

LIMITACIONES DE RENTAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO

El 40% de los españoles considera que los topes a los alquileres están reduciendo la oferta en el mercado

- Casi un 40% de los encuestados también apuntan que la medida ha aumentado la contratación de alquileres temporales
- Cataluña es la comunidad donde más ciudadanos señalan que la limitación de precios reduce la oferta de vivienda en alquiler
- Los vendedores y los arrendadores de viviendas son los más críticos con el intervencionismo en el mercado inmobiliario

Madrid, 9 de abril de 2026

El debate en torno a la intervención del mercado del alquiler mediante la declaración de zonas tensionadas y la aplicación de topes a las rentas continúa generando opiniones opuestas entre la ciudadanía. Según los datos analizados, existe una percepción mayoritaria de que estas medidas tienen efectos directos sobre la oferta disponible, al tiempo que también se les atribuyen impactos en otros ámbitos como la fijación de precios, o la transparencia contractual. En concreto, el 40% de los españoles considera que declarar zonas tensionadas reduce la oferta de vivienda en alquiler, frente a un 22% que discrepa de esta afirmación. Por su parte, un 38% de los encuestados mantiene una posición neutral. Este resultado sitúa la reducción de la oferta como una de las principales preocupaciones asociadas a este tipo de intervenciones, **según los datos extraídos a partir de una encuesta de [Fotocasa Research](#) realizada en febrero de 2026.**

"Los datos reflejan que una parte muy significativa de la ciudadanía ya identifica uno de los principales riesgos de intervenir el mercado del alquiler: limitar las rentas sin aumentar al mismo tiempo la oferta disponible acaba contrayendo el mercado. Cuando se aplican medidas punitivas que no cuentan con el consenso de los propietarios, se desincentiva que mantengan sus viviendas en alquiler:

muchos optan por vender o trasladarlas a otros usos. Es decir, medidas que nacen con el objetivo de aliviar los precios pueden, en paralelo, agravar el problema estructural de fondo, que es la falta de vivienda disponible. Y cuando la oferta se reduce, el acceso a la vivienda se vuelve aún más difícil, especialmente para quienes intentan alquilar por primera vez", **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

La mayoría considera que se incrementan los alquileres temporales

En lo relativo al posible aumento de los alquileres temporales como consecuencia de estas políticas, el 38% de los encuestados considera que se produce este efecto, frente a un 21% que lo niega. Un 40% se mantiene neutral. Por otro lado, en cuanto a la efectividad de estas medidas para limitar los precios del alquiler, el 45% de los ciudadanos está de acuerdo en que los topes cumplen esta función de contener las rentas, mientras que un 24% se muestra en desacuerdo. Además, un 31% se posiciona de forma neutral. Por otro lado, respecto al impacto sobre la promoción de vivienda social, las opiniones se encuentran más divididas. El 36% de los encuestados cree que estas políticas fomentan la construcción de este tipo de viviendas, mientras que un 29% no comparte esta visión. Un significativo 35% se mantiene neutral.

Por otro lado, **en relación con los beneficios fiscales, el 35% de los ciudadanos considera que la declaración de zonas tensionadas facilita este acceso a deducciones o bonificaciones impositivas**, frente a un 19% que está en desacuerdo. Sin embargo, destaca el elevado porcentaje de población neutral, que alcanza el 46%, el más alto de todos los aspectos analizados. En términos de transparencia en los contratos de alquiler, el 43% de los españoles opina que estas medidas contribuyen a mejorarla, mientras que un 21% discrepa. El 36% restante mantiene una postura neutral.

Cataluña es la comunidad más crítica con los topes al alquiler

En el análisis territorial, los datos evidencian diferencias relevantes en la percepción de los efectos de los topes al alquiler entre comunidades autónomas. Concretamente, es en el impacto sobre la oferta donde emergen las mayores diferencias. **Cataluña es, con mucha diferencia, la autonomía en la que se han aplicado de forma más generalizada estos topes a los precios de los**

alquileres, y es también donde esta medida cuenta con un mayor número de ciudadanos críticos. Así pues, la mayoría de los catalanes (43%) son favorables a la idea de que estas medidas reducen la oferta de vivienda en alquiler. Seguidamente, se encuentra la Comunidad de Madrid (42%), la media del resto de España (40%), la Comunidad Valenciana (38%) y Andalucía (37%).

En términos de eficacia para limitar los precios, la Comunidad Valenciana (46%) y la media de las autonomías del resto de España (46%) lideran la percepción positiva, seguidas de Cataluña (45%) y la Comunidad de Madrid (45%), mientras que Andalucía se sitúa ligeramente por debajo (43%). Este patrón se repite en la percepción de mejora de la transparencia contractual, donde nuevamente la Comunidad Valenciana destaca con un 46% de ciudadanos favorables a este efecto de los topes de precios, frente al 43% registrado en Cataluña, el mismo porcentaje que en la Comunidad de Madrid, Andalucía y en la media del resto de España.

En relación con el posible desplazamiento hacia el alquiler temporal, Cataluña vuelve a situarse en cabeza (43%), seguida de Andalucía (40%), la Comunidad Valenciana (37%) y el resto de España (37%), mientras que Madrid presenta el menor porcentaje (34%). Este comportamiento sugiere que en los territorios con mayor intervención también se detecta con más intensidad la aparición de efectos indirectos en el mercado.

Por el contrario, **cuando se analiza el impacto en el fomento de vivienda social, Andalucía lidera la percepción positiva (39%)**, por delante de Madrid (37%), mientras que Cataluña (35%), la Comunidad Valenciana (35%) y el resto de España (35%) se sitúan en niveles más moderados. Una tendencia similar se observa en la percepción sobre el acceso a beneficios fiscales, donde la Comunidad Valenciana alcanza el 38%, seguida de Andalucía (36%) y el resto de España (35%), frente a Cataluña (34%) y Madrid (34%), que registran los valores más bajos.

Vendedores y arrendadores se oponen más a limitar precios

Desde la perspectiva de los distintos agentes del mercado, las diferencias son aún más acusadas. **En lo relativo a la reducción de la oferta de vivienda en alquiler, son los vendedores (53%) y los arrendadores (52%) quienes**

muestran una percepción más crítica, muy por encima de compradores (41%) e inquilinos (41%). Este dato confirma que los actores directamente vinculados a la puesta en mercado de la vivienda son los que perciben con mayor intensidad los efectos negativos de estas medidas sobre la oferta.

En cuanto a la eficacia para limitar los precios, los compradores (45%) son los más favorables a esta afirmación, seguidos de los inquilinos (43%), mientras que vendedores (41%) y, especialmente, arrendadores (38%) muestran un menor grado de acuerdo. Una dinámica similar se observa en la percepción de transparencia contractual, donde los inquilinos (47%) y compradores (43%) lideran las opiniones positivas, frente a niveles más moderados entre arrendadores (36%) y, especialmente, vendedores (33%).

Respecto al aumento del alquiler temporal, todos los colectivos presentan niveles relativamente homogéneos, aunque destacan ligeramente los arrendadores (45%) y vendedores (43%) frente a compradores (41%) e inquilinos (42%). Por otro lado, **en el fomento de vivienda social, los inquilinos (39%) y compradores (37%) muestran una percepción más favorable** que los vendedores (37%), mientras que los arrendadores se desmarcan claramente con un 23%, evidenciando un menor convencimiento sobre este efecto.

Finalmente, **en lo relativo al acceso a beneficios fiscales, compradores (35%), inquilinos (37%) y vendedores (37%) presentan niveles similares de acuerdo**, en contraste con los arrendadores (24%), que vuelven a situarse como el colectivo más escéptico. En conjunto, los datos reflejan una clara brecha entre la percepción de quienes demandan vivienda y quienes la ofrecen, siendo estos últimos los más críticos con los efectos de los topes al alquiler, particularmente en lo que respecta a la reducción de la oferta disponible.

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

