NOA

04

GUÍA DE MADRID · 04

Encontrar casa

Es la decisión más importante —y la más estresante— antes de llegar. Hazla con calma y con información.



Built with you.
noamadrid.com

Última revisión: 25/11/2026

Cómo leer las etiquetas: Oficial dato de una administración pública. Comprobado por NOA contrastado en varias fuentes, no oficial. Experiencia de estudiantes consejos de la comunidad.

Cuánto cuesta (datos de 2026)

- Una **habitación en piso compartido** en Madrid cuesta de media entre **550 y 700 € al mes**, según la fuente y el barrio Comprobado por NOA:
  - Idealista: unos 550 €/mes (segundo trimestre de 2026).
  - HousingAnywhere: mediana de 600 €/mes para habitación amueblada (curso 2026-27).
  - OCU: 689 €/mes de media en anuncios para estudiantes (agosto de 2026).
- Las **residencias de estudiantes** suelen ser más caras, pero incluyen servicios y facilitan conocer gente.
- Barrios bien conectados fuera del centro pueden ser bastante más económicos. Calcula siempre el precio **junto con el tiempo de trayecto** a tu universidad.

Tipos de alojamiento

- **Residencia universitaria o privada:** más servicios y comunidad; menos privacidad y más precio.
- **Piso compartido:** la opción más común. Pregunta cuántas personas viven, quién es el propietario y qué gastos incluye.
- **Familia de acogida / homestay:** inmersión en el idioma y apoyo los primeros meses.

Qué dice la ley (lo básico)

- **Fianza:** por ley, en un alquiler de vivienda habitual es **un mes** de renta; en alquileres de temporada puede ser de **dos meses** Oficial.
- **Honorarios de agencia:** en contratos de vivienda habitual los paga **el propietario**, no el inquilino (Ley de Vivienda 12/2023) Oficial.
- **Alquileres de temporada y por habitaciones:** la normativa estuvo en revisión en otoño de 2026 (los decretos aprobados no fueron convalidados y no están en vigor). Si te ofrecen este tipo de contrato, pide que figure por escrito qué incluye cada pago y consulta a la OCU o a tu universidad si tienes dudas.
- **Pide siempre contrato por escrito** con nombre del propietario, duración, precio, fianza y gastos incluidos. Lo necesitarás también para empadronarte.

Cómo evitar estafas

Señales de alarma Experiencia de estudiantes:

- Precio muy por debajo de lo normal en una zona céntrica.
- El "propietario" está en el extranjero y no puede enseñar el piso.

- Te pide pagar fianza o reserva **antes** de ver el piso o una videollamada en directo.
- Pide pagos por métodos difíciles de recuperar (envíos de dinero, criptomonedas, tarjetas regalo).
- Prisa: "hay otras cinco personas interesadas, paga hoy".

Qué hacer:

- Pide una **videollamada en directo** recorriendo el piso y un documento que acredite la propiedad o la gestión.
- Paga por transferencia bancaria a una cuenta a nombre del propietario o la empresa, y **siempre con recibo**.
- Si es posible, reserva **las primeras semanas** en un alojamiento temporal y busca casa definitiva ya en Madrid, viéndola en persona.

Si eres familia

Es el punto donde más podéis ayudar: revisar juntos el anuncio y el contrato, comprobar las señales de alarma y no transferir dinero sin contrato ni recibo. Pedir fotos y una videollamada del alojamiento antes de pagar es razonable, no desconfianza.

Checklist

- [ ] Presupuesto máximo definido (alquiler + gastos + transporte)
- [ ] Videollamada en directo del piso
- [ ] Contrato por escrito revisado
- [ ] Pago con justificante
- [ ] Fotos del estado al entrar

Fuentes

- Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda (BOE)
- Ley de Arrendamientos Urbanos (BOE)
- OCU (ocu.org)

Esta guía es orientativa y se actualiza con frecuencia. Para trámites legales, consulta siempre la fuente oficial o tu universidad. NOA no sustituye asesoramiento jurídico ni sanitario.

Última revisión: 25/11/2026 · ¿Te falta algo en esta guía? Cuéntanos tu duda o tu experiencia. **noamadrid.com**