

ANÁLISIS DEL USO DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD

El 3% de los propietarios sigue teniendo una vivienda vacía en 2025

- Un 26% de los propietarios de tres o más viviendas admiten tener inmuebles sin uso en la actualidad
- Las principales razones para tener un piso vacío son el mal estado de la propiedad o el desacuerdo entre herederos
- La ocupación ilegal y los gastos de mantener un inmueble que no genera beneficios son las preocupaciones más generalizadas entre propietarios

Madrid, 14 de mayo de 2025

Casi un 3% de los propietarios de viviendas en España tiene algún inmueble vacío, según los datos extraídos a partir de una encuesta de [Fotocasa Research](#) realizada en febrero de 2025. Este porcentaje se ha mantenido prácticamente invariable en las últimas encuestas realizadas, tanto en 2024 como en 2023, y hay que remontarse al año 2022 para observar una variación en este aspecto, ya que entonces la tasa de propietarios con viviendas vacías en España se alzaba hasta el 4% del total.

No obstante, el porcentaje de encuestados con viviendas vacías oscila mucho si se atiende al número de inmuebles que tienen cada uno de ellos. **Entre los propietarios de una sola vivienda, únicamente el 1% tienen pisos vacíos**, mientras que esta tasa aumenta al 6% entre los propietarios de dos viviendas. Por el contrario, entre los propietarios de tres o más viviendas, el 26% de ellos admiten tener algún inmueble vacío. Se trata de porcentajes relativamente estables con relación a los años anteriores.

Al margen de esta mencionada falta de uso, **la gran mayoría de los propietarios destinan alguna de sus viviendas a residencia habitual (97%)**, mientras que un 12% las dedican a segunda residencia, un 8% las alquilan a otros como vivienda habitual, menos de un 1% las arriendan a terceros como inmueble vacacional,

también otro 1% las alquilan por períodos breves de tiempo, y el mencionado 3% mantienen estos pisos vacíos (a tener en cuenta: los porcentajes suman más de un 100% porque existen propietarios que tienen varias viviendas que dedican a distintos usos).

“Gracias a este análisis sabemos que la principal razón por la que existen viviendas vacías es porque no están en condiciones de ser habitadas. Esto indica que el mercado está perdiendo un volumen significativo de inmuebles que podrían dinamizar tanto la compraventa como el alquiler, ampliando así la oferta disponible y ayudando a aliviar la tensión de la demanda. Además, muchas de las causas relacionadas con las preocupaciones de alquilar, como el riesgo de impagos o de deterioro del inmueble, podrían solventarse con una mayor seguridad jurídica y con incentivos específicos que fomenten la salida al mercado de estas viviendas. El reto está en activar este stock oculto”, explica **María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#)**.

Mal estado de la vivienda o disputas hereditarias, principales causas de vivienda vacía

Entre las principales motivaciones de los propietarios para mantener una vivienda vacía, **destaca el hecho de que un determinado inmueble no esté en condiciones de ser vendido o alquilado, ya que necesita reformas**. Un 22% de los encuestados esgrimen esta razón, ocho puntos porcentuales más que en 2024, y se sitúa así como el argumento más común para tener un inmueble sin uso. A continuación, cae al segundo lugar la falta de acuerdo entre los herederos de una vivienda sobre qué uso dar a esta propiedad, algo que señalan el 16% de los encuestados.

Por otro lado, **los propietarios de viviendas vacías indican otras motivaciones, como la desconfianza ante impagos o daños en el piso** (18%) o por temor a no poder recuperarlo en caso de morosidad (10%). Los propietarios también señalan razones como tener alguien cercano (familiar, amigo o conocido) que prevé mudarse a este inmueble en breve (15%), estar ejecutando obras en la vivienda (9%), haber puesto un piso a la venta hace menos de un año (9%), o haber tenido malas experiencias con inquilinos en el pasado (7%).

Los principales problemas para los propietarios son la ocupación ilegal y los gastos de mantener un piso vacío

Por otro lado, **las preocupaciones de los propietarios sobre las consecuencias de tener una vivienda vacía se centran principalmente en la ocupación ilegal: un 50% de los encuestados apuntan a este temor.** En segundo lugar, un 34% de ellos consideran que el principal problema es el coste de mantener un inmueble sin uso y que no genere beneficios, pero sí gastos de comunidad o pagos de impuestos o seguros.

A continuación, **los encuestados consideran que existen otros riesgos como los robos (28%),** las penalizaciones fiscales por tener una propiedad vacía (27%), el deterioro de la vivienda (26%), el agravamiento de pequeños desperfectos, como humedades o fugas, por no ser detectados a tiempo (22%), o la sensación de inseguridad en la finca o en el barrio por la existencia de pisos sin residentes (5%). Por el contrario, un 17% de los propietarios afirma no tener ninguna preocupación por tener una vivienda vacía.

[Sobre Fotocasa](#)

Portal inmobiliario que cuenta con inmuebles de segunda mano, promociones de obra nueva y viviendas de alquiler. Cada mes genera un tráfico de 34 millones de visitas (75% a través de dispositivos móviles). Mensualmente elabora el [índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia sobre la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler.

Toda nuestra información la puedes encontrar en nuestra [Sala de Prensa](#).

[Más información sobre Fotocasa.](#)

[Sobre Fotocasa Research](#)

Desarrollada en 2017 por el Departamento de Comunicación de Fotocasa y la empresa de estudios de mercado The Cocktail Analysis, [Fotocasa Research](#) ofrece información sobre la compraventa, el alquiler, la financiación, la regulación o los perfiles demográficos, entre otros aspectos socioeconómicos del mercado inmobiliario nacional. El objetivo es ofrecer el mayor conocimiento, así como orientar en el momento de vender, comprar o alquilar una propiedad, y también acompañar a los profesionales que necesiten conocer en más profundidad el entorno en el que ejercen su trabajo.

Sobre Adevinta

Adevinta es un grupo de empresas líder en marketplaces digitales y una de las principales empresas del sector tecnológico del país, con más de 18 millones de usuarios únicos al mes en sus plataformas de los sectores inmobiliario ([Fotocasa](#) y [habitaclia](#)), empleo ([InfoJobs](#)), motor ([coches.net](#) y [motos.net](#)) y compraventa de artículos de segunda mano ([Milanuncios](#)).

Los negocios de Adevinta han evolucionado del papel al online a lo largo de más de 40 años de trayectoria en España, convirtiéndose en referentes de Internet. Con sede en Barcelona, la compañía cuenta con una plantilla de más de 1.000 personas comprometidas con fomentar un cambio positivo en el mundo a través de tecnología innovadora, otorgando una nueva oportunidad a quienes la están buscando y dando a las cosas una segunda vida.

Adevinta tiene presencia mundial en 10 países. El conjunto de sus plataformas locales recibe un promedio de 2.500 millones de visitas cada mes.

Más información en [adevinta.es](#)

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26