

## EXPERIENCIA EN ALQUILER EN 2025

# El precio del alquiler es el factor más importante para el 61% de los inquilinos

- No tener que invertir en reformas es importante para el 49% de los inquilinos y que tenga el número adecuado de habitaciones es básico para el 39%
- Para el 37% es relevante que la vivienda tenga buenas conexiones de transporte y para un 32% que esté cerca del trabajo o centro de estudios
- El 77% de los contratos son para vivienda habitual, un 7% para alquiler temporal

Madrid, 4 de agosto de 2025

La búsqueda de un inmueble de alquiler viene condicionada por distintas circunstancias, de las cuales la más relevante sigue siendo que el precio se enmarque en el presupuesto con el que el inquilino cuenta. Se trata de un factor fundamental para el 61% de los españoles que ha alquilado o intentado alquilar una vivienda en los últimos doce meses. Es el mismo porcentaje que el alcanzado el año anterior, lo que revela la estabilidad de esta situación. Esta es una de las principales conclusiones del informe "[Experiencia en alquiler en 2025](#)", elaborado por [Fotocasa Research](#) y que traza una exhaustiva radiografía del mercado de la vivienda en arrendamiento.

Los siguientes condicionantes que más toman en consideración los demandantes de alquiler siguen siendo **que no haya que invertir en reformar el inmueble y que disponga del número de habitaciones adecuado**. La primera cuestión sigue siendo apoyada por el 49%, mientras que la segunda experimenta un incremento desde el 33% al 39%. Con este último porcentaje también encontramos la idoneidad de que la vivienda cuente con servicios cerca: centro médico, farmacias, supermercados, etcétera, un factor que en 2024 tan solo alcanzaba el 32%.

### Lo que más consideran

→ Que el precio se ajuste a su presupuesto

→ No tener que invertir en reformas

→ El número de habitaciones

### Lo que menos consideran

→ Que tenga piscina

→ Que sea una zona en crecimiento

→ Que tenga zonas comunes

“El hecho de que el precio sea el factor más importante para los inquilinos refleja la creciente presión económica sobre los hogares, en un momento en el que los precios del alquiler se encuentran en máximos históricos. Este aumento en la sensibilidad al precio indica que muchos demandantes están priorizando la asequibilidad por encima de otras consideraciones, como la ubicación o las características del inmueble. En el último año, la subida de los precios del alquiler ha llevado a que los inquilinos se vean obligados a ajustar sus expectativas y limitar sus opciones al coste. Además, observamos que esta situación se mantiene estable respecto al año anterior, lo que evidencia que no se trata de algo puntual, sino de un fenómeno estructural que refleja el desequilibrio entre oferta y demanda. La vivienda en alquiler se está convirtiendo en un bien cada vez más inaccesible para una parte significativa de la población, especialmente para los jóvenes, que son quienes más interactúan con este mercado de las rentas”, **comenta María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

Muy cerca de estos primeros factores más valorados se encuentra que **la ubicación de la vivienda comporte buenas conexiones con el transporte público.** El 37% de los consultados coincide en la ponderación de este aspecto, una cifra que ya recogía la encuesta de 2024.

Igualmente destaca en estas valoraciones el hecho de que **el inmueble esté cerca del trabajo o del centro de estudios,** con un 32 % de respaldo, así como que **el barrio o los vecinos sean del agrado del demandante** (se incrementa del 24% al 28%) o que la vivienda tenga buenos accesos por carretera, elemento que sube del 24% al 27%. De hecho, en **general se percibe un moderado aumento en el nivel de exigencia** en cuanto a las características de los inmuebles entre los demandantes de casa de alquiler.

## Características consideradas en la vivienda de alquiler (% de demandantes que las tienen en cuenta en su búsqueda)

|   | 2022 | 2023 | 2024 | 2025   |
|---|------|------|------|--------|
| Que el precio encaje con el presupuesto                             | 66 % | 60 % | 61%  | 61 %   |
| No tener que invertir dinero en reformas                            | 53 % | 49 % | 49%  | 49 %   |
| Que tenga servicios cerca   | 33 % | 35 % | 32 % | 39 % ▲ |
| El número de habitaciones   | 40 % | 36 % | 33 % | 39 % ▲ |
| Buenas conexiones de transporte público                             | 35 % | 35 % | 37 % | 37 %   |
| Que esté cerca del trabajo o centro de estudios                     | 29 % | 31 % | 31 % | 32 %   |
| Que el barrio/vecinos sean de mi agrado                             | 30 % | 29 % | 24 % | 28 % ▲ |
| Que tenga buenos accesos por carretera                              | 23 % | 24 % | 24 % | 27 % ▲ |
| Los materiales de la vivienda                                       | 22 % | 20 % | 21 % | 23 %   |
| Que tenga plaza de garaje   | 21 % | 22 % | 19 % | 22 % ▲ |
| Que tenga terraza   | 27 % | 25 % | 20 % | 22 %   |
| La orientación  | 24 % | 23 % | 20 % | 22 %   |
| Los metros cuadrados  | 24 % | 22 % | 19 % | 22 % ▲ |
| La distribución   | 26 % | 23 % | 21 % | 21 %   |
| Que esté cerca de mi familia/amigos                                 | 16 % | 16 % | 18 % | 17 %   |
| Que tenga una altura que yo busco                                   | 18 % | 17 % | 16 % | 16 %   |
| Que esté en un barrio residencial/alejado de aglomeraciones/tráfico | 16 % | 15 % | 14 % | 15 %   |
| Que sea una zona con muchas actividades de ocio                     | 10 % | 12 % | 10 % | 12 %   |
| En una zona con buenos colegios                                     | 8 %  | 11 % | 10 % | 12 % ▲ |
| Que sea una zona con muchas actividades de ocio                     | 11 % | 10 % | 12 % | 10 %   |
| Que tenga trastero  | 12 % | 11 % | 10 % | 11 %   |
| Que tenga zonas comunes   | 10 % | 11 % | 8 %  | 11 % ▲ |
| Que sea una zona en crecimiento                                     | 7 %  | 9 %  | 8 %  | 10 %   |
| Que tenga piscina   | 6 %  | 7 %  | 6 %  | 7 %    |

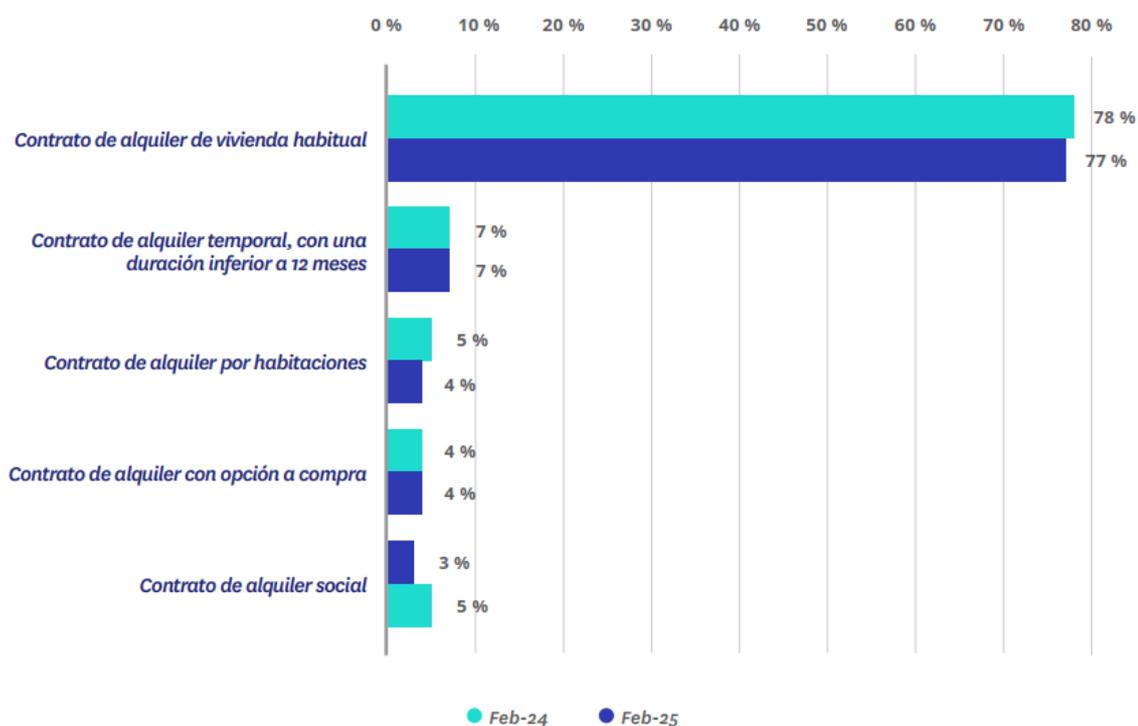
El 77% de los contratos de alquiler son para vivienda habitual

Tres de cada cuatro particulares residen en España en una vivienda de su propiedad, mientras que el 25% restante vive en régimen de alquiler. Son datos muy cercanos a los registrados el año anterior, cuando los primeros eran el 76%. **Al fijarnos en concreto en la situación residencial de ese 25% de inquilinos vemos que la mayoría, en concreto**

**el 77% de ellos, tiene firmado un contrato de alquiler de vivienda habitual.** Es una cifra muy próxima a la del año anterior, cuando era del 78%. Muy lejos de este porcentaje se encuentra el correspondiente a los **inquilinos con un contrato temporal, con una duración inferior a doce meses. Estos constituyen el 7%**, el mismo dígito que en el estudio del año anterior.

En cifras mucho más reducidas se sitúan los **inquilinos con contratos de alquiler con opción a compra** (4%, la misma cifra que en 2024, pero con tendencia a la baja). Por su parte, los que se acogen a un **contrato de alquiler social** recuperan el 5% de 2023, subiendo dos puntos porcentuales respecto al 3% de doce meses después. Por su parte, **el contrato de alquiler por habitaciones baja del 5% al 4%**. Este tipo de contrato se da con más frecuencia entre los jóvenes de 18 a 24 años, que lo mantienen en un 9% de los casos (10% en 2024).

### Situación residencial de los inquilinos por tipo de contrato



## 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](mailto:comunicacion@fotocasa.es)

620 66 29 26