

REGULACIÓN DEL MERCADO DEL ALQUILER

El 68% de los propietarios planea subir precios o retirar sus pisos del mercado de alquiler por el índice de precios

- Entre otras medidas, el 24% de los arrendadores prevé subir precios y un 12% se plantean vender sus inmuebles al finalizar sus contratos
- Madrid y Cataluña concentran el mayor porcentaje de propietarios que encarecerán o reducirán la oferta de vivienda en alquiler
- El conocimiento del IRAV se estanca mientras casi tres de cada diez propietarios se sienten perjudicados por la medida

Madrid, 21 de abril de 2026

La regulación del mercado del alquiler continúa generando importantes efectos sobre la oferta de vivienda en España. Actualmente, más de dos tercios (68%) de los arrendadores tiene previsto subir las rentas o retirar sus inmuebles del mercado del alquiler convencional una vez finalicen los contratos actuales, como consecuencia de regulaciones en el mercado como el límite a la actualización de precios establecido por el Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV), **según los datos extraídos a partir de una encuesta de [Fotocasa Research](#) realizada en febrero de 2026.**

En concreto, de forma desglosada, **un 24% de los propietarios asegura que, al finalizar el contrato, establecerá un precio más alto, mientras que un 19% optará por buscar inquilinos con mayor capacidad económica que puedan asumir rentas más elevadas.** A estas decisiones se suman otras que también implican una reducción de la oferta disponible en el mercado tradicional: un 12% se plantea vender la vivienda, un 8% prevé alquilar las habitaciones de forma individual y un 6% destinará el inmueble al alquiler vacacional. En conjunto, estas estrategias reflejan un cambio estructural en el comportamiento de los propietarios ante un entorno regulatorio más restrictivo. Más allá de estas decisiones inmediatas, la regulación también está influyendo en la percepción de

la inversión inmobiliaria: un 12% de los arrendadores afirma que, de cara al futuro, se replanteará más seriamente la compra de viviendas como activo de inversión, lo que podría tener implicaciones adicionales en la evolución de la oferta de alquiler a medio y largo plazo.

"La inseguridad jurídica y la creciente incertidumbre regulatoria están desincentivando a los propietarios. Nos encontramos ante una situación especialmente preocupante, porque el mercado del alquiler ya atraviesa la peor crisis de oferta del siglo XXI, y todo apunta a que esta escasez podría intensificarse en los próximos meses. Nunca habíamos detectado una fuga de oferta de esta magnitud, lo que anticipa un acceso cada vez más difícil a la vivienda en alquiler. Estos datos ponen de manifiesto que legislar sin el consenso de una de las partes fundamentales del mercado, como son los propietarios, tiene efectos contraproducentes. Cuantas menos viviendas haya disponibles, más complicado será su acceso a ellas", **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

Los propietarios madrileños son los más predispuestos a tomar medidas

Desde el punto de vista territorial, el impacto de estas decisiones presenta cierta heterogeneidad. Entre los principales mercados inmobiliarios de España, **la Comunidad de Madrid lidera el porcentaje de propietarios que prevén subir rentas o retirar viviendas del alquiler convencional, con un 72%**. Le siguen Cataluña, con un 68%, Andalucía, con un 67%, y la Comunidad Valenciana, con un 67%. Estas cifras evidencian que el fenómeno es generalizado en los principales mercados residenciales del país, con especial intensidad en las zonas de mayor presión de demanda.

En paralelo, la percepción de perjuicio entre los propietarios también resulta significativa. **El 29% de los arrendadores que conocen los límites establecidos por el IRAV consideran que esta medida le perjudica mucho o bastante**, frente a un 71% que afirma sentirse poco o nada perjudicado. En detalle, un 11% se declara muy perjudicado, un 18% bastante perjudicado y un 34% algo perjudicado, mientras que un 37% asegura no experimentar ningún perjuicio.

Estabilidad a la baja en el conocimiento de la regulación

Asimismo, **el grado de conocimiento del propio Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda se mantiene relativamente estable, aunque con una ligera tendencia a la baja.** En 2026, el 22% de los encuestados afirma conocerlo perfectamente, frente al 24% registrado en 2025, mientras que un 33% señala haber leído u oído hablar sobre este indicador (32% en 2025). Por el contrario, el 45% reconoce no conocerlo, dos puntos más que el año anterior (43%). En conjunto, el nivel de conocimiento (la suma de quienes lo conocen o han oído hablar de él) se sitúa en el 55% en 2026, ligeramente por debajo del 57% registrado en 2025.

[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](#), [habitaclia](#), [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