

DOS AÑOS DE LA APROBACIÓN DE LA NORMATIVA

La mitad de los inquilinos creen que la ley de vivienda les dificulta alquilar un piso

- Solo un 17% de los arrendatarios afirman que la normativa actual le beneficia a la hora de alquilar una vivienda
- Los compradores que consideran que la ley vigente les perjudica a la hora de adquirir un piso suben diez puntos, hasta el 43%
- Casi el 40% de los propietarios se plantean retirar su vivienda del mercado del alquiler a causa de los efectos de la ley

Madrid, 24 de abril de 2025

Prácticamente uno de cada dos inquilinos (49%) opinan que la ley por el derecho a la vivienda aprobada en mayo de 2023 les dificulta alquilar un inmueble para vivir, **un porcentaje que ha incrementado en doce puntos** con relación al que se registraba justo hace un año, cuando esta tasa se situaba en el 36%, **según los datos extraídos a partir de una encuesta de [Fotocasa Research](#) realizada en febrero de 2025**. Por el contrario, únicamente el 17% de los inquilinos (siete puntos menos que hace un año) afirma que la normativa aprobada hace dos años le beneficia a la hora de alquilar una vivienda y el 34% restante se muestra neutral al respecto.

Entre los propietarios que buscan alquilar sus pisos a terceros, un 48% considera que la ley de vivienda les dificulta esta posibilidad, un porcentaje similar al recabado en la encuesta de febrero de 2024. Por otro lado, un 11% de los arrendadores aseguran que la normativa nacional les facilita el proceso (cinco puntos por encima con relación al año anterior), mientras que el 41% se muestran neutros sobre este tema.

“La ley de vivienda beneficia a los inquilinos que tienen un contrato en vigor, al evitar subidas anuales de precio desorbitadas en sus contratos. Sin embargo, para los potenciales inquilinos que buscan un alquiler, las consecuencias de su puesta

en marcha han sido perjudiciales, ya que indirectamente ha causado la retirada de más del 30% la oferta de arrendamiento disponible ocasionando grandes tensiones en los precios y creando un mercado muy compacto y de poca rotación. Ahora, las dificultades de acceso a la vivienda en alquiler son peores que antes de la ley. También resulta muy relevante la tendencia detectada de contracción de oferta por parte de los propietarios al percibir que esta normativa desincentiva no solo invertir en mejorar esa vivienda sino mantenerla en el mercado de larga duración al suponer un límite a la rentabilidad”, explica **María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#)**.

Más de un tercio de los propietarios se plantea retirar su vivienda del mercado del alquiler

Por otro lado, los datos de la encuesta de Fotocasa Research hacen foco en las previsiones con relación a la ley de vivienda de los propietarios que participan como ofertantes en el mercado del alquiler. **Más de un tercio de estos (39%) han retirado o se plantean retirar del mercado un inmueble de su propiedad a causa de dicha normativa**, una proporción once puntos mayor a la registrada hace un año, cuando era del 28%. Este porcentaje es especialmente elevado en Cataluña (48%) y Andalucía (47%), mientras que disminuye en el caso de la Comunidad de Madrid (29%) o de la Comunidad Valenciana (34%). En cambio, a nivel nacional, el 61% restante de los propietarios no prevén modificar su oferta de alquiler.

Siguiendo con los eventuales efectos de la ley en la oferta de alquiler, **un 34% de los propietarios aseguran que prevén pasar de arrendar una vivienda durante todo el año a alquilarla para periodos vacacionales** (o bien ya lo han hecho de forma efectiva), un porcentaje similar al registrado en febrero de 2024. En este sentido, también existen notables diferencias territoriales en dicho punto: el 51% de los propietarios andaluces están de acuerdo con esta posibilidad, una tasa que se reduce al 33% en el caso de los catalanes, al 46% de los valencianos, y al 24% de los madrileños. A nivel nacional, un 66% de los arrendadores consideran poco o nada probable esta opción.

Más de uno de cada cuatro propietarios prevé pasar del alquiler completo a arrendar habitaciones

También **se ha incrementado el porcentaje de propietarios que planean entrar o ya han entrado en el mercado del alquiler individual de habitaciones de una vivienda que antes arrendaban entera**: ya representan el 28% del total en la actualidad, cuando hace un año eran el 22%, mientras que el 72% descartan esta opción. A nivel autonómico, los propietarios valencianos son los más propensos a esta posibilidad de entrar en el alquiler de habitaciones (lo defienden el 46% de ellos), mientras que este porcentaje baja al 38% en el caso de los andaluces, al 28% con relación a los catalanes, y al 21% en lo relativo a los madrileños.

Por último, **un 47% de los propietarios a nivel nacional afirman que invertirán menos en la mejora de las viviendas que tienen alquiladas**, un porcentaje dos puntos superior al registrado hace un año, mientras que un 53% descarta esta posibilidad. Esta eventual reducción de la inversión por parte de los propietarios también se plantea en la Comunidad Valenciana (donde el 61% de los arrendadores estudia esta opción), así como en Andalucía (47%), Cataluña (42%), y la Comunidad de Madrid (38%).

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 comprometida 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

