

NUEVAS REGULACIONES EN EL MERCADO INMOBILIARIO

El 55% de los españoles ve en las multas la solución más eficaz contra el fraude en el alquiler temporal

- Más de la mitad de la población respalda el control de los alquileres temporales con sanciones para frenar el fraude en este tipo de contratos
- El 53% considera eficiente limitar el precio del alquiler de habitaciones para evitar que la suma de rentas supere el precio la vivienda completa
- La bonificación fiscal del 100% en el IRPF para propietarios que no suban el alquiler en renovaciones de contrato obtiene un respaldo del 47%

Madrid, 19 de marzo de 2026

La creciente tensión en el mercado del alquiler ha situado en el centro del debate público distintas propuestas normativas y fiscales orientadas a regular el acceso a la vivienda para los inquilinos. En este contexto, la ciudadanía muestra una **valoración mayoritariamente positiva** hacia algunas de las medidas que se están planteando a nivel político o que ya se han introducido de forma efectiva para intervenir el mercado. **Según los datos extraídos a partir de una encuesta de [Fotocasa Research](#) realizada en febrero de 2026**, el control de los alquileres temporales con sanciones para evitar el fraude es la medida que obtiene un mayor nivel de respaldo ciudadano. En concreto, más del 55% de los españoles considera que esta herramienta sería eficiente para combatir este tipo de prácticas. Frente a esta valoración positiva, un 27% la considera una medida neutral, mientras que un 18% cree que es poco o nada efectiva.

Actualmente se encuentran en vigor varios controles sobre los alquileres temporales, que se han desarrollado a partir del Real Decreto 1312/2024, que estableció el marco legal para el Registro Único de Arrendamientos y la Ventanilla Única Digital en España. **Esta normativa busca regular los alquileres de corta duración (turísticos, de temporada y habitaciones) no prohibiendo el alquiler, sino que obliga a justificar la causa de la temporalidad.** Por ejemplo,

a partir del 1 de julio de 2025, las autoridades pueden imponer multas a propietarios, gestoras o plataformas de alquiler temporal por operar sin el Número de Registro Único de Arrendamientos (NRUA) o por no cumplir con el deber de información. Igualmente, en los últimos meses se han debatido en el Congreso iniciativas para limitar adicionalmente este tipo de alquileres por temporada, unas medidas que todavía no han logrado la aprobación.

"En un mercado marcado por una fuerte tensión entre oferta y demanda es comprensible que exista interés por identificar qué herramientas pueden ayudar a ordenar determinadas prácticas y mejorar su funcionamiento. Las medidas orientadas a reforzar el cumplimiento de la normativa vigente o a evitar posibles distorsiones en algunas modalidades de arrendamiento obtienen un respaldo relevante. Al mismo tiempo, los datos muestran que no existe una visión única sobre cuáles son las soluciones más adecuadas, especialmente cuando se trata de incentivos fiscales u otras fórmulas de actuación", **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

Limitación del precio del alquiler por habitaciones

Otra de las medidas que recibe una valoración positiva por parte de los ciudadanos es la limitación del precio del alquiler por habitaciones para evitar que la suma de las rentas individuales supere el precio de alquilar la vivienda completa. **En este caso, casi el 53% de los españoles considera que esta medida sería eficiente para evitar este tipo de fenómenos en el mercado.** Por el contrario, un 27% de los encuestados mantiene una posición neutral, mientras que un 20% cree que la medida sería inefectiva.

El alquiler por habitaciones ha ganado peso en los últimos años como fórmula para acceder a la vivienda en un contexto de precios elevados, especialmente en determinadas zonas urbanas. **Actualmente, la mencionada limitación de precios al alquiler de habitaciones no está vigente a nivel nacional tras ser bloqueada por el Congreso** una iniciativa pretendía modificar la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) para que los alquileres temporales y de habitaciones pasen a estar incluidos en la misma regulación que el arrendamiento de vivienda habitual.

Los incentivos fiscales generan una valoración más dividida

Entre las medidas analizadas por la encuesta de Fotocasa Research también se encuentra la bonificación fiscal del 100% en el IRPF para aquellos propietarios que no incrementen el precio del alquiler en contratos que se renueven en 2026. A diferencia de las dos medidas anteriores, esta propuesta obtiene un respaldo algo más moderado. **El 47% de los españoles considera que sería una herramienta eficiente para contener las subidas del alquiler en las renovaciones contractuales.** Por su parte, el 30% la percibe como una medida neutral y el 23% cree que sería ineficiente.

Los datos reflejan que, aunque los incentivos fiscales también cuentan con una valoración positiva entre una parte importante de la ciudadanía, generan una percepción más heterogénea en comparación con las medidas regulatorias destinadas a limitar determinadas prácticas dentro del mercado del alquiler. **Esta bonificación fiscal a los propietarios del 100%, en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por congelar el precio del alquiler al renovar el contrato a los inquilinos fue anunciada en enero por el Gobierno, y se encuentra a la espera de desarrollo legislativo.**

Sobre Fotocasa

Fotocasa es uno de los principales portales inmobiliarios de España, con una amplia oferta de viviendas de segunda mano, promociones de obra nueva y alquileres que pertenece a **Fotocasa Group**.

Mensualmente, elabora el [Índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia que analiza la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler. Desde 2017, desarrolla además estudios sociológicos bajo el sello [Fotocasa Research](#), con el objetivo de aportar conocimiento y análisis en profundidad sobre las tendencias del mercado y el comportamiento de los ciudadanos en relación con la vivienda.

Toda la información y los últimos comunicados están disponibles en su [Sala de Prensa](#)

Sobre Fotocasa Group



Fotocasa Group es un referente del sector inmobiliario en España, **con más de 25 años de experiencia** liderando la transformación del real estate a través de la innovación, los datos y la tecnología.

Bajo su marca paraguas, Fotocasa Group impulsa y da visibilidad a un ecosistema de marcas líderes — [Fotocasa](#), [habitacía](#), [Fotocasa Pro](#), [Datavenues](#), [Witei](#) e [Inmoweb](#) — que ofrecen soluciones integrales tanto **para particulares como para profesionales del sector**.

Fotocasa, la marca insignia del grupo, conecta cada día a **millones de personas con su próximo hogar**, ofreciendo la mayor oferta de viviendas de segunda mano, obra nueva, alquiler y compraventa, junto con análisis y contenidos que la consolidan como un auténtico **referente del mercado inmobiliario**.

Fotocasa Group forma parte de Scout24, el grupo tecnológico alemán líder en Europa que opera **ImmoScout24**.

[Sobre Scout24](#)

Scout24 es una de las empresas tecnológicas líderes en Alemania. Con el marketplace [ImmoScout24](#), especializado en el sector residencial y comercial, conectamos con éxito a propietarios, agentes inmobiliarios, inquilinos y compradores desde hace más de 25 años.

Con aproximadamente 19 millones de usuarios al mes en su web o aplicación, **ImmoScout24 es el líder del mercado en listados y búsqueda inmobiliaria digital**. Para digitalizar el proceso de las transacciones inmobiliarias, ImmoScout24 desarrolla continuamente nuevos productos y construye un ecosistema conectado y rico en datos para el alquiler, la compra y el sector inmobiliario comercial en Alemania y Austria. Scout24 es una sociedad anónima que cotiza en bolsa (ISIN: DE000A12DM80, Ticker: G24) y miembro del DAX, así como del DAX 50 ESG y el DAX 50 ESG+.

[Departamento Comunicación Fotocasa](#)

Anaïs García

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26