



INSTITUTO
JUAN DE MARIANA

Dos años de control de alquileres en España: evaluación empírica de una política fallida

Diego Sánchez de la Cruz
Santiago Calvo López



Marzo de 2026

Resumen ejecutivo

 Dos años después de la entrada en vigor de los topes al alquiler en 140 municipios de Cataluña —incluida Barcelona— los datos muestran una brecha significativa entre percepción y realidad. Aunque el 64% de los catalanes conoce la regulación y un 45% cree que limita los precios, otro 43% considera que ha reducido la oferta de vivienda y un porcentaje idéntico percibe el aumento de los alquileres temporales, lo que refleja la creciente distorsión del mercado.

 La caída aparente de los precios se explica, en gran medida, por efectos estadísticos. Sobre papel, la renta media pasó en Barcelona de 1.193 euros mensuales en el primer trimestre de 2024 a 1.087 euros en el primer trimestre de 2025 (−8,9%), mientras que en Navarra descendió de 849 a 774 euros entre el segundo y el cuarto trimestre de 2025 (−8,8%). Sin embargo, si se comparan periodos equivalentes ajustando el llamado efecto anticipación, el descenso es testimonial. Esto se debe a que los propietarios subieron precios *antes* de la entrada en vigor de la norma, para anticipar el posterior impacto de la regulación.

 El ajuste real recae también sobre la calidad de las viviendas disponibles para alquiler, y no solamente en el precio por metro cuadrado. En Barcelona, la superficie media ha pasado de 75 m² en 2019 a 71,4 m² en la actualidad. De hecho, el precio por metro cuadrado alcanzó máximos históricos de 16,8 €/m² en el tercer trimestre de 2025. En Navarra ocurre un fenómeno similar: el precio por metro cuadrado no baja de 9,2-9,3 €/m² y la superficie media cae a 84,3 m².

 La oferta de vivienda en alquiler se ha contraído de forma significativa en las zonas reguladas. En Barcelona, los contratos trimestrales pasaron de 9.825 en el primer trimestre de 2024 a alrededor de 7.400-7.800 en el periodo posterior, una caída del 22,5%, mientras que el total anual de contratos ha pasado de 38.683 en 2023 a 32.903 en 2024 (−14,9%). Si se compara con los niveles de 2021, la contracción observada se aproxima al 43%.

 El impacto ha sido aún más abrupto en Navarra y A Coruña. En la “zona tensionada” navarra, los contratos pasaron de 1.204 en el segundo trimestre de 2025 a 672 en el cuarto trimestre (−44,2%). En A Coruña, tras la declaración de “zona tensionada” en julio de 2025, los contratos cayeron de 718 en julio a 354 en diciembre, un desplome del 51% en apenas cinco meses.

 Los controles de precios han incentivado vías de escape regulatorias. En Barcelona, los alquileres de temporada pasaron de representar el 7,1% del total de contratos en el primer trimestre de 2023 al 23,6% en el primer trimestre de 2025, con 2.347 contratos de este tipo, un 62% más que un año antes. En Navarra, esta modalidad también se ha duplicado, pasando del 5% en 2024 al 11% en 2025.

 El problema estructural sigue siendo la falta de oferta de vivienda. España arrastra un déficit acumulado de unas 700.000 viviendas desde 2021 y se estima que serán necesarias alrededor de 2,5

millones adicionales hasta 2030 para absorber la demanda. Entre 2021 y 2025, además, la población aumentó en 1,73 millones de personas, de las cuales el 87% corresponde a población extranjera.

 La construcción de vivienda afronta además fuertes presiones de costes y barreras regulatorias. Desde 2019 los costes de materiales han aumentado un 30% y los costes laborales un 11,2%, mientras que la tramitación de licencias de obra nueva tarda en promedio unos 14 meses. Este contexto limita la rentabilidad de nuevos proyectos y frena la capacidad del mercado para responder a la demanda.

 La evidencia internacional confirma el error del intervencionismo. En San Francisco la expansión del control de alquileres redujo la oferta un 15% y elevó los precios del mercado libre entre un 5% y un 7%, mientras que en Berlín los anuncios de viviendas en alquiler cayeron cerca de un 52% tras introducirse el Mietendeckel. Estocolmo o París también han experimentado las consecuencias negativas derivadas del establecimiento de controles de precios. En contraste, la liberalización del mercado en Argentina tras la derogación del control en 2023 disparó la oferta un 212% en seis meses. De igual manera, urbes como Auckland (Nueva Zelanda) y territorios como Texas (Estados Unidos) han cosechado importantes mejoras en el acceso a la vivienda a base de aplicar políticas de oferta.

 La conclusión general es que los controles de alquiler redistribuyen la escasez en lugar de resolverla. Benefician a los inquilinos con contratos ya existentes, pero dificultan el acceso a nuevos demandantes, que encuentran menos viviendas y de menor tamaño. La evidencia económica es abrumadora: una encuesta de la Universidad de Chicago muestra que el 95% de los economistas discrepa de que los controles de alquiler mejoren el acceso a la vivienda.

1. Introducción

El 16 de marzo de 2024 entraron en vigor los topes al precio del alquiler en 140 municipios de Cataluña, incluida Barcelona, al amparo de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda. La medida, presentada como la solución a la crisis de accesibilidad habitacional, cumple ahora dos años. Durante este periodo, otras comunidades han seguido el mismo camino: Navarra declaró 21 municipios como zona de mercado tensionado en julio de 2025, y A Coruña se convirtió en el primer municipio gallego en aplicar la medida también en julio de 2025.

Según una encuesta reciente, el 43% de los catalanes afirma que los topes están reduciendo la oferta de vivienda, y otro 43% señala que han aumentado la contratación de alquileres temporales. El 64% de la población catalana conoce la regulación, el porcentaje más alto de España. Sin embargo, un 45% sigue creyendo que los topes limitan efectivamente los precios. Esta disparidad entre percepción y realidad hace necesario un análisis riguroso de lo que muestran los datos oficiales.¹

El presente documento evalúa los efectos observados de los controles de precios en las tres zonas donde se han aplicado, utilizando exclusivamente datos de registros oficiales: el Incasòl para Barcelona, el Registro de Contratos de Arrendamiento (RECA) para Navarra y el Observatorio da Vivenda de Galicia (IGVS) para A Coruña.

2. El efecto sobre los precios, visto con perspectiva.

La narrativa oficial presenta los controles como un éxito en materia de precios. En Barcelona, la renta media de los nuevos contratos ha pasado de 1.193 euros al mes en el primer trimestre de 2024 a 1.087 euros en el primer trimestre de 2025, lo que representa, sobre el papel, una caída del 8,9%. En Navarra, el Gobierno foral ha comunicado un descenso del 8,8% en las zonas tensionadas, desde los 849 euros del segundo trimestre de 2025 hasta los 774 euros del cuarto trimestre. Sin embargo, estos datos deben ser matizados. En primer lugar, existe un claro efecto anticipación: tanto en Barcelona como en Navarra, los trimestres inmediatamente anteriores a la entrada en vigor de los topes registraron picos históricos de precios, lo que infló artificialmente la base de comparación.

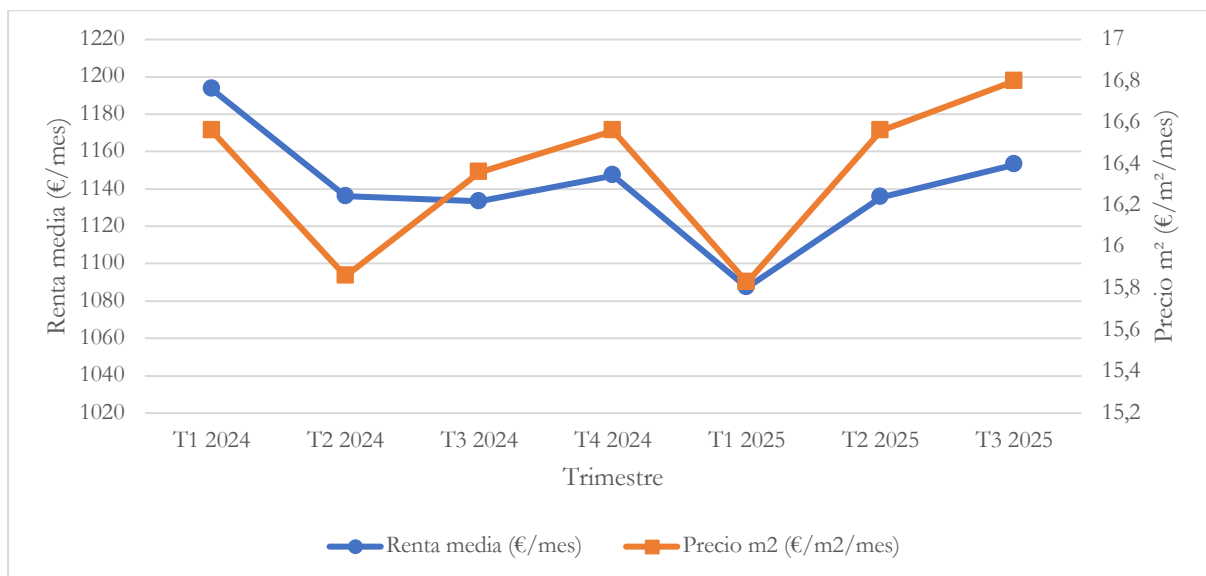
Por ejemplo, en Barcelona, el primer trimestre de 2024 fue el más caro de la serie histórica. De igual manera, en Navarra, el segundo trimestre de 2025, justo antes de la declaración de zona tensionada, marcó el precio medio récord para dicha comunidad, alcanzando los 849 euros por arriendo. Si en Navarra comparamos el cuarto trimestre de 2025 con el mismo trimestre de 2024, la caída es de apenas un 2,3%.

En segundo lugar, y más relevante aún si cabe, lo cierto es que, cuando se corrige por el efecto composición, el ajuste de precios prácticamente desaparece. No en vano, la superficie media de las viviendas alquiladas en Barcelona ha caído desde los 75 metros cuadrados de 2019 hasta los 71,4 metros cuadrados actuales. Lo que baja no es el precio del metro cuadrado, sino el tamaño de la

¹ El sondeo, realizado por Fotocasa Research, puede encontrarse en el siguiente enlace: <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/alquiler/el-43-de-los-catalanes-afirma-que-los-topes-a-los-alquileres-estan-reduciendo-la-oferta-de-vivienda>.

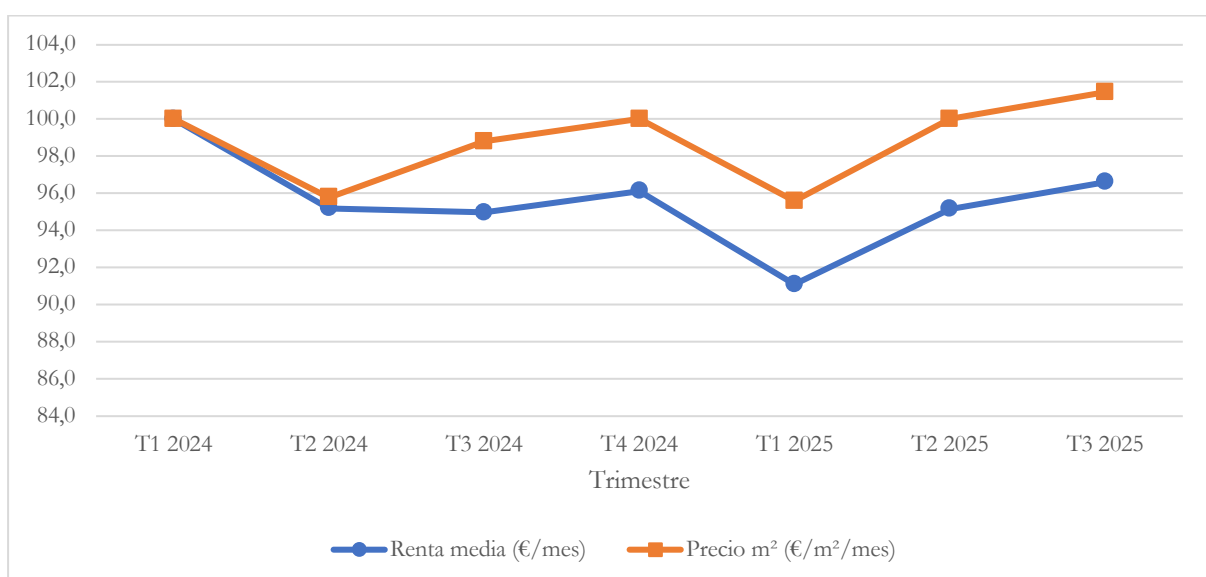
vivienda que se alquila. De hecho, el precio por metro cuadrado en Barcelona ha alcanzado máximos históricos de 16,8 euros en el tercer trimestre de 2025, un dato prácticamente igual que el observado antes de los topes y con tendencia creciente. En Navarra se observa exactamente la misma dinámica: el precio por metro cuadrado se ha mantenido estable entre 9,2 y 9,3 euros mientras que la superficie media ha caído a 84,3 metros cuadrados en el cuarto trimestre de 2025, lo que supone el dato más bajo del periodo analizado.

Gráfico 1. Evolución de la renta media y del precio por metro cuadrado en Barcelona, datos trimestrales 2024-2025.



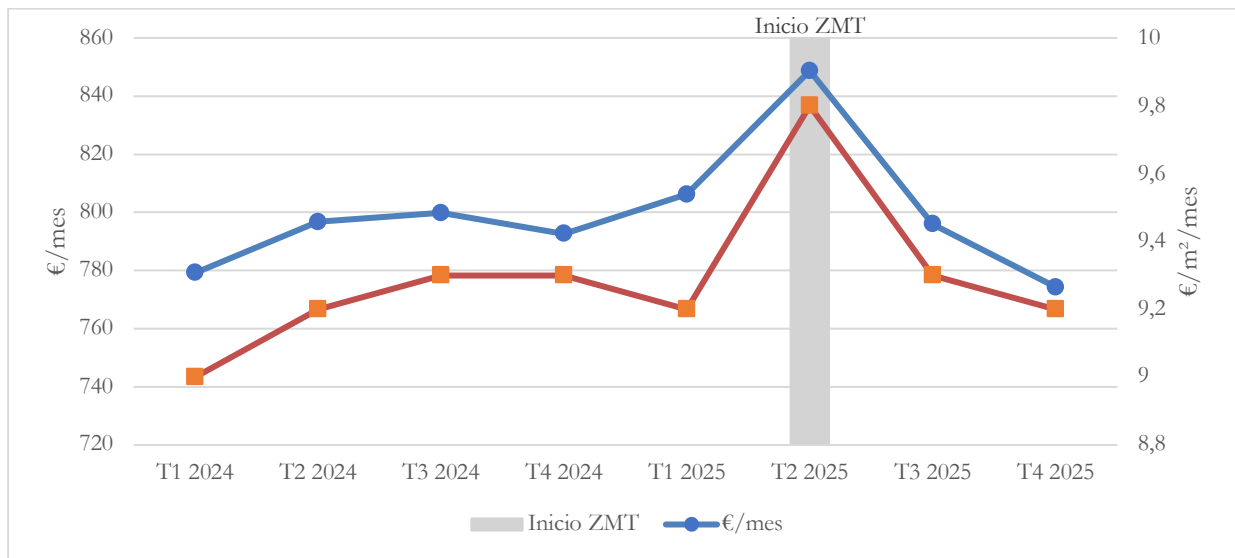
Fuente: Incasòl.

Gráfico 2. Evolución de la renta media y del precio por metro cuadrado en Barcelona, 2024T1=100.



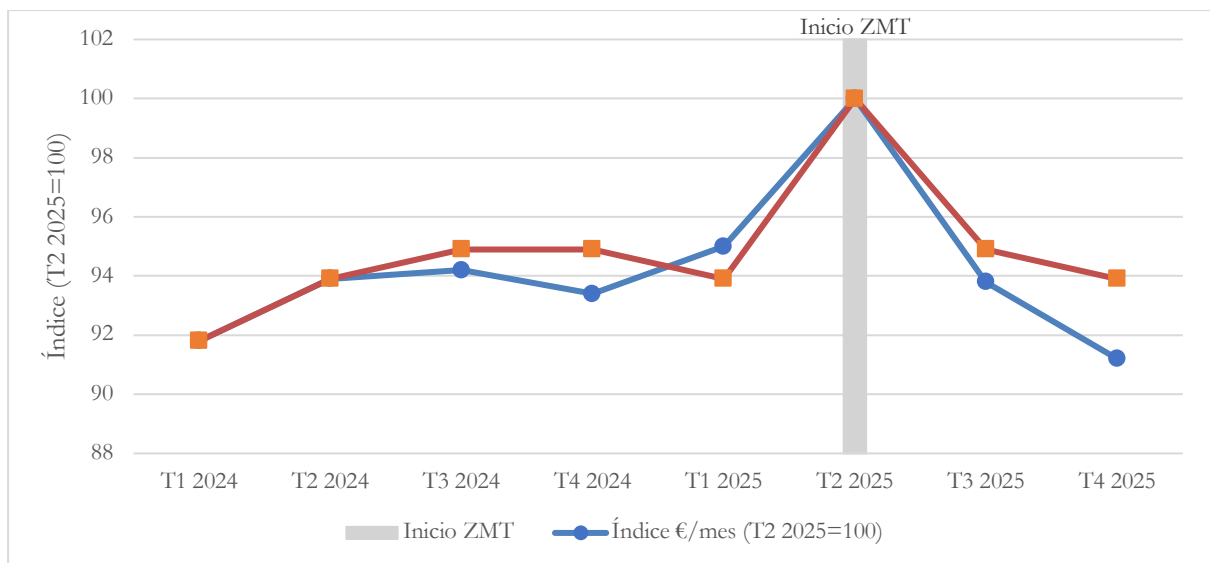
Fuente: Incasòl.

Gráfico 3. Evolución de la renta media y del precio por metro cuadrado en Navarra (ZMT), datos trimestrales 2024-2025.



Fuente: Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra (RECA).

Gráfico 4. Evolución de la renta media y del precio por metro cuadrado en Navarra (ZMT), 2025T2=100.



Fuente: Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra (RECA).

3. El desplome de la oferta.

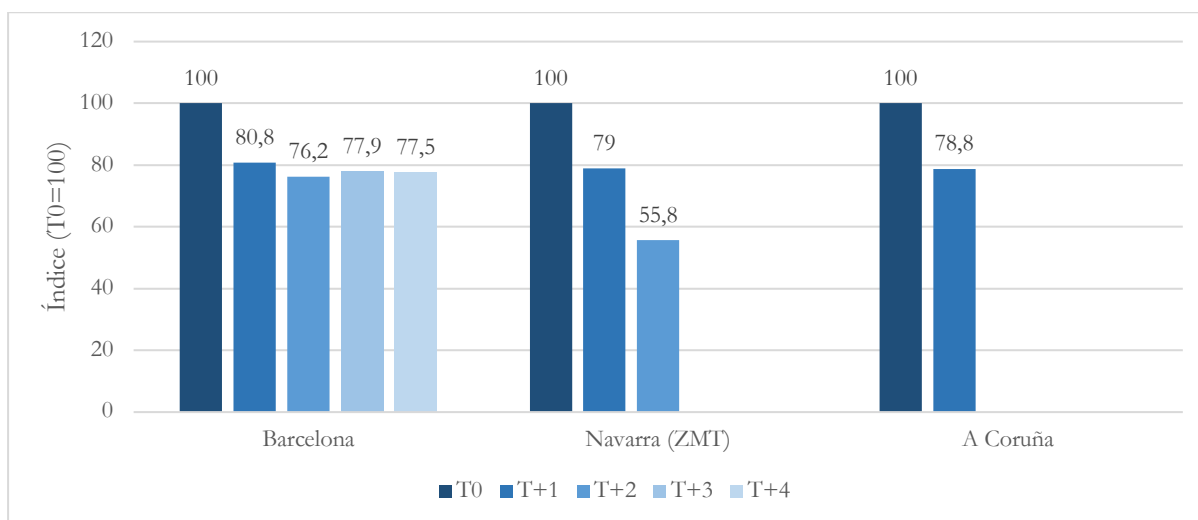
Si el efecto sobre los precios es cuestionable, el efecto sobre la oferta es inequívoco. En las tres zonas donde se han aplicado topes, los contratos de alquiler firmados se han desplomado:

- En Barcelona, se firmaron 9.825 contratos en el primer trimestre de 2024, justo cuando entraron en vigor los topes. A partir de ahí, la cifra cayó a 7.938 en el segundo trimestre y se ha estabilizado en torno a 7.400-7.800 contratos trimestrales, una caída del 22,5%

respecto a la base. En términos anuales, los 32.903 contratos de 2024 representan un descenso del 14,9% respecto a los 38.683 de 2023. Si comparamos con el pico de 2021 (57.158 contratos), la contracción es cercana al 43%. Es cierto que parte de esta caída es previa a los topes y obedece al alargamiento de los contratos introducido por la reforma de la LAU en 2019, pero la aceleración del descenso tras marzo de 2024 es evidente.

- En Navarra, los datos son aún más llamativos. Los contratos firmados en la zona de mercado tensionado pasaron de 1.204 en el segundo trimestre de 2025 a 672 en el cuarto trimestre, un desplome del 44,2% en solo dos trimestres. El Gobierno navarro ha presentado como éxito que el total anual de 2025 (3.722 contratos en ZMT) sea similar al de 2024 (3.644), pero este dato oculta que la primera mitad del año, anterior a los topes, concentró el grueso de la actividad.
- En A Coruña, declarada zona tensionada el 30 de julio de 2025, los contratos pasaron de 718 en julio a 354 en diciembre, una caída del 51% en cinco meses. La caída interanual del último trimestre de 2025 frente al mismo periodo de 2024 es del 11,2%, más moderada pero igualmente negativa, lo que sugiere que parte del descenso intra-anual refleja estacionalidad aunque la tendencia contractiva es clara.

Gráfico 5. Evolución del número de nuevos contratos de alquiler, 100=trimestre entrada en vigor.



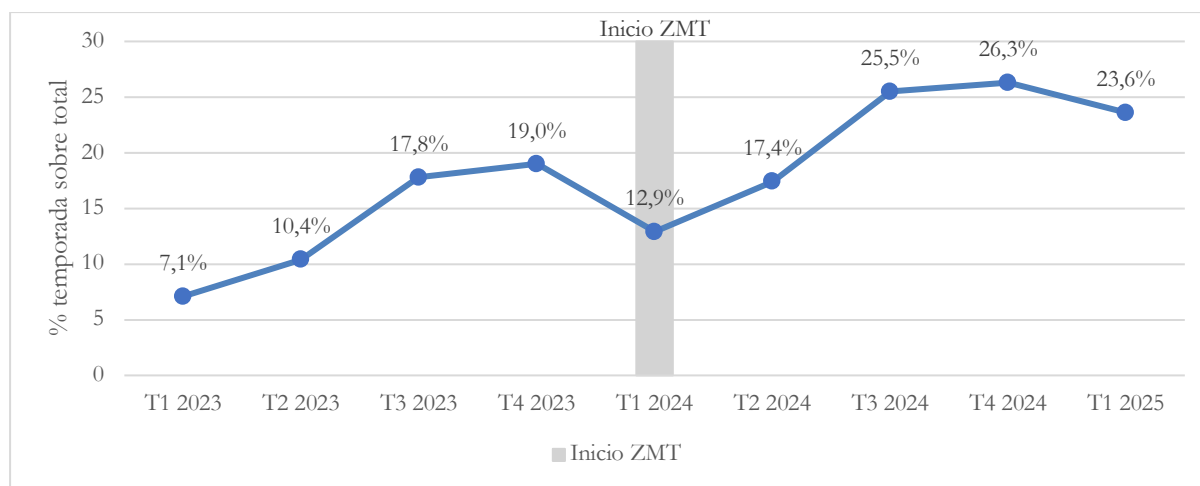
Fuente: Incasòl (Barcelona), RECA (Navarra), Observatorio da Vivenda de Galicia-IGVS (A Coruña) Nota: Barcelona T0=T1 2024, Navarra T0=T2 2025, A Coruña T0=T3 2025 (jul-sep)

4. Efectos colaterales: temporada, superficie y evasión regulatoria.

Los controles de precios no solo reducen la oferta, sino que también generan distorsiones en la composición del mercado que agravan el problema de acceso a la vivienda. El primer efecto colateral que se ha desarrollado ha sido la explosión del alquiler de temporada. Esta modalidad, al quedar fuera de la regulación de la LAU, escapa a los topes de precios. En Barcelona, los contratos de temporada han pasado de representar el 7,1% del total en el primer trimestre de 2023 al 23,6%

en el primer trimestre de 2025. En números absolutos, se firmaron 2.347 contratos de temporada en el primer trimestre de 2025, un 62% más que en el mismo periodo de 2024.

Gráfico 6. Evolución del peso del alquiler de temporada sobre el total de contratos en Barcelona.

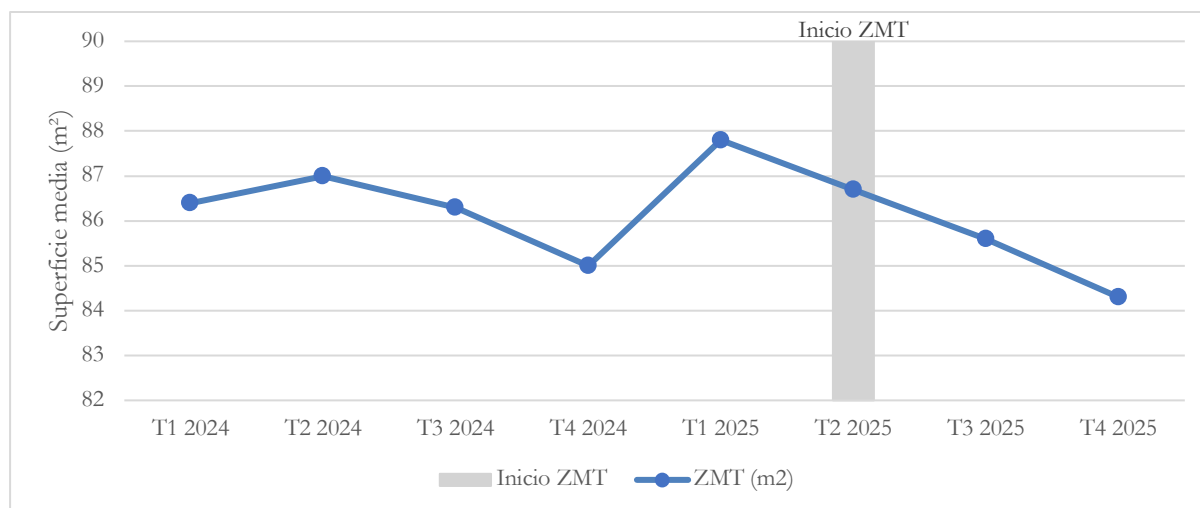


Fuente: Incasòl.

En Navarra, el peso de los contratos de temporada también ha crecido con fuerza y, de hecho, se ha duplicado, pasando del 5% en 2024 al 11% en 2025. El Gobierno navarro reconoce el fenómeno, pero lo atribuye parcialmente a la obligatoriedad reciente de registrar estos contratos.

El segundo efecto es la reducción de la superficie media. Como se ha señalado, en Barcelona la vivienda tipo que se alquila ha pasado de 75 metros cuadrados a 71,4 metros cuadrados. En Navarra, la superficie media en la ZMT ha bajado de 87 a 84 metros cuadrados en el último trimestre de 2025. Los propietarios de viviendas grandes, que podrían obtener rentas más altas en un mercado libre, optan por retirar sus inmuebles del mercado o destinarlos a otras modalidades. El resultado es que los inquilinos pagan menos en términos absolutos, pero reciben menos metros cuadrados a cambio.

Gráfico 7. Evolución de la superficie media de las viviendas alquiladas en Navarra (ZMT).



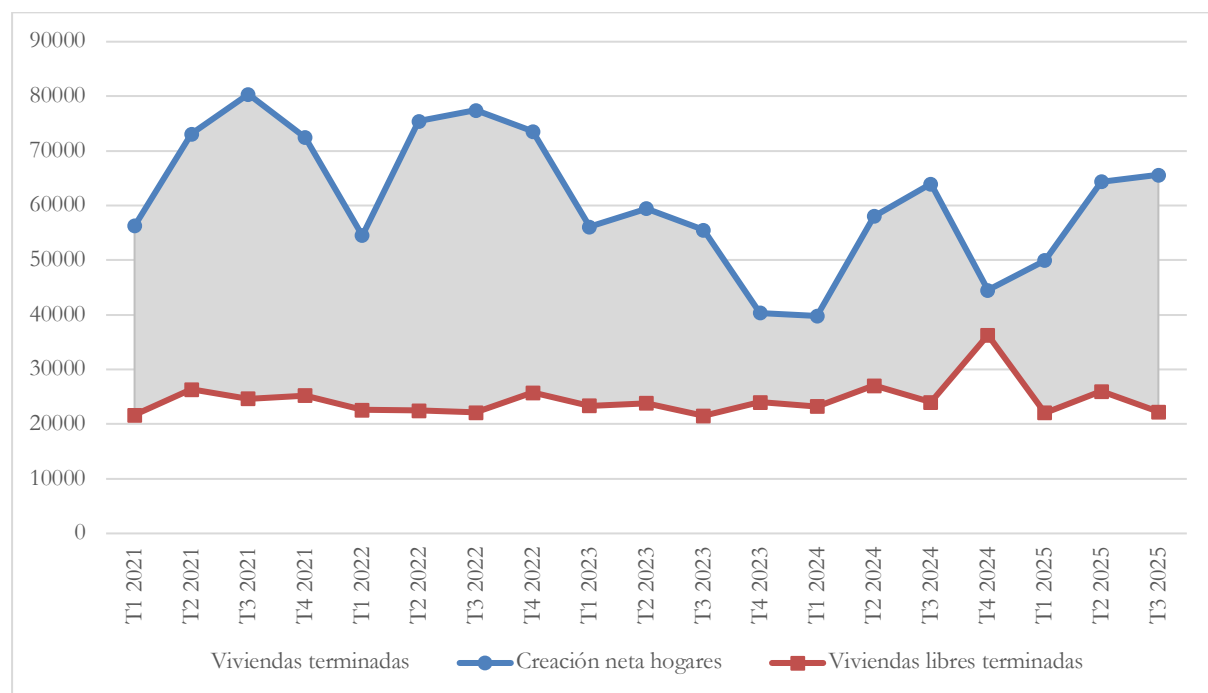
Fuente: Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra (RECA).

El tercer efecto es la espiral regulatoria. Cada nueva restricción genera una vía de escape que justifica una nueva intervención. Los topes al alquiler residencial han disparado el alquiler de temporada, lo que ha llevado al Gobierno a preparar una regulación específica para esta modalidad. Las prórrogas extraordinarias reducen la rotación, lo que contrae aún más la oferta para los nuevos inquilinos. Es la dinámica clásica del intervencionismo en precios: el control genera distorsiones, las distorsiones justifican nuevos controles, y los nuevos controles generan distorsiones adicionales.

5. El problema de fondo: un déficit estructural de oferta

Los controles de precios actúan sobre el síntoma (los precios altos del alquiler) ignorando la causa (la insuficiencia de oferta). España arrastra un déficit acumulado de 700.000 viviendas desde el año 2021, resultado de una construcción que no ha seguido el ritmo de creación de nuevos hogares. Se estima que para 2030 se necesitarán 2,5 millones de viviendas adicionales.

Gráfico 8. Evolución del número de viviendas terminadas y creación neta de hogares en España.



Fuente: INE y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Por otro lado, entre 2021 y 2025, la población española ha crecido en 1,73 millones de personas, el 87% de las cuales corresponde a población extranjera (que ha aumentado un 28%, desde 5,4 a 6,9 millones), generando una demanda de vivienda que las restricciones urbanísticas y regulatorias no permiten que el mercado pueda absorber.

La rentabilidad neta de la construcción residencial es negativa. Los costes de materiales han subido un 30% desde 2019, los costes laborales un 11,2%, y más de la mitad de las empresas del sector reportan que la falta de personal impacta negativamente en su actividad. A esto se suma una

regulación urbanística que impone plazos de tramitación de 14 meses en promedio para licencias de obra nueva, y unos planes urbanísticos en su mayoría anteriores a 1997².

En este contexto, imponer topes a los precios no genera más vivienda. Solo redistribuye la escasez de forma menos eficiente: beneficia a los inquilinos que ya tienen contrato (que ven congelada su renta) a costa de quienes buscan entrar en el mercado (que encuentran menos opciones y de peor calidad). Es exactamente lo que predice la teoría económica y lo que confirma una encuesta de la Universidad de Chicago entre economistas de primer nivel: el 95% se muestra en desacuerdo con que los controles de alquiler mejoren la calidad y el acceso a la vivienda.³

6. Casos de estudio a nivel internacional.

La experiencia española con los controles de alquiler no es un caso aislado. Otras ciudades y países han ensayado políticas similares con resultados que, en su mayoría, confirman el patrón observado en Barcelona, Navarra y A Coruña. A continuación, se mencionan algunos ejemplos que reproducen las mismas dinámicas negativas asociadas con el establecimiento de regulaciones de precio.

El fiasco del intervencionismo

San Francisco es uno de los casos más documentados en la literatura económica sobre control de alquileres. Tras la expansión de la regulación a pequeños edificios multifamiliares en 1994, un estudio de la Universidad de Stanford concluyó que los propietarios afectados redujeron la oferta de vivienda en alquiler un 15%, principalmente mediante la conversión de inmuebles en condominios o su venta a propietarios-ocupantes. A largo plazo, esta contracción de la oferta provocó un aumento de los alquileres en el mercado libre de entre el 5% y el 7%, lo que perjudicó a quienes buscaban vivienda sin contrato protegido. El control de alquileres pareció beneficiar a los inquilinos existentes en el más corto plazo, pero acabó agravando el problema de accesibilidad para los nuevos demandantes de vivienda.⁴

En febrero de 2020, el Senado de Berlín introdujo el llamado *Mietendeckel*, que fijaba un tope máximo de entre 3,92 y 9,80 euros por metro cuadrado al mes. El efecto sobre la oferta fue inmediato y severo: el número de anuncios de alquiler disponibles en el segmento regulado cayó casi un 52%, lo que dificultó especialmente la búsqueda de vivienda para nuevos inquilinos, jóvenes y personas que llegaban a la ciudad por motivos laborales. El contraste con las viviendas excluidas de la regulación fue revelador: mientras la oferta se desplomaba en el mercado regulado, los precios en el segmento no sujeto a topes subieron con fuerza, y se documentó un efecto de sustitución hacia la ciudad satélite de Potsdam y municipios adyacentes, cuyo mercado libre absorbió parte de

² Estos datos pueden consultarse en el informe elaborado por el Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) titulado *La paradoja inmobiliaria*: <https://hesperides.edu.es/pages/informe-crr-sobre-la-paradoja-inmobiliaria-y-su-impacto-en-el-mercado.html>

³ Los resultados de esta encuesta pueden consultarse en el siguiente enlace: <https://kentclarkcenter.org/surveys/rent-control/>

⁴ 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.

la demanda desplazada.⁵ Un análisis del Instituto Económico Alemán (IW Köln) encontró que, por cada reducción de renta lograda por los topes, la caída en la oferta disponible fue cinco veces mayor.⁶ En abril de 2021, el Tribunal Constitucional Federal declaró la medida inconstitucional y la anuló.⁷ Los pequeños propietarios, incapaces de asumir la brecha financiera, fueron los más perjudicados, mientras las grandes empresas inmobiliarias con mayor liquidez capearon mejor el período regulado.

París aplica desde julio de 2019 un sistema de encuadramiento de alquileres (*encadrement des loyers*) que fija precios de referencia por barrio, tipo de vivienda y antigüedad del edificio. Según datos oficiales del Ayuntamiento de la capital gala, la regulación moderó el crecimiento de los alquileres en un 5,2% acumulado entre 2019 y 2024 respecto a lo que habrían subido sin intervención.⁸ Sin embargo, las lagunas legales de la normativa han hecho que, en la práctica, estos precios sean solamente una parte del coste total de los arriendos, puesto que los propietarios han introducido distintos suplementos que permiten sortear los controles dictados por la corporación local. Así, según el barómetro anual de la asociación de consumidores CLCV, un 30% de los anuncios de alquiler en París no respetan los topes e introducen un sobrecoste medio de 170 euros al mes. Esta cifra llega a superar los 250 euros en algunas zonas del centro. La principal vía de evasión es el llamado *complément de loyer*, un suplemento legal previsto para viviendas con características excepcionales que, según la propia CLCV, se aplica de forma cada vez más abusiva para justificar alquileres que superan el techo legal. Entre los ejemplos de los recargos más comunes, se citan las prácticas de propietarios que reclaman suplementos de casi 200 euros por la presencia de un “servicio de ascensor”.⁹ El caso parisino ilustra la dinámica de erosión regulatoria que también se observa en España: la norma solamente trae alivios parciales y, a cambio, alimenta mecanismos de escape que introducen nuevas distorsiones.

Suecia lleva más de ochenta años aplicando distintos tipos de regulación de control de alquileres. Su capital, Estocolmo, representa el ejemplo más extremo de sus consecuencias a largo plazo. El sistema fija las rentas mediante negociación colectiva entre sindicatos de inquilinos y propietarios, con la brecha entre el alquiler regulado y el precio de mercado estimada entre un 35% y un 55%, lo que convierte el acceso a un contrato de primera mano en un activo de enorme valor. La lista de espera de la agencia municipal de vivienda de Estocolmo supera las 800.000 personas registradas, con tiempos de demora para el acceso que, en los barrios más céntricos, pueden superar los veinte años.¹⁰ El resultado es una segmentación profunda del mercado: quienes ya tienen contrato protegido pagan rentas muy por debajo del mercado, mientras los recién llegados (jóvenes, inmigrantes, personas que se trasladan por trabajo) recurren a subarrendamientos en el

⁵ Hahn, A. M., Kholodilin, K. A. y Waihl, S. R. (2021). *Forward to the Past: Short-Term Effects of the Rent Freeze in Berlin*. DIW Berlin Discussion Paper No. 1928.

⁶ Voigtländer, M. y Sagner, P. (2021). *Supply side effects of the Berlin rent freeze*. Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln) / REFIRE, agosto 2021.

⁷ *Bundesverfassungsgericht*, sentencia de 25 de marzo de 2021 – 2 BvF 1/20.

⁸ Atelier Parisien d'Urbanisme (2024). *Évaluation de l'encadrement des loyers à Paris, 2019-2024*.

⁹ CLCV (2024). *Baromètre de l'encadrement des loyers 2024*. Ver también: Actu-Juridique, *Paris: l'encadrement des loyers insuffisamment respecté*, marzo 2025.

¹⁰ Estimación del diferencial entre alquiler regulado y precio de mercado en Estocolmo basado en datos de Statistics Sweden y KTH, citados en: Lind, H. y Hussam, A. (2022). *Swedish Rent Regulation: History, Outcomes and Reform*. Royal Institute of Technology, Estocolmo. Sobre listas de espera, ver: *Stockholms Bostadsförmedling*, datos finales de 2024 (serie más reciente).

mercado negro, pagando a menudo precios muy superiores y lidiando con una mayor inseguridad jurídica. La proporción de apartamentos de alquiler sobre el total del parque residencial ha caído del 54% al 36% en Estocolmo a lo largo de los últimos treinta años.¹¹ En 2021, el Gobierno intentó introducir rentas de mercado para viviendas de nueva construcción, pero la propuesta fue retirada tras desencadenar una crisis de gobierno.¹² El debate sigue abierto y, de hecho, la Comisión de Productividad sueca publicó en 2024 un informe provisional que volvió a proponer la liberalización de precios en los pisos de obra nueva.¹³

Soluciones de oferta

Argentina constituye el caso más reciente y mejor documentado de lo que sucede cuando se eliminan los controles. La Ley de Alquileres de 2020, aprobada bajo el gobierno de Alberto Fernández, impuso contratos mínimos de tres años, ajustes anuales exigibles solamente en pesos y condiciones de rescisión desfavorables para los propietarios. El resultado fue una retirada masiva de casas del mercado. Entre junio de 2020 y diciembre de 2023, los anuncios de alquiler de larga duración publicados en Zonaprop, el mayor portal inmobiliario del país, cayeron un 53%.¹⁴

Quienes no podían acceder a un contrato formal se veían obligados a recurrir al alquiler turístico en dólares, modalidad que no estaba sujeta a la regulación: el número de propiedades anunciadas en Airbnb en Buenos Aires pasó de 10.000 en 2019 a 29.500 en enero de 2024.¹⁵ Uno de cada siete inmuebles estaba vacío, pero no por ello disponible en el mercado formal, de modo que encontrar un piso en Buenos Aires se convirtió en una “misión imposible”. Sin embargo, en diciembre de 2023, el nuevo gobierno presidido por el Premio Juan de Mariana 2024, Javier Milei, derogó la ley por decreto como parte de su programa general de desregulación económica.

El efecto fue inmediato. Según datos de Zonaprop recogidos en un informe del Ministerio de Desregulación, la oferta de pisos en alquiler en el área metropolitana de Buenos Aires creció un 212% entre diciembre de 2023 y junio de 2024.¹⁶ La plataforma Mercado Libre registró un salto del 184% en el número de anuncios disponibles.¹⁷ El mercado negro de traspasos y subarrendamientos, que había proliferado durante los años de regulación, se contrajo a medida que los propietarios volvían al mercado formal, incluidos aquellos que habían optado por el alquiler turístico o por dejar sus inmuebles vacíos.

En términos nominales, los alquileres siguieron creciendo con fuerza, pero conviene recordar que Argentina registraba en diciembre de 2023 una inflación anual del 211%, la tasa más alta en treinta y dos años, lo que hace inútil cualquier comparación limitada a expresar los precios en pesos

¹¹ Svaleryd, H. y Vlachos, J. (2023). *The consequences of the Swedish rent control system on labor income*. Journal of Public Economics, 221. Ver también: Bryan Caplan, “100 Years of Rent Control in Sweden”, Substack, marzo de 2024.

¹² The Local Sweden (2021). *How do rent controls work in Sweden and why did this issue bring down the government?*

¹³ Uppsala University / Institute for Housing and Urban Research (2025). *Market rents in new construction mean serious problems for tenants*, junio 2025. Referencia a la *Produktivitetskommissionen* (2024).

¹⁴ Datos recogidos por Reason Magazine, especiales publicados en octubre de 2024 y febrero de 2025.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Análisis del Ministerio de Desregulación de Argentina divulgado en agosto de 2024.

¹⁷ Datos recogidos por Reason Magazine.

corrientes. Cuando se ajustan por inflación, los datos del Ministerio de Desregulación muestran una caída del precio real del alquiler del 26,6% en los primeros siete meses de 2024, tras la derogación del control de alquileres.¹⁸ De hecho, el precio real de un piso promedio bajó aproximadamente a la mitad del valor que habría alcanzado de haberse mantenido el patrón observado hasta la llegada de Milei al gobierno.¹⁹ El caso argentino ilustra, en un contexto macroeconómico extremo, la misma dinámica que la teoría predice: cuando se elimina el control, la oferta responde con rapidez y el precio real cae, aunque los beneficios se distribuyen de forma desigual entre rentas altas y bajas.

Otro ejemplo de buenas prácticas en clave internacional es el de Auckland, en Nueva Zelanda. En 2016, la ciudad aprobó una reforma urbanística que reclasificó aproximadamente tres cuartas partes del suelo residencial para permitir nuevas edificaciones de mayor densidad en zonas que anteriormente estaban vetadas para la construcción o apenas admitían el desarrollo limitado de viviendas unifamiliares. Los permisos de obra nueva pasaron de 6.000 anuales antes del plan a más de 14.300 en 2020. Un análisis econométrico estima que la reforma generó unas 43.500 viviendas adicionales en los seis años siguientes, equivalentes al 9% del parque residencial total de la ciudad.

20

El efecto sobre los alquileres fue inmediato. Mientras en el resto de Nueva Zelanda los precios de los arriendos crecían por encima del 30%, en Auckland se apreció una tendencia a la baja y, de hecho, las viviendas se abarataron hasta un 33% en comparación con la evolución que venían siguiendo los precios del alquiler.²¹

El éxito de Auckland impulsó en 2021 una reforma nacional con apoyo parlamentario generalizado que extendió el principio de los cambios codificados en Auckland a las cinco ciudades más grandes del país. Desde entonces, se permitió por derecho la construcción de hasta tres viviendas y tres plantas en cualquier parcela residencial. Así pues, la experiencia neozelandesa demuestra que la liberalización del suelo puede producir resultados significativos en el plazo de cinco a ocho años, sin necesidad de controlar precios ni de una inversión pública masiva, siempre que la reforma sea suficientemente amplia y cuente con respaldo político estable.

Si San Francisco es el modelo de malas políticas regulatorias en materia de vivienda, Texas es indudablemente el caso de estudio más significativo que se puede destacar en Estados Unidos cuando se toca de estudiar los efectos que tienen las políticas de desregulación urbanística sobre la vivienda. Houston es un caso extremo: hablamos de la única gran ciudad estadounidense sin

¹⁸ Análisis del Ministerio de Desregulación de Argentina divulgado en agosto de 2024.

¹⁹ Inter-American Law Review / Universidad de Miami (2024). *The End of Rent Control in Argentina: A Free-Market Solution with Complex Consequences*. Works in Progress Magazine (abril de 2025).

²⁰ Ryan Greenaway-McGrevy, "Evaluating the long-run effects of zoning reform on urban development", *Regional Science and Urban Economics*, vol. 111, 2025.

²¹ Ibid.

normas urbanísticas tradicionales, lo que permite desarrollar prácticamente cualquier uso residencial sin grandes necesidades previas de recalificación, licencia o papeleo administrativo.²²

Esta flexibilidad ha permitido que la oferta responda de forma elástica a la demanda. A pesar de ser la cuarta ciudad más poblada del país y de haber absorbido un crecimiento demográfico sostenido gracias al modelo económico liberal del Estado de Texas, la ciudad de Houston ha mantenido los precios del alquiler en la banda baja de todas las grandes metrópolis del país norteamericano. Tomando nota de este modelo, la ciudad de Austin ha decidido dejar atrás su regulación más restrictiva. Sus autoridades aprobaron en 2023 la reforma HOME-1, que permite construir hasta tres viviendas en parcelas anteriormente reservadas a unidades residenciales mucho más limitadas. En 2024, tras la entrada en vigor de HOME -1, los permisos de construcción concedidos en las zonas afectadas se incrementaron un 86%.²³ El resultado sobre los alquileres ha sido elocuente. Desde 2024, el alquiler medio en Austin ha bajado aproximadamente 160 dólares al mes, abaratándose por tanto en casi 2.000 dólares anuales respecto al punto álgido del ciclo.²⁴ Dallas, que hasta ahora no ha acometido reformas similares, ha perdido en cambio la ventaja de asequibilidad que históricamente había tenido, de modo que sus legisladores han empezado a plantearse este tipo de reformas.

El contraste entre los avances de Argentina, Nueva Zelanda y Texas y los malos resultados del control de precios en España, Alemania, Francia, Suecia o California es revelador: cuando se facilita la actividad constructiva y se propicia un aumento de la oferta que responde a la demanda de más vivienda asequible, el mercado contiene los precios de los alquileres y los precios frenan su escalada alcista.

7. Algunas reflexiones de cierre.

Dos años después de la entrada en vigor de los topes en Barcelona, y con los primeros datos de Navarra y A Coruña, los resultados confirman lo que la evidencia internacional y la teoría económica anticipaban. Los precios aparentemente bajan, pero el ajuste real se produce vía cantidad (menos contratos), calidad (viviendas más pequeñas) y evasión regulatoria (alquiler de temporada). El inquilino no paga menos por lo mismo, sino que recibe menos por algo parecido, si es que encuentra piso.

El patrón se repite en las tres ciudades analizadas, con independencia de su tamaño, ubicación geográfica o color político del gobierno local. Donde se imponen topes, la oferta se contrae. Es un resultado robusto y consistente con la evidencia de San Francisco, Berlín, Nueva York y todas las ciudades donde se han ensayado políticas similares.

²² Reason Foundation, *Houston's Housing Success: A Model for Cities*, 18 de marzo de 2025, <https://reason.org/commentary/houstons-housing-success-a-model-for-cities/>

²³ Texas Public Policy Foundation. *Austin's Simple Fix for Soaring Housing Costs*, diciembre de 2025, <https://www.texaspolicy.com/austins-simple-fix-for-soaring-housing-costs/>

²⁴ NBC, “ustin offers a playbook to lower housing prices”, 23 de febrero de 2026, <https://www.nbcdfw.com/investigations/dallas-housing-affordability-edge-lost-lower-rent-texas/3988704/>

La solución al problema de la vivienda en España no pasa por controlar precios sino por actuar sobre las causas estructurales del déficit de oferta: liberar suelo edificable, agilizar la tramitación urbanística, revisar los estándares técnicos y energéticos que encarecen la construcción, ofrecer seguridad jurídica a los propietarios y desarrollar un parque de alquiler social que hoy es prácticamente inexistente (apenas el 1,5% de las viviendas principales).

Solo un enfoque integral centrado en la oferta permitirá que los precios se moderen de forma sostenible, sin las distorsiones que inevitablemente generan los controles de precios. En este sentido, la evidencia internacional revisada es clara: los ejemplos de ciudades como San Francisco, Berlín, París o Estocolmo arrojan distorsiones similares a las que ya se aprecian en España, mientras que la apuesta liberal ha permitido importantes avances en urbes como Buenos Aires, Auckland, Houston y Austin.

La solución al problema de la vivienda en España no pasa por controlar precios, como demuestran las experiencias de los dos últimos años en nuestro país. La clave está en actuar sobre las causas estructurales del déficit de oferta. Para ello, es preciso liberar suelo edificable, agilizar la tramitación urbanística, revisar los estándares técnicos y energéticos que encarecen indebidamente la construcción, ofrecer mucha más seguridad jurídica a los propietarios, reducir la fiscalidad aplicable a todas las dimensiones del *ladrillo* e incentivar la actividad promotora con menos trabas.

La evidencia internacional revisada en este informe apunta en una dirección inequívoca: Buenos Aires, Auckland, Houston y Austin han demostrado que cuando se facilita construir, los alquileres bajan; en cambio, cuando no se actúa sobre la oferta, el exceso de demanda en relación con la oferta disponible trae consigo distorsiones notables. Solo un enfoque integral centrado en la oferta permitirá que los precios se moderen de forma sostenible, para lo cual es preciso prescindir de los controles de precios que generan este tipo de problemas de forma inevitable.

Anexo 1. Propuesta de derogación de la Ley de Vivienda.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La experiencia acumulada tras la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, ha evidenciado una distorsión significativa en el mercado del alquiler, provocando una reducción de la oferta disponible y una creciente inseguridad jurídica para los propietarios. La rigidez de las medidas intervencionistas y los obstáculos procesales para la recuperación de la posesión de los inmuebles han desincentivado la inversión y el acceso a la vivienda.

La presente norma tiene por objeto la derogación íntegra de la Ley 12/2023, a fin de restaurar la libertad de pactos y la seguridad jurídica. No obstante, se considera necesario preservar y mejorar el sistema de incentivos fiscales al arrendamiento de vivienda habitual, desvinculándolo de la figura de las zonas de mercado residencial tensionado, para fomentar de manera efectiva la bajada de precios y la incorporación de viviendas al mercado en todo el territorio nacional. Por este motivo, se incluye una nueva disposición final que aborda dicha cuestión.

Artículo Único. Derogación normativa.

1. Queda derogada la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, con excepción de lo dispuesto en su Disposición Final Segunda, que se mantiene con la redacción establecida en la Disposición Final Primera de la presente Ley.
2. Quedan asimismo derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ley, recuperando su vigencia las redacciones anteriores de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Enjuiciamiento Civil en aquellos preceptos que fueron modificados por la norma derogada.

Disposición Final Primera. Modificación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Se modifica el apartado 2 del artículo 23 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que queda redactado en los siguientes términos:

«2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda habitual, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo al apartado anterior se reducirá en un 90 por ciento cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda.

Disposición Final Segunda. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.