EXPERIENCIA EN ALQUILER 2026

Alquilar una vivienda completa ya es un lujo para muchos jóvenes: se duplican los menores de 25 años que arrendan una habitación

- Los contratos de alquiler por habitaciones alcanzan al 19% de los jóvenes de entre 18 y 24 años, más del doble que un año antes
- El alquiler de vivienda habitual sigue siendo mayoritario (74%), aunque pierde peso dentro del segmento del arrendamiento
- El precio continúa siendo el principal criterio para elegir vivienda de alquiler: el 63% de los demandantes sitúa el presupuesto como el factor decisivo

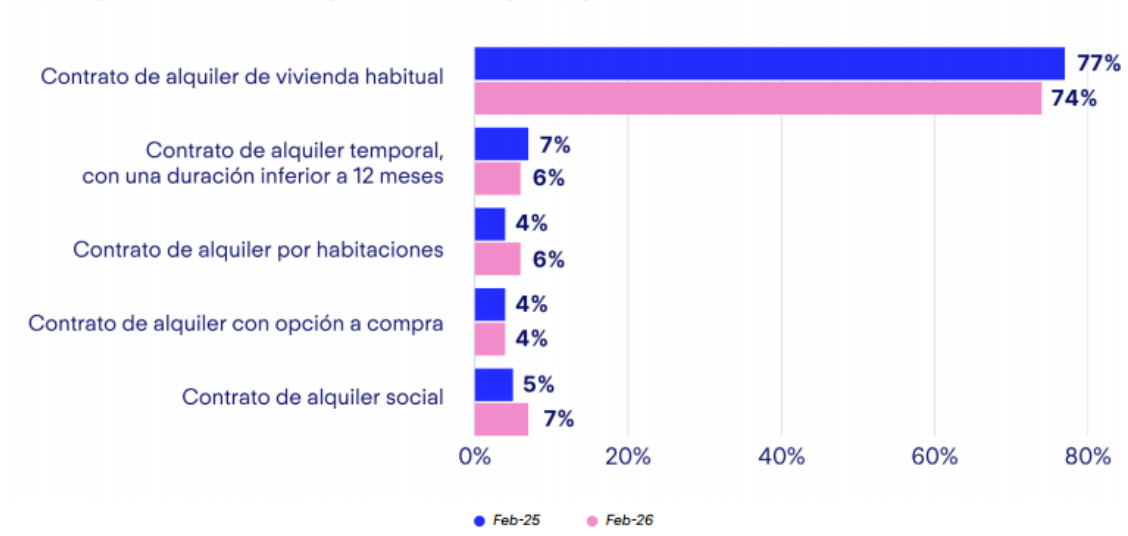
Madrid, 17 de septiembre de 2026

El mercado del alquiler de viviendas continúa evolucionando hacia nuevas fórmulas residenciales. Durante el primer semestre de 2026, el alquiler por habitaciones incrementa su presencia entre el global de los inquilinos españoles y, especialmente, entre los más jóvenes. Concretamente, los contratos de alquiler de habitaciones pasan del 4% al 6% entre los particulares mayores de 18 años que viven de alquiler, mientras que, entre los jóvenes de 18 a 24 años, este tipo de contrato alcanza ya al 19%, más del doble que el 9% registrado un año antes. Este cambio refleja la creciente relevancia del alquiler compartido dentro del mercado residencial y evidencia cómo los jóvenes recurren cada vez con mayor frecuencia a esta modalidad de acceso a la vivienda. **Estas son algunas de las principales conclusiones del informe "Experiencia en alquiler en 2026", elaborado por Fotocasa Research y que traza una exhaustiva radiografía del mercado de la vivienda en arrendamiento.**

"El fuerte incremento del alquiler durante los últimos años está cambiando la forma en la que los jóvenes acceden a la vivienda. Hoy, alquilar una vivienda completa supone un desembolso medio superior a los 1.130 euros mensuales,

una cifra inasumible para buena parte de los menores de 25 años. Frente a ello, el alquiler de una habitación, con un coste medio cercano a los 520 euros, se ha convertido en la única alternativa para reducir el esfuerzo económico y hacer posible la emancipación. Al mismo tiempo, que el precio sea el principal criterio de búsqueda confirma que la capacidad económica condiciona cada vez más las decisiones de los inquilinos, que priorizan ajustar el presupuesto por encima de otras características de la vivienda", **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

G12. Situación residencial de los inquilinos por tipo de contrato (% particulares mayores de 18 años que viven en régimen de alquiler)



Descienden los contratos de alquiler convencionales

Pese a estos cambios en las modalidades de alquiler, la distribución de la población según su régimen de tenencia apenas experimenta variaciones. Durante el primer semestre de 2026, el 76% de los particulares mayores de 18 años reside en una vivienda de su propiedad, un punto porcentual más que el 75% registrado un año antes. En paralelo, **el 24% vive en régimen de alquiler, frente al 25% del primer semestre de 2025**. Dentro del colectivo de inquilinos, el alquiler de vivienda habitual continúa siendo claramente la fórmula predominante. El 74% tiene firmado un contrato para su residencia habitual, aunque esta modalidad pierde ligeramente peso respecto al 77% registrado un año antes. Los contratos temporales, con una duración inferior a doce meses, representan el 6% de los alquileres, un punto porcentual menos que

en 2025. Por su parte, los contratos de alquiler con opción a compra permanecen estables en el 4%, mientras que el alquiler social gana presencia y aumenta del 5% al 7%, registrando uno de los principales incrementos del último año.

G14. Características consideradas en la vivienda de alquiler (% de demandantes que las tienen en cuenta en su búsqueda)

	2023	2024	2025	2026
Que el precio encaje con el presupuesto	60%	61%	61%	63%
No tener que invertir dinero en reformas	49%	49%	49%	49%
Que tenga servicios cerca	35%	32%	39%	40%
Buenas conexiones de transporte público	35%	37%	37%	40%
El número de habitaciones	36%	33%	39%	38%
Que esté cerca del trabajo o centro de estudios	31%	31%	32%	32%
Que el barrio/vecinos sean de mi agrado	29%	24%	28%	29%
Que tenga buenos accesos por carretera	24%	24%	27%	27%
Los materiales de la vivienda	20%	21%	23%	22%
Que tenga plaza de garaje	22%	19%	22%	21%
Que tenga terraza	25%	20%	22%	22%
La orientación	23%	20%	22%	22%
Los metros cuadrados	22%	19%	22%	23%
La distribución	23%	21%	21%	22%
Que esté cerca de mi familia/amigos	16%	18%	17%	18%
Que tenga una altura que yo busco	17%	16%	16%	17%
Que esté en un barrio residencial/alejado de aglomeraciones/tráfico	15%	14%	15%	17%

El precio sigue marcando las decisiones de los inquilinos

A la hora de buscar una vivienda en alquiler, el presupuesto continúa siendo el principal condicionante para los demandantes y gana todavía más importancia durante el último año. **El 63% de quienes buscan una vivienda**

considera imprescindible que el precio encaje dentro de su presupuesto, frente al 61% registrado un año antes. El segundo factor más determinante continúa siendo que la vivienda no requiera realizar inversiones en reformas, una condición señalada por el 49% de los demandantes, el mismo porcentaje que en 2025.

También adquieren un peso destacado aspectos relacionados con la ubicación. **Tanto disponer de buenas conexiones mediante transporte público como contar con servicios próximos (centros de salud, supermercados o farmacias) son factores valorados por el 40% de los demandantes**. A continuación, aparecen el número de habitaciones, mencionado por el 38%, y la cercanía al lugar de trabajo o de estudios, un aspecto importante para el 32% de quienes buscan alquilar una vivienda. En un segundo nivel de importancia se sitúan otras características como el entorno residencial. El 29% tiene en cuenta que el barrio o los vecinos sean de su agrado, un punto porcentual más que el año anterior, mientras que el 27% valora especialmente disponer de buenos accesos por carretera.

La mayoría de las viviendas que salen al mercado eran residencias habituales

El análisis de la oferta también permite conocer cuál era el uso previo de las viviendas antes de incorporarse al mercado del alquiler. **En el 28% de los casos, los propietarios destinaban anteriormente ese inmueble a residencia habitua**l. Aunque continúa siendo el uso más frecuente, esta cifra disminuye respecto al 31% registrado tanto en 2025 como en 2024. Muy cerca aparece otro perfil de vivienda: el 27% de los arrendadores ya alquilaba anteriormente ese inmueble mediante contratos de larga duración, un porcentaje que aumenta desde el 24% del año anterior. El 12% de las viviendas ofrecidas en alquiler habían sido utilizadas como segunda residencia, el mismo porcentaje que corresponde a los inmuebles heredados por sus propietarios. Por debajo de estos niveles aparecen otros usos previos, como las viviendas destinadas al alquiler vacacional o de corta estancia (9%) o aquellas que permanecían sin ningún uso antes de salir al mercado (8%), una cifra inferior al 10% registrado un año antes.

Entre quienes buscan una vivienda de alquiler existe mucha menos diversidad en el destino final del inmueble. **El 85% de los demandantes destinará la vivienda alquilada a convertirse en su residencia habitual**, consolidando el

alquiler como una solución orientada fundamentalmente a cubrir necesidades de vivienda permanente. Frente a ello, el 11% utilizará el inmueble como segunda residencia, mientras que únicamente el 4% lo reservará para otros usos.

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