

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El peso del alquiler temporal cae por primera vez desde 2024 y actualmente representa el 6% de los contratos de alquiler

- El peso del alquiler temporal cae por primera vez desde 2024 y pierde presencia dentro del segmento arrendatario
- Los propietarios reducen su predisposición a pasarse al alquiler temporal por las restricciones de la Ley de Vivienda
- Los jóvenes son quienes más recurren a los contratos inferiores a un año
- Andalucía es la comunidad que cuenta con más contratos de alquiler temporal

Madrid, 18 de junio de 2026

El alquiler temporal comienza a perder fuerza dentro del mercado del arrendamiento en España. Durante el primer semestre de 2026, los contratos de alquiler temporal, entendidos como aquellos con una duración inferior a 12 meses, representan el 6% del total de contratos de alquiler, frente al 7% registrado tanto en 2024 como en 2025. Se trata de la primera caída de esta modalidad en los últimos años y apunta a un cambio de tendencia en el comportamiento del mercado, **según los datos extraídos a partir de una encuesta de [Fotocasa Research](#) realizada en el primer semestre de 2026**. En paralelo, el mercado del alquiler experimenta cambios en otras modalidades contractuales. El alquiler de vivienda habitual sigue siendo ampliamente mayoritario, aunque pierde peso al pasar del 77% en 2025 al 74% en 2026. Mientras, crecen otras fórmulas como el alquiler social, que pasa del 5% al 7%, o el alquiler por habitaciones, que aumenta del 4% al 6% en solo un año.

"El descenso del alquiler temporal refleja que las restricciones regulatorias están teniendo un efecto directo sobre las decisiones de los propietarios. Si en los últimos años muchos arrendadores contemplaron esta modalidad como una vía para ganar flexibilidad y reducir riesgos, ahora se detecta menor intención de

trasladar viviendas desde el alquiler habitual hacia contratos de corta duración. Sin embargo, la oferta de alquiler de larga duración no ha aumentado, lo que confirma que el alquiler temporal no era el principal problema del mercado. El desequilibrio sigue siendo la insuficiencia de oferta para absorber una demanda cada vez más intensa. Además, la presión de la demanda continúa en máximos, lo que provoca que miles de inquilinos sigan encontrando serias dificultades para acceder a una vivienda”, **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

Consecuencias de las restricciones de la Ley de Vivienda

La reducción del alquiler temporal coincide con una menor predisposición de los propietarios a transformar sus viviendas de alquiler habitual en alquileres de corta duración, principalmente a causa de las limitaciones impuestas por la Ley de Vivienda. **Las previsiones de los propietarios a transformar sus viviendas de alquiler habitual en alquileres temporales se reducen en 2026 tras el repunte registrado el año anterior.** En concreto, el porcentaje de propietarios que considera total o bastante probable pasar de contratos estables, superiores a un año, a contratos temporales inferiores a 12 meses, se sitúa en el 18% en el primer semestre de 2026 (casi al mismo nivel de 2024), frente al 26% de 2025.

En paralelo, **aumenta de forma sostenida el porcentaje de propietarios que rechaza optar por el alquiler temporal.** Así, quienes consideran nada o poco probable realizar este cambio pasan del 46% en 2024 al 62% en 2025, y alcanzan el 69% en 2026. Además, el peso de los propietarios que ya operan en la modalidad de alquiler temporal está frenando su evolución. En 2024, el 7% afirmaba alquilar ya su vivienda para periodos inferiores a un año, porcentaje que subió hasta el 12% en 2025 y que alcanza el 13% en el primer semestre de 2026.

La rentabilidad pierde peso como motivo del alquiler temporal

Entre los propietarios que alquilan o se plantean alquilar sus viviendas para periodos inferiores a un año, **la búsqueda de una mayor rentabilidad sigue siendo una de las principales razones, aunque pierde fuerza respecto al año anterior.** En 2025, un 29% señalaba el incremento del precio como principal incentivo, mientras que en 2026 el porcentaje desciende hasta el 23%. También retroceden las motivaciones vinculadas a la reducción del riesgo de impago y a la

mayor seguridad jurídica. El 38% de los propietarios mencionaba en 2025 la reducción del riesgo de impago como motivo para recurrir al alquiler temporal, frente al 32% en 2026. Del mismo modo, quienes consideran que esta modalidad ofrece una mayor facilidad para sustituir a un inquilino pasan del 36% al 32%. En cambio, gana peso el interés por disponer de la vivienda durante las vacaciones. Mientras en 2025 un 16% justificaba el alquiler temporal por esta razón, en 2026 el porcentaje aumenta hasta el 21%.

Los jóvenes son quienes más recurren al alquiler temporal

Por razones de ciclo vital, el alquiler temporal tiene una implantación especialmente elevada entre los segmentos más jóvenes de la población. **En el primer semestre de 2026, el 10% de las personas de entre 25 y 34 años vive en una vivienda con contrato temporal inferior a un año, siendo el grupo con mayor presencia de esta modalidad.** Le siguen los jóvenes de entre 18 y 24 años, con un 7%, y las personas de entre 35 y 44 años, con otro 7%. A partir de aquí, el peso del alquiler temporal desciende notablemente: representa el 3% entre los distintos grupos mayores de 45 años.

Andalucía registra la mayor presencia de alquiler temporal

Si se atiende a los datos de los principales mercados inmobiliarios regionales de España, Andalucía es el territorio donde el alquiler temporal tiene una mayor implantación. **En el primer semestre de 2026, el 11% de los inquilinos andaluces dispone de un contrato inferior a un año.** La Comunidad Valenciana también presenta una incidencia relevante, con un 6% de contratos temporales, mientras que en la Comunidad de Madrid el porcentaje se sitúa en el 6%. Cataluña, por el contrario, es la comunidad analizada con menor presencia de esta modalidad, ya que solo el 4% de los contratos de alquiler corresponde a alquileres temporales inferiores a un 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**.

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

