

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

Menos del 3% de los propietarios en España mantiene una vivienda vacía

- Los propietarios con tres o más inmuebles concentran el mayor porcentaje de vivienda vacía: más de uno de cada cuatro reconoce tener alguna sin uso
- El mal estado o la necesidad de reforma se consolida como el principal motivo para mantener una vivienda vacía, seguido de los conflictos hereditarios y la desconfianza hacia eventuales inquilinos
- La principal preocupación de los propietarios de viviendas vacías es la ocupación: el temor crece más de 12 puntos en un año

Madrid, 19 de mayo de 2026

El mercado residencial español continúa mostrando una baja incidencia de vivienda vacía entre los particulares. En el primer semestre de 2026, menos del 3% de los propietarios en España asegura tener actualmente una vivienda vacía, un porcentaje prácticamente estable respecto al mismo periodo de 2025. De hecho, el uso predominante que los propietarios hacen de sus inmuebles sigue siendo el de residencia habitual. En concreto, el 97% de los propietarios utiliza alguna de sus viviendas como residencia principal, ligeramente por encima que un año antes. Por otro lado, el porcentaje de propietarios que destina viviendas a segunda residencia desciende ligeramente, pasando del 12% al 11%. También cae el porcentaje de propietarios que alquilan sus inmuebles como residencia habitual, del 8% al 7%, mientras que el alquiler vacacional o de corta estancia se mantiene en cifras muy reducidas, por debajo del 1%, **según los datos extraídos a partir de una encuesta de [Fotocasa Research](#) realizada en el primer semestre de 2026.**

"La vivienda vacía entre particulares sigue siendo un fenómeno muy reducido y la gran mayoría lo hace por motivos involuntarios como el mal estado del inmueble, conflictos hereditarios o desconfianza hacia los inquilinos. Sin embargo, las causas

han variado y lo que más llama la atención es que el clima de inseguridad jurídica está paralizando decisiones que podrían poner más vivienda en el mercado. Por lo tanto, medidas que aporten seguridad en el alquiler, que faciliten la rehabilitación y resuelvan los bloqueos legales en herencias serían mucho más efectivas para movilizar esos inmuebles que las penalizaciones fiscales", **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

Si el análisis se realiza sobre el conjunto de viviendas en propiedad y no sobre el número de propietarios, los datos reflejan una situación similar. El 80% de las viviendas en propiedad en España son residencias habituales, según datos del primer semestre de 2026, frente al 79% del año anterior. Las segundas residencias representan el 9% del total, **mientras que las viviendas vacías alcanzan el 2%, ligeramente por debajo del porcentaje de 2025.**

Cataluña registra la menor tasa de viviendas vacías de España

Por comunidades autónomas, **Baleares y Canarias son los territorio con mayor proporción de propietarios que asegura mantener viviendas vacías, con porcentajes ligeramente por encima de 3% en el primer semestre de 2026.** Andalucía también presenta porcentajes superiores a la media nacional, situándose en un 3%. En cambio, Cataluña se mantiene entre las comunidades con menor incidencia, por debajo del 2%, mientras que Madrid pasa del 2% al 3%. La Comunidad Valenciana permanece estable en el 2%. A nivel nacional, el análisis del tiempo que estas viviendas permanecen desocupadas muestra un cambio de tendencia. **En el primer semestre de 2026, el 49% de las viviendas vacías lleva más de dos años sin uso,** frente al 43% registrado en 2025. Por el contrario, disminuye el peso de las viviendas que llevan vacías menos de dos años, pasando del 57% al 52%.

En cuanto a las razones que explican por qué los propietarios mantienen inmuebles vacíos, **el principal motivo en el primer semestre de 2026 es que la vivienda no se encuentra en condiciones adecuadas para ser vendida o alquilada y necesita reformas,** una razón mencionada por el 21% de los propietarios, siete puntos más que el año anterior. El segundo motivo más frecuente son los desacuerdos entre herederos sobre el uso de la vivienda heredada, que pasan del 14% al 18%. En tercer lugar, aparece la desconfianza

hacia los inquilinos, relacionada con el temor a impagos o daños en la vivienda, que prácticamente se duplica en un año y alcanza el 14%.

Otros factores relevantes son que la vivienda se encuentra en obras, citado por el 12% de los propietarios; que el inmueble está en venta desde hace menos de un año, con un 11%; o la previsión de que un familiar, amigo o conocido vaya a vivir próximamente en ella, aunque esta razón pierde peso y cae del 16% al 9%. Asimismo, **aumentan los propietarios que consideran que en la zona donde se encuentra la vivienda no existe suficiente demanda, pasando del 4% al 8%**, mientras que disminuye el temor a no poder recuperar el inmueble en caso de impago, que cae del 7% al 4%.

El número de propiedades en posesión también influye directamente en la probabilidad de mantener una vivienda vacía. Entre quienes solo tienen una vivienda, apenas el 1% reconoce mantenerla sin uso. Sin embargo, **el porcentaje aumenta hasta el 9% entre los propietarios de dos inmuebles y se dispara hasta el 26% entre quienes poseen tres o más viviendas.**

Hombre de 54 años y clase media, perfil del propietario de viviendas vacías

El perfil del propietario de una vivienda vacía en España corresponde mayoritariamente a un hombre (representa el 58% del total), tiene entre 55 y 75 años en más de la mitad de los casos y una edad media de 54 años. Además, pertenece principalmente a la clase media, vive con su pareja e hijos y cuenta, de forma mayoritaria, con dos inmuebles en propiedad. **Respecto a las preocupaciones asociadas a mantener una vivienda vacía, la ocupación se sitúa como el principal temor de los propietarios y además gana relevancia de forma significativa.** En el primer semestre de 2026, el 55% afirma preocuparse por la posibilidad de que ocupen el inmueble, frente al 43% registrado un año antes.

Por detrás se sitúa **el coste económico que supone mantener una vivienda sin rentabilidad, incluyendo seguros, impuestos o gastos de comunidad, una preocupación mencionada por el 34% de los propietarios**, aunque pierde peso respecto al año anterior. También desciende la inquietud por el deterioro derivado del abandono de la vivienda, así como el miedo a robos o a que

pequeños desperfectos se agraven por no detectarse a tiempo. En cambio, crece ligeramente la preocupación relacionada con posibles impuestos o penalizaciones específicas vinculadas a tener una vivienda vacía, pasando del 14% al 15% en el último año.

[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**.

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