

TRES AÑOS DE LA APROBACIÓN DE LA LEY DE VIVIENDA

El alquiler temporal sigue ganando terreno: el 29% de los propietarios se plantea pasar al alquiler temporal a causa de las regulaciones de la Ley de Vivienda

- La reducción del riesgo de impago y la mayor seguridad jurídica impulsan el giro hacia contratos menos estables
- La Comunidad Valenciana y Andalucía lideran el fenómeno, con más del 37% de propietarios oscilando hacia el alquiler temporal

Madrid, 27 de abril de 2026

Tres años después de la aprobación de la Ley de Vivienda, el mercado del alquiler comienza a evidenciar cambios significativos en el comportamiento de los propietarios. Actualmente, **el 29% de los arrendadores se plantean o directamente ya han pasado del alquiler de larga duración al alquiler temporal como consecuencia directa de las regulaciones introducidas por la normativa**. En concreto, un 11% de los propietarios considera bastante probable realizar este cambio, un 6% lo ve totalmente probable, y un 12% asegura que ya está operando bajo esta modalidad hoy en día. En conjunto, estos datos reflejan una tendencia clara hacia modelos de arrendamiento más flexibles como es el caso del alquiler temporal, frente a los contratos residenciales tradicionales a largo plazo. Por el contrario, un 46% de los propietarios de viviendas en alquiler no ven nada probable hacer este cambio hacia el arrendamiento temporal, y un 26% lo consideran poco probable, **según los datos extraídos a partir de una encuesta de [Fotocasa Research](#) realizada en febrero de 2026**.

"Aunque ambas modalidades están reguladas, conviene matizar que el alquiler temporal, a diferencia del arrendamiento de vivienda habitual, no está sujeto de forma general a límites de precio en la mayor parte del territorio. Este diferencial regulatorio explica que una parte de los propietarios esté desplazando su vivienda desde el alquiler de larga duración hacia fórmulas temporales. La razón es

fundamentalmente económica, ya que la rentabilidad sigue siendo el principal motor de decisión para quien pone una vivienda en alquiler. En un contexto de mayor intervención e inseguridad jurídica, muchos arrendadores buscan fórmulas que les ofrezcan mayor flexibilidad, control y capacidad de ajustar precios. El alquiler temporal responde a estas necesidades y, en muchos casos, permite obtener ingresos más elevados”, **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

El alquiler temporal gana peso como respuesta a la incertidumbre

El giro hacia el alquiler temporal responde principalmente a factores vinculados a la gestión del riesgo y la seguridad jurídica. **Entre los principales motivos señalados por los propietarios destaca la intención de reducir el riesgo de impago, un punto mencionado por el 33% de los encuestados,** seguido muy de cerca por la búsqueda de una mayor seguridad jurídica (32%), al permitir una rotación más ágil de inquilinos.

Asimismo, **un 27% de los propietarios valora el mayor control sobre el uso de la vivienda, mientras que un 25% apunta a la posibilidad de obtener una mayor rentabilidad mediante precios más elevados.** Otros factores relevantes son la capacidad de recuperar la vivienda en un corto plazo (24%), el aumento de la demanda de alquiler temporal (21%) y la posibilidad de disfrutar del inmueble en periodos vacacionales (20%). Igualmente, también influyen aspectos como la flexibilidad para ajustar precios según la temporada (20%).

Mayor tendencia en la Comunidad Valenciana y Andalucía

Si se analizan los principales mercados inmobiliarios de España, se observa que el impacto de esta tendencia no es homogéneo en todo el territorio. Por comunidades autónomas, **la Comunidad Valenciana lidera este fenómeno, con un 41% de propietarios que ya han pasado o prevén cambiar del arrendamiento a largo plazo hacia el alquiler temporal como consecuencia de la Ley de Vivienda.** Le sigue Andalucía, con un 37%, mientras que Cataluña registra un 23% y la Comunidad de Madrid un 22%.

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**.

Fotocasa Group forma parte de Scout24, el grupo tecnológico alemán líder en Europa que opera **ImmoScout24**.

Sobre Scout24

Scout24 es una de las empresas tecnológicas líderes en Alemania. Con el marketplace [ImmoScout24](#), especializado en el sector residencial y comercial, conectamos con éxito a propietarios, agentes inmobiliarios, inquilinos y compradores desde hace más de 25 años.

Con aproximadamente 19 millones de usuarios al mes en su web o aplicación, **ImmoScout24 es el líder del mercado en listados y búsqueda inmobiliaria digital**. Para digitalizar el proceso de las transacciones inmobiliarias, ImmoScout24 desarrolla continuamente nuevos productos y construye un ecosistema conectado y rico en datos para el alquiler, la compra y el sector inmobiliario comercial en Alemania y Austria. Scout24 es una sociedad anónima que cotiza en bolsa (ISIN: DE000A12DM80, Ticker: G24) y miembro del DAX, así como del DAX 50 ESG y el DAX 50 ESG+.

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs García

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26