

UN AÑO DE LIMITACIÓN DE RENTAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO CATALÁN

El 42% de los propietarios en Cataluña prevé retirar su vivienda del mercado del alquiler

- Un 6% de propietarios catalanes afirma que ya ha retirado la vivienda en régimen de alquiler de larga duración en el último año
- Un tercio de los propietarios están optando por trasladar sus inmuebles a otros regímenes sin limitaciones de precios como el alquiler vacacional
- Un 28% de los propietarios prevén pasar a alquilar habitaciones de forma individual y un 42% invertirá menos en mejorar la vivienda

Madrid, 14 de marzo de 2025

Los efectos de las limitaciones sobre los precios de los alquileres en Cataluña están empezando a notarse en el mercado inmobiliario de esta comunidad autónoma. **Cuando se cumple justamente un año desde que entraran en vigor estas restricciones, Cataluña es el territorio de España en el que más propietarios prevén retirar su vivienda del mercado de alquiler.** Concretamente, un 48% de los arrendadores catalanes que tienen conocimiento de la Ley de Vivienda que ampara dichas limitaciones ya han destinado o valoran destinar sus inmuebles a otras opciones al margen del alquiler. Entre estos, un 31% considera esta posibilidad como bastante probable, un 11% como totalmente probable, y un 6% ya ha retirado de forma efectiva su inmueble de este mercado, según los datos extraídos a partir de una encuesta de **Fotocasa Research** realizada en febrero de 2025.

Uno de cada tres propietarios opta por pasarse al alquiler para estancias cortas o vacacionales

Por otro lado, más allá del mencionado fenómeno de retirar directamente una vivienda del mercado, **la encuesta de Fotocasa Research detecta también la tendencia de cambiar a otros regímenes de alquiler que no estén afectados por las limitaciones** a los incrementos de rentas impuestas por la Ley de Vivienda. Entre los arrendadores catalanes que conocen la normativa, **el 33% afirma que ya han pasado de un arrendamiento más estable en el tiempo a un modelo de alquiler para estancias cortas o vacacionales**, o bien que se plantean hacerlo con total o bastante probabilidad en el futuro.

“La normativa implementada en Cataluña desincentiva que los propietarios mantengan sus viviendas en el mercado del arrendamiento de larga estancia. En concreto un 11% ya ha puesto su vivienda en el alquiler vacacional, un 16% lo ha hecho en el temporal y un 6% se ha pasado al alquiler de habitaciones. Estos particulares perciben con malestar y desconfianza la norma y buscan otras vías que no limiten la hoja de ruta de su rentabilidad sin estar expuestos a limitaciones. El impacto de esta situación es evidente: el mercado de alquiler catalán se encuentra en mínimos históricos de oferta disponible y sufre una creciente fragmentación. En Barcelona, por ejemplo, actualmente hay más habitaciones en alquiler que viviendas completas, lo que refleja una desestructuración del sector. Esta drástica reducción de la oferta de vivienda en alquiler no solo genera una mayor competencia entre los inquilinos, sino que también encarece los precios y dificulta el acceso a la vivienda, afectando especialmente a quienes tienen menos capacidad económica para asumir condiciones más exigentes o plazos de alquiler más cortos e inestables”, explica **María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa**.

Igualmente, a causa de las limitaciones de rentas establecidas por la Ley de Vivienda, **un 6% de los propietarios catalanes ya ha empezado a alquilar habitaciones de forma individual** (en un piso que antes tenían en el mercado como una vivienda entera) y otro 22% se plantea hacerlo con bastante o total probabilidad. También es significativa **la proporción de propietarios que afirman que invertirán menos en sus inmuebles en alquiler como consecuencia de la aplicación de la Ley de Vivienda: un 35%** lo hará con bastante o total probabilidad y un 8% ya lo está haciendo en la actualidad.

Por último, cabe tener en cuenta que el nivel de conocimiento sobre el límite al precio de alquiler en zonas tensionadas para nuevos contratos impuesto por la Ley de Vivienda es muy elevado en Cataluña. Entre los arrendadores familiarizados con la mencionada legislación nacional, **el 96% del total afirma tener constancia de las limitaciones sobre las rentas previstas en la Ley**. En conjunto, un 61% de los encuestados tiene un conocimiento concreto y específico de la medida, mientras que un 35% tiene referencias sobre el tema, pero sin profundizar, y únicamente el 4% no tiene constancia de ello.

Aumentan los que creen que la Ley de Vivienda dificultará el alquiler a propietarios e inquilinos

Además de la propia limitación sobre los precios del alquiler, otra de las razones señaladas por los encuestados en Cataluña para oponerse a los efectos de la Ley de Vivienda es que dificultará el proceso de arrendar un inmueble. **Entre quienes conocen dicha normativa, han crecido en cuatro puntos porcentuales en el último año quienes afirman que será más difícil para un propietario alquilar un inmueble, hasta situarse en un 39%** en febrero de 2025. Mientras, la tasa de quienes consideran que será más fácil se ha mantenido estable (con un leve descenso de solo tres décimas de punto, hasta el 15%). Con todo, una parte importante de los encuestados se muestra neutral en este aspecto.

Asimismo, es interesante observar que esta tendencia crítica con la Ley de Vivienda se extiende también a los efectos de la legislación sobre la parte demandante. Entre los concededores de la actual legislación, también **un 39% de los encuestados consideran que la Ley de Vivienda hará más difícil lograr alquilar una vivienda a los inquilinos, siete puntos más que hace un año**, mientras que quienes opinan lo contrario se han reducido en más de tres puntos porcentuales y se sitúan por debajo del 21%.

Sobre Fotocasa

Portal inmobiliario que cuenta con inmuebles de segunda mano, promociones de obra nueva y viviendas de alquiler. Cada mes genera un tráfico de 34 millones de visitas (75% a través de dispositivos móviles). Mensualmente elabora el [índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia sobre la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler. Toda nuestra información la puedes encontrar en nuestra [Sala de Prensa](#).

Fotocasa pertenece a [Adevinta](#), una empresa 100% especializada en Marketplaces digitales y el único “pure player” del sector a nivel mundial.

[Más información sobre Fotocasa.](#)

Sobre Adevinta

Adevinta Spain es una compañía líder en marketplaces digitales y una de las principales empresas del sector tecnológico del país, con más de 18 millones de usuarios al mes en sus plataformas de los sectores inmobiliario ([Fotocasa](#) y [habitaclia](#)), empleo ([InfoJobs](#)), motor ([coches.net](#) y [motos.net](#)) y compraventa de artículos de segunda mano ([Milanuncios](#)).

Los negocios de Adevinta han evolucionado del papel al online a lo largo de más de 40 años de trayectoria en España, convirtiéndose en referentes de Internet. Con sede en Barcelona, la compañía cuenta con una plantilla de más de 1.000 personas comprometidas con fomentar un cambio positivo en el mundo a través de tecnología innovadora, otorgando una nueva oportunidad a quienes la están buscando y dando a las cosas una segunda vida.

Adevinta tiene presencia mundial en 10 países. El conjunto de sus plataformas locales recibe un promedio de 2.500 millones de visitas cada mes.

Más información en [adevinta.es](#)

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26