

AUTORES

Josep M. Raya

Catedrático de Economía
aplicada Tecnocampus- UPF

Manuel Hidalgo

Profesor de la UPO y senior
fellow de EsadeEcPol

Jorge Galindo

EsadeEcPol

Javier Martínez

EsadeEcPol

El mercado de alquiler en España: alquiler vacacional, de temporada y largo plazo ante la regulación y las dificultades de acceso a vivienda estable

EsadeEcPol Insight #53 Noviembre 2024

IDEAS CLAVE

- En un contexto de crisis de acceso a vivienda estable y continuada especialmente por la vía de alquiler en las grandes ciudades, entre 2019 y 2023 se observa que los anuncios de alquiler de temporada (aprox. entre 31 días y 364 días) han multiplicado x7 su peso en Barcelona: de 2% al 14%. También en Madrid, pero mucho menos: x3 en Madrid en el portal web de referencia para alquiler en España: del 3,3% al 9,6%.
- La misma tendencia se aprecia en los datos provenientes de plataformas de alquiler de corto plazo, en las que el alquiler de temporada ha subido hasta alcanzar el 36% del total de anuncios en Barcelona quedándose el crecimiento de Madrid por debajo del 23%.
- El inicio de estas diferencias entre ambas ciudades coincide en el tiempo con la introducción de regulaciones que limitan los precios de largo plazo y el acceso de las viviendas al alquiler de corto plazo en Barcelona y no en Madrid.
- Todo ello sugiere la necesidad de considerar con detenimiento los posibles efectos que cualquier intervención adicional pueda tener en desplazar oferta de vivienda hacia otras formas de alquiler. La evidencia sobre regular el alquiler de temporada es insuficiente; y sobre hacerlo con el alquiler de corto plazo es escasa, presentando indicios de efectos positivos, aunque limitados.
- La solución estructural para una demanda creciente de alquiler, en cualquiera de sus modalidades, pero especialmente en las de largo plazo, debería pasar por incrementar la oferta disponible con todos los mecanismos al alcance, tanto públicos como de mercado.

RESUMEN EJECUTIVO

España enfrenta una crisis de acceso a vivienda estable, que se observa especialmente en la escalada de la demanda de alquiler permanente, movida por:

- El incremento de la demanda estructural de vivienda por encima de la oferta: desde hace 15 años, cada año en España se genera un déficit de vivienda en la medida en que se forman el doble de hogares cada año de las viviendas que se construyen.
- El aumento de los precios de la vivienda en compraventa sin un incremento similar en la mejora de la estabilidad ni de la capacidad de endeudamiento de las familias

A esto se le suma la emergencia de nuevas formas de uso de las viviendas en alquiler:

- El vacacional, caracterizado por estancias normalmente menores a 30 días y que suma a su tradicional demanda en zonas de veraneo una creciente presencia en áreas urbanas
- El de temporada, que se sitúa entre éste y el alquiler de largo plazo (normalmente caracterizado por durar más de un año).

Esto hace que una oferta escasa de vivienda tenga que cubrir una demanda cada vez más competitiva de diversos tipos de alquiler, planteando la pregunta necesaria de cómo se distribuye entre estos tipos, y hasta qué punto está cambiando el volumen relativo para cada uno. Caracterizar esta dinámica es fundamental si queremos un mercado más funcional a las necesidades de la ciudadanía, especialmente de la que dispone de menos recursos para cubrir sus gastos asociados con la vivienda y está por tanto en una situación de mayor vulnerabilidad.

No existe, por desgracia, en España una sola base de datos unificada con todas las cifras de alquiler clasificadas por tipo o tiempo de estancia (vacacional, de temporada, de largo plazo). Pero gracias a datos de portales de oferta de vivienda, podemos reconstruir de manera descriptiva las tendencias del mercado en el conjunto del país y en las dos ciudades que concentran ahora mismo un 20% de los alquileres estatales, Madrid y Barcelona.

Los datos de los portales de alquileres de corto plazo a partir de la base de datos de Airdna (que representan aproximadamente el 85% del mercado) nos permite observar que, mientras en Madrid se ha producido un aumento de anuncios de alquiler vacacional (de hasta 30 días) después del bajón de la pandemia que la ha llevado en 2023 por encima de los niveles de Barcelona (15.000 ofertas vs 10.000), la oferta de alquiler de temporada (más de 30 días) ha subido en los últimos años más en Barcelona (alcanzando 5.000 en 2023) que en Madrid (2.500). Esto implica que mientras en Madrid algo menos de un 23% de las ofertas activas en estas plataformas son alquiler de temporada, en Barcelona rozan el 36%.

Sin poder establecer una causalidad directa debido a la naturaleza de nuestros datos, sí podemos observar que estas evoluciones y las diferencias resultantes coinciden con la presencia de regulación de alquileres turísticos en Barcelona, que desde 2017 podría haber empujado a la baja la oferta evitando que se recupere, y facilitando su desplazamiento hacia el de temporada.

Los alquileres de temporada también han entrado en las plataformas de alquiler de largo plazo, que son distintas a las de corto plazo, algo que dificulta el análisis del mercado completo. Pero las tendencias relativas entre la oferta de temporada y de largo plazo sí podemos observarlas gracias a una base de datos inédita de Idealista a la que aplicamos algoritmos de análisis semántico para distinguir entre anuncios vacacionales, de temporada y de largo plazo, vemos de manera descriptiva que:

- El alquiler de temporada ha crecido en Barcelona del 2,1% del total de anuncios en 2019 al 14,4% en 2023: su peso relativo se ha multiplicado por siete.
- En Madrid ha aumentado también de manera exponencial, aunque con menor intensidad: del 4% al 10% (x3,5).
- En paralelo, el peso de las ofertas de alquiler de largo plazo sobre el total de los anuncios ha bajado en ambas hasta 84%, pero en Barcelona lo ha hecho de manera relativamente más pronunciada (perdiendo 13 puntos porcentuales, frente a los 9,5 de Madrid).
- En la evolución de Barcelona se intuyen momentos con un crecimiento más pronunciado, que a su vez coinciden con el anuncio y entrada en vigor de la Ley 11/2020 de control de alquileres en Cataluña, y con el anuncio de la Ley de Vivienda (que traía otro posible control) y el rápido interés de Cataluña a adherirse a la misma.

De modo complementario, observamos que la oferta de alquiler de habitaciones separadas dentro de una vivienda en la plataforma de Idealista es similar en términos absolutos en Madrid y en Barcelona, pero en términos relativos es más frecuente e intensa en Barcelona, y especialmente en los barrios de menor renta de ambas ciudades. En ellos, la oferta de vivienda de alquiler de largo plazo, la que debería cubrir las necesidades de habitabilidad, aparece como especialmente escasa en comparación.

Todo ello sugiere la necesidad de considerar con detenimiento los posibles efectos que cualquier regulación adicional pueda tener en desplazar oferta de alojamiento hacia otras formas de alquiler o venta, asegurando que las regulaciones que se pongan en marcha estén bien calibradas y funcionen para cumplir el objetivo de mejorar el acceso a vivienda estable.

Este mensaje es especialmente relevante en un contexto en el que, en respuesta a estas preocupaciones, se están considerando regulaciones para el mercado de alquileres de medio y corto plazo precisamente con el objetivo declarado de facilitar el acceso al alquiler estable. Sin embargo, es importante informar estas decisiones con los datos aquí mostrados, además de con la evidencia disponible de otros lugares:

- La literatura que investiga los efectos de las limitaciones de las licencias turísticas sobre los alquileres de largo plazo es escasa y muestra unos efectos reducidos en oferta y precios. Los resultados muestran reducciones de los precios de alquileres de larga duración del 2-3% después de 2 años de la prohibición de Airbnb, probablemente motivadas por incrementos relativos de la oferta de largo plazo. El descenso 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.
- No hay, en cambio, suficiente evidencia disponible sobre los efectos de limitar el alquiler de temporada.

Por tanto, si bien medidas que limitan el uso de los alquileres distintos a largo plazo podrían hipotéticamente llegar a aumentar puntualmente la oferta de vivienda en el mercado de alquiler tradicional, su efecto parece por ahora limitado y la evidencia que las soporta es escasa; y, en cualquier caso, tendría que compensar la caída de oferta detectada por las sucesivas regulaciones de control de precios, algo que no parece sencillo.

Así, además de evaluar adecuadamente los efectos de las intervenciones, en el medio y largo plazo recomendamos mantener el foco en que la solución estructural para una demanda creciente de alquiler y la crisis de acceso que supone especialmente para las poblaciones más vulnerables pasa más probablemente por incrementar la oferta disponible con todos los mecanismos al alcance, tanto públicos como de mercado, y combinaciones de ambos.

Entre ellos, vale la pena considerar de manera más profunda las diversas opciones de colaboración público-privada para movilizar vivienda disponible a disposición de alquiler asequible, de manera que reduzcamos el riesgo de alojamiento subóptimo para la parte baja de la distribución sin necesidad de recurrir a regulación de trazo grueso. Modalidades, por ejemplo, en las que se cediera el derecho de gestión durante un tiempo de un paquete de viviendas en manos de grandes tenedores (como fondos de inversión), para dedicarlas a alquiler social o asequible.

En el entretiempp, habría que asegurar que el diseño de incentivos y desincentivos a los pequeños propietarios para poner vivienda en alquiler de largo plazo funcionan de manera eficaz (incluyendo las ayudas a la rehabilitación), y ser cuidadosos con cualquier regulación para evitar que sustraiga oferta a un mercado ya desequilibrado.

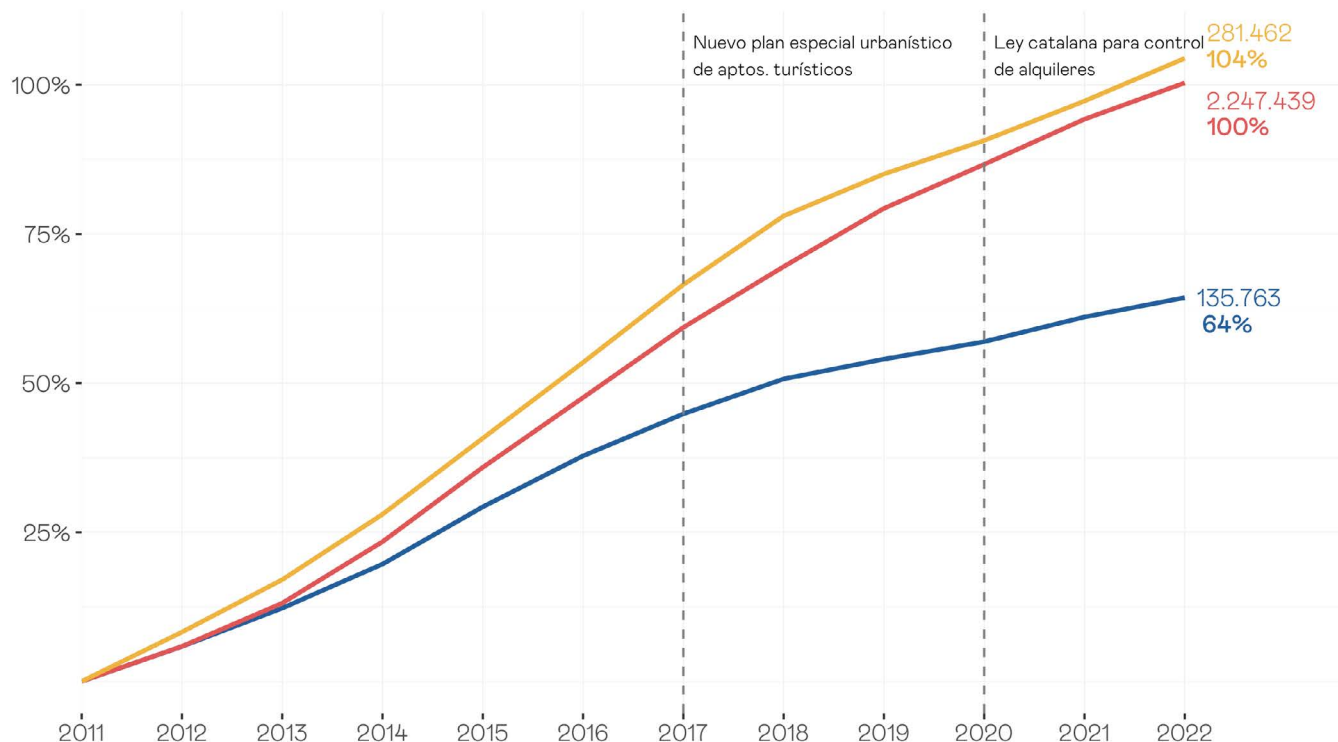
Introducción

La demanda de vivienda para alquiler no ha dejado de crecer en España. 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, 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: x2 en el conjunto de España, con x1,64 en Barcelona y hasta x2,04 en Madrid.

Gráfico 1. Incremento del stock de contratos de alquiler

En Madrid, Barcelona y el conjunto de España desde 2011



Fuente: MITMA

En un mercado donde la oferta sufre de 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, y las dificultades de acceso estable y continuado que ha conllevado y sigue conllevando, especialmente para las poblaciones más vulnerables. 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 600.000 (Banco de España, 2023). 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.

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 Ley de Arrendamientos Urbanos (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 159/2021). Lo mismo rige para Islas Baleares (Ley 6/2018) y Canarias (Decreto 113/2015), mientras que en Andalucía la estancia en un alquiler turístico puede ser de hasta 2 meses (Decreto 28/2016). En el caso de Madrid, sin embargo, no existe regulación sobre el periodo de la estancia.

Adicionalmente, y 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 cada CCAA) pero inferiores a un año. Su demanda principal son estudiantes y trabajadores de desplazamiento temporal o, más recientemente, teletrabajadores.

Además del período 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 5 años (LAU). Cabría considerar como alquiler de medio plazo por tanto aquel que tiene derecho de estancia 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 regulatoriamente 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 sancionados para los que actúen sin licencia), Barcelona (la eliminación en 2028 de las licencias turísticas), Valencia, Palma 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 exige 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. Nueva York también ha limitado recientemente estos alquileres.

En este policy insight le ponemos datos a este fenómeno y la literatura científica que ha analizado el impacto de estas políticas. Primero, empleamos fuentes de datos novedosas para dimensionar el tamaño de cada mercado (turístico, de temporada y de largo plazo) siguiendo metodologías diferenciadas. Al hacerlo nos fijamos especialmente en si el aumento que observamos del alquiler de temporada podría ser, en parte, una respuesta a las regulaciones tanto en el mercado del alquiler turístico como en el mercado de alquiler tradicional (estas últimas ya analizadas en otro policy insight). Para ello vamos a utilizar datos de los portales de alquiler turístico (Airbnb y Homeaway) y de los portales de alquiler tradicional (Idealista y Grupo Adevinta). Después consideraremos alternativas regulatorias para equilibrar eficiencia, dinamismo de mercado, y la necesaria mejora equitativa de acceso a la vivienda para las ciudades españolas.

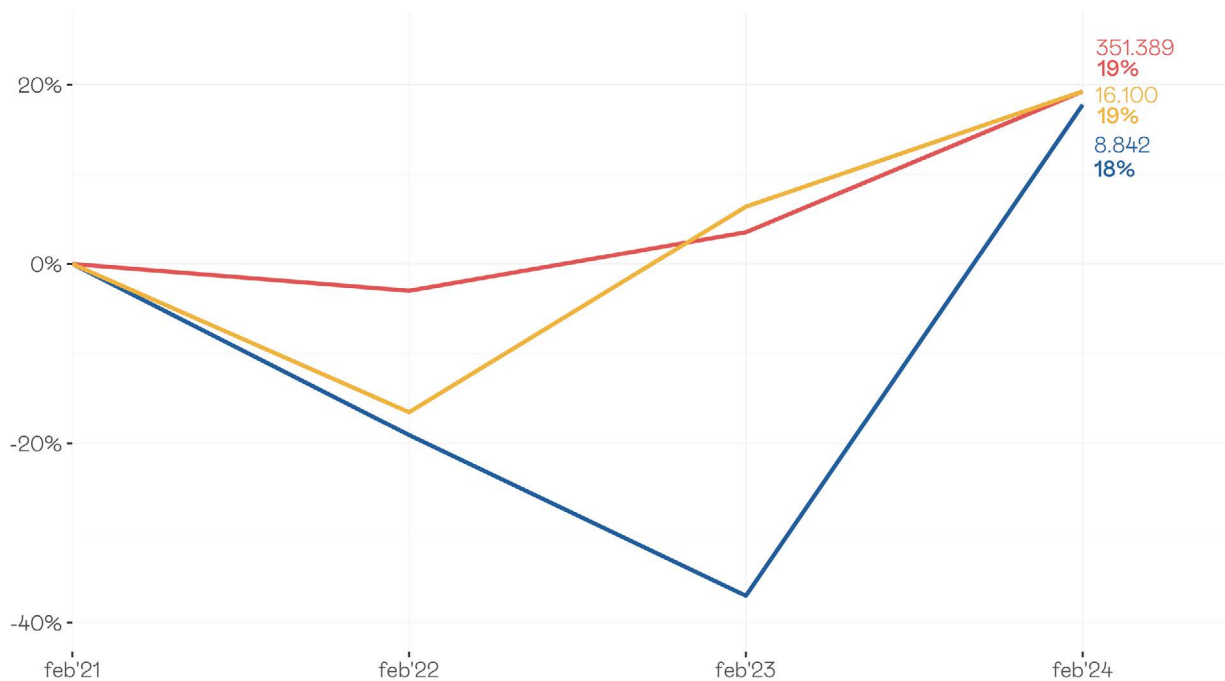
Dimensionando los mercados de alquiler

Las fuentes de datos usadas por defecto para dimensionar el mercado de alquiler español las tiene el Instituto Nacional de Estadística. 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. Con esta fuente se observa una evolución al alza del número de viviendas turísticas desde 2023 para el total de España. En el caso de Madrid, a partir de 2022, se observa un crecimiento que ha vuelto a llevar el número de viviendas turísticas, después del ajuste pandémico, a cifras similares a las del principio del periodo observado. En Barcelona se aprecia una dinámica que coincide con el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) combinado con los propios de la pandemia del covid-19. El PEUAT-2017 (aunque ya se había establecido previamente con el Decreto 159/2012) establece el crecimiento cero de las Viviendas de uso Turístico (VUT) en toda la ciudad. Así, para evitar una excesiva concentración y garantizar una distribución territorial equilibrada, cuando cese una VUT de una de las zonas saturadas se permitirá una nueva alta, pero en otra zona no saturada.

Para el conjunto del periodo se observa un descenso en el número de viviendas turísticas hasta agosto de 2022 y, desde entonces, un periodo, primero de estancamiento, para pasar luego a un ligero crecimiento desde agosto de 2023. En términos relativos (total de viviendas turísticas sobre el total de viviendas censadas) se aprecian las mismas tendencias. Estas cifras sugieren el porcentaje de viviendas turísticas es, en todo caso, pequeño. A nivel nacional se sitúa en el entorno del 1.2-1.3%. En Barcelona, del 2% en 2020, las viviendas turísticas han pasado a representar sólo un 1% del parque de viviendas censadas, porcentaje hoy casi igual al de Madrid. En términos del parque de viviendas en alquiler, las viviendas turísticas tienen algo más de peso (12.7% para España, 8.7% en Barcelona y 5.2% en Madrid).

Gráfico 2. Incremento del número de viviendas turísticas

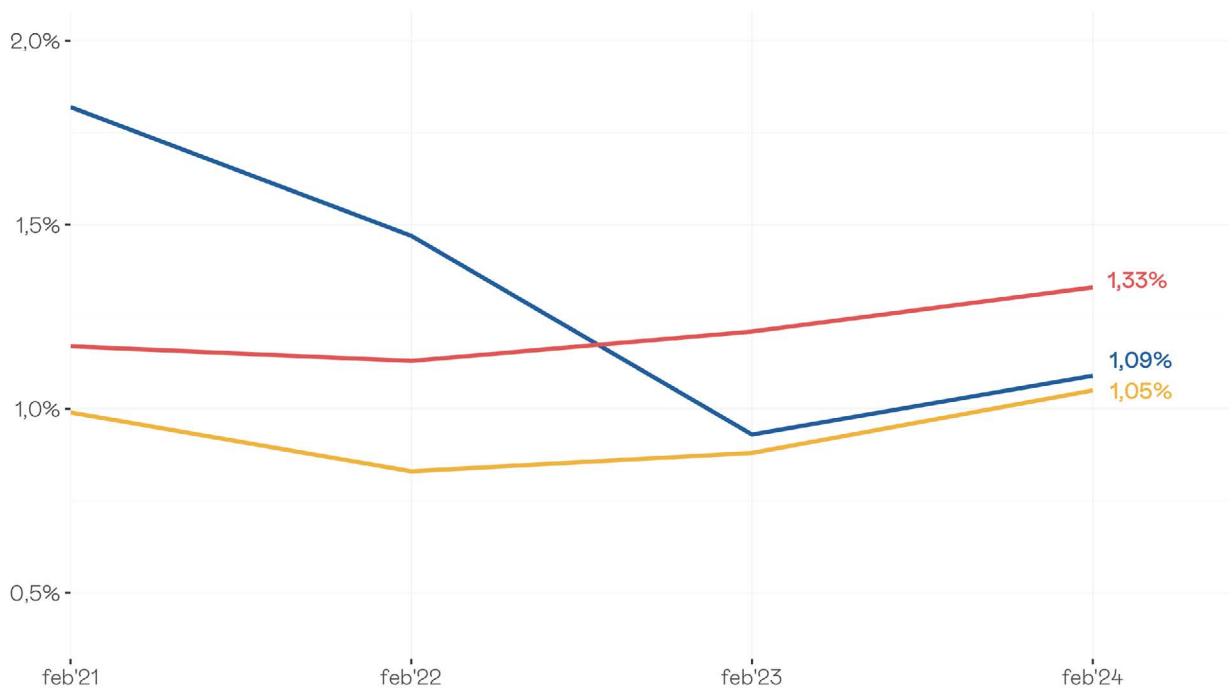
En **Madrid**, **Barcelona** y el **conjunto de España** desde febrero de 2011



Fuente: INE

Gráfico 3. Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas censadas

En **Madrid**, **Barcelona** y el **conjunto de España** desde 2021



Fuente: INE

Los apartamentos turísticos y de temporada en las plataformas de alojamiento turístico

Estos datos del INE no ofrecen una foto lo suficientemente detallada del mercado complejo que definíamos en la introducción. Para empezar, porque no permiten discriminar entre viviendas de uso turístico y alquiler de temporada en dichas plataformas. Podemos hacerlo utilizando datos de las plataformas que ofertan alojamiento turístico, en particular Airbnb y Homeaway recopilados por el proveedor de datos Airdna. Ambas representan el 85% de la oferta de este mercado¹, con lo que no podemos tener una foto completa del mismo ni asumir que los siguientes datos lo representan de manera pero al menos sí una que nos permite analizar tendencias. El método consiste en filtrar aquellos anuncios que contienen expresiones del tipo “alquiler temporal”, “de 32 días a 11 meses”, “11 meses renovables”, “de septiembre a junio”, “no se alquila para larga estancia”, “alquileres mensuales”, “vivienda para estudiantes, profesores, funcionarios o similar”.

Con ello se puede observar cómo tanto en Madrid como en Barcelona (Gráficos 4 y 5), los alojamientos de temporada han ido ganando peso relativo dentro de estas plataformas. Con los microdatos de estas plataformas se pueden identificar la duración de las estancias. A partir de las consideraciones planteadas en la introducción determinamos que una vivienda que establece como umbral estancias superiores a 30 días cuenta como vivienda de temporada; en 30 días o por debajo clasificaría como alquiler vacacional. Cabe anotar que, para este ejercicio, sólo hemos utilizado aquellos apartamentos completos (hemos excluido habitaciones) y activos (es decir, aquellos que en cada momento están ofertados²), finalmente, hemos excluido aquellos que presentan precios extremos (ya sean altos o bajos).

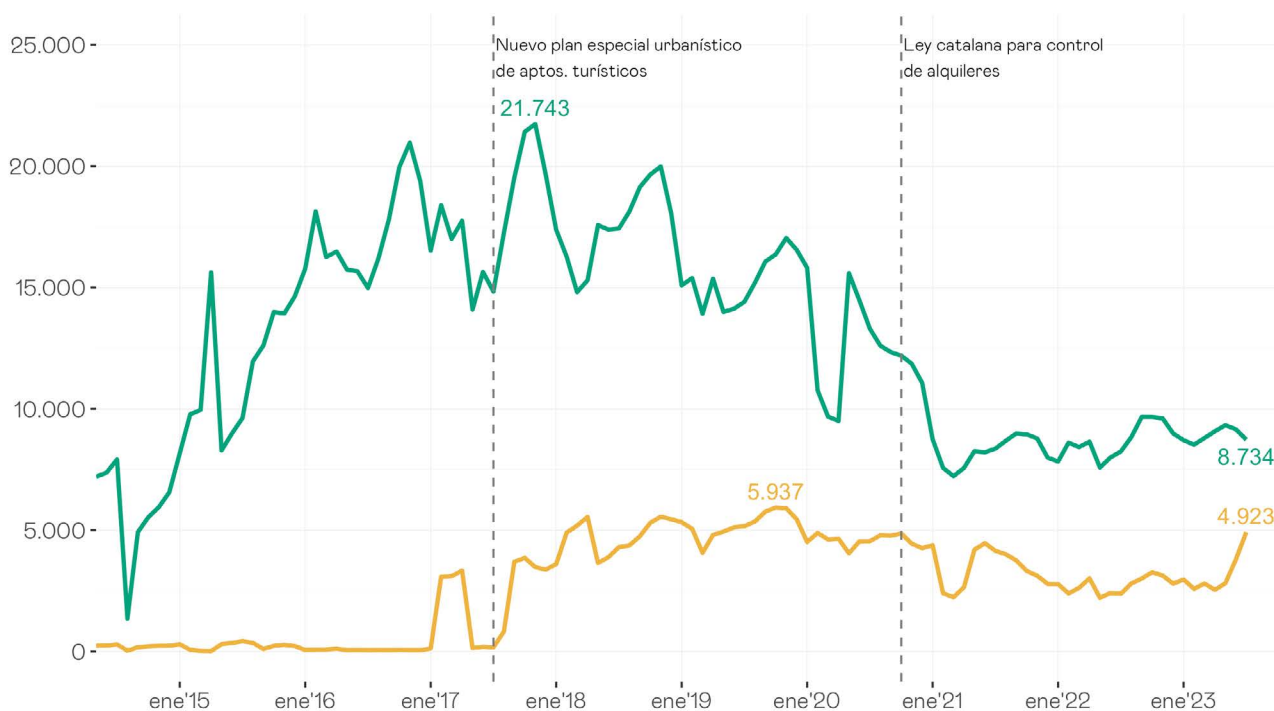
En el gráfico 4 observamos Barcelona, donde en 2016 y 2017 se llega al máximo de anuncios mensuales de alojamientos turísticos (alrededor de 20.000). A partir de entonces dichos anuncios se fueron reduciendo progresivamente hasta ser, desde 2020, un número prácticamente idéntico al de licencias (alrededor de las 9.500). Sin embargo, las ofertas de alojamiento de temporada comienzan a mostrarse en la plataforma en 2017 (coincidiendo con el PEAT 2017), alcanzando durante el periodo 2018-2021 los 5.000 anuncios, ajustándose desde entonces a valores alrededor de los 3.000. En los últimos meses de la muestra (los primeros 4 meses de 2023) se vuelve a apreciar un fuerte repunte de estos anuncios que los sitúan en el entorno de los 5.000 mensuales. Así, los alquileres de temporada en Barcelona han aumentado su peso en las plataformas de anuncios de alquiler turístico hasta suponer un 36% de esos anuncios (Gráfico 6).

1 <https://datahippo.org/es/data/>

2 La base de datos proporciona información también de aquellos apartamentos que aunque en ese momento no estén listados lo hayan estado en algún momento.

Gráfico 4. Anuncios mensuales de apartamentos en plataformas P2P en Barcelona

Siendo alquiler de temporada, alquiler turístico desde 2014 hasta 2024



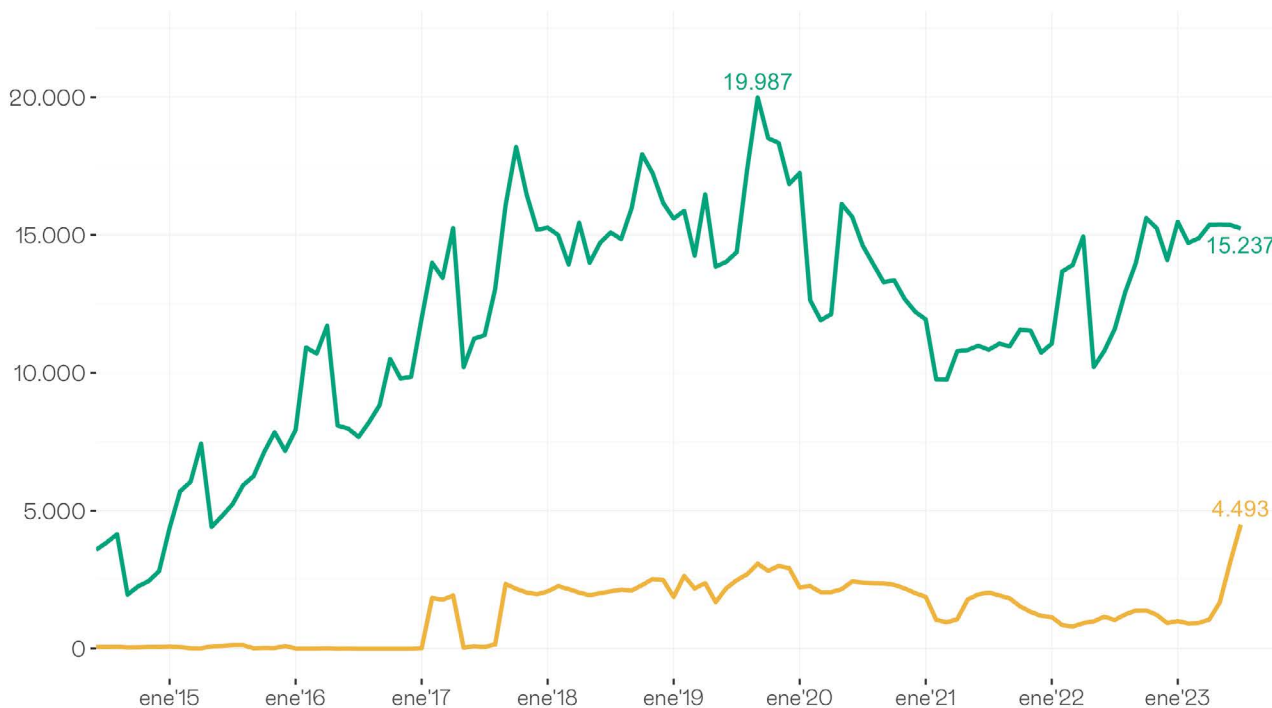
Fuente: Airdna. Datos de Airbnb y Homeaway

En Madrid, sin normativa durante el periodo³, el gráfico 5 muestra un crecimiento continuo hasta alcanzar valores en torno a los 18.000 anuncios durante 2017-2020. La pandemia tiene un efecto corrector evidente reduciendo progresivamente los anuncios hasta los 10.000 a principios de 2022. Desde entonces se observa una fuerte recuperación hasta los 15.000 anuncios actuales. Sin embargo, las ofertas de alojamiento de temporada muestran una evolución muy parecida a la de Barcelona, aunque siempre en niveles inferiores. Comienzan a mostrarse en la plataforma en 2017, alcanzando durante el periodo 2018-2021 los 3.000 anuncios, ajustándose desde entonces a valores alrededor de los 1.000. En los últimos meses de la muestra (los primeros 4 meses de 2023) se vuelve a observar un fuerte repunte de estos anuncios que se sitúan en máximos en el entorno de los 5.000 anuncios mensuales. Por lo tanto, se observa que los alquileres de temporada en Madrid han aumentado su peso en las plataformas de anuncios de alquiler turístico, hasta suponer un 22% de esos anuncios (Gráfico 6).

3 El Plan Especial de Hospedaje (PEH) que el Ayuntamiento aprobó el 27 de marzo de 2019 no logró evitar la proliferación de las viviendas de uso turístico.

Gráfico 5. Anuncios mensuales de apartamentos en plataformas P2P en Madrid

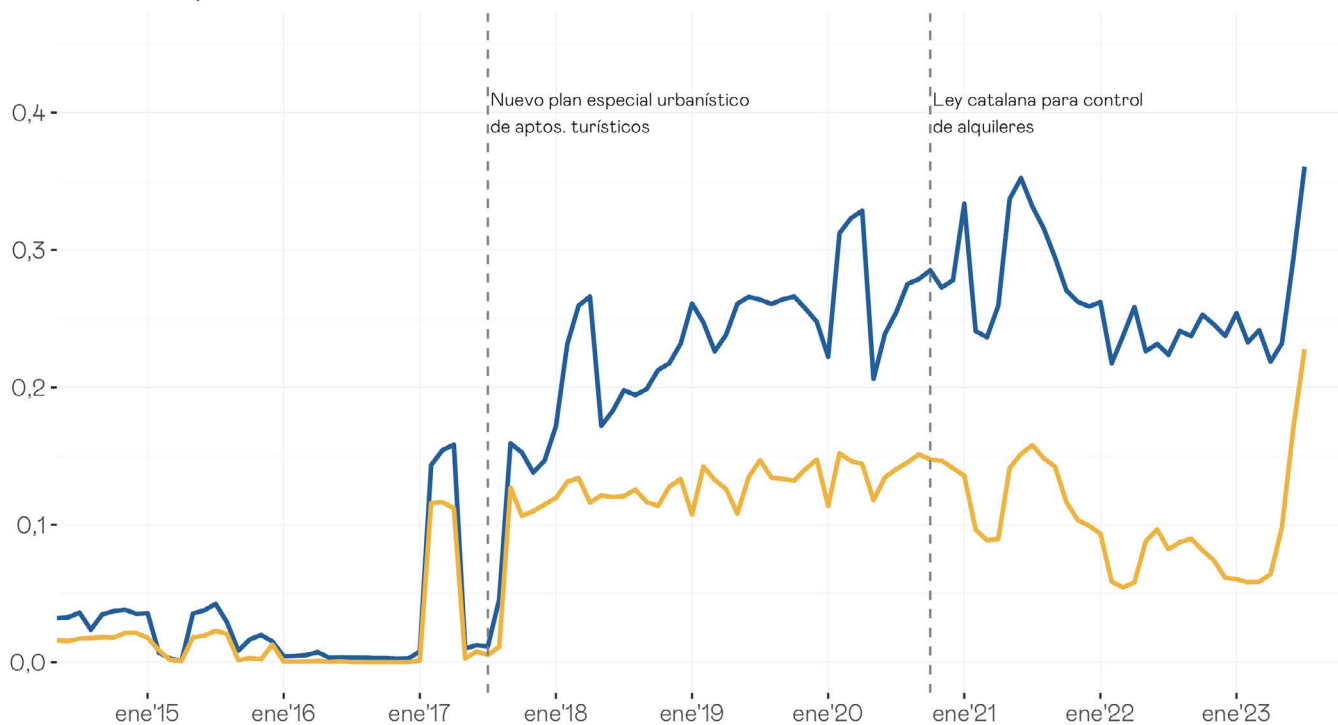
Siendo alquiler de temporada, alquiler turístico desde 2014 hasta 2024



Fuente: Airdna. Datos de Airbnb y Homeaway.

Los datos aquí vertidos son detallados pero meramente descriptivos, así que resulta difícil establecer relaciones causales, pero sí podemos sugerir que estas diferencias observadas entre Madrid y Barcelona podrían responder al entorno legislativo. La ausencia de limitación de licencias turísticas permite a Madrid tener un mayor número de anuncios alquiler turístico y que, por lo tanto, el alquiler de temporada represente una menor proporción del mismo. En Barcelona, el alquiler de temporada siempre ha mostrado valores más importantes, lo que puede estar siendo una alternativa para antiguos alojamientos turísticos (anteriores al PEUAT 2017). Así pues, una hipótesis (sujeta a tests más exigentes) que explicaría la diferencia entre ambos mercados en estas ciudades vendría de la creación de costes de oportunidad diferenciados generados por una regulación con diferente permisividad para cada ciudad.

Gráfico 6. **Proporción de apartamentos de temporada sobre el total**
En **Madrid** y **Barcelona** desde 2014 hasta 2024



Fuente: Airdna. Datos de Airbnb y Homeaway.

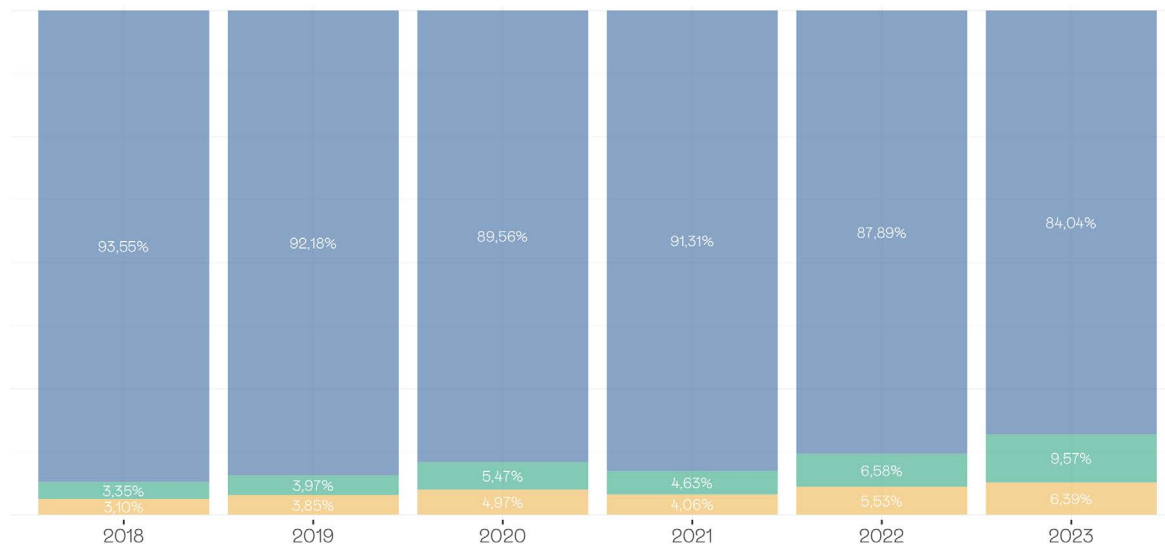
La irrupción del alquiler de temporada en los portales alquiler tradicional

Los alquileres de temporada compiten hoy también no sólo 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 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 éste va destinado a un alquiler turístico, de temporada, o de larga duración. 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. La información crucial que sí proporcionan, y en la que centramos nuestro análisis, es la presencia relativa de alquileres de cada tipo a lo largo del tiempo.

Así, como se puede observar en el gráfico 7, 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 3,3% al 9,6%, siendo especialmente importante entre 2022 y 2023, e implicando naturalmente una evolución decreciente del porcentaje de anuncios dedicado al alquiler tradicional.

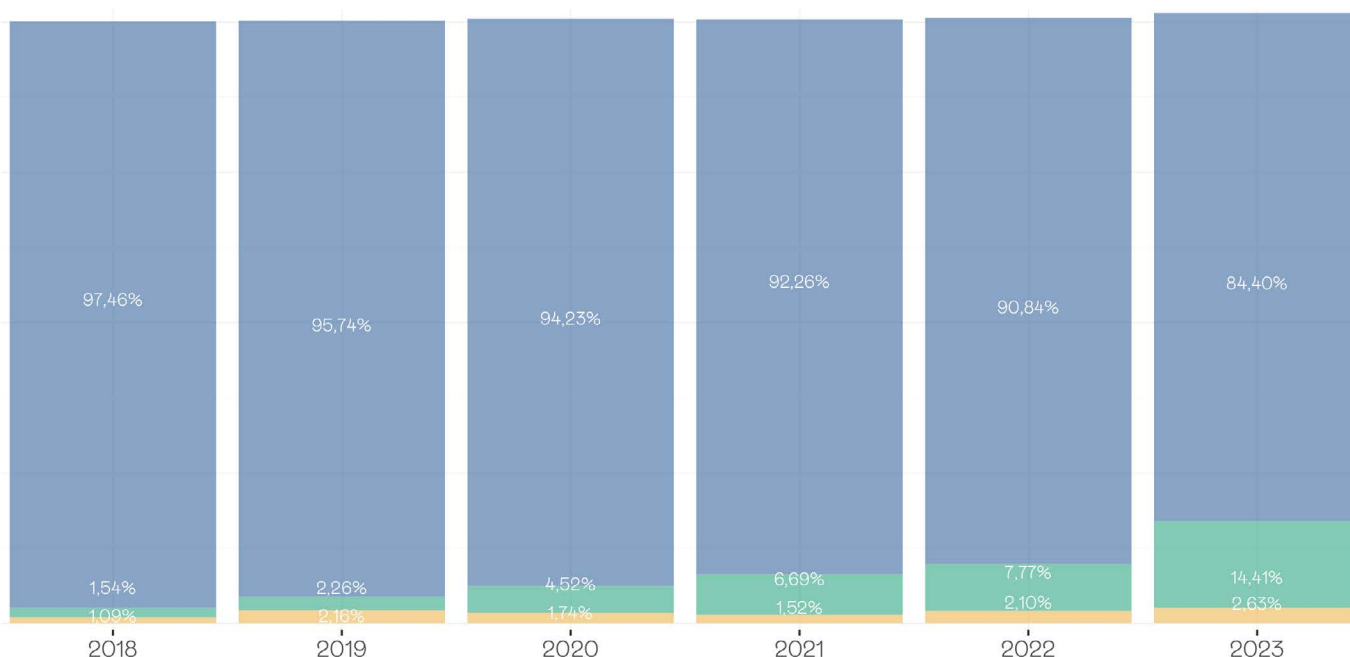
Gráfico 7. **Porcentaje de anuncios de alquiler según duración en Madrid**
Alquileres no temporales, temporales y vacacionales desde 2018 hasta 2023



En un reciente artículo publicado por elDiario.es, se analizan de 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 publica 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. En Santander, Donosti o Cádiz, dicho porcentaje también superaría el 50%, aunque en algunas de estas ciudades la muestra de anuncios es reducida.

Una evolución similar se observa en Barcelona, con dos importantes diferencias (gráfico 8). En primer 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 regulación de alquileres en Cataluña y con la Ley de Vivienda⁴ y el rápido interés de Cataluña a adherirse a la misma.

Gráfico 8. Porcentaje de anuncios de alquiler según duración en Barcelona
Alquileres no temporales, temporales y vacacionales desde 2018 hasta 2023

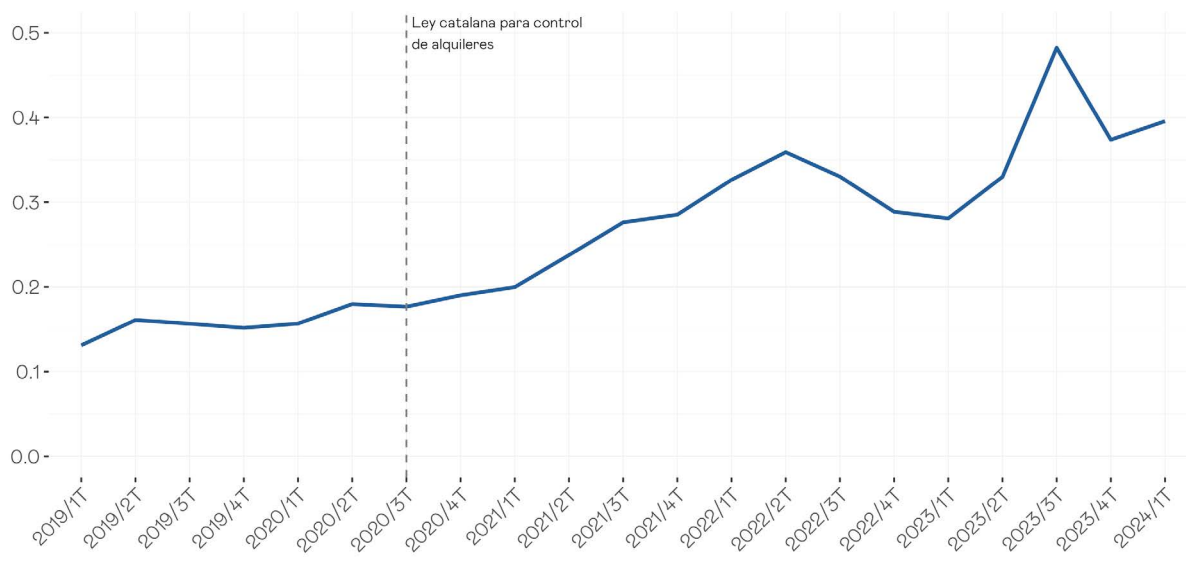


Fuente: Idealista

4 Recientemente INASOL ha publicado los datos del precio de los alquileres y la oferta de nuevos contratos durante el primer trimestre de vigencia de la regulación de alquileres en Cataluña. El resultado es que se ha reducido tanto la tasa de crecimiento intertrimestral de los alquileres como del número de contratos. Mientras la tasa de crecimiento de los alquileres ha decrecido un 5.28%, lo que deja el crecimiento anual de los alquileres en un -0.1%, la tasa de crecimiento del número de contratos se ha reducido en un 15.04% (lo que ha conducido a un crecimiento anual del -16.20%). Es decir, tal y como predice la teoría la regulación de alquileres es efectiva reduciendo los alquileres de los municipios afectados, pero genera ineficiencias, la principal, expulsa a la oferta del mercado, que busca alternativas. Es decir, la ley es favorable para el 'insiders' (el que en este momento tiene un contrato en zona regulada) y desfavorable al 'outsiders' (aquél que quiere un piso en alquiler sea porque entra en el mercado o porque se le ha acabado el contrato). El dato de oferta de alquileres ha sido el más bajo desde 2014 si exceptuamos, el trimestre en el que empezó la pandemia. Y si observamos el gráfico vemos que no es una tendencia nueva, ya empezó durante la vigencia de la regulación de alquileres catalana.

Esto también se observa en el gráfico 9, 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 Habitacalia). En este caso, los datos muestran evolución similar, aunque con porcentajes más elevados del alquiler de temporada tanto en 2019 (entorno al 13%) como en 2023-2024 (en torno al 40%). En este caso, los incrementos relativos entre 2018 y 2023 de este tipo de alquiler son de x3.

Gráfico 9. **Porcentaje de ofertas de alquiler de temporada sobre el total de ofertas de alquiler** En **Barcelona** desde 2019 hasta 2024

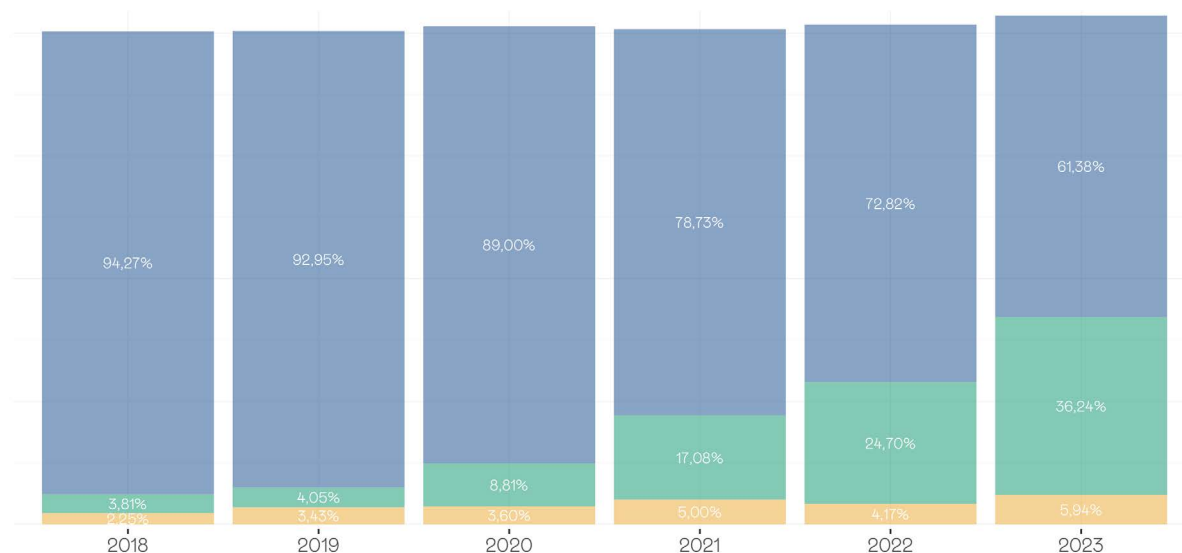


Fuente: Observatorio metropolitano de Barcelona | Grupo Adevinta

El alquiler de temporada por distritos

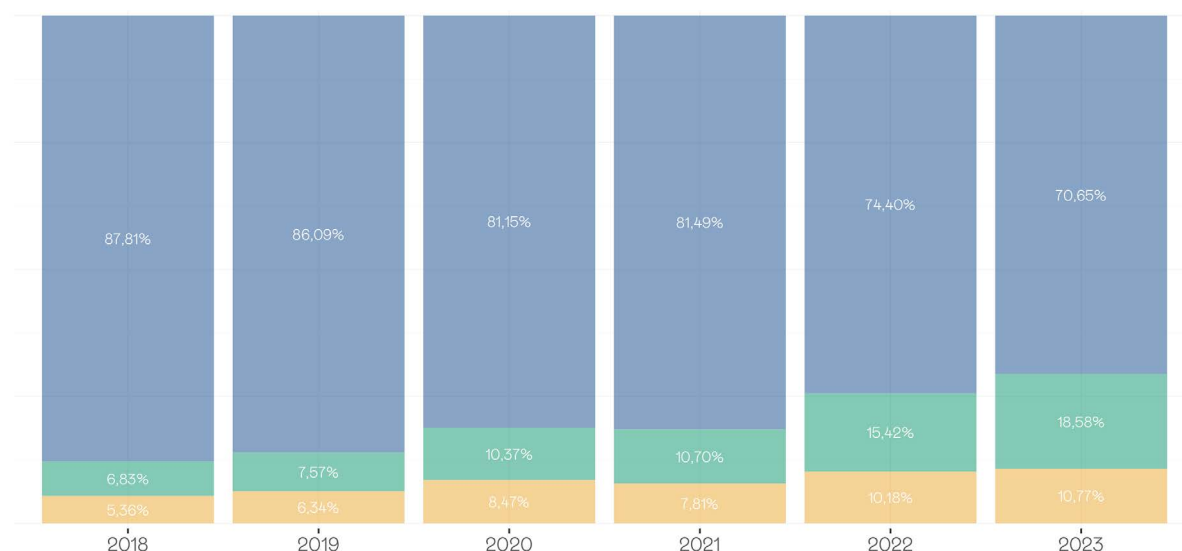
La evolución de las distintas ofertas de alquiler que hemos visto a nivel de ciudad es más acusada en las algunas de las principales zonas de las ciudades analizadas. En Ciutat Vella de Barcelona sólo el 40% de los anuncios de alquiler de pisos son de alquiler tradicional (representando los anuncios del alquiler de temporada más de un 30 % del total). En Madrid Centro, sólo el 70% de los anuncios son de alquiler tradicional (casi el 20% de alquiler de temporada y el 10% son de alquiler turístico, ambas ofertas claramente crecientes en términos relativos desde 2021).

Gráfico 10. **Porcentaje de anuncios de alquiler según duración en Ciutat Vella (Barcelona)**
Alquileres no temporales, temporales y vacacionales desde 2018 hasta 2023



Fuente: Idealista

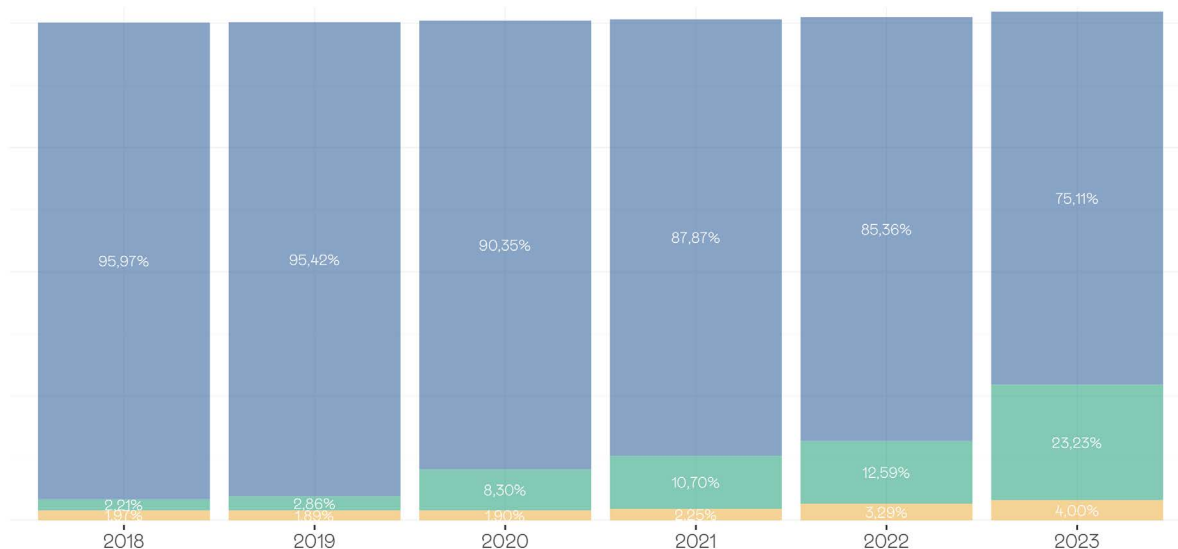
Gráfico 11. **Porcentaje de anuncios de alquiler según duración en Centro (Madrid)**
Alquileres no temporales, temporales y vacacionales desde 2018 hasta 2023



Fuente: Idealista

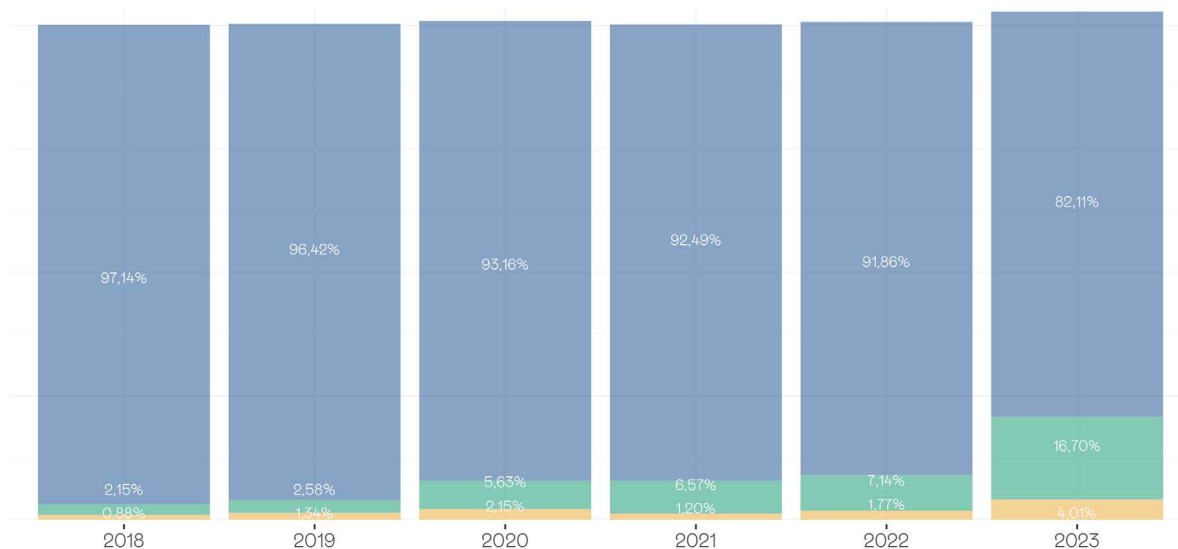
Si bien en estas dos zonas es donde se observa más nítidamente el crecimiento del peso de los anuncios de alquiler de temporada, también se observa con claridad (Gráficos 12-15) en otras como Eixample y Gracia (Barcelona) y Tetuán y Retiro (Madrid). En las dos de Barcelona, los anuncios de alquileres de largo plazo se han reducido al 80% del total, mientras que los de temporada se sitúan cerca del 20%. En cambio, en las dos zonas de Madrid aunque los anuncios de alquileres de largo plazo también se han reducido hasta suponer sólo el 80% del total, el 20% se reparte de forma similar entre alquiler de temporada y turístico (aunque algo por encima el de temporada en ambos caso). En la Tablas 1 y 2 se presenta los porcentajes de cada tipología de alquiler en 2023, para cada uno de los distritos de Madrid y Barcelona.

Gráfico 12. Porcentaje de anuncios de alquiler según duración en Eixample (Barcelona)
Alquileres no temporales, temporales y vacacionales desde 2018 hasta 2023



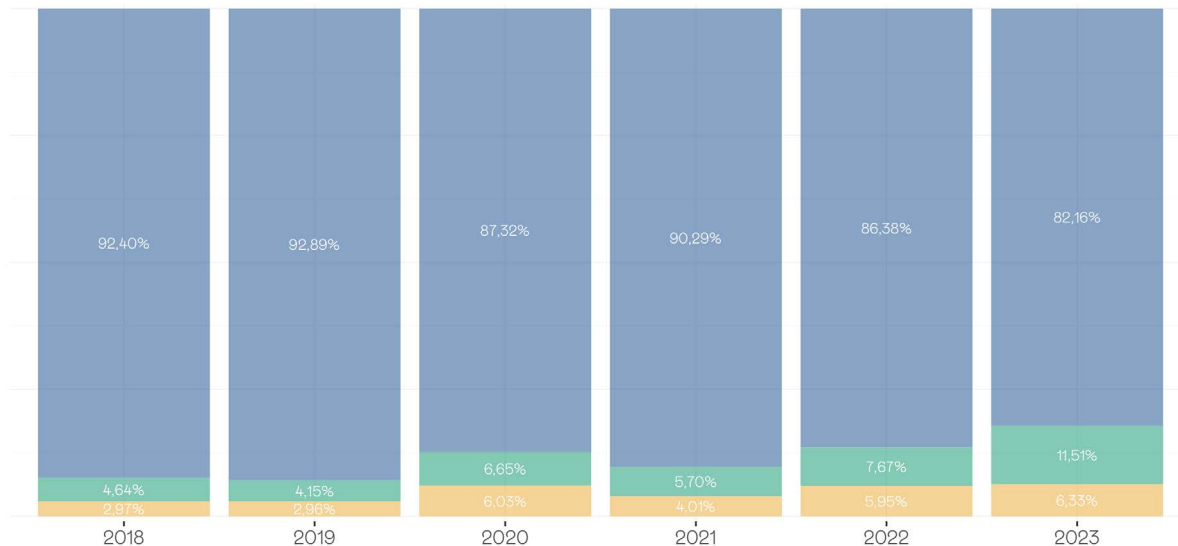
Fuente: Idealista

Gráfico 13. Porcentaje de anuncios de alquiler según duración en Gràcia (Barcelona)
Alquileres no temporales, temporales y vacacionales desde 2018 hasta 2023



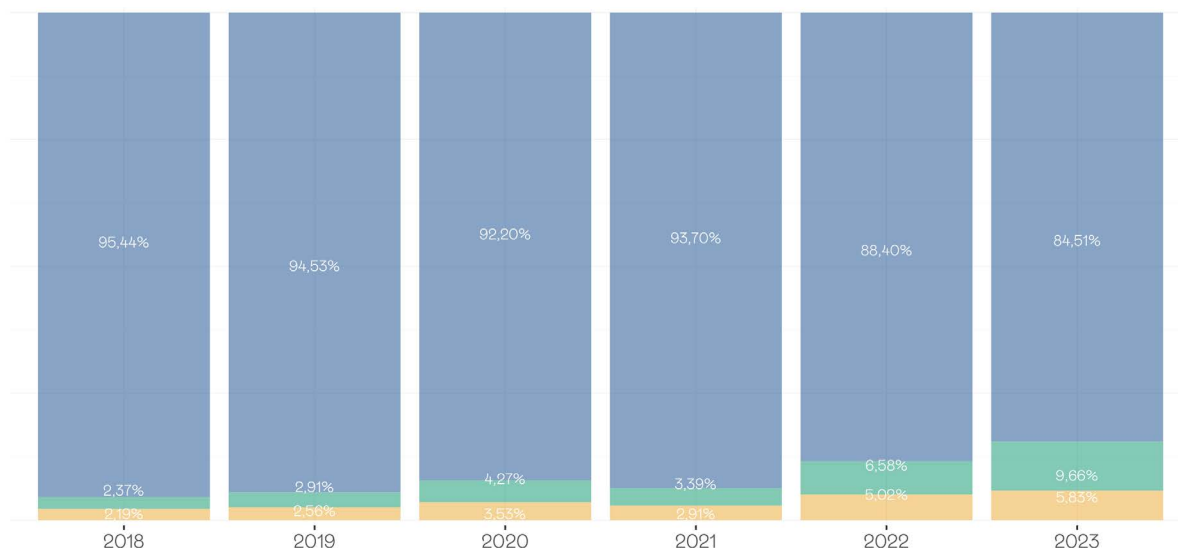
Fuente: Idealista

Gráfico 14. **Porcentaje de anuncios de alquiler según duración en Retiro (Madrid)**
Alquileres no temporales, temporales y vacacionales desde 2018 hasta 2023



Fuente: Idealista

Gráfico 15. **Porcentaje de anuncios de alquiler según duración en Tetuán (Madrid)**
Alquileres no temporales, temporales y vacacionales desde 2018 hasta 2023



Fuente: Idealista

¿Qué pasa con el alquiler de habitaciones?

Una forma de alojamiento por alquiler frecuente en las grandes ciudades españolas y que está caracterizada más por su formato que por su duración es el alquiler de habitaciones dentro de una misma vivienda. Esta modalidad suele tener precios naturalmente más asequibles (a igualdad de tipología de vivienda y ubicación), pero también implican unas condiciones muy distintas para las personas que acceden a ella. Cuando se trata de un primer escalón hacia la independencia del hogar familiar (estudiantes, trabajadores jóvenes, demanda de duración corta o media con preferencia por ubicación determinada), o cubre demanda realmente acotada en el tiempo, el trade off entre condiciones y precio es asumible. Sin embargo, si esta vía se emplea para cubrir acceso de otro tipo de perfiles que necesitan acceso habitacional estable, entonces el resultado es subóptimo y expone especialmente a las personas y familias con menor disponibilidad de ingresos.

Por desgracia no disponemos de datos para observar el conjunto del mercado de habitaciones, y nos tenemos que ceñir a aquellos disponibles a través de plataformas online dedicadas a la oferta de habitaciones (que es probable que capturen peor ciertas porciones del mercado que se articulan de manera informal). Con esta información, los datos del portal de referencia (Idealista), en octubre de 2024 el mercado de alquiler por habitaciones era de similar tamaño absoluto en Madrid y en Barcelona, siendo en términos relativos, por tanto, mucho más alto en la segunda ciudad. Para aproximar esto obtenemos una ratio de ofertas de alquiler por habitaciones sobre ofertas por viviendas completas (sean de temporada o de largo plazo). Las ratios son más elevadas no sólo en Barcelona, sino especialmente en los distritos tradicionalmente de clase trabajadora y rentas comparativamente más bajas. Esto tiene que ver tanto con el numerador (habitaciones) como con el denominador (viviendas), siendo éste especialmente bajo en muchos de ellos.

		Habitaciones	Viviendas	Ratio hab / viv
Nou Barris	Barcelona	130	33	3,94
Sant Andreu	Barcelona	135	40	3,38
Puente de Vallecas	Madrid	249	117	2,13
Horta-Guinardó	Barcelona	207	103	2,01
Latina	Madrid	260	137	1,90
Usera	Madrid	136	72	1,89
Moratalaz	Madrid	47	25	1,88
Sants-Montjuïc	Barcelona	376	205	1,83
Carabanchel	Madrid	277	186	1,49

Gràcia	Barcelona	357	288	1,24
Villaverde	Madrid	142	117	1,21
Villa de Vallecas	Madrid	67	58	1,16
Eixample	Barcelona	1128	1185	0,95
(Toda la ciudad)	BARCELONA	3837	4062	0,95
Vicálvaro	Madrid	72	78	0,92
San Blas	Madrid	127	145	0,88
Sant Martí	Barcelona	313	374	0,84
Barajas	Madrid	34	47	0,72
Ciutat Vella	Barcelona	781	1082	0,72
Fuencarral	Madrid	146	217	0,67
Ciudad Lineal	Madrid	177	274	0,65
Les Corts	Barcelona	111	177	0,63
Moncloa	Madrid	191	308	0,62
(Toda la ciudad)	MADRID	3609	6404	0,56
Sarrià - Sant Gervasi	Barcelona	299	575	0,52
Centro	Madrid	651	1333	0,49
Chamberí	Madrid	341	769	0,44
Arganzuela	Madrid	143	327	0,44
Retiro	Madrid	137	379	0,36
Hortaleza	Madrid	76	265	0,29
Barrio de Salamanca	Madrid	228	998	0,23
Chamartín	Madrid	108	552	0,20

Fuente: Elaboración propia a partir de datos recogidos de la web de Idealista

Al no disponer de datos temporales no podemos saber si estas diferencias pueden relacionarse con las modificaciones en la regulación de alquileres o licencias. Lo que sí podemos extraer como conclusión complementaria a las anteriores es que existe un mercado de habitaciones considerable, que es en términos absolutos mayor en las zonas de más presencia de alquiler, pero en términos relativos lo es en Barcelona frente a Madrid, y dentro de cada ciudad destaca su intensidad en las zonas de menor nivel de renta por hogar.

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

El mercado inmobiliario, particularmente en el sector del alquiler, ha experimentado una transformación significativa en las últimas décadas. 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, así como reacciones regulatorias que, como se ha podido comprobar, pueden tener claros y evidentes efectos en los incentivos y comportamientos no solo de la demanda sino, particularmente, de la oferta.

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. Estos incluyen cambios en la oferta de viviendas de alquiler, impactos en las externalidades asociadas con el turismo, y efectos en la eficiencia económica local. 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 y que, en multitud de casos, pueden compensarse entre sí (Koster et al., 2021; Seiler et al., 2024).

Resumiendo tres los 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, en consecuencia, reduciría

el precio de los alquileres de larga duración (Quigley and 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 and 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. Aisladamente, esto se traduciría en un aumento de la demanda 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 and 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 la zonas y, como consecuencia, los precios en el mercado de alquiler a largo plazo (Turner et al., 2014) .

Por lo tanto, se trata de un ejercicio empírico descubrir qué efecto o efectos tiene 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 and 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 and 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%. Garcia-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%). Almagro and Domínguez-lino, (2024) encuentran que un aumento de 10 en el número de anuncios de alquileres turísticos en Amsterdam 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).

Sin embargo, existe 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 turístico⁵. Así, Koster

5 Además de las dos investigaciones analizadas, van Holm, (2020) evalúa la regulación de New Orleans en el mercado de alquileres turístico 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. Además, la normativa parece haber desplazado el crecimiento hacia los barrios residenciales y lejos del Barrio Francés (más turístico).

et al., (2021) , evalúa 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 centra en las prohibiciones legislativas impuestas a los alquileres de turísticos y evalúa sus efectos sobre alquileres de larga duración en Irvine, California. Los resultados muestran que las rentas del alquiler a largo plazo disminuyeron un 3% aproximadamente 2 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 precios 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 reciente⁶.

6 De hecho apenas hay literatura que analice este mercado. Únicamente (Llaneza Hesse et al., n.d.)

Implicaciones y recomendaciones de política

El aumento de la oferta de alquileres turísticos, especialmente en las grandes- 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 sancionados para los que actúen sin licencia) y del de Barcelona (la eliminación en 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, aunque los efectos sobre el precio del alquiler se han demostrado pequeños (porque el peso de los alquileres vacacionales sobre el parque de viviendas de una población es relativamente reducido).

La evidencia, eso sí, sugiere que en algunas zonas concretas el efecto sí puede ser relativamente significativo. La medida propuesta por Barcelona es más agresiva que las congelaciones que ya había practicado Barcelona con éxito (aunque con elevados costes de gestión). Habrá que ver si se implementa finalmente (pues la medida comenzaría cuando la legislatura actual haya terminado) y seguir sus efectos. La evolución del caso de Nueva York, inmediatamente anterior, puede aportar luz al respecto.

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 estudiantes y trabajadores de desplazamiento temporal o nómadas digitales, podría tener un componente estratégico dado que el mercado es ahora 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). Como ya se dijo en un trabajo anterior (García et al., 2023), las políticas de controles de alquileres tienen efectos negativos en la oferta de alquiler tradicional. En este policy insight se presenta una evidencia descriptiva preliminar de que el alquiler de temporada parece estar atrayendo ofertas que antes habían formado parte del alquiler tradicional (e incluso turístico). 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 post-pandemia y qué parte a ser una vía de escape de la Ley de vivienda. Cualquier regulación al respecto debe ser quirúrgica.

En los últimos tiempos se ha intentado dos veces regular (de forma poco quirúrgica, es decir: con regulaciones para el conjunto del mercado), sin éxito los alquileres de temporada. En mayo de 2024, la Generalitat de Catalunya, como hemos visto la CCAA más afectada por esta modalidad de alquileres y la única CCAA que se ha añadido a la regulación de alquileres prevista en la Ley de la Vivienda, aprobó un decreto ley de urgencia que regulaba los alquileres de temporada. El

decreto consideraba que cualquier alquiler no vacacional, incluso los de estancias limitadas, cubrían las necesidades de vivienda permanente y debían cumplir con la ley de vivienda salvo casos muy específicos. Esta norma tuvo un solo mes de vida. Más tarde, tampoco tuvo éxito la proposición de Ley presentada en el Congreso por el Sindicato de Inquilinas y algunos de los socios del gobierno que introducía la obligación de justificar la necesidad de la temporalidad. En caso contrario se asumiría que es vivienda habitual. Para ello, modificaba el artículo 2 de la ley, sin lograr una mayoría.

Si bien medidas que limitan el uso de los alquileres turísticos y de temporada podrían hipotéticamente llegar a aumentar la oferta de vivienda en el mercado de alquiler tradicional, su efecto parece por ahora 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.

Desde hace 15 años, cada año en España se genera un déficit de vivienda: se forman unos 285.000 hogares y se finalizan poco más de 100.000 viviendas. Las rigideces en la oferta de suelo están muy bien documentadas en último informe anual del Banco de España (Gavilán González, 2024) y el informe de Julio de BBVA Research. En términos de vivienda social, España se sitúa a la cola de los países de la OCDE analizados en relación al 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), sólo 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%).

El reciente anuncio de la construcción de 43.000 viviendas destinadas a alquiler social y a precio asequible, o cedidas para dicho uso por un período mínimo de 50 años, a través del nuevo Plan de Facilidad para la Promoción de Vivienda Social con el que se movilizarán 6.000 millones de euros en préstamos y avales a promotores públicos y privados, va en el buen camino, pero el ritmo es claramente insuficiente. Según el informe del Anual del Banco de España, “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 esta sea la medida principal, se debe acompañar de otras políticas en el corto plazo que puedan atender la crisis de acceso a vivienda estable en la que estamos inmersos: avales a jóvenes, incentivos fiscales para que las viviendas vacías se introduzcan en el mercado como alquiler social o asequible. A este respecto, vale la pena considerar de manera más profunda las diversas opciones de colaboración público-privada para movilizar vivienda disponible a disposición de alquiler asequible, de manera que reduzcamos el riesgo de alojamiento subóptimo para la parte baja de la distribución sin necesidad de recurrir a regulación de trazo

grueso. Modalidades, por ejemplo, en las que se cediera el derecho de gestión durante un tiempo de un paquete de viviendas en manos de grandes tenedores (como fondos de inversión), para dedicarlas a alquiler social o asequible.

Vale la pena acabar reseñando que varias de estas actuaciones están contenidas en la última política propuesta para Cataluña por parte del Govern entrante en 2024, de invertir 4.400 millones de euros durante la legislatura para la construcción de 50.000 viviendas sociales en el año 2030. El Govern diseñará un programa cuyas bases se centran en la creación de más solares disponibles, más rapidez de ejecución y financiación pues se prevé garantizar la financiación blanda del Institut Català de Finances en todas las promociones de construcción de nuevas viviendas públicas con una primera línea de 500 millones de euros anuales. Además el plan incluye más colaboración público-privada (la Generalitat se ofrece a los promotores privados para alquilar o comprar todas sus promociones de obra nueva destinadas a vivienda pública en zonas de fuerte demanda) y más ayudas para el acceso a la vivienda, con la creación de un fondo público de emancipación dotado de 500 millones de euros durante 5 años para financiar el 20% de los gastos de compra de 12.000 viviendas para jóvenes menores de 35 años.

REFERENCIAS

- Almagro, M., Domínguez-lino, T., 2024. Location sorting and endogenous amenities: Evidence
- Banco de España (2023). Informe annual. Capítulo 4.
- Barron, K., Kung, E., Proserpio, D., 2021. The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb. *Mark. Sci.* 40, 23–47.
- Filippas, A., Horton, J.J., 2018. The tragedy of your upstairs neighbors: Externalities of home-sharing, in: New York University Working Paper.
- 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. *J. Urban Econ.* 119, 103278.
- García, J., Monras, J., Raya, J.M., n.d. Los efectos de la limitación de precios de los alquileres en Cataluña.
- Gavilán González, Á., 2024. El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad.
- Hidalgo, A., Riccaboni, M., Velázquez, F.J., 2024. The effect of short-term rentals on local consumption amenities: Evidence from Madrid. *J. Reg. Sci.*
- Horn, K., Merante, M., 2017. Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *J. Hous. Econ.* 38, 14–24.
- 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. *J. Urban Econ.* 124, 103356.
- Llaneza Hesse, C., Raya Vilchéz, J.M., Rodón, T., n.d. The Resilience of the Medium-Term Rental and the Boom of Digital Nomads. *Toni, Resil. Mediu. Rent. Boom Digit. Nomads.*
- Quigley, J.M., Raphael, S., 2005. Regulation and the high cost of housing in California. *Am. Econ. Rev.* 95, 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 Econ.* 52, 239–270.
- Sheppard, S., Udell, A., 2016. Do Airbnb properties affect house prices. *Williams Coll. Dep. Econ. Work. Pap.* 3, 43.
- Turner, M.A., Haughwout, A., Van Der Klaauw, W., 2014. Land use regulation and welfare. *Econometrica* 82, 1341–1403.
- van Holm, E.J., 2020. Evaluating the impact of short-term rental regulations on Airbnb in New Orleans. *Cities* 104, 102803.
- Xu, M., Xu, Y., 2021. What happens when Airbnb comes to the neighborhood: The impact of home-sharing on neighborhood investment. *Reg. Sci. Urban Econ.* 88, 103670.



ANEXO

Gráfico A.1. Evolución del precio del alquiler

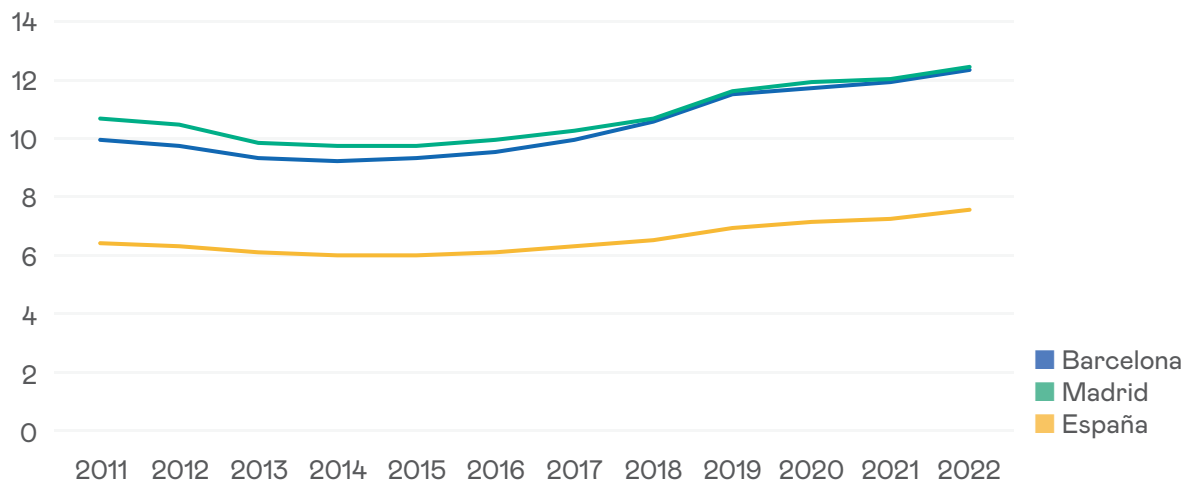
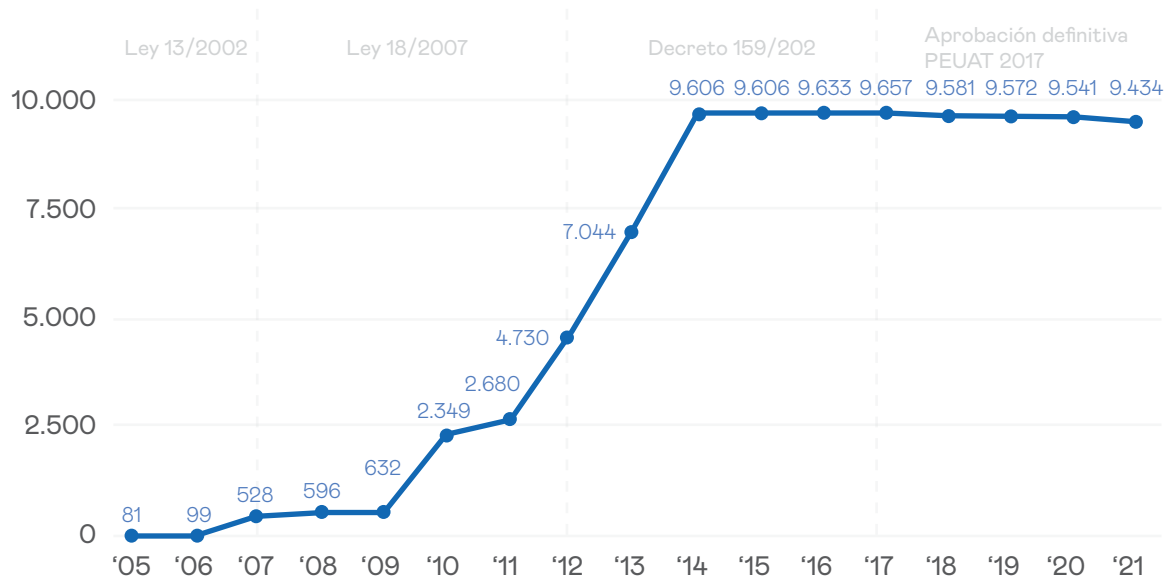


Gráfico A.2. Evolución de las licencias de viviendas de uso turístico en Barcelona



Fuente: <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistic/es>