



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI
Càtedra de Vivienda



INFORME SOBRE LA CONVENIENCIA DE INTRODUCIR UN SISTEMA DE CONTROL DE RENTA DE LOS ALQUILERES RESIDENCIALES EN LAS ISLAS BALEARES

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, catedrático de Derecho civil, fundador de la Cátedra UNESCO, Universidad Rovira i Virgili.

Santiago Ariste Castaño, profesor de metodología de análisis, Universidad Rovira i Virgili.

Diciembre, 2025 (rev. Febrero 2026)

Índice

1. Introducción	2
2. La situación del acceso a la vivienda en España. Especial atención a las Islas Baleares	3
3. El control de renta de los alquileres. Experiencia comparada e histórica reciente	6
3.1 Su fundamento constitucional y legal y su extensión hasta el momento	6
3.2 Experiencia comparada	7
3.3 La experiencia reciente en Cataluña	9
3.3.1 La experiencia inconstitucional de la Ley 11/2020	9
3.3.2 La experiencia del control de renta de Ley de vivienda de 2023	12
3.4 Indicios en otras CCAA	16
4. Efectos del Control de Rentas: evidencias comparadas y lecciones para las Islas Baleares	18
4.1 El “efecto frontera”: cómo la regulación del alquiler altera precios y oferta en los municipios colindantes	18
4.1.1 Fuentes y datos utilizados	18
4.1.2 Estructura de los municipios analizados	19
4.1.3 Evolución del número de contratos 2023 a 2025	20
4.1.4 Intensidad de uso del parque de alquiler	21
4.1.5 Evolución del precio medio del alquiler	22
4.1.6 Conclusiones sobre el “efecto frontera” con la zona tensionada	23
4.2 El “efecto rebote” tras la derogación del control de alquileres en Cataluña	24
4.2.1 Contexto del control de rentas año 2020	24
4.2.2 Resultados durante la vigencia del control	24
4.2.3 La derogación y el efecto rebote	24
4.2.4 Interpretación económica del rebote	25
4.2.5 Conclusiones sobre el efecto rebote.	25
5. La situación de los arrendamientos residenciales en las Islas Baleares	27
5.1 Visión global	27
5.1.1 Visión demográfica	27
5.1.2 Uso de las viviendas en las Islas Baleares	28
5.2 Evolución comparada del alquiler en Baleares	29
5.2.1 Evolución comparada de la mediana del precio	30
5.2.1 Evolución comparada del número de viviendas alquiladas	32
5.3 Detalles municipales	34
5.3.1 Evolución de las viviendas alquiladas	35
5.3.2 Evolución del número de fianzas de alquiler	37
5.3.3 Evolución de la mediana del precio declarado del alquiler	40
5.3.4 Evolución del precio medio de las fianzas	42
6. Conclusiones y recomendaciones	44
6.1 Conclusiones	44
6.2 Recomendaciones	46
7. Bibliografía	48
8. Autores del dictamen	50

1. Introducció

El presente informe debe responder a la cuestión sobre la conveniencia o no de la introducción de un sistema de control de renta de los alquileres residenciales privados en las Islas Baleares.

Para ello, en primer lugar, debemos comprender la situación del acceso a la vivienda en España en la actualidad, con mención especial a la Comunidad Autónoma Balear. En segundo lugar, analizaremos cuál ha sido la experiencia comparada e histórica reciente en la introducción del control de renta. A continuación, analizaremos dos efectos concretos del control de renta: en los municipios no controlados y el efecto rebote. Finalmente explicamos la situación actual de los alquileres en las islas Baleares para finalmente cerrar con algunas conclusiones y recomendaciones.

2. La situación del acceso a la vivienda en España. Especial atención a las Islas Baleares

Según Eurostat (2024) el 8,4% de las familias españolas que viven en entornos urbanos está sobreendeudada¹ (valor similar al de 2006, 8,2%), siendo la media de la UE del 9,8%. Si lo vemos por forma de tenencia, los propietarios hipotecados lo están un 4,3% (es el 5% la media de la UE) y los inquilinos un 28,1% en entornos urbanos (superando la media de la UE que se estableció en el 19,2%). Por edad, los jóvenes entre 25 y 29 años lo están un 9,5% (media UE de 10,3%).

Como ya comentamos extensamente (Nasarre, 2025), España se sitúa algo mejor que la media europea en prácticamente todos los factores relacionados con el acceso a la vivienda, especialmente porque la práctica totalidad de los países nórdicos están mucho peor que nosotros.

Ello no quiere decir que la situación de la vivienda en nuestro país sea óptima, como lo evidencia que es la máxima preocupación de los españoles desde finales de 2024 y sigue siéndolo en septiembre de 2025², según el CIS. Aunque las causas pueden ser varias y de diversa naturaleza, como la ausencia de política de cohesión territorial que fuerza el proceso de urbanización, por la temática del presente informe, debemos centrarnos en lo que está sucediendo con las diversas formas de tenencia de la vivienda. De este modo, debemos destacar:

a) Un descenso pronunciado de la tasa de vivienda en propiedad: mientras que en 2007 el 80,6% de la población española vivía en su propia vivienda, solamente lo hacen un 73,7% en 2024³. Básicamente, normas como las Leyes 1/2013 y 5/2019 (véanlas explicadas con detalle en Nasarre, 2020), han dificultado a la clase media, media baja y baja el acceso a financiación hipotecaria, produciéndose una concentración de la propiedad de las viviendas cada vez mayor en menos manos (lo que lógicamente debe suceder si se dificulta comprar al las familias). Así, un análisis más preciso del espejismo que representa el reciente incremento de las compra-ventas estos dos últimos años revela lo siguiente para el 2º trimestre 2025 (Colegio de Registradores, 2025):

- que el 11% (dato 1er trimestre 2025) que compra son personas jurídicas y que el 14,1% (Baleares la CA donde más, el 30.9%, aunque Alicante, Santa Cruz de Tenerife y Málaga superan dicho porcentaje, siendo un fenómeno propio de la costa mediterránea) que compran son extranjeros, de los cuales solo el 58,25% provienen de la UE;

- que solamente el 51% de las compra-ventas son de pisos de más de 80 m², siendo Cataluña donde se compran los pisos más pequeños: solo el 38% tienen más de 80 m²;

- que la vivienda se ha encarecido por encima de la media nacional, sin sorpresas, en Baleares, Madrid, Valencia, Cataluña y Canarias, ahondando en el proceso de urbanización (concentración de cada vez más personas en ciudades).

- que el 27,7% de las viviendas se compran sin hipoteca. Y los que se hipotecan para comprar, lo hacen con mayor riesgo de sobreendeudamiento, del 4,3%, como hemos dicho, lo que no se alcanzaba desde 2017. Islas Baleares encabeza la cuota hipotecaria mensual media (1.295 euros/mes), la cual representa un 56,2% respecto al coste salarial.

¹ Eurostat lo entiende como aquellos hogares donde el total de costes relacionados con la vivienda representan el 40% de sus ingresos disponibles.

² https://www.cis.es/documents/d/cis/es3524marMT_a

³ https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho02_custom_18278351/default/table

- Cataluña y Andalucía encabezan, y a distancia, el número de ejecuciones hipotecarias, seguida de Valencia, Madrid y Canarias.

b) En cuanto a la vivienda en alquiler privado, si bien la tasa de sobreendeudamiento familiar en entornos urbanos en 2024 fue del 28,1% (en 2007 era del 35,9%)⁴ sigue siendo 7 veces más que la de los hipotecados (4,3%)⁵. Pero, más allá de esto, debe tenerse en cuenta que, en el segundo trimestre de 2025:

1) El precio m²/mes del alquiler de vivienda medio en España fue del de 9,2 €/m² en sep. 2007, mientras que es del 14,5 €/m² en sep. 2025; de 13,9 y 19,2 para Baleares, respectivamente, según Idealista.

2) En cuanto a la oferta de viviendas en alquiler residencial, tras su techo en 2021 con más de 1.050.000 viviendas, en 2025 tocó suelo con algo más de 680.000 viviendas (Barómetro del Alquiler⁶), lo que puede indicar, de nuevo, el temor de los propietarios a la Ley de vivienda, incluyendo la reforma de la LAU.

c) En cuanto al alquiler social (que incluye al de vivienda pública), no solo aún desconocemos la cifra total de pisos a nivel nacional, al tiempo que no podemos comprar con la de otros países por manejar conceptos diferentes (Nasarre, 2022), sino que aún están por ofertarse las 183.040 viviendas en alquiler social o a precios asequibles prometidas por el Gobierno de España en 2023⁷. Además, es sorprendente cómo un aumento cada vez más exponencial de los subsidios al pago de los alquileres puede exponerse en Cataluña como una política de vivienda exitosa: según el último informe disponible de la Agencia de la vivienda de Cataluña (2024, 3)⁸ se ha pasado de ayudar al pago de los alquileres a poco más de 20.000 familias en 2011 (con un valor de unos 55 millones de euros) a 97.338 familias en 2024 (con un valor de más de 200 millones de euros).

d) Por su parte, solamente existen 12 cooperativas de vivienda realmente operativas en España. El resto son proyectos muy publicitados y subsidiados. Son escasísimos los ejemplos de cooperativas de vivienda con derecho de uso que solo utilizan financiación privada, es decir, que la Administración no les haya regalado el suelo, subvencionado con dinero público o concedido o ayudado a obtener préstamos blandos, evidenciando el escaso interés que de por sí despierta esta forma de tenencia que incluso puede generar problemas graves de respeto a los derechos humanos dentro de sus estructuras (Rodríguez Liévano, 2025), a menudo obsesionadas con la homogeneidad de sus miembros vs la heterogeneidad propia de la propiedad horizontal (Nasarre y Rodríguez, 2024).

e) En cuanto a la okupación, la Ley 12/2023 se encargó de complicar el máximo posible el desalojo de los okupas (Nasarre, 2022), ante la evidente incompetencia de 17 años de política errática de vivienda. Sin tener en cuenta los asuntos que no llegan a juicio y que se resuelven por “otros cauces” (ej. pagando a los okupas para que se marchen, a través de empresas como Desokupa, inspirada en modelos europeos como Camelot en los Países Bajos) y sin poder discernir cuántas demandas por acciones posesorias resuelven el desalojo de okupas porque el CGPJ no las contabiliza (o muestra) desagregadamente, solo podemos saber las condenas por delitos de usurpación: que en 2007 supusieron un total de 420; que sufrieron un importante

⁴ https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho07c_custom_18278362/default/table

⁵ <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi164/default/table?lang=en>

⁶ <https://observatoriodelalquiler.org/barometro-del-alquiler/>

⁷ <https://www.mivau.gob.es/vivienda/plan-estatal-de-vivienda/plan-vivienda-alquiler-asequible>

⁸ https://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/03_Informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_Catalunya/informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_catalunya/Informes-trimestrals/Butlleti_trimestral_2024.pdf

incremento desde 2013, posiblemente a consecuencia de diversas decisiones políticas y judiciales (Corrala Utopía, juicio de Salt); que llegaron a su pico hasta el momento en 2017 con 6.757 condenas; que empezaron a bajar en 2018 coincidiendo con la introducción de una vía civil posesoria más eficaz de las que existían hasta la fecha (que, como hemos dicho, desconocemos su eficacia real); hasta llegar a 2023, fecha de la mencionada Ley de vivienda, a las 2.874 condenas (todo fuentes del CGPJ⁹), sin que existan datos desde entonces.

En consecuencia:

a) Las familias son cada vez más dependientes de caseros privados o públicos, que han ido acumulando viviendas al ritmo que no han dejado comprar a las familias de clase media, media-baja y baja al dificultarles el acceso al crédito.

b) Que, lejos de que esto haya causado una mayor asequibilidad de la vivienda (al contrario), ha precarizado el título de acceso progresivamente sobremanera (de propietarios a okupas).

c) Que tenemos a la población cada vez más concentrada en ciudades y sus áreas metropolitanas, con viviendas inaccesibles en una sociedad en creciente envejecimiento, dejando un inmenso territorio del país abandonado y con falta de apoyos para reactivar el mundo rural.

d) Que seguimos sin tener datos clave para hacer una adecuada política de vivienda (cuánta vivienda social en alquiler existe realmente, cuántas okupaciones, ausencia de evaluaciones *ex ante* y *ex post* de las leyes y políticas de vivienda) cuando no se enmascaran como éxitos por conveniencia política y de mantener un relato (caso de la “bajada” de los alquileres en Cataluña gracias al control de renta).

⁹ <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales--civiles-y-laborales/Delitos-y-condenas/Condenados--explotacion-estadistica-del-Registro-Central-de-Penados-/>

3. El control de renta de los alquileres. Experiencia comparada e histórica reciente

3.1 Su fundamento constitucional y legal y su extensión hasta el momento

La Disposición Final (DF) 1.3 de la Ley 12/2023 (y Disposición Transitoria -DT- 4), introduciendo el control de renta de los alquileres a implantar voluntariamente por las CCAA que deseen declarar “zonas de mercado residencial tensionado” (art. 18). Hasta ahora solo¹⁰:

- a) Cataluña, que ha declarado dos zonas -Resoluciones TER/800/2024 y TER/2408/2024¹¹, validadas por Resoluciones Estatales 14-3-2024 y 8-10-2024¹²-, que incorporan ya 271 municipios, 140 y 131 municipios respectivamente, donde vive el 90% de la población catalana.
- b) En el País Vasco, van añadiendo municipios por fases: Rentería (desde 31-1-2025); Irún, Barakaldo, Zumaia y Lasarte-Oria (desde 1-5-2025); San Sebastián y Galdakao (Distrito 2) (desde 30-7-2025). Y Astigarraga, Bilbao, Usurbil y Vitoria (desde 31-10-2025).
- c) En Navarra, por Resolución de 28-7-2025¹³ y desde el 31-7-2025, se declararon zona tensionada y sujetos al control de renta 21 municipios de la Comunidad Foral, lo que abarca al 75% de los contratos de alquiler registrados y al 68% de la población.
- d) En Galicia, de momento, solo La Coruña y por la misma resolución y desde la misma fecha que Navarra.

Como veremos a lo largo de este informe, el control de renta de los alquileres produce objetivamente efectos contraproducentes para los ciudadanos, es decir, lo contrario que afirma perseguir la Ley (DA 1ª y 11ª Ley 12/2023: “*los objetivos de incrementar la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles*” y “*con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento*”), lo que, evidentemente, no puede quedar amparado por la “función social de la propiedad de la vivienda”, como pretende la Ley 12/2023 (arts. 1.2, 7, 11).

Efectivamente, creando el marco legal de congelación de las rentas al contrato anterior si se hizo en los 5 años anteriores (art. 17.6 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos -LAU-¹⁴) y/o al índice aprobado por Res. 14-3-2024 si el arrendador es gran tenedor (5 o más viviendas en áreas tensionadas, conforme al art. 3k Ley 12/2023 y las antedichas Resoluciones) y desarrollando los criterios metodológicos en documento “Sistema Estatal de Referencia de Precio del Alquiler de vivienda de 23-2-2024”(cuyo origen está en la DA 2ª Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler¹⁵, de modificación de la LAU), la Ley contradice una evidencia científica (*el control de renta los alquileres forzoso no funciona nunca*) para conseguir lo que dice perseguir: mejorar el acceso a la vivienda.

¹⁰ Puede seguirse aquí el contador de municipios: <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi/consultar-zonas-de-mercado-residencial-tensionado>

¹¹ DOGC núm. 9122, 14.3.2024, y DOGC núm. 9196, 3.7.2024. Disponibles en: <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/limit-preu-lloguer/normativa/index.html>.

¹² BOE núm. 244, 9.10.2024.

¹³ BOE núm. 181, de 29 de julio de 2025.

¹⁴ BOE núm. 282, 25.11.1994.

¹⁵ ECLI:ES:TC:1988:227.

Es una medida que viola el derecho natural (la propiedad privada es algo inherente al ser humano, anterior en decenas de miles de años a la existencia de cualquier Estado) y constitucional de propiedad privada (art. 33.1 CE), pues de ningún modo puede asociarse, por ineficaz y contraproducente, con una supuesta “función social” (33.2 CE) que en teoría persigue, entendida esta como “*las razones de interés público que exigen limitar el derecho de propiedad*” (Doménech, 2024). Lo que están haciendo es “*de facto*” una expropiación sin compensación de unos a favor de otros (art. 33.3 CE). Atendiendo a Verdura (2023, 879), “*Ello significa que el legislador, al amparo de la función social, puede intervenir en la delimitación de la propiedad privada, pero si esa delimitación afecta al contenido esencial, se activa la garantía expropiatoria y la intervención solo es posible si se indemniza*”. Así lo afirman las SSTC 227/1988, de 29 de noviembre, 204/2004, de 18 de noviembre y 112/2006, de 5 de abril¹⁶. Más aún, cuestionamos que pueda expropiarse ni aún con compensación porque como bien recuerda el autor: “*El art. 33.3 CE (al igual que el art. 349 CC, la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa y el Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa) exige que concurra además una «causa justificada de utilidad pública o interés social»*” que, como decimos por contraproducente, ni tan siquiera se produce.

b) Además, tal y como hemos demostrado en Nasarre, Simón y Ariste (2025), el cálculo del control de rentas, tal y como viene diseñado en la Ley y en la Res. 14-3-2024, es esencialmente injusto, violando la igualdad constitucional de los españoles (arts. 14 y 149.1.1 CE), dado que el sistema comporta sesgos de diversa naturaleza, que benefician a unos y perjudican a otros, aunque estén en circunstancias iguales. A ello cabe añadir que hace recaer sobre determinados propietarios una carga, la de proveer vivienda digna y adecuada, que corresponde a los poderes públicos, por el mandato constitucional del art. 47 CE.

3.2 Experiencia comparada

Atendiendo a la doctrina científica internacional, la imposición de fuertes sistemas de control de renta de los alquileres conduce:

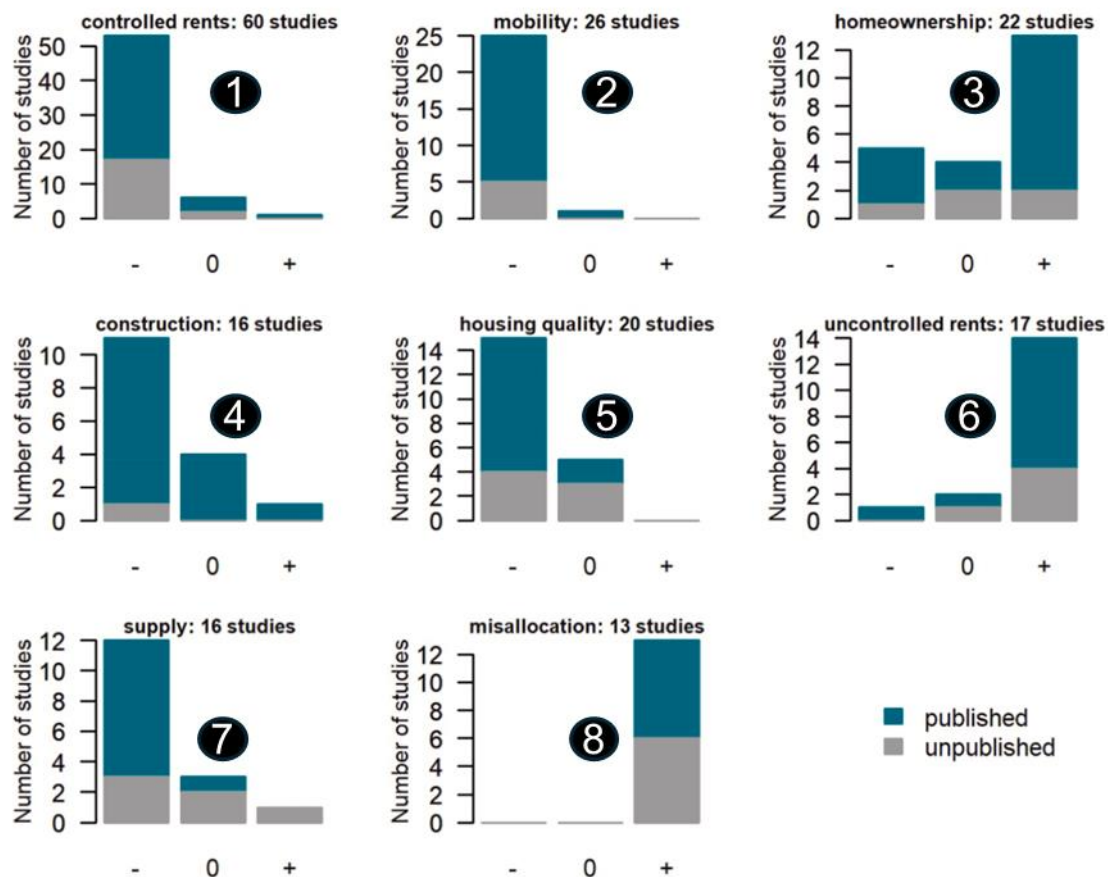
1. a la caída de la movilidad residencial y a la reducción de la oferta (Ault, Jackson y Saba, 1994, 140; Munch y Svarer, 2002, 542; Diamond, McQuade y Qian, 2019, 3365).
2. al aumento del coste oculto (por ejemplo, en la entrada) o de los alquileres de las viviendas no sujetas a la normativa (Hahn, Kholodilin y Walzl, 2020, 1), la desatención del mantenimiento (Sims, 2007, 129), etc.
3. a que mientras que los actuales inquilinos salen ganando a corto plazo, el resto de los hogares se enfrentan a listas de espera más largas, a alquileres más elevados y, a menudo, se ven obligados a comprar viviendas sobrevaloradas, aunque sus recursos financieros apenas les permitan hacerlo (Thomschke, 2016, 27; Mense, Michelsen y Kholodilin, 2019, 385).
4. a que, a la larga, incluso pierden los inquilinos actuales, ya que las viviendas controladas, que carecen de reparaciones, empiezan a perder su valor (Gyourko y Linneman, 1990, 398; Moon y Stotsky, 1993, 1148).

Lejos de que dichos efectos aparezcan en un listado limitado de trabajos, un reciente artículo de Kholodilin (2024) analiza 206 estudios académicos publicados entre 1967 y 2023 sobre los efectos del control de renta de los alquileres en todos los continentes, entre ellos 112 estudios empíricos. El propio autor resume sus conclusiones

¹⁶ BOE núm. 307, 23.12.1988, BOE núm. 306, 21.12.2004 y BOE núm. 110, 9.5.2006, respectivamente.

en la Figura 1, que reproducimos a continuación.

Figura 1. Los efectos del control de renta tras el estudio de cientos de trabajos académicos publicados entre 1967 y 2023



Fuente: Kholodilin (2024). Interpretación de los números: en la mayoría de los trabajos estudiados se ha visto una reducción de las rentas en las poblaciones con renta controlada (1), una reducción de la movilidad laboral (2), un incremento de la vivienda en propiedad (3), una reducción de la construcción de vivienda para alquiler (4), una reducción de la calidad de las viviendas alquiladas (5), un aumento de las rentas en las poblaciones o contratos sin renta controlada (6), una reducción de la oferta de vivienda en alquiler (7) y un aumento de equivocaciones en relación a los colectivos beneficiados por el control de rentas (8).

El autor concluye que si bien los controles de renta producen de media una reducción del 9,4% de las rentas de las viviendas “beneficiadas” (a continuación, en el punto 3.3, matizamos este dato en relación a la experiencia catalana tanto de 2020-2021 como de 2024-2025), también implican los siguientes efectos: un aumento de la renta del 4,8% en los alquileres de los municipios no controlados, una reducción de la movilidad laboral, un aumento de la vivienda en propiedad (en detrimento de la oferta en alquiler), una reducción de las construcciones nuevas destinadas al alquiler, una reducción de la calidad de las viviendas y una disminución de la oferta de viviendas en alquiler.

Por lo tanto, un sistema forzoso de control de los alquileres, como el que prevé la Ley 12/2023, no es solo ineficaz (Deschermeier, Seipelt y Voigtländer, 2017, 19; Henger et al. 2017) sino que incluso contraproducente para los fines que se persiguen (y que persigue la Ley 12/2023), esto es, provocar una mayor asequibilidad en el acceso a la vivienda; o sea los “*unintended effects* [del control de renta] *counteract the desired*

effect and, thus, diminish the net benefit of rent control" (Kholodilin, 2022a, 8).

3.3 La experiencia reciente en Cataluña

3.3.1 La experiencia inconstitucional de la Ley 11/2020

Como decíamos, la única ventaja aparente (la disminución de media de ese 9,4%), ni siquiera es tal, atendiendo a la experiencia catalana como consecuencia de la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda¹⁷, sobre control de rentas.

Revisando los resultados disponibles (Idealista, 2021) para dos ciudades comparables, Barcelona y Madrid, la primera con control de renta y la segunda no, en el período septiembre 2020 a septiembre 2021 (en el que estuvo en vigor el control de renta en Cataluña), hubo una disminución de la oferta de viviendas en alquiler en Barcelona del 42% cuando en Madrid fue del 22%; y, por mucho que pueda resultar contraintuitivo, la disminución de la renta media de los alquileres en Barcelona fue del 8,2% pero fue de un 9,3% en Madrid.

Efectivamente, conocemos cuatro estudios sobre el impacto de esos meses (de septiembre de 2020 a marzo de 2022) en que el control de rentas estuvo en vigor en Cataluña a causa de esa Ley, que resultó ser inconstitucional. En principio, tres de los informes afirman que las rentas bajaron en los municipios que optaron por solicitar el control de rentas. Pero entonces empiezan los matices. Resulta que esto sucedió sobre todo el primer mes de la medida (informe del OMHB, 2022); como sucedería con cualquier cosa con la que amenazarán con multas de hasta 90.000 euros si se excediese el "precio legal". Efectivamente, ante tal amenaza, la primera reacción es cumplir la regla; aunque luego probablemente procurarían evitar su aplicación: vendiendo productos alternativos o complementarios, retirando y reservándose los mejores productos y cambiándolos por peores esperando mejores tiempos, los que ofrecía a menor precio los subiría el máximo que pudiese al ver que habría demanda, etc. Esto es lo que sucedió en Cataluña con la vivienda en alquiler, como ha sucedido en el resto del mundo donde se ha intentado antes.

Así, a partir de los primeros meses fueron subiendo igualmente las rentas (ver Figura 2), posiblemente también porque los arrendadores que hasta entonces habían ofrecido a precio menor que el del índice obligatorio aprovecharon para subirlo por si acaso (Monràs y García Montalvo, 2022). Además, gran parte dicha reducción se debió especialmente a que se retiraron las mejores viviendas, sustituyéndose por más pequeñas (precarizándose, pues, la oferta), las cuales, además, no vieron reducida su renta en ningún momento del período (OMHB, 2022); y también porque se fueron generalizando los pactos al margen de la Ley (claro indicio de la ineficiencia de la norma; Monràs y García Montalvo, 2022), es decir, el mercado negro (como ha sucedido en otros países con control de renta duro siempre; Hahn et al. 2020), quizás con la esperanza de que se declarara inconstitucional, como así acabó siendo.

Cabe añadir, además, que, tras la nulidad de la medida, los precios subieron exageradamente (Kholodilin, 2022b), como efecto rebote de la artificial reducción previa, probablemente por el miedo de que el entonces Proyecto de Ley estatal de vivienda reintrodujese algo parecido, como así acabó siendo por Ley 12/2023. De hecho, de nuevo, esto no es nada extraño: investigaciones (Roberts, 2017; Whitehead et al., 2016) sobre lo que sucede tras la eliminación de los controles de renta en los países nórdicos demuestran un incremento desmesurado de las rentas, cambios en los patrones de

¹⁷ BOE núm. 258, 29.9.2020.

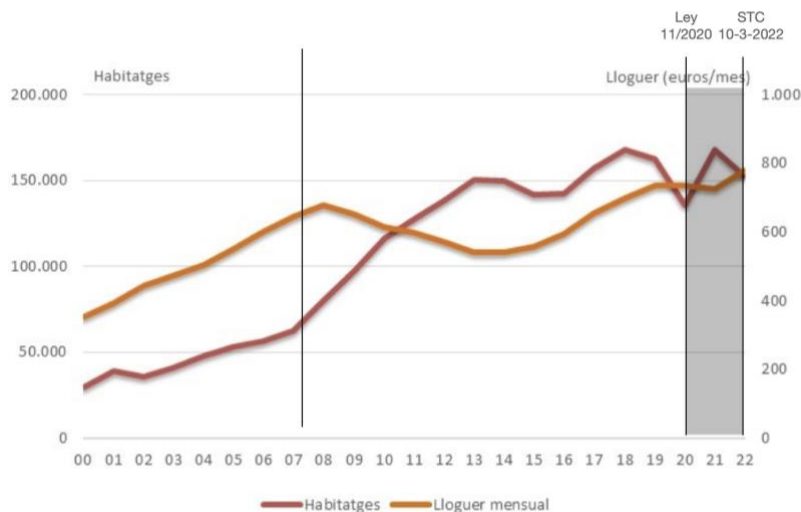
inversión y una mayor desigualdad en el acceso a la vivienda.

Por otra parte, debe recordarse que es insuficiente tener solamente en cuenta los arrendamientos declarados, como lo hizo el informe OMHB (2022), porque no detecta los arrendamientos no declarados (que llegaron a ser del 40% en 2010 según los ha venido cuantificando Sindicato de los Técnicos de Hacienda (GESTHA), y que en 2021 aún representaban en Cataluña el 20,9%¹⁸, siendo las CCAA más incumplidoras con la Agencia Tributaria Andalucía, Extremadura y Canarias); o afirmar que la ciudad de Barcelona no es comparable con ninguna otra, cuando bien lo puede ser con Madrid, donde no hubo control de renta y donde otro informe (Idealista, 2021), al que ya hemos hecho referencia, asegura que la renta disminuyó más que en Barcelona entre septiembre de 2020 y septiembre de 2021; o comparar municipios con renta controlada con otros con renta libre, cuando según la experiencia internacional, controlar la renta en un determinado municipio obliga a las nuevas familias que llegan al mercado a optar por vivir en otros municipios vecinos porque los que ya están allí no se mueven y no hay más oferta, de manera que necesariamente la renta debe subir en aquellos donde aún existe un mercado dinámico (pocos quedan ya en Cataluña desde marzo de 2024, pero algunos más aún desde enero de 2025 en el País Vasco, Galicia o Navarra) y donde aumenta forzosamente la demanda (Diamond, McQuade y Qian, 2019).

Y esto nos lleva a las consecuencias del control de renta sobre la oferta de viviendas en alquiler (ver Figura 2). Mientras el informe OMHB (2022) afirmaba que en Barcelona incluso incrementó la oferta (negado por el informe Idealista, 2021 al compararlo con Madrid: reducción de la oferta de viviendas en alquiler del 42% en Barcelona y solo del 22% en Madrid), Monrás y García Montalvo (2022) afirmaban que, efectivamente, hubo en los municipios con renta controlada en Cataluña un descenso de oferta de viviendas en alquiler; mientras el informe de Kholodilin (2022b) es incluso más preciso señalando que salvo en Gerona, en el resto de provincias hubo un descenso acusado de nuevas construcciones, especialmente en Tarragona (donde descendieron el 66.5%) llegando a afirmar que la reducción de rentas se hizo a expensas de la reducción de la oferta de nuevas viviendas, lo que a medio-largo plazo hubiese incluso ahondado en una mayor inasequibilidad de las viviendas.

¹⁸ Estela López, *Técnicos de Hacienda alertan de que 2 de cada 10 viviendas que se alquilan en Cataluña no se declaran*, *El Economista*, 5-10-2023 (<https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12477471/10/23/tecnicos-de-hacienda-alertan-de-que-2-de-cada-10-viviendas-que-se-alquilan-en-cataluna-no-se-declaran.html>).

Figura 2. Evolución de las rentas del alquiler urbano en Cataluña.



Fuente: Elaboración propia sobre datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, 2023.

En la figura anterior, se ha resaltado en gris el período de vigor de la Ley catalana 11/2020 y se observa que, tras un ligero descenso que ya venía de antes, los precios de los alquileres (en naranja) suben incluso a mayor ritmo que antes del control, al tiempo que la oferta (en rojo) se desploma.

En fin, la STC 37/2022, de 10 de marzo¹⁹ declaró la Ley catalana 11/2020 inconstitucional en su mayor parte. En dicha sentencia, el TC afirmaba expresamente que el art. 6 Ley 11/2020, el que obligaba a fijar el máximo de la renta inicial en contratos nuevos según el índice de precios de referencia de Cataluña, “*es contrario al orden constitucional de distribución de competencias y, por tanto, inconstitucional y nulo*”, porque esta disposición es una base de las obligaciones civiles que no puede ser alterada por las Comunidades Autónomas con Derecho civil propio, al atentar contra la libertad contractual que fija el art. 17.1 LAU.

Sin embargo, el TC añadió, cuando no era necesario, que esta libertad contractual, incluida la de poder fijar el precio de tus cosas, está íntimamente ligada a la dignidad de la persona y al libre desarrollo de la personalidad (art. 10 CE), lo que queda lacerado con el control de renta, lo apruebe quien lo apruebe. Así afirmó que “*por una parte, la vivienda [...] constituye [...] el soporte y marco imprescindible para el ejercicio de varios derechos fundamentales estrechamente vinculados con la dignidad de la persona y el libre desarrollo de la personalidad*”, pero también “*constituye un importante activo patrimonial y, por ende, el objeto de un sector del mercado –el mercado inmobiliario–, lo cual le otorga una innegable relevancia desde la perspectiva de la actividad económica, el mercado único y la regulación del tráfico patrimonial privado*” (STC 37/2022). De este modo, el TC ha tenido que recordar recientemente que normas inconstitucionales como el RDL 7/2019 catalán (recuperado, no obstante, por la Ley 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda²⁰, recientemente también declarada inconstitucional en parte por STC 120/2024, de 8 de octubre²¹) contienen

¹⁹ BOE núm. 84, 8.4.2022.

²⁰ BOE núm. 65, 17.3.2022.

²¹ BOE núm. 277, 16.11.2024.

“medidas coercitivas, no voluntarias, limitativas del derecho de propiedad de la máxima intensidad” que dan lugar a “reacciones exorbitantes” de la Administración (STC 16/2021, de 28 de enero²²); o que el control de renta catalán de la Ley 11/2020 afecta al fundamento mismo del contrato, esto es *“el principio general de libertad que se deduce del art. 10 CE, al consagrar el principio de la dignidad de la persona y del libre desarrollo de la personalidad, y del art. 1.1 CE, que encuentra necesariamente su reflejo en el ámbito económico”* (art. 10 CE; STC 132/2019, de 13 de noviembre²³ y STC 37/2022).

En consecuencia, es evidente y notorio, a tenor de las fuentes académicas y empíricas de varios años y geografía, que el control de renta forzoso de los alquileres no pueda entroncar bien con “la función social de la propiedad” de la vivienda, pues no genera ningún beneficio para la colectividad, al “interés público”, sino que tiene como único efecto inicial (que luego, como hemos visto, se revierte y perjudica aún más) la bajada momentánea de las rentas (debido, esencialmente, a la amenaza exorbitante de sanciones en Cataluña en la experiencia de 2020-2021), es decir, la traslación de la riqueza de (algunos) caseros a (algunos) inquilinos, lo que difícilmente es justificable constitucionalmente. Además, la sociedad en su conjunto se ve perjudicada con un encarecimiento progresivo de precios de las peores piezas, con el incremento del mercado negro, con la disminución de la oferta de viviendas en alquiler, con su deterioro, etc. La “función social” no puede en ningún caso carecer de límites²⁴ y no puede convertirse, como así parece entenderla el legislador, también en la Ley 12/2023, la Resolución de 14-3-2024 y los criterios de 23-2-2024, en *“un «mantra» que legitima prácticamente cualquier restricción legislativa del derecho de propiedad”* (Verdera, 2023, 896).

3.3.2 La experiencia del control de renta de Ley de vivienda de 2023

Siguiendo la misma clasificación de lo que el control de renta ha provocado tradicionalmente en todos los países, su aplicación en Cataluña desde marzo de 2024 ha causado, de momento, lo siguiente:

- a) Reducción de la oferta de vivienda en alquiler residencial (**corroborar los efectos internacionales 7 de la Figura 1**). Ya hemos aludido a la reducción generalizada en España a raíz de los sucesivos cambios legislativos en relación con los arrendamientos urbanos y, especialmente, a causa de la Ley 12/2023. Pues bien, atendiendo a cifras del Observatorio del Alquiler²⁵, si bien la provincia con más oferta en segundo trimestre de 2025 fue Madrid (151.222 viviendas), la que menos fue la provincia de Barcelona, bajo el control de rentas, pues solo ofreció 88.292 viviendas (siendo la diferencia poblacional entre ambas provincias de unas 700.000 personas menos en la de Barcelona, lo que no justifica por sí mismo una diferencia tan aguda de la oferta). La provincia de Barcelona se estima que será la que perderá más inmuebles en oferta en 2025, casi otros 7.000 adicionales. A ello cabe añadir que el número de interesados los 10 primeros días en una vivienda en dicha provincia ha pasado de ser 101 el primer trimestre de 2024 (justo antes del control de renta) a 437 un año después. Si atendemos a los datos oficiales

²² BOE núm. 46, 23.2.2021.

²³ BOE núm. 304, 19.12.2019.

²⁴ Véase como ahora (octubre 2025) se propone desde el gobierno español y desde el catalán prohibir la adquisición de una segunda residencia: https://www.antena3.com/noticias/economia/puede-gobierno-prohibir-compra-vivienda-quienes-vivan-ella-anticonstitucional_2025102468fb8f5ef63c3c27fdb49182.html

²⁵ <https://observatoriodelalquiler.org/un-alquiler-a-dos-velocidades-barcelona-lidera-la-caida-de-oferta-y-no-logra-bajar-los-precios/>

del Gobierno de Cataluña²⁶, estos no se refieren a más o menos oferta, sino al número de contratos celebrados. Pues bien, mientras en el último trimestre antes del control de renta (enero-marzo 2024) se celebraron 34.445 contratos (fueron cifras parecidas las de los trimestres de 2023 y 2022, aunque sustancialmente menores que las de 2021 y 2019 -el 2020 fue el COVID19), esa cifra se ha mantenido sustancialmente inferior, instalándose alrededor de los 27.700 contratos celebrados, es decir, una reducción estructural de alrededor del 20% de nuevos contratos celebrados solo el primer año de vigencia del control de renta. Si, en cambio, vamos a los saldos de contratos residenciales²⁷ (la diferencia entre los contratos que empiezan y los que terminan), vemos como el saldo es positivo (se firman más que se acaban) solamente en alrededor de 2.000 contratos al trimestre durante el año del control de renta (marzo 2024-marzo 2025) en los municipios declarados tensos, cuando dicho saldo era de más de entre 4.000 y 7.000 contratos todos los trimestres anteriores al control de renta (excepto el año del COVID19).

- b) Las rentas se mantienen altas o, incluso, suben (**no corrobora efectos internacionales 1 de la Figura 1**). Barcelona sigue siendo la provincia más cara de España en el segundo trimestre 2025 (Observatorio del Alquiler²⁸), con una media de 1.656 euros/mes, un 0,4% más que el trimestre anterior, siguiéndole Baleares con 1.645 euros/mes (media española: 1.155 euros/mes). Si atendemos solo a datos oficiales de la Generalidad de Cataluña, la opinión oficial del Gobierno catalán y del español es que ha habido una reducción media de la renta de marzo 2024 a marzo 2025 del 8,9%²⁹. Sin embargo, cuando observamos la renta/m² (y no el % agregado de reducción) en la ciudad de Barcelona (con mucho peso en el total de Cataluña y la única con datos que se publican en €/m²), vemos que esta se ha incrementado: si no superó en ningún caso los 16 €/m² en los 9 meses de control de renta de 2024, el primer trimestre de 2025 alcanzó los 16,19 €/m², es decir, subió; igualmente subió en el segundo trimestre a 16,56 €/m²³⁰.
- c) Además, solo van quedando en el mercado de la ciudad de Barcelona los pisos más pequeños (**se corrobora el efecto internacional 5 de la Figura 1**): la superficie media de los pisos alquilados en Barcelona bajó de los 74 m² en 2023 y 2024 a los 71 m² el primer y segundo trimestres de 2025. Es decir, solo van quedando en el mercado residencial las viviendas más pequeñas, lo que no solo ahonda en la precarización, sino que al multiplicar las rentas por 3 m² menos, el alquiler medio es bastante fácil que baje (pasando de 1.147,2 en 2024 a 1087,2 en 2025³¹). Aún es pronto para

²⁶

https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/

²⁷https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/saldos/

²⁸ <https://observatoriodelalquiler.org/un-alquiler-a-dos-velocidades-barcelona-lidera-la-caida-de-oferta-y-no-logra-bajar-los-precios/>

²⁹ <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/718122/les-dades-fiances-del-trimestre-2025-marquen-tendencia-correccio-estabilitzacio-dels-preus-lloguer?v=>

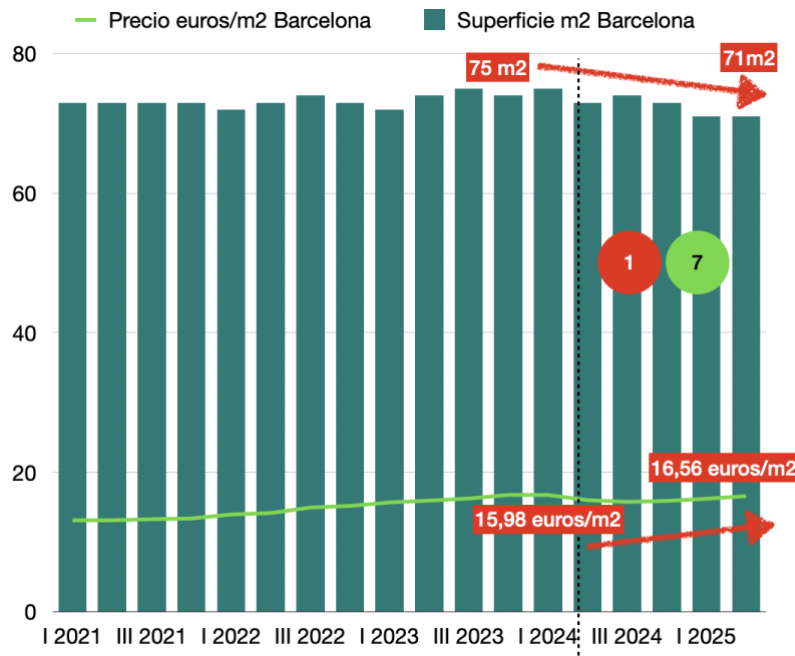
³⁰

https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/

³¹ <https://portaldades.ajuntament.barcelona.cat/es/estadisticas/b37xv8wcjh>

evidenciar un deterioro físico del mantenimiento de los edificios alquilados en control de renta, pues es un efecto que se suele retrasar. Resumimos la evolución de la renta en €/m² y del tamaño de las viviendas alquiladas en la ciudad de Barcelona en la Figura 3.

Figura 3. Evolución de la superficie y precio medio por metro cuadrado de los alquileres en Barcelona.



Fuente: Elaboración propia sobre datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, 2025.

- d) Aumento de los arrendamientos distintos del de vivienda LAU, como los alquileres de temporada, por habitaciones o, incluso, el vacacional (aunque este último está bajo estricto control administrativo), que no están sujetas al control de rentas, aunque se está legislando para incluirlos³² (**corroborar el punto 6 análisis internacional de la Figura 1**). Tanto el primero como el segundo suponen un aumento en la precarización del título para los inquilinos que en el de habitaciones dejarían de estar protegidos por la LAU y, en el de temporada, también hasta que puedan demostrar ulteriormente ante un juez que realmente es de primera vivienda. Pues bien, Según Idealista³³, el alquiler de temporada ya representa en 2025 el 49% del total en la ciudad de Barcelona, un 37% en Gerona y un 20% en Tarragona (vs el 15% la media nacional), todas ellas en control de renta. El incremento interanual ha sido del 31% en Barcelona, del 30% en Tarragona (con disminución del 30% en

³² Actualmente en trámite parlamentario desde abril 2025: https://www.parlament.cat/ext/f?p=siap-cerca:expedient:::p15_num_expedient:200-00013/15. Ponemos en duda la constitucionalidad de que Cataluña pueda regular la renta del alquiler de habitaciones o de algunos alquileres de temporada (el pretendido nuevo art. 66 bis a la Ley 18/2007), esencialmente por las mismas razones que ya expuso la STC 37/2022, al tiempo que altera la definición de arrendamiento urbano de vivienda del art. 2 LAU. También advertimos del trámite parlamentario a nivel nacional de la Proposición de Ley 122/000136 (BOCG-Congreso 31-10-2024) para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

³³ <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/07/17/853565-la-oferta-de-alquiler-permanente-suben-un-3-y-la-de-temporada-se-dispara-un-26>

residencial), del 53% en Gerona (con disminución del 35% del residencial) y del 33% en Lérida (con una reducción del 31% del residencial).

Finalmente, cabe decir, que en Cataluña también se ha dado el efecto de que aumenten las rentas en las poblaciones donde la renta aún es libre, es decir, donde aún hay mercado de alquiler, a pesar de que dichos municipios sean muy pocos. Es evidente el efecto perverso de este mecanismo: el control de renta está afectando negativamente de manera artificial aquellos que deben/quieren vivir en estos pocos municipios; pronto se verán forzados a controlar también la renta. Así, sí se cumple con el punto 6 de la Figura 1 en los tres municipios mayores que quedan en Cataluña sin controlar renta:

- a. Martorell (con algo más de 28.000 habitantes): pasó de una renta media de 663,33 euros en T1 2024 antes del control a 724,89 en T1 2025, o sea un incremento del 9,28%.
- b. Sant Andreu de la Barca (con algo más de 27.000 habitantes): que pasó de 745,15 a 819,42, o sea, un incremento del 9,97%.
- c. Vila-Seca (con algo más de 24.000 habitantes): pasó de 522,67 el trimestre antes del control de renta a 584,76, o sea un incremento del 11,89%.

Se lleva a cabo un análisis más en profundidad de esta situación en el punto 4.1 *infra*.

- e) Aumento de las compra-ventas y de las ejecuciones hipotecarias (**va en la línea de la experiencia internacional 3 de la Figura 1**). Atendiendo al Colegio de Registradores (2025, 20)³⁴, entre el 2T de 2024 (primero con control de renta) y 2T 2025, aumentaron en Cataluña las compra-ventas un 23,1%. No puede atribuirse directamente este incremento al control de renta, porque en todas las CCAA aumentaron, especialmente en la España vaciada. Sin embargo, Cataluña comenzó el 2025 liderando en número de **ejecuciones hipotecarias** (Colegio de Registradores, 2025). Las familias excluidas de los alquileres privados por la enorme disminución de la oferta a causa del control de renta impuesto desde marzo de 2024, no se resignan a alquilar por habitaciones o de temporada y aspiran, legítimamente, a comprar; pero algunos no consiguen sostener los pagos de la hipoteca en el tiempo (ej. sueldos precarios, incremento tasa impositiva en la compra y en los salarios, todos los subsidios a la vivienda van al alquiler, falta de suficiente oferta, encarecimiento de lo privado ante el aumento de lo público, suelo urbano artificialmente escaso, etc.).
- f) Paralización de nuevas promociones de vivienda en alquiler. Existen indicios en prensa de que ha sido así³⁵ así como APCE³⁶ afirma que: *“Los visados de obra nueva en 2024 cayeron especialmente en Barcelona en un 10,8% hasta 1.151 unidades. Coincide en que Barcelona tiene un segmento de alquiler con precios más altos y, por tanto, las limitaciones al precio de alquiler provocan un efecto de desplazamiento de parte de la oferta hacia el mercado de venta, o bien el alquiler no regulado de habitaciones o de temporada”*. De

³⁴ https://www.registradores.org/documents/33383/148210/ERI_2025_2T.pdf/cc2d00b5-1630-0a4f-d0c3-ad6c69441319?t=1754545383612

³⁵ <https://www.lavanguardia.com/encatala/20240316/9564845/control-rendes-atura-els-projectes-per-fer-nou-habitatge-social-i-lloguer.html>

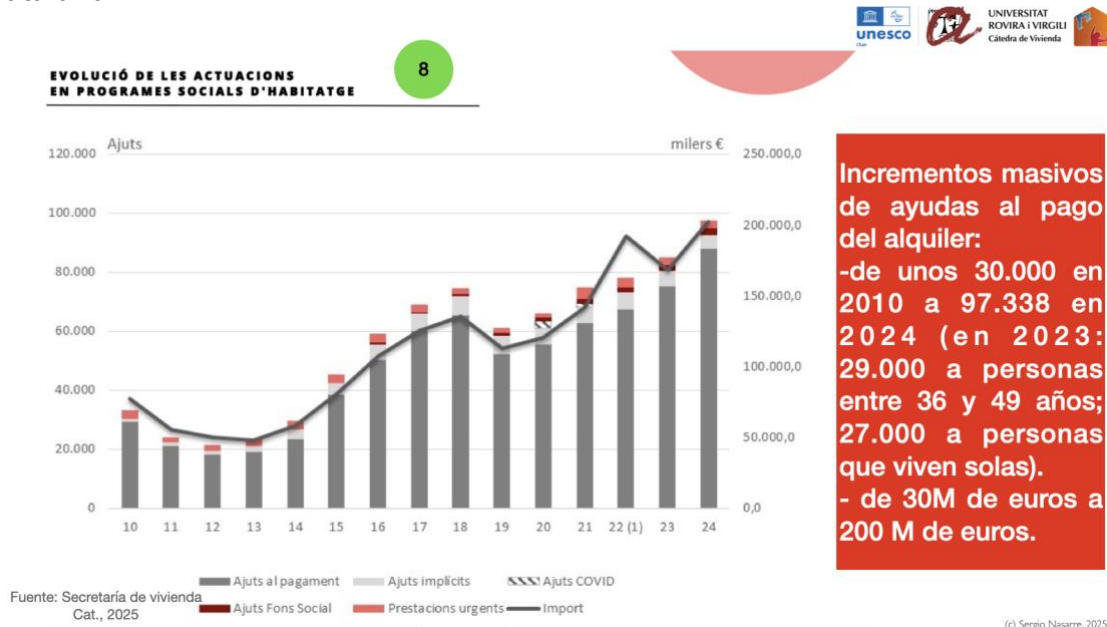
³⁶ Documento inédito e interno de 2025 titulado “Cojuntura immobiliària residencial a Catalunya”. Afirmación basada en datos oficiales de la Agencia de Vivienda de Cataluña y del INCASOL. Parece que en 2025 hay un repunte de los visados. Sin embargo no existen datos que desglosen entre las nuevas construcciones para la venta y para el alquiler.

manera que, también en este aspecto, Cataluña sigue la línea internacional del **punto 4 de la Figura 1**.

De manera que, de un modo u otro, en este primer año de control de renta en Cataluña se van dando las características halladas en la doctrina en los trabajos académicos internacionales, con la salvedad de que los precios m², al menos donde son públicos, en la ciudad de Barcelona, han subido y los pisos son más pequeños (de manera que los alquileres realmente no han bajado como señala la experiencia internacional en el núm.1 de la Figura 1).

No conocemos, de momento, datos de reducción de la movilidad laboral a causa del control de renta (núm. 2 Figura 1) ni creemos que existan fuentes fiables sobre la progresiva exclusión de los arrendatarios menos pudientes, es decir, que el control de renta los excluya a favor de los más pudientes, aunque parece lógico existiendo tanta demanda y se confirmaría con el aumento incesante de arrendatarios subsidiados (núm. 8 de la Figura 1), como mostramos en la Figura 4.

Figura 4. Evolución de las actuaciones en programas sociales de vivienda en Cataluña.



Fuente: Elaboración propia sobre datos de la Secretaría de Vivienda de Cataluña, 2025.

3.4 Indicios en otras CCAA

Aunque aún es pronto para sacar conclusión alguna del efecto del control de renta en el resto de CCAA, el municipio vasco de Rentería, el primero fuera de Cataluña sujeto a control de renta y desde 31-1-2025, en marzo de 2025 no tenía ninguna oferta de viviendas en alquiler³⁷. Hecha la comprobación el 26-10-2025 en el portal Idealista, se mantiene en dicha situación.

Por su parte, en Irún, población con renta controlada desde el 1-5-2025, en octubre de 2025 hay 4 pisos ofertados en alquiler (más uno de temporada) que van entre los 1.300 y los 1550 euros/mes; hay 1 en Zumaia (el otro es de temporada); y 1 en Lasarte (más otro de temporada). En Barakaldo, con casi 102.000 habitantes, hay 23 (más 10 de temporada).

³⁷ <https://theobjective.com/economia/2025-03-15/renteria-viviendas-control-enero/>

Finalmente, tal y como ha demostrado la experiencia internacional, en aquellas CCAA como Navarra, el País Vasco o Galicia donde solo algunos municipios tienen la renta controlada y no prácticamente todos, hasta muy pequeñitos, como Cataluña, se espera que aumente la renta artificialmente en aquellos donde la renta aún es libre, es decir, aún hay mercado del alquiler.

4. Efectos del Control de Rentas: evidencias comparadas y lecciones para las Islas Baleares

La experiencia reciente de Cataluña ofrece una base empírica sólida para anticipar los efectos que una regulación de control de rentas podría generar en las Islas Baleares. En particular, dos dinámicas se revelan especialmente relevantes para evaluar riesgos y comportamientos del mercado: por un lado, el desplazamiento territorial de oferta y demanda hacia municipios colindantes no regulados; por otro, el denominado efecto rebote que se produce cuando una normativa de control se suprime tras haber distorsionado precios y oferta. Ambos fenómenos permiten identificar patrones anticipables de presión sobre precios, movilidad residencial, contracción de oferta y reajustes posteriores que resultan críticos para valorar la viabilidad, los impactos y las consecuencias no deseadas que una política de contención de alquileres podría tener en el archipiélago. Los capítulos siguientes analizan estas dinámicas en profundidad y aportan evidencia cuantitativa y comparada para su aplicación en Baleares.

4.1 El “efecto frontera”: cómo la regulación del alquiler altera precios y oferta en los municipios colindantes

Uno de los aspectos para tener en cuenta es el efecto que tiene la regulación sobre los municipios que no se consideran zona tensionada. Como se ha explicado con anterioridad hay dos modelos actuales: el de Cataluña, que ha optado por una inclusión masiva de municipios al sistema de control de rento; y el del País Vasco, que lo hace municipio a municipio. Aunque los datos del efecto sobre los municipios del País Vasco no se pueden corroborar porque aún ha pasado poco tiempo desde su implantación, sí se puede analizar municipios de Cataluña que no han entrado como zona tensionada.

En este capítulo analizamos qué ocurre cuando se distingue entre municipios declarados como zonas tensionadas y aquellos que quedan fuera del perímetro regulatorio. Esta distinción está generando **importantes efectos de desplazamiento en la oferta y en los precios**. Mientras los municipios tensionados experimentan una **fuerte reducción de nuevos contratos y de oferta disponible**, las localidades limítrofes no sujetas a control, como es el caso de Martorell y Sant Andreu de la Barca que es la base de este apartado, están actuando como **vías de escape natural para propietarios e inversores**, que buscan preservar rentabilidad y seguridad jurídica. Esta fuga regulatoria provoca que los municipios no tensionados concentren una parte creciente de la demanda expulsada y de la oferta que abandona las áreas reguladas, con un impacto económico visible: **mayores incrementos de precios**, más presión competitiva sobre los inquilinos y un aumento de la movilidad residencial forzada. Analizar cómo estos municipios absorben dicho desajuste permite entender no solo el comportamiento reciente del mercado, sino también los límites prácticos de las políticas de control de rentas en territorios con fuerte interdependencia urbana.

4.1.1 Fuentes y datos utilizados

Para el análisis comparativo de Martorell, Sant Andreu de la Barca y municipios colindantes se han usado datos de:

1. **Censo de Viviendas 2021**. Número de **viviendas principales** y de **viviendas principales en alquiler** por municipio. A partir de estos valores se calcula el **porcentaje de viviendas principales destinadas al alquiler**, que describe la estructura inicial de oferta.
2. **Datos trimestrales de contratos de alquiler (2023–2025)**: Número de contratos formalizados en cada trimestre, por municipio. Para asegurar comparabilidad con 2025 (año del que solo se dispone de 1T y 2T), se trabaja con la **suma de contratos de 1T+2T** de cada año:
 - 2T 2023 (año previo a ley)

- 2T 2024 (primer trimestre con la ley en vigor),
- 2T 2025 (segundo ejercicio de despliegue).

3. **Datos de precio medio del alquiler (2023–2025).** Precio medio contractual (€/mes) por trimestre. Se toma la **media del alquiler del 2T** de cada año para comparar 2023, 2024 y 2025 en condiciones homogéneas.

4.1.2 Estructura de los municipios analizados

El análisis de la estructura demográfica y residencial de los municipios incluidos en el estudio permite contextualizar el comportamiento del mercado del alquiler en el entorno afectado por la regulación. Comprender el peso relativo del parque de viviendas principales, la proporción destinada al alquiler y la posición de cada municipio dentro del área metropolitana es esencial para interpretar adecuadamente las diferencias observadas en precios, oferta y dinámica contractual.

A continuación, se presenta una caracterización comparada de los municipios seleccionados, que sirve como base para evaluar si las variaciones detectadas en el mercado responden a factores estructurales propios o, por el contrario, pueden estar asociadas al impacto de la regulación del alquiler.

Figura 5. Ubicación geográfica de los municipios analizaos.



Fuente: visor de mapas de vivienda de la Generalitat de Catalunya

Figura 6. Contextualización de los municipios analizados.

Municipio	Población	Viviendas principales	Viviendas alquiler	% alquiler sobre principales
Abrera	12.844	4.644	642	13,8%
Castellbisbal	12.109	4.410	663	15,0%
Corbera	15.334	5.364	915	17,1%
Esparreguera	22.304	8.469	1.437	17,0%
Martorell	28.483	9.969	1.965	19,7%
Olesa de Montserrat	23.278	8.928	1.512	16,9%
Sant Andreu de la Barca	28.198	9.930	1.731	17,4%

Fuente: Elaboración propia a partir del padrón continuo de población y del Censo del Viviendas de 2021

En la tabla anterior se observa que Martorell presenta el mayor peso relativo de parque en alquiler (cerca del 20 %), lo que indica una vocación clara como mercado de alquiler dentro del corredor. Sant Andreu de la Barca, con 1.731 viviendas de alquiler, se sitúa en un nivel muy similar al de Esparreguera, Olesa o Corbera (17%), y no presenta un parque anómalo. El conjunto de municipios conforma un entorno en el que

el alquiler supone, de media, entre un 15 % y un 18 % del parque de viviendas principales, es decir, un mercado de alquiler bien implantado en la zona.

Por los datos estructurales podemos deducir que las subidas posteriores de precio no pueden atribuirse a una estructura extraña de oferta en Martorell o Sant Andreu de la Barca, pues sus ratios son muy similares a los de los demás municipios que le rodean en esta zona.

4.1.3 Evolución del número de contratos 2023 a 2025

En este apartado analizamos cómo han evolucionado en número de contratos constituidos en los períodos analizados, un elemento que está muy relacionado con la oferta de vivienda. La tabla siguiente muestra la evolución de los contratos en el segundo trimestre de 2023, 2024 y 2025.

Figura 7. Evolución de los contratos del 2T de 2023 a 2025.

Municipio	2T 2023	2T 2024	Evolución 1T2024 1T2025	2T 2025	Evolución 1T2024 1T2025
Abrera	44	37	-15,91%	30	-18,92 %
Castellbisbal	37	40	8,11%	28	-30,00 %
Corbera de Llobregat	35	41	17,14%	37	-9,76 %
Esparreguera	63	66	4,76%	67	1,52%
Martorell	78	138	76,92%	85	-38,41 %
Olesa de Montserrat	65	87	33,85%	49	-43,68 %
Sant Andreu de la barca	95	63	-33,68 %	42	-33,33 %

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Agencia Catalana d'Habitatge

El análisis del segundo trimestre muestra una divergencia muy marcada entre municipios regulados y no regulados. Martorell pasa de 78 contratos en 2023 a 138 en 2024, lo que representa un incremento del 76,9%, un crecimiento de magnitud excepcional en un solo trimestre. Ningún otro municipio del entorno presenta un aumento comparable. En 2025, los contratos bajan a 85, pero lo relevante es que siguen superando el nivel previo a ley, lo que indica que posiblemente el mercado de Martorell absorbió demanda desplazada desde los municipios regulados.

En Sant Andreu, la trayectoria es la contraria: desciende desde 95 contratos en 2023 a 63 en 2024 y 42 en 2025. Sin embargo, pese a esa caída de actividad, los precios no solo no disminuyen, sino que aumentan, señal inequívoca de presión externa sobre el mercado local.

Los municipios regulados del entorno (Esparreguera y Olesa de Montserrat) muestran comportamientos mucho más estables: ligeros aumentos o decrecimientos de contratos sin alteraciones abruptas, lo que es coherente con la contención de rentas y la reducción de incentivos a la movilidad dentro del mercado regulado.

4.1.4 Intensidad de uso del parque de alquiler

Al relacionar contratos con el tamaño del parque de alquiler, obtenemos una medida de presión de la demanda sobre la oferta disponible:

Figura 8. Evolución de la tabla de contratos cada 100 viviendas de alquiler.

Municipio	2t 2023	2t 2024	2t 2025
Abrera	6,85	5,76	4,67
Castellbisbal	5,58	6,03	4,22
Corbera de Llobregat	3,83	4,48	4,04
Esparreguera	4,38	4,59	4,66
Martorell	3,97	7,02	4,33
Olesa de Montserrat	4,30	5,75	3,24
Sant Andreu de la barca	5,49	3,64	2,43

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Agencia Catalana d'Habitatge

El análisis de la intensidad del mercado del alquiler (número de contratos formalizados en el segundo trimestre de cada año en relación con el parque de viviendas principales en alquiler) que permite observar no solo cuántas operaciones se cierran, sino qué proporción del parque de viviendas disponible se moviliza en cada momento.

Al aplicar esta metodología a los siete municipios del entorno de Martorell, se constata que la situación en 2023 es relativamente homogénea. Abrera, Castellbisbal, Corbera, Esparreguera, Martorell, Olesa y Sant Andreu presentan intensidades que oscilan entre aproximadamente el 3,8% y el 6,8%, valores propios de un mercado estable en cuanto a utilización del parque de viviendas en alquiler. Esta homogeneidad es muy relevante porque constituye un punto de partida comparable antes de que la normativa estatal comience a producir efectos diferenciados en la región.

La situación cambia de forma notable en 2024. Ese año, Martorell experimenta una alteración: su intensidad pasa del 3,97% al 7,02%, lo que supone prácticamente duplicar el uso de su parque de viviendas en alquiler en un solo trimestre. Este comportamiento no aparece en ningún otro municipio del entorno y no es atribuible a la evolución natural del mercado. La explicación más coherente con la evidencia comparada y con la entrada en aplicación del régimen de contención de rentas es que la demanda que en circunstancias normales se dirigiría a municipios regulados (especialmente Esparreguera y Olesa de Montserrat) se desplaza hacia Martorell, donde no existen límites tan estrictos al precio. La presión sobre la oferta disponible provoca un incremento excepcional de la rotación del parque, lo que constituye un indicador directo e inequívoco de tensión por demanda desplazada.

En el mismo 2024, Sant Andreu de la Barca presenta un comportamiento distinto, pero también significativo para el análisis. Su intensidad se reduce del 5,49% al 3,64%. En principio, una disminución de la intensidad podría interpretarse como un descenso de actividad; sin embargo, cuando se pone en relación con la evolución del precio (que en Sant Andreu sube con fuerza tanto en 2024 como en 2025), posiblemente la reducción de la intensidad no pueda atribuirse a una caída de la demanda. Lo que podría reflejar es que el parque se activa menos porque la oferta disponible se estrecha, pero la demanda continúa siendo suficientemente fuerte como para elevar los precios a pesar de la menor actividad contractual. También aquí aparece un patrón compatible con presiones externas derivadas de la regulación en municipios cercanos, ya detectada también en otros estudios precedentes.

Los municipios regulados del entorno muestran evoluciones muy distintas. Esparreguera mantiene intensidades muy estables (4,38% - 4,59% - 4,66%), coherentes con un mercado contenido por la regulación, sin alteraciones abruptas. Olesa de Montserrat presenta en 2024 un ligero aumento de intensidad (4,30% - 5,75%), pero ningún salto comparable al observado en Martorell, y en 2025 su intensidad se reduce

de forma acusada. Abrera, Castellbisbal y Corbera también muestran variaciones moderadas, dentro de los márgenes propios de mercados sin cambios estructurales.

En 2025, la situación vuelve a modificarse, pero consolida definitivamente el diagnóstico del “efecto frontera”. Martorell reduce su intensidad hasta el 4,32%, volviendo a niveles similares a los pre-control; sin embargo, su precio aumenta en más de un 20 % respecto al año anterior. Este comportamiento (descenso de operaciones combinado con subidas de precios) es una señal clara de que la oferta disponible no consigue absorber toda la demanda que se generó tras el choque de 2024. El mercado entra así en una fase de precios al alza típicamente asociada a la presión acumulada de la demanda desplazada. Por su parte, Sant Andreu sigue reduciendo su intensidad, hasta el 2,43%, pero nuevamente sus precios continúan aumentando, lo que confirma que la dinámica del municipio no responde a una bajada de interés por parte de los arrendatarios locales, sino a un proceso de competencia por un parque limitado ante una demanda que no encuentra acomodo en municipios regulados.

Mientras tanto, los municipios regulados presentan intensidades estables y sin sobresaltos, corroborando que la entrada de la Ley estatal estabiliza o reduce ligeramente la actividad contractual, pero evita los picos de presión que sí aparecen en municipios no regulados. Este contraste es crucial: la regulación desvía **parte de la demanda hacia municipios colindantes**, generando distorsiones medibles como las que se observan en Martorell y, en menor medida, en Sant Andreu de la Barca.

4.1.5 Evolución del precio medio del alquiler

Tomaremos como referencia la media del precio del segundo trimestre de cada año para comparar los precios, el primero es previo a la ley, el segundo el primer trimestre de aplicación, y el tercero, el de 2025 el primer año de la aplicación legislativa del control de renta.

Figura 9. Evolución del precio medio del alquiler en el 2º trimestre del año 2023, 204y 2025.

Municipio	2T 2023	2T 2024	Evolución 1T2024 1T2025	2T 2025	Evolución 1T2024 1T2025
Abrera	660,0€	713,2 €	8,03%	820,4 €	15,01%
Castellbisbal	783,6€	750,8 €	-4,21 %	812,1 €	8,12%
Corbera de Llobregat	790,1€	785,2 €	-0,63 %	958,1 €	22,04%
Esparreguera	660,6€	689,9 €	4,39%	723,0 €	4,78%
Martorell	684,6 €	673,7 €	-1,61 %	813,9 €	20,77%
Olesa de Montserrat	652,2 €	662,1 €	1,53%	676,2 €	2,11%
Sant Andreu de la barca	696,3 €	739,2 €	6,18%	755,1 €	2,16%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Agencia Catalana d'Habitatge

En Martorell, el precio medio baja ligeramente en 2024 tras la entrada en vigor de la Ley estatal, pero en 2025 explota hasta los 814 euros, lo que supone un incremento del 20,7 %. Esa evolución, combinada con el pico de contratos del 2T 2024, constituye la secuencia clásica del “efecto frontera”: primero llega demanda desplazada, luego aumenta el precio al reducirse la oferta efectivamente disponible.

Sant Andreu reproduce un patrón parcialmente similar: la actividad contractual cae, pero el precio sube de manera sostenida tanto en 2024 como en 2025. Es decir, con menos operaciones, el precio continúa aumentando, lo que es incompatible con una caída de demanda local.

En contraste, Esparreguera y Olesa muestran incrementos moderados o incluso estabilización, tal y como cabría esperar en un entorno regulado. Castellbisbal se

mantiene en niveles estables y Corbera, aunque presenta una subida fuerte, lo hace sin la anomalía previa que sí caracteriza a Martorell.

4.1.6 Conclusiones sobre el “efecto frontera” con la zona tensionada

Al analizar de forma integrada la estructura del parque de vivienda en alquiler, la intensidad de uso de dicho parque y la evolución tanto de los precios como del número de contratos en los siete municipios estudiados, se observa un patrón claramente diferenciador entre los municipios sometidos a contención de rentas y aquellos que no lo están o lo están en menor medida. Esta diferenciación incide directamente en el comportamiento de Martorell y Sant Andreu de la Barca durante los ejercicios 2024 y 2025, coincidiendo temporalmente con la aplicación efectiva de la Ley estatal de Vivienda en Cataluña.

El primer elemento relevante es que **ninguno de los municipios analizados presenta una estructura de oferta anómala** en términos de parque de alquiler según el Censo de 2021. Las proporciones de viviendas principales destinadas al alquiler oscilan entre el 13% y el 20%, sin que Martorell ni Sant Andreu de la Barca destaquen de manera excepcional, más allá de situarse levemente por encima de la media. Esto permite descartar que la evolución posterior de los precios pueda atribuirse únicamente a un mayor peso estructural del mercado del alquiler en dichos municipios. En otras palabras, el punto de partida es comparable y no existe una diferencia censal que por sí misma explique comportamientos anómalos.

Sin embargo, **la dinámica de mercado tras la entrada en vigor de la Ley sí se ha comportado de manera distinta** entre unos municipios y otros. Martorell es el caso más evidente: durante 2024 experimenta un incremento extraordinario en el número de contratos firmados, que supera con creces cualquier variación observable en el resto del entorno. Este salto abrupto en la actividad contractual, multiplicando prácticamente por dos los niveles previos, no puede interpretarse como una fluctuación normal del mercado. La hipótesis más consistente y la que encaja con la literatura económica en materia de control de rentas explicada ya en otros capítulos de este informe, es que una parte de la demanda que tradicionalmente se habría absorbido en municipios sometidos a límites de precios (como Esparreguera u Olesa de Montserrat) se desplaza hacia municipios cercanos no sujetos a tales restricciones, entre ellos Martorell.

En 2025, aun cuando el número de contratos disminuye en Martorell respecto al pico anterior, el comportamiento del precio revela que la presión ejercida sobre la demanda no solo se mantiene, sino que se intensifica en términos de capacidad de pago: los precios aumentan más del 20%, la mayor subida del entorno. Si la caída del número de contratos fuera fruto de un descenso de la demanda, lo esperable sería que los precios se estabilizaran o incluso descendieran. Sin embargo, ocurre lo contrario. Ello solo puede explicarse si persiste una **demanda tensionada**, más fuerte que la oferta disponible, lo que es característico de los mercados que funcionan como válvula de escape ante una regulación estricta en municipios colindantes.

Un comportamiento similar, aunque menos extremo, se observa en **Sant Andreu de la Barca**. A pesar de no experimentar un incremento excepcional de contratos en 2024, el municipio registra incrementos de precio tanto de 2023 a 2024 como de 2024 a 2025. Al situarse su parque de alquiler en niveles equivalentes a los de municipios regulados, la persistencia del incremento de precios en un contexto de reducción de contratos apunta nuevamente a una presión adicional de demanda que no encuentra acomodo en aquellos municipios donde las rentas están restringidas. En consecuencia, Sant Andreu reproduce, de manera atenuada, el mismo mecanismo observado en Martorell: una demanda que se desplaza hacia municipios sin límites y que compite por una oferta relativamente estable.

Por contraste, los municipios regulados del entorno, como Esparreguera y Olesa de Montserrat, muestran un comportamiento acorde con lo que cabría esperar bajo un escenario de contención de rentas: subidas moderadas durante 2024 y **correcciones o**

estabilizaciones en 2025, reflejando mercados donde la regulación limita la capacidad de crecimiento del precio.

4.2 El “efecto rebote” tras la derogación del control de alquileres en Cataluña

La literatura reciente sobre control de rentas en España ha cobrado relevancia a raíz de la experiencia catalana de 2020–2022. El estudio de Monràs y García Montalvo (2025) constituye un análisis empírico exhaustivo de aquella política y de sus consecuencias posteriores. Este estudio puede aportar algunos indicios de las posibles consecuencias que pueda tener en las Islas Baleares una incorporación del control de renta y una posterior anulación de la norma. Los autores examinan los efectos inmediatos del control de precios (la Ley 11/2020 antes mencionada) y, especialmente, el comportamiento del mercado una vez que la norma fue anulada por el Tribunal Constitucional. A este fenómeno lo denominan “efecto rebote” (*post-policy rebound*), es decir, la recuperación parcial o total de los precios y la oferta tras la eliminación del límite de rentas.

4.2.1 Contexto del control de rentas año 2020

Como ya se ha comentado anteriormente, en septiembre de 2020, la Generalitat de Catalunya aprobó la Ley 11/2020, que estableció un **precio máximo de referencia** por vivienda en 61 municipios declarados “zonas de mercado residencial tensionado”. El objetivo era frenar el crecimiento acelerado de los alquileres, particularmente en el área metropolitana de Barcelona. La ley fijaba que los contratos no podían superar el precio de referencia calculado por la Agència de l’Habitatge de Catalunya (AHC) a partir de contratos similares en la zona (Monràs y García Montalvo, 2025).

El control se aplicó durante aproximadamente dieciocho meses, hasta su anulación en marzo de 2022. Para poder realizar este estudio, los autores analizan más de **500.000 contratos de alquiler registrados entre 2016 y 2021**, con información detallada sobre precios, características físicas y ubicación de las viviendas, lo que les permite estimar los efectos de la norma y su posterior derogación con un enfoque de *difference-in-differences* y técnicas no paramétricas a lo largo de toda la distribución de precios.

4.2.2 Resultados durante la vigencia del control

Durante la aplicación de la ley, los precios medios de los alquileres **cayeron en torno al 5%** en los municipios regulados respecto a los no regulados (Monràs y García Montalvo, 2025). La reducción, sin embargo, no fue homogénea. En los contratos con precios **por encima del índice de referencia**, los descensos fueron del 6% al 7%, mientras que en las viviendas **por debajo del índice** se registraron incrementos del 3% al 4%. Esta “compresión” de la distribución de precios generó un desplazamiento de la demanda hacia el segmento inferior y una **reducción de la oferta total cercana al 10%** de las unidades disponibles en el mercado.

Los autores interpretan que cuando el tope del precio es vinculante para las unidades de alta calidad, los propietarios reducen su oferta y parte de la demanda se traslada a las unidades de menor calidad, lo que eleva sus precios. Este mecanismo explica la coexistencia de **caídas en la parte alta y subidas en la parte baja** de la distribución, y constituye el fundamento teórico del posterior “efecto rebote”.

4.2.3 La derogación y el efecto rebote

Tras la sentencia del Tribunal Constitucional que declaró inconstitucional la ley, el mercado de alquiler catalán experimentó una **rápida reversión de precios**. Los autores señalan que “*after the law was ruled unconstitutional, rental prices rebounded quickly at the top of the excess price distribution ($\approx$ 5–6%), while low-quality units maintained higher prices than before*” (Monràs y García Montalvo, 2025). Es decir, los alquileres

que habían sido directamente afectados por el control recuperaron casi por completo el nivel previo, mientras que los alquileres más baratos **no volvieron a su punto inicial**, consolidando un encarecimiento relativo del segmento inferior.

En términos cuantitativos, los precios medios en los municipios regulados **aumentaron entre 5% y 6%** durante los primeros seis a nueve meses posteriores a la derogación. En cambio, la parte baja de la distribución mantuvo las alzas del 3% al 4% que se habían producido durante el control. Esta asimetría generó una **distribución más dispersa** que antes de la ley, pero con **niveles de precios generales más altos** debido a la escasez persistente de oferta.

El “efecto rebote” no se limitó a los precios. La oferta de nuevas viviendas en alquiler **solo se recuperó parcialmente**: el número de contratos nuevos se mantuvo un 7–8% por debajo de los niveles previos a 2020. Los autores interpretan esta rigidez como un **efecto persistente de desconfianza regulatoria**. Muchos propietarios que habían retirado sus inmuebles durante el control no regresaron al mercado o los destinaron a alquileres de temporada y a la venta. En palabras de los autores, “*supply did not fully recover, suggesting that part of the withdrawal from the rental market was permanent*” (Monràs y García Montalvo, 2025).

4.2.4 Interpretación económica del rebote

El fenómeno descrito por los autores encaja con la predicción teórica de que un mercado sometido temporalmente a un precio máximo tiende a una **reversión rápida de precios** cuando la restricción desaparece, pero con **efectos estructurales duraderos**. En el corto plazo, el levantamiento del control libera la presión acumulada en el segmento alto, mientras que la persistencia del encarecimiento en los tramos bajos refleja una reasignación de la demanda que no se corrige automáticamente. De este modo, el mercado post-control combina precios más altos y una menor disponibilidad de viviendas, lo que amplifica la tensión inicial.

Desde el punto de vista distributivo, el rebote acentúa los resultados previos: los **inquilinos de viviendas caras pierden la ganancia obtenida** durante el control, los **propietarios de viviendas baratas consolidan mayores ingresos**, y los **inquilinos de rentas bajas** mantienen precios relativamente más altos.

4.2.5 Conclusiones sobre el efecto rebote.

El estudio ofrece una visión empírica que ayuda a entender los debates sobre regulación del alquiler. El “**efecto rebote**” demuestra que las políticas de control de rentas pueden **reducir temporalmente los precios**, pero si no se acompañan de medidas estructurales que amplíen la oferta, tienden a producir **escasez y distorsiones persistentes**. Cuando se eliminan, los precios se ajustan de forma brusca y la oferta no responde simétricamente. En consecuencia, “*rental price caps are effective at reducing rents but also affect supply and welfare in richer ways than standard frameworks suggest*” (Monràs y García Montalvo, 2025).

La experiencia catalana, analizada por ellos ofrece así un ejemplo de **dinámica intertemporal**: un descenso inicial de precios seguido de una recuperación parcial y una pérdida de confianza inversora. Este patrón es consistente con la evidencia internacional sobre controles de alquiler explicada ya en este documento, donde los rebotes posteriores a la liberalización también reflejan la combinación de rigideces de oferta y expectativas de los agentes.

Figura 10. Tabla resumen de efectos del control de renta durante el control y posteriormente.

Grupo	Durante el control	Tras el rebote
Inquilinos de pisos caros	Ganan (pagan menos)	Pierden (sube el precio)
Inquilinos de pisos baratos	Pierden (pagan más)	Siguen pagando más
Propietarios de pisos caros	Pierden (baja ingreso)	Recuperan renta
Propietarios de pisos baratos	Ganan (sube ingreso)	Mantienen ganancia

Fuente: elaboración propia

Por lo tanto, el efecto rebote pone de manifiesto que la intervención temporal en los precios del alquiler **puede alterar de manera duradera el equilibrio del mercado**, incluso después de su supresión.

5. La situación de los arrendamientos residenciales en las Islas Baleares

5.1 Visión global

El análisis de la situación de los arrendamientos residenciales en las Islas Baleares requiere partir de una visión estructural que combine factores demográficos, características del parque residencial y patrones de uso de la vivienda. Esta aproximación permite situar la evolución del alquiler dentro de un marco explicativo más amplio, en el que influyen tanto la **presión demográfica creciente** como el peso diferencial del **alquiler frente a la propiedad**, así como la **presencia significativa de regímenes no permanentes** vinculados a la actividad turística. La comprensión de este contexto resulta imprescindible para interpretar adecuadamente los cambios observados en los precios del alquiler y en la dinámica contractual, especialmente en un territorio caracterizado por una oferta rígida y una elevada competencia por el acceso a la vivienda.

5.1.1 Visión demográfica

El componente demográfico constituye uno de los determinantes principales de la tensión del mercado residencial. Las Islas Baleares presentan una estructura **poblacional** marcada por dos rasgos distintivos: **un crecimiento sostenido durante la última década y una concentración territorial pronunciada** en los **municipios de mayor tamaño**. Ambos elementos condicionan la demanda de vivienda en alquiler y explican, en parte, la mayor presión sobre los mercados locales.

Figura 11. Población de los municipios de Baleares 2024

Municipio	Población 2024	Municipio	Población 2024	Municipio	Población 2024
Alaior	10.042	Estellencs	374	Porreres	5.888
Alaró	6.037	Felanitx	18.850	Puigpunyent	2.035
Alcúdia	21.683	Ferrieres	5.114	Salines, Ses	5.129
Algaida	6.311	Formentera	11.389	Sant Antoni de Portmany	28.609
Andratx	12.062	Fornalutx	715	Sant Joan	2.228
Ariany	1.018	Inca	35.654	Sant Joan de Labritja	6.948
Artà	8.387	Lloret de Vistalegre	1.619	Sant Josep de sa Talaia	29.664
Banyalbufar	577	Lloseta	6.456	Sant Llorenç des Cardassar	9.331
Binissalem	9.281	Llubí	2.505	Sant Lluís	7.130
Búger	1.199	Llucmajor	39.912	Santa Eugènia	1.899
Bunyola	7.490	Manacor	47.777	Santa Eulària des Riu	41.706
Calvià	53.491	Mancor de la Vall	1.702	Santa Margalida	13.757
Campanet	2.824	Maó	30.419	Santa María del Camí	7.623
Campos	12.163	Maria de la Salut	2.397	Santanyi	12.887
Capdepera	12.860	Marratxí	40.079	Selva	4.294
Castell, Es	7.772	Mercadal, Es	6.215	Sencelles	3.900
Ciutadella de Menorca	31.941	Migjorn Gran, Es	1.690	Sineu	4.469
Consell	4.399	Montuiri	3.216	Sóller	13.744
Costitx	1.516	Muro	8.115	Son Servera	12.261
Deià	717	Palma	431.521	Valldemossa	2.016
Eivissa	53.717	Petra	3.184	Vilafranca de Bonany	3.816
Escorca	203	Pobla, Sa	14.630		
Esporles	5.252	Pollença	17.594		
				Illes Balears	1.221.403

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del INE 2024

La tabla de población refleja un patrón de **asentamiento claramente concentrado en torno a Palma, Calvià, Eivissa y otros municipios de más de 20.000 habitantes**, que actúan como polos de atracción residencial. Este patrón intensifica la competencia por la vivienda disponible en las áreas urbanas y turísticas, reduciendo la elasticidad de la oferta y exacerbando la presión sobre los precios. Al mismo tiempo, la presencia de municipios de menor tamaño no compensa esta presión, dado que su parque residencial es limitado y, en muchos casos, condicionado por actividades agropecuarias o segunda residencia.

5.1.2 Uso de las viviendas en las Islas Baleares

La estructura de tenencia del parque residencial ofrece información que sirve para comprender la dinámica del alquiler en Baleares. La proporción de viviendas en propiedad, alquiler y otros regímenes permite identificar los segmentos que soportan la mayor presión y, en particular, el peso del mercado del alquiler en comparación con otras formas de ocupación.

Figura 12. Distribución del uso de las viviendas de los municipios mayores de 50.000 habitantes.

Municipios de más de 50.000 habitantes	Propiedad		Alquiler		Otro Régimen		Total
	Viviendas	Proporción	Viviendas	Proporción	Viviendas	Proporción	
Calvià	13.427	65,2%	5500	26,7%	1.682	8,2%	20.609
Eivissa	10.745	58,0%	5933	32,0%	1.838	9,9%	18.516
Palma	104.815	66,7%	39403	25,1%	12.883	8,2%	157.101
Total	292.570	66,3%	103526	23,4%	45.440	10,3%	441.536

Fuente: Censo viviendas 2021 del Instituto nacional de Estadística (INE)

Figura 13. Distribución del uso de las viviendas por el tamaño del municipio.

Tamaño del municipio	Propiedad		Alquiler		Otro Régimen		Total
	Viviendas	Proporción	Viviendas	Proporción	Viviendas	Proporción	
De 101 a 500	136	54,8%	65	26,2%	47	19,0%	248
De 501 a 1.000	717	60,2%	263	22,1%	212	17,8%	1.192
De 1.001 a 2.000	2.329	67,5%	680	19,7%	443	12,8%	3.452
De 2.001 a 5.000	11.601	68,9%	3043	18,1%	2.201	13,1%	16.845
De 5.001 a 10.000	30.531	68,3%	8787	19,6%	5.416	12,1%	44.734
De 10.001 a 20.000	35.652	63,5%	12986	23,1%	7.476	13,3%	56.114
De 20.001 a 50.000	82.617	67,3%	26866	21,9%	13.242	10,8%	122.725
De 50.001 a 100.000	24.172	61,8%	11433	29,2%	3.520	9,0%	39.125
De 100.001 a 500.000	104.815	66,7%	39403	25,1%	12.883	8,2%	157.101
Total	292.570	66,3%	103526	23,4%	45.440	10,3%	441.536

Fuente: Censo viviendas 2021 del Instituto nacional de Estadística (INE)

Los datos del **Censo de Viviendas de 2021** muestran que el alquiler representa en torno al **23,4%** del parque de viviendas ocupadas, con variaciones significativas según el tamaño del municipio. **En los municipios de más de 50.000 habitantes: Palma, Calvià y Eivissa, el alquiler alcanza proporciones superiores al 25%**, lo que indica un mercado más dinámico y, al mismo tiempo, más expuesto a tensiones. En paralelo, el régimen de “otros usos”, que incluye **alquiler turístico y estancias no permanentes, alcanza proporciones relevantes en municipios especialmente turísticos**, lo que reduce la disponibilidad de vivienda residencial permanente y contribuye a la competencia por la oferta existente.

La figura siguiente muestra cómo ha evolucionado la cantidad de las viviendas turísticas en Baleares.

Figura 14. Evolución de las viviendas turísticas en las Islas Baleares (2020-2025).

Año y mes	Baleares	
	Número de viviendas turísticas	Evolución respecto al año anterior
2020M08	29.237	
2021M02	27.703	-5,2%
2021M08	29.211	5,4%
2022M02	26.458	-9,4%

2022M08	27.038	2,2%
2023M02	25.393	-6,1%
2023M08	26.507	4,4%
2024M02	25.073	-5,4%
2024M08	26.979	7,6%
2024M11	24.190	-10,3%
2025M05	24.361	0,7%

Fuente: Instituto nacional de Estadística (INE) 2025

La serie temporal muestra un comportamiento cíclico y **claramente descendente del número de viviendas turísticas** en Baleares a lo largo del periodo 2020–2025. Aunque persisten oscilaciones estacionales con valores más altos en los meses de agosto y más bajos en febrero, la tendencia general es de **reducción progresiva del parque turístico**. Entre agosto de 2020 y mayo de 2025, el número de viviendas turísticas pasa de **29.237 a 24.361**, lo que supone una **caída neta del 16,7 %** en menos de cinco años.

La tabla siguiente presenta el número de viviendas turísticas registradas por municipio en las Islas Baleares y su peso relativo sobre el total del parque residencial de cada municipio. El dato agregado de **24.361 viviendas turísticas, equivalentes al 3,7% del parque**, puede resultar moderado a primera vista, pero la lectura municipal revela un **patrón desigual** entre los diferentes municipios.

Figura 15. Distribución de las viviendas turísticas en los municipios de las Islas Baleares (mayo de 2025).

Municipio	Viviendas turísticas	%	Municipio	Viviendas turísticas	%	Municipio	Viviendas turísticas	%
Alaior	588	2,7%	Estellencs	14	3,6%	Porreres	107	3,2%
Alaró	86	8,4%	Felanitx	718	5,3%	Puigpunyent	32	2,5%
Alcúdia	1.639	12,9%	Ferrieres	87	3,7%	Salines, Ses	265	3,2%
Algaida	101	2,4%	Formentera	915	13,1%	Sant Antoni de Portmany	392	4,2%
Andratx	244	2,1%	Fornalutx	88	11,0%	Sant Joan	47	7,8%
Ariany	87	11,8%	Inca	249	1,6%	Sant Joan de Labritja	268	2,7%
Artà	430	7,1%	Lloret de Vistalegre	44	4,0%	Sant Josep de sa Talaia	1.221	6,1%
Banyalbufar	61	9,2%	Lloseta	60	2,0%	Sant Llorenç des Cardassar	289	4,4%
Binissalem	97	2,1%	Llubi	98	5,8%	Sant Lluís	596	11,2%
Búger	73	21,1%	Llucmajor	627	2,7%	Santa Eugènia	13	1,2%
Bunyola	187	2,0%	Manacor	908	1,2%	Santa Eulària des Riu	962	4,2%
Calvià	431	1,2%	Mancor de la Vall	45	3,2%	Santa Margalida	758	9,0%
Campanet	160	8,4%	Maó	71	4,9%	Santa María del Camí	45	1,2%
Campos	611	6,7%	Maria de la Salut	120	4,8%	Santanyi	1.092	8,9%
Capdepera	536	5,9%	Marratxí	174	0,8%	Selva	275	9,2%
Castell, Es	45	1,0%	Mercadal, Es	704	9,8%	Sencelles	142	5,4%
Ciudadella de Menorca	1.268	7,1%	Migjorn Gran, Es	50	4,2%	Sineu	101	3,7%
Consell	27	1,3%	Montuiri	58	2,6%	Sóller	287	7,3%
Costitx	55	4,2%	Muro	388	7,6%	Son Servera	595	3,7%
Deià	97	11,5%	Palma	954	0,5%	Valldemossa	100	6,7%
Eivissa	315	1,3%	Petra	145	6,9%	Vilafranca de Bonany	45	2,6%
Escorca	21	11,5%	Pobla, Sa	276	4,2%			
Esporles	57	2,2%	Pollença	2.720	19,8%			
						Illes Balears	24.361	3,7%

Fuente: Instituto nacional de Estadística (INE) 2025

5.2 Evolución comparada del alquiler en Baleares

Para evaluar la situación actual del mercado del alquiler en las Islas Baleares resulta imprescindible analizar la evolución reciente tanto del precio del alquiler como del volumen de viviendas alquiladas y fianzas de contratos formalizados. El comportamiento de estos indicadores permite identificar patrones de tensión, dinámicas de ajuste y posibles desajustes entre oferta y demanda. **Asimismo, el análisis comparado con un territorio de características urbanas y metropolitanas similares, como la**

provincia de Barcelona, proporciona una referencia empírica robusta para interpretar la magnitud y el alcance de los cambios observados en el archipiélago.

5.2.1 Evolución comparada de la mediana del precio

Para poder comparar el mercado de Cataluña y el de Baleares, se ha tomado como referencia la **provincia de Barcelona**. El indicador utilizado en este análisis corresponde al alquiler mensual del conjunto de inmuebles, calculado a partir de la mediana que el **SERPAVI** emplea en su construcción del Índice de Referencia del Precio del Alquiler. **Conviene precisar que la mediana no representa un promedio aritmético, sino el valor central de la distribución de precios, lo que permite evitar que las observaciones extremas tanto por valores muy altos como muy bajos distorsionen la medida.** Además, el SERPAVI no trabaja con el parque en bloque, sino que segmenta previamente las viviendas según tipologías homogéneas. En el caso de la vivienda colectiva, que es la categoría más numerosa en la mayoría de los municipios, el sistema divide las viviendas en grupos según su superficie útil para garantizar comparaciones más precisas. Así, cuando se hace referencia a la “vivienda colectiva como tipología de mayor superficie”, que es la que se usará en este apartado, no se está hablando necesariamente de grandes pisos en términos absolutos, sino del segmento superior de tamaño dentro de las viviendas colectivas de cada territorio. Se trata, por tanto, del tercio de viviendas más amplias en la distribución local, un subconjunto particularmente relevante porque refleja el comportamiento del alquiler destinado a hogares de mayor tamaño y, en general, unidades familiares estables con necesidades espaciales más elevadas. **Este enfoque metodológico quizá no pone en relieve el precio real que se encuentra una persona al ir a alquilar una vivienda, pero permite obtener indicadores comparativos entre zonas y entre territorios.**

Figura 16. Evolución del índice SERPAVI: mediana del precio del alquiler en viviendas de mayor superficie (€/mes). (2011- 2023).

AÑO	Baleares		Provincia de Barcelona	
	Precio de referencia (mediana)	Evolución respecto al año anterior	Precio de referencia (mediana)	Evolución respecto al año anterior
Año 2011	500,00 €		596,79 €	
Año 2012	491,67 €	-1,7%	570,00 €	-4,5%
Año 2013	476,67 €	-3,1%	545,83 €	-4,2%
Año 2014	480,00 €	0,7%	526,03 €	-3,6%
Año 2015	500,00 €	4,2%	529,00 €	0,6%
Año 2016	500,00 €	0,0%	550,00 €	4,0%
Año 2017	506,94 €	1,4%	550,96 €	0,2%
Año 2018	550,00 €	8,5%	595,83 €	8,1%
Año 2019	600,00 €	9,1%	646,11 €	8,4%
Año 2020	605,00 €	0,8%	654,17 €	1,2%
Año 2021	644,12 €	6,5%	675,00 €	3,2%
Año 2022	670,83 €	4,1%	700,00 €	3,7%
Año 2023	700,00 €	4,3%	728,97 €	4,1%

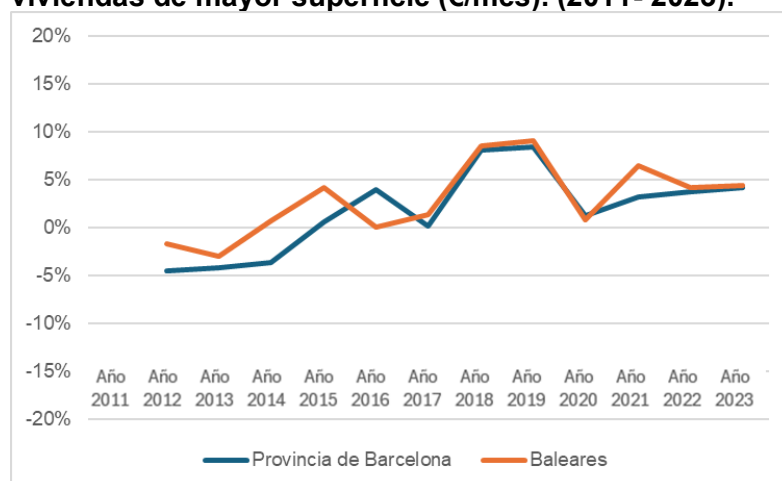
Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda

A partir de comparar la mediana entre **Baleares y la provincia de Barcelona** a lo largo del periodo **2011–2023** **aparecen patrones paralelos**, pero con diferencias en intensidad y ritmo. En los primeros años de la serie, ambos territorios registran **descensos**, aunque la contracción es más acusada en Barcelona, donde los precios medianos de las viviendas colectivas de mayor superficie caen un 11,8% entre 2011 y

2014, frente al 4,7% acumulado en Baleares. Esta divergencia sugiere que el ajuste del mercado metropolitano fue más profundo, probablemente asociado a una oferta más amplia y a una mayor corrección en las zonas periféricas. **A partir de 2015 se inicia una fase de aumento de precios en ambos territorios**, aunque de nuevo con trayectorias diferenciadas: **Baleares se mueve en una franja de estabilidad moderada, alrededor de los 500 euros, mientras que Barcelona consolida antes la tendencia alcista y supera los 550 euros ya en 2016** (a los tres años de duración mínima obligatoria que estableció la reforma de la LAU por Ley 4/2013), reflejando una demanda más dinámica y un retorno más rápido a la presión sobre el parque de viviendas amplias.

El **punto de inflexión llega en 2018 y 2019, cuando ambos mercados experimentan un crecimiento muy intenso**. En Baleares, la mediana del alquiler para esta tipología sube un 18,3% en solo dos años, mientras que en Barcelona lo hace un 17,2%, cifras que evidencian una fuerte presión sobre las viviendas de mayor superficie, tanto por la recuperación económica como por el aumento de la demanda vinculada a cambios en los estilos de vida y mayores necesidades de espacio. La pandemia modera esta tendencia en 2020, con incrementos muy leves, pero el paréntesis dura poco: **entre 2021 y 2023, Baleares vuelve a registrar crecimientos superiores a los de Barcelona, con subidas anuales del 6,5%, 4,1% y 4,3%, que la sitúan en 700 euros de mediana al final del periodo. Barcelona mantiene un ritmo sostenido, pero algo más moderado, con alzas del 3,2%, 3,7% y 4,1%, alcanzando los 728,97 euros**.

Figura 17. Evolución del índice SERPAVI: mediana del precio del alquiler en viviendas de mayor superficie (€/mes). (2011- 2023).



Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda

En conjunto, la evolución muestra que, **aunque Barcelona mantiene valores absolutos más elevados en todo el periodo, Baleares presenta una aceleración más marcada en los últimos años**, lo que refleja un **mercado crecientemente tensionado y una oferta de viviendas amplias que no crece al ritmo de la demanda**. El indicador del SERPAVI confirma, así, que el segmento superior de superficie dentro de la vivienda colectiva se ha convertido en uno de los más presionados en ambos territorios, pero especialmente en el archipiélago, donde la intensidad del crecimiento reciente apunta a un desajuste estructural entre necesidades residenciales y disponibilidad real de vivienda en alquiler.

El análisis comparado muestra que ambos territorios comparten patrones de comportamiento similares, lo que sugiere que los factores estructurales del mercado residencial han tenido un peso determinante en la evolución del precio del alquiler, por encima de las diferencias normativas existentes entre ellos. Tanto Baleares como la provincia de Barcelona registran un periodo de contracción moderada tras 2011, seguido

de una fase de estabilización en torno al bienio 2014–2016. Posteriormente, entre 2018 y 2019, ambas jurisdicciones presentan incrementos de elevada magnitud, superiores al 8% anual en los dos casos, indicando un ciclo expansivo común caracterizado por una intensa presión de demanda sobre las viviendas de mayor superficie.

El año **2020** (año de la pandemia de COVID19) constituye un punto de inflexión en ambas series, con una **desaceleración** muy marcada del crecimiento: Baleares registra un incremento del 0,8% y la provincia de Barcelona del 1,2%. La simultaneidad del fenómeno en un contexto en el que únicamente Cataluña aplica un régimen de control de rentas permite interpretar esta convergencia como resultado del impacto transversal de la pandemia sobre la movilidad residencial, la formación de nuevos hogares y la dinámica de las decisiones de arrendamiento, más que como un efecto diferencial derivado de la regulación de las rentas. En términos metodológicos, la ausencia de divergencias significativas en un indicador robusto como la mediana del alquiler sugiere que los determinantes comunes han prevalecido sobre los específicos.

En el periodo 2021–2023, ambas series recuperan tasas de crecimiento positivas y sostenidas, nuevamente con dinámicas similares. Baleares presenta incrementos del 6,5%, 4,1% y 4,3%, mientras que la provincia de Barcelona registra aumentos del 3,2%, 3,7% y 4,1%. Si bien la intensidad del crecimiento es ligeramente superior en Baleares, la tendencia general sigue siendo paralela, sin alteraciones estructurales asociadas al ciclo regulatorio catalán del control de rentas. De hecho, si dicha regulación hubiese generado un impacto significativo sobre los precios en este segmento, cabría esperar una ruptura de la trayectoria catalana respecto a la balear, ya fuera mediante una caída más abrupta durante el periodo regulado o un repunte pronunciado tras su derogación. Ninguna de estas dinámicas se observa en los datos.

En conjunto, la evidencia indica que, para el segmento analizado (vivienda colectiva de mayor superficie), **la evolución del alquiler en Cataluña y Baleares posiblemente ha respondido más a estímulos macroeconómicos y demográficos comunes, sin que se detecte una desviación apreciable atribuible al control de rentas catalán** (años 2020 y 2021; recuperado de nuevo desde marzo de 2024 y hasta hoy) **en la serie provincial.** El comportamiento paralelo sugiere que las tendencias de fondo del mercado, particularmente la insuficiencia estructural de oferta en ambos territorios y la alta presión de demanda, han sido los factores predominantes en la evolución del precio del alquiler durante el periodo considerado.

Para comprender el incremento real de los alquileres en relación al poder adquisitivo de las familias deberían tenerse en cuenta también otros factores, como que la inflación acumulada española entre 2011 y 2023 fue del 18,6% o que, según la Encuesta Anual de Estructura Salarial del INE, el salario medio anual bruto fue aproximadamente de 22.899,35 € por trabajador en 2011 y el 2023 28.049,94 €, de manera que la variación sería un 22,5%.

5.2.1 Evolución comparada del número de viviendas alquiladas

El dato que se analiza en este apartado proviene del **número de viviendas alquiladas que declaran el IRPF en cada municipio.** El SERPAVI cuenta todas las viviendas alquiladas que han declarado alquiler en el IRPF, independientemente de cuándo se firmó el contrato, por lo tanto, **muestra el “stock” de viviendas alquiladas ese año.** La tabla muestra que, aunque la evolución global del número de viviendas alquiladas en Baleares y en la provincia de Barcelona muestra tendencias paralelas a largo plazo, un análisis más detallado de los patrones de crecimiento revela que la **implantación del control de rentas en Cataluña en 2020 introdujo algunas posibles distorsiones apreciables en la oferta efectiva de vivienda en alquiler, que no se observan en el territorio sin regulación.** El control de rentas coincide temporalmente con una desaceleración significativa y persistente del crecimiento contractual en la

provincia de Barcelona, lo que sugiere una contracción de la oferta disponible en la tipología analizada.

Figura 18. Comparación de la evolución del stock de viviendas alquiladas de la Provincia de Barcelona y la CA Baleares (2011-2023). Grupo de vivienda colectiva como tipología de más superficie.

AÑO	Baleares		Provincia de Barcelona	
	Viviendas alquiladas	Evolución respecto al año anterior	Viviendas alquiladas	Evolución respecto al año anterior
Año 2011	32654		189.901	
Año 2012	34890	6,8%	202.706	-4,5%
Año 2013	37732	8,1%	217.391	-4,2%
Año 2014	41681	10,5%	235.236	-3,6%
Año 2015	46251	11,0%	256.904	0,6%
Año 2016	50453	9,1%	276.829	4,0%
Año 2017	54000	7,0%	293.709	0,2%
Año 2018	56554	4,7%	308.953	8,1%
Año 2019	58645	3,7%	317.110	8,4%
Año 2020	59515	1,5%	324.511	1,2%
Año 2021	61029	2,5%	333.867	3,2%
Año 2022	63177	3,5%	339.602	3,7%
Año 2023	66013	4,5%	353.110	4,1%

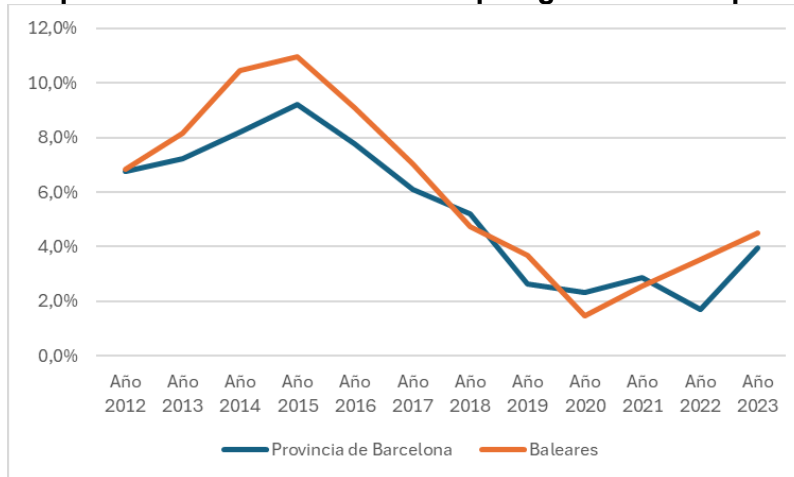
Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda

Hasta 2019, la dinámica de Barcelona se caracterizaba por un crecimiento sostenido y acelerado del número de viviendas alquiladas, con incrementos anuales del 8,1% en 2018 y del 8,4% en 2019. Este ritmo, sostenido durante varios años, refleja un mercado con elevada rotación, oferta activa y una elevada disponibilidad de unidades dentro del segmento de vivienda colectiva. **Sin embargo, esta tendencia se interrumpe de forma abrupta en 2020: el crecimiento se reduce al 1,2%, una caída de más de siete puntos respecto a la tendencia previa.** Aunque parte de esta desaceleración puede atribuirse al impacto de la pandemia, la comparación con Baleares —que experimenta un ajuste similar pero cuya recuperación es más rápida e intensa— permite identificar una anomalía: **en Cataluña, la pérdida de dinamismo persiste más allá del shock pandémico.**

Entre 2021 y 2023, la provincia de Barcelona registra tasas moderadas de incremento del stock inmueble en alquiler (3,2%, 3,7% y 4,1%), que, aun siendo positivas, se sitúan claramente por debajo del ciclo anterior a la regulación. **En un contexto sin intervención, cabría esperar una recuperación más pronunciada tras la pandemia, como ocurre en Baleares,** donde las tasas se aceleran progresivamente hasta alcanzar un 4,5% en 2023. La menor recuperación catalana sugiere que **una parte del parque no retornó al mercado regulado o lo hizo en condiciones distintas, en línea con lo observado en estudios citados en este informe, que documentan salidas hacia modalidades no reguladas (temporal, habitaciones, venta o retirada del mercado).**

Además, el hecho de que Cataluña **no experimente un “rebote de viviendas alquiladas” (que sí de precios, como se ha explicado en el apartado del “efecto rebote” *supra*)** tras la derogación del control de rentas en 2022 —algo que se observa habitualmente en mercados sometidos a restricciones estrictas de precios— es coherente con un escenario en el cual el control provocó una **contracción estructural de la oferta, reduciendo la rotación y limitando el flujo de nuevas unidades hacia el mercado formal**. La recuperación posterior es moderada y no compensa la caída previa respecto a la tendencia de crecimiento estructural que se observaba hasta 2019.

Figura 19. Evolución del número de viviendas alquiladas respecto al mes anterior. Grupo Vivienda Colectiva como tipología de más superficie (2011- 2023).



Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda

Finalmente, es relevante señalar las limitaciones que representar los datos que analizamos, en este caso la tipología de vivienda estudiada (las viviendas mayores) corresponden a un segmento donde la oferta es especialmente sensible a los incentivos económicos del arrendador. **Las viviendas de mayor superficie, al estar sometidas a mayores inversiones, costes de mantenimiento y decisiones más estratégicas por parte de los propietarios, reaccionan más rápidamente a la percepción de riesgo regulatorio**. Una regulación que limita los ingresos potenciales puede incentivar el desvío hacia otros usos no regulados, la venta o la no comercialización temporal del inmueble. La ralentización persistente en la serie de viviendas alquiladas en Barcelona durante y después de la regulación es compatible con este tipo de ajustes.

En conjunto, el análisis de la dinámica contractual muestra que, si bien las cifras brutas no difieren drásticamente de las de Baleares, **la trayectoria catalana presenta señales claras de restricción de oferta, pérdida de rotación y alteración de la tendencia previa, efectos coherentes con la literatura sobre controles de renta y con evaluaciones empíricas independientes** realizadas tras la experiencia catalana y ya expuestas en este informe.

5.3 Detalles municipales

El análisis agregado de la evolución del alquiler en las Islas Baleares permite identificar tendencias claras en materia de precios, contratación y disponibilidad del parque residencial. Sin embargo, estas dinámicas no se manifiestan de manera uniforme en el territorio.

La fuerte heterogeneidad demográfica, económica y urbanística de las islas, junto con la distinta presión turística, la escasez de suelo urbano y los patrones de crecimiento de población, obliga a descender al detalle municipal para comprender con precisión

dónde se concentran las tensiones, qué factores las explican y hasta qué punto existe riesgo de reproducir efectos similares a los observados en otras comunidades autónomas que han aplicado medidas de control de renta. Para valorar mejor hasta qué punto la tensión es estructural y dónde se concentra, resulta útil descender a la escala municipal y, en particular, observar el comportamiento de los municipios de mayor tamaño demográfico, que son los que concentran una parte muy relevante del parque de vivienda principal y del mercado de alquiler.

Figura 20. Detalle de los municipios de más de 20.000 habitantes.

Municipios de más de 20.000 habitantes	Población 2024	Viviendas totales	Viviendas principales	Viviendas no principales	Viviendas turísticas
Alcúdia	21.683	12.711	7.983	4.728	1.639
Calvià	53.491	36.492	20.609	15.883	431
Ciutadella de Menorca	31.941	17.887	11.921	5.966	1.268
Eivissa	53.717	23.938	18.516	5.422	315
Inca	35.654	15.863	12.067	3.796	249
Llucmajor	39.912	23.312	14.468	8.844	627
Manacor	47.777	28.571	16.255	12.316	908
Maó	30.419	15.173	11.317	3.856	71
Marratxí	40.079	15.048	12.619	2.429	174
Palma	431.521	186.482	157.101	29.381	954
Sant Antoni de Portmany	28.609	12.116	9.736	2.380	392
Sant Josep de sa Talaia	29.664	15.683	11.076	4.607	1.221
Santa Eulària des Riu	41.706	22.810	15.283	7.527	962

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

5.3.1 Evolución de las viviendas alquiladas

La evolución de las **viviendas alquiladas** entre 2011 y 2023 muestra un **crecimiento muy significativo** en la mayoría de los municipios analizados, si bien con intensidades distintas según el tamaño poblacional, el dinamismo económico y el peso del empleo vinculado al turismo.

La tabla siguiente muestra el dato de trabajo del SERPAVI donde se mide las viviendas alquiladas declaradas en el IRPF en cada municipio. El SERPAVI cuenta todas las viviendas alquiladas que han declarado alquiler en el IRPF, independientemente de cuándo se firmó el contrato, el decir el “stock” de viviendas alquiladas ese año.

Figura 21. Evolución del índice SERPAVI: número de viviendas alquiladas de mayor superficie entre de los municipios de más de 20.000 habitantes (2011-2023). Parte 1 de 2.

AÑO	Alcúdia	Calvià	Ciutadella de Menorca	Eivissa	Inca	Llucmajor	Maó
Año 2011	656	1585	421	2819	675	720	1.470
Año 2012	674	1718	447	3018	717	806	1.497
Año 2013	758	1825	473	3244	831	909	1.526
Año 2014	814	2023	539	3540	959	1.080	1.603
Año 2015	865	2199	604	3940	1079	1.241	1.698
Año 2016	888	2368	694	4299	1213	1.393	1.839
Año 2017	981	2613	745	4573	1329	1.508	1.904
Año 2018	1037	2717	827	4781	1434	1.531	2.026
Año 2019	1085	2814	898	4849	1526	1.604	2.055
Año 2020	1057	2779	943	4944	1543	1.620	2.097
Año 2021	1086	2854	1006	5091	1578	1.625	2.142
Año 2022	1113	3019	1059	5235	1622	1.670	2.178
Año 2023	1140	3175	1135	5415	1709	1.761	2.252
Incremento 2011-2023	42,5%	50,1%	62,9%	47,9%	60,5%	59,1%	34,7%
Incremento 2020-2023	7,3%	12,5%	16,9%	8,7%	9,7%	8,0%	6,9%

Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda

Figura 22. Evolución del índice SERPAVI: número de viviendas alquiladas de mayor superficie entre de los municipios de más de 20.000 habitantes (2011-2023). Parte 2 de 2.

AÑO	Manacor	Marratxí	Palma	Sant Antoni de Portmany	Sant Josep de sa Talaia	Santa Eulalia del Río
Año 2011	638	235	16133	707	449	1.187
Año 2012	631	262	17166	814	516	1.318
Año 2013	702	304	18510	905	555	1.457
Año 2014	800	333	20363	997	680	1.622
Año 2015	883	392	22381	1144	775	1.836
Año 2016	1004	406	24182	1313	926	1.987
Año 2017	1130	429	25684	1428	1023	2.117
Año 2018	1195	444	26715	1505	1152	2.217
Año 2019	1285	454	27561	1595	1198	2.279
Año 2020	1317	468	28035	1604	1235	2.364
Año 2021	1406	489	28602	1673	1263	2.415
Año 2022	1468	499	29455	1781	1285	2.514
Año 2023	1591	511	30759	1873	1336	2.602
Incremento 2011-2023	149,4%	117,4%	90,7%	164,9%	197,6%	119,2%
Incremento 2020-2023	20,8%	9,2%	9,7%	16,8%	8,2%	10,1%

Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda

En términos generales, **todos los municipios presentan un incremento acumulado relevante en el volumen de viviendas alquiladas**. Destacan especialmente Sant Josep de sa Talaia (+197,6%), Ciutadella de Menorca (+169,6%), Sant Antoni de Portmany (+164,9%), Inca (+153,2%) y Manacor (+149,4%), todos ellos donde el número de viviendas alquiladas se han más que duplicado respecto a los niveles de 2011. En estos casos, la combinación de crecimiento demográfico, rotación

laboral y consolidación del alquiler como vía de acceso a la vivienda explica buena parte del aumento sostenido.

En los municipios eminentemente turísticos, Calvià (+100,3%) y Eivissa (+92,1%)— el crecimiento también ha sido intenso y continuado, reflejando un mercado altamente dinámico donde la demanda asociada al empleo estacional y a la movilidad laboral presiona de forma estructural el parque residencial disponible. **Por su parte, Palma continúa concentrando el mayor número de viviendas alquiladas en términos absolutos, pasando de 16.133 en 2011 a 30.759 en 2023**, con un incremento del 90,7%. Aunque su crecimiento relativo es más moderado que el de otros municipios, la magnitud del mercado en la capital la convierte en el principal polo de contratación del archipiélago. Los incrementos más contenidos se observan en Alcudia (+73,8%) y en Maó (+53,2%), donde, aunque el crecimiento es notable, resulta más moderado en comparación con los municipios de mayor dinamismo poblacional o intensificación turística.

El periodo 2020–2023 muestra igualmente una tendencia expansiva tras el impacto inicial de la pandemia. Varios municipios registran crecimientos significativos en esta etapa reciente, como Manacor (+20,8%), Ciutadella de Menorca (+20,4%) y Sant Antoni de Portmany (+16,8%), lo que confirma que la recuperación de la demanda se ha producido con especial intensidad en determinados mercados con elevada presión residencial. También presentan avances relevantes Calvià (+14,2%), mientras que otros municipios mantienen un crecimiento sostenido, aunque más moderado, como Inca (+10,8%), Santa Eulària del Río (+10,1%), Palma (+9,7%), Eivissa (+9,5%), Marratxí (+9,2%), Lluçmajor (+8,7%), Sant Josep de sa Talaia (+8,2%), Alcúdia (+7,9%) y Maó (+7,4%).

5.3.2 Evolución del número de fianzas de alquiler

Las tablas siguientes muestran la **evolución del número de nuevas fianzas de alquiler entre 2020 y 2024** en algunos de los principales municipios de las Illes Balears. Los datos evidencian un comportamiento muy desigual entre territorios: mientras algunos municipios mantienen niveles de actividad relativamente estables o incluso crecen, en otros se observa **una disminución del volumen de fianzas de contratos de alquiler nuevos**, compatible con un contexto de **menor oferta disponible**. Hay que denotar, no obstante, que **Palma**, el municipio más relevante en términos de población (y de nuevos contratos) en Baleares **se ha mantenido relativamente estable**.

Figura 23. Evolución del número de fianzas de alquiler residencial en los municipios de más de 20.000 habitantes (2020-2024). Parte 1 de 2.

AÑO	Alcúdia	Calvià	Ciutadella de Menorca	Eivissa	Inca	Lluçmajor	Maó
Año 2020	46	202	191	204	103	118	461
Año 2021	46	171	162	183	77	100	316
Año 2022	45	290	226	225	103	118	394
Año 2023	36	322	166	222	83	133	315
Año 2024	26	223	167	132	97	108	267
Incremento 2020-2024	-43,5%	10,4%	-12,6%	-35,3%	-5,8%	-8,5%	-42,1%

Fuente: IBAVI (Instituto Balear de la Vivienda)

Figura 24. Evolución del número de fianzas de alquiler residencial en los municipios de más de 20.000 habitantes (2020-2024). Parte 2 de 2.

AÑO	Manacor	Marratxí	Palma	Sant Antoni de Portmany	Sant Josep de sa Talaia	Santa Eulalia del Río
Año 2020	57	65	2327	102	83	80
Año 2021	45	66	2290	86	67	75
Año 2022	65	49	2697	103	79	133
Año 2023	62	53	2469	62	63	109
Año 2024	63	63	2308	47	62	72
Incremento 2020-2024	10,5%	-3,1%	-0,8%	-53,9%	-25,3%	-10,0%

Fuente: IBAVI (Institut Balear de la Vivienda)

Entre 2020 y 2024 el número de fianzas de nuevos contratos de alquiler muestra una contracción en la mayoría de los municipios, con descensos especialmente intensos en mercados turísticos como Sant Antoni de Portmany (-53,9%), Alcúdia (-43,5%), Maó (-42,1%) o Eivissa (-35,3%), que evidencian una reducción de la oferta formalizada. Otros municipios también retroceden, aunque de forma más moderada, como Sant Josep de sa Talaia (-25,3%), Ciutadella de Menorca (-12,6%), Santa Eulalia del Río (-10,0%), Lluçmajor (-8,5%), Inca (-5,8%), Marratxí (-3,1%) y, en menor medida, **Palma**, que prácticamente se mantiene (-0,8%) pese a registrar volúmenes muy superiores al resto. En contraste, solo unos pocos territorios presentan estabilidad o crecimiento, como Calvià (+10,4%) y Manacor (+10,5%).

En conjunto, el patrón dominante es una **reducción generalizada de la actividad contractual**, más acusada en zonas de **alta presión turística**, que sugiere un estrechamiento de la oferta disponible y posibles desplazamientos hacia otros tipos de alquiler o hacia la venta. **Claramente el año 2023, año de aprobación de la Ley de vivienda 12/2023, representa un punto de inflexión en esta reducción de fianzas de nuevos contratos.**

La tabla 25 muestra la evolución de las **fianzas de alquiler residencial registradas en las cuatro mayores islas** entre 2020 y 2024. El comportamiento es claramente descendente en todas ellas, aunque con una **intensidad muy desigual**, lo que refleja dinámicas locales distintas en la disponibilidad y formalización de contratos de alquiler habitual.

Figura 25. Evolución del número de fianzas de alquiler residencial en las cuatro mayores islas

AÑO	Eivissa	Formentera	Mallorca	Menorca
Año 2020	401	34	3618	1010
Año 2021	342	25	3367	741
Año 2022	413	22	4036	972
Año 2023	357	12	3813	739
Año 2024	243	13	3475	686
Incremento 2020-2024	-39,4%	-61,8%	-4,0%	-32,1%

Fuente: IBAVI (Institut Balear de la Vivienda)

Entre 2020 y 2024, las fianzas de alquiler residencial caen de forma muy acusada en Formentera (-61,8%), Eivissa (-39,4%) y Menorca (-32,1%), confirmando una reducción sustancial de la oferta formalizada en estas islas. **Mallorca**, en cambio, muestra una evolución mucho más contenida, con una caída del **-4,0%**, pese a registrar oscilaciones anuales importantes y seguir concentrando la mayor parte del mercado balear. En conjunto, la tendencia apunta a una **contracción estructural de las fianzas de los contratos residenciales a partir de 2023**, especialmente en las islas menores, compatible con un desplazamiento hacia otros usos (temporal, turístico o venta) y con un mercado residencial tensionado.

Las tablas siguientes recogen la evolución del número de fianzas de **alquileres temporales** registradas entre 2020 y 2024 en diferentes municipios de las Illes Balears de mayor población. A diferencia del alquiler residencial, este segmento muestra en la mayoría de los territorios una **tendencia ascendente**, lo que sugiere un **desplazamiento progresivo hacia modalidades de alquiler no sujetas a los mismos límites regulatorios que el arrendamiento de vivienda habitual**.

Figura 26. Evolución del número de fianzas de alquiler temporal en los municipios de más de 20.000 habitantes (2020-2024). Parte 1 de 2.

AÑO	Alcúdia	Calvià	Ciutadella de Menorca	Eivissa	Inca	Llucmajor	Maó
Año 2020	2	2	6	10		3	7
Año 2021		5	11	14		4	11
Año 2022		25	15	12		2	5
Año 2023	2	9	17	28		4	36
Año 2024	2	16	22	17	3	5	28
Incremento 2020-2024	0,0%	700,0%	266,7%	70,0%		66,7%	300,0%

Fuente: IBAVI (Institut Balear de la Vivienda)

Figura 27. Evolución del número de fianzas de alquiler temporal en los municipios de más de 20.000 habitantes (2020-2024). Parte 2 de 2

AÑO	Manacor	Marratxí	Palma	Sant Antoni de Portmany	Sant Josep de sa Talaia	Santa Eulalia del Río
Año 2020	2	1	28	4	12	5
Año 2021			33	8	10	6
Año 2022			34	7	18	7
Año 2023	3	3	63	9	26	18
Año 2024	3		78	7	22	18
Incremento 2020-2024	50,0%		178,6%	75,0%	83,3%	260,0%

Fuente: IBAVI (Institut Balear de la Vivienda)

Entre 2020 y 2024 las fianzas de alquileres temporales crecen de forma muy notable en la mayoría de los municipios, destacando Palma que pasa de 28 a 78 alquileres (+178.6%). En algunos casos, como **Marratxí**, no puede calcularse la variación por no registrar fianzas en 2020, aunque los valores posteriores muestran una clara entrada en este segmento. La única excepción reseñable es **Alcúdia**, que se mantiene estable sin crecimiento. En conjunto, los datos reflejan un **aumento generalizado del alquiler temporal**, especialmente intenso en zonas de alta actividad turística y en grandes mercados urbanos, lo que apunta a una **reorientación de oferta** hacia contratos más flexibles y no afectados por los límites del alquiler residencial tradicional. En cualquier caso, la presencia del alquiler temporal continúa siendo residual en las Baleares.

La tabla recoge la evolución de las **fianzas de alquiler temporal en las cuatro mayores islas** entre 2020 y 2024. A diferencia del alquiler residencial, este segmento muestra una **expansión sostenida** en todas las islas, lo que indica un crecimiento progresivo de esta modalidad contractual.

Figura 28. Evolución del número de fianzas de alquiler temporal en las cuatro mayores Islas

AÑO	Eivissa	Fomentera	Mallorca	Menorca
Año 2020	26	3	56	27
Año 2021	32	4	60	43
Año 2022	38	14	82	45
Año 2023	63	10	125	78
Año 2024	48	13	175	79
Incremento 2020-2024	84,6%	333,3%	212,5%	192,6%

Fuente: IBAVI (Instituto Balear de la Vivienda)

Entre 2020 y 2024, las fianzas de alquiler temporal aumentan de forma muy intensa en todas las islas, con crecimientos especialmente elevados en **Formentera (+333,3%)**, **Mallorca (+212,5%)** y **Menorca (+192,6%)**, mientras que **Eivissa (+84,6%)** también registra un incremento significativo, aunque más moderado en comparación con el resto. El ritmo de crecimiento se acelera especialmente a partir de 2023, y Mallorca destaca como el territorio donde más se amplía este tipo de contratos en valores absolutos, pasando de 56 a 175 fianzas. En conjunto, los datos apuntan a un **traslado creciente hacia el alquiler temporal**, que gana peso en todas las islas y parece consolidarse como una alternativa utilizada por los propietarios **frente a las nuevas restricciones y obligaciones del alquiler residencial tradicional impuestas por la Ley 12/2023**.

5.3.3 Evolución de la mediana del precio declarado del alquiler

Entre **2011 y 2023**, los precios medianos del alquiler muestran una **tendencia claramente ascendente en la práctica totalidad de los municipios estudiados**. Aunque la intensidad de los incrementos varía según la estructura económica y residencial de cada localidad, el patrón general es inequívoco: la presión sobre los precios se ha consolidado de manera progresiva durante la última década y se ha intensificado de nuevo tras la pandemia.

Figura 29. Evolución del precio mediano del alquiler en viviendas de mayor superficie según índice SERPAVI entre de los municipios de más de 50.000 habitantes (2011-2023). Parte 1 de 2.

AÑO	Alcúdia	Calvià	Ciutadella de Menorca	Eivissa	Inca	Llucmajor	Maó
Año 2011	458,3 €	530,0 €	400,0 €	529,4 €	400,0 €	500,0 €	400,0 €
Año 2012	450,0 €	522,9 €	395,7 €	550,0 €	400,0 €	485,3 €	381,7 €
Año 2013	450,0 €	530,0 €	373,1 €	569,8 €	395,7 €	450,0 €	358,5 €
Año 2014	450,0 €	526,3 €	354,2 €	600,0 €	400,0 €	450,7 €	350,0 €
Año 2015	450,2 €	529,2 €	350,0 €	600,0 €	400,0 €	473,3 €	354,2 €
Año 2016	480,0 €	550,0 €	369,2 €	650,0 €	400,0 €	500,0 €	375,0 €
Año 2017	500,0 €	550,0 €	400,0 €	670,0 €	425,0 €	500,0 €	400,0 €
Año 2018	500,0 €	600,0 €	400,0 €	700,0 €	450,0 €	550,0 €	400,0 €
Año 2019	550,0 €	650,0 €	450,0 €	762,5 €	500,0 €	600,0 €	450,0 €
Año 2020	550,0 €	642,6 €	452,5 €	754,7 €	500,0 €	608,8 €	472,3 €
Año 2021	556,3 €	650,0 €	485,0 €	800,0 €	550,0 €	625,0 €	500,0 €
Año 2022	600,0 €	700,0 €	500,0 €	850,0 €	575,0 €	660,0 €	509,5 €
Año 2023	613,5 €	725,0 €	535,0 €	891,0 €	600,0 €	700,0 €	550,0 €
Incremento 2011-2023	33,9%	36,8%	33,8%	68,3%	50,0%	40,0%	37,5%
Incremento 2020-2023	11,6%	12,8%	18,2%	18,1%	20,0%	15,0%	16,4%

Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda

Figura 30. Evolución del precio mediano del alquiler en viviendas de mayor superficie según índice SERPAVI entre de los municipios de más de 50.000 habitantes (2011-2023). Parte 2 de 2.

AÑO	Manacor	Marratxí	Palma	Sant Antoni de Portmany	Sant Josep de sa Talaia	Santa Eulalia del Río
Año 2011	350,0 €	550,0 €	518,0 €	450,0 €	550,0 €	505,3 €
Año 2012	350,0 €	541,8 €	500,0 €	450,0 €	550,0 €	535,8 €
Año 2013	350,0 €	539,0 €	500,0 €	490,0 €	550,0 €	541,7 €
Año 2014	350,0 €	530,0 €	500,0 €	500,0 €	570,8 €	550,0 €
Año 2015	350,0 €	531,7 €	500,0 €	500,0 €	600,0 €	583,1 €
Año 2016	350,0 €	550,0 €	503,4 €	510,0 €	600,0 €	600,0 €
Año 2017	380,0 €	550,0 €	550,0 €	550,0 €	650,0 €	616,7 €
Año 2018	400,0 €	592,6 €	587,5 €	600,0 €	700,0 €	690,2 €
Año 2019	430,0 €	650,0 €	647,8 €	650,0 €	756,5 €	733,3 €
Año 2020	450,0 €	672,7 €	650,0 €	650,0 €	762,5 €	742,0 €
Año 2021	452,8 €	700,0 €	675,0 €	675,0 €	800,0 €	755,0 €
Año 2022	500,0 €	730,0 €	700,0 €	709,6 €	816,7 €	800,0 €
Año 2023	500,0 €	751,3 €	750,0 €	750,0 €	870,8 €	848,8 €
Incremento 2011-2023	42,9%	36,6%	44,8%	66,7%	58,3%	68,0%
Incremento 2020-2023	11,1%	11,7%	15,4%	15,4%	14,2%	14,4%

Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda

Los mayores aumentos acumulados se registran en los municipios con mayor actividad económica y turística. Destaca especialmente el caso de **Eivissa**, donde la mediana pasa de **529,4 € en 2011 a 891 € en 2023**, lo que supone un incremento del **+68,3%**. Una evolución igualmente intensa se observa en **Santa Eulària del Río (+68,0%)** y **Sant Antoni de Portmany (+66,7%)**, junto con **Sant Josep de sa Talaia (+58,3%)**, configurando un espacio insular donde la tensión residencial asociada a la estacionalidad laboral y a la elevada competencia por la vivienda disponible se traduce en los mayores encarecimientos del periodo.

En Mallorca, los incrementos también son significativos. **Palma** registra un aumento del **+44,8%**, situando la mediana en 750 € en 2023. Municipios como **Inca (+50,0%)**, **Manacor (+42,9%)** y **Llucmajor (+40,0%)** muestran igualmente crecimientos muy relevantes y sostenidos a lo largo de la serie. Incluso en mercados tradicionalmente más intermedios, como **Calvià (+36,8%)**, **Marratxí (+36,6%)** o **Alcúdia (+33,9%)**, la tendencia refleja un encarecimiento estructural del alquiler.

En Menorca, aunque los niveles de partida eran más moderados, la dinámica también es claramente ascendente: **Ciutadella de Menorca (+33,8%)** y **Maó (+37,5%)** experimentan incrementos continuados entre 2011 y 2023.

El periodo 2020–2023 muestra una aceleración generalizada del precio mediano, en paralelo a la recuperación del empleo y la normalización de la movilidad laboral tras la pandemia. Todos los municipios analizados presentan aumentos relevantes, aunque destacan especialmente:

- **Inca (+20,0%),**
- **Ciutadella de Menorca (+18,2%),**
- **Eivissa (+18,1%),**
- **Maó (+16,4%)**
- **Palma (+15,4%)**
- **Sant Antoni de Portmany (+13,3%),**
- **Llucmajor (+15,0%)**

Este comportamiento confirma que los **municipios turísticos y aquellos con una estructura económica fuertemente vinculada a los servicios lideran el crecimiento reciente de los precios**, respondiendo a una **demanda intensificada y a una oferta que no ha crecido en la misma proporción**.

5.3.4 Evolución del precio medio de las fianzas

Este apartado muestra la evolución del precio medio de las fianzas de alquiler en los municipios de más de 20.000 habitantes entre 2020 y 2024 facilitadas por el IBAVI (Instituto Balear de la Vivienda). En general, se observa un aumento sostenido y generalizado, que refleja el encarecimiento del mercado del alquiler formalizado, con intensidades muy diferentes según el municipio, especialmente a partir de 2023, año de la Ley estatal de vivienda.

Figura 31. Evolución del precio medio de las fianzas del alquiler residencial en los municipios de más de 20.000 habitantes (2020-2024). Parte 1 de 2.

AÑO	Alcúdia	Calvià	Ciudadella de Menorca	Eivissa	Inca	Llucmajor	Maó
Año 2020	862,7 €	790,4 €	508,6 €	948,4 €	575,6 €	707,5 €	565,2 €
Año 2021	660,3 €	767,5 €	546,9 €	1.059,8 €	602,4 €	767,6 €	601,4 €
Año 2022	666,7 €	773,4 €	577,9 €	1.164,5 €	611,7 €	834,9 €	611,8 €
Año 2023	818,2 €	798,9 €	644,6 €	1.079,8 €	728,2 €	953,0 €	746,6 €
Año 2024	933,7 €	988,7 €	692,6 €	1.263,6 €	772,9 €	1.038,1 €	705,1 €
Incremento 2020-2024	8,2%	25,1%	36,2%	33,2%	34,3%	46,7%	24,7%

Fuente: IBAVI (Instituto Balear de la Vivienda)

Figura 32. Evolución del precio medio de las fianzas del alquiler residencial en los municipios de más de 20.000 habitantes (2020-2024). Parte 2 de 2.

AÑO	Manacor	Marratxí	Palma	Sant Antoni de Portmany	Sant Josep de sa Talaia	Santa Eulalia del Río
Año 2020	570,9 €	753,8 €	756,2 €	851,6 €	1.086,8 €	1.607,8 €
Año 2021	629,8 €	972,3 €	751,6 €	905,9 €	1.040,6 €	1.292,7 €
Año 2022	629,3 €	813,5 €	830,8 €	923,2 €	1.013,6 €	1.466,0 €
Año 2023	718,1 €	965,3 €	945,1 €	1.122,6 €	1.396,3 €	1.077,9 €
Año 2024	769,4 €	1.027,8 €	1.015,2 €	1.713,7 €	2.077,9 €	1.477,1 €
Incremento 2020-2024	34,8%	36,4%	34,2%	101,2%	91,2%	-8,1%

Fuente: IBAVI (Instituto Balear de la Vivienda)

Entre 2020 y 2024, el precio medio de las fianzas aumenta en la gran mayoría de los municipios, con incrementos especialmente elevados en **Llucmajor (+46,7%)**, **Ciudadella de Menorca (+36,2%)**, **Marratxí (+36,4%)**, **Manacor (+34,8%)**, **Inca (+34,3%)**, **Palma (+34,2%)** y **Eivissa (+33,2%)**. También se observan subidas significativas en **Calvià (+25,1%)** y **Maó (+24,7%)**, mientras que **Alcúdia (+8,2%)** registra un crecimiento más moderado.

En algunos municipios el aumento es todavía más intenso: **Sant Antoni de Portmany** experimenta un incremento extraordinario del **+101,2%**, duplicando ampliamente su nivel de 2020, y **Sant Josep de sa Talaia** registra un **+91,2%**, lo que confirma una fuerte presión al alza en estos mercados especialmente vinculados a la actividad turística.

La siguiente tabla muestra la evolución del precio medio de las fianzas de alquiler a escala insular entre 2020 y 2024. En todas las islas se observa un aumento significativo, que refleja un encarecimiento progresivo del coste de acceso al alquiler residencial.

Figura 33. Evolución del precio medio de las fianzas del alquiler residencial en las cuatro islas mayores (2020-2024).

AÑO	Eivissa	Formentera	Mallorca	Menorca
Año 2020	1.106,3 €	840,7 €	664,0 €	533,2 €
Año 2021	1.176,2 €	753,4 €	746,0 €	535,9 €
Año 2022	1.102,0 €	901,8 €	831,0 €	566,2 €
Año 2023	1.277,2 €	1.003,8 €	938,2 €	655,3 €
Año 2024	1.413,8 €	1.055,1 €	1.084,3 €	759,6 €
Incremento 2020-2024	27,8%	25,5%	63,3%	42,5%

Fuente: IBAVI (Institut Balear de la Vivienda)

Entre 2020 y 2024, las fianzas aumentan de forma sostenida en todas las islas analizadas, con incrementos especialmente intensos en **Mallorca (+63,3%)**, que registra con claridad el mayor crecimiento del periodo. Le siguen **Menorca (+42,5%)** y **Eivissa (+27,8%)**, mientras que **Formentera (+25,5%)** también muestra un avance significativo, pese a partir de volúmenes más reducidos. El patrón es claro: todas las islas experimentan un encarecimiento progresivo y acumulativo del alquiler formalizado, con un salto muy pronunciado entre 2022 y 2024 que consolida máximos de la serie.

6. Conclusiones y recomendaciones

6.1 Conclusiones

Del análisis conjunto de la evolución del mercado del alquiler en Baleares, de la comparación con Cataluña y la provincia de Barcelona y de la literatura científica que analiza el fenómeno del control de renta, se pueden determinar algunas conclusiones.

En primer lugar, la evidencia empírica acumulada en Cataluña, tanto en la experiencia de la Ley 11/2020 como en la aplicación posterior de la Ley 12/2023 desde marzo de 2024, muestra que **los controles de renta producen efectos contraproducentes sobre la oferta, reduciendo la disponibilidad de viviendas en alquiler, intensificando la competencia por las unidades no sometidas a una regulación tan estricta** (temporada, turística, habitaciones) **y generando distorsiones distributivas que afectan de manera desigual a hogares con diferentes niveles de renta**. Este patrón es consistente con la literatura internacional y nacional, que señalan efectos recurrentes: **disminución de la movilidad residencial, retirada de inmuebles del mercado, reducción de la calidad, expansión de formas contractuales alternativas menos protegidas y encarecimiento de los alquileres allí donde no hay regulación**. En Cataluña, además, **también se va incrementando la renta, a pesar del control de la misma**.

En segundo lugar, el análisis de los municipios del entorno del municipio catalán de Martorell confirma la existencia de un “efecto frontera” claramente identificable. **Municipios no regulados absorben demanda desplazada de zonas tensionadas, experimentando incrementos abruptos de contratos en el corto plazo y fuertes alzas de precios en el medio plazo**. Este fenómeno ha podido observarse en dicho municipio y, en menor medida, en Sant Andreu de la Barca, donde **la evolución contractual y de precios solo puede explicarse mediante una presión adicional derivada del régimen de contención de rentas en municipios próximos**. La replicación de este patrón en Baleares, donde la movilidad intermunicipal es alta y las áreas funcionales están muy interconectadas, sería altamente probable.

En tercer lugar, la comparación de largo plazo entre Baleares y la provincia de Barcelona muestra que **los factores estructurales del mercado** (crecimiento de la demanda, rigidez de la oferta, presión turística en algunas zonas y falta de vivienda asequible) **han sido más determinantes en la evolución del precio del alquiler que las diferencias normativas**. Así, la evolución paralela de las series de precios hasta 2023 sugiere que **los controles de renta no alteraron significativamente la trayectoria agregada del mercado catalán, mientras que sí introdujeron fricciones en la oferta y en la distribución del parque**. En este sentido, la experiencia catalana confirma que **los controles de precios no abordan las causas de fondo de la tensión residencial y, en algunos casos, pueden intensificarlas**.

Los datos muestran un **incremento generalizado del alquiler temporal entre 2020 y 2024, especialmente a partir de 2023** (año de aprobación y entrada en vigor de la Ley 12/2023 de vivienda), en prácticamente todos los municipios, frente a una **caída significativa del alquiler residencial**. Este comportamiento es coherente con lo observado en Cataluña: cuando se endurece la regulación de alquileres de residencia habitual, **parte de la oferta migra hacia modalidades menos reguladas** (temporal, habitaciones). **La experiencia comparada indica que un control de rentas aceleraría este desplazamiento, reduciendo aún más la oferta formalizable de alquiler permanente, especialmente en municipios turísticos**. Entre 2020 y 2024, las fianzas residenciales descienden con intensidad en la mayoría de los municipios baleares (hasta

-70% en algunos casos), mientras que los precios medianos aumentan de forma generalizada y acumulativa. Ello indica que **Baleares ya presenta una situación especialmente vulnerable a cualquier medida que reduzca aún más la oferta disponible, pudiendo amplificar las tensiones existentes.**

También hemos visto una **progresiva y sustancial disminución de los alquileres turísticos en Baleares** (de 29.237 en 2020 a 24.361 en 2025) y que **igualmente han subido las rentas** (la mediana del precio de alquiler en 2020 era de 605 euros y en 2023 de 700 euros), **a un ritmo parecido al de la provincia de Barcelona**. Además, la experiencia reciente muestra que **la reducción del parque de viviendas turísticas no implica necesariamente su incorporación al alquiler residencial permanente**. La escasa evidencia académica de ello es que, **a consecuencia de la prohibición de Airbnb en una determinada ciudad, solo se ha reducido entre un 2% y un 3% la renta de los alquileres residenciales**, lo que denota una **escaso paso de viviendas que antes eran de alquiler turístico a residencial**, aumentándose por ello muy poco la oferta (Koster, 2021; Seiler et al., 2024). La elevada flexibilidad de uso de estas viviendas, especialmente en municipios turísticos, facilita su reconversión hacia otras modalidades menos reguladas —**alquiler temporal, alquiler por habitaciones o mercado negro, que suele acrecentarse a medida que la regulación del resto de modalidades es cada vez más estricta**— sin pasar por el mercado residencial sujeto a la LAU. Esta capacidad de adaptación refuerza el **desplazamiento de la oferta fuera del alquiler de larga duración y limita el efecto potencial de las políticas orientadas exclusivamente a restringir determinados usos, sin abordar de forma estructural la creación y estabilidad de oferta residencial permanente.**

Finalmente, **la evidencia de 2020–2023 indica que, aun con marcos regulatorios diferentes, los mercados de Baleares y Cataluña comparten una dinámica común caracterizada por fuerte presión de demanda y oferta insuficiente, lo que implica que cualquier intervención que restrinja la libertad de precios sin acompañarse de medidas expansivas de oferta corre el riesgo de agravar los problemas existentes.**

6.2 Recomendaciones

A partir de todo lo explicado en este documento se detallan algunas recomendaciones para su consideración.

1. No recomendamos introducir un sistema de control de rentas rígido y generalizado en Baleares, debido a su demostrada ineficacia para reducir precios de manera sostenida y a su impacto negativo sobre la oferta. La evidencia disponible, tanto a nivel nacional como internacional, muestra que estas medidas tienden a reducir la disponibilidad de viviendas en alquiler, incentivando retiradas, desvío hacia usos no regulados y disminución de la rotación.

2. Deberían priorizarse políticas de ampliación de la oferta, especialmente en el ámbito de vivienda asequible. El *Affordable Housing Plan* de la Comisión Europea de diciembre de 2025 puede ser una buena oportunidad, especialmente porque los trabajos previos, como el del Parlamento europeo, mencionan la insularidad relacionada con la crisis habitacional. Dado que Baleares presenta un déficit estructural de unidades disponibles y una importante presión demográfica, es necesario incrementar el parque residencial estable, innovando en formas de tenencia dominicales, dentro de sus competencias, como la propiedad compartida y temporal catalanas (Ley catalana 19/2015).

3. Si decide introducirse el control de renta, debería evitar la fragmentación normativa entre municipios, ya que la experiencia de Cataluña demuestra que distinguir entre zonas reguladas y no reguladas genera “efectos frontera” que distorsionan la dinámica de precios y desplazan la demanda, encareciendo los municipios limítrofes. Así ha sido en los estudios internacionales y posiblemente sucederá en el País Vasco, Navarra y Galicia que han ido seleccionando progresivamente municipios concretos. En un territorio insular con alta interdependencia interna, estos efectos podrían ser más acusados.

4. Desarrollar sistemas de incentivos a la oferta en vez de restricciones a los precios, entre ellos: bonificaciones fiscales condicionadas a permanencia en el mercado de alquiler residencial, reducción de cargas administrativas para nuevas promociones destinadas al alquiler, acompañamiento a los propietarios que quieran arrendar dándoles seguridad jurídica, y programas específicos de rehabilitación con recursos públicos de viviendas en mal estado a cambio de la obligación de mantenimiento de la vivienda en alquiler residencial durante algunos años.

5. Fortalecer la información estadística y la transparencia, aumentando la frecuencia y la calidad de los datos de contratos, precios y modalidades de arrendamiento. El informe evidencia que las decisiones de política pública carecen a menudo de datos completos sobre parque social, oferta real, precios y tipología de arrendamientos. La consolidación del Observatorio autonómico permitiría decisiones más precisas, el cual debería tener acompañamiento académico.

6. Complementar las políticas de vivienda con medidas de estabilidad socioeconómica, incluyendo actuaciones orientadas a reducir la estacionalidad del empleo y a mejorar el acceso al crédito de jóvenes y familias. La tensión del mercado del alquiler en Baleares no es solo un fenómeno residencial, sino también una consecuencia de su estructura socio-económica.

7. Garantizar seguridad jurídica y estabilidad regulatoria, especialmente en relación con la LAU, los procedimientos de desahucio y los marcos fiscales. La experiencia catalana muestra que los cambios legislativos abruptos generan desconfianza, retraen la oferta e incrementan el mercado negro y la precarización, incluso cuando no se aplican directamente sobre todos los segmentos del mercado. Lo veremos pronto cuando en diciembre de 2025 aprueben una regulación más estricta de los alquileres de temporada y de habitaciones.

7. Bibliografia

Ault, R.W., Jackson, J. D. y Saba, R. P. (1994). The effect of long-term rent control on tenant mobility. *Journal of Urban Economics*, vol. 35, núm. 2, 140-158.

Colegio de Registradores (2025) Estadística registral, 1er y 2º trimestre 2025.

Deschermeier, P., Seipelt, B. y Voigtländer, M (2017) *Evaluation der Mietpreisbremse*, IW Köln Policy Paper, 5/2017, 1-24.

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*, vol. 109, núm. 9, 3365–3394.

Doménech, G. (2024) La verdadera función social del derecho a la propiedad privada. *Almacén de Derecho*, 22-7-2024.

Gyourko, J. y Linneman, P. (1990). Rent controls and rental housing quality: a note on the effects of New York city's old controls. *Journal of Urban Economics*, vol. 27, núm. 3, 398-409.

Hahn, A. M., Kholodilin, K. A. y Walzl, S. (2020). *Forward to the Past: Short-Term Effects of the Rent Freeze in Berlin*, German Institute for Economic Research, WP núm. 308, 1-42.

Henger et al. (2017). *How effective is the German "Mietpreisbremse"?* The European Real Estate Society, Industry Seminar, Berlín, 31-3-2017.

Idealista (2021) *Un año de la ley catalana del alquiler: caídas similares de precio a otros mercados, pero dramático recorte de la oferta*, 7-9-2021

Kholodilin, K. (2022a) Rent Control Effects through the Lens of Empirical Research. *DIW Roundup*, German Institute for Economic Research, vol. 139, 1-16.

Kholodilin, K. (2022b) Lessons from an Aborted Second-Generation Rent Control in Catalonia. *DIW Berlin*, Discussion Paper, núm. 2008, 1-40

Kholodilin, K. (2024), Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature, *Journal of Housing Economics* 63, 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. *J. Urban Econ.* 124, 103356.

Mense, A., Michelsen, C. y Kholodilin, K. A. (2019). The effects of second-generation rent control on land values. *AEA Papers and Proceedings*, núm. 109, 385-388.

Monràs, J., y García Montalvo, J. (2022), *The effect of second generation rent controls: New evidence from Catalonia*. Universitat Pompeu Fabra. Working Paper Núm. 1836, 1-67

Monràs, J., y García Montalvo, J. (2025). The effect of rent controls along the "excess" price distribution. Universitat Pompeu Fabra – Barcelona School of Economics – IPEG.

Moon, C.G. y Stotsky, J.G (1993) The effect of rent control on housing quality change: a longitudinal analysis. *Journal of Political Economy*, vol. 101, núm. 6, 1114-1148.

Munch, J. R. y Svarer, M. (2002). Rent control and tenancy duration. *Journal of Urban Economics*, vol. 52, núm. 3, 542-560.

Nasarre Aznar, S. (2020) Los años de la crisis de la Vivienda, Valencia, Tirant lo Blanch.

Nasarre Aznar, S. (2022) “El proyecto de ley de vivienda 2022”, Apuntes FEDEA 2022/11, abril 2022.

Nasarre Aznar, S. (2025) “Los retos de la vivienda en Europa. Especial atención a la evolución y la situación en España”, Grupo PPE Parlamento Europeo. <https://sergionasarre.eu/2025/03/04/los-retos-de-la-vivienda-en-europa/>

Nasarre Aznar, S. y Rodríguez Liévano, M^a P. (2024) “Propiedad horizontal vs cooperativas en cesión de uso: el éxito de un clásico moderno como inspiración de nuevas formas de organizar la vida en común”, RCDI, núm. 806, noviembre-diciembre, 2024.

Nasarre, S., Simón, H. y Ariste, S. (2025), El cálculo del control de renta de la Ley 12/2023 atenta contra los derechos constitucionales de propiedad privada e igualdad, “RCDI, Sept.-Oct., núm. 811.

OMHB (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona) (2022). *Impacte de la Llei 11/2020 en el mercat de lloguer a la demarcació de Barcelona. Avenç de resultats*, 6/2022, 1-24.

Roberts (2017), Privatization and rent deregulation in Eastern Europe, in Lowe & Tsenkova (eds.), *Housing Change in East and Central Europe*, Routledge, 45-61.

Rodríguez Liévano, M^a P. (2025) Los derechos humanos en la vivienda colaborativa, Tirant lo Blanch.

Seiler, M.J., Siebert, R.B., Yang, L. (2024). Airbnb or not Airbnb? That is the question: How Airbnb bans disrupt rental markets. *Real Estate Econ.* 52, 239–270.

Thomschke, L. (2016). Distributional price effects of rent controls in Berlin: When expectation meets reality. *CAWM Discussion Paper* [En línea], núm. 89, 1-34

Verdera Server, R. (2023). Pro proprietate. Notas sobre la configuración constitucional de la propiedad privada, “Anuario de Derecho Civil”, vol. LXXVI, núm. III, 859-988.

Whitehead et al. (2016), Understanding the Role of Private Renting: A Four-Country Case Study, Boligokomisk Videncenter.

8. Autores del dictamen

Sergio Nasarre Aznar (Tarragona, 1974) es catedrático de Derecho civil en la Universidad Rovira i Virgili, doctor europeo en Derecho y máster en Economía inmobiliaria por la Universidad de Cambridge. Durante 15 años fue magistrado suplente de la Audiencia Provincial de Tarragona (2004-2018). Fundador y primer director de la Cátedra UNESCO de vivienda URV (2013-2021), desde 2008 es académico correspondiente de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación. Le fue concedido el Premio ICREA a la excelencia de la investigación 2016-2020 y en 2024 ha sido reconocido como profesor distinguido de la Universidad. Consultor en varios organismos internacionales como el Parlamento y la Comisión Europeos, la FAO o Amnistía Internacional, entre 2018 y 2020 fue asesor del Ministerio alemán del Interior, de la Construcción y de la Comunidad para la implementación de políticas de vivienda en Europa en su Presidencia europea en 2020. Los años 2020 y 2021 fue asesor del Proyecto de prospectiva “España 2050” de la Presidencia del Gobierno. Es autor de cinco libros sobre vivienda, el mercado hipotecario y el derecho de daños, siendo los últimos “*Los años de la crisis de la vivienda*” (2020) y “*La gran apuesta*” (2021). Ha coordinado once más y es autor de otros 125 trabajos científicos en 13 países, al tiempo que ha impartido más de 320 conferencias en otros 28 países. Ha dirigido 12 tesis doctorales y ha participado en la elaboración de cinco normas relacionadas con la vivienda. Es investigador principal o ha participado en 50 proyectos de investigación competitivos, liderando 17 de los mismos, como en algunos de la Comisión Europea y del Parlamento Europeo en materia de arrendamientos, desahucios y sinhogarismo, adquisición transnacional de inmuebles, consumidores hipotecarios y economía colaborativa. Web: <https://sergionasarre.eu>

D. Santiago Ariste Castaño. Licenciado en Psicología, Licenciado en Investigación de Mercados y Máster en comunicación política e institucional. Es profesor de metodología de análisis de datos en el Departamento de Psicología de la URV y de la UOC, dando clases también en el Departamento de Comunicación y el Departamento de Empresa de la URV. En su vertiente más profesional, trabaja en el ámbito de la investigación de información cuantitativa. Ha diseñado y desarrollado diferentes observatorios y trabajos con datos secundarios, como por ejemplo el Plan de Salud de Reus o el Observatorio de Trabajo de la Generalitat de Cataluña. Junto con la Cátedra, ha colaborado en los Planes de Actuación de Vivienda de los municipios de Salomó, de Passanant y Belltall, de Ascó, de l'Espluga de Francolí y en el Diagnóstico sobre el sinhogarismo de la Comarca de Osona.