

Josep Maria Raya*

EL ALQUILER VACACIONAL, DE TEMPORADA Y DE LARGO PLAZO EN ESPAÑA: UN MERCADO DE ALQUILER SEGMENTADO

El objetivo es analizar la actual segmentación del mercado de alquiler en España (tradicional, turístico y de temporada). Asimismo, se analiza la literatura científica acerca de las relaciones entre estos mercados de alquiler y de medir el impacto de las políticas regulatorias. Para ello, utilizamos datos de los portales de alquiler tradicional en Madrid y Barcelona. Los resultados muestran un elevado incremento del peso del alquiler de temporada durante los últimos años (especialmente en Barcelona). Visto que la regulación tiene un impacto menor, el artículo recomienda centrar los esfuerzos en solucionar la escasez de vivienda, además de otras políticas alternativas.

Vacation, Seasonal, and Long-term Rentals in Spain: A Segmented Rental Market

The objective is to analyze the current segmentation of the rental market in Spain (traditional, tourist, and seasonal). We also examine the scientific literature on the relationships between these rental markets and measure the impact of regulatory policies. To do so, we use data from traditional rental portals in Madrid and Barcelona. The results show a significant increase in the share of seasonal rentals in recent years (especially in Barcelona). Given that regulation has a minor impact, the article recommends focusing efforts on addressing the housing shortage, along with other alternative policies.

Palabras clave: alquiler, turístico, temporada, tradicional, regulación, vivienda.

Keywords: rental, tourist, seasonal, traditional, regulation, housing.

JEL: L53, O38.

* Catedrático de Economía Aplicada del Tecnocampus (Universitat Pompeu Fabra).

Contacto: jmraya@tecnocampus.cat

Versión de octubre de 2025.

<https://doi.org/10.32796/ice.2026.942.7965>

1. Introducción

El mercado del alquiler no ha dejado de crecer en España. Entre las principales razones se encuentran, por un lado, los elevados precios de la vivienda en propiedad, que a pesar de su caída a continuación del estallido de la burbuja, inició hace más de un lustro su paulatina recuperación, a lo que ayudó las restricciones al crédito que aparecieron en la crisis financiera. Por otro lado, el comportamiento de un mercado de trabajo que no ha sido garante de buenos empleos ni salarios para los tramos de edad donde se suelen constituir nuevos hogares, los jóvenes. Ello, sumado a otras razones que tienen que ver con el auge de nuevos tipos de demanda especialmente en zonas urbanas, ha trasladado la demanda al mercado del alquiler.

Así, en 2022, y según datos de la Agencia Tributaria referidos a cualquier vivienda que recibe un alquiler y tributa por rendimientos del capital inmobiliario, se registraron alrededor de 2.250.000 viviendas en alquiler en España. Cerca de 300.000 en Madrid y cerca de 150.000 en Barcelona, las ciudades con mayor proporción de viviendas en alquiler suman casi un 20 % de este mercado, pese a representar un 11 % de la población total. El crecimiento desde 2011 ha sido espectacular multiplicándose por dos en el conjunto de España.

En un mercado donde la oferta sufre numerosas particularidades, y a pesar del incremento relativo del parque de viviendas en alquiler, ha sido el fuerte aumento de la demanda la que explicaría buena parte del tensionamiento del mercado, especialmente desde 2015 y en las grandes ciudades. Si bien en décadas anteriores, el crecimiento de los hogares había sido incluso superior (especialmente en la primera década de este siglo), durante la última década se han creado 1,2 millones de hogares, mientras que las viviendas construidas han rondado las 700.000. Recientemente, el Banco de España ha cifrado el déficit de vivienda en España en 700.000 (ya eran 600.000 en el informe anual de 2024). En consonancia, los precios del alquiler han crecido

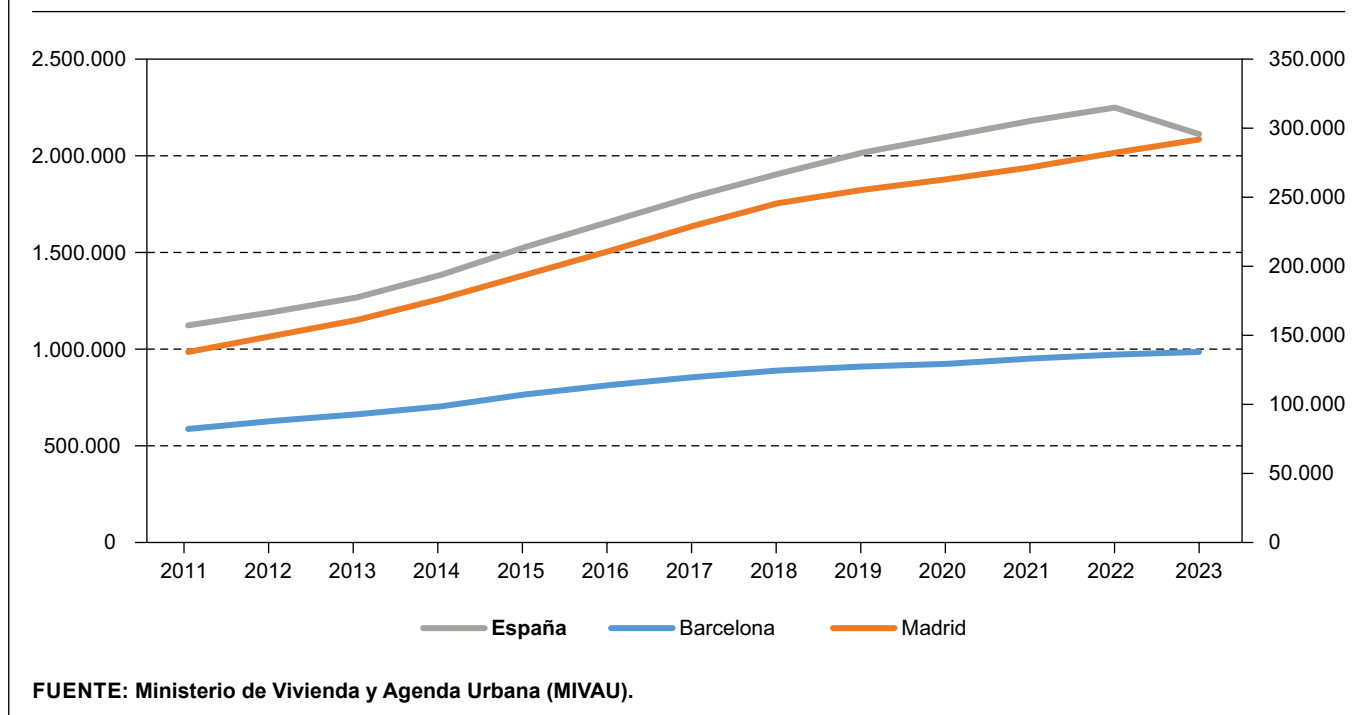
desde 2015 a 2022, un 27,2 %, 29,6 % y un 33,7 % en España, Madrid y Barcelona, respectivamente.

En este artículo le ponemos datos a la segmentación de este mercado de alquiler ya de por sí tensionado. Al mercado de alquiler tradicional, regido por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), se le han unido el del alquiler turístico, cuya regulación recae en las comunidades autónomas (CC AA), y la reciente irrupción de los alquileres de temporada, también definido en la LAU. Los tres mercados compiten por ofertar las mismas viviendas. Asimismo, tratamos de analizar la literatura científica que ha analizado las relaciones entre estos mercados de alquiler y de medir el impacto de las políticas que han tratado de regularlos. Para ello, vamos a utilizar datos de los portales de alquiler tradicional (Idealista y Grupo Adevinta). Después, consideraremos la efectividad de las alternativas regulatorias y propondremos medidas de política pública.

2. La segmentación del mercado de alquiler

La teoría económica básica nos aporta dos principios para entender el origen de un crecimiento de los precios. En primer lugar, el principio de la competencia: los precios de un mercado determinado pueden crecer porque hay ausencia de competencia en él. En ese caso, nos encontraríamos ante un monopolio o, en su defecto, un oligopolio donde las empresas coluden a la hora de fijar precios. Aquí, la recomendación es regular los precios. En segundo lugar, encontramos el principio de la escasez: en este mundo los precios aumentan porque el crecimiento de la demanda supera al de la oferta. El mercado inmobiliario está muy atomizado en su propiedad. La oferta está compuesta sobre todo por arrendadores particulares, pocos de ellos grandes tenedores (un 7 % tendría más de diez inmuebles), con solo un 8 % de la propiedad en manos de personas jurídicas (Banco de España, 2024). En este escenario es difícil que haya prácticas no competitivas, pues hay más de un millón de declarantes de rentas del capital inmobiliario. Sin embargo, a pesar del notable aumento en la

FIGURA 1
EVOLUCIÓN DEL STOCK DE CONTRATOS DE ALQUILER



oferta de vivienda en alquiler, ha sido mayor la presión ejercida por la demanda —en parte, desplazada desde el segmento de compra y, en parte, por la ausencia de alquiler social suficiente por el lado de la oferta—. Este desajuste se ha traducido en los ya referidos incrementos sostenidos de los precios del alquiler desde 2015. Además, la oferta de nuevas viviendas sigue siendo débil por diversos factores, entre los que destacan la escasez de suelo finalista, la falta de mano de obra, el aumento de los costes de construcción (un 30 % por encima de los niveles de 2019), los cambios regulatorios y la baja productividad del sector de la construcción (Figura 1).

Con este escenario, la rentabilidad bruta del alquiler para el promedio del stock de vivienda arrendada se ha situado en torno al 5,5% anual en el periodo 2015-2024. En el mismo periodo, la rentabilidad de un activo sin riesgo (como los depósitos o los bonos del Estado a

10 años) se situaba en el entorno del 1%. Asimismo, aunque la rentabilidad promedio del IBEX 35 fue casi del 7%, el tratamiento fiscal de los rendimientos por el alquiler (que tributan solo por el 50% de los mismos) es mucho más favorable que el de cualquiera de las inversiones alternativas. Estas rentabilidades, *a priori* atractivas, presentan diversos matices que, además, nos muestran un panorama distinto a partir de 2022. En primer lugar, las rentabilidades a las cuales nos hemos referido anteriormente son, principalmente, rentabilidades procedentes de los nuevos contratos (cuya rentabilidad anual se ha situado en el 7%).

Durante la vigencia del contrato, la evolución del precio del alquiler, que ha estado tradicionalmente anclada a la evolución del IPC —lo que es, *de facto*, una regulación de alquileres de tercera generación¹— desde

¹ La literatura económica llama controles «de primera generación» a aquellos que establecen límites rígidos a los precios de los alquileres,

2022, se sitúa sistemáticamente por debajo de la inflación. El Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales² de la guerra de Ucrania (que se prorrogó para todo 2023) limitó al 2% la subida de los alquileres. Esto en un año —2022— con una inflación del 8,4% supuso una pérdida de poder adquisitivo de los propietarios de 6,4 puntos porcentuales. Esta pérdida continuó durante 2023, pues la inflación fue de 3,1% mientras seguía vigente el límite del 2% a la subida de los alquileres. En 2024, este límite ha crecido al 3%, lo que con el dato de inflación del 2,8% y suponiendo que el propietario actualiza la renta del alquiler a este límite máximo, no permite recuperar lo perdido en años anteriores³. En cualquier caso, estos límites al incremento de los alquileres durante la vigencia del contrato se mantendrán en 2025, aunque sujetos al nuevo índice de precios del alquiler⁴.

En segundo lugar, en zonas tensionadas y en aquellas CC AA que decidan acogerse a la Nueva Ley de Vivienda, como es el caso de Cataluña⁵, la regulación de alquileres —en este caso, de segunda generación— regula los precios para los nuevos contratos y para las renovaciones de los mismos. Este hecho, en sí mismo, encierra otro riesgo: el de la incertidumbre regulatoria. Los cambios regulatorios de los últimos años, la expectativa de una menor rentabilidad en base a los mismos, y la incertidumbre sobre cuándo esos cambios serán aplicados en mi zona, no aportan la estabilidad que necesita un inversor. Por último, las rentabilidades descritas con anterioridad no tienen en cuenta los gastos asociados al alquiler (de acuerdo con lo decla-

rado por los particulares en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas —IRPF—, reducirían dicho rendimiento en unos 2 puntos porcentuales) ni el riesgo asociado al arrendamiento. En este sentido, la inseguridad jurídica que denuncian los propietarios es un freno importante al alquiler de viviendas en el mercado de largo plazo. El propietario se siente desprotegido ante un riesgo de impago, procedimientos de desahucios largos y, en el caso de los colectivos vulnerables, inexistentes ante la ausencia de alternativa habitacional de las Administraciones públicas.

Es por todo ello que el propietario ha buscado alternativas al mercado de alquiler tradicional. A esto ha contribuido que en estos últimos años el mercado de alquiler se haya vuelto más heterogéneo. Al mercado de alquiler tradicional, regido por la LAU, se le han unido el del alquiler turístico, cuya regulación recae en las comunidades autónomas, y la reciente irrupción de los alquileres de temporada, también definido en la LAU. Los tres mercados compiten por ofertar las mismas viviendas.

Las viviendas de uso turístico (VUT) son viviendas cedidas por su propietario a terceros, directa o indirectamente, de manera reiterada y a cambio de una contraprestación económica, para una estancia temporal. La particularidad de este mercado —que responde, principalmente, a la demanda de estancias turísticas— es que la regulación de su funcionamiento está cedida a las comunidades autónomas. Por ejemplo, en Cataluña un alojamiento que se ofrece para estancias inferiores a un mes ha de tener licencia de alquiler turístico (Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico, de la Generalitat de Cataluña). Lo mismo rige para Islas Baleares (Ley 6/2018 por la que se modifican varias normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de turismo...) y Canarias (Decreto 113/2015, 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias), mientras que en Andalucía la estancia en un alquiler turístico puede ser de hasta dos meses (Decreto 28/2016,

congelándolos en niveles absolutos. Los «de segunda generación» permiten aumentos moderados en cualquier tipo de alquileres (nuevos o vigentes), usualmente vinculados a indicadores como la inflación o los costos de mantenimiento. Finalmente, los «de tercera generación» se centran en regular los incrementos durante la vigencia de un contrato, pero liberan el precio inicial y el de nuevos contratos.

² <https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/resumenes/Paginas/2022/290322-rp-cministros.aspx>

³ Con los datos de inflación de 2025, se espera un escenario similar.

⁴ La variación anual de este índice en diciembre de 2024 es del 2,28%.

⁵ Recientemente, el País Vasco ha vinculado la declaración de zona tensionada a la construcción de viviendas públicas. País Vasco y Navarra están en proceso de añadirse a la Ley de Vivienda.

de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico). En el caso de Madrid, sin embargo, no existe regulación sobre el periodo de la estancia.

Adicionalmente, entre el mercado de la vivienda turística y el mercado de alquiler tradicional de largo plazo, coexiste un tercer mercado de alquiler a medio plazo. Este mercado, conocido normalmente como de alquileres de temporada, se puede definir como estancias de un mínimo de un mes (aunque, como hemos visto, esto depende de cada CC AA) pero inferiores, habitualmente, a un año. Su demanda principal son estudiantes y trabajadores de desplazamiento temporal o, más recientemente, teletrabajadores.

Además del periodo que distingue a los alquileres de medio plazo y los de largo plazo, la principal separación viene por la diferencia en los derechos que obtienen las personas inquilinas. En particular, el derecho de estancia del arrendatario, que en el caso de un contrato de alquiler de larga duración es igual a cinco años (LAU). En el alquiler de medio plazo, el derecho de estancia está definido en el contrato siguiendo la regulación del arrendamiento por temporada que permite el artículo 3.2 de la LAU.

Todo lo anterior nos lleva a entender que el mercado de la vivienda en España se ha convertido en un ecosistema complejo y dinámico, donde coexisten y compiten diversas modalidades de alquiler: el tradicional de largo plazo, el turístico y el de temporada o medio plazo. Esta diversificación, aunque ofrece más opciones a propietarios e inquilinos, también genera desafíos significativos. Así, su caracterización ya adelanta posibles consecuencias y retos dada esta complejidad: una mayor presión al alza sobre los precios en zonas de alta demanda turística; la reducción de la oferta de alquileres tradicionales en favor de opciones más flexibles regulatoria y potencialmente más rentables; un aumento de la inseguridad habitacional para inquilinos de largo plazo; y la necesidad de marcos regulatorios más sofisticados que puedan adaptarse a esta nueva realidad multifacética del mercado inmobiliario.

Además, esta situación podría exacerbar las desigualdades en el acceso a la vivienda, especialmente para

jóvenes y grupos de ingresos medios y bajos en áreas urbanas de alta demanda. A estas potenciales consecuencias ha ayudado que el mercado de alquiler turístico haya ganado relevancia e importancia en la última década, especialmente en las grandes ciudades que, recordemos, son también las localizaciones más tensionadas en términos de escasez de oferta y subidas de los precios del alquiler tradicional. Así, recientemente, hemos escuchado diversas propuestas para regular este mercado tanto por parte de los principales gobiernos locales de España: Madrid (suspensión temporal de las licencias turísticas y endurecimiento del régimen sancionador para los que actúen sin licencia), Barcelona (la eliminación en 2028 de las licencias turísticas), Valencia, Palma de Mallorca o Sevilla, entre otras muchas, han puesto en marcha iniciativas o activado debates al respecto. Y dicha tendencia no es exclusiva de las grandes ciudades españolas, sino que tiene alcance mundial. Dallas ha limitado los alquileres a corto plazo a vecindarios específicos; las provincias canadienses de Quebec y la capital estadounidense de Memphis (Tennessee), entre otras, ahora exigen licencias para alquileres a corto plazo. En San Francisco, la cantidad de tiempo a la que alguien puede poner en alquiler toda su residencia en Airbnb ha sido limitada a 90 días cada año; Ámsterdam fija ese límite en 30 noches al año; París a los 120 días; Berlín prohibió anteriormente casi todos los Airbnb, pero retrocedió la decisión en 2018; y Nueva York también ha limitado recientemente estos alquileres.

3. Literatura económica acerca de la relación entre alquiler vacacional, temporada y el de largo plazo

Por lo tanto, se trata de un ejercicio empírico descubrir qué efecto o efectos tienen mayor importancia. Diversos investigadores han hallado una relación consistente entre el crecimiento de Airbnb a nivel local y los cambios en los precios de la vivienda. Por ejemplo, Sheppard y Udell (2016) mostraron que a medida que crecía el número de

viviendas en Airbnb en un barrio de Nueva York, se producía un aumento del precio de la vivienda de entre el 6 y el 11%. Horn y Merante (2017) analizaron los efectos de Airbnb en Boston, y también constataron que los precios de oferta aumentaban en las zonas con más viviendas en la plataforma, aunque el efecto tenía una menor magnitud (entre un 1,3% y un 3,1%). Barron *et al.* (2021) analizan el impacto de Airbnb en las 100 áreas metropolitanas más grandes de los Estados Unidos y encuentran que un aumento del 1% de la actividad de Airbnb, aumenta los precios de alquiler en un 0,018%. García-López *et al.* (2020) también obtienen un efecto positivo de la actividad de Airbnb sobre los alquileres en Barcelona (un aumento en los alquileres de un 1,9%). Asimismo, Franco y Santos (2021) obtienen un aumento de un 3,7% en los precios de la vivienda en Lisboa y Portugal por cada punto porcentual de aumento en la densidad de Airbnb. Almagro y Domínguez-lino (2024) encuentran que un aumento de 10 en el número de anuncios de alquileres turísticos en Ámsterdam aumenta los alquileres un 0,5%. Como se puede observar, los autores encuentran de forma generalizada que más oferta de alojamiento turístico aumenta el precio de los alquileres, aunque los efectos son dispares (y mayoritariamente no muy importantes a nivel de ciudad).

La literatura sobre el alquiler de temporada es escasa, y el único estudio que aplica un modelo hedónico considerando esta modalidad (Llaneza Hesse *et al.*, 2023) se centra en analizar los efectos de la pandemia de COVID-19, sin abordar su aplicación en la valoración individual de los pisos. Además, dicho estudio excluye el alquiler de largo plazo, limitándose al mercado turístico y al de temporada. Lo que sí parece claro es que estos alquileres compiten por las mismas zonas centrales de la ciudad (Brollo y Celata, 2023; Wachsmuth y Buglioni, 2024).

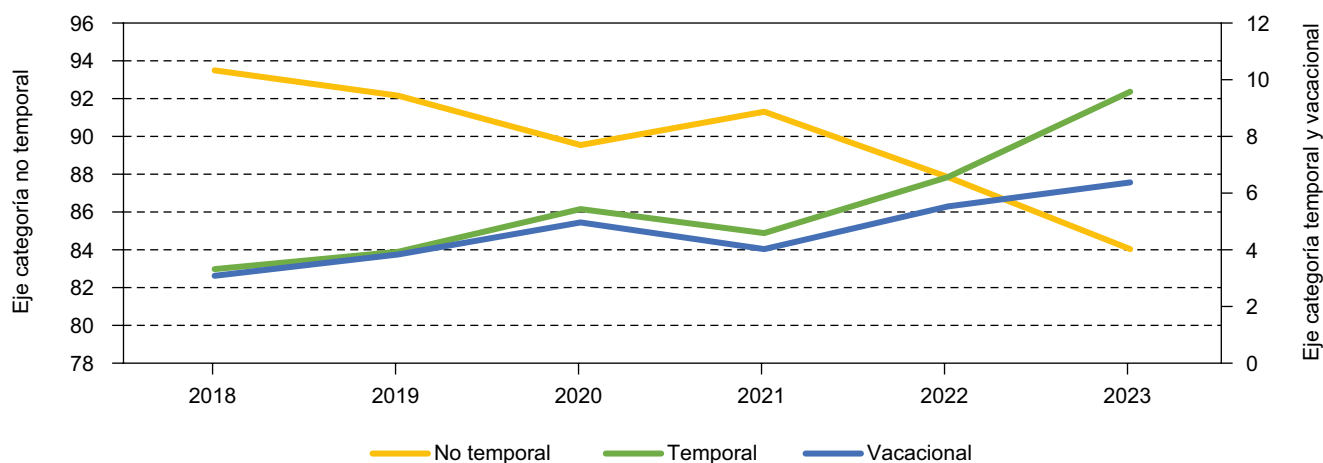
4. Dimensionando los mercados de alquiler

Hay diversas fuentes para analizar la dimensión de cada segmento del mercado de alquiler. Las fuentes

de datos usadas por defecto para dimensionar el mercado de alquiler español las tiene el Instituto Nacional de Estadística (INE). En particular, la Estadística de viviendas turísticas del INE nació en agosto de 2020, en plena pandemia. Desde entonces extrae información de las tres principales plataformas de alojamiento turístico (Airbnb, Booking, HomeAway) dos veces al año, en febrero y en agosto, condicionando la inclusión de cada oferta en la base de datos a que cumplan con la definición legal de vivienda turística para cada comunidad autónoma. Esta fuente dimensiona bien el mercado de alquiler turístico, pero no lo hace con ninguno de los otros dos. Además, al solo presentar información en dos momentos del año, no nos permite realizar un seguimiento de dicha evolución fuera de estos dos momentos puntuales del año. Asimismo, como hemos visto en la introducción, los datos que proporciona el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) sobre el número de contratos (*stock*) nos permite medir el tamaño (que no la evolución del mercado de largo plazo). La información de los microdatos de estas plataformas de alquiler de corto plazo (HomeAway, Airbnb) está disponible realizando *webscraping* o comprándola a determinadas empresas. Esta información cuenta con una variable (número de días de estancia mínima que se pide en cada anuncio) que permite poder observar la evolución de los alquileres de corto y medio plazo en el tiempo en estas plataformas. Los problemas de los microdatos de estas plataformas son, principalmente, dos. En primer lugar, que no tenemos información de los alquileres de largo plazo y, en segundo lugar, que la información del alquiler de temporada está subrepresentada, pues gran parte de estos alquileres se anuncian en las plataformas digitales habituales de anuncios de alquileres de largo plazo (como Idealista o Habitacía, etc).

Los alquileres de temporada compiten hoy también no solo en las plataformas de alquiler de viviendas turísticas, sino también en los portales de alquiler tradicional, donde a su vez se anuncian alquileres turísticos. En ellos, las ofertas de temporada han ganado

FIGURA 2
PORCENTAJE DE ANUNCIOS DE CADA TIPOLOGÍA DE ALQUILER EN MADRID



FUENTE: Idealista.

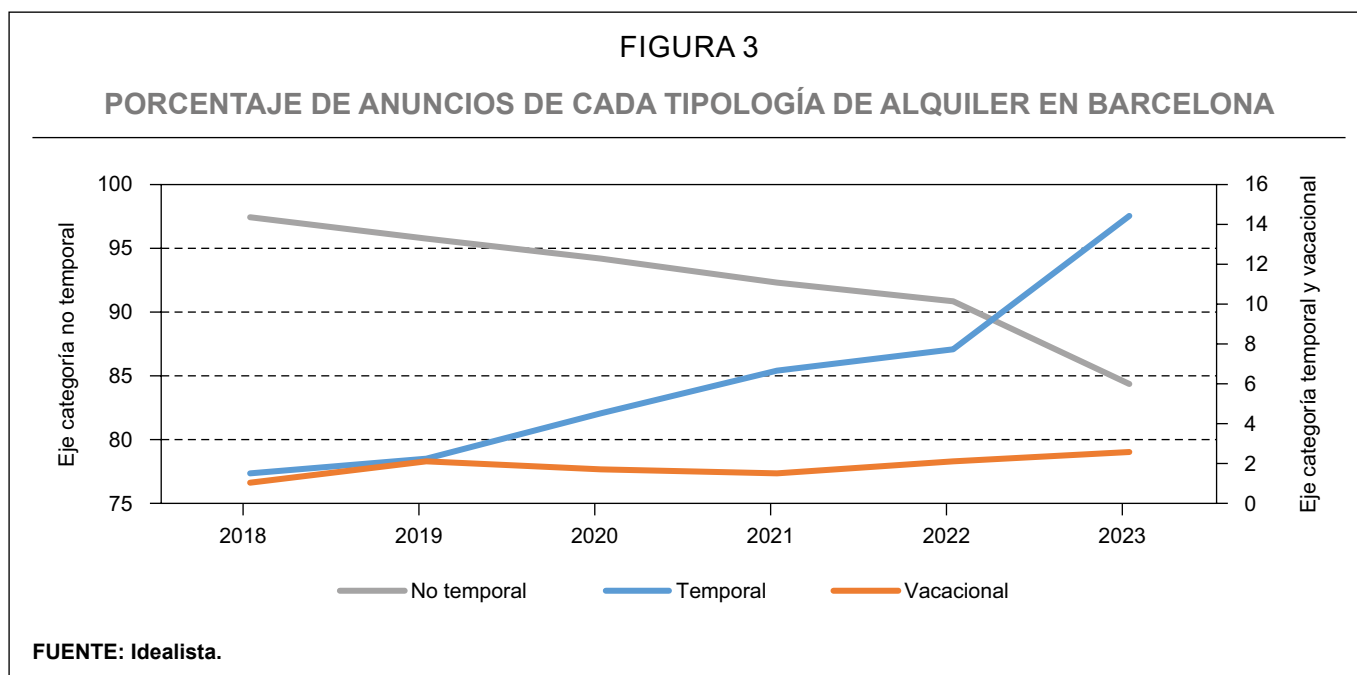
mucho peso en los últimos dos años. Los datos del portal Idealista, referencia para la búsqueda en el ecosistema español, permiten identificar a partir de las palabras que se utilizan en el anuncio, si este va destinado a un alquiler turístico, de temporada, o de larga duración⁶. Esta aproximación es distinta a la empleada con las plataformas de alquiler turístico, pues no se basa en umbrales de tiempo concretos, pero permite identificar tamaños relativos de los tres tipos de mercado y produce con ello resultados complementarios. Ahora bien: estos datos no deben ser interpretados como un retrato del conjunto del mercado, pues es probable que los alquileres vacacionales estén especialmente infra-representados en Idealista dado que no es la plataforma de recurso más habitual para este tipo de oferta. Asimismo, a medida que el mercado de largo plazo se ha hecho más escaso, es posible que una mayor frac-

ción de este tipo de alquileres ya ni siquiera se anuncie en estas plataformas. De todas formas, el hecho de tener todos los tipos de alquileres y su evolución en el tiempo, nos permite realizar un seguimiento de los grandes patrones en la presencia relativa de alquileres de cada tipo a lo largo del tiempo. Una muestra de que la evolución en el tiempo del alquiler de temporada ha sido claramente creciente se puede observar mediante la reciente estadística proporcionada por l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que muestra un crecimiento del número de contratos de alquiler de temporada del 45 % entre 2023 y 2024 (41 % en Barcelona ciudad).

Así, como se puede observar en la Figura 2, desde 2019 el porcentaje de anuncios dedicados al alquiler vacacional ha crecido en Madrid del 4 % al 6 % y el porcentaje de anuncios de alquiler de temporada del 4 % al 10 %, siendo especialmente importante entre 2022 y 2023, e implicando, naturalmente, una evolución decreciente del porcentaje de anuncios dedicado al alquiler tradicional.

Una evolución similar se observa en Barcelona (Figura 3), con dos importantes diferencias. En primer

⁶ El método consiste en filtrar aquellos anuncios que contienen expresiones del tipo «alquiler temporal», «turístico», «de 32 días a 11 meses», «11 meses renovables», «de septiembre a junio», «no se alquila para larga estancia», «alquileres mensuales», «semanales», «por días», «vivienda para estudiantes, profesores, funcionarios o similar».



lugar, que el porcentaje de anuncios de alquileres vacacionales está estancado, representando entre el 2 % y el 2,6 %. Sin embargo, el porcentaje de ofertas de temporada ha crecido de forma muy significativa, pasando de representar el 2,1 % en 2019 (un porcentaje casi idéntico al del alquiler vacacional en ese momento) al 14,4 % en 2023. Es decir, su peso relativo se ha multiplicado por siete. A este respecto, hay dos momentos donde el crecimiento es especialmente importante, y coinciden con el anuncio y entrada en vigor de la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda en Cataluña y con el de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y el rápido interés de Cataluña en adherirse a la misma.

Este mismo patrón se observa en la Figura 4, que se ha realizado utilizando los datos proporcionados por el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona y que proceden de los datos del grupo Adevinta (que contiene la plataforma Habitaclia). En este caso, los porcentajes del alquiler de temporada tanto en 2019 (en torno al 13 %) como en 2023-2024 (en torno al 40 %)

son mucho más elevados. En este caso, los incrementos relativos entre 2018 y 2023 muestran que se ha triplicado el peso de estos alquileres⁷.

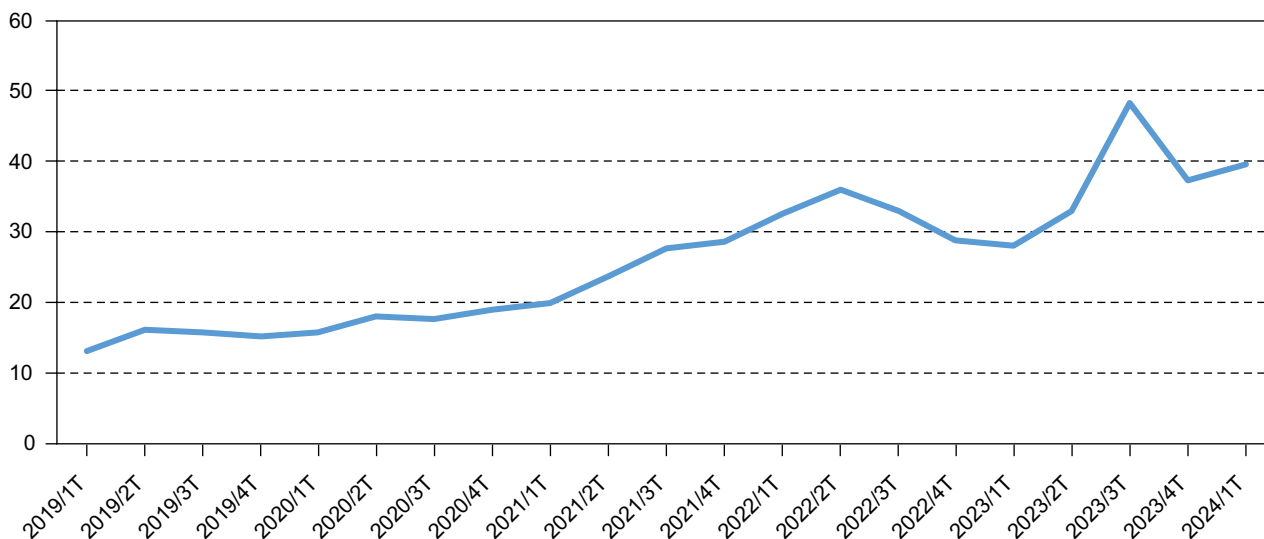
5. ¿Existe demanda para esta oferta de alquiler de temporada?

Gran parte de la demanda del alquiler temporal viene del exterior. La demanda de vivienda en España por parte de extranjeros ha crecido de forma muy significativa tras la pandemia. Según los datos de transacciones inmobiliarias del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), los extranjeros compraron 125.857 viviendas

⁷ En un reciente artículo publicado por elDiario.es (https://www.eldiario.es/economia/boom-alquiler-temporada-30-pisos-anunciados-capitales-ofrecen-meses_1_11670769.html), se analizan los anuncios publicados en Idealista en un momento fijo del día del 16 al 19 de septiembre de 2024, utilizando una metodología similar realizada por los analistas del propio periódico. Según sus datos, aproximadamente un 30 % de los anuncios de alquiler de una ciudad capital de provincia que se publican en dicha plataforma son de alquiler temporal. Dichos datos estarían certificando la tendencia al alza que hemos observado, pues los porcentajes durante esos días en Madrid y Barcelona serían del 27,5 % y el 63,4 %, respectivamente.

FIGURA 4

PORCENTAJE DE OFERTAS DE ALQUILER DE TEMPORADA SOBRE EL TOTAL DE OFERTAS DE ALQUILER EN BARCELONA



FUENTE: Observatorio metropolitano de Barcelona. Grupo Adevinta.

en el último año hasta el 3T/2024, un 18,4 % del total. De este número, la mayoría (56 %) corresponde a compras realizadas por extranjeros residentes, mientras que el restante 44 % proviene de la denominada población flotante⁸. Existen muy pocos indicadores acerca de la importancia de la población flotante. Los visitantes extranjeros que permanecen en España durante temporadas largas son un grupo de población relevante para el mercado inmobiliario. Aunque no exclusivamente (muchos se alojan en viviendas de segunda residencia, como el 44 % de los extranjeros que compraron en el último año)⁹ un gran número de ellos se alojan en viviendas de alquiler de temporada (aunque en algunos casos presentan formatos como residencias de

estudiantes, *flex living* o el *coliving*). El INE define como «flotante»: el conjunto de personas que tienen algún tipo de vinculación con un municipio, ya sea porque residen allí, porque trabajan o estudian allí o porque suelen pasar en él ciertos periodos de tiempo (vacaciones, fines de semana...) durante el año. Informalmente se suelen denominar *expats*, personas extranjeras que emigran no huyendo de una situación difícil en su país sino por elección y, generalmente, cuentan con una alta cualificación y un poder adquisitivo elevado. En el censo de 2011, el número de *expats* en Barcelona era de 536.852 personas (313.000 por trabajo, 91.000 por estudios y 132.000 por otros motivos)¹⁰.

Un cálculo reciente de CaixaBank Research utiliza los datos de pagos con tarjetas extranjeras en Terminal Punto de Venta (TPV) de CaixaBank, identificando a

⁸ El reciente anuncio de Pedro Sánchez de aumentar la tributación sería a la parte extracomunitaria de este colectivo.

⁹ Solo un 16,9% en Barcelona, pues estas compras suelen ser de viviendas secundarias y se localizan, principalmente, en destinos vacacionales.

¹⁰ Y más de 2.000.000 en Cataluña. Esta cifra no se da en el censo de 2021.

los turistas internacionales que visitaron España en 2023 por un periodo de tiempo relativamente largo, entre 3 y 11 meses de un mismo año natural¹¹. Muestra, prácticamente, un promedio de 336.000 tarjetas mensuales en Barcelona. CaixaBank los considera «extranjeros vinculados», es decir, un concepto similar, aunque no igual al del INE. A pesar de que los visitantes internacionales vinculados representan un porcentaje reducido de las tarjetas (1%), su aportación al gasto total con tarjetas extranjeras es muy significativo, el 8,8% en 2023 y, además, ha crecido de forma significativa desde 2019, cuando representaban un 0,8% del número de tarjetas y aportaron un 6,9% del gasto total con tarjetas extranjeras; es decir, en cuatro años ha crecido alrededor del 24%. La localización de estas tarjetas no se distribuye de manera homogénea en toda la ciudad, concentrándose especialmente en los códigos postales 08002, 08001 (Ciutat Vella), 08006 (Sarrià-Sant Gervasi) y 08040 (Sants-Montjuïc).

Otros indicadores de la evolución de esta demanda, los podemos encontrar realizando un seguimiento de la información de dos de sus colectivos más importantes: los estudiantes y los profesionales. En términos de estudiantes, también prácticamente se ha doblado la demanda, pues, el número de estudiantes Erasmus en las universidades catalanas fue, en el curso 2022/2023 de 14.609, casi un 88% más que en el curso 2011/2012¹² (Idescat).

Asimismo, podemos ilustrar el crecimiento de los nómadas digitales que vienen a trabajar a Barcelona durante una temporada a partir del crecimiento de los *coworkings*. Obviamente, los *expats* —principalmente, los nómadas digitales— no son la única demanda de este tipo de espacios (entre los demandantes de estos espacios también están emprendedores, *startups*, etc.).

¹¹ Durante estos tres meses han debido realizar pagos al menos durante 30 días distintos. Se excluyen aquellos que mantienen pagos durante los 12 meses para evitar contabilizar aquellos con una residencia permanente.

¹² La tasa de crecimiento en las universidades públicas solo de Barcelona es prácticamente idéntica.

Según el informe *Estado del coworking en España* (CoworkingSpain), en Barcelona hay actualmente 202 espacios de *coworking* con una dimensión media de 1.279 m², lo que supone unos 253.000 m² totales. En 2020, esos m² eran solo de 169.000 m² totales y en 2015, de 85.000 m². Lo que implica que en la última década estos espacios se han triplicado.

6. ¿Qué nos dice la literatura de limitar (eliminar) las licencias para las viviendas turísticas y/o los alquileres de temporada?

La aparición y rápida expansión de plataformas digitales de alquiler turístico ha introducido nuevas dinámicas en un mercado tradicionalmente dominado por arrendamientos de larga duración. Esta evolución ha suscitado debates intensos sobre sus impactos en la disponibilidad y asequibilidad de la vivienda, especialmente en áreas urbanas y destinos turísticos populares.

En respuesta a estas preocupaciones se han implementado o considerado regulaciones para el mercado de alquileres turísticos. Sin embargo, los efectos de estas intervenciones en el mercado inmobiliario más amplio son complejos y no siempre intuitivos. La interacción entre los mercados de alquiler a corto y largo plazo, turístico y de temporada, crea una red de efectos interconectados que pueden producir resultados inesperados.

El análisis de estos efectos requiere una comprensión matizada de los diversos mecanismos que operan simultáneamente. La evaluación de estos factores es crucial para diseñar políticas efectivas que equilibren las necesidades de residentes locales, propietarios, turistas y la economía en general. Así, sobre el papel, el efecto de una regulación sobre los alquileres turísticos en el mercado del alquiler de largo plazo es ambiguo al existir mecanismos diferenciados sobre cómo la regulación del alquiler a corto plazo repercute en los mercados inmobiliarios (Koster *et al.*, 2021; Seiler *et al.*, 2024). Resumiendo, estos son los tres posibles efectos más relevantes:

- **Efecto sobre la oferta de viviendas de alquiler:** este es el efecto más intuitivo y fácil de comprender. La mera prohibición de obligar a los propietarios a abastecer el mercado de alquiler turístico lleva a colocar su oferta en el mercado de alquileres de larga duración. En consecuencia, evaluando este efecto de forma aislada, lo que deberíamos observar es que la regulación de los alquileres turísticos aumentaría la oferta de alquileres de larga duración y reduciría el precio de los alquileres de larga duración (Quigley y Raphael, 2005).
- **Efecto sobre las externalidades:** los alquileres turísticos pueden crear molestias, ruidos, percepción de inseguridad, reduciendo el valor de las propiedades cercanas. Si los vecinos temen la rotación, un potencial aumento de la suciedad, las aglomeraciones o a personas desconocidas en su vecindario, esto puede reducir la demanda de vivienda en dicha zona (Filippas y Horton, 2018). La regulación, por lo tanto, puede ayudar a eliminar las molestias asociadas a los alojamientos turísticos. Así, cabe esperar que la prohibición implique una mayor disposición a pagar, lo que aumenta la demanda de unidades de alquiler a largo plazo y, por lo tanto, de los precios de los alquileres a largo plazo en esa zona.
- **Efecto sobre la eficiencia:** los alquileres turísticos generan ingresos adicionales, puestos de trabajo y rentabilidades superiores en el mercado del alquiler. Así, Xu y Xu (2021) e Hidalgo *et al.* (2024) documentan que la entrada de plataformas de alojamiento turístico crea oportunidades de empleo, estimula el crecimiento empresarial y aumenta el empleo local, especialmente locales complementarios, como bares y restaurantes. Por lo tanto, si los alquileres turísticos generan estos impactos positivos, una regulación de los mismos puede provocar el efecto contrario; es decir, que algunos trabajadores pierdan su empleo y se trasladen a vivir fuera de la ciudad, lo que reduce la demanda de alojamiento de largo plazo en las zonas y, como consecuencia, los precios en el mercado de alquiler a largo plazo (Turner *et al.*, 2014).

Sin embargo, existe muy poca evidencia científica acerca de los efectos de las políticas que han ido aplicando las distintas ciudades para limitar o prohibir las viviendas de uso turístico¹³. Así, Koster *et al.* (2021), evalúan el impacto de prohibir Airbnb en algunos condados de Los Ángeles. Este contexto les permite utilizar una técnica econométrica que consiste en comparar zonas muy próximas separadas solamente por una frontera administrativa donde en un caso se prohíben los Airbnb y en otros no, para evaluar el efecto de la prohibición. Los resultados muestran que la prohibición redujo la actividad de Airbnb en un 50 % (lo que demuestra la efectividad de las políticas locales) y que, en consecuencia, los precios de alquiler cayeron un 2%. Recientemente, Seiler *et al.* (2024) se centran en las prohibiciones legislativas impuestas a los alquileres de alojamiento turísticos y evalúan sus efectos sobre alquileres de larga duración en Irvine, California. Los resultados muestran que las rentas del alquiler a largo plazo disminuyeron un 3,0 % aproximadamente dos años después de la aplicación de la ordenanza. Los resultados se deben, principalmente, al aumento de la oferta de alquileres de larga duración. El descenso de los alquileres es más pronunciado para las viviendas en alquiler a largo plazo que tienen características de propiedad similares a las viviendas anunciadas en Airbnb y para las viviendas situadas en zonas geográficas con mayor densidad de Airbnb. De nuevo, se observan efectos positivos sobre el alquiler a largo plazo de las prohibiciones del alquiler turístico, pero los efectos, en general, son pequeños. Finalmente, todavía no hay literatura científica que analice el impacto de prohibir o limitar los alojamientos de temporada, al tratarse de un mercado cuya importancia es relativamente reciente y la regulación prácticamente inexistente.

¹³ Además de las dos investigaciones analizadas, van Holm (2020) evalúa la regulación de Nueva Orleans en el mercado de alquileres turísticos con el objetivo de impedir su crecimiento, especialmente en las áreas más turísticas. La normativa redujo temporalmente el número total de Airbnb en Nueva Orleans, pero el crecimiento se ha reanudado tras un descenso puntual.

7. Conclusiones

El aumento de la oferta de alquileres turísticos, especialmente en las grandes ciudades, ya golpeadas en términos de escasez de oferta y subidas de los precios del alquiler tradicional, ha originado propuestas para regular este mercado tanto por parte del Ayuntamiento de Madrid (suspensión temporal de las licencias turísticas y endurecimiento del régimen sancionador para los que actúen sin licencia), como por el Ayuntamiento de Barcelona (la eliminación en el año 2028 de las licencias turísticas). En cuanto a estas medidas, hay poca literatura al respecto de su efectividad. Aunque desde un punto de vista teórico el efecto es ambiguo, empíricamente se han obtenido efectos positivos en el aumento del número de ofertas en el mercado de alquiler tradicional, si bien los efectos sobre el precio del alquiler se han demostrado pequeños (seguramente porque el peso de los alquileres vacacionales sobre el parque de viviendas de una población es relativamente reducido), aunque en algunas zonas concretas el efecto sí puede ser relativamente importante.

La irrupción del alquiler de temporada, cuyo peso ha crecido exponencialmente en los últimos años, parece que además de responder a un fenómeno estructural procedente del aumento de la demanda de estudiantes y trabajadores de desplazamiento temporal o nómadas digitales, puede responder a un comportamiento estratégico. El mercado es mayor en Barcelona que en Madrid y ha crecido con fuerza en los momentos en los que en Barcelona se han anunciado o entrado en vigor regulaciones que afectan al mercado turístico (congelación de las licencias turísticas) o tradicional (regulación de los alquileres). Hay que analizar con cuidado qué parte del aumento de esta demanda de alquiler de temporada se debe a la globalización y el aumento del teletrabajo pospandemia y qué parte pase a ser una vía de escape de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda y, en especial, a la regulación de precios incluida en ella. La literatura económica alerta de forma mayoritaria sobre cómo este tipo de regulaciones disminuyen la oferta de

alquiler tradicional (Jacobo y Kholodilin, 2022). Cualquier regulación al respecto debe ser quirúrgica.

En los últimos tiempos se ha intentado varias veces regular (de forma poco quirúrgica), sin éxito, los alquileres de temporada en Cataluña. El último intento es el Decreto-ley 2/2025, de 25 de febrero, por el cual se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo. Esta regulación, en esencia, consiste en prever que los arrendamientos de temporada que no sean por razón estrictamente vacacional, recreativa o de ocio, como es el caso de los arrendamientos temporales por motivos profesionales, laborales, de estudios o de asistencia médica, queden sujetos al régimen tuitivo de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en materia de pacto y actualización de renta, de prestación de fianza, de elevación de renta por mejoras y de repercusión de gastos generales. De tal forma que, aun tratándose de arrendamientos de uso distinto del de vivienda, les será de aplicación a estos contratos la normativa de contención de rentas para viviendas ubicadas en zonas de mercado residencial tensionado, entre otras normas de protección del arrendatario de vivienda habitual previstas en el Título II de la LAU. En España también está en fase de negociación una regulación sobre el alquiler de temporada. En este contexto, el Gobierno de España ha puesto en marcha el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamiento de corta duración. Este sistema permitirá la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de corta duración, con el objetivo de mejorar la transparencia, la sostenibilidad y el acceso a la vivienda. Asimismo, la Ley 49/1960¹⁴ de Propiedad Horizontal (LPH) se modificó en 2025, principalmente a través de la Ley Orgánica 1/2025¹⁵, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público

¹⁴ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

¹⁵ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2025-76>

de Justicia, para otorgar a las comunidades de vecinos la facultad de vetar los pisos turísticos con una mayoría de tres quintas partes de los propietarios y cuotas.

Si bien medidas que limitan el uso de los alquileres turísticos y de temporada pueden aumentar la oferta de vivienda en el mercado de alquiler tradicional, su efecto parece limitado. Los esfuerzos destinados a resolver el problema del mercado de alquiler tradicional deben dirigirse a un aumento de la oferta de viviendas, en especial de viviendas en alquiler social. Una forma de cuantificar el desajuste es la relación entre vivienda nueva y creación de hogares. Durante la última década larga se ha consolidado una ratio que oscila entre 0,4 y 0,8, lejos del 1 o más que garantizaba el equilibrio entre la gente que se emancipa o llega de fuera y las viviendas que surgen en el mercado. Entre 2008 y 2022, España presenta una media cercana a 0,6 viviendas nuevas por cada nuevo hogar formado, muy por debajo de lo que registran Finlandia o Francia (ambas por encima de 1,0), e incluso de lo que muestran Suecia o el Reino Unido. Si lo queremos en números absolutos, entre 2021 y 2024, se formaron 845.000 hogares adicionales en el país, de acuerdo con los datos del INE. Sin embargo, solo se concedieron 433.000 visados de obra nueva en ese mismo periodo. El Banco de España calculó recientemente el déficit de vivienda en España y lo situó en 700.000. Y no tiene visos de solucionarse. Las estimaciones del INE señalan que, entre el 1 de enero de 2024 y el 1 de enero de 2028, se crearán 1.367.000 hogares adicionales (342.000 hogares nuevos por año)¹⁶. Si el ritmo de visados de obra nueva continúa en torno a los 108.000-119.000 anuales, como ha ocurrido en el trienio 2021-2024, solo se llegaría a 598.000 nuevas viviendas en 2024-2028. Este desequilibrio, así como las rigideces en la oferta de suelo, están muy bien documentadas en el último informe anual del Banco de España (Gavilán González, 2024) y el informe

de BBVA Research (Cardoso y Lores, 2024). En términos de vivienda social, España se sitúa a la cola de los países de la OCDE analizados en relación con el porcentaje de vivienda social respecto al parque de vivienda total. Con un 1,13 % (1,5 % de las viviendas principales y 2,5 % de las viviendas en alquiler), solo Estonia, Lituania y República Checa se sitúan por debajo. En cualquier caso, ese 1,13 % está lejos de la media de la OCDE (7,75 %). Y muy lejos de los países que deberían ser los referentes de una economía como la española: Países Bajos (37,7 %), Austria (23,6 %), Dinamarca (21,2 %), Gran Bretaña (17,4 %) o Francia (14 %).

Los anuncios realizados en los últimos años se están ejecutando muy lentamente y, además, son claramente insuficientes. Según el Informe anual del Banco de España (2024), «dado el punto de partida actual del *stock* de vivienda social, converger a los niveles del parque público promedio de las economías avanzadas o de la UE-27 supondría realizar un esfuerzo extraordinario, que se estimaría en la provisión de en torno a 1,5 millones de nuevas viviendas en alquiler social. Un plan a 10 años con el objetivo de disponer de este parque de viviendas sociales supondría incrementar en más de un 150 % la producción anual media de viviendas sociales en España registrada en los últimos años». Evidentemente, aunque sea la medida principal, esta se debe acompañar de otras políticas en el corto plazo. Por ejemplo, avales a jóvenes, incentivos fiscales para que las viviendas vacías se introduzcan en el mercado como alquiler social o asequible o, incluso, comprar por parte del sector público el derecho de gestión durante un tiempo de un paquete de viviendas en manos de fondos de inversión, para dedicarlas a alquiler social o asequible, etc. Y en cuanto a la nueva construcción, hay que pensar muy bien dónde y qué tipo de vivienda. Priorizar el tipo de vivienda que necesita la demanda de primera vivienda habitual, de buena calidad y sostenible, pero sin lujos. Aprovechar la rehabilitación para aumentar la oferta de viviendas adaptándolas a unos nuevos hogares más pequeños. Acompañar con políticas de transporte que hagan que vivir a 100 km de los

¹⁶ Obviamente, son datos de proyecciones y podrían desviarse del dato real como así ha ocurrido en los últimos años, pero muestran una clara diferencia entre demanda y oferta de viviendas.

grandes centros urbanos no sea vivir demasiado lejos de las oportunidades. Pensar en una estrategia para que cuando se vaya la generación del *boom* demográfico (que es mayoritariamente propietaria), podamos gestionar esa nueva realidad. Es decir, muchos debates muy interesantes, pero el primero de ellos es como solucionar la escasez.

Referencias bibliográficas

- Almagro, M., & Domínguez-lino, T. (2024). *Location sorting and endogenous amenities: Evidence from Amsterdam* (NBER Working Paper No. 32304). National Bureau of Economic Research.
- Banco de España. (2024). *Informe Anual de 2023*. Capítulo 4.
- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2021). The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb. *Marketing Science*, 40(1), 23-47.
- Brollo, B., & Celata, F. (2023). Temporary populations and sociospatial polarisation in the short-term city. *Urban Studies*, 60(10), 1815-1832.
- Cardoso, M. y Lores, F. (2024). *Motivos tras la escasa oferta de viviendas en España*. BBVA Research.
- Filippas, A., & Horton, J. J. (2018). *The tragedy of your upstairs neighbors: Externalities of home-sharing* (New York University Working Paper).
- Franco, S. F., & Santos, C. D. (2021). The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal. *Regional Science and Urban Economics*, 88.
- García-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119.
- Gavilán González, Á. (2024). *El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad*. Banco de España.
- Hidalgo, A., Riccaboni, M., & Velázquez, F. J. (2024). The effect of short-term rentals on local consumption amenities: Evidence from Madrid. *Journal of Regional Science*, 64(3), 621-648.
- Horn, K., & Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14-24.
- Jacobo, A. D., & Kholodilin, K. A. (2022). One hundred years of rent control in Argentina: Much ado about nothing. *Journal of Housing and the Built Environment*, 37(4), 1923-1970.
- Koster, H. R. A., Van Ommeren, J., & Volkhausen, N. (2021). Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles. *Journal of Urban Economics*, 124.
- Llaneza Hesse, C., Raya Vilchéz, J. M., & Rodón, T. (2023). *The resilience of the medium-term rental and the boom of digital nomads*. EconBiz.
- Quigley, J. M., & Raphael, S. (2005). Regulation and the high cost of housing in California. *American Economic Review*, 95(2), 323-328.
- Seiler, M. J., Siebert, R. B., & Yang, L. (2024). Airbnb or not Airbnb? That is the question: How Airbnb bans disrupt rental markets. *Real Estate Economist*, 52(1), 239-270.
- Sheppard, S., & Udell, A. (2016). *Do Airbnb properties affect house prices* (Williams College Department of Economics Working Paper No. 3, 43).
- Turner, M. A., Haughwout, A., & van der Klaauw, W. (2014). Land use regulation and welfare. *Econometrica*, 82(4), 1341-1403.
- van Holm, E. J. (2020). Evaluating the impact of short-term rental regulations on Airbnb in New Orleans. *Cities*, 104.
- Wachsmuth, D., & Buglioni, B. (2024). Neither housing nor hotel: The emergence of “medium-term rentals” in post-Covid Canadian cities. *Canadian Planning and Policy*, 2024(1), 68-89.
- Xu, M., & Xu, Y. (2021). What happens when Airbnb comes to the neighborhood: The impact of home-sharing on neighborhood investment. *Regional Science and Urban Economics*, 88.