

ANÁLISIS DEL MERCADO DE ALQUILER TEMPORAL EN ESPAÑA

Los contratos temporales se estabilizan: suponen el 7% del mercado del alquiler, igual que hace un año

- Se incrementa el desequilibrio entre la oferta cada vez más numerosa y la demanda menguante de alquiler temporal
- Los jóvenes son quienes más recurren a este tipo de arrendamientos para periodos inferiores a doce meses
- En Andalucía (11%) y la Comunidad Valenciana (10%) es donde están más generalizados los contratos de alquiler temporal

Madrid, 4 de junio de 2025

El porcentaje de contratos de alquiler temporal con una duración inferior a once meses se ha estabilizado en el 7% del total del mercado de arrendamiento de vivienda español en 2025, según los datos extraídos a partir de una encuesta de [**Fotocasa Research**](#). Esta cifra se ha mantenido estable respecto al pasado año, ya que se registró la misma tasa de alquileres temporales en las encuestas del pasado año.

Y es que, **la gran mayoría (77%) de los contratos de alquiler en España son de vivienda habitual**, un porcentaje que se ha mantenido prácticamente estable durante los últimos meses. Tras los mencionados contratos de arrendamiento temporal (que representan el 7% del total), se encuentran los convenios de alquiler social (que se sitúan en el 5%), seguidos de los arrendamientos de habitaciones (4%), los alquileres con opción a compra (4%), y otros tipos de contrato (3%). Se trata en todos los casos de porcentajes muy estables en el tiempo.

“El impacto del alquiler de temporada está aún por determinar, especialmente tras la entrada en vigor del Real Decreto en 2025. Esta normativa introduce un marco mucho más exigente para los arrendadores, con medidas como la inscripción en la Ventanilla Única Digital y la obtención de un número de registro

oficial para operar en plataformas digitales. Aunque su objetivo es acabar con los alquileres irregulares observaremos con atención qué ocurre tras el periodo de transición que finaliza el 1 de julio: si estas exigencias acaban profesionalizando este mercado o si, por el contrario, dificultan la accesibilidad a la vivienda en determinadas zonas”, explica **María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa**.

Se incrementa el desequilibrio entre oferta y demanda de alquiler temporal

Por otro lado, existe un notable desequilibrio en el mercado entre la oferta y la demanda de alquiler temporal. **Si bien la mayoría de los propietarios (61%) alquilan o intentan alquilar una vivienda para estancias de larga duración (un año o más), este porcentaje se ha reducido en cinco puntos** con relación a la encuesta de septiembre de 2024. Por el contrario, los propietarios que buscan alquilar para una estancia breve o de corta duración (menos de un año) se han incrementado dos puntos, hasta el 34%, en este periodo, y quienes están abiertos a ambas modalidades han crecido tres puntos, hasta el 5%.

En cambio, los inquilinos dispuestos a alquilar una vivienda por un periodo temporal se han reducido tres puntos entre septiembre de 2024 y febrero de 2025, hasta llegar al 17% del total, mientras que quienes están dispuestos a aceptar arrendamientos indistintamente de larga o corta duración han caído cinco puntos, hasta el 3%. En cambio, los inquilinos que optan por alquilar o intentar alquilar una vivienda para una estancia de un año o más de duración han pasado del 72% al 81% en el último semestre. Así pues, **los propietarios que de alguna manera ofrecen alquileres temporales de vivienda en el mercado inmobiliario español han crecido del 34% al 39% en medio año, mientras los inquilinos que demandan este tipo de contratos de corta duración han bajado del 28% al 20% en este mismo periodo**.

Los jóvenes son quienes más recurren al alquiler temporal

Por edades, los jóvenes son quienes más recurren a este tipo de contratos temporales de alquiler. **En la franja de 18 a 24 años, quienes habitan en una vivienda con este tipo de convenios representan el 14% del total**. Esta cohorte de población es también la que tiene mayor diversidad en la tipología de contratos

de arrendamiento: un 9% ha firmado un acuerdo para alquilar una habitación, un 7% dispone de un convenio de arrendamiento social, un 6% lo tiene con opción a compra, y un 2% cuenta con otro tipo de contratos. Únicamente el 61% dispone de un acuerdo de alquiler de vivienda habitual.

Por el contrario, **a mayor edad, incrementa progresivamente la opción de contar con un contrato de vivienda habitual, una alternativa que llega al 82% en la franja de 55 a 75 años**, mientras que disminuyen otras fórmulas de contratación de alquiler. Lógicamente, este fenómeno se acentúa de forma más marcada en esta franja de edad más senior (la mencionada cohorte de 55 a 75 años): solo un 3% tiene un contrato temporal de alquiler, un 4% dispone de un acuerdo con opción a compra, un 5% cuenta con un convenio de alquiler social, un 2% de arrendamiento de habitaciones, y un 5% ha firmado otro tipo de contratos.

Los contratos de arrendamiento temporal son más numerosos en Andalucía y la Comunidad Valenciana

A nivel territorial, es claramente en Andalucía (11%) y la Comunidad Valenciana (10%) donde más están generalizados los contratos de alquiler temporal. **Por el contrario, en Cataluña (4%) y la Comunidad de Madrid (4%) estas fórmulas son más minoritarias**, mientras que en el resto de las comunidades autónomas el porcentaje se encuentra en un 6%. Si se observan otros tipos de contratación, destaca el porcentaje de contratos de alquiler por habitaciones que existe en la Comunidad Valenciana (10%) y en la Comunidad de Madrid (7%), un fenómeno mucho menor en otros territorios.

Por último, **entre las motivaciones de los propietarios para preferir ofrecer una vivienda en régimen de alquiler temporal por encima de otras opciones, destacan la reducción del riesgo de impago (38%)**, la mayor seguridad jurídica, por ejemplo, para sustituir más fácilmente un inquilino (36%), la posibilidad de recuperar la vivienda en poco tiempo (31%), el tener un mayor control sobre el uso del inmueble (31%), o por la posibilidad de obtener una mayor rentabilidad (29%).

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 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