



VIVIENDA, CONSUMO Y DESIGUALDAD

UN MERCADO DOMINADO POR MULTIARRENDADORES

Estructura y concentración del mercado
del alquiler en España



MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES,
CONSUMO Y AGENDA 2030



La serie Vivienda, Consumo y Desigualdad tiene como objetivo generar y difundir conocimiento riguroso sobre la situación del mercado de la vivienda y sus efectos sobre las personas consumidoras, prestando especial atención a las dinámicas que pueden contribuir a situaciones de vulnerabilidad y exclusión social. A través del análisis de datos, de las prácticas comerciales en el ámbito de la vivienda y de las relaciones entre vivienda, consumo y desigualdad, esta serie busca aportar información útil para el diseño, evaluación y mejora de las políticas públicas.

Se trata de una iniciativa resultado de la colaboración entre la Secretaría General de Consumo y Juego del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 y el Instituto de Filosofía del Consejo Superior de Investigaciones Científicas (IFS-CSIC), en el marco del Protocolo General de Actuación suscrito entre ambas instituciones para el análisis del mercado de la vivienda.

Un mercado dominado por multiarrendadores: Estructura y concentración del mercado del alquiler en España

Autores: **Javier Gil, Óscar Villas, Miguel García-Duch e Irene Lebrusán**

Coordinación: **Javier Gil**

Este informe es una publicación del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, con la colaboración del Instituto de Filosofía del CSIC, cofinanciado por la ayuda RYC2023-045822-I financiada por MICIU/AEI /10.13039/501100011033 y por el FSE+

Licencia: **Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional**

(CC BY-NC-SA Z4.0 DEED)

Sobre los autores:

Javier Gil: Investigador Ramón y Cajal del CSIC, Doctor en Sociología por la UNED, autor de “Generación inquilina: un nuevo paradigma de vivienda para acabar con la desigualdad” (Capitán Swing, 2026).

Óscar Villas: Técnico Comercial y Economista del Estado, Vocal Asesor en el gabinete técnico de la Secretaría General de Consumo y Juego, graduado en Filosofía, Política y Economía por la UC3M.

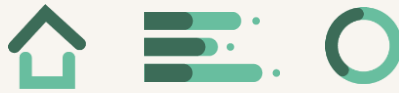
Miguel García Duch: doctor en Economía y profesor del departamento de Economía Aplicada, Pública y Política de la facultad de Ciencias Políticas y Sociología en la Universidad Complutense de Madrid.

Irene Lebrusán: Asesora Científica del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, Doctora en Sociología por la UCM.



En colaboración con:





RESUMEN EJECUTIVO

El mercado del alquiler en España no está dominado por el pequeño casero con una única vivienda en alquiler, sino por multiarrendadores, es decir, caseros que alquilan dos o más viviendas. Los datos de la Agencia Tributaria muestran que más de la mitad de las viviendas alquiladas por particulares pertenecen a caseros con dos o más inmuebles en alquiler, y que esta concentración es todavía mayor en las grandes ciudades. Además, durante los últimos años, el crecimiento del parque de viviendas en alquiler ha beneficiado más a los multiarrendadores que a los pequeños caseros. El presente informe analiza la composición actual del mercado, su evolución reciente y el peso creciente de los distintos tipos de arrendador.

- 1** Más de la mitad del alquiler particular en España ya está en manos de multiarrendadores: el 52,8 % de las viviendas alquiladas por particulares pertenece a caseros que tienen dos o más viviendas en alquiler.
- 2** Al incorporar empresas, fondos y vivienda pública, alrededor del 61 % del mercado del alquiler se encuentra en manos de multiarrendadores particulares y personas jurídicas. El pequeño casero con una sola vivienda en alquiler controla aproximadamente el 39 % de las viviendas alquiladas.
- 3** En las grandes ciudades, los multiarrendadores controlan una proporción todavía mayor del mercado del alquiler, aún no incluyendo las personas jurídicas. Las Palmas encabeza la lista, con un 64,9 % de viviendas en alquiler en manos de caseros con dos o más viviendas, seguida de Santa Cruz de Tenerife (64,6 %), Palma de Mallorca (63,1 %), Barcelona (60,8 %), Madrid (56,4 %), Valencia (55,0 %) y Málaga (51,6 %).
- 4** El crecimiento del alquiler no ha servido para frenar la concentración de viviendas en pocas manos. Entre 2016 y 2023, los pequeños caseros (con una sola vivienda) aumentaron su parque un 30,4 %, mientras que los multiarrendadores lo hicieron un 39,9 %, ampliando más rápidamente su peso relativo en el mercado.
- 5** Los datos señalan una concentración del mercado de alquiler en manos de multiarrendadores.



ÍNDICE

EL PERFIL DEL CASERO PARTICULAR: UNA MAYORÍA DE MULTIARRENDADORES.....	6
LA COMPOSICIÓN TOTAL DEL MERCADO DE ALQUILER: PARTICULARES Y PERSONAS JURÍDICAS	9
LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO ENTRE 2016 Y 2023: LOS MULTIARRENDADORES GANAN PESO	11
SÍNTESIS	13
NOTA METODOLÓGICA.....	14

Informe 1 Un mercado dominado por multiarrendadores



1

EL PERFIL DEL CASERO PARTICULAR: UNA MAYORÍA DE MULTIARRENDADORES

En España, los arrendadores que no son personas jurídicas —habitualmente identificados como particulares o pequeños inversores— representan una parte significativa del mercado del alquiler¹. El Panel de Hogares de 2023 revela que un 4,9 % de la población total percibe rentas por alquiler de vivienda habitual (5,7 % de la población adulta), cifra que se eleva al 9,3 % en caso de medirlo por hogar. Se trata de un porcentaje minoritario frente al volumen de inquilinos, que suponen el 20,8 % de la población total o, alternativamente, el 20,2 % de los hogares según la última Encuesta de Condiciones de Vida. Sin embargo, la imagen habitual del pequeño casero con una única vivienda alquilada no responde a la realidad del mercado. En este apartado analizaremos la distribución del parque en alquiler en manos particulares.

Los datos de la Agencia Tributaria muestran que el 52,8 % de las viviendas alquiladas por particulares pertenecen a multiarrendadores, es decir, propietarios que tienen dos o más viviendas destinadas al alquiler. El 47,2 % restante está en manos de caseros con un solo inmueble en arrendamiento.

En otras palabras, la figura del pequeño casero no es la predominante: más de la mitad del mercado de particulares está controlado por caseros que tienen al menos dos viviendas en alquiler.

¹ En el análisis que se realiza a lo largo de todo este documento se ha considerado exclusivamente el alquiler de vivienda habitual, excluyendo otras modalidades como el alquiler turístico, comercial o de locales.

Informe 1 Un mercado dominado por multiarrendadores



El pequeño casero es minoría: más de la mitad del alquiler particular está en manos de multiarrendadores

Porcentaje de viviendas alquiladas por particulares según número de viviendas que alquila el casero



Fuente: Elaboración propia a partir del Panel Hogares IRPF (2023)

Esta realidad se intensifica en los principales mercados urbanos, donde los procesos de concentración inmobiliaria son más acusados.

Las Palmas de Gran Canaria presenta la mayor concentración: el 64,9 % de los caseros son multiarrendadores, frente al 35,1 % que dispone de un único inmueble en alquiler. Le sigue muy de cerca Santa Cruz de Tenerife, con un 64,6 % de caseros multiarrendadores, frente al 35,4 % que dispone de un único inmueble en alquiler.

Tras las capitales canarias se sitúa Palma de Mallorca (con un 63,1 % de caseros multiarrendadores, frente al 36,9 % que dispone de un único inmueble en alquiler), Barcelona (con un 60,8 % de caseros multiarrendadores, frente al 39,2 % que dispone de un único inmueble en alquiler) y Madrid, donde el 56,4 % de los caseros particulares son multiarrendadores, frente al 43,6 % restante.

Informe 1 Un mercado dominado por multiarrendadores

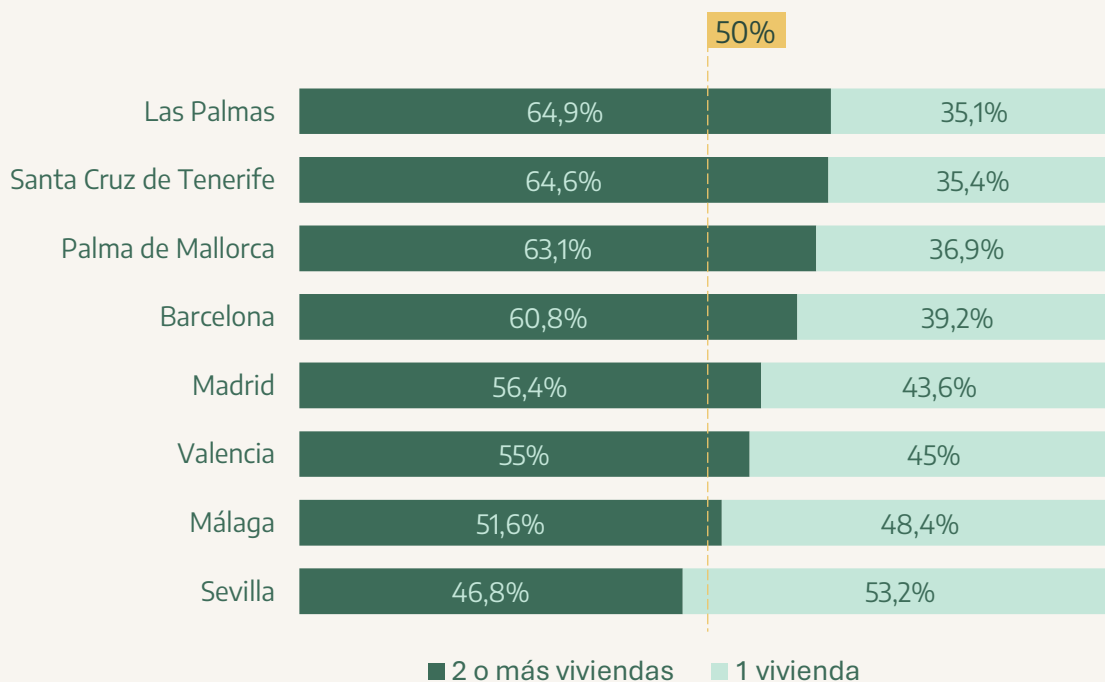
En Valencia y Málaga, aunque las diferencias son algo menores, los multiarrendadores también son mayoría: en Valencia el 55,0 % de los caseros son multiarrendadores, frente al 45 % que dispone de un único inmueble en alquiler. En Málaga, el 51,6 % de los caseros son multiarrendadores, frente al 48,4 % con un único inmueble en alquiler.

Sevilla es la única excepción entre las ciudades estudiadas: el 46,8 % de los caseros son multiarrendadores, frente al 53,2 % que dispone de una sola vivienda en alquiler.

Estas cifras reflejan que, en los grandes mercados urbanos, la presencia de multiarrendadores no es un fenómeno marginal ni excepcional, sino una característica estructural del mercado del alquiler. La diferencia respecto al promedio nacional sugiere, además, que cuanto mayor es la presión inmobiliaria, mayor es también la concentración de viviendas en alquiler en manos de caseros con varias propiedades en alquiler.

Predominio de caseros multiarrendadores en la mayoría de las ciudades

Distribución del parque de viviendas en alquiler según el número de vivienda en alquiler en manos de cada arrendador, desagregada por ciudad



Fuente: Elaboración propia a partir del Panel Hogares IRPF (2023)

Informe 1 Un mercado dominado por multiarrendadores

2

LA COMPOSICIÓN TOTAL DEL MERCADO DE ALQUILER: PARTICULARES Y PERSONAS JURÍDICAS

El análisis anterior solo refleja una parte del mercado del alquiler, la de los arrendadores particulares. Para obtener una imagen más completa es necesario considerar también el peso de las personas jurídicas y de las entidades públicas. Analizaremos estas cuestiones en este apartado, combinando para ello el censo fiscal de particulares con la evidencia institucional disponible sobre el parque corporativo y social (estimaciones de fuentes oficiales del Banco de España y del Panel de Hogares del IRPF²).

Según los datos disponibles del Banco de España, las empresas y personas jurídicas —incluidos fondos de inversión, sociedades patrimoniales y otros actores que operan el alquiler de forma profesional— alquilan unas 223.552 viviendas en el territorio de régimen fiscal común, lo que representa aproximadamente el 8 % del mercado total. Si se incorpora el parque de vivienda pública y social (unas 300.000 viviendas) el conjunto de personas jurídicas y entidades públicas podría

² Este análisis constituye un ejercicio de aproximación técnica ante la ausencia de una radiografía oficial del parque de viviendas en alquiler según la naturaleza de su titularidad. Para ello, se han integrado las fuentes más fiables disponibles: los microdatos del Panel de Hogares IRPF (2023), a partir de los cuales contabilizamos 2.570.845 viviendas en alquiler habitual gestionadas por personas físicas, y las estimaciones del Informe Anual 2023 del Banco de España, de las que se infiere un parque de 523.552 inmuebles en alquiler de titularidad jurídica (223.552, correspondientes al 8% del mercado privado, y unas 300.000 de parque social). Es necesario precisar que las cifras del regulador son, a su vez, estimaciones elaboradas a partir de registros de la AEAT y el INE. Aunque este ejercicio puede estar sujeto a cierto margen de error, en ausencia de una radiografía oficial constituye la mejor aproximación disponible a la estructura del mercado del alquiler.

Informe 1 Un mercado dominado por multiarrendadores

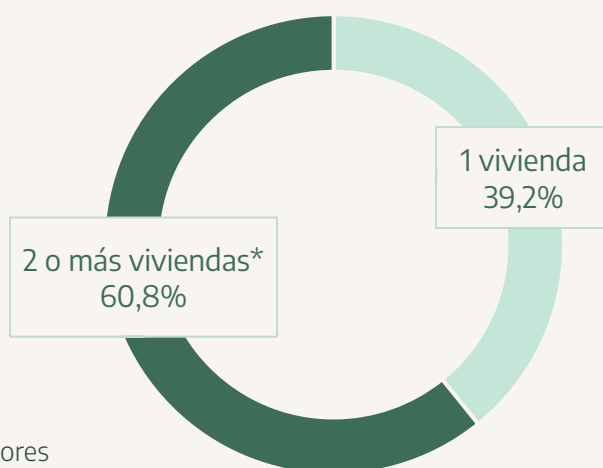


alcanzar en torno al 17 % del mercado. En total, las viviendas alquiladas propiedad de personas jurídicas y entidades públicas sumarían alrededor de 523.552 viviendas.

A partir de estas estimaciones, puede establecerse una distribución aproximada del mercado del alquiler en España: alrededor del 40 % de las viviendas alquiladas pertenecería a caseros particulares con un único inmueble en alquiler. El 60 % restante estaría en manos de particulares con dos o más viviendas en alquiler, personas jurídicas y entidades públicas. Es decir, el 60% del mercado de alquiler está controlado por multiarrendadores.

Solo cuatro de cada diez viviendas en alquiler pertenecen al pequeño casero con una única vivienda alquilada

Estimación de la distribución del mercado del alquiler en España por tipo de arrendador



* Incluye multiarrendadores particulares y personas

Fuente: Elaboración propia a partir del Panel de Hogare IRPF (2023) y estimación de personas jurídicas según el Informe Anual 2023 del Banco de España

Informe 1 Un mercado dominado por multiarrendadores

3

LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO ENTRE 2016 Y 2023: LOS MULTIARRENDADORES GANAN PESO

El crecimiento del mercado del alquiler en España entre 2016 y 2023 no ha sido homogéneo³. En este periodo, el parque de viviendas alquiladas por particulares pasó de 1.900.883 a 2.570.845 viviendas. Sin embargo, ese aumento no estuvo impulsado principalmente por pequeños caseros con una sola vivienda, sino por multiarrendadores con carteras más amplias.

Los caseros con una única vivienda en alquiler aumentaron su parque en este periodo un 30,4 %. En cambio, los multiarrendadores lo incrementaron un 39,9 %, casi 10 puntos de diferencia.

Esta evolución muestra que la ampliación del parque de viviendas en alquiler no ha reforzado el peso del pequeño casero, sino el de los multiarrendadores. Aunque la oferta creció de forma notable en esos años, ese crecimiento ha sido liderado por quienes ya disponían de varias viviendas consolidando una posición cada vez más dominante.

Con el paso del tiempo, en lugar de reducirse, la distancia entre quienes tienen una sola vivienda en alquiler y quienes poseen varias se ha ampliado. En otras palabras, los datos sugieren una creciente concentración en el mercado del alquiler en la que los caseros con más viviendas tienden a reforzar su posición.

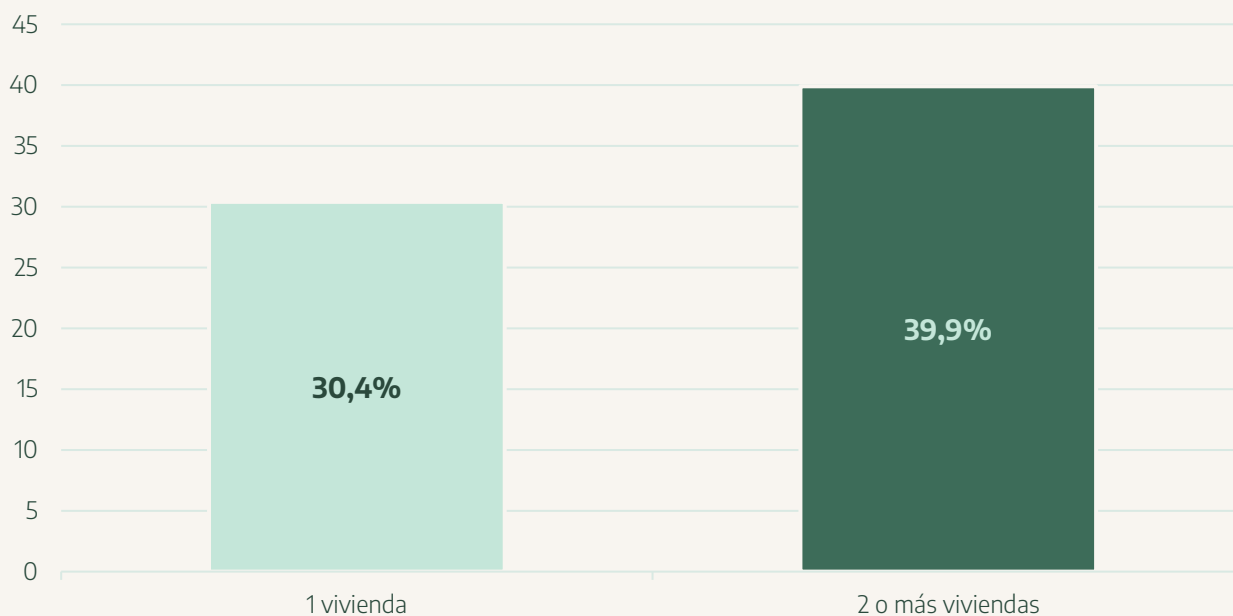
³ El Panel de Hogares arranca en 2016, año en que se extrajo la muestra representativa inicial. Aunque existen registros tributarios desde 1998, el seguimiento continuo de estos hogares comienza en 2016, por lo que para los objetivos de nuestro análisis no podemos remontarnos a fechas anteriores.

Informe 1 Un mercado dominado por multiarrendadores



Los caseros multiarrendadores controlan una cuota cada vez mayor del mercado con el paso del tiempo

Variación del parque de viviendas en alquiler según el número de viviendas que tiene cada casero alquiladas (2016-2023)



Fuente: Elaboración propia a partir del Panel de Hogares IRPF (2016 y 2023)

Informe 1 Un mercado dominado por multiarrendadores

SÍNTESIS

La evidencia disponible muestra que la figura del pequeño casero con una sola vivienda en alquiler no describe adecuadamente la realidad del mercado español. Éste presenta un grado significativo de concentración: más de la mitad de las viviendas alquiladas por particulares pertenece a personas con varias viviendas en arrendamiento y, al considerar el conjunto del mercado —incluyendo empresas, fondos de inversión y vivienda pública—, los multiarrendadores concentran en torno al 60 % del total.

Esta concentración es todavía más intensa en los principales mercados urbanos. En ciudades como Las Palmas de Gran Canaria, Santa Cruz de Tenerife, Palma de Mallorca, Barcelona, Madrid, Valencia o Málaga, los multiarrendadores controlan la mayor parte del alquiler, superando el promedio nacional

Además, el crecimiento reciente del mercado no ha reforzado el peso del pequeño casero. Entre 2016 y 2023, el número de viviendas alquiladas por particulares aumentó de forma significativa, pero lo hizo más entre quienes alquilan varias propiedades (los multiarrendadores). Mientras los caseros con una sola vivienda crecieron un 30,4%, los multiarrendadores lo hicieron un 39,9 %.

Esto significa que el aumento de la oferta no ha supuesto una democratización del mercado del alquiler. Por el contrario, ha consolidado una estructura en la que quienes ya tenían varias viviendas son quienes más han crecido y quienes más capacidad tienen para seguir ampliando su presencia en el mercado.

En conjunto, los datos apuntan a una tendencia clara: el alquiler en España funciona cada vez más bajo una lógica de concentración. El pequeño casero sigue existiendo, pero tiene un papel cada vez menos central. Hoy, el peso decisivo lo tienen los multiarrendadores, y los datos apuntan a una tendencia que seguirá reforzándose en los próximos años.

Informe 1 Un mercado dominado por multiarrendadores

NOTA METODOLÓGICA

La base estadística de este análisis se fundamenta en la explotación de los microdatos del Panel de Hogares 2023, una muestra de carácter longitudinal y transversal elaborada por el Instituto de Estudios Fiscales (IEF) y la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), cuya metodología y diseño muestral se detallan en el Documento de Trabajo 4/2025 del IEF. Este panel integra información procedente del IRPF, el Impuesto sobre el Patrimonio y datos demográficos del Instituto Nacional de Estadística (INE), permitiendo una visión multidimensional de la realidad socioeconómica de los hogares.

Para el año fiscal 2023, la base de datos está compuesta por 3.553.680 observaciones agrupadas en 1.190.661 hogares. De esta cifra inicial, se han seleccionado exclusivamente aquellos individuos que han presentado declaración del IRPF de forma individual o tributación conjunta sin cónyuge en el panel, lo que define una muestra efectiva para el análisis de hogares de 1.576.644 observaciones.

Para la identificación de los hogares caseros dentro de esta muestra, se ha empleado la variable PAR150, correspondiente a la «Reducción por arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda». El uso de este indicador es fundamental, ya que facilita la identificación directa de rentas derivadas estrictamente del alquiler de vivienda habitual, excluyendo así otras modalidades como el alquiler turístico, comercial o de locales. A partir de esta selección poblacional, la condición de multiarrendador se ha determinado mediante la agregación y conteo de referencias catastrales únicas vinculadas a cada hogar rentista dentro del módulo inmobiliario del Panel.

A la hora de interpretar la distribución geográfica, debe tenerse en cuenta el siguiente criterio: el Panel de Hogares clasifica la información en función de la residencia fiscal del declarante y no según la ubicación física de los inmuebles arrendados. Como consecuencia, los resultados mostrados a nivel municipal reflejan la estructura de cartera de los caseros que tributan en dicha ciudad, independientemente de que sus activos inmobiliarios se localicen en esa u otra demarcación geográfica.

La selección de las ciudades analizadas en este informe se justifica por tratarse de grandes núcleos urbanos que, de acuerdo con la información de los principales portales inmobiliarios, se sitúan entre las diez ciudades con un mayor precio medio del alquiler por metro cuadrado (exceptuando dos ciudades pertenecientes a territorios de régimen foral que quedan fuera del alcance de esta muestra).

Informe 1 Un mercado dominado por multiarrendadores

Finalmente, debe tenerse en cuenta que la representatividad del Panel de Hogares se circunscribe exclusivamente al Territorio de Régimen Fiscal Común, quedando fuera del alcance de este estudio la Comunidad Foral de Navarra y el País Vasco. Por esta razón, el cálculo de las tasas relativas de caseros sobre el total de hogares y población adulta a nivel nacional se ha realizado ajustando los denominadores procedentes de la Estadística Continua de Población del INE, descontando de estos totales los registros correspondientes a las comunidades de régimen foral para garantizar una coherencia estricta entre la fuente fiscal y la base poblacional de referencia.

Informe 1 Un mercado dominado por multiarrendadores

