas por adquisición de vivienda y del 17,3 % entre los propietarios sin deuda. No obstante, estas cifras miden la presión presupuestaria de los hogares con definiciones de gasto que incluyen componentes diferentes, por lo que no deben confundirse con una comparación homogénea de costes de uso. Aun así, estos datos evidencian que el problema de accesibilidad no puede caracterizarse únicamente a partir de un precio agregado o de la proporción de hogares con vivienda en propiedad. La información de Eurostat y los resultados de Conde-Ruiz y Pinto (2026) refuerzan esta lectura, al considerar que el coste de la vivienda empeora de forma sustancial la posición económica de numerosos hogares, particularmente los que viven de alquiler.

Por el lado de la demanda, el crecimiento demográfico, en buena medida asociado a la inmigración, la reducción del tamaño medio de los hogares y la actividad económica explican el aumento de las necesidades de alojamiento (Banco de España, 2026). Estas presiones, como se ha dicho, se distribuyen muy desigualmente por el territorio. La inmigración incrementa la demanda residencial en los mercados de destino, aunque su incidencia causal sobre los precios depende de las condiciones de los mercados de vivienda locales y de otros ajustes de mercado (Pérez-Cano y Onrubia, 2026), sin olvidar que esta población extranjera también contribuye a la disponibilidad de trabajo en el sector de la construcción. A ello se añaden, en determinados territorios, las compras de vivienda por no residentes y la competencia de usos turísticos y temporales.

Por el lado de la oferta coinciden problemas de planeamiento y gestión urbanística, escasez efectiva de suelo finalista, dificultades de provisión de infraestructuras, limitada disponibilidad de mano de obra especializada y baja productividad del sector de la construcción (Banco de España, 2026; Lores y García, 2025; Pérez García y García-Montalvo, 2026). A estas dificultades se añaden los problemas de coordinación entre los tres niveles de administración pública con competencias que afectan al mercado residencial: el Estado (legislación básica sobre suelo, regulación de los arrendamientos y financiación de programas nacionales de vivienda), las comunidades autónomas (competencias principales en vivienda, ordenación territorial y legislación urbanística) y los ayuntamientos (planeamiento y gestión urbanística municipal, concesión de licencias y prestación de determinados servicios públicos). Esta distribución de responsabilidades exigiría una actuación coordinada que no resulta fácil de conseguir. Las dificultades adquieren especial relevancia en las áreas metropolitanas, donde los mercados de vivienda y trabajo se extienden más allá de los límites municipales y las decisiones adoptadas por una administración pueden condicionar las posibilidades de actuación de las restantes. Esa falta de coordinación retrasa los nuevos desarrollos urbanísticos y dificulta la provisión de infraestructuras fundamentales para su ejecución, reduciendo de forma significativa la eficacia de las políticas destinadas a ampliar la oferta de vivienda.

A estas restricciones se suma el tamaño particularmente reducido del parque estable de alquiler social y asequible en España. De acuerdo con el indicador PH4.2 de la OCDE, las viviendas de alquiler social se sitúan en torno al 1,2 % del parque total español, frente a una media de la Unión Europea cercana al 8 % (OECD, 2024b). El escaso desarrollo de una oferta de vivienda protegida tiene raíz histórica: desde la década de los años sesenta del pasado siglo, los incentivos y programas de vivienda protegida se han orientado preferentemente a fomentar el acceso en régimen de propiedad. La descalificación posterior de muchas de esas viviendas de protección y su incorporación al mercado libre ha impedido acumular un parque permanente suficientemente amplio. De esta forma, buena parte de los hogares con menor capacidad económica se ha visto obligada a resolver sus necesidades residenciales en el mercado libre, precisamente donde la oferta muestra unas mayores restricciones. Una política de vivienda social que no prevea su permanencia puede mejorar el acceso de determinados beneficiarios en el momento inicial, pero no crea una oferta estable para las siguientes generaciones de demandantes.

La dimensión territorial de los problemas de accesibilidad residencial se manifiesta también en los efectos de la movilidad de residentes y no residentes, la formación de hogares y la utilización turística de las viviendas (Sanchis-Guarner, 2023; Pérez-Cano y Onrubia, 2026; Onrubia et al., 2026). Estos factores también condicionan la distribución de costes residenciales y la desigualdad, dimensiones documentadas mediante distintas medidas de renta y vivienda en propiedad (Onrubia et al., 2009; Conde-Ruiz y Pinto, 2026).

Este diagnóstico que hemos esbozado de forma sintética identifica las dos dificultades que, a nuestro juicio, deben guiar la intervención pública: una oferta que responde con demasiada lentitud allí donde crece la demanda, y la ausencia de alternativas estables de alquiler asequible para hogares que difícilmente pueden acceder al mercado privado. A partir de ellas cabe valorar las enseñanzas de las políticas europeas en materia de vivienda, sin

identificar el grado de implantación de las medidas con su eficacia para alcanzar los objetivos perseguidos.

3. Qué sabemos de las principales políticas de vivienda aplicadas en Europa

3.1. Regulación del alquiler

La regulación de los alquileres es uno de los ámbitos de la política de vivienda que cuenta con mayor evidencia empírica, aunque la heterogeneidad de las intervenciones evaluadas es amplia. No produce las mismas respuestas una congelación estricta de los precios de alquiler que un límite al importe inicial de los nuevos contratos, o que un sistema de limitación de las actualizaciones, o que una regulación de la duración y prórrogas contractuales. Por ello, resulta imprescindible valorar los resultados atendiendo al diseño concreto de cada medida.

Conviene separar también el objetivo de protección de los arrendatarios del objetivo de facilitar el acceso a los hogares que buscan alquilar una vivienda. La limitación de los alquileres puede moderar los pagos y reducir el riesgo de desplazamiento involuntario. Pero, al mismo tiempo, modifica los rendimientos esperados y, consecuentemente, las decisiones de los propietarios en relación con el mantenimiento de las viviendas, la calidad de sus equipamientos, la continuidad del arrendamiento o los posibles destinos alternativos que dar a los inmuebles. Asimismo, cuando aumenta la diferencia entre la rentabilidad de los alquileres sometidos a regulación y la que se podría obtener en otros segmentos del mercado, se pueden producir cambios en el uso de las viviendas o en la composición de la oferta residencial, que no siempre se detectan en los análisis empíricos basados en indicadores agregados del número de contratos

En el diseño de los controles de alquileres deben distinguirse, al menos, tres decisiones regulatorias: qué contratos quedan sujetos a límites de precios, cómo se establecen y actualizan las rentas y durante cuánto tiempo puede el arrendatario permanecer en la vivienda por decisión propia. La regulación del alquiler inicial afecta directamente al precio de acceso, mientras que las limitaciones a las actualizaciones y las prórrogas obligatorias buscan proteger a los arrendatarios frente a incrementos de renta y reforzar su estabilidad residencial. Aunque estos instrumentos suelen combinarse, sus efectos no son equivalentes. Arnott (1995) distingue entre los controles rígidos tradicionales y las regulaciones más flexibles, argumentando que sus consecuencias económicas dependen del diseño concreto y del funcionamiento del mercado. Por su parte, el análisis comparado de Krapp et al. (2020) muestra la diversidad de instrumentos y configuraciones regulatorias existentes en Europa, mientras que la revisión de Kholodilin (2024) encuentra que los controles de alquileres suelen contener los precios en las viviendas reguladas, aunque a costa de reducir la oferta de viviendas para alquiler, la inversión en mantenimiento y la movilidad residencial. Un ejemplo de intervención especialmente intensa fue el establecimiento del techo de alquileres (*Mietendeckel*) de Berlín, introducido en febrero de 2020, que congeló los precios tomando como referencia los vigentes en junio de 2019, a la vez que establecía límites para los nuevos contratos, con algunas exclusiones para las viviendas de construcción reciente.[1] Este caso

[1] La norma fue anulada por el Tribunal Constitucional Federal alemán en abril de 2021 por razones competenciales.

ilustra la importancia de distinguir entre modalidades de regulación antes de trasladar sus resultados a otros contextos.

Existe evidencia de que los controles de alquileres pueden reducir las rentas pagadas por los arrendatarios protegidos, aumentando su estabilidad residencial, aunque provocando reducciones de la oferta de viviendas en alquiler. El análisis de Diamond et al. (2019) sobre la extensión del control de alquileres en la ciudad de San Francisco encuentra una reducción de alrededor del 20 % en la movilidad de los inquilinos afectados, acompañada de una reducción cercana al 15 % en la oferta de alquiler de las viviendas sometidas a la regulación, relacionada con cambios de uso y de régimen de tenencia. Aunque se trata de un contexto ajeno a la UE, ese trabajo muestra con claridad el conflicto potencial entre la protección del inquilino existente y la disponibilidad de vivienda para nuevos demandantes.

La experiencia europea confirma que los efectos sobre precios, oferta y movilidad pueden tener diferentes intensidades, dependiendo de las características de los mercados en las distintas localizaciones. En Alemania, Breidenbach et al. (2022) evalúan la aplicación de la medida de "freno a los precios del alquiler" (*Mietpreisbremse*) introducida en 2015, empleando un estudio de acontecimientos (*event study*) y una estrategia de triples diferencias, que compara la evolución de los alquileres antes y después de la intervención, entre municipios regulados y no regulados y entre viviendas sujetas y exentas de la regulación. El trabajo encuentra, por un lado, reducciones iniciales de los alquileres anunciados de hasta el 5 %, si bien estas terminan desapareciendo entre un año y año y medio después. Asimismo, aparecen una heterogeneidad territorial significativa y cambios en la calidad de las viviendas ofertadas. Por su parte, Hahn et al. (2024) han estudiado la congelación de los alquileres de Berlín de 2020, de mayor intensidad y posteriormente anulada por razones competenciales. Estos autores obtienen que la regulación redujo entre un 7 % y un 11 % los precios solicitados por los propietarios en los anuncios de alquiler de las viviendas reguladas, en comparación con los de las viviendas a las que no afectaba la medida. Sin embargo, también identifican una reducción significativa del número de viviendas ofrecidas en alquiler y un aumento de los alquileres anunciados en municipios próximos no sujetos a la regulación, como Potsdam, aunque también identifican una reducción significativa del número de viviendas ofrecidas en alquiler y un aumento de los precios de los alquileres anunciados en municipios próximos no sujetos a la regulación.

Para París, Morin et al. (2025) estiman una reducción de los alquileres anunciados de entre el 3,7% y el 4,2 % tras la regulación de 2019, sin identificar una disminución estadísticamente significativa del número de anuncios nuevos durante el período analizado. Sin embargo, este resultado no permite concluir que el parque total arrendado no variase, puesto que los anuncios son una medida de flujo, no del stock de viviendas en alquiler. En Irlanda, Gillespie et al. (2025) encuentran, especialmente tras el endurecimiento de los límites en 2021, una disminución de anuncios de alquiler y de nuevos registros de contratos de arrendamiento, junto a un aumento de anuncios de venta de viviendas, resultados todos ellos compatibles con la retirada de parte de los propietarios del segmento de arrendamiento.

Considerados conjuntamente, estos resultados muestran que las regulaciones de alquileres, si bien pueden conseguir reducciones de precios en las viviendas sujetas a sus límites, suelen aparejar efectos contractivos sobre la oferta de viviendas en alquiler. Las diferencias observadas apuntan a la importancia del diseño de las medidas, especialmente de su

intensidad, cobertura y duración, así como de las condiciones de los mercados en los que se aplican. También resulta relevante el horizonte temporal de la evaluación, ya que algunas respuestas de los propietarios, como la retirada de viviendas del mercado de alquiler residencial o la reducción de la inversión en mantenimiento, se producen de forma gradual en el tiempo. Por ello, la valoración de estas políticas de control de alquileres deben considerar tanto sus efectos sobre los precios como sobre la disponibilidad de viviendas en alquiler, tanto para los arrendatarios actuales a los que se les aplican las medidas como para los hogares que necesitan acceder a una vivienda.

La evidencia española ilustra por qué no deben presentarse como necesariamente contradictorios los resultados de distintas evaluaciones de una misma medida. Jofre-Monseny et al. (2023) encuentran que la regulación catalana de 2020 redujo los importes medios de los alquileres entre el 4 y el 6 %, sin identificar cambios estadísticamente significativos en determinados indicadores agregados de contratos y viviendas arrendadas durante el período estudiado. Por su parte, Monràs y García-Montalvo (2025), examinando la distribución de precios y la composición de la oferta, encuentran reducciones en los segmentos de rentas superiores, incrementos en los inferiores y salidas de viviendas de los tramos altos que no se compensan con nuevas incorporaciones en los tramos inferiores. La ausencia de variaciones significativas en un agregado no excluye cambios relevantes en la composición y asignación de la oferta. También para esta regulación, Abel et al. (2025) analizan los efectos tanto de su introducción como de su posterior supresión en 2022, utilizando información sobre anuncios de alquiler y compraventa de viviendas. Los autores estiman una reducción inicial de los precios de los alquileres anunciados de entre el 6 y el 7 %, si bien este efecto desaparece transcurrido aproximadamente un año, coincidiendo con una disminución cercana al 40 % del número de anuncios de viviendas en alquiler. Asimismo, encuentran un incremento de entre el 16 y el 17 % de los anuncios de viviendas en venta y una reducción de entre el 2 y el 3 % de sus precios, identificando efectos que persisten tras la supresión de la regulación. Estos resultados ponen de manifiesto la importancia de considerar tanto el horizonte temporal de las evaluaciones como las interrelaciones entre los mercados de alquiler y compraventa de viviendas.

En cuanto a la aplicación de la Ley 12/2023 en Cataluña, iniciada en marzo de 2024, las primeras investigaciones ofrecen resultados diferentes. Pérez García (2026) encuentra una reducción de los nuevos contratos en los municipios regulados, aunque sus estimaciones sobre los precios se muestran sensibles al método de identificación utilizado. Pinto Hernández et al. (2026) no identifican una reducción estadísticamente significativa de los precios de los alquileres, mientras que Giangregorio (2026), comparando Barcelona con Madrid, estima una disminución de aproximadamente el 12 % del precio del alquiler por metro cuadrado en Barcelona. Finalmente, Pinto (2026), mediante un análisis estadístico, observa una moderación relativa de los precios, acompañada de una disminución de los anuncios de viviendas en alquiler, si bien no se trata de un análisis causal de esta regulación. Las diferencias encontradas en los resultados de estas primeras evaluaciones de la Ley 12/2023 aconsejan evaluar de forma conjunta los efectos sobre los precios, la contratación, la permanencia de las viviendas en el mercado del alquiler residencial y su posible desplazamiento hacia otros usos, teniendo en cuenta las distintas poblaciones, períodos y metodologías analizados.

En la evaluación de las medidas de control de alquileres, las consecuencias distributivas también deben ser tenidas en cuenta. Los hogares que ya disfrutan de un contrato protegido pueden obtener un beneficio directo, pero esto no garantiza que el apoyo llegue a quienes tienen menos recursos ni que las viviendas se asignen a quienes presentan mayor necesidad residencial. Cuando la oferta de viviendas en alquiler es insuficiente para atender la demanda, los propietarios disponen de mayores posibilidades para seleccionar a los arrendatarios en función de su capacidad económica, las garantías ofrecidas y la estabilidad de sus ingresos laborales. A estas barreras de acceso pueden añadirse las derivadas de las asimetrías de información entre propietarios y demandantes, así como de posibles prácticas discriminatorias hacia determinados colectivos, que pueden acentuar las dificultades de acceso de los hogares más vulnerables. Estas restricciones no quedan reflejadas necesariamente en la evolución de los precios de los alquileres regulados. Por ello, la protección contractual debe acompañarse de actuaciones capaces de mejorar las oportunidades efectivas de acceso al mercado residencial.

En términos de política pública, los resultados de las evaluaciones catalanas comentadas muestran que la estabilidad del volumen agregado de arrendamientos no permite descartar alteraciones relevantes en las viviendas accesibles a hogares con características económicas distintas. Aunque los estudios de Jofre-Monseny et al. (2023) y Monràs y García-Montalvo (2025) no lo analizan, también interesaría conocer si aparecen cambios en los requisitos de entrada, en las garantías solicitadas, en la duración de los periodos de búsqueda o en la utilización de otras modalidades contractuales. En este sentido, debemos advertir que la protección de quienes ya disponen de un alquiler no debería medirse como si se tratase de incrementos en las posibilidades de emancipación de los jóvenes, o de mejoras en el acceso de hogares recién llegados a una ciudad.

La consideración conjunta de los resultados de la literatura revisada permite extraer una conclusión relevante: los controles de alquileres pueden proteger a los arrendatarios que ya disponen de una vivienda, moderando las rentas que pagan y reforzando su estabilidad residencial, pero no contribuyen a ampliar la oferta disponible de vivienda en alquiler. Por el contrario, cuando las restricciones son suficientemente intensas y vinculantes para la contratación, pueden desincentivar la incorporación de viviendas al mercado del alquiler residencial, favoreciendo su retirada de este mercado hacia otros usos, con efectos negativos sobre la disponibilidad y composición de la oferta y sobre la movilidad residencial, especialmente a medio y largo plazo. Estos efectos pueden resultar especialmente perjudiciales para la accesibilidad residencial en mercados donde las alternativas de alquiler social y asequible son escasas o incluso inexistentes. Estos riesgos no son una mera posibilidad teórica: aparecen en distintas evaluaciones, aunque su intensidad difiere según el alcance temporal y material de la intervención. La interpretación exige distinguir precios de anuncios, precios efectivamente contratados, nuevos contratos y stock de viviendas, sin convertir esas diferencias de medición en una razón para renunciar a extraer conclusiones (Arnott, 1995; Kholodilin, 2024; Diamond et al., 2019; Breidenbach et al., 2022; Hahn et al., 2024; Morin et al., 2025; Gillespie et al., 2025; Jofre-Monseny et al., 2023; Monràs y García-Montalvo, 2025). En consecuencia, las decisiones de política pública deben considerar no solo los efectos agregados de estas medidas, sino también cómo se distribuyen sus beneficios y costes entre los arrendatarios protegidos, los propietarios y los hogares que buscan acceder a una vivienda.

La dimensión distributiva incorpora, además, mecanismos que no se reflejan necesariamente en la evolución de los precios. Weichselbaumer y Riess (2024), mediante un experimento de correspondencia en Austria, y Verhaeghe et al. (2026), a través de un metaanálisis de experimentos de campo, documentan prácticas discriminatorias en el acceso al alquiler vinculadas a características personales y al origen de los solicitantes, incluso cuando estos disponen de capacidad económica para afrontar el pago de la vivienda. En mercados con escasez de oferta, las mayores posibilidades de selección de los arrendatarios por parte de los propietarios pueden acentuar estas barreras, de modo que una reducción de los alquileres regulados no necesariamente mejora las oportunidades de acceso de todos los demandantes. A ello se añade la heterogeneidad de los efectos distributivos de la regulación identificada por Borck et al. (2026) mediante modelos de equilibrio espacial, que pone de manifiesto la importancia de considerar cómo se distribuyen sus beneficios y costes entre distintos grupos de hogares. En conjunto, estos resultados aconsejan complementar la regulación económica con medidas que mejoren la transparencia y la información, faciliten a los hogares con menor patrimonio la constitución de las garantías exigidas y establezcan procedimientos eficaces frente a las prácticas discriminatorias. Asimismo, la evaluación de estas políticas debería incorporar, junto a los precios y contratos formalizados, indicadores de demanda insatisfecha, tiempos de búsqueda y condiciones efectivas de acceso, para tener en cuenta también a los hogares que no consiguen acceder a una vivienda en alquiler.

Para España, todos estos resultados aconsejan evitar que la regulación generalizada de precios se convierta en el eje de la política de vivienda, relegando la imprescindible ampliación de la oferta, así como a las medidas focalizadas de protección. A nuestro juicio, resulta importante distinguir entre garantías razonables de estabilidad contractual y controles de rentas que modifican de forma persistente los incentivos de oferta, así como mantener un marco normativo estable y previsible que proporcione seguridad jurídica a arrendatarios y arrendadores. La prevención de la discriminación, la mejora de las garantías de acceso y la protección de los hogares vulnerables plantean, además, problemas específicos que no se resuelven necesariamente mediante límites generales a los alquileres.

Una última conclusión de la evidencia revisada es que la protección contractual y la redistribución de la renta no tienen por qué descansar sobre los mismos instrumentos. En línea con la conocida regla de Tinbergen (1952), según la cual la consecución de objetivos independientes de política económica requiere disponer de instrumentos diferenciados, conviene distinguir las medidas destinadas a proporcionar estabilidad y seguridad jurídica a los arrendatarios de aquellas orientadas a garantizar el acceso a la vivienda de los hogares con recursos insuficientes. Mientras que la regulación de los contratos puede contribuir a reforzar la estabilidad residencial y la protección de los derechos de los inquilinos, la atención a los hogares económicamente vulnerables requiere ayudas, garantías y servicios públicos específicos, integrados en las políticas de vivienda y protección social. Pensamos que esta diferenciación resulta importante para evitar que los beneficios de la intervención se concentren en los arrendatarios ya establecidos, mientras persisten o se agrandan las dificultades de acceso de los nuevos demandantes, particularmente de los jóvenes y de los hogares con menores recursos.

3.2. Oferta residencial, regulación urbanística y coordinación territorial

La capacidad de respuesta de la oferta es uno de los determinantes centrales de la evolución de los precios cuando aumenta la demanda. Las reglamentaciones de uso del suelo, densidad y edificabilidad, la duración de los procedimientos administrativos, la disponibilidad efectiva de terrenos edificables y las infraestructuras asociadas a los desarrollos urbanísticos condicionan tanto el número de viviendas que pueden construirse como el tiempo necesario para ponerlas a disposición de los hogares demandantes. La evidencia comparada respalda la importancia de estas restricciones para la accesibilidad, sin que ello, por supuesto, implique que toda regulación urbanística carezca de justificación social.

Hilber y Vermeulen (2016), utilizando un panel de entidades locales de Inglaterra y con una estrategia econométrica de variables instrumentales, encuentran que las restricciones regulatorias amplifican de manera significativa el aumento de los precios de compraventa ante incrementos de demanda. Distinguen el efecto de la regulación, la escasez física de suelo y las restricciones topográficas de cada municipio. Más recientemente, Büchler y Lutz (2024), mediante estimaciones de diferencias en diferencias con adopción escalonada para reformas de los porcentajes de edificabilidad, estiman para las localidades del cantón de Zúrich un incremento de la superficie habitable de alrededor del 9 %, entre cinco y diez años después de la introducción de la normativa de flexibilización. Sin embargo, no encuentran una reducción estadísticamente significativa de los precios de los alquileres en las áreas examinadas, una vez controladas las características de las viviendas. Ambos resultados son compatibles, ya que el aumento de la oferta residencial no tiene por qué traducirse en una disminución de los precios de los alquileres si la demanda también crece, aunque pueda contribuir a moderar su evolución. Además, se observa que los efectos sobre los precios pueden extenderse a otras zonas y aparecer en períodos más prolongados, dependiendo del ritmo de incorporación de las nuevas viviendas al mercado y de la movilidad residencial entre zonas.

Las reformas de planeamiento urbanístico deben acompañarse de procedimientos administrativos previsibles, coordinación supramunicipal y provisión de transporte, conexiones energéticas y otros servicios. En las áreas metropolitanas, la expansión residencial produce efectos que suelen exceder el término municipal y puede enfrentar los intereses de propietarios actuales, nuevos demandantes y gobiernos locales. Por consiguiente, debe tenerse en cuenta que no basta con liberalizar formalmente suelo si este no puede transformarse en suelo finalista, o no se dispone de las infraestructuras, la capacidad de construcción y la coordinación institucional necesarias. No obstante, una reducción indiscriminada de garantías ambientales o urbanísticas podría generar costes sociales superiores a las ventajas de acelerar un proyecto.

En España, la reducida elasticidad de la oferta residencial es un resultado empírico contrastado desde hace tiempo (Arrazola et al., 2015; Caldera Sánchez y Johansson, 2011). A las restricciones del planeamiento urbanístico se añaden los incentivos políticos y fiscales que condicionan las decisiones de los gobiernos municipales sobre la clasificación del suelo y el desarrollo de nuevas promociones residenciales. Estos incentivos pueden operar en direcciones contrapuestas. Por una parte, los ayuntamientos pueden encontrar electoralmente ventajoso limitar la expansión residencial para atender las preferencias de los propietarios actuales, interesados en mantener o aumentar el valor de sus viviendas, así como

en mantener los niveles de servicios de su entorno urbano. Solé-Ollé y Viladecans-Marsal (2012) encuentran que una mayor competencia electoral se asocia con una menor clasificación de nuevo suelo urbanizable, resultado compatible con una mayor influencia de los intereses de los residentes frente a los de los promotores inmobiliarios, ejercida a través de las corporaciones locales. Por otra parte, los desarrollos urbanísticos pueden proporcionar a los municipios importantes ingresos fiscales y patrimoniales, mediante cesiones obligatorias de suelo y dotaciones públicas, ingresos tributarios asociados a la construcción y, una vez finalizadas las promociones residenciales y ocupadas las viviendas, una ampliación de las bases tributarias. Hortas-Rico y Gómez-Antonio (2020) muestran que la competencia entre municipios por atraer residentes y recursos fiscales puede incentivar una expansión excesiva del suelo urbanizable.

La dimensión temporal de estos incentivos también resulta relevante, puesto que los ingresos extraordinarios de la actividad inmobiliaria y las necesidades de gasto asociadas a los nuevos desarrollos pueden influir en las decisiones municipales sobre su ritmo de ejecución. A este respecto, Solé-Ollé y Viladecans-Marsal (2019) documentan que los ayuntamientos españoles utilizaron buena parte de los ingresos extraordinarios del auge inmobiliario para incrementar el gasto, especialmente el corriente, generando problemas de ajuste cuando esos ingresos desaparecieron. Aunque esta evidencia no permite concluir que exista una estrategia municipal generalizada de dosificación deliberada del suelo, sí pone de manifiesto la importancia de los incentivos presupuestarios y políticos para comprender las decisiones urbanísticas. La literatura sobre la influencia de los intereses de los propietarios y otros grupos locales aporta evidencia adicional sobre estos comportamientos (Hilber y Robert-Nicoud, 2013; Einstein et al., 2019; Marble y Nall, 2021). En definitiva, el efecto de los distintos incentivos sobre la oferta de suelo y su ritmo de desarrollo dependerá de su importancia relativa en cada municipio, determinada a su vez por las características del mercado residencial, la composición del electorado, la situación de las finanzas locales y las relaciones con los municipios vecinos. Esta diversidad de incentivos y sus posibles efectos contrapuestos refuerza la conveniencia de una mayor coordinación supramunicipal, sin que ello implique eliminar indiscriminadamente regulaciones justificadas por externalidades ambientales, movilidad o calidad urbana (De las Rivas Sanz y Fernández-Maroto, 2023).

En el caso español, la disponibilidad efectiva de suelo requiere distinguir tres situaciones que en el debate público no siempre se diferencian suficientemente: terrenos físicamente existentes, suelos clasificados para posibles desarrollos y parcelas realmente preparadas para iniciar obras. Aunque la clasificación urbanística del suelo constituye un requisito previo, su papel instrumental en la construcción de viviendas exige completar los sucesivos procedimientos de gestión urbanística, ejecutar las obras de urbanización y dotación de infraestructuras y obtener las autorizaciones correspondientes. La duración de estos procesos representa una restricción importante para la ampliación de la oferta residencial. Según el Banco de España (2026), la transformación urbanística del suelo hasta alcanzar la condición de edificable puede requerir entre 10 y 15 años, superando incluso los 20 años en determinados casos. Igualmente, Pérez-García y García-Montalvo (2026) destacan la relevancia de esta secuencia, mientras que BBVA Research (2024) documenta las dificultades de convertir suelo en vivienda terminada en periodos razonables. A ello se suman las limitaciones de mano de obra y capacidad empresarial, los costes productivos y los problemas de conexión a infraestructuras energéticas (Banco de España, 2026; Lores, 2026).

Por tanto, la intervención pública no debería medirse únicamente por la superficie de suelo clasificado como urbanizable o por el número de viviendas proyectadas, sino por las viviendas que van superando etapas verificables de tramitación y ejecución hasta su efectiva puesta en uso.

Especial interés tiene para España el reciente estudio de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC, 2026) sobre la transformación urbanística del suelo para vivienda. El informe identifica numerosos obstáculos regulatorios y administrativos a lo largo de las distintas fases del proceso urbanístico, relacionados con la rigidez del planeamiento, la complejidad de los procedimientos de gestión urbanística, la tramitación de las licencias de edificación y la falta de coordinación entre los distintos controles e informes sectoriales. Entre sus recomendaciones destacan la flexibilización del planeamiento, incluida la revisión de los criterios de clasificación del suelo no protegido, la simplificación de los procedimientos administrativos, la mejora de la seguridad jurídica y el reforzamiento de la coordinación supramunicipal. El informe aclara, además, que estas actuaciones deben abordarse preservando aquellas garantías de protección ambiental y de calidad urbana que justifican la regulación, pero evitando que su aplicación termine generando restricciones a la oferta residencial, cuyos costes económicos y sociales resultan a menudo desproporcionados.

En España, los ayuntamientos intervienen en la elaboración y gestión del planeamiento urbanístico, mientras que las comunidades autónomas regulan la ordenación territorial y urbanística y participan, conforme a su legislación, en la aprobación de los instrumentos de planeamiento. A esta distribución de competencias se añade la necesidad de coordinar las inversiones en infraestructuras y equipamientos que requieren los nuevos desarrollos residenciales, tales como redes viarias, servicios urbanos municipales, conexiones de transporte, infraestructuras hidráulicas, equipamientos educativos y sanitarios, cuya planificación y ejecución pueden corresponder a las comunidades autónomas, al Estado o a entidades y operadores públicos especializados. Esta fragmentación competencial importa especialmente en el caso de las áreas metropolitanas, donde las decisiones de un ayuntamiento sobre nuevo suelo residencial pueden generar efectos sobre municipios próximos, sin que estos efectos se incorporen adecuadamente a los incentivos políticos y presupuestarios del ayuntamiento que adopta las decisiones. Como destaca la OCDE (OECD, 2023b), la coordinación supramunicipal y la integración de la vivienda con el transporte y los servicios no son cuestiones accesorias, sino requisitos para que la expansión de la oferta se traduzca en una mejora efectiva de la accesibilidad.

La efectividad de esta coordinación requiere algo más que el establecimiento de mecanismos formales de cooperación entre administraciones. Es necesario disponer de instrumentos de planificación supramunicipal que permitan identificar las necesidades residenciales y de infraestructuras del conjunto de cada área metropolitana, distribuir las responsabilidades de ejecución y establecer compromisos de financiación entre las administraciones públicas implicadas. De este modo, las decisiones municipales pueden tener en cuenta los costes y beneficios que generan sobre los territorios vecinos, evitando que las actuaciones de ampliación de la oferta queden condicionadas por una insuficiente coordinación entre los distintos niveles de gobierno.

Por último, la ampliación de la oferta residencial puede apoyarse tanto en nuevos desarrollos urbanísticos como en una mayor densificación de las zonas que ya disponen de

infraestructuras y servicios suficientes, y en la rehabilitación y transformación de edificios existentes para uso residencial. La combinación de estas actuaciones permite aprovechar distintas posibilidades de expansión de la oferta, atendiendo a las características y necesidades de cada ámbito territorial (Ahlfeldt et al., 2018; Comisión Europea, 2025).

3.3. Vivienda social y alquiler asequible

La promoción de vivienda social y asequible permite intervenir directamente sobre la oferta y las condiciones de acceso de hogares que no pueden obtener en el mercado una solución residencial asumible. La eficacia de los programas no debe medirse únicamente por el número de viviendas iniciadas o financiadas, ya que también importan su localización, los criterios de elegibilidad y de adjudicación, los importes de alquiler exigidos, así como la gestión posterior de esas viviendas para asegurar la permanencia del parque bajo el régimen de protección.

La evidencia comparada muestra que hablar genéricamente de vivienda social puede ocultar configuraciones muy diferentes. Es necesario distinguir la titularidad de los inmuebles, la entidad promotora o gestora, las condiciones de financiación, los criterios de acceso y el tiempo durante el cual se garantiza la protección. En algunos países existen proveedores especializados, públicos o privados sin ánimo de lucro o con beneficios limitados, que acumulan experiencia y capacidad técnica y financiera para promover y gestionar viviendas protegidas de forma continuada (OECD, 2025, 2026). Estas entidades pueden ofrecer distintas modalidades de vivienda social o asequible, sujetas a condiciones de acceso y regímenes de protección diferentes (OECD y Unión Europea, 2025). Su principal aportación consiste en contribuir, mediante la continuidad de su actividad de promoción y gestión de viviendas protegidas, a la consolidación de un parque residencial que permanezca disponible para sucesivas generaciones de hogares.

Las experiencias de Países Bajos, Austria y Dinamarca ilustran cómo estos modelos institucionales pueden contribuir a consolidar un parque estable de vivienda social y asequible. Aunque sus características responden a trayectorias históricas y condiciones institucionales y presupuestarias, diferentes según los países, ofrecen experiencias relevantes sobre los mecanismos que favorecen la continuidad de la provisión residencial a largo plazo. Angel (2023), a partir de una comparación de doce países europeos, y Angel y Mundt (2024), centrados específicamente en Austria, analizan la composición socioeconómica del parque de alquiler social y asequible y su posible "residualización", entendida como la concentración progresiva de hogares de menores ingresos en este segmento residencial. Sus resultados ponen de manifiesto la importancia de las características institucionales de los distintos sistemas de vivienda social, sin que atribuyan causalmente todos los cambios observados a las reglas de adjudicación establecidas.

En estos países, la participación de entidades especializadas, incluidas las cooperativas, permite combinar financiación a largo plazo y reinversión de excedentes, bajo obligaciones relativas al destino de las viviendas. Las comparaciones de Housing Europe (2026) y OECD y Unión Europea (2025) documentan la importancia de estas estructuras de protección. La relevancia institucional de la vivienda social en Europa también ha sido reconocida por el Parlamento Europeo (2013), cuyo pronunciamiento sitúa su provisión en la agenda de cohesión social y acceso residencial.

La experiencia comparada aconseja que las viviendas promovidas con recursos públicos no terminen abandonando el parque protegido, ya sea mediante descalificación o venta en el mercado libre. Los costes sociales de la pérdida de viviendas sociales acumuladas durante décadas son enormes, pues esas salidas obligan a comenzar de nuevo programas costosos y lentos para reponer el parque perdido. Por ello, las exigencias de mantenimiento prolongado o permanente del destino protegido, junto con el establecimiento de gestores especializados y de una financiación asumible, son elementos indispensables para que esta política sea realmente efectiva. También debe cuidarse que los alquileres asequibles pagados permitan cubrir razonablemente la financiación, el mantenimiento y la gestión del parque, combinándolos, en su caso, con aportaciones presupuestarias.

La experiencia francesa aporta otra dimensión de especial interés. Además de ampliar el número de viviendas sociales, las cuotas municipales pretenden modificar su distribución territorial. El artículo 55 de la Ley de Solidaridad y Renovación Urbana estableció obligaciones de presencia de vivienda social para determinados municipios, acompañadas de mecanismos de seguimiento y penalización por incumplimiento. La evaluación de Chapelle et al. (2026) identifica un aumento de la construcción de vivienda social y una reducción de su concentración territorial, aunque con efectos más limitados sobre la segregación residencial por niveles de renta. Estos resultados ponen de manifiesto que aumentar y distribuir más equilibradamente la oferta protegida no garantiza una mayor integración socioeconómica de la población residente en esas zonas. Para alcanzar este segundo objetivo también importan la localización concreta de las promociones, los criterios de adjudicación y las posibilidades de acceso al empleo de los hogares, así como las dotaciones de servicios públicos.

Otro problema es la asignación efectiva del parque social entre los demandantes considerados elegibles. Buurma-Olsen et al. (2025) estudian para Países Bajos la combinación de alquileres regulados y de listas centralizadas de espera de solicitantes, encontrando desajustes importantes entre las viviendas asignadas y las características y preferencia de los hogares. Aunque las estimaciones agregadas de pérdida de bienestar obtenidas son relativamente reducidas, muestran que la eficacia de un parque social no depende solamente de su volumen, sino del acierto en los criterios de elegibilidad y en su cumplimiento. Además, deben considerarse los tiempos de espera, las posibilidades de rotación de acuerdo con la mejora de la posición económica de los adjudicatarios, así como la atención a los nuevos hogares, especialmente cuando los beneficiarios pueden permanecer durante períodos muy prolongados. Esta cuestión cobra particular importancia en países que parten de un parque protegido escaso.

El diseño de las reglas de asignación introduce una tensión real entre focalización y accesibilidad general. Concentrar las viviendas de alquiler social en hogares con mayores dificultades económicas permite orientar los recursos a quienes presentan más necesidad. Sin embargo, no se debe obviar que un parque reducido y muy focalizado puede quedar asociado a largos períodos de espera y dar lugar a fenómenos de segregación social como resultado de una concentración zonificada de hogares vulnerables. En este sentido, Angel (2023) observa relaciones entre la dimensión del alquiler por debajo del precio de mercado y su residualización, mientras que Angel y Mundt (2024) obtienen, para Austria, que la composición socioeconómica puede variar según el tipo de proveedor de los alquileres,

incluso bajo criterios de acceso formalmente amplios. Buurma-Olsen et al. (2025), para Países Bajos, destacan también las diferencias existentes entre generaciones de beneficiarios. Todos estos resultados justifican que las políticas de adjudicación contemplen solamente los ingresos de entrada de los hogares, sino también la disponibilidad efectiva de viviendas para nuevos solicitantes, la movilidad entre los beneficiarios, y la adecuación del tamaño y la localización de la vivienda a las necesidades cambiantes de los hogares. El objetivo no debería ser maximizar mecánicamente la rotación, lo que resultaría incompatible con la estabilidad de los residentes, sino evitar que los criterios de permanencia bloqueen de manera injustificada el acceso al parque protegido de vivienda social y asequible. En definitiva, la evaluación de estos programas no debe limitarse al número de viviendas incluidas, sino que también debe considerar las posibilidades de acceso de los nuevos demandantes, la permanencia de la protección y la operatividad de la gestión del parque (Whitehead, 2017; Trilla y Bosch, 2018; Rodríguez Fernández, 2026).

Estos resultados son, a nuestro juicio, muy relevantes para España, donde el peso relativo del parque de alquiler social es muy reducido. En este sentido, su ampliación estable debe constituir una prioridad de la política de vivienda, sustentada en una planificación a largo plazo y no en una sucesión de promociones coyunturales, como viene sucediendo hasta ahora. Es necesario impulsar un sistema de provisión profesionalizado, con reglas de adjudicación transparentes y verificables, seguimiento de las necesidades de los hogares y una distribución territorial compatible con el acceso al empleo y la disponibilidad de transporte y servicios públicos. La colaboración con entidades especializadas y propietarios privados de viviendas debe complementar la promoción de nueva planta, con el objetivo de incorporar en el menor plazo posible viviendas adicionales, asegurando su permanencia en condiciones asequibles en horizontes temporales suficientemente largos.

La financiación y la gestión del parque protegido deben ser analizadas de forma conjunta. Si los precios pagados por los beneficiarios se mantienen por debajo del coste económico de provisión (inversión, financiación, mantenimiento y gestión), la diferencia tiene que financiarse, de forma transparente, bien mediante aportaciones presupuestarias, bien mediante condiciones ventajosas de financiación, aportaciones de suelo u otros recursos destinados a los promotores. Debe quedar claro que la sostenibilidad no consiste en alcanzar un equilibrio contable a costa de excluir a los hogares con mayores necesidades, sino en identificar el coste social de la intervención y repartirlo, de manera explícita, entre las instituciones responsables. Los modelos europeos con proveedores especializados muestran las ventajas potenciales de incorporar entidades públicas, cooperativas y organizaciones sin ánimo de lucro o de beneficio limitado, con obligaciones de reinversión y conservación del patrimonio (Housing Europe, 2026; OECD y Unión Europea, 2025; OECD, 2026). En nuestra opinión, la cuestión decisiva para España será desarrollar capacidad estable de promoción, asignación y mantenimiento, además de asegurar que las aportaciones públicas produzcan viviendas adicionales en plazos cortos y que estas sean realmente accesibles.

La evaluación de la financiación de la vivienda social debe considerar la vida útil de los inmuebles y no solo los costes asociados con el desembolso inicial. Los esquemas de financiación a largo plazo, las garantías y los fondos rotatorios pueden contribuir a una provisión sostenible, siempre que la distribución de riesgos y los compromisos presupuestarios se definan con transparencia, pues de lo contrario se corre el riesgo bien de deterioro de las

viviendas, bien de su salida hacia la venta en propiedad (OECD, 2026). En este contexto, resulta relevante la Decisión (UE) 2025/2630, que amplía el marco aplicable a determinadas compensaciones por servicios de interés económico general en la provisión de vivienda social y asequible. La oportunidad institucional debe traducirse en proyectos con criterios verificables de acceso, permanencia y viabilidad financiera, no simplemente en una ampliación formal de subvenciones. Además, las exigencias europeas de eficiencia energética y rehabilitación implican inversiones que pueden mejorar la habitabilidad y reducir consumos, pero cuyos costes no deberían trasladarse automáticamente a mayores rentas de alquiler que perjudiquen a los hogares protegidos (Directiva (UE) 2024/1275).

La discusión de los modelos sociales debe enmarcarse en la diversidad institucional europea y sus posibilidades de traslación a España. Los panoramas comparados de Krapp et al. (2020), Cousin et al. (2025) y Housing Europe (2026) muestran que la titularidad de la vivienda, su gestión y los criterios de acceso no coinciden necesariamente. No existe un modelo único que pueda importarse sin adaptar su financiación, escala y reglas de asignación. No obstante, sí existen requisitos operativos recurrentes para acumular un parque asequible estable que deben tenerse en cuenta (OECD, 2026; OECD y Unión Europea, 2025).

3.4. Ayudas directas, incentivos fiscales y financiación

Las ayudas a compradores y arrendatarios y los beneficios fiscales ligados a la adquisición o al arrendamiento tienen como propósito mejorar la capacidad económica de los hogares. Sin embargo, sabemos que en mercados donde la oferta muestra una rigidez permanente estas ayudas estimulan la demanda y pueden trasladarse, al menos en parte, a mayores precios. No obstante, conviene distinguir las ayudas al acceso, las subvenciones corrientes, los incentivos concedidos a propietarios y los instrumentos financieros dirigidos a promover oferta adicional, Sus mecanismos y efectos no son equivalentes.

La fiscalidad favorable de la vivienda en propiedad, mediante deducciones vinculadas a los préstamos hipotecarios, otros beneficios fiscales y la ausencia de tributación de los rendimientos implícitos de la residencia habitual, ha tenido tradicionalmente un peso importante en numerosos países (Onrubia, 2015; OECD, 2022). Su eficacia para facilitar el acceso a la vivienda, tanto en régimen de alquiler como de propiedad, depende en última instancia de que las rebajas impositivas concedidas no se capitalicen en los precios, así como de su distribución final entre hogares. En cuanto al acceso en propiedad, la revisión de Kholodilin (2026) encuentra evidencia empírica frecuente de aumentos de precios asociados a deducciones por intereses, sin que la evidencia sobre sus efectos en la proporción de hogares propietarios sea concluyente. En el acceso en régimen de alquiler, la orientación de las ayudas fiscales a los arrendadores puede mejorar la rentabilidad de su inversión, pero su efecto sobre la oferta adicional de alojamientos depende de que esa mayor rentabilidad realmente modifique las decisiones de mantener o incorporar viviendas al mercado, en lugar de subvencionar alquileres que se habrían producido de cualquier modo (López-Rodríguez y Matea, 2020; OECD, 2022). Por lo que respecta a las deducciones para inquilinos articuladas a través del impuesto sobre la renta personal, cuando tienen carácter no reembolsable, los hogares de menor renta pueden quedar total o parcialmente excluidos de su obtención por carecer de cuota íntegra suficiente sobre la que practicarlas.

Por su parte, Löffler y Wogh (2026), utilizando datos administrativos para Países Bajos, encuentran que la exención del impuesto sobre las transmisiones inmobiliarias introducida en 2021 para los compradores jóvenes no aumentó significativamente la proporción de hogares propietarios a medio plazo, aunque sí alteró el momento de realización de las compras. Los autores estiman una elevada capitalización del beneficio fiscal en los precios (entre el 1,2 y el 1,8 %, frente a una reducción impositiva de dos puntos porcentuales), concentrándose las ganancias de bienestar principalmente en los hogares de renta media-alta.

La evidencia sobre la incidencia económica de las subvenciones monetarias a los arrendatarios muestra, por su parte, una considerable heterogeneidad. Fack (2006) estima, para una ampliación de las ayudas en Francia, que alrededor de 0,78 euros de cada euro adicional de subvención se trasladaron a los alquileres pagados por los nuevos beneficiarios, sin mejoras apreciables en la calidad de las viviendas. También para Francia, Grislain-Letrémy y Trevien (2022) identifican efectos alcistas persistentes sobre los alquileres, incluso para los arrendatarios no beneficiarios de las ayudas, si bien pierden significatividad a largo plazo en el segmento de viviendas de menor tamaño, observándose una expansión de la oferta en el caso de las viviendas de una sola estancia. Para el Reino Unido, Brewer et al. (2019) estiman que, tras la reducción de las ayudas al alquiler en 2011 y 2012, cerca del 90 % de la pérdida de prestaciones fue soportado a corto plazo por los arrendatarios, aunque con diferencias importantes asociadas a la sensibilidad de su demanda de servicios de vivienda, lo que limita la extrapolación de estos resultados a ampliaciones de las ayudas. En Finlandia, Eerola y Lyytikäinen (2021) y Eerola et al. (2026) no encuentran incrementos estadísticamente significativos de los precios de los alquileres como respuesta a los aumentos de las subvenciones, lo que habría permitido a los hogares beneficiarios reducir su gasto neto en vivienda en una cuantía próxima a la de las ayudas adicionales recibidas, incluso en mercados con restricciones de oferta. No obstante, hay que tener en cuenta que, en los casos analizados para Finlandia, esta reducida capitalización de las ayudas en los alquileres se produce cuando la demanda de servicios de vivienda de los beneficiarios apenas responde al incremento de las prestaciones.

En conjunto, estos resultados ponen de relieve la importancia de tener en cuenta en el diseño de los programas de ayudas las condiciones del mercado, principalmente las elasticidades a corto y largo plazo de la oferta y la demanda en los segmentos del mercado a los que se dirigen. Si bien las subvenciones pueden aliviar de forma efectiva el esfuerzo residencial de determinados hogares, su efectividad distributiva puede verse comprometida cuando se conceden de forma generalizada en mercados con fuertes tensiones entre oferta y demanda, sin medidas que favorezcan la expansión de la primera. Por ello, la evaluación de estas políticas debe considerar no solo la reducción efectiva del gasto neto en vivienda de los hogares beneficiarios, sino también sus efectos sobre las condiciones de acceso al mercado del alquiler, distinguiendo entre los hogares que ya disponen de un contrato de arrendamiento y aquellos que necesitan encontrar una vivienda, así como las posibles consecuencias negativas sobre el esfuerzo residencial de los hogares no beneficiarios.

Los avales y programas de apoyo a la financiación hipotecaria pueden reducir las barreras derivadas de la insuficiencia de ahorro previo a la adquisición, aunque no eliminan las restricciones de capacidad de pago a lo largo de la vida de los préstamos. La evaluación del programa *Help to Buy* británico muestra efectos distintos según las características de los

hogares y la elasticidad local de la oferta. Así, Tracey y van Horen (2025) encuentran, tras su entrada en funcionamiento, un aumento de las adquisiciones por parte de quienes acceden por primera vez a la vivienda en propiedad, especialmente entre quienes no recibían apoyo familiar para la compra, pero con beneficios concentrados en hogares de renta relativamente elevada. Carozzi et al. (2024) identifican aumentos de precios sin incrementos significativos de construcción en Londres, frente a una mayor respuesta de la oferta en otras áreas. Por su parte, Boileau et al. (2026), en una evaluación ex ante de estos programas para Inglaterra, subrayan sus limitaciones distributivas, al concentrarse las mejoras de accesibilidad en los hogares de renta relativamente elevada, mientras que los avales hipotecarios apenas permiten superar las restricciones de endeudamiento asociadas a la insuficiencia de ingresos de los hogares de menor renta. Para el caso español, estos resultados aconsejan condicionar cualquier ampliación de los programas de avales al diagnóstico previo de los mercados residenciales, evaluar en qué medida permiten adquisiciones que no se habrían producido en ausencia de estos instrumentos y vigilar sus efectos sobre los precios. Las ventajas fiscales generalizadas destinadas a la adquisición plantean problemas similares, agravados cuando el importe del beneficio crece con la renta, el patrimonio o el tipo marginal del contribuyente (García-Montalvo, 2007, 2012; OECD, 2022).

En definitiva, la evidencia revisada no permite cuestionar de forma generalizada la efectividad de las ayudas a la demanda de vivienda, pero sí pone de relieve la necesidad de que su diseño responda a necesidades bien identificadas y se focalice adecuadamente en los hogares a los que se pretende beneficiar. La evaluación de los programas de ayudas debe considerar tanto la proporción de estas que beneficia efectivamente a estos hogares, frente a la que se capitaliza en los precios de los alquileres o en los precios de compraventa, como la respuesta de la oferta y los costes presupuestarios y de oportunidad de los recursos públicos empleados. En España, donde las restricciones de oferta son especialmente intensas en determinadas áreas, estas consideraciones aconsejarían evitar políticas de concesión generalizada de ayudas a la compra o al alquiler, teniendo en cuenta además que la ampliación del colectivo de beneficiarios absorbería un importante volumen de recursos presupuestarios necesarios para poder ampliar el parque de vivienda social y asequible. En este sentido, la financiación pública de promociones residenciales mediante préstamos, garantías o fondos especializados puede constituir una alternativa adecuada, pero siempre que contribuya a generar una oferta adicional de vivienda económicamente sostenible y garantice una distribución eficiente de los riesgos entre los agentes públicos y privados participantes.

Es importante no confundir el grado de capitalización de una ayuda con su valoración social completa. Una transferencia monetaria, directa o indirecta, puede mejorar la situación de hogares con restricciones de liquidez, pero sabemos que parte de su cuantía puede trasladarse a los precios si la oferta es poco elástica. En ese caso, el coste presupuestario no coincide con el beneficio neto de los hogares a los que se pretende proteger. Desde la perspectiva de la economía pública, la evaluación de una medida de este tipo exige comparar ese beneficio, incluidos sus efectos distributivos, con el coste de los recursos utilizados, incluidas las pérdidas de eficiencia derivadas de los cambios en el comportamiento de los agentes. La literatura sobre diseño de transferencias en especie y el enfoque del valor marginal de los fondos públicos ofrecen un marco para ordenar esa comparación (Currie y Gahvari, 2008; Finkelstein y Hendren, 2020). No se trata de sustituir la evidencia empírica por

una aplicación mecánica basada en un indicador de bienestar, sino de complementar el análisis valorativo explicitando el objetivo distributivo perseguido, los criterios de elegibilidad y la incidencia efectiva prevista, de manera que la posterior evaluación pueda contrastarlos con los resultados observados.

Este razonamiento no obliga a rechazar medidas redistributivas cuyo efecto agregado sobre la oferta resulte limitado, pero sí a justificar su finalidad, orientar bien la ayuda y comparar instrumentos alternativos en términos de análisis coste-beneficio. En particular, cuando la dificultad es la insuficiencia de ingresos, la protección monetaria puede ser un instrumento necesario, pero cuando el principal obstáculo es la escasez física de viviendas, la misma transferencia difícilmente resolverá por sí sola el problema de accesibilidad.

3.5. Alquiler turístico, viviendas vacías y movilización del parque existente

La construcción de nuevas viviendas no constituye el único margen de ampliación de la oferta residencial. En determinados mercados, el alojamiento turístico y temporal, las segundas residencias y otros usos de los inmuebles compiten con el alquiler residencial permanente. La intensidad de esta competencia depende de las características de los mercados locales y de los incentivos económicos de los propietarios, por lo que no cabe considerar sin más que cada vivienda destinada a un uso alternativo estaría necesariamente disponible para el alquiler residencial habitual.

De acuerdo con la evidencia empírica revisada, conviene distinguir entre los efectos de la expansión del alojamiento turístico sobre los mercados residenciales y los de las medidas adoptadas para regular esta actividad. Los análisis comparados de Reichle et al. (2023) y Batista et al. (2025) encuentran asociaciones positivas entre la presencia de alojamientos turísticos y los precios residenciales, especialmente en áreas urbanas con una elevada concentración de los primeros, si bien estas asociaciones no permiten necesariamente establecer relaciones de causalidad. Por su parte, Duso et al. (2024), utilizando las reformas restrictivas introducidas en Berlín en 2016 y 2018, constatan una reducción de los anuncios de alojamiento turístico tras ambas intervenciones, pero un aumento de los anuncios de alquiler residencial de larga duración principalmente después de la primera de las dos reformas. Con una estrategia econométrica de variables instrumentales, estos autores estiman que cada alojamiento turístico de carácter comercial adicional reduce la oferta local anunciada de alquiler residencial de larga duración entre 0,23 y 0,37 viviendas.

En cuanto al diseño y la aplicación de las medidas regulatorias, cabe distinguir tres ámbitos de intervención. En primer lugar, la obtención de información fiable sobre los inmuebles y sus usos, mediante registros y obligaciones de comunicación de datos por parte de las plataformas digitales. En segundo lugar, el establecimiento de condiciones para el ejercicio de la actividad, que pueden incluir autorizaciones y restricciones territorialmente diferenciadas. En tercer lugar, la dotación de medios suficientes para la inspección y sanción de las infracciones. Los análisis comparados de Bei y Celata (2023) y el estudio de Gyódi et al. (2025) para Barcelona ponen de relieve la importancia de estos instrumentos para garantizar el cumplimiento efectivo de la regulación. No obstante, debe tenerse en cuenta que la reducción del número de anuncios de alojamiento turístico, utilizada habitualmente como indicador de los efectos de estas intervenciones, no implica necesariamente una incorporación equivalente de viviendas al mercado de alquiler residencial, pues los

propietarios que decidan abandonar la actividad turística pueden optar por otros usos distintos del arrendamiento. Por tanto, la evaluación económica de estas políticas debe distinguir entre su eficacia en el control de la actividad turística y su contribución efectiva a ampliar la oferta de alquiler residencial y mejorar las condiciones de acceso a la vivienda.

En conjunto, la evidencia revisada, incluidos los trabajos para España de García-López et al. (2020), Morillas et al. (2026) y Chaves-Fonseca (2026), aconseja orientar las intervenciones hacia aquellos ámbitos territoriales en los que la competencia entre usos del parque de vivienda es especialmente intensa. La evaluación de las medidas debe atender tanto al número de viviendas efectivamente incorporadas al mercado residencial permanente como a sus efectos sobre los precios y las condiciones de acceso en las zonas afectadas. La aplicación indiscriminada de restricciones, sin considerar las características de los mercados locales, genera costes económicos y administrativos, sin contribuir de forma apreciable a incrementar la disponibilidad de vivienda asequible en aquellos lugares donde existen mayores necesidades residenciales.

Por lo que respecta a las viviendas desocupadas, Segú (2020) encuentra para Francia que el impuesto sobre viviendas vacías redujo su tasa alrededor de un 13 % en los municipios afectados en el período examinado, con efectos especialmente relevantes en el caso de desocupaciones prolongadas. Aunque la mayor parte de las viviendas movilizadas pasó a utilizarse como residencia principal, este trabajo no identifica qué parte de los inmuebles movilizados pasó concretamente al alquiler. En España, el Censo de 2021 identificaba alrededor de 3,8 millones de viviendas vacías, con una elevada incidencia de la desocupación en los municipios de menor tamaño (INE, 2023b). Estas cifras agregadas deben interpretarse con bastante cautela, pues muchas de ellas se localizan fuera de los mercados tensionados, o, en otros casos, presentan situaciones jurídicas, patrimoniales, de habitabilidad y de demanda muy diferentes. En consecuencia, la política de movilización de viviendas debe basarse en información local actualizada, en la activación de programas de rehabilitación, en la potenciación de la intermediación profesional, así como en el establecimiento de garantías de retorno al mercado. En el caso de utilizarse instrumentos fiscales para tratar de incentivar estos cambios de uso, las medidas aprobadas deben estar siempre dirigidas a objetivos verificables, de manera que puedan retirarse si se comprueba su falta de eficacia o que sus costes superan sus beneficios, en términos sociales.

La incorporación de políticas de movilización de viviendas vacías requiere conocer tanto la localización de los inmuebles como las causas de su desocupación. Esto, a su vez, obliga a los ayuntamientos a contar con medios suficientes de gestión, lo que apareja un incremento de los costes administrativos. Por otro lado, en aquellas zonas donde existe una demanda residencial insatisfecha, los instrumentos fiscales que encarecen el mantenimiento injustificado de las viviendas en situación de desocupación prolongada pueden incentivar su incorporación al mercado. Sin embargo, cuando la desocupación obedece a otras circunstancias, pueden resultar más adecuados los programas de intermediación y garantía del alquiler, las ayudas a la rehabilitación o las actuaciones dirigidas a resolver los obstáculos jurídicos y administrativos que dificultan su utilización residencial. En el caso de España, el alcance agregado de estas medidas previsiblemente será limitado, dada la distribución territorial del parque de viviendas vacías, muy localizado en las zonas con menores tensiones residenciales. En todo caso, la evaluación de estas intervenciones debe centrarse en

determinar el incremento real de la oferta de vivienda destinada a residencia habitual alcanzado, si se ha producido una mejora de la accesibilidad, y en todo caso, considerando el coste de los recursos públicos empleados en las actuaciones.

En definitiva, la experiencia comparada muestra que las posibilidades de ampliar la oferta residencial mediante la movilización del parque existente deben valorarse atendiendo a las características de los mercados locales y a las causas que determinan los usos alternativos o la desocupación de las viviendas, algo que no es sencillo de implementar. Aunque estas actuaciones pueden contribuir a mejorar la accesibilidad residencial en determinados ámbitos territoriales, su alcance agregado en España previsiblemente será limitado. Por consiguiente, pensamos que deben concebirse como medidas complementarias, y no sustitutivas, de las políticas dirigidas a ampliar de forma sostenida la oferta residencial.

4. Lecciones para España: prioridades y propuestas de política pública

La evidencia sobre las políticas de vivienda aplicadas en los países europeos, junto con el diagnóstico realizado para España, permite establecer algunas prioridades y propuestas para orientar la política pública en nuestro país. A nuestro juicio, alcanzar una mejora duradera de la accesibilidad residencial en España requiere actuar fundamentalmente en dos direcciones. Por un lado, aumentar de manera sostenida la oferta de vivienda, con mayor intensidad allí donde se concentra el crecimiento de la demanda. Por otro, desarrollar una oferta estable de alquiler social y asequible para aquellos hogares que encuentran mayores dificultades para acceder al mercado residencial. Estos dos objetivos principales se encuentran estrechamente relacionados y deberían constituir el eje de la política de vivienda, condicionando el diseño y la utilización de los restantes instrumentos de intervención.

Las propuestas que presentamos a continuación tratan de trasladar las enseñanzas de la experiencia europea a las características del mercado residencial español, teniendo en cuenta nuestro marco institucional. En su formulación, hemos considerado importante distinguir entre las actuaciones de carácter estructural, cuyos resultados se irán materializando necesariamente a medio y largo plazo, y aquellas medidas dirigidas a atender las necesidades residenciales más inmediatas de los hogares. La complementariedad entre ambos tipos de actuaciones resulta fundamental para avanzar en la consecución de los objetivos de eficiencia y equidad que justifican la intervención pública en el ámbito de la vivienda.

4.1. Aumentar la capacidad de respuesta de la oferta residencial

La reducción de las restricciones que limitan la capacidad de respuesta de la oferta residencial ante incrementos de la demanda debe constituir una prioridad de la política de vivienda en España, especialmente en las áreas de mayor dinamismo demográfico y económico. En particular, consideramos que es necesario abordar una reforma de los procedimientos de planeamiento y gestión urbanística, capaz de acortar sustancialmente los plazos de transformación del suelo y de autorización de las promociones residenciales. Esta reforma debería simplificar los trámites administrativos, eliminar duplicidades entre administraciones públicas, y reducir los márgenes de discrecionalidad de las decisiones relacionadas con la urbanización. Asimismo, las medidas adoptadas deben proporcionar una mayor seguridad jurídica a los agentes participantes preservando, por supuesto, aquellas

exigencias de protección ambiental, seguridad y calidad urbana que justifican este tipo de regulación. La disponibilidad efectiva de suelo finalista en los ámbitos territoriales con mayores necesidades residenciales, y no simplemente el aumento de la superficie clasificada como urbanizable, debe constituir el principal objetivo de estas actuaciones.

La planificación urbanística debe contemplar conjuntamente las posibilidades de ampliación de la oferta mediante nuevos desarrollos urbanísticos, el aumento de la edificabilidad en zonas que dispongan de infraestructuras y servicios adecuados, y la rehabilitación y transformación para uso residencial de inmuebles ya existentes. Es importante que la elección entre estas alternativas responda a las características específicas de cada ámbito territorial, considerando tanto sus costes económicos y ambientales como su contribución a satisfacer las necesidades residenciales.

Asimismo, proponemos mejorar los sistemas de información pública sobre la disponibilidad de suelo y su situación urbanística, de manera que permitan conocer, con la máxima transparencia, las posibilidades de construcción residencial en cada zona, particularmente en las de mayor demanda. Esta información debe servir para identificar con nitidez los obstáculos que dificultan su materialización, permitiendo la realización de un seguimiento de los plazos de ejecución de las actuaciones urbanísticas, desde la aprobación de los instrumentos de planeamiento hasta la efectiva puesta en uso de las viviendas.

4.2. Coordinar la expansión residencial con la provisión de infraestructuras y la mejora de la capacidad productiva del sector de la construcción

La ampliación de la oferta residencial requiere una planificación coordinada de las inversiones en infraestructuras de transporte, redes energéticas, abastecimiento de agua, equipamientos y servicios públicos. Esta coordinación resulta especialmente necesaria en las áreas metropolitanas, donde los mercados de vivienda y trabajo exceden ampliamente los límites administrativos de los municipios.

En España, la distribución de competencias en estas materias aconseja potenciar los instrumentos de planificación supramunicipal, de manera que permitan identificar las necesidades residenciales del conjunto de cada área metropolitana, programar las inversiones en infraestructuras, distribuir las responsabilidades de ejecución y establecer compromisos de financiación, en su caso, entre las administraciones implicadas. En el diseño de estos instrumentos deberían tenerse en cuenta los incentivos políticos y presupuestarios que condicionan las decisiones urbanísticas de los ayuntamientos, tratando de evitar que las decisiones adoptadas desde la perspectiva municipal dificulten la realización de actuaciones de interés general para el conjunto del área metropolitana. En este sentido, consideramos importante que los mecanismos de financiación de las infraestructuras y servicios públicos asociados a los nuevos desarrollos residenciales tengan en cuenta la distribución territorial de los costes y beneficios de estas actuaciones.

Igualmente, consideramos necesario evitar que las necesidades de financiación de los ayuntamientos condicionen sus decisiones de planeamiento y gestión urbanística. Los desarrollos urbanísticos proporcionan recursos a los municipios por distintas vías: ingresos tributarios asociados a la construcción y transmisión de inmuebles, cesiones obligatorias de suelo correspondientes a los aprovechamientos urbanísticos de la Administración, ejecución de infraestructuras y dotaciones públicas a cargo de los promotores y, posteriormente,

ampliación de las bases tributarias municipales relacionadas con los inmuebles construidos. La utilización de los ingresos asociados a la actividad urbanística como fuente ordinaria de financiación municipal puede incentivar comportamientos estratégicos de los gobiernos locales respecto a la clasificación y transformación del suelo, su puesta a disposición para la edificación y el ritmo de ejecución de los nuevos desarrollos. Asimismo, la ampliación de las bases tributarias del IBI puede favorecer reducciones futuras de sus tipos impositivos por meras razones de cálculo político-electoral. Por ello, tanto la regulación urbanística como el diseño del sistema de financiación municipal deberían desarrollarse minimizando estos incentivos, procurando que las decisiones urbanísticas respondan fundamentalmente a criterios de eficiencia en la ordenación territorial y de satisfacción de las necesidades residenciales.

Junto a las medidas anteriores, resulta necesario abordar las restricciones de capacidad productiva del sector de la construcción, identificadas en el diagnóstico para España. Ante la escasez de mano de obra especializada y el progresivo envejecimiento de la población ocupada en el sector, consideramos necesario impulsar la formación profesional, favorecer la incorporación de jóvenes a estas actividades y facilitar, de forma complementaria, la contratación en origen de trabajadores extranjeros con las cualificaciones requeridas. En este sentido, las ocupaciones del sector de la construcción con mayores dificultades de cobertura deberían recibir una atención preferente en la programación de las contrataciones en origen. Estas actuaciones, junto con la incorporación de innovaciones tecnológicas y la industrialización de los procesos constructivos, deberían programarse teniendo en cuenta los desarrollos urbanísticos previstos, con el objetivo de mejorar la productividad del sector y reducir los costes y plazos de ejecución de las promociones residenciales.

4.3. Consolidar un parque permanente de alquiler social y asequible

El reducidísimo tamaño del parque español de alquiler social, unido a las dificultades económicas de numerosos hogares para acceder al mercado privado, justifica situar su ampliación entre las principales prioridades de la política de vivienda. Las experiencias de Austria, Dinamarca y Países Bajos ofrecen enseñanzas particularmente relevantes sobre los mecanismos institucionales y financieros que han permitido consolidar una oferta estable de vivienda social y asequible.

En primer lugar, consideramos imprescindible que los recursos públicos destinados a la promoción de estas viviendas contribuyan a la ampliación progresiva de un parque residencial protegido, evitando su pérdida posterior mediante procesos de descalificación o transmisión al mercado libre, como ha sucedido históricamente en España. Para ello, deberían establecerse obligaciones de mantenimiento permanente del destino protegido de las viviendas, acompañadas de mecanismos de financiación y gestión que permitan asegurar su conservación y sostenibilidad económica a largo plazo. La efectividad de estas obligaciones exige, además, disponer de mecanismos operativos de supervisión y control, dotados de suficiente autonomía funcional y sujetos a criterios objetivos y transparentes, que garanticen su cumplimiento, evitando que las decisiones sobre el destino de las viviendas puedan quedar condicionadas por intereses políticos de carácter coyuntural, como a menudo ha sucedido.

En segundo lugar, proponemos desarrollar en España un sistema profesionalizado de provisión de vivienda social y asequible que, junto a las entidades públicas, permita la participación de cooperativas, organizaciones sin ánimo de lucro y entidades con beneficios limitados, sujetas

a obligaciones de mantenimiento del régimen de protección y de reinversión de los excedentes en la conservación y ampliación del parque. No obstante, la magnitud de las necesidades residenciales existentes en España y la conveniencia de atenderlas en plazos razonables requieren movilizar un volumen de recursos financieros difícilmente asumible con cargo exclusivamente a los presupuestos públicos o mediante la capacidad financiera de estas entidades (Montoriol-Garriga, 2024). Por ello, consideramos imprescindible favorecer la participación de inversores privados con horizontes de inversión a largo plazo, mediante fórmulas que permitan compatibilizar la obtención de rentabilidades razonables, acordes con los riesgos asumidos, bajo aval público, con el mantenimiento permanente de las condiciones de asequibilidad de las viviendas.

En este sentido, merece especial atención la creación de fondos de inversión especializados en vivienda social y asequible, capaces de canalizar tanto los recursos de inversores institucionales, entre ellos los fondos de pensiones y las compañías de seguros, como el ahorro de los particulares, en la línea de las propuestas realizadas por el Housing Advisory Board (2025) de la Comisión Europea. Además, estos instrumentos pueden contribuir a reducir las desigualdades intergeneracionales en el acceso a la vivienda, canalizando parte del ahorro acumulado por las generaciones de mayor edad hacia la ampliación de la oferta residencial asequible para las generaciones más jóvenes. Las aportaciones presupuestarias, las cesiones de suelo, los préstamos a largo plazo y las garantías públicas deberían desempeñar un papel catalizador de estas inversiones, asegurando su adicionalidad, una distribución eficiente de los riesgos entre los sectores público y privado y el cumplimiento de los compromisos de asequibilidad. Para ello, deberían aprovecharse también las posibilidades que ofrece el nuevo marco comunitario de los servicios de interés económico general.

En tercer lugar, resulta conveniente diferenciar, dentro de esta política, las necesidades residenciales de los hogares de menor renta, que requerirán un mayor grado de subvención pública, de las de aquellos otros que, aun disponiendo de una capacidad económica superior, encuentran dificultades para acceder al mercado residencial. Esta diferenciación debe trasladarse al diseño de los programas, tanto en lo que respecta a los criterios de elegibilidad y adjudicación, como a los precios de los alquileres exigibles y a las necesidades de financiación pública. En todo caso, la valoración económica de los programas a desarrollar debe tener en cuenta los costes de promoción, financiación, mantenimiento y gestión de las viviendas a lo largo de su vida útil, identificando de forma explícita las aportaciones públicas necesarias para garantizar su asequibilidad.

Finalmente, la localización de las promociones y los criterios de asignación de las viviendas deben contribuir a evitar los problemas de segregación generados por una elevada concentración en zonas urbanas concretas de hogares en situación de vulnerabilidad económica y social. La planificación de los parques de vivienda protegida debe tener en cuenta las posibilidades de acceso al empleo, al transporte y a los servicios públicos, evitando la discriminación en las dotaciones. Asimismo, deben establecerse procedimientos transparentes de adjudicación y mecanismos de revisión de las condiciones de permanencia que, sin comprometer la estabilidad residencial de los beneficiarios, permitan adaptar la

asignación de las viviendas a los cambios en las necesidades y circunstancias económicas de los hogares, facilitando también el acceso de nuevos demandantes.

4.4. Compatibilizar la protección de los arrendatarios con el aumento de la oferta de alquiler

En el diseño de las políticas dirigidas al mercado del alquiler, consideramos fundamental diferenciar entre los objetivos de estabilidad residencial de los arrendatarios, de protección de los hogares económicamente vulnerables y de mejora de las oportunidades de acceso a la vivienda. Como se ha dicho, la consecución de estos objetivos requiere instrumentos de intervención diferenciados.

A nuestro juicio, España necesita un marco de regulación de los arrendamientos residenciales estable y previsible, que proporcione, de forma equilibrada, seguridad jurídica tanto a arrendatarios como a arrendadores. Las reglas sobre duración de los contratos, actualización de los alquileres y condiciones de resolución contractual deben favorecer la estabilidad residencial, preservando al mismo tiempo los incentivos económicos de los propietarios para incorporar y mantener sus viviendas en el mercado del alquiler habitual, así como para realizar las inversiones necesarias para su conservación.

Los resultados de las evaluaciones de las medidas de control de alquileres, tanto europeas como españolas, desaconsejan convertir los controles generalizados y prolongados de los precios en el instrumento principal de una política dirigida a mejorar la accesibilidad residencial. Las decisiones sobre el establecimiento, mantenimiento o modificación de estas medidas deben considerar de forma preferente sus consecuencias sobre la disponibilidad de viviendas y las oportunidades de acceso de los nuevos demandantes, entre ellos los jóvenes que desean emanciparse, los hogares de nueva formación y quienes necesitan cambiar de residencia por razones laborales o familiares.

Por otra parte, la protección de los hogares en situaciones de vulnerabilidad económica debe descansar fundamentalmente en instrumentos específicos de protección social, complementarios de la política de vivienda. En este sentido, proponemos reforzar los programas de ayudas, intermediación y garantías para el alquiler, así como los mecanismos de atención ante situaciones de impago y riesgo de pérdida de la vivienda, incluyendo la provisión de alternativas habitacionales cuando resulten necesarias. La efectividad de estas actuaciones exige establecer mecanismos rigurosos de comprobación de los requisitos de acceso y de revisión periódica de las circunstancias económicas y residenciales de los hogares beneficiarios, de manera que las ayudas puedan adaptarse a los cambios sobrevenidos en sus necesidades, tanto en su cuantía como en su duración. Consideramos importante, en este ámbito, que la financiación de estas actuaciones permita una distribución explícita y equitativa de los costes de la protección social, evitando que recaigan sobre los propietarios privados, ajenos a estas responsabilidades de cobertura social. Asimismo, deben reforzarse los mecanismos de prevención y actuación frente a las prácticas discriminatorias que dificultan el acceso al alquiler de determinados colectivos, especialmente de la población inmigrante.

4.5. Reorientar las ayudas directas, los incentivos fiscales y los instrumentos financieros

Los programas de ayudas a la demanda de vivienda deberían orientarse a resolver necesidades económicas bien identificadas, de forma selectiva, en lugar de utilizarse de

manera generalizada para aumentar la capacidad de pago de los hogares. Su diseño debe atender tanto a los objetivos distributivos perseguidos como a las características de los mercados residenciales en los que se aplican.

En el caso de las subvenciones a arrendatarios, consideramos que su principal justificación reside en reducir el esfuerzo residencial de aquellos hogares cuyos ingresos resultan insuficientes para afrontar los costes de una vivienda adecuada. La determinación de la cuantía de las ayudas y los requisitos para su obtención deberían tener en cuenta las circunstancias económicas y residenciales de los beneficiarios, sin olvidar la alta probabilidad de capitalización de las ayudas en los precios de los alquileres cuando la oferta asequible es estrecha. La elección entre ayudas monetarias y beneficios fiscales debe considerar, además, la capacidad efectiva de los hogares para beneficiarse de estos últimos. En particular, cuando se pretende apoyar a los hogares de menor renta, las transferencias monetarias o los créditos fiscales reembolsables pueden resultar instrumentos más adecuados que las deducciones no reembolsables en el IRPF, que pueden dejar fuera a hogares con ingresos bajos que no generen la suficiente cuota tributaria sobre la que practicar esas deducciones.

En cuanto a los programas de avales públicos para la adquisición de vivienda, su utilización debería centrarse en aquellos hogares que, disponiendo de ingresos suficientes para asumir los compromisos financieros derivados de la compra, carecen, de forma contrastada, del ahorro previo necesario para acceder a la financiación hipotecaria. Estos programas, en ningún caso, deberían sustituir la aplicación de los criterios de solvencia por parte de las entidades financieras en la concesión de préstamos, debiendo valorarse, asimismo, los riesgos financieros asumidos por el sector público. En su diseño deben tenerse en cuenta, además, las posibles respuestas de la oferta en los mercados donde se localizan las viviendas objeto de adquisición. Atendiendo a sus conocidos efectos de traslación a los precios de compra y a su incidencia distributiva, no consideramos justificado recuperar los beneficios fiscales generalizados a la adquisición de vivienda habitual.

Respecto de los incentivos fiscales a los arrendadores, su concesión debería estar vinculada, en la medida en que resulte administrativamente viable, a decisiones de los propietarios que contribuyan efectivamente a aumentar la oferta de viviendas en alquiler residencial o a mantenerlas en el mercado en condiciones de asequibilidad verificables. Por consiguiente, debe evitarse que los recursos públicos destinados a estos incentivos se traduzcan exclusivamente en un incremento de la rentabilidad neta de las inversiones inmobiliarias de aquellos propietarios que habrían adoptado las mismas decisiones de arrendamiento en ausencia de esta ayuda pública. Así, este tipo de incentivos fiscales sobre la oferta no deberían ser generales, sino focalizarse en zonas específicas con escasez de oferta previamente identificada.

En general, la asignación de recursos públicos a los programas de ayudas debe realizarse teniendo en cuenta tanto la distribución efectiva de sus beneficios como los costes presupuestarios y de oportunidad de los recursos empleados. En el contexto español, consideramos especialmente importante evitar que la financiación de programas generalizados de ayudas a la compra o al alquiler comprometa la disponibilidad de los

recursos presupuestarios necesarios para la ampliación sostenida de la oferta de vivienda social y asequible.

4.6. Movilizar el parque existente mediante actuaciones selectivas

Las posibilidades de aumentar la oferta de vivienda destinada a residencia habitual, mediante cambios en los usos del parque existente, deben aprovecharse allí donde puedan contribuir de forma apreciable a mejorar las condiciones de accesibilidad residencial. Por lo que respecta al alojamiento turístico y a los arrendamientos temporales, las intervenciones regulatorias deberían concentrarse en aquellos ámbitos territoriales donde se compruebe la existencia de una competencia significativa entre estas actividades y el uso residencial permanente de los inmuebles. Para ello, es imprescindible disponer de información actualizada sobre los usos efectivos de las viviendas, mediante registros adecuados y mecanismos de intercambio de información con las plataformas digitales que ofrecen los alojamientos turísticos y temporales. El establecimiento de condiciones y limitaciones al ejercicio de estas actividades debe acompañarse de una dotación suficiente de recursos administrativos para la inspección y sanción de los incumplimientos, porque de lo contrario estas restricciones terminan siendo inoperantes. Asimismo, la delimitación territorial de las restricciones debe revisarse periódicamente, atendiendo a la evolución de los mercados residenciales afectados.

En cuanto a las viviendas vacías, las actuaciones públicas deben orientarse hacia los inmuebles susceptibles de satisfacer necesidades residenciales efectivas, atendiendo a su localización, a su estado de conservación y siempre con una identificación precisa de las causas que están detrás de la ausencia de ocupación. En función de estas circunstancias, pueden utilizarse instrumentos fiscales que eleven el coste económico de mantener injustificadamente desocupadas las viviendas durante períodos prolongados, programas de intermediación y garantías para el alquiler, ayudas a la rehabilitación o actuaciones dirigidas a resolver los obstáculos jurídicos y administrativos que pueden estar dificultando su utilización. En todo caso, la elección de los instrumentos debe responder a las causas identificadas de la desocupación, considerando los costes económicos y administrativos asociados a su aplicación.

En ambos ámbitos, proponemos que la asignación de recursos públicos y el mantenimiento de las medidas regulatorias se valoren en función de su contribución efectiva a incrementar la disponibilidad de viviendas para residencia habitual, así como a mejorar las condiciones económicas de acceso en los mercados afectados. Estas actuaciones deben entenderse siempre, por su limitado alcance real, como complementarias de las políticas de ampliación de la oferta mediante la construcción de nuevas viviendas y la rehabilitación y transformación del parque existente.

4.7. Asegurar la financiación, la coordinación institucional y la evaluación de las políticas

La puesta en práctica de las propuestas anteriores requiere una estrategia de política de vivienda con un horizonte temporal que necesariamente supera el de una legislatura. En esta misma dirección, la Comisión Europea (2026), en su reciente informe sobre España, señala la necesidad de adoptar una estrategia de largo plazo en materia de vivienda social y asequible, que asegure la continuidad de su financiación más allá del horizonte temporal de

los Planes Estatales cuatrienales de Vivienda. En España, la distribución de competencias entre el Estado, las comunidades autónomas y los municipios, junto con la existencia de ciclos electorales diferentes, hace poco realista confiar en una coincidencia prolongada de las mayorías políticas en los tres niveles de gobierno. Aunque obviamente somos conscientes del actual contexto de polarización e incertidumbre política, consideramos fundamental alcanzar un grado suficiente de consenso político e institucional sobre los objetivos prioritarios de la política de vivienda y los principales instrumentos para su consecución. Sin este consenso, realmente cualquier avance serio en las medidas propuestas tiene pocos visos de hacerse realidad.

Este consenso debería concretarse en acuerdos plurianuales que establezcan objetivos de actuación territorializados, compromisos de financiación, responsabilidades de ejecución y mecanismos de seguimiento de las actuaciones. En particular, la programación financiera debe contemplar tanto las inversiones necesarias para ampliar la oferta residencial como los compromisos presupuestarios futuros asociados al mantenimiento y gestión del parque de vivienda protegida y a los programas de ayudas a los hogares. La estabilidad del marco regulatorio y financiero constituye, además, un elemento especialmente relevante para movilizar recursos públicos y privados hacia inversiones cuya ejecución y posterior gestión requieren períodos prolongados. Esta estabilidad, por supuesto, debe ser compatible con la introducción de las modificaciones que aconsejen los resultados de la evaluación de los programas aplicados, sin que ello genere incertidumbre sobre la continuidad de las actuaciones que pueda terminar comprometiendo su viabilidad.

Por otra parte, consideramos imprescindible incorporar la evaluación económica al diseño y funcionamiento ordinario de las políticas de vivienda. Para ello, los distintos programas deberían establecer desde su inicio los objetivos perseguidos, la población a la que se dirigen, los costes previstos y los indicadores que permitan valorar los resultados de su aplicación,

creando las bases de datos necesarias para poder realizar evaluaciones rigurosas. Pensamos que el seguimiento y la evaluación deberían incluir, al menos, los siguientes aspectos:

- Las viviendas efectivamente incorporadas al parque residencial, su localización, régimen de tenencia y condiciones económicas de acceso, así como los plazos de transformación del suelo, autorización y ejecución de las promociones residenciales.
- La evolución del parque permanente de alquiler social y asequible, sus costes de provisión, los tiempos de espera de los demandantes y la adecuación de las viviendas adjudicadas a las necesidades residenciales de los hogares.
- La evolución de los precios de los contratos de alquiler nuevos y de los ya existentes, las entradas y salidas de viviendas del mercado del alquiler residencial, los cambios en la composición de la oferta y la movilidad residencial.
- La evolución del esfuerzo residencial de los hogares y de las dificultades efectivas de acceso a la vivienda, prestando especial atención a la distribución de los beneficios y costes de las intervenciones entre los distintos grupos de población.
- Los costes presupuestarios de las medidas, incluidos, por supuesto, los gastos fiscales, los costes administrativos de su gestión, así como los compromisos y riesgos financieros asumidos por las administraciones públicas.

Para facilitar estas tareas de seguimiento y evaluación, proponemos la creación de una oficina estadística especializada en materia de vivienda, que asuma la responsabilidad de recabar, integrar y homogeneizar la información procedente de las distintas administraciones públicas y de otras fuentes relevantes, garantizando su calidad, actualización y comparabilidad territorial. Entre sus funciones deberían figurar la elaboración de indicadores, el análisis continuado de los problemas de accesibilidad residencial y la difusión pública de sus resultados. Dada la distribución de competencias existente en España, parece razonable adscribir esta oficina al departamento ministerial que tenga atribuidas las competencias estatales en materia de vivienda, dotándola de recursos y de suficiente autonomía técnica y funcional. No obstante, en sus órganos de gobierno debería garantizarse la participación efectiva de representantes de los tres niveles de administración pública implicados en la política de vivienda. Asimismo, debería contar con un comité técnico asesor integrado por especialistas procedentes del ámbito académico y de los distintos sectores profesionales y agentes económicos y sociales vinculados al mercado residencial.

La disponibilidad de información estadística y administrativa de calidad, suficientemente desagregada, su puesta a disposición de los investigadores y la realización de evaluaciones independientes, recurriendo siempre que sea posible a estrategias de identificación causal, deberían contribuir a mejorar el conocimiento de los efectos de las políticas aplicadas en España. Pensamos que los resultados de estas evaluaciones deben tener un papel relevante en las decisiones sobre el mantenimiento, modificación o supresión de los programas, así

como en la reasignación de los recursos públicos hacia aquellas actuaciones que permitan conseguir mayores incrementos del bienestar social.

5. Consideraciones finales

El acceso a la vivienda se ha convertido en una de las principales preocupaciones de la sociedad española, situándose a la cabeza de los problemas del país identificados por los ciudadanos en distintos barómetros del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS, 2026). Se trata de un problema con una importante dimensión intergeneracional, que condiciona especialmente las posibilidades de emancipación de los jóvenes, la formación de nuevos hogares y el desarrollo de sus proyectos vitales (Eurofound, 2025). Sin embargo, sus consecuencias trascienden el ámbito estrictamente residencial, al afectar también a las posibilidades de movilidad laboral, a las decisiones de localización de los hogares y a la distribución de la renta y la riqueza. En este sentido, las crecientes dificultades de acceso a la vivienda pueden comprometer seriamente la igualdad de oportunidades, la cohesión social y, en definitiva, los niveles de bienestar social.

La importancia de estas consecuencias justifica que la política de vivienda ocupe un lugar destacado entre las actuaciones del Estado del bienestar, en consonancia con la concepción de España como Estado social y democrático de Derecho recogida en el artículo 1.1 de nuestra Constitución y, de forma más específica, con el mandato dirigido a los poderes públicos en su artículo 47. Desde la perspectiva de la economía pública, consideramos que la intervención debe responder tanto a la necesidad de corregir los problemas de funcionamiento del mercado residencial como a la de garantizar unas condiciones de acceso a la vivienda socialmente aceptables para aquellos hogares que, por sus circunstancias económicas, difícilmente pueden acceder a ella por sus propios medios. La consecución de estos objetivos de eficiencia y equidad exige prestar especial atención a los incentivos económicos que generan las distintas formas de intervención pública, así como a la distribución efectiva de sus beneficios y costes, incluido el coste de oportunidad de los recursos destinados a las distintas actuaciones.

La revisión de la evidencia empírica sobre las políticas de vivienda aplicadas en Europa que hemos realizado muestra que, si bien no cabe confiar en una solución única a los problemas de accesibilidad residencial ni en la traslación mecánica de modelos institucionales de otros países, sí es posible establecer algunas prioridades de actuación para España. A nuestro juicio, dos deben constituir el eje de la política de vivienda de nuestro país. La primera, aumentar de manera sostenida la oferta residencial allí donde se concentran las necesidades de alojamiento. Y la segunda, crear y consolidar un parque permanente de alquiler social y asequible, con una dimensión acorde con las dificultades de acceso al mercado residencial de una parte importante de la población. Los restantes instrumentos de intervención, entre ellos la regulación del mercado del alquiler, las ayudas directas, los incentivos fiscales y financieros y las actuaciones sobre los usos alternativos del parque existente, deben desempeñar un papel complementario dentro de esta estrategia, pues su aplicación aislada difícilmente permitirá resolver los desequilibrios de fondo del mercado residencial español. Pensamos que la necesidad de atender con urgencia los problemas residenciales más inmediatos de numerosos hogares no debería llevar a relegar las actuaciones de carácter

estructural de las que dependen, en buena medida, las posibilidades de acceso a la vivienda de las próximas generaciones.

La magnitud de las necesidades residenciales existentes en España y el volumen de recursos financieros que exige su cobertura aconsejan desarrollar e impulsar fórmulas de colaboración entre el sector público y la iniciativa privada. La responsabilidad de los poderes públicos en materia de vivienda no implica que estos deban asumir directamente toda la actividad de promoción, financiación y gestión de la oferta residencial protegida. Como hemos visto, las experiencias de varios países europeos ofrecen enseñanzas de gran interés sobre las posibilidades de articular sistemas de provisión de vivienda social y asequible con la participación de distintos tipos de entidades e inversores. A nuestro juicio, uno de los principales retos de la política de vivienda en España será establecer un marco institucional y financiero que permita movilizar un volumen suficiente de recursos privados, compatibilizando una remuneración razonable de las inversiones con el cumplimiento efectivo y duradero de los objetivos sociales que justifican el apoyo público.

En la agenda del Gobierno que resulte de las próximas elecciones generales, consideramos fundamental alcanzar un grado suficiente de consenso político e institucional sobre las prioridades de actuación en materia de vivienda. La distribución de competencias en España obliga a entender la política de vivienda como una responsabilidad compartida por los tres niveles de gobierno, cuya actuación coordinada debe concretarse en compromisos efectivos de financiación y ejecución. Somos conscientes de las dificultades que entraña alcanzar este consenso en el actual contexto de polarización política, pero también de que los plazos necesarios para materializar buena parte de las actuaciones propuestas exceden ampliamente los de una legislatura. Resulta difícil concebir una política de vivienda eficaz y financieramente sostenible si sus elementos fundamentales quedan sometidos a la incertidumbre derivada de las alternancias políticas en los distintos niveles de gobierno.

Finalmente, pensamos que el éxito de la política de vivienda no debe valorarse por la intensidad de las intervenciones regulatorias, el volumen de recursos presupuestarios comprometidos o el número de actuaciones anunciadas, sino por las mejoras efectivamente conseguidas en las condiciones de accesibilidad residencial y por su distribución entre los distintos grupos de población. Para ello, resulta imprescindible disponer de información de calidad y someter las políticas aplicadas a evaluaciones económicas rigurosas e independientes, cuyos resultados sirvan para orientar las decisiones de los responsables públicos. En última instancia, la capacidad de los poderes públicos para proporcionar una respuesta eficaz, equitativa y duradera a los problemas de acceso a la vivienda constituye, a nuestro juicio, una de las principales exigencias a las que se enfrenta actualmente el Estado del bienestar en España.

Referencias bibliográficas

Abel, M.; Carrer, L. y Luque, J. (2025): "Rent Control and Decontrol: Temporary Gains, Persistent Losses", *SSRN Working Paper*. https://doi.org/10.2139/ssrn.5883882

Ahlfeldt, G. M.; Pietrostefani, E.; Schumann, A. y Matsumoto, T. (2018): "Demystifying compact urban growth: Evidence from 300 studies from across the world", *OECD Regional Development Working Papers*, 2018/03. París: OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/bbea8b78-en.

Andrews, D.; Caldera Sánchez, A. y Johansson, Å. (2011): "Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries", *OECD Economics Department Working Papers*, 836. https://dx.doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vf3-en.

Angel, S. (2023): "Housing regimes and residualization of the subsidized rental sector in Europe 2005-2016", *Housing Studies*, 38(5): 881-901.

Angel, S. y Mundt, A. (2024): "Who lives there now? Residualisation of social housing in Austria", *Journal of Housing and the Built Environment*, 39: 1189-1207.

Arnott, R. (1995): "Time for Revisionism on Rent Control?", *Journal of Economic Perspectives*, 9(1): 99-120.

Arrazola, M.; de Hevia, J.; Romero-Jordán, D. y Sanz-Sanz, J. F. (2015): "Long-run Supply and Demand Elasticities in the Spanish Housing Market", *Journal of Real Estate Research*, 37(3): 371-404.

Banco de España (2024): "El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad", *Informe Anual 2023*, cap. 4: 230-300. Madrid: Banco de España.

Banco de España (2026): "Retos del mercado de la vivienda: problemas de acceso y restricciones de oferta", *Informe Anual 2025*, cap. 2: 126-206. Madrid: Banco de España.

Batista, F.; Curtale, R.; Ribeiro Barranco, R.; Marconi, M. y Tucci, M. (2025): "Place-based determinants of housing prices in Europe", *JRC Research Reports*, JRC145033. Luxemburgo: Publications Office of the European Union, Joint Research Centre, Comisión Europea.

BBVA Research (2024): *Motivos tras la escasa oferta de vivienda en España*. Madrid: BBVA Research. https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/2024/07/Escasez-de-oferta-residencial.pdf

Bei, G. y Celata, F. (2023): "Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities", *Annals of Tourism Research*, 101, 103605.

Boileau, B.; Conwell, L. y Levell, P. (2026): "Who Is Helped by Help to Buy Schemes?", *IFS Working Paper*, 26/27. Londres: Institute for Fiscal Studies. https://doi.org/10.1920/wp.ifs.2026.2726.

Borck, R.; Gohl, N. y Krebs, O. (2026): "Gentrification and affordable housing policies", *European Economic Review*, 188, 105387.

Breidenbach, P.; Eilers, L. y Fries, J. (2022): "Temporal dynamics of rent regulations - The case of the German rent control", *Regional Science and Urban Economics*, 92, 103737.

Brewer, M.; Browne, J.; Emmerson, C.; Hood, A. y Joyce, R. (2019): "The curious incidence of rent subsidies: Evidence of heterogeneity from administrative data", *Journal of Urban Economics*, 114, 103198.

Büchler, S. y Lutz, E. (2024): "Making housing affordable? The local effects of relaxing land-use regulation", *Journal of Urban Economics*, 143, 103689.

Buurma-Olsen, J.; Koster, H. R. A.; van Ommeren, J. y Damsté, J. S. (2025): "Quantifying misallocation of public housing", *Journal of Public Economics*, 242, 105272.

Caldera Sánchez, A. y Johansson, Å. (2011): "The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries", *OECD Economics Department Working Papers*, 837. París: OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/5kgk9qhrnn33-en.

Carozzi, F.; Hilber, C. A. L. y Yu, X. (2024): "On the Economic Impacts of Mortgage Credit Expansion Policies: Evidence from Help to Buy", *Journal of Urban Economics*, 139, 103611.

Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS) (2026): *Barómetro de abril 2026*, estudio 3557. Madrid: CIS. https://www.cis.es/es/estudios/barometro-de-abril-2026

Chapelle, G.; Gobillon, L. y Vignolles, B. (2026): "Building without income mixing: public housing quotas in France", *Journal of Economic Geography*, lbag072.

Chaves-Fonseca, C. (2026): "The effect of short-term rentals on house prices and residential mobility: evidence from Madrid", *SERIEs: Journal of the Spanish Economic Association*. https://doi.org/10.1007/s13209-026-00335-2

Comisión Europea (2025): *Plan Europeo de Vivienda Asequible*, COM(2025) 1025 final. Bruselas: Comisión Europea. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX:52025DC1025

Comisión Europea (2026): *2026 Country Report - Spain*, Commission Staff Working Document, SWD(2026) 209, 3 de junio. Bruselas: Comisión Europea.

Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) (2026): *Estudio sobre la transformación urbanística del suelo para vivienda*. E/CNMC/001/25, 29 de junio. Madrid: CNMC. https://www.cnmc.es/sites/default/files/6653020.pdf

Conde-Ruiz, J. I. y Pinto, A. (2026): "El coste de la vivienda y la pobreza oculta en España: 2014-2025", *Estudios sobre la Economía Española*, 2026/28. Madrid: Fedea. https://documentos.fedea.net/pubs/eee/2026/eee2026-28.pdf

Cousin, G.; Frayne, C.; Martins, V. D. y Vašíček, B. (2025): "Housing in the European Union: Market Developments, Underlying Drivers, and Policies", *European Economy Discussion Papers*, 228. Bruselas: Comisión Europea. https://doi.org/10.2765/3521352

Currie, J. y Gahvari, F. (2008): "Transfers in Cash and In-Kind: Theory Meets the Data", *Journal of Economic Literature*, 46(2): 333-383.

De las Rivas Sanz, J. L. y Fernández-Maroto, M. (2023): "Planning for growth: Contradictions in the framework of economic and urban development from the Spanish Miracle (1959-1973)", *Journal of Urban History*, 49(1): 41-59.

Diamond, R., McQuade, T., y Qian, F. (2019): "The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: Evidence from San Francisco", *American Economic Review*, 109(9): 3365-3394.

Duso, T.; Michelsen, C.; Schaefer, M. y Tran, K. D. (2024): "Airbnb and rental markets: Evidence from Berlin", *Regional Science and Urban Economics*, 106, 104007. https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2024.104007.

Eerola, E. y Lyytikäinen, T. (2021): "Housing Allowance and Rents: Evidence from a Stepwise Subsidy Scheme", *The Scandinavian Journal of Economics*, 123(1): 84-109.

Eerola, E.; Lyytikäinen, T.; Saarimaa, T. y Vanhapelto, T. (2026): "The incidence of rent subsidies: Evidence on rents, housing choices and supply", *Journal of Public Economics*, 261, 105718.

Einstein, K. L.; Palmer, M. y Glick, D. M. (2019): "Who Participates in Local Government? Evidence from Meeting Minutes", *Perspectives on Politics*, 17(1): 28-46.

Eurofound (2025): *Foundational challenges: The housing struggles of Europe's youth*, 17 de diciembre. Dublín: Eurofound. https://assets.eurofound.europa.eu/f/279033/x/90266aeaab/ef25052en-1.pdf

Eurostat (2026a): "Housing cost overburden rate by age, sex and poverty status", *Eurostat Database* (ilc_lvho07a). Luxemburgo: Eurostat. https://doi.org/10.2908/ILC_LVHO07A.

Eurostat (2026b): "Housing cost overburden rate by tenure status", *Eurostat Database*, (ilc_lvho07c). Luxemburgo: Eurostat. https://doi.org/10.2908/ILC_LVHO07C.

Eurostat (2026c): "Distribution of population by tenure status, type of household and income group", *Eurostat Database* (ilc_lvho02). Luxemburgo: Eurostat. https://doi.org/10.2908/ilc_lvho02

Fack, G. (2006): "Are housing benefits an effective way to redistribute income? Evidence from a natural experiment in France", *Labour Economics*, 13(6): 747-771.

Finkelstein, A. y Hendren, N. (2020): "Welfare Analysis Meets Causal Inference", *Journal of Economic Perspectives*, 34(4): 146-167.

García-López, M.À.; Jofre-Monseny, J.; Martínez-Mazza, R. y Segú, M. (2020): "Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona", *Journal of Urban Economics*, 119, 103278.

García-Montalvo, J. (2007): "Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España", *Papeles de Economía Española*, 113: 138-155.

García-Montalvo, J. (2012): "La desgravación a la compra de vivienda en España: una reconsideración", *Economistas*, 131: 173-180.

Giangregorio, L. (2026): "Rent or not to rent, that is the question: The impact of rent controls in Spain's 2023 reform", *SSRN Working Paper*. https://doi.org/10.2139/ssrn.7067225

Gillespie, T.; Kren, J.; Lyons, R. C. y O'Toole, C. (2025): "The supply side effects of rent controls: Evidence from Ireland", *Journal of Housing Economics*, 70, 102099.

Grislain-Letrémy, C. y Trevien, C. (2022): "The Long-Term Impact of Housing Subsidies on the Rental Sector: The French Example", *Working Paper Series*, 886. París: Banque de France. https://www.banque-france.fr/index.php/system/files/2023-01/wp886.pdf

Gyódi, K.; Mazur, J. y Cocola-Gant, A. (2025): "Barcelona as a case study for the effectiveness of short-term rental market regulations", *Cities*, 162, 105915.

Hahn, A. M.; Kholodilin, K. A.; Waltl, S. R. y Fongoni, M. (2024): "Forward to the Past: Short-Term Effects of the Rent Freeze in Berlin", *Management Science*, 70(3): 1901-1923.

Hilber, C. A. L. y Robert-Nicoud, F. (2013): "On the origins of land use regulations: Theory and evidence from US metro areas", *Journal of Urban Economics*, 75: 29-43.

Hilber, C. A. L. y Vermeulen, W. (2016): "The Impact of Supply Constraints on House Prices in England", *The Economic Journal*, 126(591): 358-405.

Hortas-Rico, M. y Gómez-Antonio, M. (2020): "Expansionary zoning and the strategic behaviour of local governments", *Regional Studies*, 54(3): 388-402.

Housing Advisory Board (2025): *Housing Advisory Board recommendations to the European Commission*, 20 de noviembre. Bruselas: Comisión Europea. https://housing.ec.europa.eu/document/download/e8944c5e-6098-495c-8ecd-da7da9738588_en?filename=Housing+Advisory+Board+recommendations+to+the+European+Commission+-+2025.pdf

Housing Europe (2026): *Social and Public Housing in the EU & UK*, 29 de junio. Bruselas: Housing Europe. https://www.housingeurope.eu/social-and-public-housing-in-the-eu-uk/.

Instituto Nacional de Estadística (INE) (2023a): *Índice de Precios de Vivienda en Alquiler (IPVA). Proyecto técnico*. Madrid: INE. https://www.ine.es/experimental/ipva/exp_precios_vivienda_alquiler.pdf

Instituto Nacional de Estadística (INE) (2023b): *Censos de Población y Viviendas 2021. Hogares y viviendas*. Nota de prensa, 30 de junio. Madrid: INE. https://www.ine.es/prensa/censo_2021_jun.pdf

Instituto Nacional de Estadística (INE) (2025): *Encuesta de Condiciones de Vida, 2024*. Madrid: INE. https://www.ine.es/dyngs/Prensa/es/ECV2024.htm

Instituto Nacional de Estadística (INE) (2026a): *Índice de Precios de Vivienda en Alquiler (IPVA). Base 2015*. Madrid: INE. https://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=8306&dh=1

Instituto Nacional de Estadística (INE) (2026b): *Encuesta de Condiciones de Vida (ECV). Módulo sobre dificultades de acceso a la vivienda. Año 2025*. Madrid: INE. https://www.ine.es/dyngs/Prensa/m3ECV2025.htm

Jofre-Monseny, J.; Martínez-Mazza, R. y Segú, M. (2023): "Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies", *Regional Science and Urban Economics*, 101, 103916.

Khametshin, D.; López Rodríguez, D. y Pérez García, L. (2024): "El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo". *Documentos Ocasionales*, 2432. Madrid: Banco de España.

Kholodilin, K. A. (2024): "Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature", *Journal of Housing Economics*, 63, 101983. https://doi.org/10.1016/j.jhe.2024.101983.

Kholodilin, K. A. (2026): "The effects of government interventions on housing market: A meta-study of empirical literature", *Journal of Housing Economics*, 73, 102155.

Krapp, M. C.; Vaché, M.; Egner, B.; Schulze, K. y Thomas, S. (2020): *Housing Policies in the European Union*. Institut Wohnen und Umwelt y Technische Universität Darmstadt.

Lajer Baron, A.; López Rodríguez, D. y San Juan, L. (2024): "El mercado de la vivienda residencial en España: evolución reciente y comparación internacional". *Documentos Ocasionales*, 2433. Madrid: Banco de España. https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosOcasionales/24/Fich/do2433.pdf

Löffler, M. y Wogh, J. (2026): "Do Transfer Tax Cuts Create Homeowners?", *IZA Discussion Paper*, 19071. Bonn: IZA. https://docs.iza.org/dp19071.pdf

López-Rodríguez, D. y Matea, M. LL. (2020): "La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional", *Documentos Ocasionales*, 2002. Madrid: Banco de España. https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosOcasionales/20/Fich/do2002.pdf

Lores, F. (2026): *La saturación de la red eléctrica en España y su papel en la escasez de vivienda nueva*, agosto. Madrid: BBVA Research. https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/2026/07/Inmobiliario_y_electricidad.pdf.

Lores, F. y García, J. R. (2025): *La escasez de mano de obra en el sector de la construcción*, junio. Madrid: BBVA Research. https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/2025/06/Escasez_manodeobra_jun25.pdf.

Marble, W. y Nall, C. (2021): "Where Self-Interest Trumps Ideology: Liberal Homeowners and Local Opposition to Housing Development", *The Journal of Politics*, 83(4): 1747-1763.

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (2026): *Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda (SERPAVI 2026)*. Madrid: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Dirección General de Vivienda y Suelo. https://publicaciones.transportes.gob.es/serpavi-2026-sistema-estatal-de-referencia-del-precio-del-alquiler-de-vivienda

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

Montoriol-Garriga, J. (2024): "The challenge of increasing the supply of affordable housing in Spain", *Real Estate Sector Report*, S2 2024, CaixaBank Research, pp. 13-20. https://www.caixabankresearch.com/en/sectoral-analysis/real-estate/challenge-increasing-supply-affordable-housing-spain

Morillas, F.; Pastor, J. M. y Serrano, L. (2026): "The impact of P2P platforms on rental prices in large cities: a comparative analysis", *International Journal of Tourism Cities*, 12(2): 343-358.

Morin, Y.; Regnaud, M.; Breuillé, M.-L. y Le Gallo, J. (2025): "PARIS2019: The impact of rent control on the Parisian rental market", *Journal of Housing Economics*, 70, 102101.

OECD (2021): *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*. París: OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/b453b043-en

OECD (2022): *Housing Taxation in OECD Countries*, OECD Tax Policy Studies, 29. París: OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/03dfe007-en.

OECD (2023): *Brick by Brick (Volume 2): Better Housing Policies in the Post-COVID-19 Era*. París: OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/e91cb19d-en.

OECD (2024a): "An Agenda for Housing Policy Reform", *OECD Policy Brief*. París: OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/ddb57031-en.

OECD (2024b): *Affordable Housing Database*, indicadores HC1.2 (Housing cost over income) y PH4.2 (Social rental housing stock). París: OECD, Directorate of Employment, Labour and Social Affairs, Social Policy Division. https://www.oecd.org/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html

OECD (2025): *OECD Economic Surveys: Spain 2025*. París: OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/abc5c435-en.

OECD (2026): *Tackling the affordability gap through increased supply of affordable and social housing*, 3 de julio. París: OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/60b5a398-en.

OECD y Unión Europea (2025): *Social Economy in Europe: Contributing to Competitiveness and Prosperity*. París: OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/3432de93-en.

Onrubia, J. (2015): "Política de vivienda y desigualdad", en L. Ayala y J. Ruiz-Huerta (dirs.), 2.º *Informe sobre la Desigualdad en España*, pp. 223-284. Madrid: Fundación Alternativas.

Onrubia, J., Pinto, F. y Rodado, M. C. (2026): "From digital search to deed: forecasting UK housing purchases in Spain using Google Trends across the Brexit disruption", *Journal of European Real Estate Research*, 1-19.

Onrubia, J.; Rodado, M. C. y Ayala, L. (2009): "How do services of owner-occupied housing affect income inequality and redistribution?", *Journal of Housing Economics*, 18(3): 224-232.

Parlamento Europeo (2013): "Resolución del Parlamento Europeo, de 11 de junio de 2013, sobre la vivienda social en la Unión Europea" (2012/2293(INI)).

Pérez García, L. (2026): *Effectiveness of Rent Controls: Evidence from Spain*. arXiv:2602.08631. https://arxiv.org/pdf/2602.08631

Pérez-Cano, D. y Onrubia, J. (2026): "Mercado del alquiler e inmigración en España: evidencia sobre los precios de los nuevos contratos (2015-2024)", Documento de trabajo, Fedea (no publicado).

Pérez-García, F. y García-Montalvo, J. (dirs.) (2026): *Desajustes en el mercado de la vivienda en España. Causas económicas y consecuencias sociales*. Bilbao: Fundación BBVA.

Pinto, F. (2026): "Esfuerzo residencial y desigualdad económica en España: Evidencia 2019-2024", *Estudios sobre la Economía Española*, 2026/08. Madrid: Fedea. https://documentos.fedea.net/pubs/eee/2026/eee2026-08.pdf

Pinto Hernández, F., Rodríguez Iglesias, I., y Moreno Adalid, A. M. (2026): "The impact of the 2023 housing law on rental prices in Catalonia: an empirical analysis using differences-in-differences", *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 19(3): 619-636.

Reichle, P.; Fidrmuc, J. y Reck, F. (2023): "The sharing economy and housing markets in selected European cities", *Journal of Housing Economics*, 60, 101914.

Rodríguez Fernández, F. (2026): "Housing affordability in Europe: Long-term implications and lessons for Spain", *Spanish and International Economic & Financial Outlook*, 15(2), marzo, Funcas.

San Juan, L. (2023): "El desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, y su relación con los precios", *Boletín Económico*, 2023/T2, art. 09. Madrid: Banco de España. https://doi.org/10.53479/30189

Sanchis-Guarner, R. (2023): "Decomposing the impact of immigration on house prices", *Regional Science and Urban Economics*, 100, 103893.

Segú, M. (2020): "The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France", *Journal of Public Economics*, 185, 104079.

Solé-Ollé, A. y Viladecans-Marsal, E. (2012): "Lobbying, political competition, and local land supply: Recent evidence from Spain", *Journal of Public Economics*, 96(1-2): 10-19.

Solé-Ollé, A. y Viladecans-Marsal, E. (2019): "Housing booms and local spending", *Journal of Urban Economics*, 113, 103185. https://doi.org/10.1016/j.jue.2019.103185.

Tinbergen, J. (1952): *On the Theory of Economic Policy*. Ámsterdam: North-Holland.

Tracey, B. y van Horen, N. (2025): "Credit Constraints and the Redistribution of Housing Wealth", *Bank of England Staff Working Paper*, 1147. Londres: Bank of England. https://www.bankofengland.co.uk/working-paper/2025/credit-constraints-and-the-redistribution-of-housing-wealth

Trilla, C. y Bosch, J. (2018): "El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo", *Documento de Trabajo*, 197/2018. Madrid: Fundación Alternativas.

Verhaeghe, P.-P.; Devos, L.; Ghekiere, A.; Baert, S. y Lippens, L. (2026): "The State of Rental Discrimination: A Meta-Analytical Comparison of Five Discrimination Grounds in the Housing Market", *IZA Discussion Paper*, 18788, julio. https://www.iza.org/en/publications/dp/18788/the-state-of-rental-discrimination-a-meta-analytical-comparison-of-five-discrimination-grounds-in-the-housing-market.

Weichselbaumer, D. y Riess, H. (2024): "Discrimination in the Austrian rental housing market: The effect of information concerning first and second-generation immigrant status", *Journal of Housing Economics*, 66, 102030. https://doi.org/10.1016/j.jhe.2024.102030.

Whitehead, C. (2017): "Social housing models: past and future", *Critical Housing Analysis*, 4(1): 11-20.