universidad de las hespérides

Radiografía del mercado de la vivienda en España:

Por qué el control de alquileres es una mala idea

Autores
Santiago Calvo
José Torres
Marta Caniego

hesperides.edu.es

Resumen ejecutivo

El mercado de la vivienda en España presenta problemas estructurales que afectan tanto a la compraventa como al alquiler, limitando el acceso a la vivienda para una parte significativa de la población. En los últimos años, los precios han mostrado un crecimiento sostenido: en términos nominales han aumentado un 53 por ciento desde 2013, mientras que el alquiler ha registrado subidas acumuladas de entre el 7 y el 8 por ciento anual desde 2015. Estas dinámicas han afectado especialmente a jóvenes y hogares con menores ingresos.

El déficit de vivienda, estimado en 423.000 unidades en la última década, es un factor clave que explica el incremento de precios. Este déficit se agrava por la rigidez administrativa en el desarrollo urbanístico, donde los trámites para la calificación de suelo y licencias de obra nueva superan los catorce meses en promedio. Además, el mercado laboral de la construcción se enfrenta a restricciones significativas debido al envejecimiento de su fuerza laboral y a la falta de cualificación profesional, limitando la capacidad de respuesta del sector.

El mercado del alquiler, que concentra el 18,7 por ciento de los hogares, se caracteriza por una alta proporción de pequeños propietarios y una oferta de alquiler social insuficiente, en torno al 1,5 por ciento del parque de vivienda. Esto ha llevado a que el esfuerzo financiero requerido para acceder a una vivienda en alquiler sea el más alto de la Unión Europea, con el 39,4 por ciento de los inquilinos dedicando más del 40 por ciento de su renta a los gastos de vivienda. En este contexto, las políticas de control de precios, aunque persiguen estabilizar los alquileres, generan efectos adversos como la reducción de la oferta, el deterioro de la calidad del parque habitacional y dificultan a los hogares de bajos ingresos el acceso a la vivienda.

El impacto del alquiler turístico ha sido limitado en términos generales, aunque sí ha influido en los precios en zonas concretas como áreas costeras y destinos turísticos. Esto pone de relieve la importancia de aplicar regulaciones adaptadas a cada contexto local, en lugar de medidas generales que ignoren las dinámicas específicas de cada región.

Como conclusión, se destaca la necesidad de implementar políticas integrales y multidimensionales que aborden tanto los problemas estructurales de la oferta como las barreras de acceso para los grupos más vulnerables. Entre las recomendaciones destacan:

1. **Seguridad jurídica y certidumbre regulatoria:** desarrollo de un mercado de seguros del alquiler, agilización de trámites administrativos y judiciales, y creación de mecanismos de compensación para propietarios con inquilinos vulnerables.
2. **Simplificación administrativa:** reducir los tiempos de tramitación en urbanismo y suelo, mediante declaraciones responsables y la agilización de procesos.
3. **Rehabilitación y renovación del parque habitacional:** aprovechar fondos europeos e implementar incentivos fiscales para mejorar la calidad y disponibilidad de viviendas.
4. **Fomento de la formación en el sector de la construcción:** impulsar la capacitación profesional y atraer talento joven para garantizar la sostenibilidad de la industria.
5. **Enfoque territorial diferenciado:** diseñar políticas específicas que respondan a las particularidades de cada región, evitando soluciones homogéneas que puedan generar ineficiencias.

En definitiva, para garantizar el acceso a la vivienda en España es necesario un enfoque integral que combine reformas estructurales e incentivos a la oferta, de tal forma que se facilite un mercado más eficiente a largo plazo.

Los 5 puntos clave del informe

1. **Incremento sostenido de los precios de la vivienda:** desde 2013, los precios de compraventa han aumentado un 53 por ciento en términos nominales, mientras que los precios del alquiler han registrado subidas acumuladas anuales del 7 al 8 por ciento desde 2015, afectando especialmente a jóvenes y hogares de bajos ingresos.
2. **Déficit habitacional y rigideces en la oferta:** la falta de construcción de vivienda nueva, unida a procesos administrativos prolongados, ha generado un déficit acumulado de 423.000 viviendas en la última década. Este problema se concentra en áreas de alta demanda como Madrid, Cataluña, Andalucía y Comunidad Valenciana.
3. **Sobrecarga financiera en el alquiler:** el 39,4 por ciento de los hogares en alquiler destinan más del 40 por ciento de su renta a gastos de vivienda, el porcentaje más alto de la Unión Europea, lo que incrementa el riesgo de pobreza y exclusión social, especialmente entre los jóvenes y los colectivos más vulnerables.
4. **Impacto limitado del alquiler turístico:** aunque las viviendas de uso turístico tienen efectos en ciertas áreas específicas, como zonas costeras y destinos urbanos, su impacto agregado en el mercado de alquiler es reducido. Sin embargo, estas dinámicas destacan la importancia de regulaciones locales adaptadas a cada contexto.
5. **Recomendaciones para un enfoque integral:** se proponen medidas como simplificar los trámites administrativos en urbanismo, aprovechar fondos europeos para la rehabilitación, fomentar la formación en el sector de la construcción y garantizar la seguridad jurídica mediante el desarrollo de seguros de alquiler y mecanismos de compensación para propietarios.

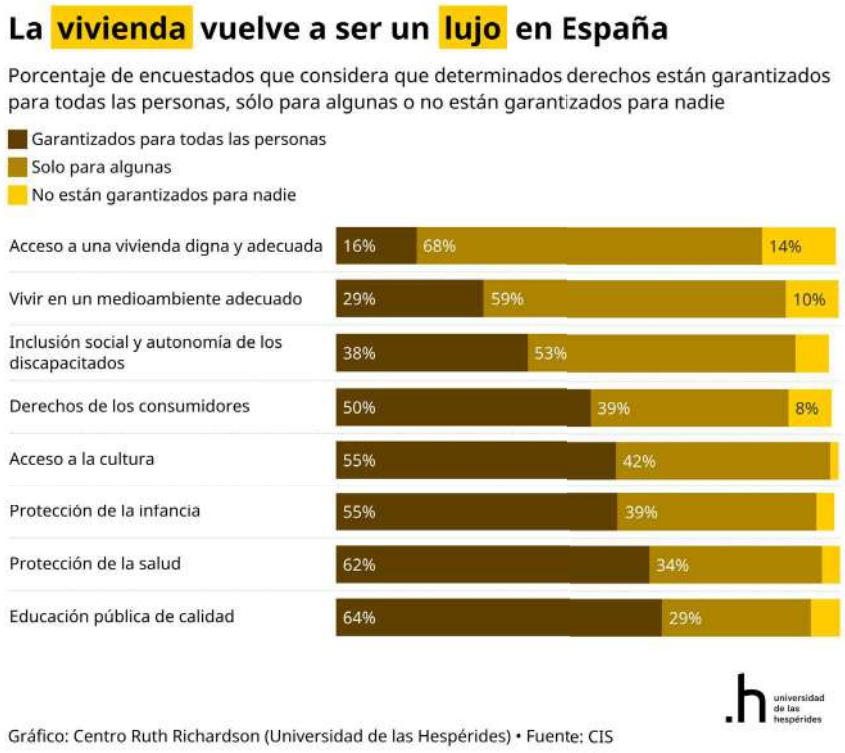
Primera parte

Introducción: Una radiografía (breve) del mercado de la vivienda

En los últimos meses, el debate público se ha centrado especialmente en el aumento del precio de la vivienda. Tanto en Canarias, como en Madrid, Barcelona y en otra treintena de ciudades se han organizado manifestaciones multitudinarias. Muchos ven en estas protestas un eco del movimiento del 15-M. Incluso fuerzas políticas como Podemos y Sumar, que han formado parte del Gobierno en las últimas legislaturas, han tratado de capitalizar el descontento de un importante grupo de votantes.

Por ejemplo, en la última encuesta del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS) sobre las actitudes hacia el Estado de bienestar, solo el 15,7 por ciento de los encuestados considera que el acceso a una vivienda digna y adecuada está garantizado para todos. Mientras tanto, el 67,8 por ciento opina que sólo lo está para algunas personas, y el 14,5 por ciento cree que no está garantizado para nadie.

Gráfico 1



[1] El avance de resultados se puede consultar en el siguiente enlace: https://www.cis.es/documents/d/cis/es3487marMT_a

1.1 La situación en el segmento de la compraventa

Tal y como se muestra en el siguiente gráfico, el precio de la vivienda se ha encarecido notablemente. En términos nominales, los precios han regresado a los niveles previos al estallido de la burbuja inmobiliaria y han aumentado un 53 por ciento en la última década. Si se ajustan por la inflación, los precios continúan un 27,2 por ciento por debajo de los registrados en 2007. Sin embargo, desde 2013 se observa un encarecimiento acumulado de la vivienda del 28,2 por ciento. Al anualizar las tasas de crecimiento, el promedio de aumento de los precios de la vivienda en términos nominales ha sido del 4,4 por ciento, mientras que en términos reales este porcentaje ronda el 2,5 por ciento.

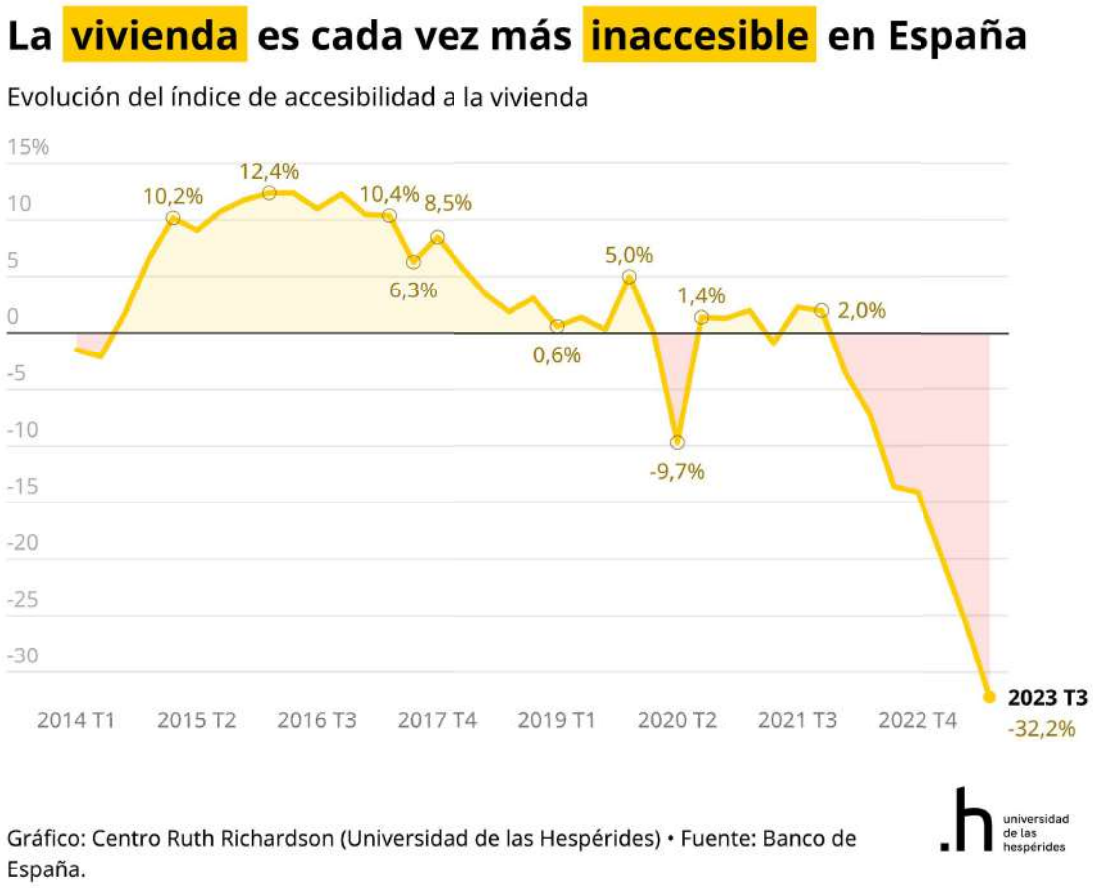
Gráfico 2

El considerable aumento de los precios ha venido acompañado de un incremento en las transacciones inmobiliarias. En concreto, esta tendencia al alza afecta principalmente a las viviendas de segunda mano. En 2023, este segmento del mercado concentra 9 de cada 10 transacciones, mientras que, en el pico de la burbuja inmobiliaria, la vivienda nueva era la predominante. El motivo de esta dinámica, como se explicará más adelante, está relacionado con el stock de vivienda nueva, que se ha ido agotando de manera progresiva en los últimos años.

Gráfico 3

Como consecuencia de la desaparición de la vivienda nueva, el acceso a la vivienda se ha deteriorado en los últimos años, especialmente a partir de 2021, cuando comenzaron a retirarse las medidas restrictivas de la pandemia. Según el índice de accesibilidad a la vivienda, calculado por el Banco de España, que considera el precio de compra, el nivel de renta y los tipos de interés para adquirir una vivienda, se ha registrado en los últimos años un descenso de más del 30 por ciento en la capacidad de los españoles de acceder a una vivienda. Este fenómeno está motivado, principalmente, por el encarecimiento de los precios de la vivienda.

Gráfico 4



1.2. La situación del mercado del alquiler

En lo que respecta al mercado del alquiler, destaca el incremento en la proporción de personas que residen en viviendas bajo este régimen. Como se observa a continuación, el régimen de propiedad sigue siendo el más común entre las familias españolas, aunque la proporción total de hogares que optan por esta forma de tenencia ha disminuido en 4,4 puntos porcentuales. En contraste, el alquiler a precios de mercado ha crecido en 5,4 puntos porcentuales, alcanzando el 15,4 por ciento del total. Esta tendencia al alza es especialmente notable entre los hogares más jóvenes: la mitad de los hogares encabezados por personas de entre 16 y 29 años reside en alquileres a precio de mercado, mientras que, en la cohorte de 30 a 44 años, esta modalidad incluye a uno de cada tres hogares.

Gráfico 5

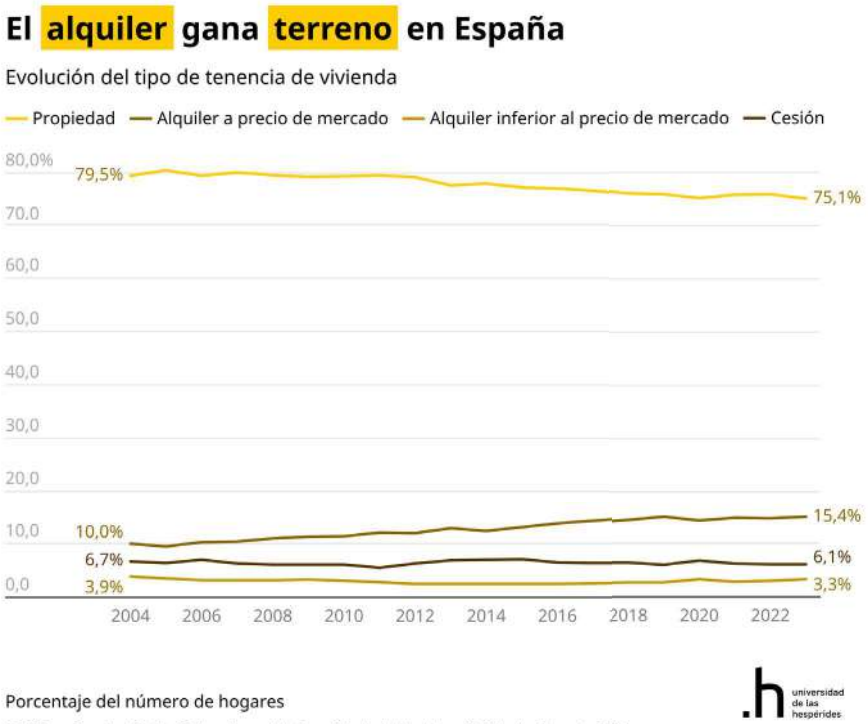
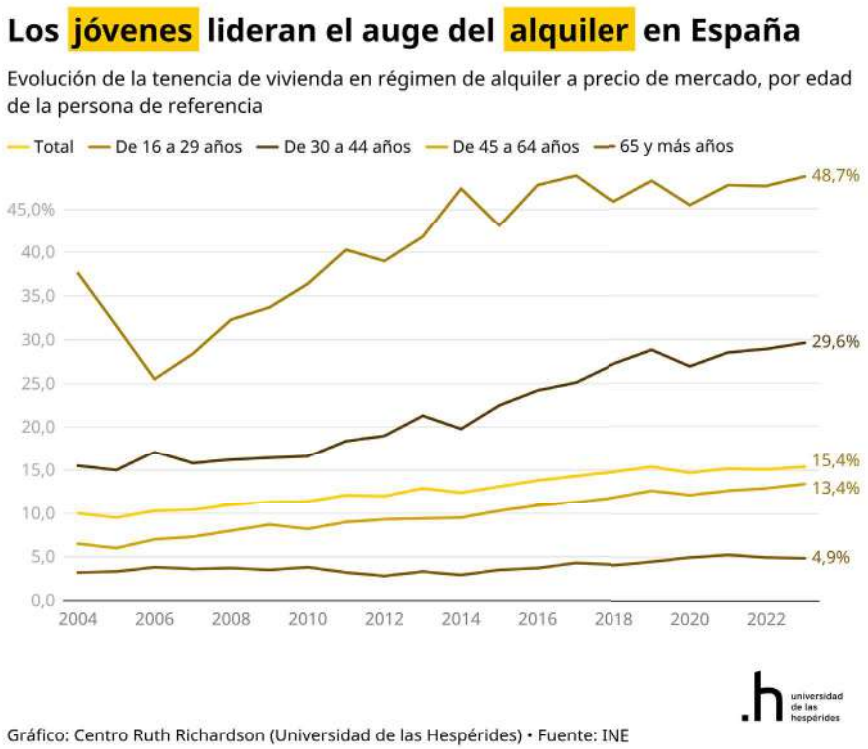


Gráfico 6



Según el último informe anual del Banco de España, el mercado del alquiler en España ha registrado una notable expansión, alcanzando en 2023 alrededor de 3,6 millones de viviendas principales, lo que supone el 18,7 por ciento de los hogares. Este incremento, superior al 50 por ciento respecto a 2007, se explica principalmente por el aumento de la demanda entre jóvenes y extranjeros de menor nivel de renta, así como por la creciente inversión de particulares en viviendas destinadas al alquiler. Además, el peso geográfico del alquiler varía significativamente, siendo más elevado en regiones como Madrid, Cataluña, Canarias o Baleares, e incluso superando el 30 por ciento del parque de vivienda en municipios como Girona o Barcelona. Paralelamente, los precios del alquiler acumulan incrementos importantes desde 2015, situándose las subidas anuales entre el 7 por ciento y el 8 por ciento para los nuevos contratos, lo que contrasta con el crecimiento medio anual del 6 por ciento en el precio de compraventa durante el mismo periodo.

En cuanto a la estructura del mercado del alquiler, este se caracteriza por la prevalencia de pequeños propietarios particulares frente a grandes tenedores y personas jurídicas, que apenas representan el 8 por ciento del total de viviendas en régimen de alquiler de mercado. Asimismo, el alquiler social se mantiene en niveles reducidos, en torno al 1,5 por ciento de las viviendas principales. La heterogeneidad geográfica en el crecimiento de precios es menor que en la vivienda en propiedad, pero las subidas más intensas se concentran en zonas turísticas, centros urbanos y áreas periféricas de las principales ciudades. Este fenómeno de dinamismo en los precios del alquiler se observa también en las grandes economías avanzadas, reflejando un patrón común en las principales áreas metropolitanas internacionales.

1.3. El coste de pagar el alquiler

Asimismo, la sobrecarga o esfuerzo financiero que deben afrontar los hogares en régimen de alquiler en relación con su renta es significativamente mayor que la de los ciudadanos de otros países europeos. En concreto, el 39,4 por ciento de los hogares españoles que viven de alquiler destinan más del 40 por ciento de su renta a los gastos en vivienda, un porcentaje que duplica la media del conjunto de la Unión Europea. Esta situación afecta a todos los tramos de renta, aunque resulta especialmente preocupante entre los hogares con menores ingresos.

Gráfico 7

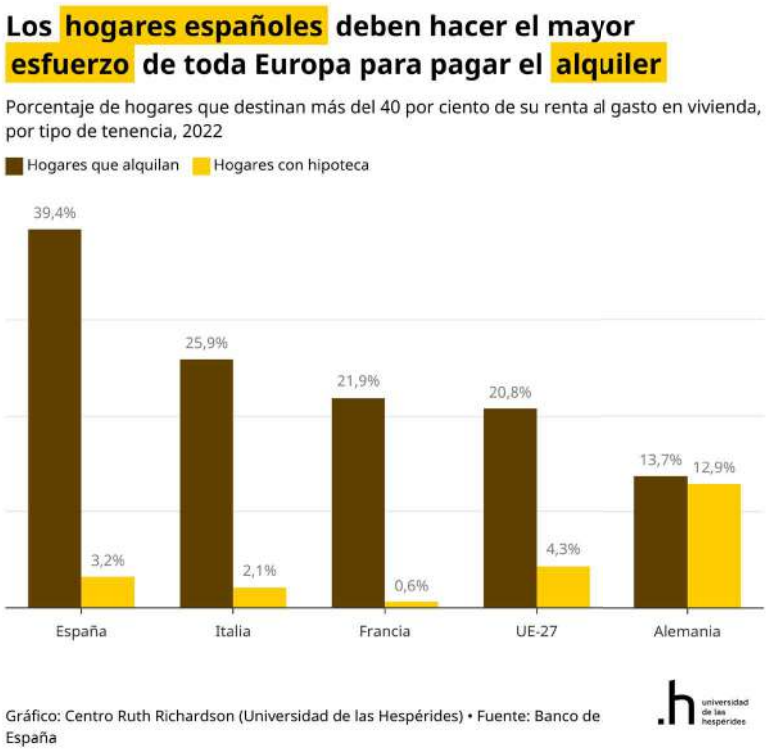


Gráfico 8

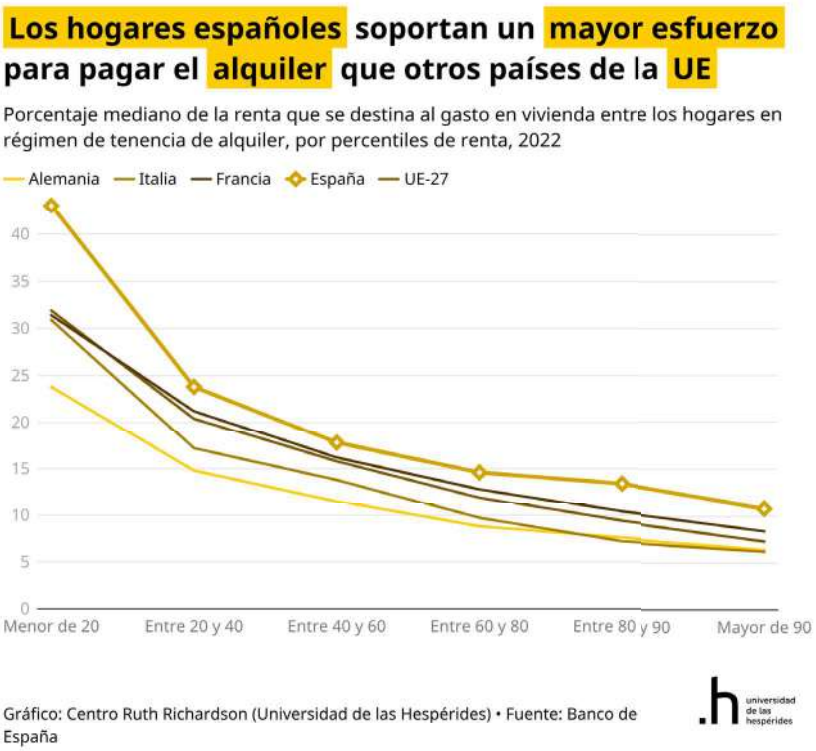
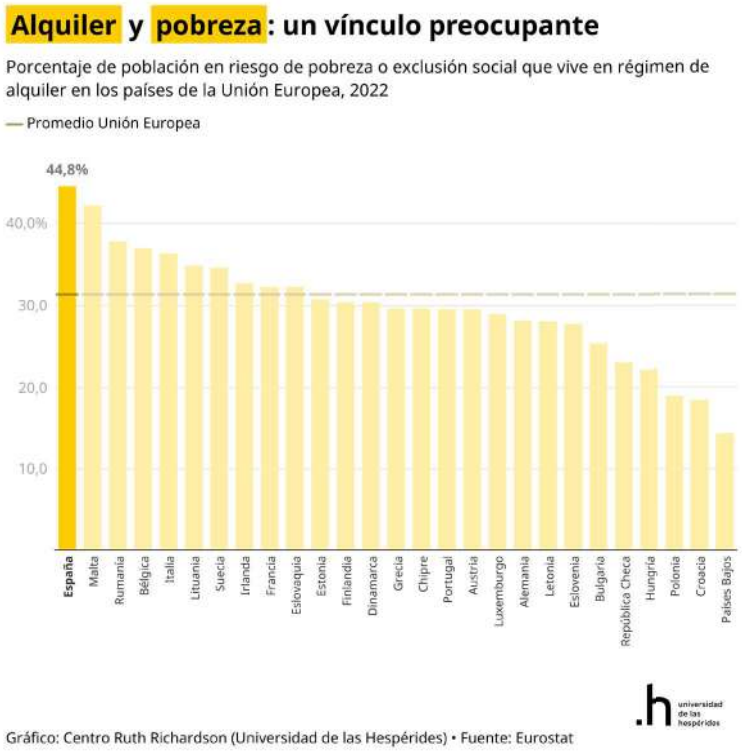


Gráfico 9



1.4. Los jóvenes, los más perjudicados

Como consecuencia, los sectores de la población que más recurren al régimen de alquiler resultan perjudicados al tratar de acceder a un hogar. En concreto, la emancipación de los jóvenes se ha retrasado. El 65,6 por ciento de los jóvenes de entre 18 y 34 años todavía residen en el hogar familiar o todavía es partícipe de los ingresos y gastos familiares, lo que supone un aumento de 13 puntos porcentuales más que en 2008 y 16 puntos más que la media de la Unión Europea.

Gráfico 10

Gráfico: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: Eurostat

Gráfico 11

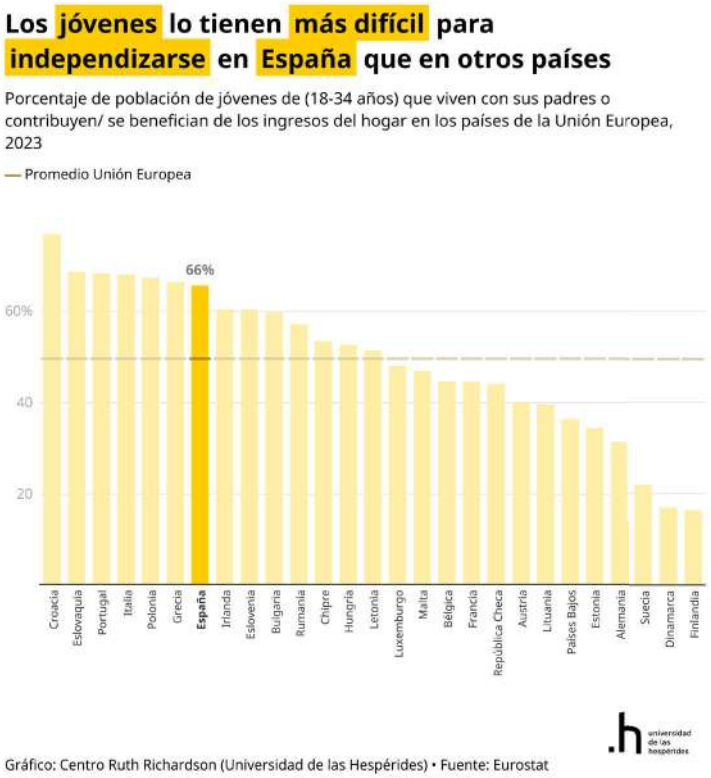


Gráfico: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: Eurostat

De este modo, la edad media de emancipación en España en la época de la burbuja inmobiliaria alcanzaba los 28,4 años en comparación con los 30,2 años actuales, lo que implica un incremento de aproximadamente dos años a lo largo de las últimas dos décadas. Este retraso en la independencia residencial sitúa a los jóvenes españoles entre los que más tardan en abandonar el hogar familiar, sólo superados por los de Croacia, Eslovaquia y Grecia. En este contexto, el promedio de la Unión Europea se ubica dos años por debajo de la edad de emancipación española, evidenciando un desfase significativo. Esta situación muestra la precariedad laboral y la dificultad para acceder a una vivienda asequible por parte de los jóvenes.

Gráfico 12

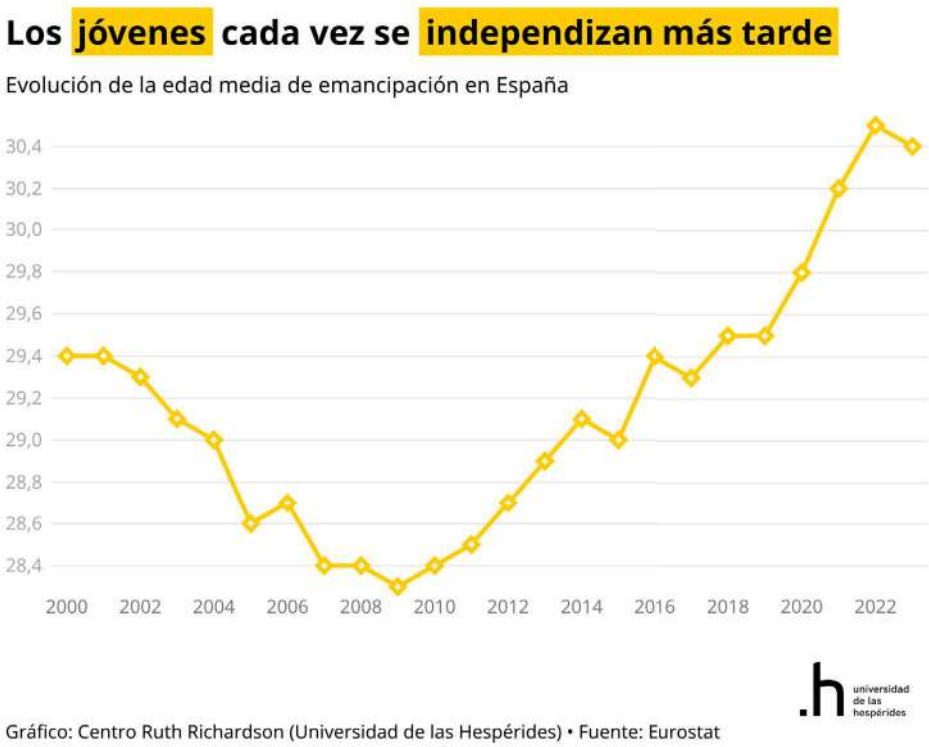
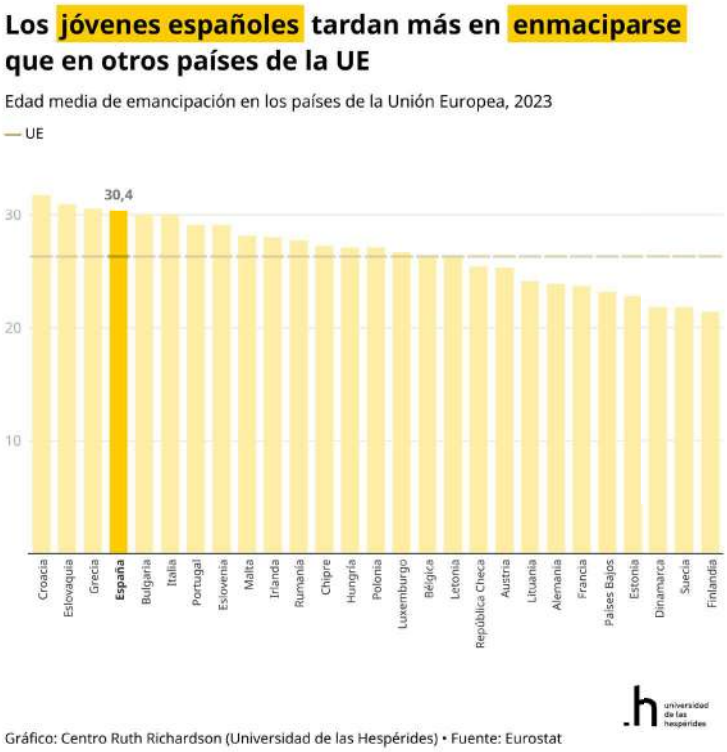


Gráfico 13

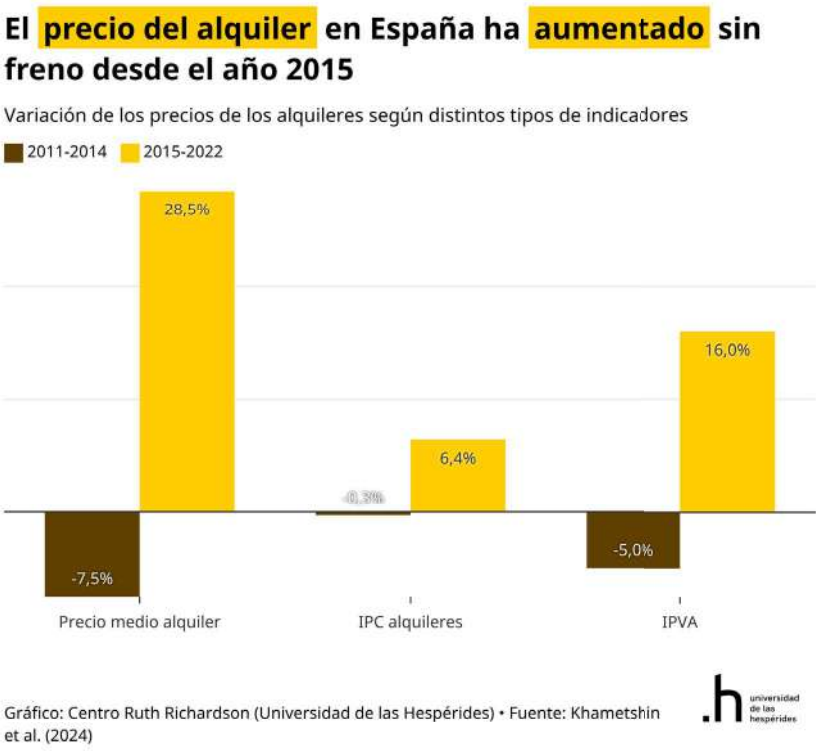


1.5. El precio de los alquileres: una subida sin freno

Tanto la sobrecarga que suponen las rentas del alquiler como la dificultad que encuentran los jóvenes a la hora de acceder a una vivienda son el síntoma del aumento de los precios en este mercado, cuya dinámica creciente en España se ha intensificado desde 2015. El precio medio del alquiler por metro cuadrado, entre 2015 y 2022, registró un aumento acumulado del 28,5 por ciento en términos nominales (10,8 por ciento en términos reales). Este indicador, basado en el stock de viviendas arrendadas, muestra el efecto combinado de nuevas contrataciones y actualizaciones de contratos vigentes. Por otro lado, el Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler (IPVA), que corrige los efectos composición del anterior indicador, señala un crecimiento acumulado del 16 por ciento en el mismo período. Adicionalmente, los precios de los nuevos contratos de alquiler han mostrado un crecimiento todavía mayor, con incrementos interanuales promedio entre el 7,5 por ciento y el 10 por ciento.[2]

2 El avance de resultados se puede consultar en el siguiente enlace: https://www.cis.es/documents/d/cis/es3487marMT_a

Gráfico 14



1.5. El precio de los alquileres: una subida sin freno

La evolución de los precios del alquiler presenta una marcada heterogeneidad regional. Mientras que en el promedio nacional se ha observado un incremento sostenido, ciudades como Madrid y Barcelona han registrado subidas notables, con aumentos acumulados del precio medio del alquiler entre el 40 y el 45 por ciento desde el año 2015. Estas ciudades, al igual que otras grandes áreas urbanas y regiones costeras, han experimentado los mayores incrementos, especialmente en sus zonas céntricas. Por el contrario, regiones con menor dinamismo económico han registrado incrementos más moderados, situándose en niveles cercanos al 20 por ciento de crecimiento acumulado desde 2015. Esta disparidad refleja tanto la concentración de la demanda en áreas de alta actividad como las diferencias en la oferta disponible, marcadas por las características geográficas y socioeconómicas de cada región.

2 Khametshin, D., López, D. & Pérez, L. (2024). El mercado del alquiler de vivienda residencia en España: Evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo. Banco de España, Documentos Ocasionales No 2432. Disponle en: https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/analisis-economico-investigacion/documentos-ocasionales/el-mercado-del-alquiler-de-vivienda-residencial-en-espana-evolucion-reciente-determinantes-e-indicadores-de-esfuerzo.html

En definitiva, el mercado de la vivienda en España presenta cada vez más dificultades para el acceso tanto a la compra como al alquiler, debido al incremento continuado de los precios y a una oferta insuficiente frente a la demanda existente. Esta situación afecta especialmente a los jóvenes y a las personas con menores ingresos, retrasando su emancipación y aumentando el esfuerzo económico que deben destinar a la vivienda. El incremento en la proporción de hogares que optan por el alquiler, junto con los elevados costes que esto implica, pone de manifiesto las limitaciones estructurales del mercado. En el siguiente apartado se explican con más detalle los factores que determinan estas dinámicas del mercado inmobiliario.

Segunda parte

Determinantes del aumento de los precios

El mercado de la vivienda refleja dinámicas comunes a otros mercados, donde una mayor demanda o una menor oferta tienden a impulsar los precios al alza. Esto se evidencia al analizar la evolución de las viviendas terminadas en contraste con la creación neta de hogares. En la última década, esta disparidad ha generado un déficit acumulado de 423.000 viviendas. Además, se estima que, para 2030, el número de hogares aumentará en 2 millones, lo que implica que, en un periodo de quince años, España enfrentará un déficit total de 2,5 millones de viviendas.

Gráfico 15

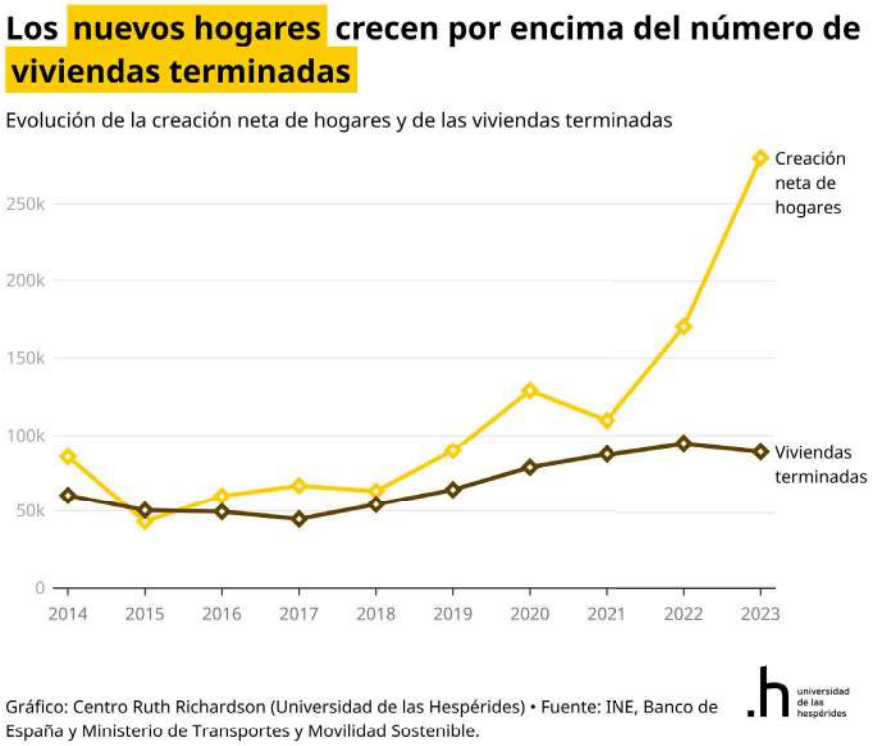
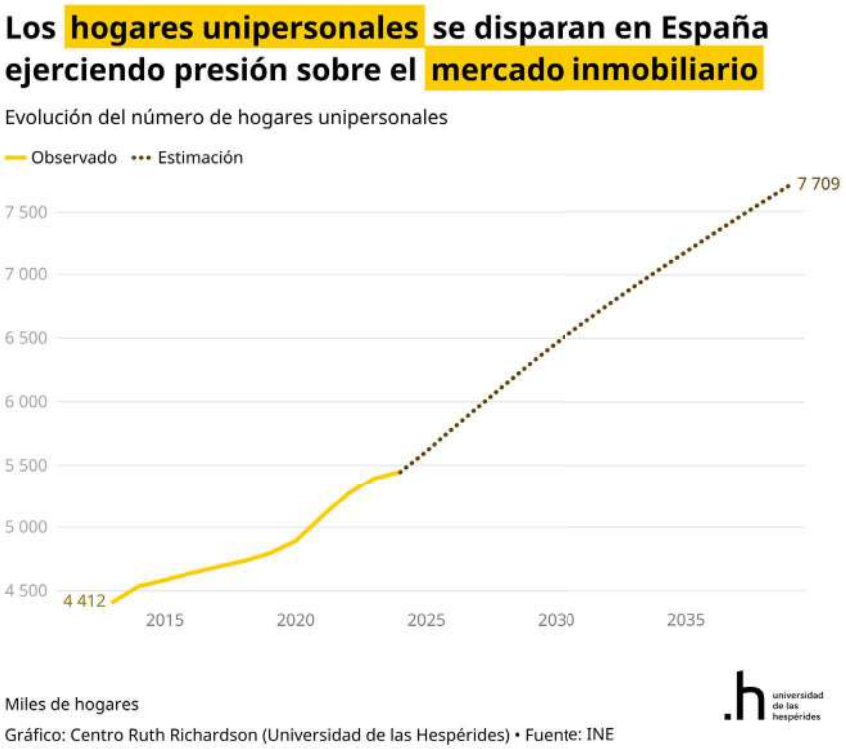


Gráfico 16



2.1. La heterogeneidad regional

El déficit de vivienda no afecta por igual a todas las regiones del país, ya que existen diferencias importantes entre territorios. Cataluña, Madrid, Andalucía y la Comunidad Valenciana son las comunidades donde la construcción de nuevas viviendas está más lejos de satisfacer la creación neta de nuevos hogares. De hecho, estas cuatro regiones concentran el 72,4 % del déficit total estimado en 690.000 viviendas para el período 2022-2025, siendo así las áreas con mayor presión sobre el mercado inmobiliario.

En otras regiones, como Canarias, las necesidades también serán significativas. En esta comunidad se prevé que, durante el mismo periodo, el desfase entre la creación de hogares y las viviendas terminadas alcance unas 38.000 unidades, lo que refleja una presión creciente en los mercados locales, especialmente en zonas de alta demanda turística.

Gráfico 17

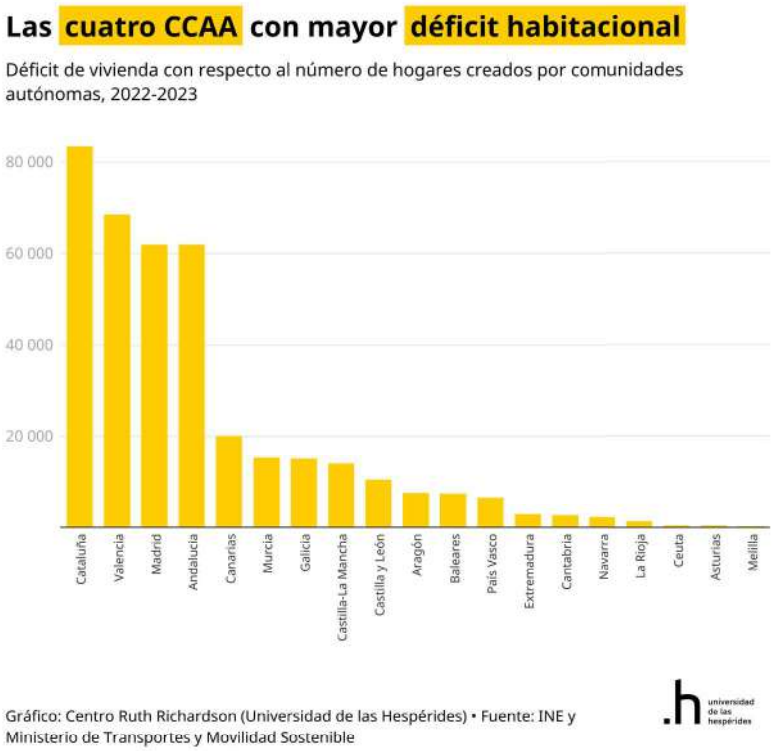
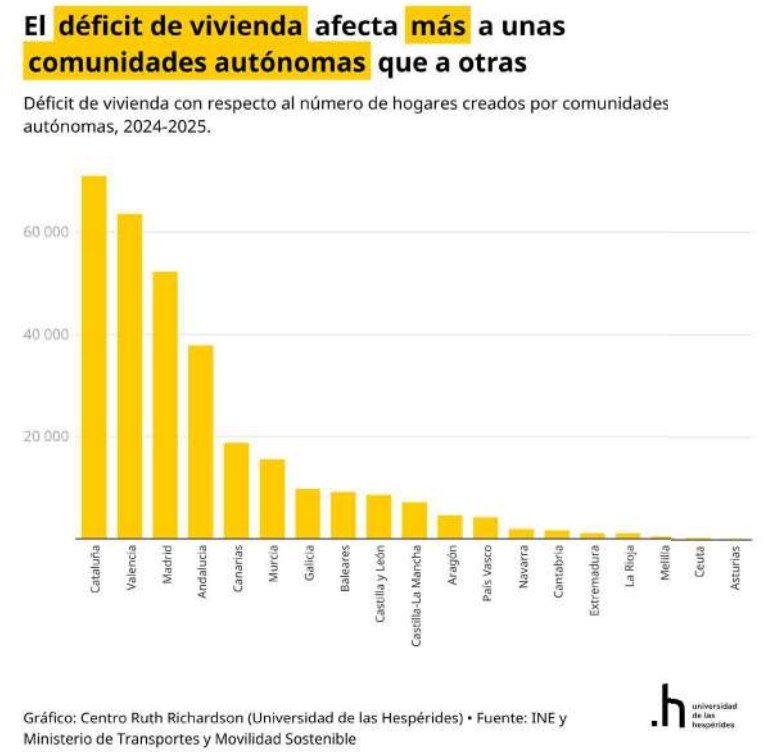


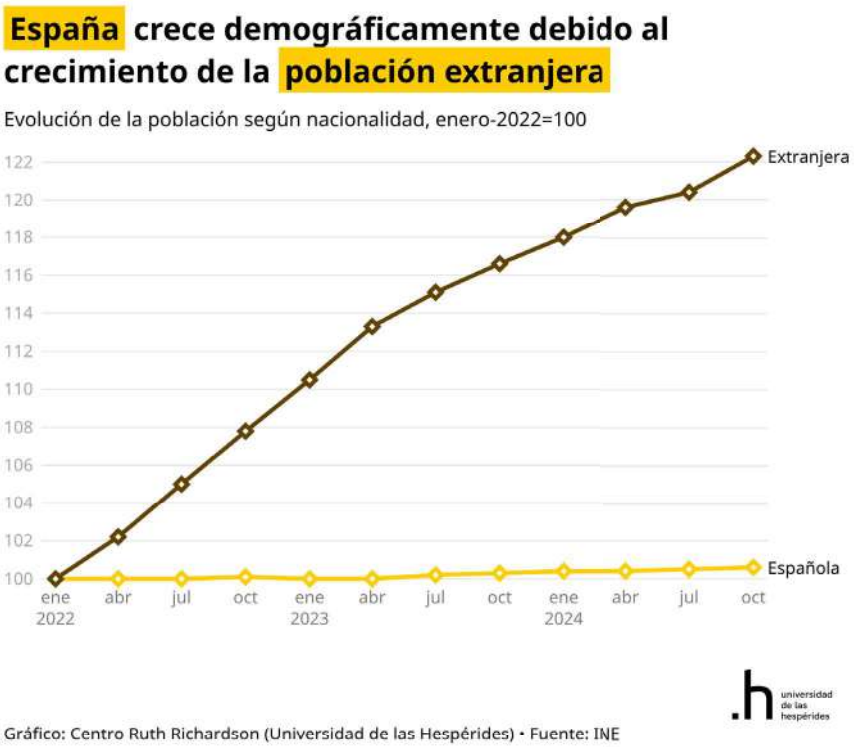
Gráfico 18



2.2. El impulso demográfico hace crecer la demanda

El impulso demográfico viene explicado en buena parte por el saldo migratorio. Entre los años 2022 y 2024 la población ha aumentado en España en alrededor de 1,5 millones de habitantes. El 84 por ciento de este incremento se debe a la población con nacionalidad extranjera, la cual ha aumentado en 1,2 millones de habitantes, más de un 22 por ciento, mientras que la población nacional sólo ha aumentado en algo más de 230.000 habitantes.

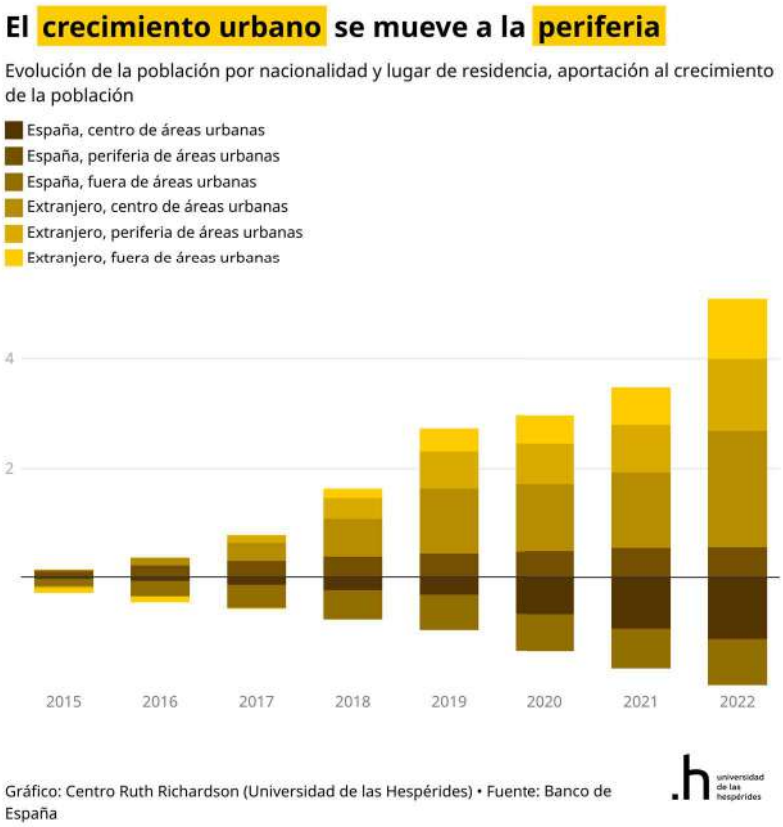
Gráfico 19



En los últimos años, tal y como se muestra en el gráfico 20, el crecimiento de la población se ha concentrado en las áreas urbanas, con un incremento del 4,2 por ciento entre 2014 y 2022, frente al 3,1 por ciento a nivel nacional. Este fenómeno ha sido impulsado principalmente por el crecimiento en las periferias urbanas, donde la población aumentó un 6,1 por ciento, explicando el 65 por ciento del crecimiento urbano. Por el contrario, fuera de las áreas urbanas, la población disminuyó hasta 2018, recuperándose tímidamente hasta 2022, con un crecimiento acumulado del 0,8 por ciento respecto a 2014. En este periodo, la población extranjera creció significativamente en todas las áreas, especialmente en los centros urbanos, donde aumentó en torno a un millón de habitantes, mientras que en las periferias el incremento superó los 600.000. En contraste, la po-

blación nacida en España disminuyó más de 500.000 personas en los centros urbanos, aunque aumentó en unos 250.000 en las periferias, reflejando un desplazamiento hacia estas zonas debido a los elevados precios de la vivienda en los centros de las grandes ciudades. Este cambio también muestra una tendencia de la población extranjera hacia formas de residencia más asequibles, como alquiler compartido o de habitaciones.

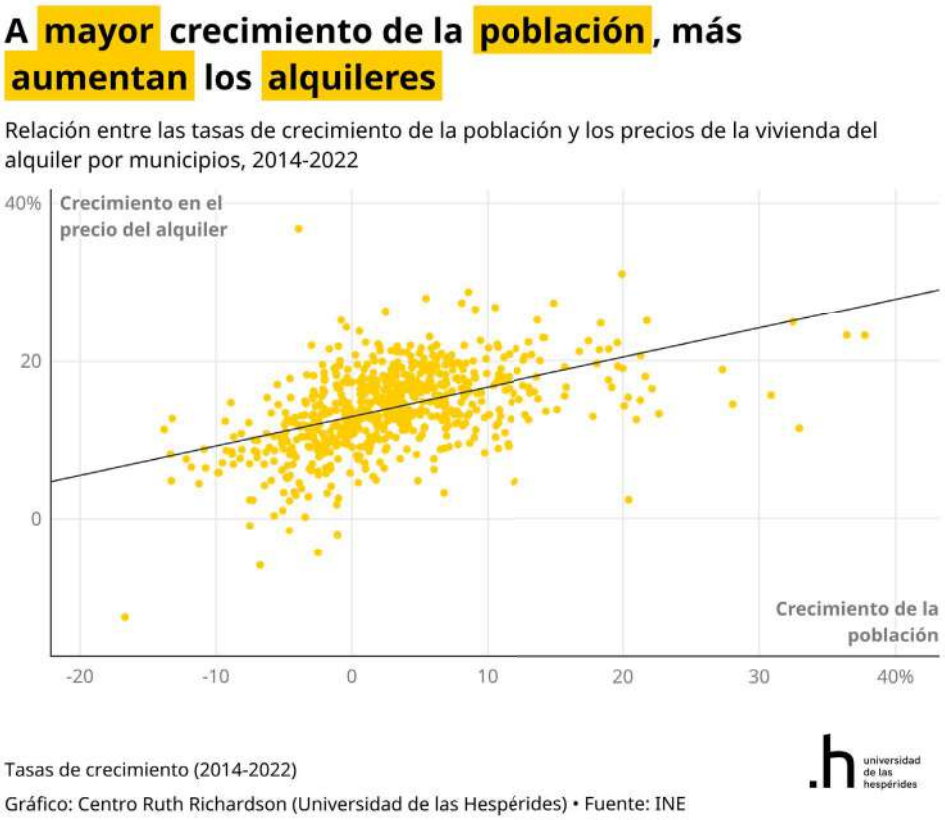
Gráfico 20



El crecimiento demográfico y las dinámicas urbanas han sido factores clave en la evolución de los precios inmobiliarios en los últimos años. Existe una fuerte correlación positiva entre el aumento de la población y el incremento de los precios de compra y alquiler de vivienda desde 2014 hasta 2022, lo que refleja una rigidez en la oferta para atender la creciente demanda impulsada por cambios demográficos. En áreas urbanas congestionadas, la elevada densidad de población y la concentración en los centros urbanos han generado una presión al alza en los precios, tal como apunta el Banco de España. [3]

3 Banco de España (2024). Informe anual 2023. Disponible en: https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/informes-memorias-anuales/informe-anual/informe-anual-2023.html

Gráfico 21



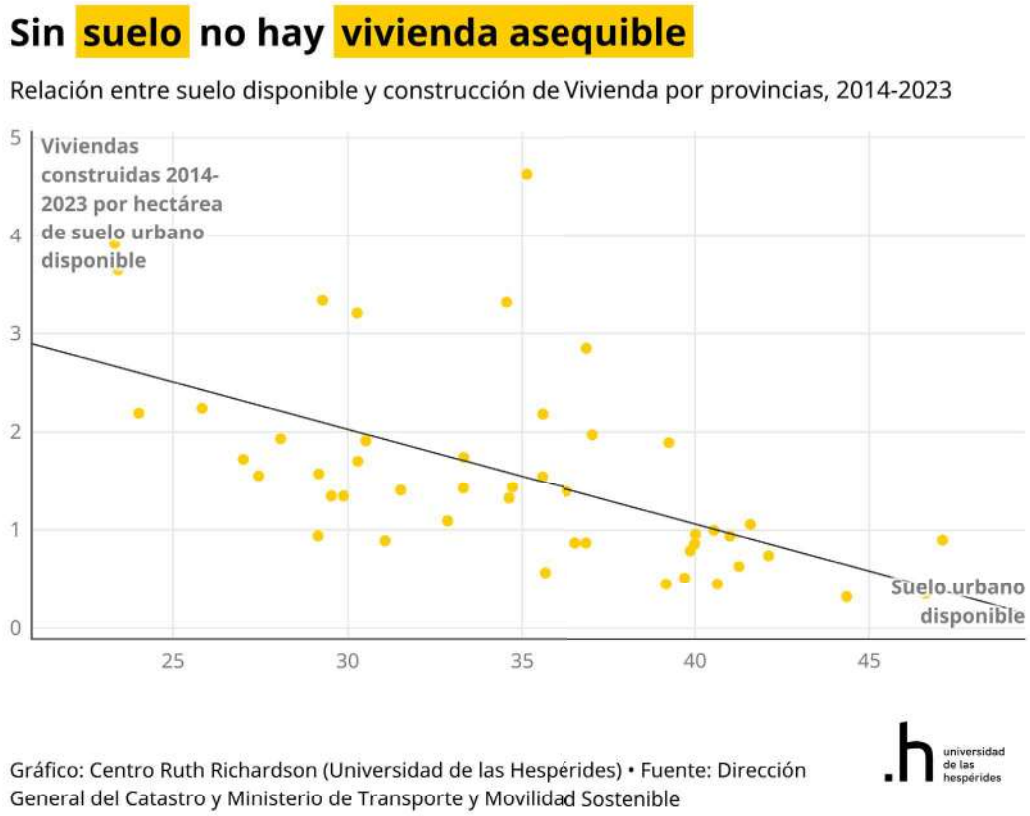
2.3. El problema por el lado de la oferta: sin suelo y con costes crecientes

De manera breve, se puede destacar que la escasez de suelo disponible para edificación ha sido un factor clave en el aumento de los precios inmobiliarios, tanto de compra como de alquiler, especialmente en municipios con menor disponibilidad de suelo finalista. Esta limitación puede originarse en factores físicos, como la falta de suelo no edificado, o en decisiones de las Administraciones Públicas, que determinan el desarrollo y planeamiento urbanístico. La creación de suelo urbanizable depende de gestiones administrativas y de inversiones cuya celeridad y certidumbre son cruciales, afectando directamente a la rentabilidad esperada por el sector promotor, lo que puede ralentizar la oferta de vivienda.

Como se puede apreciar en el siguiente gráfico, las provincias con mayor intensidad de uso del suelo, medida por el número de viviendas construidas (libres y protegidas) en el periodo 2014-2023 en relación con el suelo urbano disponible sin edificar, coinciden con aquellas que tienen menor disponibilidad de suelo urbano para nuevas construcciones.

Sin embargo, en la Comunidad de Madrid y en Málaga, persiste cierto potencial para aumentar la oferta de suelo disponible. En términos generales, se observa una escasez de suelo en las zonas con mayor demanda de vivienda nueva.

Gráfico 22



Adicionalmente, el incremento de los costes de construcción y la escasez de mano de obra cualificada han restringido la capacidad de respuesta del sector. Según la Encuesta del Banco de España sobre la Actividad Empresarial (EBAE), más de la mitad de las empresas del sector de la construcción reportaron en 2024 que la falta de personal impactaba negativamente en su actividad[4]. Este problema se agrava por el envejecimiento de los trabajadores, el déficit de formación profesional y el aumento del coste laboral por trabajador, que creció un 11,2 por ciento entre 2019 y 2023. A ello se suma un incremento de cerca del 30 por ciento en los costes de materiales durante el mismo periodo, afectando aún más la capacidad de ampliación de la oferta de vivienda.

4 Para más información consultar el siguiente enlace: https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/24/T4/Fich/be2404-art06.pdf

Gráfico 23

Gráfico 24

2.4. Oferta y demanda influyen en el precio

En el siguiente apartado se analizarán con mayor profundidad dos aspectos clave que inciden directamente en el mercado del alquiler: la regulación de los precios y la creciente presencia del alquiler vacacional. Ambos factores han ganado relevancia en los últimos años debido a su impacto en la dinámica de precios y en la accesibilidad de la vivienda, especialmente en áreas urbanas y destinos turísticos. No obstante, ya es evidente que la reciente evolución de los precios de la vivienda en España no responde únicamente a estas variables, sino a una combinación más amplia de elementos estructurales y coyunturales.

En cuanto a los factores de demanda, el fuerte crecimiento demográfico en centros urbanos y sus periferias, especialmente impulsado por la población extranjera, ha incrementado la presión sobre la oferta disponible, agravando la escasez de vivienda. Por el lado de la oferta, la limitación de suelo edificable y el encarecimiento de insumos han reducido la capacidad de construcción de nuevas viviendas, lo que, junto con el aumento de los costes laborales y materiales, ha restringido la ampliación del parque habitacional. Estos elementos, combinados, configuran un escenario en el que las tensiones en el mercado de la vivienda se reflejan tanto en el sector de compraventa como en el alquiler, haciendo necesarias políticas que aborden las restricciones estructurales y los desequilibrios del mercado.

Según un análisis realizado por PwC-Strategy[5], utilizando un modelo LMG que descompone el coeficiente de determinación para medir la contribución relativa de distintos factores sobre los precios de la vivienda, las variables relacionadas con la demanda, como los movimientos demográficos, la formación neta de hogares y la proporción de compradores internacionales, explican conjuntamente el 89,7 por ciento de las variaciones observadas en los precios. En cambio, las variables de oferta, como los costes de construcción y las tasas de interés hipotecarias, mostraron una influencia significativamente menor en el contexto nacional. Además, los alquileres de corta duración tienen una importancia mínima, ya que explican solo el 0,3 por ciento de la varianza de los precios observada entre 2018 y 2023.

A nivel municipal, mediante un modelo Probit, se estimó la probabilidad de que un municipio registre tasas de crecimiento de precios superiores al promedio. Los resultados revelan que las variables de oferta, como la disponibilidad de suelo y las políticas locales de regulación del mercado inmobiliario, desempeñan un papel más relevante en el ámbito local en comparación con su peso a nivel nacional. Sin embargo, factores

relacionados con la demanda, como el incremento de población y la actividad económica municipal, también demostraron ser determinantes importantes en el crecimiento de los precios en los municipios.

Ambos modelos de PwC-Strategy[5] destacan cómo las variables de oferta y demanda interactúan de manera diferenciada según el nivel de análisis. Mientras las dinámicas nacionales están dominadas por factores de demanda, los factores de oferta tienen mayor relevancia en los contextos locales. Asimismo, se concluye que los alquileres de corta duración no tienen un impacto significativo en los precios de la vivienda ni a nivel nacional ni municipal, desafiando algunos mitos comunes sobre su efecto en el mercado inmobiliario español.

[5] El informe completo y la metodología están disponibles en el siguiente enlace: https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2024/12/Informe-PwC-Impacto-del-alquiler-de-corta-duracion-en-Espana.pdf.

Tercera parte

Los chivos expiatorios: regulación de los precios del alquiler

En España, el mercado de alquiler se clasifica principalmente en tres modalidades: alquileres de larga duración, alquileres turísticos y alquileres de temporada.

- Los alquileres de larga duración se destinan a residencias habituales, con contratos que suelen extenderse por años.
- Los alquileres turísticos ofrecen estancias cortas, generalmente inferiores a un mes, orientadas a visitantes por motivos de ocio o trabajo.
- Los alquileres de temporada se sitúan entre ambas modalidades, con duraciones que van desde un mes hasta once meses, y se utilizan para necesidades temporales como desplazamientos laborales o estudios.

En los últimos años, la demanda de todas estas modalidades ha aumentado significativamente, impulsada por factores como la escasez de oferta y el incremento de los precios de la vivienda. Este auge ha llevado a las autoridades a implementar regulaciones más estrictas para equilibrar el mercado y proteger tanto a inquilinos como a propietarios. Sin embargo, estas medidas también han generado debates sobre su eficacia y posibles efectos adversos.

En el ámbito del alquiler turístico, se han intensificado los esfuerzos para regularizar y controlar su proliferación. El ejemplo más reciente data del 2 de enero de 2025, momento en el que ha entrado en vigor el Registro Único de Arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, en línea con el Reglamento Europeo (UE) 2024/1028. Esta normativa obliga a los arrendadores de alquileres de corta duración a registrar sus propiedades y obtener un número de registro único, necesario para publicitar en plataformas digitales como Airbnb. Las plataformas deben verificar estos registros, realizar auditorías y reportar sus resultados, con el objetivo de combatir el alquiler ilegal y asegurar la transparencia en el mercado.

Además, figuras políticas como José Luis Martínez-Almeida, alcalde de Madrid, y Ada Colau, exalcaldesa de Barcelona, han impulsado regulaciones para controlar los pisos turísticos en sus respectivas ciudades. Estas iniciativas buscan equilibrar la oferta de alojamiento turístico con las necesidades de vivienda de los residentes locales, evitando

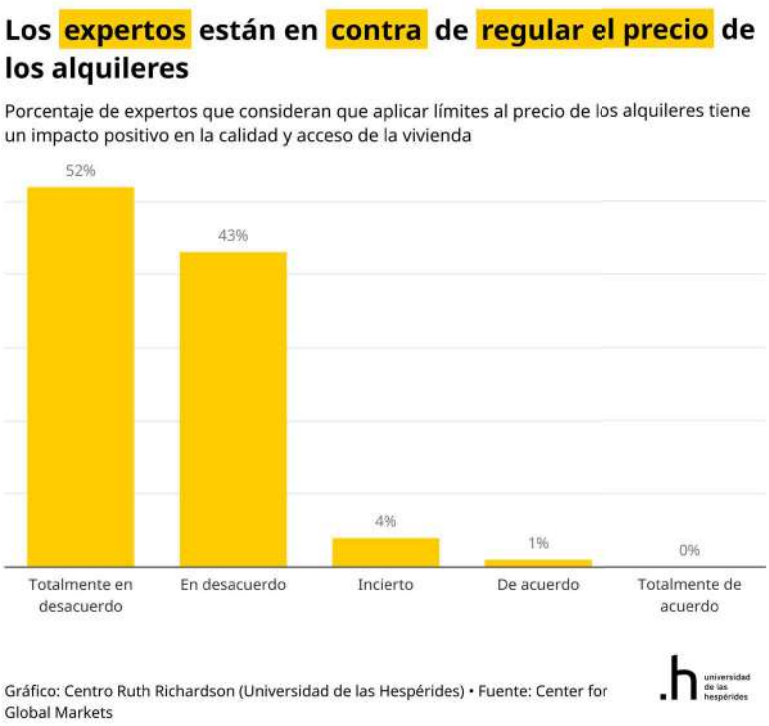
evitando la saturación y los problemas de convivencia. Por ejemplo, en Madrid se ha propuesto concentrar los pisos turísticos en edificios exclusivos, minimizando así los problemas de convivencia con los residentes.

No obstante, es importante señalar que la implementación de estas regulaciones no siempre se basa en evidencia empírica sólida sobre los efectos de la regulación del alquiler. En algunos casos, las medidas adoptadas pueden tener consecuencias no deseadas, como la reducción de la oferta de alquileres o el aumento de los precios. El apartado siguiente profundiza en la evidencia sobre la regulación del alquiler y sus efectos negativos en todas sus modalidades, proporcionando un análisis detallado de cómo estas políticas impactan en el mercado inmobiliario y en la sociedad en general.

3.1. La evidencia sobre la regulación de los alquileres

La Universidad de Chicago, a través de su Booth School of Business, ha llevado a cabo encuestas entre economistas de primer nivel para evaluar sus opiniones sobre diversas políticas económicas, incluyendo el control de precios en el mercado de alquileres. Los resultados indican que una mayoría significativa de estos expertos se opone a la regulación de los precios de alquiler. Por ejemplo, en una encuesta realizada en 2012, solo el 2 por ciento de los economistas encuestados consideró que el control de alquileres como los aplicados en Nueva York o San Francisco han tenido un impacto positivo sobre la calidad y el acceso a la vivienda. Mientras, 81 por ciento se posicionó en contra. De hecho, cuando se corrige por la confianza de los expertos, el porcentaje de los que están totalmente en desacuerdo con estas políticas aumenta hasta el 95 por ciento, tal y como se refleja en el siguiente gráfico.

Gráfico 25



Los economistas argumentan que la imposición de controles de precios en los alquileres puede generar efectos adversos en el mercado inmobiliario. Entre las principales preocupaciones se encuentran la reducción de la oferta de viviendas en alquiler, ya que los propietarios podrían desincentivar a ofrecer sus inmuebles bajo estas condiciones, y la disminución de la calidad de las propiedades debido a menores incentivos para el mantenimiento y mejora de las mismas. Además, se señala que estas regulaciones pueden conducir a una asignación ineficiente de los recursos, afectando negativamente tanto a inquilinos como a propietarios.

Este consenso entre los economistas sugiere que, aunque la intención de controlar los precios de los alquileres busca aliviar la carga financiera de los inquilinos, las consecuencias no deseadas podrían superar los beneficios esperados. Por ello, muchos expertos abogan por explorar alternativas que fomenten el aumento de la oferta de viviendas y mejoren la asequibilidad, sin recurrir a medidas que distorsionen el funcionamiento del mercado.

¿Qué dice la evidencia empírica al respecto de este tipo de medidas? Los efectos de regular el mercado del alquiler son heterogéneos, pero se pueden distinguir ciertas

agrupaciones. Por ejemplo, uno de los resultados más analizados ha sido su implicación sobre la oferta.

Los controles de precios en el mercado de alquiler tienen impactos significativos en la oferta de viviendas, afectando tanto a la disponibilidad como a la calidad del parque habitacional. Por ejemplo, en San Francisco, la expansión de los controles de alquiler incrementó en un 20 por ciento la probabilidad de que los inquilinos permanecieran en sus viviendas, beneficiando a los actuales residentes. Asimismo, la oferta de viviendas en alquiler se redujo en un 15 por ciento, lo que condujo a un aumento de los precios superior al 5 por ciento. Los propietarios, para eludir las restricciones, optaron por convertir sus propiedades en proyectos de alto coste, desplazando a los inquilinos de ingresos bajos y limitando la disponibilidad de viviendas asequibles para nuevos residentes (Diamond et al., 2019).

En el contexto europeo, los controles de alquiler implementados en Alemania mostraron efectos similares. Aunque estas regulaciones estabilizaron los precios en el segmento regulado, desincentivaron el mantenimiento y la renovación de propiedades en esas áreas, con consecuencias negativas para la calidad del parque habitacional. No obstante, en el corto plazo, la construcción de nuevas viviendas no sufrió caídas significativas, dado que los inversores desplazaron sus recursos hacia segmentos no regulados, especialmente en áreas con mayor libertad de mercado. Esto indica una capacidad del mercado para adaptarse a las regulaciones a través de la redistribución de inversiones, aunque con una segmentación notable de la oferta (Mense et al., 2023).

La segmentación del mercado es una consecuencia frecuente de estas políticas. En Londres, la aplicación de requisitos de vivienda inclusiva obligó a los desarrolladores a rediseñar sus proyectos, reduciendo el tamaño de las construcciones para evitar regulaciones. Si bien no hubo una pérdida neta en el número total de viviendas construidas, el comportamiento estratégico de los desarrolladores limitó la efectividad de las políticas para incrementar la oferta de vivienda asequible. Este fenómeno subraya cómo los actores del mercado reaccionan adaptándose a las regulaciones, frecuentemente desviando sus recursos hacia segmentos menos afectados por las restricciones (Li & Guo, 2022).

A largo plazo, los controles de alquiler también tienen efectos redistributivos, que pueden aumentar la desigualdad. Aunque las regulaciones benefician a los inquilinos establecidos, dificultan el acceso a nuevas viviendas para los residentes potenciales. Este efecto se agrava por la tendencia de los propietarios a retirar viviendas del mercado de

En el caso de Barcelona, la introducción de un sistema de control de alquileres, implementado en 2020 en áreas con mercados tensionados, llevó a efectos notables sobre los precios del mercado de alquiler. En promedio, los precios del alquiler bajaron un 5 por ciento en las áreas reguladas en comparación con aquellas no reguladas, cumpliendo en parte con los objetivos de la política. Sin embargo, dentro del mercado regulado, los precios de los alquileres más bajos subieron hasta el umbral máximo permitido por la normativa, mientras que los precios más altos disminuyeron significativamente. Es decir, este fenómeno de convergencia hacia el límite máximo autorizado refleja cómo los controles de precios pueden influir en la estructura interna del mercado, lo que genera ajustes en la oferta y en los precios heterogéneos dentro de la distribución de alquileres. (Monràs y Montalvo, 2023)

Asimismo, la regulación de los alquileres suele tener un efecto negativo sobre la calidad de las viviendas debido a la disminución de los incentivos para el mantenimiento y la renovación. Los estudios sugieren que, al limitar los ingresos de los propietarios, los controles de alquiler reducen su disposición a invertir en el mantenimiento, lo que a largo plazo lleva a un deterioro de las propiedades. Por ejemplo, en Nueva York, se encontró que las viviendas sujetas a controles mostraban una calidad significativamente inferior con el tiempo en comparación con las no reguladas. Este deterioro se asocia con menores gastos en mantenimiento, ya que los ingresos restringidos no permiten cubrir adecuadamente los costes necesarios para mantener las propiedades en condiciones óptimas. (Moon & Stotsky, 1993)

Además, los controles de alquiler generan desajustes en la asignación de viviendas, limitando la movilidad residencial y perpetuando una distribución ineficiente del espacio habitacional. Al garantizar rentas bajas en ciertos inmuebles, los inquilinos tienden a permanecer más tiempo en ellos, incluso si sus necesidades cambian. Este fenómeno genera que, por ejemplo, familias más pequeñas ocupen viviendas grandes en ubicaciones privilegiadas, mientras que hogares más numerosos enfrentan dificultades para encontrar espacios adecuados. Este problema, identificado en varias ciudades europeas y estadounidenses, crea una desconexión entre la oferta y la demanda, exacerbando la escasez de viviendas adecuadas. (Kholodilin, 2024)

Por último, esta segmentación del mercado también afecta a la equidad y la eficiencia general del sistema de vivienda. Aunque los controles de alquiler pueden proteger a los inquilinos actuales de incrementos significativos en sus rentas, tienden a beneficiar de manera desproporcionada a residentes de ingresos más altos que logran mantener sus

contratos en viviendas reguladas. Mientras tanto, los hogares de ingresos bajos y los nuevos residentes enfrentan mayores dificultades para acceder a viviendas de calidad debido a la escasez de opciones y al desplazamiento de las inversiones hacia segmentos no regulados, perpetuando desigualdades socioeconómicas y obstaculizando la movilidad social. (Kholodilin, 2024)

En síntesis, la regulación del alquiler, aunque puede cumplir el objetivo de estabilizar los precios para los inquilinos actuales, genera una serie de efectos perjudiciales en el mercado de la vivienda. Entre los principales impactos negativos destacan la disminución de la calidad de las viviendas debido a la falta de incentivos para el mantenimiento, la reducción de la oferta de inmuebles disponibles para alquiler y los desajustes en la asignación del espacio habitacional, lo que perpetúa una distribución ineficiente y desigual. Además, estas políticas suelen beneficiar de manera desproporcionada a inquilinos de ingresos más altos y a residentes establecidos, mientras excluyen a nuevos inquilinos y a hogares con menores ingresos.

Tabla 1

La evidencia sugiere que regular los precios de los alquileres no es una buena idea

Resumen del efecto de la regulación de los alquileres según la evidencia empírica

Tipo de efecto	Efecto descrito
Precios	La regulación de alquileres tiende a reducir los precios de las viviendas reguladas pero aumenta los precios en viviendas no reguladas debido a la mayor presión de demanda sobre este segmento.
Movilidad	La movilidad residencial disminuye de manera significativa. Esto ocurre porque los inquilinos tienden a quedarse en sus viviendas reguladas debido al coste relativamente bajo y la seguridad que otorga el régimen de control de alquiler. Afecta negativamente a la dinámica del mercado laboral y contribuye a crear rigideces en regiones afectadas.
Oferta	Reduce la oferta de viviendas en alquiler. Los propietarios pueden optar por convertir sus propiedades en viviendas de ocupación propia o incluso retirarlas del mercado del alquiler. Puede desalentar nuevas construcciones, especialmente si las regulaciones afectan a futuros proyectos.
Calidad	Las viviendas bajo control de alquileres experimentan una disminución de la calidad. Esto se debe a que los ingresos reducidos de los propietarios limitan su capacidad e incentivos para realizar mantenimiento y mejoras.

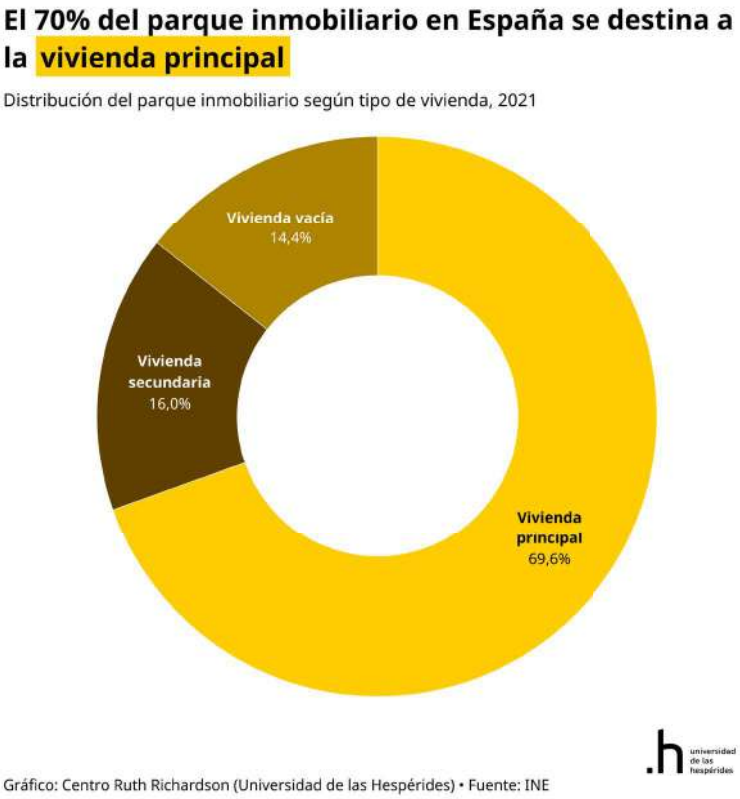
Tabla: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: elaboración propia a partir de Kholodilin (2024)

3.2. El impacto del alquiler vacacional en los precios de la vivienda

El auge del alquiler turístico o vacacional ha suscitado un intenso debate sobre su impacto en los precios de la vivienda en España. La creciente demanda de alojamientos a corto plazo, impulsada por plataformas digitales y cambios en las preferencias de los viajeros, ha llevado a una transformación significativa del mercado inmobiliario. Este fenómeno ha generado preocupación entre residentes y autoridades locales, quienes observan cómo la conversión de viviendas residenciales en alojamientos turísticos puede influir en la disponibilidad y asequibilidad de la vivienda. Dada la complejidad y relevancia de esta cuestión, es esencial analizar detenidamente la evidencia existente para comprender cómo el alquiler turístico afecta al mercado inmobiliario y evaluar las medidas de control implementadas para equilibrar los intereses económicos y sociales en el contexto español.

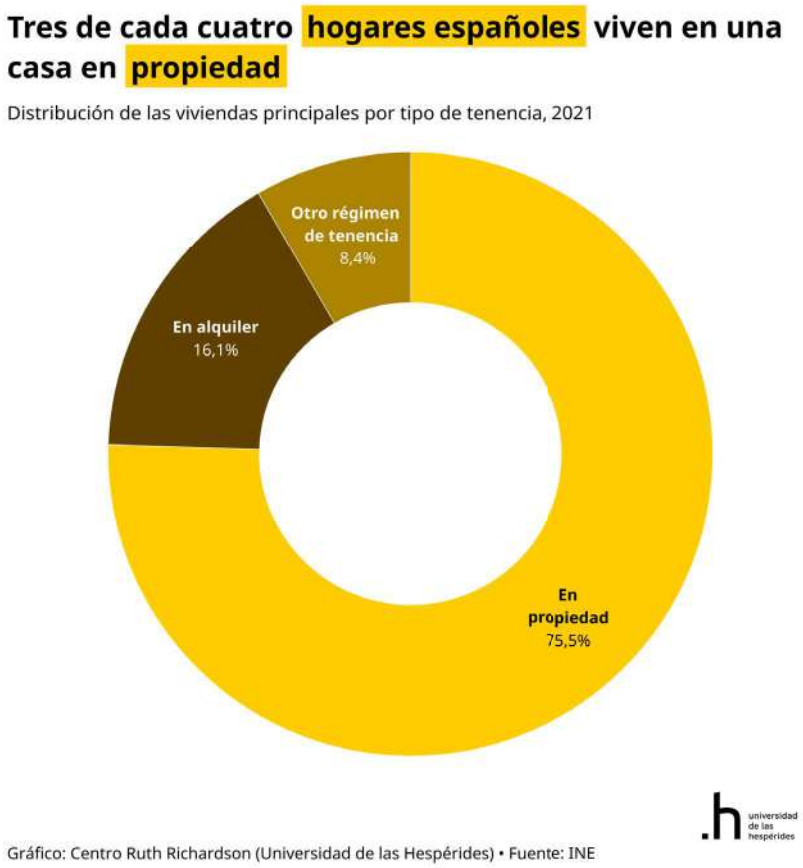
Para comprender mejor la importancia relativa del alquiler turístico, es necesario analizar la distribución del parque inmobiliario nacional. Según el último censo de viviendas del Instituto Nacional de Estadística, con datos de 2021, el 69,6 por ciento de las viviendas en España son la vivienda principal, mientras que el 30,4 por ciento se reparte entre viviendas secundarias y vacías. En total, el stock de viviendas en España asciende a 26,6 millones; sin embargo, 3,83 millones están vacías, lo que reduce significativamente la oferta disponible.

Gráfico 26



Por otro lado, tal como se ha mencionado anteriormente, la mayor parte de las viviendas principales en España están en régimen de propiedad, representando aproximadamente 14 millones de hogares propietarios. Esto refleja la tradicional preferencia de la población española por la compra de vivienda frente al alquiler, decisión a menudo vinculada con factores culturales, fiscales y económicos. En contraste, cerca de 3 millones de viviendas principales están en régimen de alquiler, lo que significa que son la residencia habitual para sus inquilinos. Este porcentaje, aunque en crecimiento durante los últimos años, sigue siendo reducido en comparación con otros países europeos, donde el alquiler tiene un mayor peso relativo. Por último, los 1,5 millones de viviendas restantes corresponden a otros tipos de régimen de tenencia, como cesión gratuita, usufructo u otras modalidades menos habituales, lo que aporta una diversidad adicional al panorama del mercado inmobiliario.

Gráfico 27



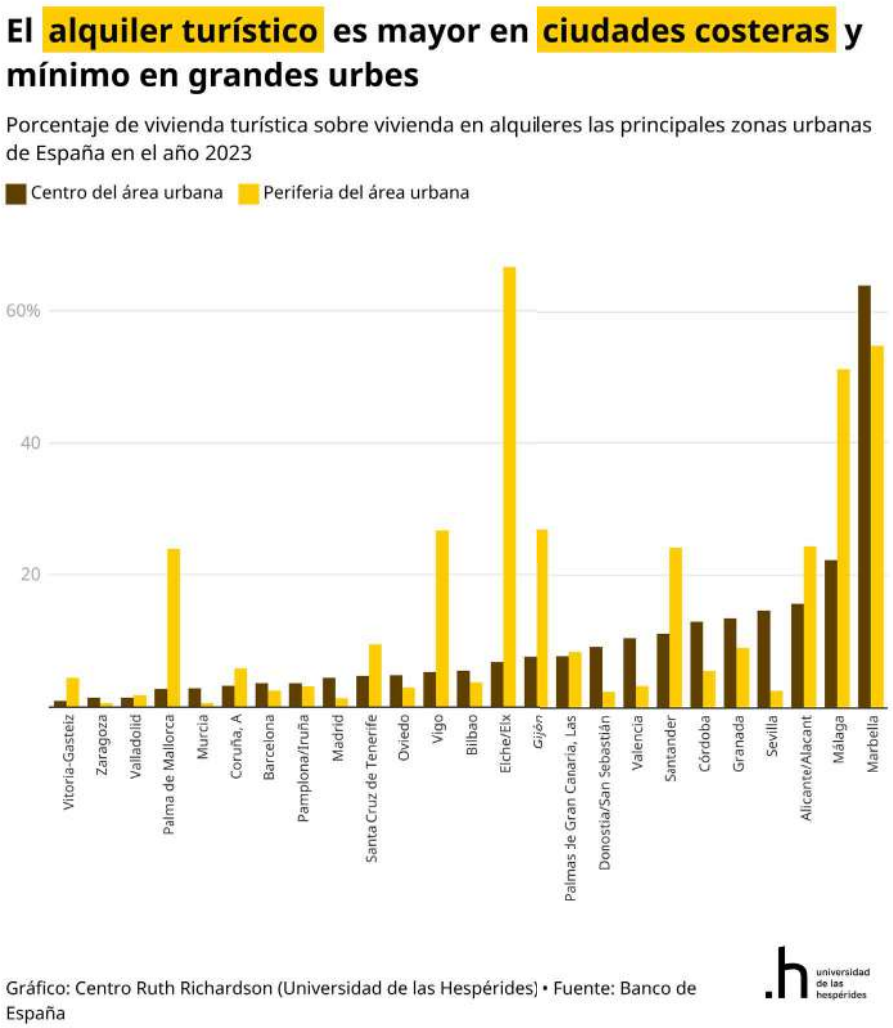
Por otro lado, tal como se ha mencionado anteriormente, la mayor parte de las viviendas principales en España están en régimen de propiedad, representando aproximadamente 14 millones de hogares propietarios. Esto refleja la tradicional preferencia de la población española por la compra de vivienda frente al alquiler, decisión a menudo vinculada con factores culturales, fiscales y económicos. En contraste, cerca de 3 millones de viviendas principales están en régimen de alquiler, lo que significa que son la residencia habitual para sus inquilinos. Este porcentaje, aunque en crecimiento durante los últimos años, sigue siendo reducido en comparación con otros países europeos, donde el alquiler tiene un mayor peso relativo. Por último, los 1,5 millones de viviendas restantes corresponden a otros tipos de régimen de tenencia, como cesión gratuita, usufructo u otras modalidades menos habituales, lo que aporta una diversidad adicional al panorama del mercado inmobiliario.

Gráfico 28

Actualmente, en España hay 396.883 alojamientos turísticos, lo que representa el 1,5 por ciento del total del stock de viviendas del país. Este tipo de inmuebles se concentra principalmente en zonas con una alta proporción de viviendas no habituales o secundarias, especialmente en municipios pequeños y medianos de menos de 100.000 habitantes. Por ejemplo, en Madrid existen 18.837 alojamientos turísticos, que constituyen aproximadamente el 1,2 por ciento del stock de viviendas, un porcentaje similar al registrado en la ciudad de Barcelona.

Asimismo, al analizar la proporción de viviendas en alquiler, se observa que los alojamientos turísticos tienen una presencia limitada en los centros urbanos y sus periferias. Sin embargo, en ciudades costeras y destinos turísticos, su concentración es mayor, lo que puede influir en el incremento de los precios de alquiler de larga duración. Por ejemplo, en Málaga, la proliferación de pisos turísticos puede estar contribuyendo significativamente al aumento de los precios de alquiler en los últimos años. En contraste, en otras ciudades y municipios, donde la presencia de viviendas turísticas es menor, el impacto en el mercado de alquiler es más reducido.

Gráfico 29



Por lo tanto, el efecto de los alquileres de corta duración en los precios y la disponibilidad de viviendas resulta limitado a nivel agregado, debido a la marcada heterogeneidad del mercado inmobiliario en España. Las dinámicas de impacto varían significativamente entre municipios costeros, destinos turísticos y áreas urbanas o rurales, lo que evidencia la necesidad de evitar regulaciones homogéneas a nivel nacional. En su lugar, resulta más eficaz diseñar normativas ajustadas a las características específicas de cada territorio, permitiendo abordar las particularidades locales de manera más precisa y equilibrada.

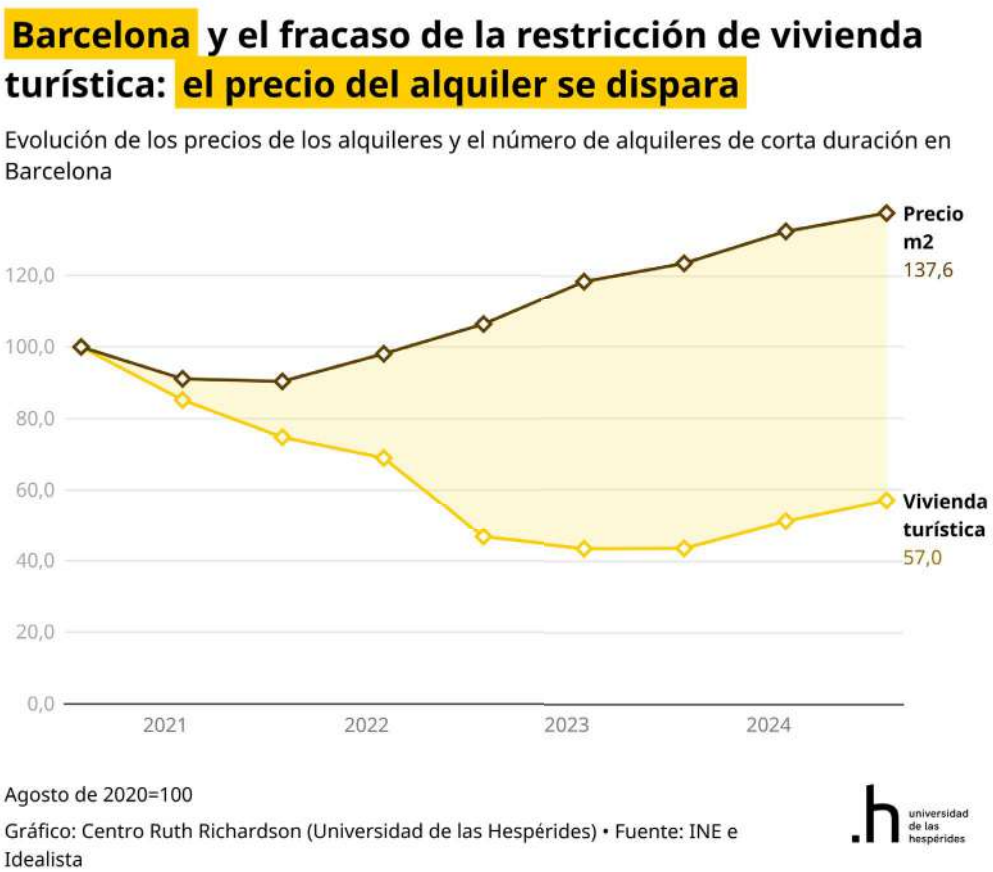
Además, en 2023, la Generalitat de Catalunya aprobó una normativa que limita la duración de las licencias de pisos turísticos a cinco años, eliminando su carácter perpetuo.

Esta medida otorga a los ayuntamientos la potestad de renovar o no dichas licencias, permitiendo un mayor control sobre la oferta de alojamientos turísticos en función de las necesidades y características de cada municipio.

De cara al futuro, el Ayuntamiento de Barcelona ha anunciado su intención de eliminar todas las licencias de pisos turísticos para 2029, con el objetivo de destinar estas viviendas al mercado residencial y así incrementar la oferta de vivienda disponible para los ciudadanos. Esta decisión se enmarca en las competencias otorgadas por la normativa autonómica y busca mitigar los efectos negativos del turismo masivo en la ciudad.

En efecto, las restricciones en la concesión de licencias de alojamientos turísticos en Barcelona no han servido para mitigar las tensiones en los precios de los alquileres. En el siguiente gráfico se puede comprobar como el número de alquileres de corta duración se ha reducido en un 43 por ciento entre el mes de agosto de 2020 y el mes de agosto de 2024, mientras que los precios por metro cuadrado de los alquileres se han disparado en un 38 por ciento en el mismo periodo de tiempo.

Gráfico 30



Además, hay que tener en cuenta que los alquileres de corta duración en España ofrecen una solución flexible para propietarios que desean rentabilizar sus viviendas durante periodos en los que no las utilizan, como vacaciones o desplazamientos temporales. Esta práctica permite un uso más eficiente de las propiedades sin comprometer la disponibilidad de viviendas para alquiler a largo plazo.

Además, este tipo de alquileres atrae a una variedad de usuarios, incluyendo trabajadores desplazados, personas en tratamiento médico y nómadas digitales, quienes encuentran en estas opciones una solución adaptada a sus necesidades temporales. Esto contribuye a la economía local sin saturar el mercado inmobiliario.

Es importante destacar que, según datos de PwC-Strategy, una parte significativa de los alquileres de corta duración en España (el 63 por ciento del total) corresponde al alquiler de habitaciones dentro de viviendas ocupadas por sus propietarios, o son viviendas que se alquilan de manera esporádica durante un periodo inferior a un tercio del año. Esto implica que no se alquila la totalidad de la vivienda, o durante la totalidad del año, permitiendo a los residentes obtener ingresos adicionales sin retirar propiedades completas del mercado de alquiler a largo plazo. Dicho de otra manera, sólo el 37 por ciento de los alquileres de corta duración se emplean de manera intensiva en el alojamiento turístico.

Los alquileres de corta duración en España, caracterizados por su flexibilidad, diversidad de usuarios y complementariedad con el alquiler tradicional, pueden considerarse, como hemos visto, una opción que beneficia tanto a propietarios como a ciertos segmentos de inquilinos temporales, sin ejercer una presión significativa sobre el mercado de alquiler a largo plazo.

¿Cuáles son los efectos de regular este tipo de alquileres? En Nueva York, por ejemplo, la introducción de restricciones estrictas a los alquileres de corta duración no ha logrado aliviar la crisis de vivienda asequible. Aunque estas medidas han reducido drásticamente el número de alquileres disponibles en plataformas como Airbnb, los datos muestran que no han aumentado significativamente la oferta de viviendas a largo plazo. Como resultado, los precios de alquiler no solo no han disminuido, sino que han seguido aumentando en comparación con años anteriores. (Harger, 2024)

El caso de Nueva York ilustra cómo las regulaciones severas pueden tener consecuencias imprevistas. Muchas propiedades que antes se utilizaban para alquileres de corta duración no se han convertido en viviendas de largo plazo, sino que permanecen vacías o se destinan a alquileres de mediana duración. Este fenómeno no solo perpetúa la falta

de oferta en el mercado de alquiler residencial, sino que también demuestra que las expectativas de que estas regulaciones resuelvan la crisis de vivienda pueden estar mal fundamentadas.

Además, las medidas impuestas en Nueva York han generado incomodidades tanto para los anfitriones como para los huéspedes. Requisitos como la obligación de que los propietarios residan en la vivienda durante las estancias o la limitación del número de huéspedes han hecho que muchos decidan abandonar el mercado. Esto no solo reduce las opciones para los visitantes, sino que también afecta a los ingresos adicionales que algunos propietarios solían obtener mediante estos alquileres.

El impacto de los alquileres turísticos en los mercados de vivienda ha sido un tema ampliamente debatido, dado el auge de plataformas como Airbnb. Diversos estudios destacan que la presencia de estas plataformas puede generar aumentos en los precios de alquiler y venta residencial al reducir la oferta disponible para los inquilinos de largo plazo. Sin embargo, el efecto real de estos alquileres en los mercados inmobiliarios es objeto de debate, especialmente al considerar factores como la autocorrelación espacial y la heterogeneidad en las dinámicas urbanas.

La evidencia para Barcelona muestra que la actividad de Airbnb ha incrementado los precios de alquiler y venta, especialmente en los barrios con mayor concentración de listados. Según García-López et al. (2020), quienes analizaron datos entre 2009 y 2017, los alquileres aumentaron hasta un 7 por ciento en los distritos con mayor densidad de Airbnb, mientras que los precios de venta subieron un 17 por ciento. Este estudio también señala que los efectos son heterogéneos, siendo más pronunciados en áreas turísticas clave. Estos resultados han sido corroborados utilizando métodos econométricos convencionales, pero plantean preguntas sobre posibles sesgos al no considerar dinámicas espaciales.

Conceptualmente, la dependencia espacial afecta los resultados de los estudios, porque las propiedades cercanas suelen compartir características comunes que influyen en sus precios. Esta autocorrelación espacial puede surgir por factores como la calidad del barrio, la proximidad a servicios o atractivos turísticos, o la concentración de Airbnb en áreas específicas. Si estos efectos no se modelan adecuadamente, es posible que los cambios en los precios se atribuyan erróneamente a la actividad turística en lugar de a características locales compartidas. Los modelos espaciales corrigen este problema al permitir que las relaciones entre precios y determinantes varíen según la ubicación y al incluir términos que capturan estas interdependencias. Los estudios de Casanova Ferrando (2019) y Koster et al. (2021) utilizan econometría espacial para analizar los

efectos de los alquileres turísticos en Madrid y Los Ángeles, respectivamente. En Madrid, Casanova Ferrando encontró que, al ajustar por autocorrelación espacial, el impacto de Airbnb en los precios residenciales deja de ser significativo, sugiriendo que los efectos previamente detectados eran en gran medida producto de dinámicas espaciales no modeladas. Por otro lado, en Los Ángeles, Koster et al. observaron que las restricciones a Airbnb llevaron a una disminución del 2 por ciento en los precios de alquiler, un efecto más modesto que el reportado por estudios tradicionales. Ambos trabajos muestran que, al considerar las interacciones espaciales, los efectos de los alquileres turísticos en los precios son menores o incluso nulos en algunos casos.

Aunque las plataformas de alquiler turístico tienen un impacto en los mercados residenciales, su magnitud puede estar sobrestimada cuando no se consideran adecuadamente las dinámicas espaciales. Los estudios que emplean econometría espacial proporcionan una visión más precisa y muestran que, si bien existen efectos, estos tienden a ser menores de lo esperado. Esto refuerza la idea de que las políticas para regular los alquileres turísticos podrían tener impactos limitados en la reducción de los precios de los alquileres a largo plazo, lo que señala la necesidad de enfoques más integrales para abordar los problemas de acceso a la vivienda.

Los alquileres turísticos, además de sus efectos en los mercados de vivienda, generan beneficios económicos significativos en las comunidades locales donde operan. Diversos estudios muestran que el aumento de la actividad de Airbnb está correlacionado con una expansión en los servicios de consumo local, como restaurantes y comercios. Por ejemplo, en Texas, Basuroy et al. (2020) encontraron que un incremento del 1 por ciento en las reseñas de Airbnb está asociado con un aumento del 0,011 por ciento en los ingresos de los restaurantes, lo que explica aproximadamente el 12 por ciento del crecimiento anual en este sector. Este efecto es más pronunciado en áreas menos comerciales y beneficia especialmente a los restaurantes independientes, promoviendo un impacto positivo en zonas que previamente no atraían a turistas.

En el caso de Madrid, Hidalgo et al. (2024) demuestran que la llegada de Airbnb no solo ha incrementado el número de establecimientos de alimentos y bebidas en la ciudad, sino que también ha redistribuido la actividad económica hacia áreas no turísticas. Según el estudio, un aumento de 14 habitaciones de Airbnb en un área concreta puede generar un nuevo restaurante y 11 empleos en el sector. Estos efectos son más evidentes en barrios periféricos, donde el turismo tradicional no tenía un impacto significativo. En conjunto, estos hallazgos resaltan cómo las plataformas de alojamiento turístico pueden transformar las dinámicas económicas locales, fomentando el desarrollo y la diversificación de servicios en toda la geografía urbana.

Cuarta parte parte

Conclusiones y recomendaciones de política económica

El acceso a la vivienda en España se ha convertido en uno de los principales desafíos sociales y económicos de los últimos años. El notable aumento de los precios, tanto en el mercado de compraventa como en el de alquiler, ha generado tensiones significativas, especialmente entre los jóvenes y los hogares con menores ingresos. En términos nominales, los precios de la vivienda han regresado a niveles previos al estallido de la burbuja inmobiliaria, aumentando un 53 por ciento en la última década. En el mercado del alquiler, los incrementos anuales han oscilado entre el 7 por ciento y el 8 por ciento desde 2015, con subidas acumuladas especialmente acentuadas en grandes áreas urbanas, como Madrid y Barcelona.

La evolución del mercado del alquiler refleja una creciente polarización. Mientras que la proporción de hogares que alquilan ha crecido hasta alcanzar el 18,7 por ciento en 2023, los niveles de esfuerzo financiero requeridos por los inquilinos españoles son los más altos de la Unión Europea, duplicando la media comunitaria. Esta situación afecta especialmente a los más vulnerables, situando al 44,8 por ciento de los hogares en régimen de alquiler en riesgo de pobreza o exclusión social, frente al 31,4 por ciento del promedio europeo.

La regulación de los precios del alquiler, adoptada en algunas ciudades europeas y aplicada recientemente en Barcelona, ha mostrado efectos ambiguos. Aunque estas medidas han logrado estabilizar ciertos segmentos del mercado, también han desincentivado la inversión y la oferta de viviendas, llevando a un deterioro de la calidad del parque habitacional. En España, las políticas de control de precios podrían agravar los desequilibrios existentes, dificultando aún más el acceso a la vivienda para los nuevos inquilinos y los hogares con menores recursos.

Por otro lado, el impacto del alquiler turístico en los precios de la vivienda ha sido más limitado de lo que se suele percibir. Aunque en áreas específicas, como zonas costeras y destinos turísticos, su influencia ha sido notable, los datos muestran que, a nivel nacional, representa apenas el 1,5 por ciento del parque de viviendas. Esto pone de manifiesto la necesidad de diseñar regulaciones adaptadas a las particularidades locales en lugar de enfoques homogéneos que podrían resultar ineficaces.

En este contexto, resulta relevante establecer medidas que garanticen la seguridad jurídica y la certidumbre regulatoria, para fomentar un mercado de alquiler más eficiente y equitativo. Esto incluye el desarrollo de un mercado de seguros del alquiler, la agilización de procedimientos administrativos y judiciales en casos de incumplimientos, y la creación de mecanismos de compensación para propietarios que acojan a inquilinos vulnerables. Además, es imprescindible simplificar los procesos administrativos en las áreas de urbanismo y suelo, reduciendo los tiempos de tramitación que actualmente superan los 14 meses para el visado de obra nueva.

Aprovechar los fondos europeos para la rehabilitación y cesión de viviendas constituye otra vía estratégica para ampliar la oferta habitacional. Incentivos fiscales específicos y programas que promuevan la renovación del parque inmobiliario existente podrían no solo incrementar la calidad y disponibilidad de vivienda, sino también contribuir a la sostenibilidad ambiental y la dinamización del sector de la construcción.

La falta de suelo disponible para edificación en áreas de alta demanda es un factor clave que limita la capacidad de respuesta del mercado. La rigidez administrativa y la incertidumbre en el desarrollo urbanístico dificultan la creación de nuevas viviendas. Es fundamental establecer un marco regulatorio más ágil que permita desbloquear suelo urbanizable y aumentar la oferta en las zonas más tensionadas.

Por otro lado, el envejecimiento de la mano de obra en el sector de la construcción y la falta de cualificación profesional agravan los retos estructurales. Políticas activas de formación y atracción de talento joven, junto con incentivos para retener y capacitar a trabajadores, son esenciales para garantizar la sostenibilidad del sector y su capacidad de responder a la demanda creciente.

Abordar la crisis habitacional requiere un enfoque integral y coordinado entre administraciones públicas y el sector privado. Esto implica una combinación de medidas que aborden tanto los desafíos estructurales de la oferta como las barreras de acceso para los grupos más vulnerables. Además, las políticas públicas deben diseñarse considerando las particularidades territoriales, evitando soluciones homogéneas que no se ajusten a las necesidades específicas de cada región.

Mejorar el acceso a la vivienda requiere aumentar la oferta disponible, simplificar y mejorar la regulación del mercado, y establecer un marco institucional que promueva una mayor eficiencia. Las medidas simplistas que trasladan los costes directamente a los propietarios, como los controles sobre los precios del alquiler, suelen generar efec-

tos secundarios que acaban creando más problemas que beneficios. Solo un enfoque integral, basado en una comprensión clara del funcionamiento del mercado, permitirá reducir eficazmente las tensiones crecientes en el sector inmobiliario.

Bibliografía

Basuroy, S; Kim, Y. & Proserpio, D. (2020). Estimating the impact of Airbnb on the local economy: Evidence from the restaurant industry. *Disponible en SSRN: https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3516983*

Casanova Ferrando, J. L. (2019). The Airbnb Effect on the Rental Market: the Case of Madrid. *Estudios sobre la Economía Española, 2019/34. https://documentos.fedea.net/pubs/eee/eee2019-34.pdf*

Diamond, R.; McQuade, T. & Qian, F. (2019). The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Fran Francisco. *American Economic Review, 109(9), pp. 3365-3394. https://doi.org/10.1257/aer.20181289*

García-López, M.A.; Jofre-Monseny, J.; Martínez-Mazza, R. & Segú, M. (119). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics, 119, 103278. https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278*

Harger, K. (2024). New NYC Data Shows that Airbnb Restrictions Aren't Solving Housing Crunch. *Medium*. Disponible en: https://medium.com/chamber-of-progress/new-nyc-data-shows-that-airbnb-restrictions-arent-solving-housing-crunch-b835803d0040

Hidalgo, A.; Riccaboni, M. & Velázquez, F. J. (2024). The effect of short-term rentals on local consumption amenities: Evidence from Madrid. *Journal of Regional Science, 64, pp. 621-648. https://doi.org/10.1111/jors.12685*

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*

Koster, H. R. A.; van Ommeren, J. & Volkhausen, N. (2021). Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles. *Journal of Urban Economics, 124, 1033565. https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103356*

Li, F. & Guo, Z. (2021). How Does an Expansion of Mandatory Inclusionary housing Affect Housing Supply? Evidence from London (UK). *Journal of American planning Association, 88(1), pp. 83-96. https://doi.org/10.1080/01944363.2021.1928533*

Mense, A.; Michelsen, C & Kholodilin, C. (2023). Rent Control, Market Segmentation, and Misallocation: Causal Evidence from a Large-Scale Policy Intervention. *Journal of Urban Economics, 134, 103513. https://doi.org/10.1016/j.jue.2022.103513*

Monràs, J. Montalvo, J.G. (2023). The Effect of Second Generation Rent Controls: New Evidence from Catalonia. *Barcelona School of Economics Working Paper, 112297.*

Moon, C-G. & Stotsky, J. G. (1993). The Effect of Rent Control on Housing Quality Change: A Longitudinal Analysis. *Journal of political Economy, 101(6), pp. 115-1148.*

hesperides.edu.es