

EFECTO DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL IRAV EN EL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL

Más de la mitad de los propietarios subirán precios por encima del Índice de actualización cuando finalicen los contratos de alquiler

- El 10% de los arrendadores prevé vender un inmueble arrendado a causa de los límites a la subida anual de los alquileres fijados por el IRAV
- Más de un tercio de los propietarios se sienten bastante o muy perjudicados por los toques a la actualización de las rentas marcadas por el índice
- El índice está establecido en la Ley de Vivienda y entró en vigor en enero de 2025, sustituyendo a los límites fijados anteriormente por el Gobierno en 2023 y 2024

Madrid, 25 de marzo de 2025

Más de la mitad de los propietarios prevén subir los precios de sus inmuebles en alquiler por encima del Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV) una vez que finalicen sus contratos. Concretamente, **el 30% de los arrendadores en el conjunto de España quieren establecer un precio más alto que el establecido por el índice, mientras que un 21% afirman que buscarán directamente a inquilinos que puedan asumir un pago mayor**, según los datos extraídos a partir de una encuesta de **Fotocasa Research** realizada en febrero de 2025.

Por otro lado, frente a los límites establecidos por el nuevo índice de referencia, un 10% de los propietarios avanzan que van a vender su vivienda en alquiler una vez finalice el contrato en vigor, y **un 9% defiende que destinará su inmueble al alquiler vacacional**. Además, un 8% adicional señala que, en el futuro, se plantearán seriamente comprar una vivienda como inversión dada la legislación actual. De esta forma, un 62% de los propietarios encuestados tienen previsto tomar algún tipo de medida para hacer frente a los límites impuestos por la Ley

de Vivienda a través del IRAV, mientras que un 38% indican que no harán nada y esperarán que eventualmente finalice la regulación.

El Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda entró en vigor en enero de 2025 y es una medida prevista en la Ley de Vivienda, que tiene por objetivo sustituir a los límites a los precios de los alquileres fijados por el Gobierno para desvincular el IPC de la actualización de las rentas desde 2022, un año en el que la inflación llegó a superar el 10%. Tras fijarse inicialmente este máximo en el 2%, el Ejecutivo central elevó el tope al 3% en 2023 y en 2024. Según la última cifra publicada por el INE, el IRAV correspondiente a marzo de 2025 es del 2,08%.

“La limitación de precios en los contratos de alquiler es una medida que sirve para aliviar los contratos que están en vigor, al suponer un respiro para los inquilinos que ya cuentan un contrato que se renueva anualmente. Sin embargo, los efectos a medio y largo plazo son contraproducentes para el mercado de la vivienda. La otra parte implicada, los propietarios particulares, perciben la norma como desincentivadora al considerar que condiciona la hoja de ruta de su rentabilidad -principal razón por la que ponen su vivienda en alquiler-. Por ello, retiran la vivienda del alquiler de larga estancia o esperan a que finalice el contrato para aumentar el precio y recuperar el rendimiento perdido. Los nuevos inquilinos o colectivos vulnerables como los jóvenes que buscan vivienda por primera vez o que acceden al mercado, se están encontrando con un alquiler cada vez más limitado en cuanto a oferta y menos dinámico, en el que será muy difícil entrar”, explica **María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#)**.

Más del 40% de arrendadores e inquilinos desconoce el nuevo índice

Esta sustitución del tope gubernamental por el nuevo IRAV ha generado confusión en el mercado del alquiler y ha provocado una bajada en el porcentaje de encuestados que conocen la normativa actual. **Así, un 43% de los participantes en dicho mercado (tanto oferentes como demandantes) afirman desconocer actualmente la existencia y funcionamiento del índice de referencia**, una tasa muy inferior a la registrada acerca del grado de conocimiento del límite fijado por el Gobierno, que era del 24% en febrero de 2024.

Si se atiende a los públicos de forma diferenciada, se observa el mismo fenómeno: un tercio (33%) de los arrendadores asegura que no tiene conocimiento del IRAV actualmente, mientras que este porcentaje era del 16% con relación al límite del Gobierno. Por su lado, **más de la mitad (51%) de los inquilinos también admiten que desconocen en febrero de 2025 el nuevo índice de referencia de los alquileres** de vivienda, una tasa que se situaba un año antes en el 30% en relación con el antiguo tope a las rentas.

La mayoría de los propietarios no se sienten perjudicados por el IRAV

No obstante, **entre los propietarios que conocen el IRAV, prácticamente dos tercios de ellos (65%) señalan que se sienten poco o nada perjudicados por la nueva norma**, mientras que el 35% restante asevera que la entrada en vigor del índice de referencia de los alquileres les afecta negativamente. Con todo, la tendencia marca que está creciendo el porcentaje de arrendadores que opina que estos topes de precios en la actualización anual de los alquileres les perjudican: en febrero de 2024, casi el 70% de los propietarios opinaban que se sentían poco o nada perjudicados por el límite gubernamental, mientras que algo más del 30% restante afirmaban que les perjudicaba mucho o bastante.

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](#).

[Más información sobre Fotocasa](#).

Sobre Adevinta

Adevinta es un grupo de empresas líder en marketplaces digitales y una de las principales empresas del sector tecnológico del país, con más de 18 millones de usuarios únicos 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