

DECLIVE DEL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO

Pinchazo del alquiler vacacional: aumenta la fuga de propietarios y cae el interés inversor

- Los propietarios que venden inmuebles utilizados para estancias turísticas pasan del 1,8% al 3,1%, el nivel más alto de los últimos años
- La proporción de compradores que adquieren una vivienda para destinarla al alquiler vacacional cae del 3,4% al 2,8% en dos años
- Menos del 1% del parque residencial en España se destina actualmente al alquiler por cortos periodos de tiempo

Madrid, 2 de julio de 2026

El mercado de la vivienda muestra señales cada vez más claras del deterioro del alquiler turístico. Aunque esta modalidad sigue formando parte de las estrategias de inversión de algunos propietarios, los datos del primer semestre de 2026 reflejan una pérdida progresiva de atractivo tanto entre quienes compran vivienda como entre quienes ya operan en este segmento. Por un lado, descienden hasta el 2,8% el porcentaje de compradores que adquieren una vivienda con la intención de destinarla al alquiler vacacional. Por otro, aumentan hasta el 3,1% el número de propietarios que deciden vender inmuebles que hasta ahora utilizaban para estancias turísticas. Todo ello en un contexto en el que el alquiler vacacional representa una porción muy reducida del parque residencial español, por debajo del 1% del total de viviendas, **según los datos extraídos a partir de una encuesta de [Fotocasa Research](#) realizada en el primer semestre de 2026.**

"El alquiler vacacional está perdiendo parte del atractivo que tuvo durante los últimos años. Detectamos un doble movimiento muy significativo en el que cada vez hay menos compradores que adquieren una vivienda con la intención de destinarla a este uso y, al mismo tiempo, aumenta el número de propietarios que decide vender este tipo de inmuebles. Este cambio responde a un contexto de mayor incertidumbre regulatoria en el que la normativa ha ido modificándose

a lo largo del año, una rentabilidad menor que en años anteriores y un mercado que comienza a reorientar las estrategias de inversión hacia otras alternativas más estables”, **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#)**.

Menos compradores interesados en entrar en el alquiler turístico

Concretamente, entre los compradores de vivienda, la intención de destinar el inmueble al alquiler vacacional continúa retrocediendo. **En 2024, el 3,4% de los compradores adquiriría una vivienda para darle este uso, porcentaje que descendió al 3,0% en 2025 y que se sitúa actualmente en el 2,8%**. Aunque la modalidad turística sigue representando alrededor del 3% de las operaciones de compra vinculadas a una segunda residencia o directamente a la inversión, la tendencia muestra una reducción progresiva del interés por este modelo.

Por otro lado, la pérdida de atractivo también se observa entre quienes ya participaban en este mercado. El porcentaje de vendedores que pone a la venta una vivienda que estaba alquilada para estancias vacacionales ha aumentado significativamente en los últimos años. **Mientras que en 2024 representaban el 1,8% del total de vendedores, la cifra se ha elevado hasta el 3,1% en 2026** (en 2025, se mantuvo prácticamente invariable a nivel interanual, y bajó ligeramente hasta el 1,6%). Este porcentaje del 3,1% en 2026 supone prácticamente duplicar el peso registrado dos años antes y evidencia que cada vez más propietarios optan por abandonar el segmento del alquiler turístico y vender los inmuebles que destinaban a esta actividad.

Un mercado muy reducido dentro del parque residencial

La escasa dimensión del alquiler vacacional dentro del parque de vivienda también ayuda a explicar su limitada incidencia sobre el conjunto del mercado. Actualmente, el 80% de las viviendas en España se utilizan como residencia habitual, consolidándose como el principal uso residencial. Las segundas residencias representan el 9% del parque, mientras que el 7% corresponde a viviendas alquiladas a terceros como residencia habitual. Por detrás se sitúan modalidades mucho más minoritarias, como las viviendas alquiladas a terceros

como segunda residencia, que representan menos del 1% del total%, o las viviendas sin uso, que suponen algo más del 2%. **En este contexto, las viviendas alquiladas por periodos vacacionales o turísticos apenas alcanzan el 1% del total del parque residencial**, el mismo porcentaje registrado un año antes. Se trata, por tanto, de un segmento muy reducido dentro del conjunto de usos de la vivienda en España.

La rentabilidad es el principal incentivo, aunque pierde fuerza

Entre quienes mantienen viviendas destinadas al alquiler vacacional, la principal motivación continúa siendo la rentabilidad de la inversión inmobiliaria. **El 47% de los propietarios de este segmento considera que invertir en vivienda ofrece una rentabilidad que actualmente no proporcionan otros productos financieros**. Sin embargo, esta percepción muestra una clara tendencia descendente en los últimos años. En 2024, esta razón era señalada por el 61% de los propietarios, porcentaje que descendió al 54% en 2025, y que se sitúa ahora en el 47%.

Por último, **el perfil predominante del oferente de alquiler vacacional continúa siendo mayoritariamente el de un hombre, de 49 años de media, perteneciente a clases socioeconómicas altas o medias-altas**. Además, el 43% vive con su pareja e hijos, configurando un perfil de propietario que utiliza la vivienda destinada a uso turístico como activo de inversión, y que sigue vinculando esta modalidad a la obtención de rentabilidad, aunque con una presencia cada vez menor.

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 [Immoweb](#)— 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

