

EL SEGMENTO INVERSOR EN EL MERCADO INMOBILIARIO

El porcentaje de inversores que compran una vivienda para destinarla al alquiler cae hasta el 77%, siete puntos menos en un año

- El alquiler de larga duración sigue siendo la principal opción de los inversores (61%), aunque pierde peso respecto a 2024, igual que el alquiler vacacional
- La rentabilidad se mantiene como la razón central para arrendar (68%), pero retrocede cuatro puntos
- La percepción de la vivienda como una apuesta a largo plazo marca un mínimo histórico (58%) entre el colectivo inversor
- [Aquí se puede descargar el informe completo "El segmento inversor en el mercado inmobiliario en 2025"](#)

Madrid, 4 de febrero de 2026

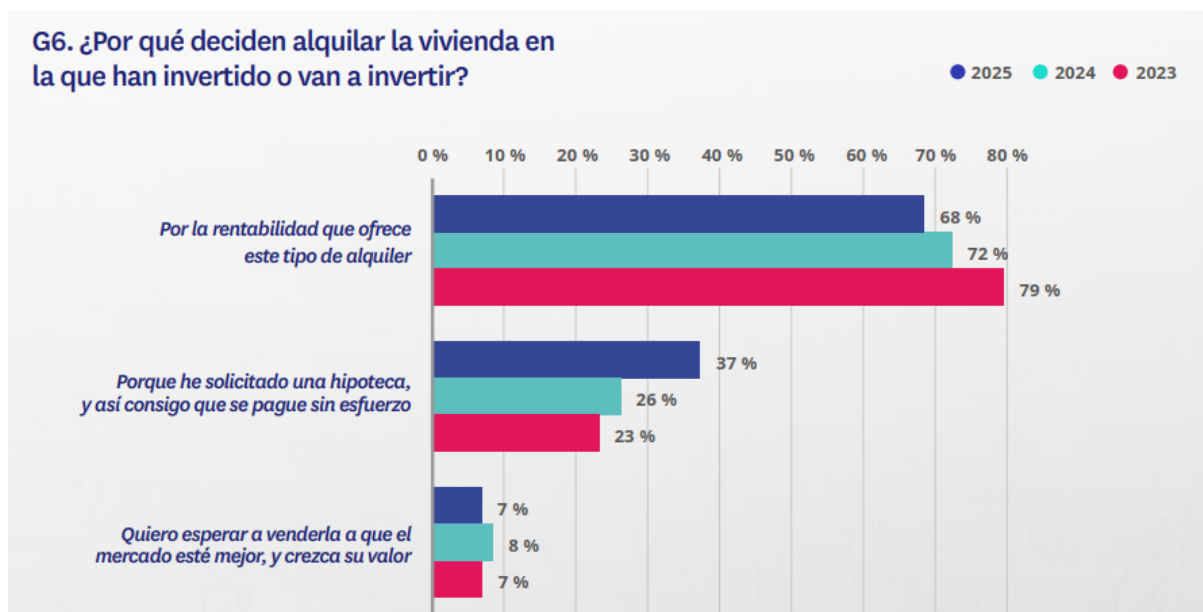
El mercado inmobiliario muestra un cambio de tendencia en el comportamiento de los demandantes que adquieren vivienda como inversión. En 2025, se ha producido un descenso significativo en el volumen de inversores que ponen su inmueble en el mercado del arrendamiento. En concreto, el porcentaje de compradores que destinan la vivienda que compran al mercado del alquiler se ha desplomado siete puntos porcentuales, hasta representar un 77% del total, frente al 84% registrado doce meses antes, **según los datos analizados en el informe "[El segmento inversor en el mercado inmobiliario en 2025](#)", realizado por **Fotocasa Research**.**

“La rentabilidad de la vivienda en alquiler está actualmente limitada por ley. La actualización anual de las rentas queda sujeta al Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV), que fija topes máximos a las subidas. Cuando se restringe de este modo la rentabilidad, es lógico que una parte de los propietarios se desincentive a mantener sus viviendas en el mercado del alquiler. De hecho, un 43% de los propietarios podría retirar su vivienda una vez finalice el

contrato vigente, una decisión que tendría un impacto muy negativo en un mercado que ya atraviesa la mayor crisis de oferta de su historia. La reducción de la rentabilidad no solo frena la entrada de nueva oferta, sino que acelera la salida de la ya existente. Por lo que el descenso del perfil inversor es una mala noticia para el mercado. La experiencia demuestra que intervenir un mercado sin el consenso de una de sus partes fundamentales, quien aporta la oferta, genera efectos contrarios a los deseados. En lugar de aliviar la tensión de precios, se profundiza el desequilibrio entre oferta y demanda, agravando los problemas de acceso a la vivienda”, **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

Al desglosar el destino de estas viviendas dentro del mercado del arrendamiento, el alquiler de larga duración se mantiene como la opción prioritaria, aglutinando un 61% del total. Sin embargo, esta cifra es inferior al 64% registrado en 2024. Por su parte, **la opción de los arrendamientos para estancias cortas o vacacionales también pierde fuerza:** actualmente constituyen el 16% de los casos, frente al 20% que representaban hace un año.

Cae la rentabilidad esperada por los inversores



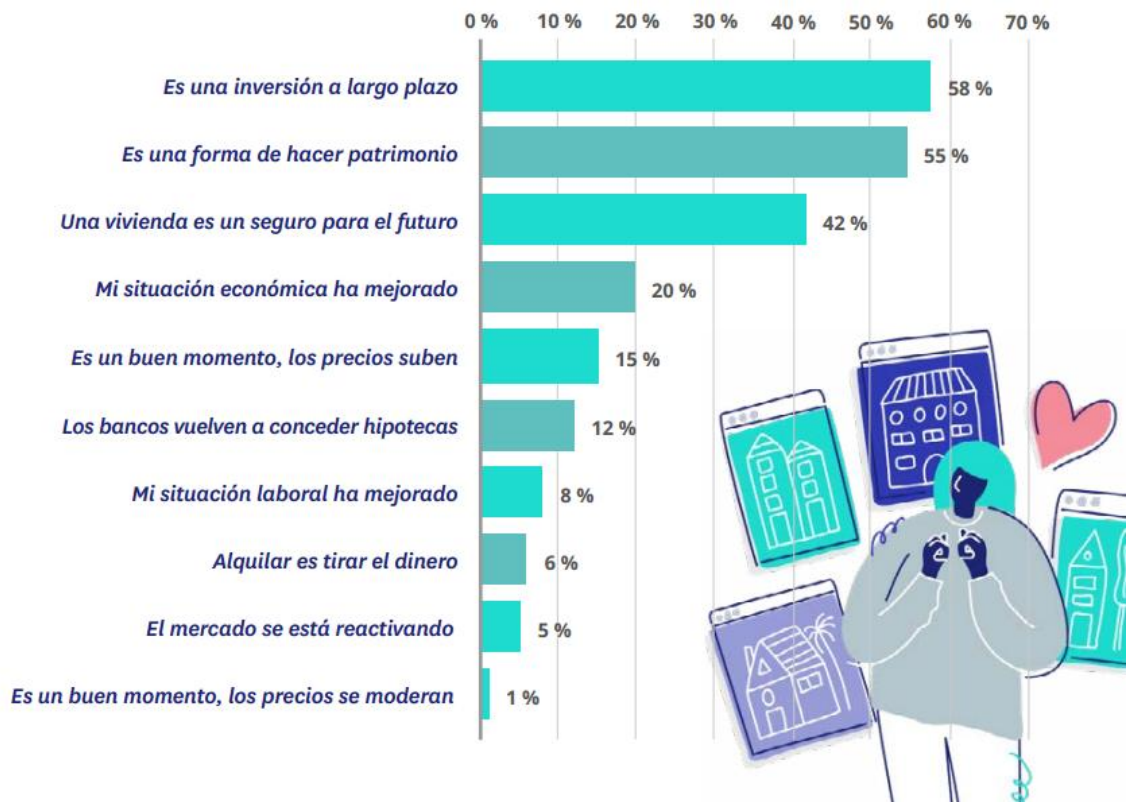
Al analizar las razones que llevan a los inversores a poner su vivienda en alquiler, el motivo principal sigue siendo indiscutiblemente la rentabilidad que ofrece el arrendamiento, señalada por el 68% de los consultados. No obstante, **este indicador ha sufrido un retroceso de cuatro puntos porcentuales respecto al año anterior, cuando alcanzaba el 72%**. Esta diferencia es aún más marcada si se compara con el ejercicio 2023, cuando los inversores en vivienda que apostaban por el mercado del alquiler alcanzaban el 79% del total.

En contrapartida, gana un peso muy relevante la vinculación de esta inversión con la financiación hipotecaria. El 37% de los particulares que compran para alquilar lo hacen con el objetivo de pagar más fácilmente la hipoteca solicitada. **Este porcentaje es significativamente más alto que el 26% anotado doce meses antes**, lo que refleja un cambio en la percepción de este perfil inversor, vinculado a una relajación de los tipos de interés, que hace más asequible el crédito hipotecario. Por último, existe un 7% de propietarios que mantiene la vivienda en alquiler a la espera de que el mercado mejore para venderla y obtener una plusvalía, una cifra muy similar al 8% registrado en 2024.

Se reduce el valor a largo plazo de la inversión en vivienda

El informe de [Fotocasa Research](#) también pone el foco en la mentalidad y las expectativas de quienes invierten. Una de las conclusiones más destacadas de 2025 es la pérdida de confianza en la vivienda como apuesta a largo plazo. **El 58% de los particulares demandantes de vivienda como inversión creen que la compra es una inversión a largo plazo, pero este dato supone un descenso sensible respecto al 63% registrado en 2024** y, sobre todo, frente al 70% de 2023. Se trata, por tanto, de un retroceso de doce puntos porcentuales en tan solo dos años, que fija un mínimo en la serie histórica de este informe.

G7. Porcentaje de demandantes inversores que coinciden con estos motivos



Junto a la visión a largo plazo, los inversores esgrimen otros argumentos tradicionales. **Un 55% considera que comprar vivienda es una forma de hacer patrimonio**, una cifra idéntica a la del año anterior. Asimismo, un 42% ve el inmueble como un seguro de cara al futuro, frente al 44% de 2024. Estas tendencias marcan una línea continuista, a diferencia de la drástica caída en la percepción de la inversión a largo plazo.

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**.

En Fotocasa Group, **unimos personas y propiedades** a través de una plataforma inteligente, diseñada para hacer que **buscar, comprar o alquilar vivienda** sea una experiencia más fácil, transparente y eficiente.

Nuestra visión es clara: **ser el lugar donde tu nuevo hogar te encuentra**.

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs García

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26