



European Freedom to Rent Index (EFRI) 2026

Índice Europeo de Libertad de Arrendamiento (IELA) 2026

Bosco Aspe & Juan Pina





www.fundalib.org



Intellectual property. This work is published under the Creative Commons licence “CC Attribution-NoDerivatives 4.0 International” (CC BY-ND 4.0). The content may be reprinted and republished for any purpose provided it is not modified or rewritten and provided that the authorship is acknowledged, as well as the status of the Foundation for the Advancement of Liberty as the publisher. Any quotation from this report must be accurate and correctly contextualised. Any digital reference must include the corresponding hyperlink to the digital version on the Foundation’s website.

Propiedad intelectual. Esta obra se publica bajo la licencia de Creative Commons “CC Attribution-NoDerivatives 4.0 International” (CC BY-ND 4.0). Se permite la reimpresión y reedición del contenido para cualquier fin en tanto no se modifique ni rehaga y siempre que se acredite la autoría, así como la condición de la Fundación para el Avance de la Libertad como entidad editora. Toda cita del presente informe deberá ser fiel y estar correctamente contextualizada. Toda mención digital deberá llevar el correspondiente enlace de hipertexto a la versión digital presente en el sitio web de la Fundación.



Financial support. The Foundation is grateful for the support of its community of donors. If you would like to make a donation to support this and other projects run by the Foundation, please scan the QR code or visit www.fundalib.org/don. On the Foundation’s website, you will also find three options for monthly support to join the Fundalib community.

Apoyo financiero. La Fundación agradece el apoyo de su comunidad de donantes. Si deseas realizar una donación para apoyar este y otros proyectos de la Fundación, por favor escanea el código QR o visita www.fundalib.org/don. En el sitio web de la Fundación encontrarás también las tres opciones de apoyo mensual para unirte a la comunidad Fundalib.

First edition: October 2026. **Images:** Shutterstock.
Primera edición: Octubre de 2026. **Imágenes:** Shutterstock.

This is a non-ISBN publication. Esta publicación no tiene ISBN asignado.
Printed in Spain - Impreso en España - Imprimé en Espagne

Contents

Foreword by Roxana Nicula, President of Fundalib	4
Prefacio de Roxana Nicula, Presidenta de Fundalib	4
The EFRI and its five indicators	6
El IELA y sus cinco indicadores	6
Countries included in the first edition.....	9
Países incluidos en la primera edición	9
Freedom to rent levels	10
Niveles de libertad de arrendamiento.....	10
Key findings	11
Principales conclusiones.....	11
EFRI 2026 ranking	14
Clasificación del IELA 2026	14
Fact sheet and methodology	18
Ficha técnica y metodología.....	18
Map	24
Mapa.....	24
Sources and references.....	25
Fuentes y referencias	25
The authors and the Foundation.....	28
Los autores y la Fundación.....	28



Foreword
Prefacio



Housing is one of the most fundamental needs in any society and a major concern for millions of European families. Its availability shapes young people's independence, labour mobility, household formation and opportunities for personal development. Yet public de-

bate about access to housing often concentrates on prices while paying insufficient attention to the conditions under which owners are able to make homes available. The freedom to offer a property for rent, negotiate contractual terms and exercise legitimate control over it is an important expression of property rights and of an open economy.

Across Europe, public authorities intervene extensively in rental relationships. Rent controls, mandatory extensions, restrictions on repossession and limitations on particular forms of letting can significantly narrow owners' freedom of choice. Some regulations pursue legitimate tenant-protection objectives, and tenants' legal security also deserves protection. The essential question is whether these interventions are proportionate and whether their potential benefits outweigh their effects on housing availability. Protecting tenants should not mean overlooking the rights of those who provide rental homes.

Landlord freedom matters far beyond property owners themselves. It also concerns prospective tenants, people moving for employment or education, and families looking for suitable ac-

La vivienda constituye una de las necesidades más importantes de cualquier sociedad y una de las principales preocupaciones de millones de familias europeas. Su disponibilidad condiciona la emancipación de los jóvenes, la movilidad laboral, la formación de nuevos hogares y las oportunidades de desarrollo personal. Sin embargo, el debate público sobre las dificultades de acceso a la vivienda suele centrarse en sus precios, mientras presta una atención insuficiente a las condiciones en las que los propietarios pueden ofrecerla. La libertad de poner una vivienda en alquiler, negociar sus condiciones y disponer legítimamente de ella forma parte de los derechos de propiedad y del funcionamiento de una economía abierta.

En numerosos países europeos, las administraciones públicas intervienen intensamente en las relaciones arrendaticias. Los controles de rentas, las prórrogas obligatorias, las restricciones a la recuperación de inmuebles y las limitaciones a determinadas modalidades de alquiler pueden reducir el margen de decisión de sus propietarios. Algunas normas responden a objetivos legítimos de protección de los inquilinos, cuya seguridad jurídica también merece ser garantizada. La cuestión es si estas intervenciones son proporcionadas y si sus posibles beneficios compensan los efectos que pueden producir sobre la disponibilidad de viviendas. Proteger a los arrendatarios no debería implicar desatender los derechos de quienes hacen posible la oferta.

La libertad del arrendador no interesa únicamente a los propietarios. También concierne a los futuros inquilinos, a quienes necesitan desplazarse por razones de trabajo o estudios y a las familias que buscan una vivienda adecuada. Cuando la incertidumbre jurídica, las limitaciones contractuales o las cargas

commodation. When legal uncertainty, contractual restrictions or taxation discourage letting, some properties may be withdrawn from the market or diverted to alternative uses. Supply becomes less flexible, and the range of available choices may diminish. An effective housing policy must therefore consider the incentives to bring properties onto the residential rental market and keep them there.

The European Freedom to Rent Index 2026 seeks to contribute to this discussion through international comparison. It assesses twenty-seven European countries using five indicators covering rent setting, contract termination, contractual freedom, short-term and tourist rentals, and property taxation. It identifies and compares restrictions affecting those who provide rental accommodation, offering a tool for research, public debate and policy reform.

At the Foundation for the Advancement of Liberty, we believe that an open society depends on secure property rights, enforceable contracts and predictable rules. Tenant protection and property-owner freedom should not automatically be treated as opposing objectives. Both require institutions that respect individual rights and facilitate voluntary agreements. I hope this Index will contribute to a clearer understanding of how different regulatory choices shape the freedom to offer housing, and encourage a more informed, balanced European debate that takes the consequences of public intervention seriously.

Roxana Nicula, President,
Foundation for the Advancement of Liberty (Fundalib)

fiscales desincentivan el arrendamiento, algunas viviendas pueden retirarse del mercado o destinarse a otros usos. La oferta se vuelve menos flexible y las posibilidades de elección pueden reducirse. Por ello, una política de vivienda verdaderamente eficaz debe examinar también los incentivos para incorporar y mantener inmuebles en el mercado residencial.

El Índice Europeo de Libertad de Arrendamiento 2026 nace para contribuir a ese análisis desde una perspectiva comparada. Examina veintisiete países europeos mediante cinco indicadores que abarcan la fijación de rentas, la resolución contractual, la libertad de negociación, el alquiler turístico y la fiscalidad inmobiliaria. Su propósito es identificar y comparar las restricciones que afectan a quienes ofrecen inmuebles en alquiler, proporcionando una herramienta útil para la investigación, el debate público y el diseño de reformas.

La Fundación para el Avance de la Libertad defiende que una sociedad abierta necesita derechos de propiedad seguros y reglas claras. La protección de los inquilinos y la libertad de los propietarios no son objetivos necesariamente enfrentados. Requieren instituciones que respeten los derechos individuales y favorezcan los acuerdos voluntarios. Confío en que este índice ayude a comprender mejor cómo las diferentes decisiones regulatorias influyen en la libertad de ofrecer vivienda, y contribuya a un debate europeo sobre las consecuencias del intervencionismo en este sector crucial.

Roxana Nicula, Presidenta de la
Fundación para el Avance de la Libertad (Fundalib)



The EFRI and its five indicators

El IELA y sus cinco indicadores

The European Freedom to Rent Index (EFRI) measures the degree of economic and contractual freedom enjoyed by owners of residential rental properties in the face of restrictions imposed by public authorities. Rather than assessing the overall performance of housing markets, it examines the extent to which legislation, administrative limitations and taxation constrain the decision to offer a home for rent and the conditions under which it may be let. The Index therefore focuses on a specific dimension of real estate freedom, particularly relevant in a European context marked by growing difficulties in accessing housing.

The EFRI recognises that the availability of rental housing also depends on the institutional environment in which property owners operate. Rent controls, contractual restrictions, obstacles to the lawful recovery of possession and taxation may influence decisions concerning residential investment and letting. The Index does not directly measure prices, profitability, affordability or housing supply, as these outcomes are also shaped by other economic and demographic factors. Its purpose is to isolate restrictions on owners' freedom to let their properties, facilitating international comparison and further research into their possible consequences.

The Index consists of five equally weighted indicators. The first measures freedom to set rental prices. The second assesses restrictions on contract termination and the recovery of rented properties. The third examines freedom to negotiate contract duration and certain contractual guarantees. The fourth considers public restrictions on short-term and tourist accommodation. Finally, the fifth provides an

El Índice Europeo de Libertad de Arrendamiento (IELA) mide el grado de libertad económica y contractual de que disfrutaban los propietarios de viviendas destinadas al alquiler, frente a las restricciones establecidas por los poderes públicos. Su objetivo no es evaluar la calidad general del mercado residencial, sino determinar hasta qué punto las disposiciones legales, las limitaciones administrativas y las cargas fiscales condicionan la decisión de ofrecer una vivienda en arrendamiento y las condiciones en que puede hacerse. Se trata, por tanto, de medir una dimensión específica de la libertad inmobiliaria, especialmente relevante en un contexto europeo de crecientes dificultades de acceso a la vivienda.

El índice parte de la consideración de que la disponibilidad de viviendas en alquiler depende también del marco institucional en el que actúan sus propietarios. Los controles de precios, las restricciones contractuales, las dificultades para recuperar legítimamente los inmuebles y las cargas tributarias pueden influir en las decisiones de inversión y explotación residencial. El IELA no mide directamente los precios, la rentabilidad, la asequibilidad ni el volumen de oferta, puesto que estos resultados dependen también de otros factores económicos y demográficos. Su propósito es aislar las restricciones a la libertad del arrendador para facilitar su comparación internacional y el posterior análisis de sus posibles consecuencias.

El IELA se compone de cinco indicadores con idéntica ponderación. El primero mide la libertad de fijación de las rentas. El segundo evalúa las restricciones a la resolución contractual y a la recuperación de viviendas arrendadas. El tercero examina

approximation of the tax burden on real estate ownership through recurrent taxes on immovable property.

Scores range from zero to one hundred, with higher values indicating greater freedom. Each indicator contributes twenty per cent to the overall result. The ranking combines data from specialised international sources and, in selected cases, supplementary national legal information, using Fundalib's own transparent conversion and aggregation rules, which are explained in detail in the methodology chapter.

la libertad para pactar la duración y determinadas garantías del contrato. El cuarto considera las limitaciones públicas al alquiler turístico y de corta duración. Finalmente, el quinto aproxima la carga fiscal sobre la propiedad inmobiliaria mediante los impuestos recurrentes sobre los inmuebles.

Las puntuaciones se expresan en una escala de cero a cien, donde los valores superiores representan mayor libertad. Cada indicador aporta el veinte por ciento del resultado final. La clasificación integra datos de fuentes internacionales especializadas y, en determinados casos, información jurídica nacional complementaria, mediante reglas de conversión y agregación propias de Fundalib, explicadas detalladamente en el capítulo metodológico.



THE EFRI INDICATORS LOS INDICADORES DEL IELA	
11 Rent-setting freedom <i>Libertad de fijación de rentas</i>	Measures legal restrictions on setting and increasing residential rents, using comparative indices of the intensity of government rent controls. <i>Mide las restricciones legales a la fijación y actualización de las rentas de vivienda, utilizando índices comparados de intensidad del control público.</i>
12 Termination and recovery <i>Resolución y recuperación</i>	Assesses legal limits on terminating rental contracts and recovering possession of homes, using comparative indicators and supplementary national legislation. <i>Evalúa las limitaciones legales para resolver contratos de alquiler y recuperar viviendas, según indicadores comparados y legislación nacional complementaria.</i>
13 Renting Contractual freedom <i>Libertad contractual al arrendar</i>	Measures freedom to negotiate lease duration and require security deposits, based on contractual conditions documented in OECD comparative housing data. <i>Mide la libertad para negociar la duración del arrendamiento y exigir depósitos de garantía, a partir de las condiciones contractuales recogidas por la OCDE.</i>
14 Short-term and touristic rentals <i>Alquiler de corto plazo y turístico</i>	Assesses restrictions on tourist and short-term rentals, using categories of licensing requirements, registration rules, local limits and outright bans. <i>Evalúa las restricciones al alquiler turístico y de corta duración, mediante una clasificación de los controles, registros y prohibiciones establecidos.</i>
15 Recurring tax on property <i>Fiscalidad recurrente sobre el bien</i>	Approximates the tax burden on property ownership using recurrent taxes on immovable property as a share of GDP, drawn from comparable OECD data. <i>Aproxima la carga fiscal sobre la tenencia de inmuebles mediante los impuestos recurrentes sobre la propiedad inmobiliaria en relación con el PIB.</i>

Countries included in the first edition
Países incluidos en la primera edición

The EFRI 2026 covers twenty-seven European countries for which a sufficiently rigorous and defensible comparison can be established: twenty-six European Union member states and the United Kingdom. This selection makes it possible to assess different legal and regulatory systems within a relatively homogeneous economic area. Cyprus is excluded from the ranking because comparable data are unavailable for several essential indicators. This exclusion does not imply any assessment of the country's actual level of freedom to rent.

El universo del IELA 2026 está formado por veintisiete países europeos para los que puede elaborarse una comparación suficientemente rigurosa y defendible: veintiséis Estados miembros de la Unión Europea y el Reino Unido. Esta selección permite analizar sistemas jurídicos y regulatorios diversos dentro de un espacio económico relativamente homogéneo. Chipre se excluye de la clasificación debido a la insuficiencia de datos para varios indicadores esenciales. Su exclusión no implica valoración alguna sobre su nivel de libertad de arrendamiento.

TOP FIVE AND BOTTOM FIVE IN 2026 MEJORES Y PEORES CINCO DE 2026					
1		Poland <i>Polonia</i>	27		France <i>Francia</i>
2		Greece <i>Grecia</i>	26		Spain <i>España</i>
3		Malta	25		Denmark <i>Dinamarca</i>
4		Latvia <i>Letonia</i>	24		Italy <i>Italia</i>
5		Hungary <i>Hungría</i>	23		Germany <i>Alemania</i>



Freedom to rent levels

Niveles de libertad de arrendamiento

The EFRI classifies countries into seven levels of freedom, from Minimum to Maximum, according to their scores on a 0–100 scale. The intervals are fixed independently of country results, ensuring consistent comparisons over time. In 2026, nineteen countries achieve High or Very High freedom, four Moderate freedom, and four Low or Very Low freedom.

El IELA clasifica los países en siete niveles de libertad, desde Mínima hasta Máxima, según sus puntuaciones en una escala de 0 a 100. Los intervalos son fijos e independientes de los resultados nacionales, lo que permite comparaciones consistentes en el tiempo. En 2026, diecinueve países alcanzan una libertad Alta o Muy alta, cuatro Media y cuatro Baja o Muy baja.

SCORE PUNTOS	FREEDOM TO RENT LIBERTAD DEL ARRENDADOR	COUNTRIES PAÍSES	TOTAL OUT OF 27 TOTAL DE LOS 27
90–100	Maximum freedom <i>Libertad máxima</i>	0	19
70-90	Very high freedom <i>Libertad muy alta</i>	8	
55-70	High freedom <i>Libertad alta</i>	11	
45-55	Moderate freedom <i>Libertad moderada</i>	4	4
30-45	Low freedom <i>Libertad baja</i>	3	4
10-30	Very low freedom <i>Libertad muy baja</i>	1	
0-10	Minimum freedom <i>Libertad mínima</i>	0	

Key findings

Principales conclusiones

Estos son los principales hallazgos de la primera edición del Índice Europeo de Libertad de Arrendamiento (IELA), basado en cinco indicadores de las condiciones regulatorias y fiscales para los propietarios en veintisiete países europeos.

Ningún país europeo alcanza la máxima libertad

Ninguno de los veintisiete países obtiene 90 puntos. Sólo Polonia supera los 80, encabezando la clasificación con 80,08 puntos, seguida muy de cerca por Grecia, con 79,76. Ocho países se sitúan en el nivel de libertad muy alta, once en el de libertad alta y cuatro en el de libertad moderada. La ausencia de países en la categoría superior sugiere que las restricciones al arrendamiento residencial siguen muy extendidas, incluso entre las sociedades europeas económicamente más desarrolladas.

Hay gran distancia entre los países más y menos libres

Francia ocupa la última posición, con 25,61 puntos, seguida de España, con 42,03. La distancia entre Polonia y Francia supera los 54 puntos, lo que evidencia la diversidad de enfoques regulatorios existentes en Europa. Así, países que comparten un marco comparable presentan grados muy diversos de libertad para los propietarios de viviendas.

El sur de Europa no es ni de lejos homogéneo

Grecia ocupa la segunda posición general, mientras España y Francia cierran la clasificación. Italia también presenta

These are the main findings of the first edition of the European Freedom to Rent Index (EFRI), based on five indicators assessing the regulatory and fiscal conditions faced by residential property owners across twenty-seven European countries.

No European country achieves maximum rental freedom

Not one of the twenty-seven countries reaches 90 points. Only Poland exceeds 80, leading the ranking with 80.08 points, closely followed by Greece at 79.76. Eight countries fall within the Very High Freedom category, eleven register High Freedom, and four Moderate Freedom. The absence of any country in the highest category suggests that substantial restrictions on residential letting remain widespread even among Europe's most economically developed societies.

A high divide between Europe's highest and lowest performers

France ranks last with 25.61 points, followed by Spain with 42.03. The gap between Poland and France exceeds 54 points, illustrating the considerable diversity of European regulatory approaches. Countries operating within broadly comparable economic and institutional frameworks nevertheless offer property owners very different degrees of freedom.

Southern Europe is far from homogeneous

Greece ranks second overall, while Spain and France occupy the bottom two positions. Italy also performs poorly, ranking

twenty-fourth, whereas Portugal reaches seventeenth place. These differences challenge the assumption that geographical proximity, shared legal traditions or Mediterranean housing markets necessarily produce similar rental regulations.

Spain is rather weak in particularly restrictive dimensions

Spain ranks twenty-sixth. Its overall result is heavily affected by not scoring for contractual termination and short-term rental freedom. This contrast demonstrates why an aggregate ranking must be examined alongside its individual indicators: a relatively favourable result in one dimension may coexist with substantial restrictions elsewhere.

The freedom to offer tourist rental creates major differences

Poland obtains 100 points for short-term rental freedom, while France, Spain, the Netherlands and Slovenia receive zero. Such divergence reflects markedly different regulatory environments for alternative forms of letting. Restrictions on tourist accommodation deserve attention because they affect owners' ability to choose how their properties are used.

Taxation can substantially alter a country's final position

The United Kingdom scores strongly on rent-setting freedom and contractual termination but receives only 5.83 points for recurrent property taxation, falling to twentieth overall. Luxembourg, by contrast, obtains 98.11 points on the fiscal indica-

un resultado desfavorable, situándose en el puesto vigesimo-cuarto, mientras Portugal alcanza el decimoséptimo. Estas diferencias cuestionan la idea de que la proximidad geográfica, jurídica o de mercado generen regulaciones semejantes.

España presenta grandes restricciones

España ocupa el puesto vigesimosexto. Su resultado general se ve muy afectado por no puntuar en resolución contractual y libertad de alquiler de corta duración. Este contraste demuestra la importancia de examinar los indicadores individuales: una puntuación relativamente favorable en un aspecto puede coexistir con importantes restricciones en otros.

El alquiler turístico crea diferencias muy pronunciadas

Polonia obtiene 100 puntos en libertad de alquiler turístico, mientras Francia, España, Países Bajos y Eslovenia reciben cero. Esta divergencia refleja entornos regulatorios muy diferentes para las modalidades alternativas de arrendamiento. Las restricciones al alquiler turístico condicionan la capacidad del propietario para decidir cómo utilizar sus inmuebles.

La fiscalidad puede modificar mucho la posición de un país

El Reino Unido tiene resultados altos en fijación de rentas y resolución contractual, pero recibe sólo 5,83 puntos en fiscalidad recurrente de la propiedad, bajando así hasta la vigésima posición general. Luxemburgo, por el contrario, alcanza 98,11

tor while performing less favourably elsewhere. These results show how fiscal conditions can modify the overall assessment, although the underlying measure concerns property-tax revenue relative to GDP rather than an individual landlord's effective tax rate.

Rental freedom does not follow a geographical pattern

Poland, Greece, Malta, Latvia and Hungary occupy the first five positions. Their geographical and institutional diversity is notable. Similarly, Germany, Italy, Denmark, Spain and France form the bottom five. The comparison indicates that neither Northern European location nor membership of a particular regional group reliably predicts rental freedom.

Taken together, these findings reveal a fragmented European landscape. The Index identifies differences in regulatory freedom. Its results provide a comparative basis for investigating whether greater freedom to supply rental homes is associated with better housing-market outcomes.

None of the twenty-seven countries scores ninety points (maximum freedom to let property). In general, restrictions on this activity are widespread throughout Europe.

puntos en el indicador fiscal, aunque presenta resultados peores en otras áreas. Estas diferencias muestran la influencia de la fiscalidad sobre la clasificación, si bien el indicador mide la recaudación inmobiliaria respecto al PIB y no el tipo efectivo soportado por un arrendador individual

La libertad del arrendador no sigue un patrón geográfico

Polonia, Grecia, Malta, Letonia y Hungría ocupan las cinco primeras posiciones. Su diversidad geográfica e institucional resulta significativa. En el extremo opuesto aparecen Alemania, Italia, Dinamarca, España y Francia. Es decir, ni la ubicación ni la pertenencia a un determinado grupo regional permiten anticipar el grado de libertad de arrendamiento.

En conjunto, estos resultados revelan un panorama europeo fragmentado. El índice identifica diferencias en libertad regulatoria. Ofrece una base comparativa para investigar hasta qué punto una mayor libertad de oferta en arrendamiento se asocia con un acceso más amplio a la vivienda.

Ninguno de los veintisiete países alcanza los noventa puntos (libertad máxima de arrendamiento). En general, las restricciones a esta actividad están ampliamente extendidas por toda Europa.



EFRI 2026 ranking

Clasificación del IELA 2026

This is the 2026 European Freedom to Rent Index ranking. The twenty-seven countries are ordered from higher to lower freedom. Each indicator contributes 20% of the total and the five right-hand columns show its contribution on a 0–20 point scale. The final score is expressed out of 100. Cyprus is excluded for insufficient data and is shown in grey on the map.

Ésta es la clasificación general del Índice Europeo de Libertad del Arrendador 2026. Los veintisiete países se ordenan de mayor a menor libertad. Cada indicador representa el 20 % del índice; las cinco columnas presentan sus puntuaciones de 0 a 20 puntos. La cifra total se expresa sobre 100. Chipre queda excluido por insuficiencia de datos y se presenta en gris en el mapa.

#	COUNTRY PAÍS	SCORE PUNTOS	FREEDOM LIBERTAD
1	Poland Polonia	80,08	VERY HIGH MUY ALTA
2	Greece Grecia	79,76	VERY HIGH MUY ALTA
3	Malta Malta	74,59	VERY HIGH MUY ALTA
4	Latvia Letonia	73,82	VERY HIGH MUY ALTA
5	Hungary Hungría	72,63	VERY HIGH MUY ALTA
6	Lithuania Lituania	72,39	VERY HIGH MUY ALTA
7	Slovakia Eslovaquia	71,52	VERY HIGH MUY ALTA
8	Austria Austria	70,37	VERY HIGH MUY ALTA
9	Romania Rumanía	69,59	HIGH ALTA
10	Finland Finlandia	69,29	HIGH ALTA
11	Belgium Bélgica	68,03	HIGH ALTA
12	Czechia Chequia	67,32	HIGH ALTA

- 11. Rent-setting freedom
- 12. Termination and recovery
- 13. Renting Contractual freedom
- 14. Short-term and touristic rentals
- 15. Recurring tax on property

- 11. Libertad de fijación de rentas
- 12. Resolución y recuperación
- 13. Libertad contractual al arrendar
- 14. Alquiler de corto plazo y turístico
- 15. Fiscalidad recurrente sobre el bien

I1	I2	I3	I4	I5
16,67	10,00	20,00	20,00	13,41
20,00	20,00	20,00	10,00	9,76
10,00	15,00	20,00	15,00	14,59
20,00	15,00	15,00	7,73	16,09
20,00	15,00	15,00	5,00	17,63
16,67	15,00	15,00	7,73	18,00
16,67	10,00	12,62	15,00	17,23
16,67	5,00	20,00	10,00	18,70
20,00	15,00	15,00	5,00	14,59
16,67	15,00	15,00	7,73	14,90
16,67	15,00	15,00	10,00	11,36
20,00	10,00	15,00	7,73	14,59



#	COUNTRY PAÍS	SCORE PUNTOS	FREEDOM LIBERTAD
13	Bulgaria Bulgaria	64,59	HIGH ALTA
14	Slovenia Eslovenia	62,04	HIGH ALTA
15	Estonia Estonia	61,70	HIGH ALTA
16	Luxembourg Luxemburgo	59,02	HIGH ALTA
17	Portugal Portugal	57,51	HIGH ALTA
18	Croatia Croacia	57,21	HIGH ALTA
19	Ireland Irlanda	57,11	HIGH ALTA
20	United Kingdom Reino Unido	52,96	MEDIUM MEDIA
21	Sweden Suecia	50,74	MEDIUM MEDIA
22	Netherlands Países Bajos	48,83	MEDIUM MEDIA
23	Germany Alemania	47,49	MEDIUM MEDIA
24	Italy Italia	44,38	LOW BAJA
25	Denmark Dinamarca	43,69	LOW BAJA
26	Spain España	42,03	LOW BAJA
27	France Francia	25,61	VERY LOW MUY BAJA

Note: Decimals are separated by commas, not dots. Third decimals are rounded.



I1	I2	I3	I4	I5
20,00	15,00	0,00	15,00	14,59
20,00	10,00	15,00	0,00	17,04
10,00	10,00	15,00	7,73	18,97
6,67	10,00	15,00	7,73	19,62
16,67	10,00	5,00	10,00	15,85
15,00	10,00	12,62	5,00	14,59
10,00	10,00	15,00	5,00	17,11
19,17	15,00	12,62	5,00	1,17
10,00	10,00	10,00	5,00	15,74
3,33	10,00	20,00	0,00	15,49
10,00	10,00	5,00	5,00	17,49
16,67	0,00	5,00	10,00	12,72
6,67	15,00	5,00	5,00	12,03
15,91	0,00	12,62	0,00	13,50
13,33	0,00	5,00	0,00	7,28

Nota: los decimales van separados mediante coma, no con punto. Se ha redondeado el tercer decimal.



Fact sheet and methodology

Ficha técnica y metodología

The EFRI 2026 combines five equally weighted indicators, each worth 20%. All scores run from 0 to 100, where higher means greater freedom. The overall score is the arithmetic mean of the five values. Rankings and display two decimal places.

Index type	Composite, multiple-source
Scale	0–100 (higher is freer)
Weights	Five indicators, 20% each
Units	Countries: EU - Cyprus + UK
Total units	27
Variables	135
Data intake	October 2026
Edition	First

Cyprus has been excluded due to a lack of sufficiently reliable data. Therefore the study covers EU+UK minus Cyprus.

Indicator 1. Freedom to Set Rents

This indicator measures the extent to which public authorities restrict residential property owners' freedom to establish and adjust rental prices. Its main source is the European Houselnc database, which identifies and quantifies the intensity

El IELA 2026 es un índice compuesto de cinco indicadores con el mismo peso del 20%. Cada puntuación se expresa de 0 a 100, siendo 100 la mayor libertad. La media aritmética de los cinco valores proporciona la puntuación final. La clasificación presenta dos decimales.

Tipo de índice	Compuesto, multifuente
Escala	0–100 (a más puntos más libertad)
Ponderaciones	Cinco indicadores, 20 % cada uno
Sujetos	Países: UE sin Chipre + Reino Unido
Sujetos totales	27
Variables	135
Captura de datos	Octubre de 2026
Edición	Primera

Se ha excluido a Chipre por excesiva indisponibilidad de datos suficientemente fiables. El estudio es UE + UK sin Chipre.

Indicador 1. Libertad de fijación de rentas

Este indicador mide el grado en que los poderes públicos restringen la libertad del propietario para establecer y actualizar el precio del arrendamiento residencial. Su fuente principal es la base de datos del proyecto europeo Houselnc, que recoge y

of statutory rent controls. Original scores have been reversed and normalised to a scale from zero to one hundred, where higher values indicate greater freedom.

For Bulgaria, Croatia, Latvia, Malta and Romania, which are not covered by the series used, supplementary national legislative sources have been consulted. Their regulatory frameworks have been classified into five freedom intervals, according to the existence and scope of statutory pricing restrictions. These scores, separately identified in the working database, seek to preserve comparability while avoiding the exclusion of those countries for which sufficient legal information exists.

Indicator 2. Contract Termination and Property Repossession

The second indicator assesses legal restrictions affecting landlords' ability to terminate rental agreements and lawfully recover possession of their properties. Its principal source is the Houselnc eviction protection index, converted to the common scale by reversing its original score. For Bulgaria, Croatia, Latvia, Malta and Romania, specific national provisions concerning termination grounds, contractual breaches and repossession have been examined. Scores have been assigned using twenty-five-point intervals, with the aim of maintaining conceptual consistency with the principal source. The indicator reflects the applicable legal framework rather than actual court processing times or judicial practice. It does not separately assess unlawful occupation outside an existing rental relationship.

cuantifica la intensidad de los controles legales de rentas. Las puntuaciones originales se han invertido y normalizado a una escala de cero a cien, en la que los valores superiores representan mayor libertad.

Para Bulgaria, Croacia, Letonia, Malta y Rumanía, no cubiertos por la serie utilizada, se han empleado fuentes legislativas nacionales complementarias. Sus regímenes se han clasificado mediante cinco intervalos de libertad, atendiendo a la existencia y alcance de la restricción legales a los precios. Estas puntuaciones diferenciadas en la base de trabajo, permiten mantener la comparabilidad y evitar la exclusión de países con información normativa suficiente.

Indicador 2. Resolución contractual y recuperación de viviendas

El segundo indicador evalúa las restricciones legales que afectan a la capacidad del arrendador para resolver un contrato y recuperar legítimamente la posesión de su vivienda. Se utiliza principalmente el índice de protección frente al desahucio de Houselnc, transformado a la escala común mediante la inversión de su puntuación original. Para Bulgaria, Croacia, Letonia, Malta y Rumanía se han consultado disposiciones nacionales específicas sobre las causas de resolución, el incumplimiento contractual y la recuperación posesoria. Sus puntuaciones se han establecido mediante intervalos de veinticinco puntos, procurando mantener la equivalencia conceptual con la fuente principal. El indicador refleja el régimen jurídico aplicable, no los plazos judiciales efectivos ni la actuación práctica de los tribunales. Tampoco



Indicator 3. Contractual Freedom

This indicator examines landlords' autonomy to negotiate two significant rental conditions: contract duration and the financial guarantees that may be required from tenants. Its source is the Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) PH6.1 rental regulation database.

The score combines two equally weighted components. Freedom to negotiate contract duration contributes up to fifty points. Regulation of security deposits and guarantees contributes the remaining fifty, with scores of zero, twenty-five or fifty depending on the intensity of restrictions. Their combination distinguishes different degrees of contractual freedom on a common scale from zero to one hundred.

Where available information does not support a sufficiently reliable score, the arithmetic mean of countries with valid observations is assigned. This procedure has been applied to Croatia, Slovakia, Spain and the United Kingdom, which receive a neutral score of 63.10 points. Imputed values are identified in the methodological database, avoiding arbitrary advantages or penalties.

Indicator 4. Freedom of Short-Term and Tourist Rentals

The fourth indicator measures public restrictions on the use of residential property for tourist and short-term letting. It draws on the European classification published by Stop Airbnb in July 2026, developed from a perspective critical of this accommodation model and supported by European and

pretende medir separadamente la ocupación de viviendas sin relación arrendaticia previa

Indicador 3. Libertad contractual

Este indicador examina la autonomía del propietario para pactar dos condiciones relevantes del arrendamiento: su duración y las garantías económicas exigibles al inquilino. La fuente es la base de regulación residencial PH6.1 de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE).

La puntuación se compone de dos elementos de igual peso. La posibilidad de negociar libremente la duración contractual aporta hasta cincuenta puntos. La regulación de los depósitos y garantías aporta los otros cincuenta, con valores de cero, veinticinco o cincuenta según su intensidad restrictiva. El resultado permite distinguir distintos grados de libertad mediante una escala común de cero a cien.

Cuando la información disponible no permite establecer una puntuación suficientemente fundada, se asigna la media aritmética de los países con datos válidos. Este procedimiento se ha aplicado a Croacia, Eslovaquia, España y Reino Unido, con una puntuación neutral de 63,10 puntos. Las imputaciones se identifican en la base metodológica y evitan atribuir arbitrariamente ventajas o penalizaciones.

Indicador 4. Libertad de alquiler turístico y de corta duración

El cuarto indicador mide las restricciones públicas a la posibilidad de destinar una vivienda al alquiler turístico o de corta



national regulatory documentation. The five original intervention categories have been converted by us into an inverse freedom scale: absence of specific restrictions receives one hundred points; mandatory registration, seventy-five; local restrictions, fifty; significant regulatory controls, twenty-five; and prohibitions or particularly strict limitations, zero points.

Using a source critical of tourist rentals contributes to diversity in the perspectives underlying the Index. For Czechia, Estonia, Finland, Latvia, Lithuania and Luxembourg, which lack sufficient information in the source, the average score of the twenty-two countries with available data has been assigned: 38.64 points. This substitution is expressly identified as statistical imputation rather than an assessment of national legislation, by using the most neutral value for them.

Indicator 5. Recurrent Property Taxation

The final indicator approximates the tax burden associated with owning immovable property. It uses category 4100 of the OECD Revenue Statistics database, covering recurrent taxes on immovable property, including taxes equivalent to Spain's municipal property tax. The original variable measures revenue from these taxes as a percentage of gross domestic product.

Conversion to the freedom scale follows an inverse relationship using the formula: $100 \times (1 - \text{percentage of GDP} / 3)$. Scores are bounded between zero and one hundred. Lower relative tax revenue therefore produces a higher freedom score. Data for 2023 have been used, except for Greece, for which the latest available observation, from 2022, has been retained.

duración. Se utiliza la clasificación europea publicada por Stop Airbnb en julio de 2026, elaborada desde una perspectiva crítica hacia esta modalidad de alojamiento y apoyada en documentación regulatoria europea y nacional. Las cinco categorías originales de intervención se han convertido a una escala inversa de libertad: ausencia de restricciones específicas, cien puntos; registro obligatorio, setenta y cinco; restricciones locales, cincuenta; controles regulatorios importantes, veinticinco; y prohibiciones o límites especialmente estrictos, cero puntos.

La utilización de una fuente crítica con el alquiler turístico es deliberada. Para Chequia, Estonia, Finlandia, Letonia, Lituania y Luxemburgo, clasificados sin información directa suficiente en la fuente, se ha asignado como dato más neutral la media de los otros veintidós países.

Indicador 5. Fiscalidad recurrente de la propiedad inmobiliaria

El último indicador aproxima la carga fiscal asociada a la tenencia de bienes inmuebles. Utiliza la categoría 4100 de la base Revenue Statistics de la OCDE, correspondiente a los impuestos recurrentes sobre bienes inmuebles, incluidos los tributos equivalentes al Impuesto sobre Bienes Inmuebles español. El dato original expresa la recaudación por estos impuestos como porcentaje del producto interior bruto.

La conversión a la escala de libertad se realiza mediante una relación inversa, aplicando la fórmula: $100 \times (1 - \text{porcentaje del PIB} / 3)$. Las puntuaciones se limitan al intervalo de cero a cien. De esta manera, una menor recaudación relativa se traduce en mayor puntuación. Se han utilizado los datos de 2023, salvo

Bulgaria, Czechia, Croatia, Malta and Romania, without usable observations in the selected series, have been assigned the mean of valid country scores: 72.97 points.

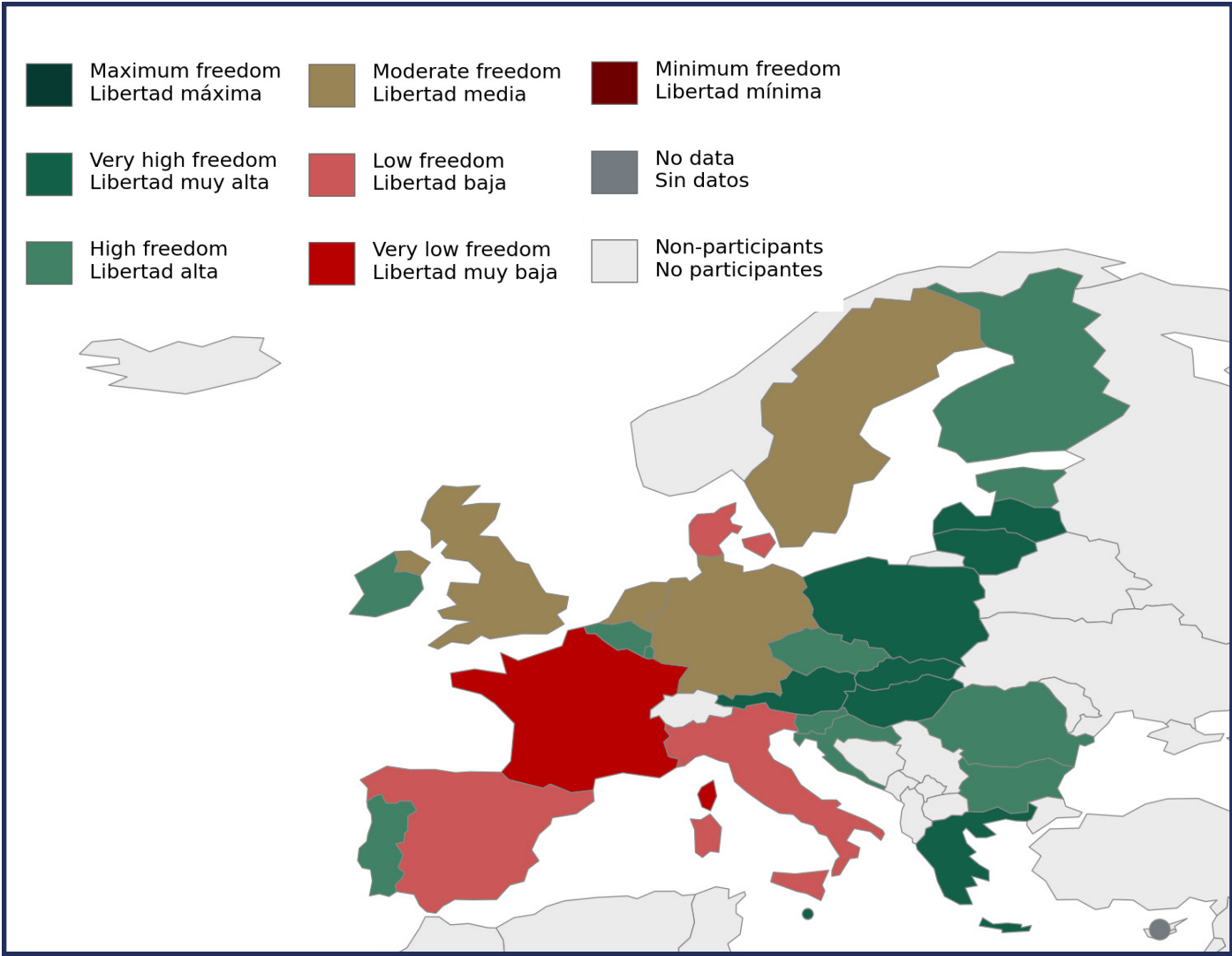
This indicator should be interpreted as a comparative approximation of property taxation rather than the effective tax rate paid by an individual landlord. Relative revenue is also influenced by property values, the composition of real estate wealth and the structure of national tax systems. Its inclusion introduces a fiscal dimension as a further thermometer of the actual freedom to rent.

Grecia, para la que se ha empleado su última observación disponible, correspondiente a 2022. En Bulgaria, Chequia, Croacia, Malta y Rumanía, sin dato utilizable en la serie consultada, se ha asignado la media de las observaciones válidas: 72,97 puntos.

Este indicador es una aproximación comparativa a la presión fiscal inmobiliaria, no el tipo efectivo soportado por cada propietario. La recaudación relativa también depende del valor y la composición del patrimonio inmobiliario y de las características del sistema tributario. Su inclusión permite incorporar la dimensión fiscal al índice como un termómetro adicional.



Map
Mapa



Sources and references
Fuentes y referencias

Airbnb. EU Short-Term Rental Regulation: Registration and Data Sharing Requirements, 2026.
Information on European registration requirements for short-term rental accommodation and their territorial implementation.
URL: www.airbnb.com/help/article/4252
(I4, supplementary reference)

Colomb, Claire. The Regulatory Aspects of Short-Term Rentals in the EU, 2025.
European Parliament, Special Committee on the Housing Crisis (HOUS). Comparative study of short-term rental regulatory frameworks across the European Union. Document PE 759.356.
URL: [www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/CASP_IDA\(2025\)759356](https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/CASP_IDA(2025)759356)
(I4)

European Commission. HouseInc: Inclusive, Affordable and Sustainable Housing for Marginalized Communities, 2024–2026.
European research project examining housing policies and their economic and social consequences. Project reference: 101132513.
URL: houseinc-project.eu
(I1, I2, institutional reference)

European Parliament. Short-Term Rentals: EU Rules for More Transparency, 2025.
Institutional information on the European framework for transparency, registration and data sharing by short-term rental platforms.
URL: www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20231127STO15403/short-term-rentals-new-eu-rules-for-more-transparency
(I4, supplementary reference)

European Parliament. Legal Developments on Short-Term Rental Accommodations in the European Union, 2025.
Legal analysis of European short-term rental regulation and case law concerning national and local restrictions. Document PE 759.347.
URL: [www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/CASP_IDA\(2025\)759347](https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/CASP_IDA(2025)759347)
(I4, supplementary reference)

Government of Croatia. Rental of Real Property, accessed 2026.
Official Croatian government portal. Information on residential rental agreements, rent determination, parties' obligations and grounds for termination following contractual breaches.
URL: gov.hr/en/rental-of-real-property/1292
(I1, I2, Croatia)

Housing Authority of Malta. Legal & Policies, accessed 2026.
Official housing legislation repository, including the Private Residential Leases Act (Chapter 604) and other regulations



governing residential tenancy and protection. URL: housingauthority.gov.mt/legal-policies/ (I1, I2, I3, Malta)

Kholodilin, Konstantin. Houselnc – D3.4 Multinational Database of Housing Market Regulations, 2026.
Multinational database of housing legislation and regulation. Includes quantitative indices of rent control intensity, eviction protection and other housing policies. Published on Zenodo on 22 April 2026. DOI: 10.5281/zenodo.18432267. URL: zenodo.org/records/18432267 (I1, I2)

Latvian Parliament (Saeima). Residential Tenancy Law, 2021, as subsequently amended.
Residential tenancy legislation governing contractual rent setting, rent adjustments, lease duration, deposits and grounds for termination. The available English version does not incorporate all amendments adopted in 2026. URL: likumi.lv/ta/en/en/id/322216-residential-tenancy-law (I1, I2, Latvia)

Latvian Parliament (Saeima). Amendment to the Residential Tenancy Law, 2026.
Legislative amendment adopted on 18 June 2026 and effective from 1 July 2026. Supplementary source for verifying updates to Latvia's residential tenancy framework. URL: likumi.lv/ta/en/en/id/369396 (I1, I2, Latvia)

Maltese Government. Registration of a Private Residential Lease Contract, 2026.
Official Servizz.gov.mt portal. Information on registration, duration, renewal, rent, deposits and other legal conditions governing private residential leases. URL: www.servizz.gov.mt/en/services/web-05163 (I1, I2, I3, Malta)

OECD. OECD Affordable Housing Database: PH6.1 Rental Regulation, 2024.
Comparative database on residential rental regulation, including rent controls, contractual duration, security deposits, tenure security and termination of rental agreements. URL: www.oecd.org/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html (I2, I3)

OECD. PH6.1 Rental Regulation: Statistical Tables, 2024.
Disaggregated Excel dataset used to assess the negotiability of rental contract duration and restrictions on security deposits. URL: webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/PH6-1-Rental-regulation.xlsx (I3)

OECD. Revenue Statistics in OECD Member Countries: Comparative Tax Revenues, accessed 2026.
Harmonised tax revenue database. Category 4100, Recurrent Taxes on Immovable Property, is used as a percentage of GDP and covers all levels of government. Data refer to 2023, except for Greece (2022). URL: data-explorer.oecd.org/ (I5)

OECD. Global Revenue Statistics Database, 2026.
Supplementary international database on tax revenues, organised according to harmonised categories, including recurrent taxes on immovable property. URL: www.oecd.org/en/data/datasets/global-revenue-statistics-database.html (I5, supplementary reference)

OECD. Revenue Statistics 2024, 2024.
Methodological publication explaining the tax revenue categories used in OECD comparative statistics. URL: www.oecd.org/en/publications/revenue-statistics-2024_c87a3da5-en.html (I5, methodological reference)

OECD. Tax on Property, accessed 2026.
Definition and statistical coverage of property taxes, including recurrent and non-recurrent taxes, property transfers and other fiscal categories. URL: www.oecd.org/en/data/indicators/tax-on-property.html (I5, methodological reference)

Stop Airbnb. Map of Airbnb Regulation Across Europe, 2026.
Classification of short-term rental restrictions across European countries, updated July 2026. Categories distinguish prohibitions and strict limits, regulatory controls, local restrictions, mandatory registration, absence of regulation and missing data. Includes documentary references by country. URL: stopairbnb.pl/en/map (I4)

The authors and the Foundation

Los autores y la Fundación



Bosco Aspe

Academic Director of the Foundation for the Advancement of Liberty and formerly its Chief Economist. He holds a degree in Global Governance, Economics & Legal Order from ESADE Business & Law School, specialising in advanced macroeconomics, international economics and financial valuation. He furthered his studies at the University of Malaya (Kuala Lumpur), Georgetown University (Washington, D.C.) and Sciences Po in Paris.

Director Académico de la Fundación para el Avance de la Libertad y antes Economista Principal de la misma, es Graduado en Global Governance, Economics & Legal Order por ESADE Business & Law School, con especialización en macroeconomía avanzada, economía internacional y valoración financiera. Complementó su formación en la University of Malaya (Kuala Lumpur), Georgetown University (Washington, D.C.) y Sciences Po de París

Juan Pina

A political scientist with a Master's degree in Institutional Communication, he is the Secretary-General of the Foundation for the Advancement of Liberty – the organisation that publishes the EFRI – as well as editor of its opinion magazine, AVANCE, as well as manager of the Foundation's own publishing imprint Avance Libros para la Libertad. Juan is the author of several books of essays on political and economic freedom. He is a columnist and a regular contributor to various media outlets. His responsibilities at the Foundation include overseeing the comparative research department on freedom, which produces several other other indices.

Politólogo y máster en comunicación institucional, es el Secretario General de la Fundación para el Avance de la Libertad –entidad editora del IELA–, así como director de su revista de opinión AVANCE y del sello editorial de la Fundación, Avance Libros para la Libertad.. Juan es autor de varios libros de ensayo sobre la libertad política y económica. Es columnista y contertulio habitual en diversos medios de comunicación. Entre sus tareas en la Fundación se encuentra la supervisión del área de investigación comparativa sobre la libertad, que produce varios índices más.



Fundalib

The Foundation for the Advancement of Liberty, Fundalib, is a private think tank and activism entity based in Madrid, Spain. It aims at furthering the cause of both personal and economic freedom. To do so, Fundalib organizes events, conferences and campaigns, runs its own publishing imprint, produces audiovisual material including two awarded documentaries, and conducts its own research, often through indices that compare specific aspects of freedom, whether internationally or within Spain. The Foundation is keen on acting upon the ideas its research teams produce, and thus engages in permanent advocacy and lobbying efforts to further economic and personal freedom. Fundalib publishes a monthly magazine in Spanish and is the national organiser for the International Economics Olympics. It is a partner of all the key pro-liberty international networks and platforms including Atlas Network, Epicenter, the FNF, the European Liberal Forum as well as major national think tanks working for freedom in specific countries. Over the years, Fundalib has received over ten international awards for its academic and advocacy projects.

La Fundación para el Avance de la Libertad (Fundalib) es un instituto de pensamiento y una entidad de activismo con sede en Madrid. Su objetivo es promover la causa de la libertad tanto personal como económica. Para ello, organiza eventos, conferencias y campañas, cuenta con su propio sello editorial, produce material audiovisual –incluyendo dos documentales galardonados– y lleva a cabo su propia investigación, a menudo mediante índices que comparan aspectos específicos de la libertad, tanto a nivel internacional como dentro de España. La Fundación se esfuerza por poner en práctica las ideas derivadas de sus estudios, y por ello lleva a cabo una labor permanente de sensibilización y lobbying para promover la libertad tanto económica como personal. Fundalib publica una revista mensual y es la organizadora nacional de las Olimpiadas de Economía. Es partner de las principales redes y plataformas internacionales pro-libertad, como Atlas Network, Epicenter, la FNF o el Foro Liberal Europeo, así como los principales think tanks nacionales homólogos en otros países. A lo largo de los años, Fundalib ha recibido más de diez premios internacionales por sus proyectos académicos y de defensa de la libertad en diversos ámbitos.



Donate
Dona



Join
Únete





World Index of Moral Freedom
WIMF 2026

Gloria Álvarez, Juan Pina & Victor Vasilescu



FIFTH EDITION

FULL PDF DOCUMENT AVAILABLE AT:
www.fundalib.org



Democratic Backsliding Risk Index (DBRI)
Índice de Riesgo de Retroceso Democrático (IRRD)
2026

Juan Pina & Victor Vasilescu



FULL PDF DOCUMENT AVAILABLE AT:
www.fundalib.org

European Freedom to Rent Index (EFRI) 2026

The European Freedom to Rent Index (EFRI) 2026 compares the freedom to offer housing for rent across 27 European countries (EU minus Cyprus due to limited data availability, plus the UK). Five equally weighted indicators assess rent-setting, tenancy termination, contractual discretion, short-term rentals and recurrent property taxation. Drawing on international datasets and supplementary national sources, it provides a transparent comparative scale from 0 to 100. The index measures the main restrictions to private renting, which may in turn result in property withdrawal from the rent market.

Índice Europeo de Libertad del Arrendador (IELA) 2026

El Índice Europeo de Libertad de Arrendamiento (IELA) 2026 compara la libertad de ofrecer viviendas en alquiler en 27 países europeos (la UE, excepto Chipre debido a la baja disponibilidad de datos, más el Reino Unido). Cinco indicadores, ponderados por igual, evalúan la fijación de alquileres, la rescisión de los contratos de alquiler, la discrecionalidad contractual, los alquileres a corto plazo y la fiscalidad inmobiliaria recurrente. Basándose en conjuntos de datos internacionales y fuentes nacionales complementarias, el IELA ofrece una escala comparativa transparente de 0 a 100. El índice mide las principales restricciones al alquiler privado, que a su vez pueden provocar la retirada de inmuebles del mercado del alquiler.



www.fundalib.org