**Consejo General de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API)**
Nota de prensa

# Los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria advierten de que el nuevo decreto de vivienda reducirá la oferta de alquiler y dejará fuera a quienes menos recursos tienen

***El CGCOAPI alerta de que la inseguridad jurídica que genera el Real Decreto-ley 26/2026 empujará a muchos pequeños propietarios a retirar sus viviendas del alquiler, con más competencia por cada piso y precios de entrada más altos.***

- En Cataluña, dos años de zonas tensionadas redujeron la oferta de alquiler de larga duración un **56 %** en Barcelona y un **66 %** en L'Hospitalet.

- El **92 %** de las viviendas en alquiler pertenecen a particulares, para quienes no saber cuándo podrán recuperar su vivienda es un riesgo que muchos no pueden asumir.

- El CGCOAPI pide a los grupos parlamentarios que no convaliden el decreto en su forma actual o, si lo hacen, que lo tramiten como proyecto de ley para corregirlo, y propone alternativas que protejan al inquilino vulnerable sin retirar oferta.

---

*Madrid, 30 de septiembre de 2026* – El Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (CGCOAPI), que agrupa a los 46 colegios API de España y a más de 10.000 profesionales, ha analizado el Real Decreto-ley 26/2026, publicado hoy en el Boletín Oficial del Estado y en vigor desde mañana. Su conclusión es que la norma, pese a perseguir un objetivo compartido, el acceso a la vivienda, producirá el efecto contrario: **menos viviendas disponibles, precios de entrada más altos y la exclusión de jóvenes, familias con rentas bajas e inmigrantes, precisamente los colectivos a los que pretende proteger**.

**Consejo General de los Colegios API de España**
Princesa, 25 - 6º - 2. 28008 MADRID ESPAÑA
prensa@consejocoapis.org · cgcoapi@consejocoapis.org · Tl.: +(34) 91 547 07 41

**La inseguridad jurídica, primer motor de la retirada de viviendas**

Para el CGCOAPI, el efecto más dañino de la norma es la inseguridad jurídica que traslada al propietario. El decreto modifica contratos ya firmados, con una prórroga extraordinaria de hasta dos años a petición del inquilino y un tope del 2 % en la actualización de las rentas hasta finales de 2027. Además, suspende hasta 2030 determinados desahucios aunque exista sentencia firme e introduce conceptos jurídicos indeterminados que se resolverán pleito a pleito.

Todo ello llega por decreto-ley, con su convalidación pendiente, seis meses después de que el Congreso rechazara el Real Decreto-ley 8/2026 y con un segundo decreto ya aprobado que anuncia la renovación indefinida de los contratos.

*«Un propietario que firma hoy un contrato de cinco años no sabe si podrá recuperar su vivienda en siete, en ocho o nunca. Ningún ahorrador alquila una vivienda si no sabe cuándo podrá recuperarla.»*
[Ángel Martínez León, Presidente Consejo General de los Colegios Oficiales API de España.]

«*No hablamos de fondos de inversión. El 92 % de las viviendas en alquiler en España pertenece a particulares: jubilados, familias, personas que han heredado un piso o que necesitan esa renta para pagar su hipoteca. Ante tanta incertidumbre, su respuesta prudente es vender, no renovar o esperar con la vivienda cerrada*», añade Ángel Martínez León, Presidente CGCOAPI.

**Consejo General de los Colegios API de España**
Princesa, 25 - 6º - 2. 28008 MADRID ESPAÑA
prensa@consejocoapis.org · cgcoapi@consejocoapis.org · Tl.: +(34) 91 547 07 41

**Menos oferta, más precio y más exclusión**

El CGCOAPI recuerda que el problema de fondo del mercado es la escasez. El propio preámbulo del decreto reconoce, con datos del Banco de España, un déficit de 750.000 viviendas. «*Ningún tope de precios construye una sola vivienda. Si se reduce la oferta en un mercado que ya tiene escasez, lo que se consigue es que cada piso disponible lo disputen más personas*», señala Ángel Martínez León, Presidente CGCOAPI .

El análisis del Consejo identifica varios mecanismos por los que la retirada de oferta se traslada a quien busca vivienda:

**Rentas iniciales más altas.** Ante la perspectiva de varios años sin poder actualizar la renta, el propietario fija un precio de entrada más elevado.

**Selección por solvencia.** Cuando el precio no puede subir y hay decenas de candidatos por vivienda, el propietario elige al perfil de menor riesgo: contrato indefinido, avales, seguro de impago.

**Menos rotación.** Con prórrogas forzosas se liberan menos viviendas cada año para quien busca su primer alquiler.

**Cierre del alquiler de temporada y por habitaciones.** La conversión automática de contratos temporales en contratos de vivienda habitual y el tope a la suma de rentas por habitaciones reducen las vías de acceso de estudiantes, sanitarios, trabajadores desplazados y jóvenes.

Según el Banco de España, viven de alquiler el 56,6 % de los hogares encabezados por menores de 30 años y el 71,6 % de los hogares extracomunitarios, los colectivos con más dificultades para ofrecer garantías.

**La experiencia ya lo demuestra**

**CATALUÑA · 2024–2026**

## −56 %

Oferta de alquiler de larga duración en Barcelona tras dos años de zonas tensionadas (−66 % en L'Hospitalet). El alquiler de temporada pasó del 34 % al 64 % de la oferta. *Fuente: idealista.*

**LEY CATALANA DE 2020**

## +12,7 %

Subida de las viviendas más baratas, pese a una bajada media de precios en torno al 5 %. Fuente: EsadeEcPol.

**BERLÍN · 2020**

## ×5

La caída de la oferta fue cinco veces mayor que la bajada de las rentas tras la congelación. *Fuente: IW Köln.*

**ESPAÑA · 1950–1985**

## ≈ 1 de cada 2

Hogares que vivían de alquiler en 1950. La congelación de rentas y la prórroga forzosa lo redujeron a una fórmula residual hasta el Decreto Boyer de 1985.

**Consejo General de los Colegios API de España**
Princesa, 25 - 6º - 2. 28008 MADRID ESPAÑA
prensa@consejocoapis.org · cgcoapi@consejocoapis.org · Tl.: +(34) 91 547 07 41

El Consejo valora positivamente las medidas del decreto dirigidas a aumentar la oferta, como el programa TU CASA, las líneas de avales del ICO o el impulso a la construcción industrializada. «Son pasos en la buena dirección, pero tardarán años en producir viviendas. Las medidas restrictivas actúan desde mañana. Ese desfase es el núcleo del problema», subraya Ángel Martínez León.

**Alternativas que protegen sin retirar oferta**

El CGCOAPI comparte el objetivo de proteger a los hogares vulnerables y de facilitar el acceso a la vivienda, y propone alcanzarlo con medidas que no desincentiven el alquiler:

**1. Estabilidad normativa**, mediante un pacto de Estado por la vivienda que fije reglas para al menos una década.

**2. Garantía pública frente al impago** para quien alquile a jóvenes o a hogares vulnerables, de modo que el propietario no necesite seleccionar por solvencia.

**3. Responsabilidad directa de la administración** en el pago y el realojo cuando no exista alternativa habitacional, con plazos cortos y compensación automática al propietario.

**4. Incentivos fiscales en lugar de topes**, que premien a quien alquile por debajo del índice de referencia.

**5. Control del fraude en el alquiler de temporada** mediante registro e inspección, preservando el alquiler temporal legítimo.

**6. Más suelo y licencias más ágiles** para construir vivienda asequible en colaboración público-privada.

**7. Profesionalización del alquiler** a través de agentes colegiados, que aportan contratos seguros, mediación y confianza a ambas partes.

**Consejo General de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API)**
Nota de prensa

*«Los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria vemos cada día cómo propietarios que alquilaban deciden vender o dejar de alquilar. Pedimos a los grupos parlamentarios que, antes de votar la convalidación este viernes, valoren el efecto de esta norma sobre quienes todavía buscan una vivienda. Proteger a quien ya tiene contrato no puede hacerse a costa de quien no lo tiene.»*

[Ángel Martínez León, Presidente Consejo General de los Colegios Oficiales API de España.]

El análisis completo, «RDL 26/2026: Impacto en el mercado de la vivienda», está a disposición de los medios de comunicación.

El **Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de España** es la corporación de Derecho Público que representa y defiende los intereses de los profesionales del sector inmobiliario a nivel nacional, velando por el cumplimiento de la deontología profesional y la transparencia en el mercado.

**Contacto:**
**Gabinete de Comunicación del Consejo General API de España**

**Prensa:** prensa@consejocoapis.org
**Contacto COAPI:** cgcoapi@consejocoapis.org
**Teléfono oficinas centrales:** +(34) 91 547 07 41