



## [El Fracaso de la Ley de Vivienda: El Alquiler en la Periferia de Madrid se Dispara a Máximos Históricos](#)

AEC  
14/04/2026

La vieja creencia de que huir de la almendra central era la solución para encontrar un **alquiler asequible en Madrid** ha sido demolida. La realidad de abril de 2024 es un mazazo para miles de familias: los barrios obreros, tradicionalmente refugio para las rentas medias y bajas, lideran ahora las subidas más asfixiantes de la región. Este fenómeno no es una casualidad del mercado, sino la consecuencia directa y previsible de una política intervencionista: la Ley de Vivienda del Gobierno de Sánchez.

Las cifras, tozudas, confirman el desastre. Lejos de contener los precios, la normativa ha provocado una drástica contracción de la oferta, generando una espiral alcista que golpea con especial virulencia a quienes pretendía proteger. Barrios como Carabanchel o Puente de Vallecas no solo han dejado de ser una alternativa, sino que se han convertido en un nuevo epicentro de la exclusión residencial.

## **La Ley de Vivienda: Crónica de un Fracaso**

## Anunciado

---

El argumentario del Ejecutivo se basaba en una premisa tan simple como errónea: limitar los precios por ley para hacer la vivienda más accesible. Sin embargo, la realidad económica, ignorada sistemáticamente por el Gobierno y sus socios, ha demostrado una vez más que el intervencionismo genera escasez y efectos perversos.

### La Realidad

El Gobierno prometió controlar los precios, pero el resultado ha sido una caída de la oferta de alquiler de más del 15% en Madrid en el último año, según datos del portal Idealista ([publicado en mayo de 2024](#)). Menos pisos en el mercado y la misma o más demanda solo tienen una consecuencia: precios disparados.

La Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda introduce conceptos como las «zonas de mercado residencial tensionado» y topes a las actualizaciones de renta. Estas medidas, lejos de ofrecer seguridad, generan una profunda incertidumbre jurídica en los propietarios. Ante el riesgo de impagos, ocupación y una rentabilidad limitada por decreto, muchos han optado por retirar sus inmuebles del mercado del alquiler tradicional para pasarlos a la venta o al alquiler de temporada, donde la ley no aplica con la misma dureza.

## Carabanchel y Vallecas: El Muro Invisible de la Periferia

---

Cruzar el Manzanares ya no es sinónimo de alivio financiero. Distritos como Carabanchel, Puente de Vallecas, Usera y Villaverde están experimentando subidas interanuales de dos dígitos, superando con creces los máximos de la burbuja de 2008. La presión de la demanda, expulsada del centro por precios prohibitivos, se ha trasladado con una virulencia inédita a estos barrios.

---

### **Dato Clave: El Esfuerzo Inasumible**

En Puente de Vallecas, el esfuerzo para pagar el alquiler ya supera el 51% del salario medio del distrito. En Carabanchel, alcanza el 48%. Cifras que evidencian una situación de emergencia social provocada por una regulación fallida.

---

Este fenómeno, mal llamado «gentrificación», es en realidad un proceso de desplazamiento forzoso. El nuevo inquilino, con mayor poder adquisitivo, no llega por gusto, sino por necesidad, expulsando a su vez al vecino de toda la vida, cuya renta ya no puede competir en un mercado artificialmente restringido.

*«Esta ley lo que va a provocar es una contracción de la oferta en el alquiler y, por tanto, un incremento de los precios. [...]»*

*Es una ley que va contra los propietarios».*

– *Isabel Díaz Ayuso, Presidenta de la Comunidad de Madrid, en declaraciones recogidas por [Libertad Digital \(14 de abril de 2023\)](#).*

## **Conclusión: Más Libertad, no Más Intervención**

---

El drama del alquiler en Madrid no se solucionará con más parches ideológicos ni atacando a la propiedad privada. La ciudad corre el riesgo real de expulsar a su capital humano, a los jóvenes y trabajadores que son su motor productivo. La situación es insostenible y la responsabilidad política es ineludible.

La única salida viable pasa por revertir esta dañina ley y apostar por políticas que generen confianza y aumenten la oferta: seguridad jurídica para los propietarios, incentivos fiscales para quienes pongan sus viviendas en alquiler y una agilización de las licencias urbanísticas para construir más. En definitiva, más libertad de mercado y menos intervencionismo. Todo lo demás es agravar el problema y condenar a miles de ciudadanos a una búsqueda de vivienda imposible.