fotocasa

NOTA DE PRENSA

LEY DE VIVIENDA Y ZONAS TENSIONADAS

La Ley de Vivienda pierde apoyos y casi la mitad de los españoles cree que dificulta alquilar un inmueble

- El 47% de la población considera que la Ley de Vivienda dificulta alquilar una vivienda, frente al 10% que cree que lo facilita
- La percepción negativa sobre el acceso a la vivienda aumenta también en la propiedad: el 48% cree que la norma dificulta comprar una vivienda, frente al 34% que opina lo mismo sobre vender
- Entre los inquilinos, la visión crítica es todavía mayor: el 53% considera que la Ley de Vivienda dificulta alquilar, 11 puntos más que en 2024

Madrid, 21 de octubre de 2026

La percepción de los españoles sobre los efectos de la Ley de Vivienda aprobada en 2023 es cada vez más crítica. Casi la mitad de la población general (el 47%) considera que la norma dificulta alquilar una vivienda para vivir como inquilino, frente al 10% que cree que lo facilita. La percepción negativa ha aumentado respecto al 42% registrado en 2024 y 2025, mientras que la valoración positiva ha descendido desde el 16% de 2024 y 2025 hasta el 10% actual. La visión crítica también se extiende al resto de las principales actividades inmobiliarias. El 48% de los españoles considera que la Ley de Vivienda dificulta comprar una vivienda, frente al 7% que cree que lo facilita. En el caso de la venta, el 34% considera que la norma la dificulta, mientras que el 15% opina que la facilita. Por su parte, el 43% cree que la normativa dificulta alquilar a otros una vivienda de la que se es propietario, frente al 12% que considera que lo facilita, **según los datos extraídos a partir de una encuesta de Fotocasa Research**.

"Los resultados reflejan una creciente desconexión entre los objetivos de la Ley de Vivienda y la percepción que tienen los ciudadanos sobre sus efectos reales. Es especialmente significativo que sean los propios inquilinos quienes muestran una visión cada vez más crítica, porque son precisamente uno de los colectivos a los que la normativa pretende proteger. Esto nos indica que

las medidas pueden estar ofreciendo mayor protección a quienes ya tienen un contrato, pero no necesariamente están facilitando el acceso a quienes buscan un contrato. Además, la pérdida de confianza es una señal preocupante porque la vivienda necesita estabilidad, seguridad jurídica y acuerdos entre propietarios e inquilinos. El verdadero reto es conseguir que las políticas públicas protejan a los inquilinos sin desincentivar a los propietarios y, sobre todo, que permitan ampliar la oferta de alquiler asequible", **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

Los inquilinos, críticos con la Ley de Vivienda

La percepción de los propios inquilinos sobre los efectos de la Ley de Vivienda es aún más negativa. En este colectivo, el 53% considera que la norma dificulta alquilar una vivienda para vivir como inquilino, frente al 11% que cree que lo facilita. Además, la visión pesimista ha aumentado de manera progresiva. Si en el segundo semestre de 2024 el 42% de los inquilinos consideraba que la Ley de Vivienda dificultaba alquilar una vivienda, en 2025 el porcentaje ascendió al 47% y en 2026 alcanza ya el 53%. En sentido contrario, **quienes consideran que la norma facilita el alquiler han pasado del 19% en 2024 al 13% en 2025, y al 11% en 2026**. Esta desconfianza es generalizada entre los distintos grupos de edad y segmentos del mercado, aunque la visión crítica aumenta generalmente con la edad. La percepción negativa de la ley también se extiende de forma generalizada por todas las comunidades autónomas.

Las topes de precios tampoco generan un consenso mayoritario

La percepción sobre los efectos de las zonas tensionadas, una de las medidas de la Ley de Vivienda que permite a las comunidades autónomas limitar los precios del alquiler en determinados municipios considerados mercados tensionados, tampoco alcanza niveles mayoritarios de acuerdo entre la población. **El efecto de la legislación que reúne un mayor consenso entre los ciudadanos es la creencia de que las zonas tensionadas limitan los precios del alquiler de forma efectiva en esa ciudad**, una afirmación con la que está

de acuerdo el 44% de la población. Le sigue la percepción de que estas medidas reducen la oferta de vivienda de alquiler, con un 41% de acuerdo.

Por otro lado, **el 40% considera que la declaración de zonas tensionadas consigue una mayor transparencia en los contratos de alquiler**, mientras que el 37% cree que aumenta la contratación de alquileres temporales. Los efectos que generan un menor nivel de acuerdo son que la medida facilita el acceso a beneficios fiscales, con un 32%, y el fomento de la construcción de vivienda social, con un 32%. En comparación con el segundo semestre de 2025, la percepción de que las zonas tensionadas limitan los precios de alquiler de forma efectiva se mantiene prácticamente estable, al pasar del 45% al 44%.

También permanece estable la proporción de ciudadanos que consideran que esta ley reduce la oferta de vivienda de alquiler, que pasa del 40% al 41%. En cambio, desciende el porcentaje que considera que estas zonas consiguen una mayor transparencia en los contratos de alquiler, del 43% al 40%, así como el de quienes creen que aumentan la contratación de alquileres temporales, del 38% al 37%. **La percepción de que la normativa facilita el acceso a beneficios fiscales baja del 35% al 32%**, mientras que la de que fomenta la construcción de vivienda social pasa del 36% al 32%.

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