VIVIENDA, CONSUMO Y DESIGUALDAD

Informe 4

EL ALQUILER DE TEMPORADA: ¿LA MISMA VIVIENDA CON MENOS DERECHOS?

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.

El alquiler de temporada: ¿la misma vivienda con menos derechos?

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

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+

Las opiniones expresadas en este documento son de exclusiva responsabilidad de sus autores.

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

(CC BY-NC-SA 4.0 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).

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.

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.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO Y AGENDA 2030

En colaboración con:

MINISTERIO DE CIENCIA, INNOVACIÓN Y UNIVERSIDADES
Cofinanciado por la Unión Europea
AGENCIA ESTATAL DE INVESTIGACIÓN

CSIC
CONSEJO SUPERIOR DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS

IFS Instituto de FiloSofía

RESUMEN EJECUTIVO

1. **Los anuncios de alquiler de viviendas residenciales son minoritarios respecto al alquiler de habitaciones y de temporada**. De los 381.997 anuncios de alquiler analizados en las distintas capitales, solo el 44,2 % corresponde a viviendas completas en alquiler residencial, mientras que el 47,7 % son habitaciones y el 8,1 %, alquiler de temporada.

2. **Casi una de cada seis viviendas completas anunciadas es de temporada**. De los 199.775 anuncios de viviendas completas activos durante el periodo analizado en las capitales, el 15,5 % corresponden a alquiler de temporada (30.978).

3. **Madrid y Barcelona concentran casi la mitad de los anuncios de alquiler de temporada**. Entre ambas reúnen el 45,5 % de los 30.978 anuncios de temporada de las capitales: 7.397 en Madrid y 6.708 en Barcelona.

4. **En algunas capitales, la oferta de temporada ya iguala o supera a la de alquiler residencial de viviendas**. En San Sebastián, los anuncios de temporada equivalen al 147,1 % de los residenciales, y en Cádiz, al 107,1 %. Le siguen Santander (79,6 %) y Barcelona (67,5 %). En el conjunto de las capitales, la proporción es del 18,4 %.

5. **La temporada pesa mucho más en las zonas tensionadas**. En las nueve capitales declaradas zona de mercado residencial tensionado, la mediana de anuncios de temporada equivale al 31,2 % de los residenciales, frente al 9,3 % en el resto. Ocho de las nueve superan la mediana de las no declaradas. Incluso controlando por el precio, las capitales declaradas presentan una proporción de oferta de temporada en torno al doble que el resto.

6. **Los resultados sugieren que una parte del alquiler de temporada podría estar usándose para eludir la regulación del alquiler residencial**. Hasta la reforma de octubre de 2026, el contrato de temporada quedaba, con carácter general, fuera de las garantías de duración mínima y prórroga obligatoria de la vivienda habitual y de los límites de renta en las zonas tensionadas. Cataluña constituía una excepción: desde enero de 2026, determinados alquileres temporales ya estaban sujetos a las reglas de determinación y actualización de renta del alquiler de vivienda. Fuera de Cataluña, las capitales declaradas tienen, a igualdad de precio, unas tres veces más oferta de

temporada que las no declaradas, y esa oferta se anuncia a un precio por metro cuadrado apenas superior al del alquiler residencial. Este patrón es coherente con el uso de la temporada para no quedar sujeto a los límites de la Ley 12/2023, aunque los datos no permiten descartar otras explicaciones.

7 **El Real Decreto-ley 29/2026 busca cerrar esa vía**. Exige una causa real de temporalidad, establece reglas específicas de duración y extiende determinadas garantías y límites de renta. Este informe, elaborado con datos anteriores a la reforma, proporciona una línea de base para evaluar si el nuevo marco regulatorio modifica el peso del alquiler de temporada en el mercado.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN 7

LA COMPOSICIÓN DEL MERCADO: CASI UNA DE CADA TRES VIVIENDAS ANUNCIADAS NO SE OFRECE COMO ALQUILER RESIDENCIAL ORDINARIO 9

EL ALQUILER DE TEMPORADA: VOLUMEN DE OFERTA Y DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL 13

EL PRECIO DEL ALQUILER DE TEMPORADA: DIFERENCIAS REDUCIDAS POR METRO CUADRADO 17

EL ALQUILER DE TEMPORADA EN LAS ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO 21

CONCLUSIONES E IMPLICACIONES 28

NOTA METODOLÓGICA 30

ANEXO. RESULTADOS POR CAPITAL 34

1 INTRODUCCIÓN

El crecimiento del alquiler de temporada y el del alquiler por habitaciones ha transformado el mercado del alquiler en España. Junto al arrendamiento de vivienda habitual, han adquirido relevancia estas otras modalidades que responden a lógicas y marcos regulatorios distintos, y cuyos límites pueden resultar difusos en determinados supuestos. Este informe analiza el alquiler de temporada, que hasta la reforma introducida por el Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre se encuadraba en la Ley de Arrendamientos Urbanos como arrendamiento para uso distinto del de vivienda. La nueva regulación configura esta modalidad como arrendamiento de vivienda temporal, reservado a situaciones de desplazamiento temporal por causa justificada y acreditable (trabajo, estudios, otros).

La consideración de esos contratos como alquileres temporales tiene importantes consecuencias sobre la protección de quien alquila. El arrendamiento de temporada quedaba fuera de las garantías de duración mínima y prórroga obligatoria que la Ley de Arrendamientos Urbanos establece para la vivienda habitual. Además, con carácter general, tampoco estaba sujeto a los límites de renta que la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, permite aplicar en las zonas de mercado residencial tensionado, salvo en Cataluña desde enero de 2026.[1] Como resultado, si una parte creciente de la oferta se alquila bajo esta fórmula, un número mayor de hogares accede a la vivienda con menor seguridad jurídica y menos protección frente al precio.

Esta circunstancia plantea una cuestión central que atraviesa todo el informe: si el alquiler de temporada responde a una necesidad real de alojamiento por periodos limitados, por motivos de trabajo, estudios u otros, o si, por el contrario, se ofrece la misma vivienda que podría alquilarse como residencia habitual, bajo una fórmula que deja al inquilino con menos protección. Los datos analizados apuntan en mayor medida a la segunda situación, aunque no permiten descartar que ambas convivan.

El Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, en vigor desde el 8 de octubre y pendiente de convalidación por la Diputación Permanente del Congreso en el momento de redactar este informe,

[1] La Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo (DOGC de 31 de diciembre de 2025), en vigor desde el 1 de enero de 2026, aplica a los arrendamientos de temporada por razones profesionales, laborales, de estudios, médicas u otras análogas las normas del arrendamiento de vivienda sobre renta, fianza y garantías, lo que en las zonas tensionadas incluye sus límites de renta. Quedan fuera los arrendamientos con finalidad exclusivamente recreativa, vacacional o de ocio. Durante todo el periodo analizado, por tanto, la temporada no vacacional estaba sujeta a esos límites en Barcelona, Girona, Lleida y Tarragona.

responde a esta problemática. La norma parte del reconocimiento de que parte de los contratos de temporada se utiliza para dar respuesta a necesidades de vivienda permanente y para eludir las limitaciones aplicables al alquiler de vivienda habitual. Con este motivo, modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos y somete esta modalidad a una regulación más estricta. Entre otras medidas, exige una causa real y acreditable de desplazamiento, establece que su duración deberá ser superior a treinta y un días y, con carácter general, no podrá exceder de los doce meses, considera contrato de vivienda habitual el que carezca de esa causa o se sucedan más de dos contratos consecutivos entre las mismas partes y sobre la misma vivienda, y aplica a estos alquileres el régimen de rentas previsto para vivienda habitual, incluidas las limitaciones previstas para las zonas de mercado residencial tensionado. El propio preámbulo reconoce, sin embargo, la ausencia de una base de datos robusta que permita determinar la dimensión real de esta modalidad de alquiler.

Este informe contribuye a cubrir ese vacío. Los datos analizados corresponden a los seis meses anteriores a su entrada en vigor, de modo que describen la situación de partida: el volumen de oferta de temporada existente en cada capital, a qué precio se anunciaba y cómo se comportaba en las zonas tensionadas. Constituyen, así, una línea de base para evaluar en el futuro los efectos de la reforma sobre la evolución de esta modalidad y sobre la oferta de alquiler residencial. Debe tenerse en cuenta que los contratos firmados antes de la entrada en vigor de la norma mantienen su régimen jurídico hasta su vencimiento, por lo que los efectos de dicha reforma serán, previsiblemente, graduales.

El presente análisis cuantifica el peso que el alquiler de temporada ha alcanzado en 53 ciudades —las 50 capitales de provincia, Mérida y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla—, a las que en adelante el informe se refiere como «capitales».[2] Analiza también el precio por metro cuadrado al que se oferta en comparación con el del alquiler residencial y examina cómo se comporta esta modalidad en las capitales declaradas zona de mercado residencial tensionado. El análisis se apoya en los anuncios activos en el portal inmobiliario Idealista en algún momento entre marzo y septiembre de 2026.[3]

[2] El criterio es incluir las capitales de provincia y de comunidad autónoma, además de Ceuta y Melilla. Por eso se incluye Mérida, capital de Extremadura sin ser capital de provincia. Con ese criterio debería figurar también Santiago de Compostela, capital de Galicia, pero se ha excluido al haber sido declarada zona de mercado residencial tensionado durante el periodo analizado (BOE de 29 de julio de 2026). Al cambiar su situación a mitad del semestre, no puede asignarse ni al grupo de capitales declaradas ni al de no declaradas, cuya comparación es el eje del apartado 5.

[3] Los datos recogen el acumulado de los seis meses anteriores al 23 de septiembre de 2026. El informe no formula conclusiones sobre la evolución temporal del fenómeno.

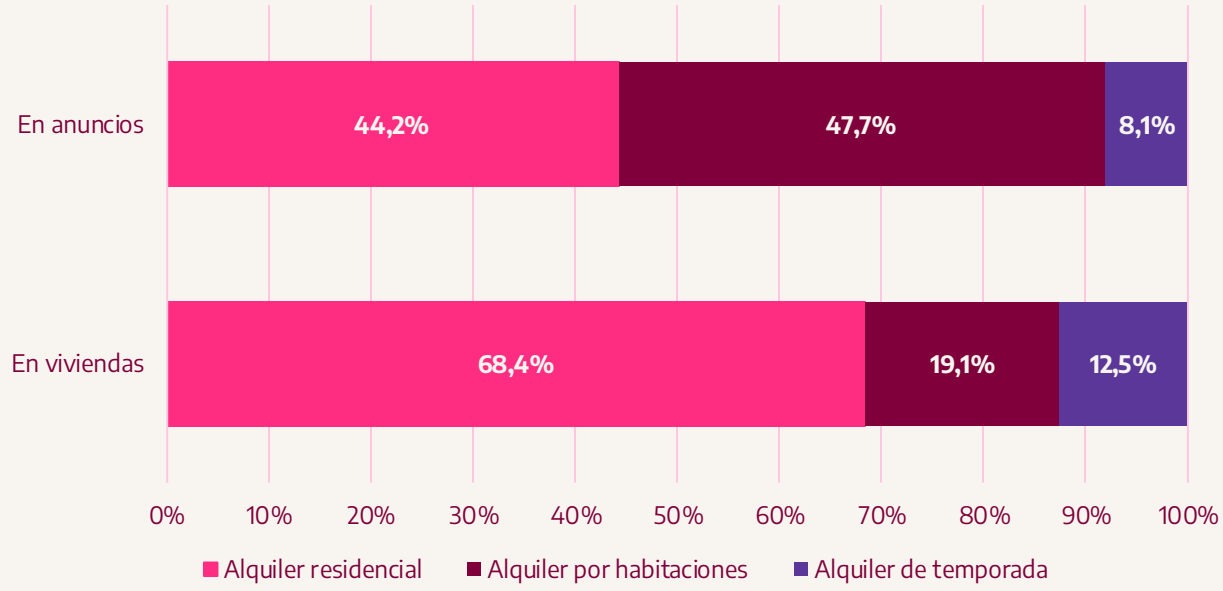
2 LA COMPOSICIÓN DEL MERCADO: CASI UNA DE CADA TRES VIVIENDAS ANUNCIADAS NO SE OFRECE COMO ALQUILER RESIDENCIAL ORDINARIO

Entre marzo y septiembre de 2026 se publicaron en Idealista 381.997 anuncios de alquiler en las cincuenta y tres capitales analizadas. De ellos, 168.797 correspondían a viviendas completas en alquiler residencial —en adelante, «alquiler residencial»—, 182.222 a habitaciones y 30.978 a alquiler de temporada. En términos porcentuales, el alquiler residencial representa el 44,2 % de la oferta anunciada, el alquiler por habitaciones el 47,7 % y el de temporada el 8,1 %.[4]

[4] Este porcentaje se calcula sobre el total de anuncios, en el que cada habitación cuenta como un anuncio. Si solo se consideran los anuncios de viviendas completas (199.775), la temporada representa el 15,5 %.

Gráfico 1. El alquiler residencial no es la modalidad mayoritaria entre los anuncios publicados

Reparto de los 381.997 anuncios publicados en las 53 capitales y de las viviendas que se estima que hay detrás, según modalidad (últimos 6 meses).



Fuente: Elaboración propia a partir de anuncios publicados en Idealista

Sumadas las 53 ciudades analizadas, durante el semestre se registraron más anuncios activos de habitaciones que de viviendas completas en alquiler residencial. Sin embargo, esta comparación requiere una matización importante, ya que una vivienda compartida genera tantos anuncios como habitaciones tenga. En las capitales analizadas, cada piso compartido tiene de media 3,9 habitaciones —el más habitual tiene tres, y cuatro en trece capitales, entre ellas Madrid—, de modo que los 182.222 anuncios de habitaciones corresponden aproximadamente a 47.100 viviendas. Conviene por tanto observar el mercado de las dos maneras, porque cada una responde a una pregunta distinta.

Medido en anuncios, que es lo que encuentra quien busca dónde vivir, el alquiler residencial es minoritario: 44,2 % de la oferta publicada, frente al 47,7 % del alquiler de habitaciones. Medido en viviendas, el reparto es distinto: el 68,4 % de viviendas anunciadas se ofertan en régimen de alquiler residencial, 19,1 % como viviendas compartidas por habitaciones y 12,5 % como alquiler de temporada. Ambas medidas son complementarias para comprender el fenómeno: los anuncios muestran lo que ve quien busca vivienda, mientras que las viviendas permiten estimar cuánto pesa realmente cada modalidad en el mercado.

Dicho en la unidad más intuitiva, por cada diez viviendas ofrecidas en alquiler residencial se anuncian casi tres compartidas (2,8) y casi dos de temporada (1,8): en total, algo menos de cinco viviendas en modalidades alternativas por cada diez residenciales.

Por cada 10 viviendas en alquiler residencial, hay casi 3 compartidas y casi 2 de temporada



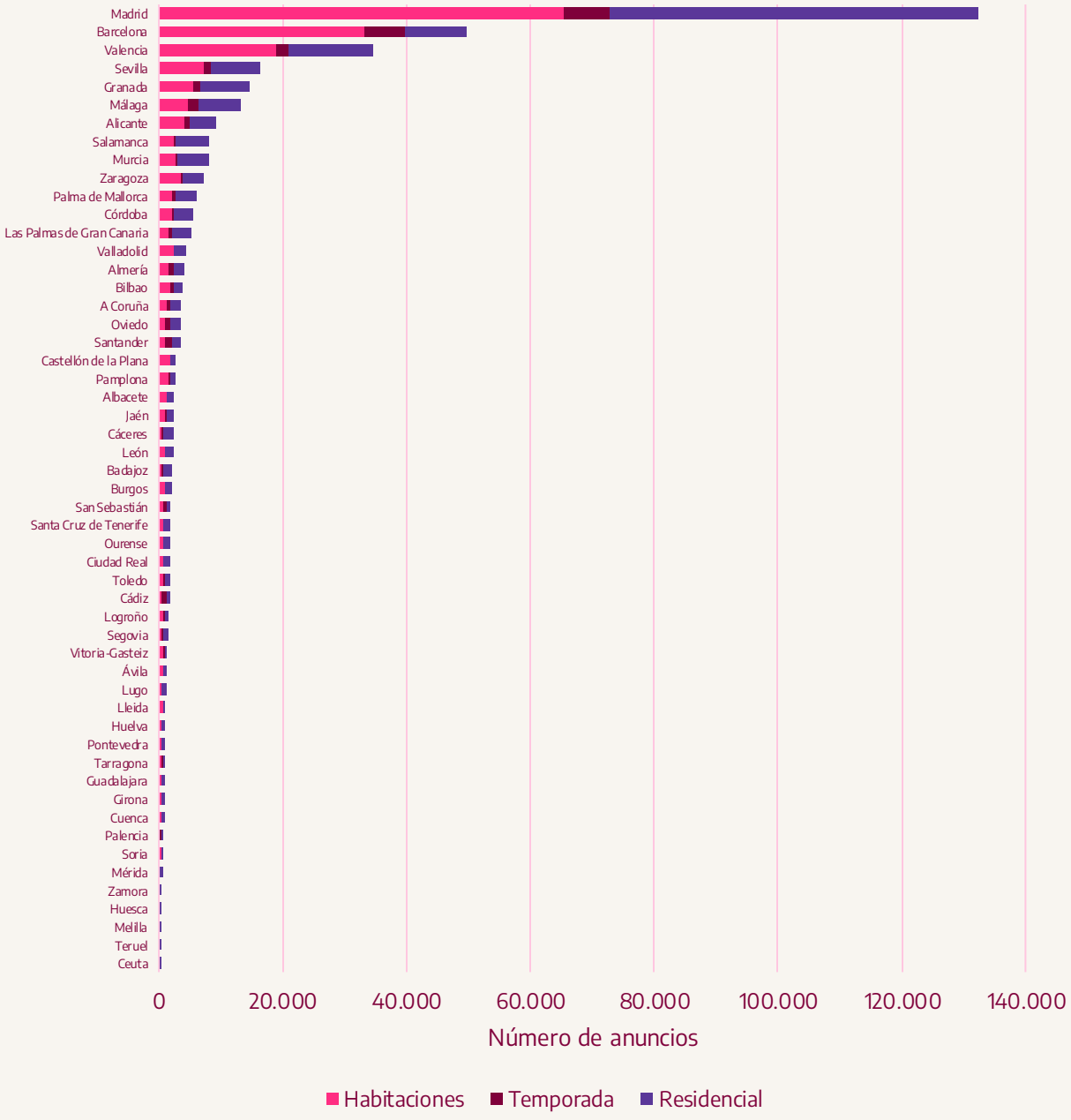
Alquiler residencial Compartidas por habitaciones Alquiler de temporada

La oferta de alquiler de temporada y habitaciones está además muy concentrada en el territorio. Madrid y Barcelona reúnen entre ambas 112.682 de los 213.200 anuncios de estas dos modalidades, es decir, el 52,9 % del total de las ciudades analizadas. Madrid concentra por sí sola 72.838 anuncios de temporada y habitaciones, y Barcelona 39.844. La tercera capital por volumen de oferta, Valencia, registra 20.902, una cifra muy inferior a la de las dos mayores ciudades españolas. Más de la mitad de toda la oferta de temporada y habitaciones se concentra en Madrid y Barcelona.

A partir de aquí, el informe se centra exclusivamente en el alquiler de temporada. Analiza la oferta existente en cada capital, a qué precio se anuncia y cómo se comporta esta modalidad en las capitales declaradas zona de mercado residencial tensionado.

Gráfico 2. Madrid y Barcelona concentran la mitad de los anuncios de temporada y de habitaciones

Anuncios activos en algún momento del periodo analizado en cada una de las 53 capitales según modalidad (últimos 6 meses).



Fuente: Elaboración propia a partir de anuncios publicados en Idealista

3 EL ALQUILER DE TEMPORADA: VOLUMEN DE OFERTA Y DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL

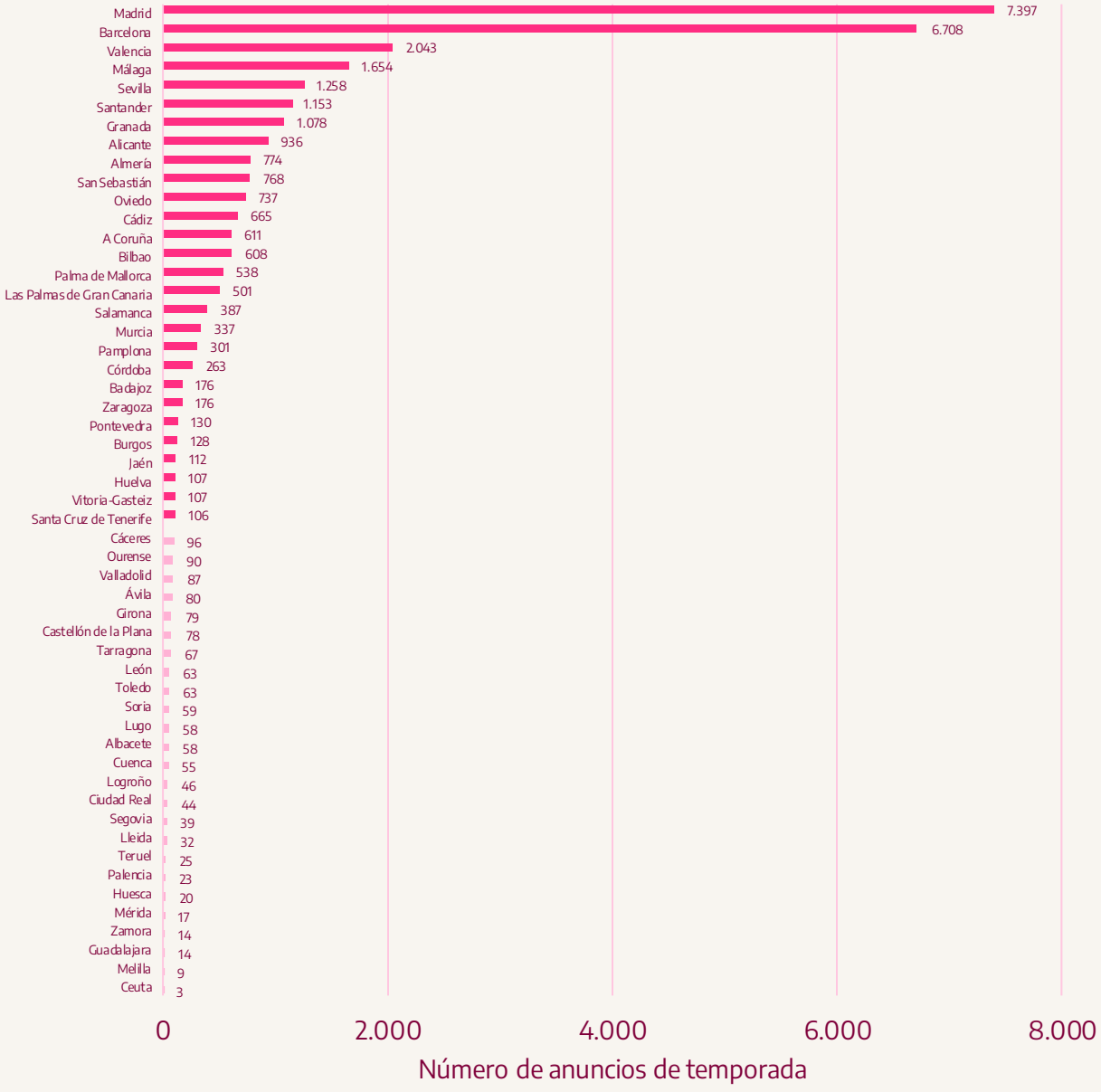
En este apartado se analiza el peso del alquiler de temporada en cada capital en relación con su mercado de alquiler residencial. En el conjunto de las capitales, sumando todos sus anuncios, los anuncios de temporada equivalen al 18,4 % de los residenciales. Si se calcula la proporción de cada capital y se promedian, la media es algo mayor, del 20,0 %, porque está influida por unas pocas capitales con una presencia especialmente alta de esta modalidad, como San Sebastián o Cádiz. La mayoría se sitúa bastante por debajo: en la mitad de las capitales los anuncios de temporada no llegan al 12 % de los residenciales, y en 24 de las 53 no alcanzan el 10 %.

Madrid es la capital con más anuncios de temporada, 7.397, seguida de Barcelona, con 6.708. Entre las dos reúnen el 45,5 % de toda la oferta de temporada de las capitales españolas y cada una tiene más del triple de anuncios que Valencia, la tercera, con 2.043. Tras ellas se sitúan Málaga (1.654), Sevilla (1.258), Santander (1.153) y Granada (1.078). Solo siete capitales superan los mil anuncios durante el semestre analizado, y las diez primeras concentran más de las tres cuartas partes de la oferta (76,7 %). En el extremo opuesto, la mitad de las capitales no pasa de 107 anuncios, y en 25 se registraron menos de cien anuncios activos en todo el semestre. Su volumen es tan reducido que no permite siquiera calcular precios suficientemente robustos[5]; en conjunto apenas representan el 3,9 % del total de los anuncios de temporada.

[5] Se exige un mínimo de cien anuncios de temporada en los seis meses analizados para calcular un precio con suficiente robustez. En las 25 capitales que no lo alcanzan, la oferta de temporada oscila entre los 3 anuncios de Ceuta y los 96 de Cáceres.

Gráfico 3. Madrid y Barcelona concentran casi la mitad de la oferta de alquiler de temporada

Anuncios de temporada activos en algún momento del periodo analizado en cada una de las 53 ciudades. En tono claro, las capitales con menos de 100 anuncios, excluidas del análisis por insuficiencia de muestra.



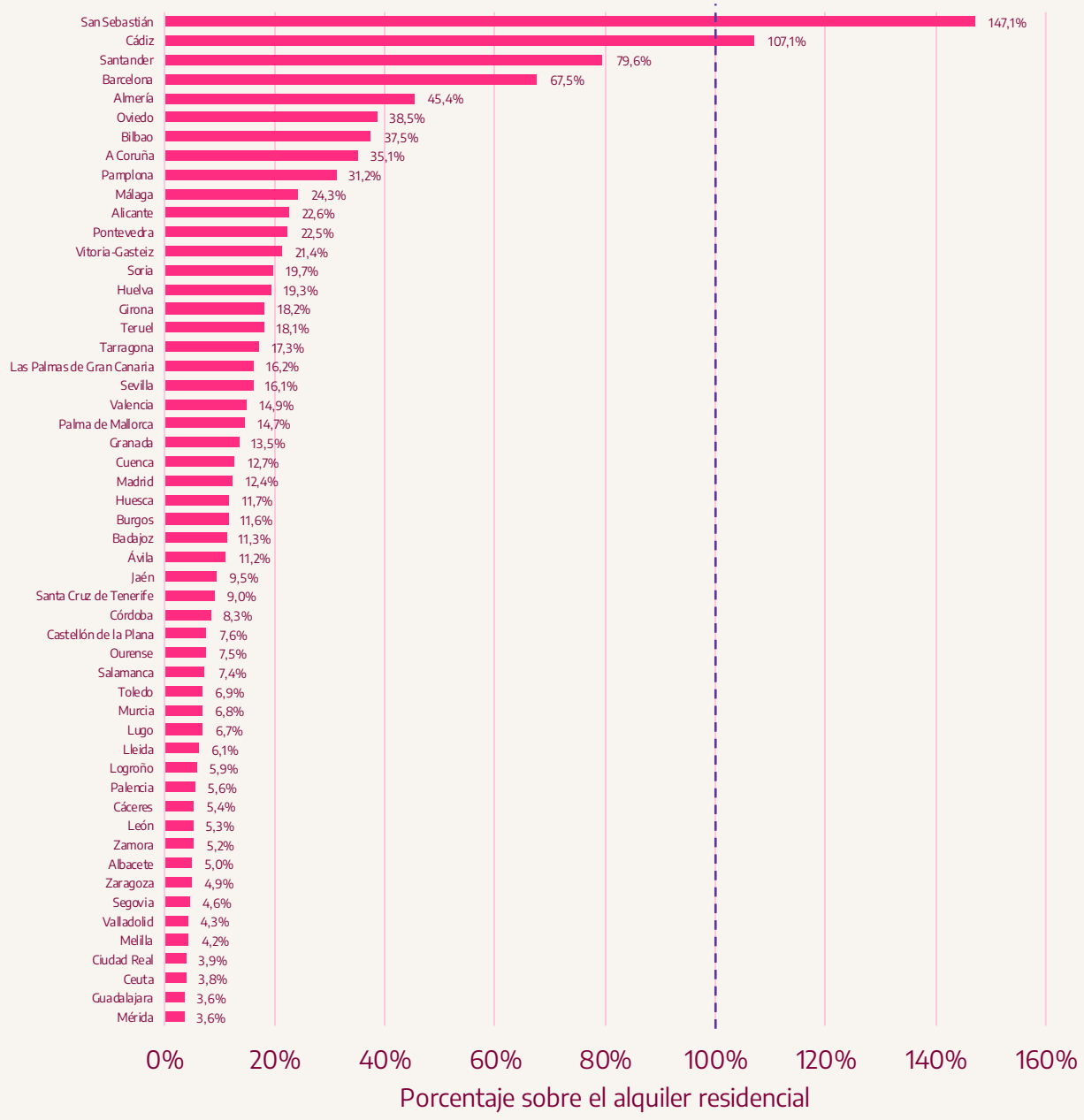
Fuente: Elaboración propia a partir de anuncios publicados en Idealista

Las capitales con mayor peso relativo del alquiler de temporada son San Sebastián y Cádiz, las dos únicas donde se anuncian más viviendas de temporada que de alquiler residencial: en San Sebastián equivalen al 147,1 % de los residenciales, y en Cádiz, al 107,1 %. A continuación, se sitúan Santander (79,6 %) y Barcelona (67,5 %). Un tercer grupo, también con una elevada presencia de esta modalidad, estaría conformado por Almería (45,4 %) y Oviedo (38,5 %), y muy cerca aparecen Bilbao (37,5 %), A Coruña (35,1 %) y Pamplona (31,2 %). En la parte baja de la clasificación se sitúan Mérida y Guadalajara (3,6 % en ambos casos), Ceuta (3,8 %), Ciudad Real (3,9 %), Melilla (4,2 %) y Valladolid (4,3 %). La implantación del alquiler de temporada presenta, por tanto, fuertes diferencias territoriales. Mientras que en algunas capitales alcanza volúmenes comparables o incluso superiores a los del alquiler residencial, en otras sigue siendo una modalidad minoritaria.

En definitiva, el alquiler de temporada es un fenómeno muy concentrado territorialmente: alcanza proporciones muy elevadas en un grupo limitado de capitales y mantiene un peso reducido en buena parte del país.

Gráfico 4. El alquiler de temporada alcanza un peso considerable respecto al residencial en algunas capitales

Anuncios de temporada por cada 100 anuncios de alquiler residencial. La línea discontinua marca el 100 %.



Fuente: Elaboración propia a partir de anuncios publicados en Idealista

4 EL PRECIO DEL ALQUILER DE TEMPORADA: DIFERENCIAS REDUCIDAS POR METRO CUADRADO

En este apartado se compara el precio por metro cuadrado del alquiler de temporada con el del alquiler residencial en cada capital. Se utiliza el precio por metro cuadrado, y no el mensual, porque las viviendas ofertadas en una y otra modalidad no tienen el mismo tamaño: comparando la superficie mediana de los anuncios, en Barcelona, Valencia, Las Palmas de Gran Canaria o Santa Cruz de Tenerife las de temporada son entre un 7 % y un 14 % más pequeñas, y en Zaragoza, Vitoria-Gasteiz, Badajoz, Pontevedra o Murcia, entre un 6 % y un 13 % más grandes. Comparar el precio mensual mezclaría, por tanto, la diferencia de precio con la de superficie. La comparación se limita a las 28 capitales con al menos cien anuncios de temporada en el semestre, umbral adoptado para evitar comparaciones basadas en un número reducido de observaciones.

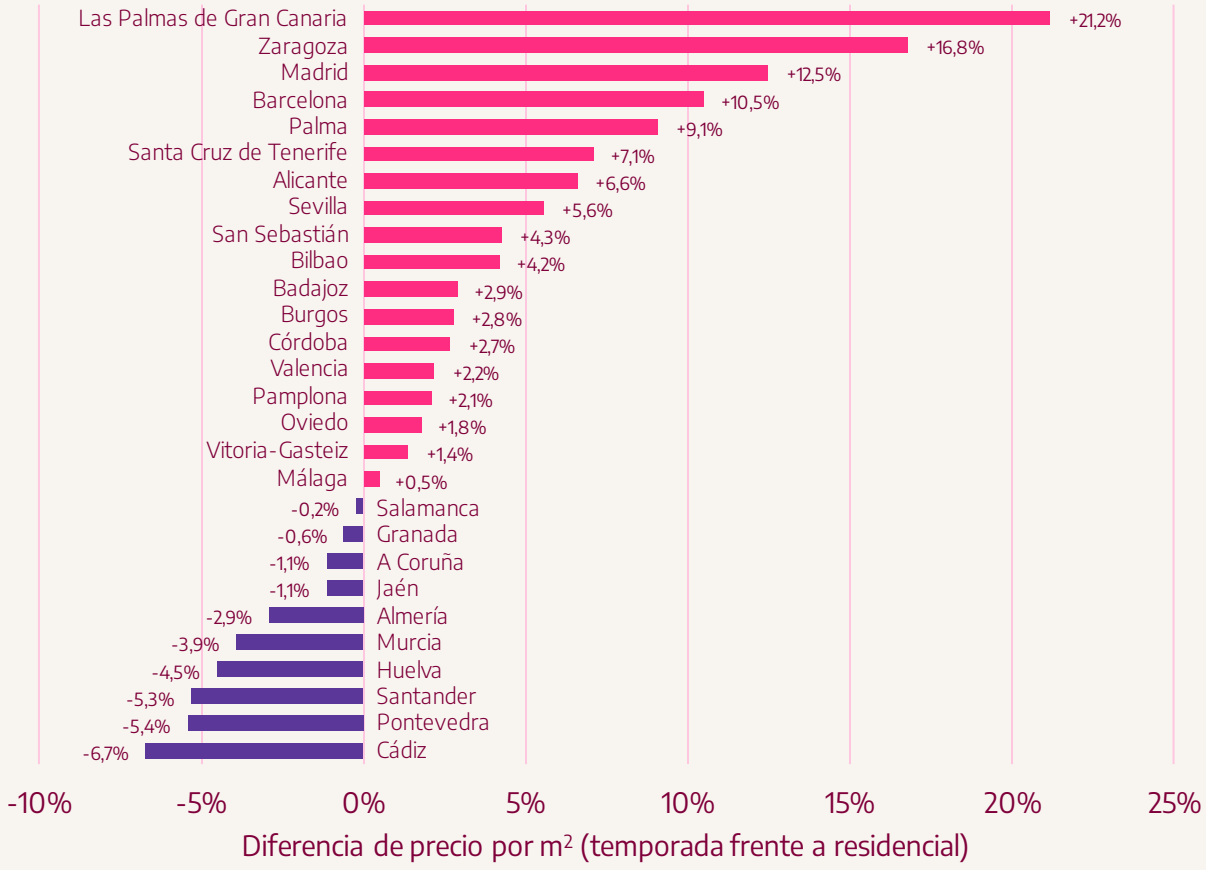
En conjunto, el alquiler de temporada se anuncia a un precio por metro cuadrado superior al del alquiler residencial en 18 de las 28 capitales analizadas y a un precio inferior en las 10 restantes. La diferencia mediana es del 2,2 %, lo que indica que, en la mayoría de las capitales, ambos mercados presentan niveles de precio similares.

No obstante, hay un primer grupo de ocho capitales en las que el alquiler de temporada es claramente más caro, con una diferencia de al menos el 5 % por metro cuadrado: Las Palmas de Gran Canaria (21,2 %), Zaragoza (16,8 %), Madrid (12,5 %), Barcelona (10,5 %), Palma de Mallorca (9,1 %), Santa Cruz de Tenerife (7,1 %), Alicante (6,6 %) y Sevilla (5,6 %). En el extremo opuesto, Cádiz (-6,7 %), Pontevedra (-5,4 %) y Santander (-5,3 %) presentan precios inferiores.

En las diecisiete capitales restantes, las diferencias entre ambas modalidades son reducidas y no superan el 5 % en ninguno de los dos sentidos. En algunas de ellas el número de anuncios de temporada es reducido, por lo que las diferencias deben interpretarse con prudencia.

Gráfico 5. El alquiler de temporada se anuncia a un precio por metro cuadrado superior al residencial en dos de cada tres capitales

Diferencia porcentual entre el precio por metro cuadrado del alquiler de temporada y del alquiler residencial. Capitales con un volumen suficiente de anuncios de alquiler de temporada para realizar la comparación.



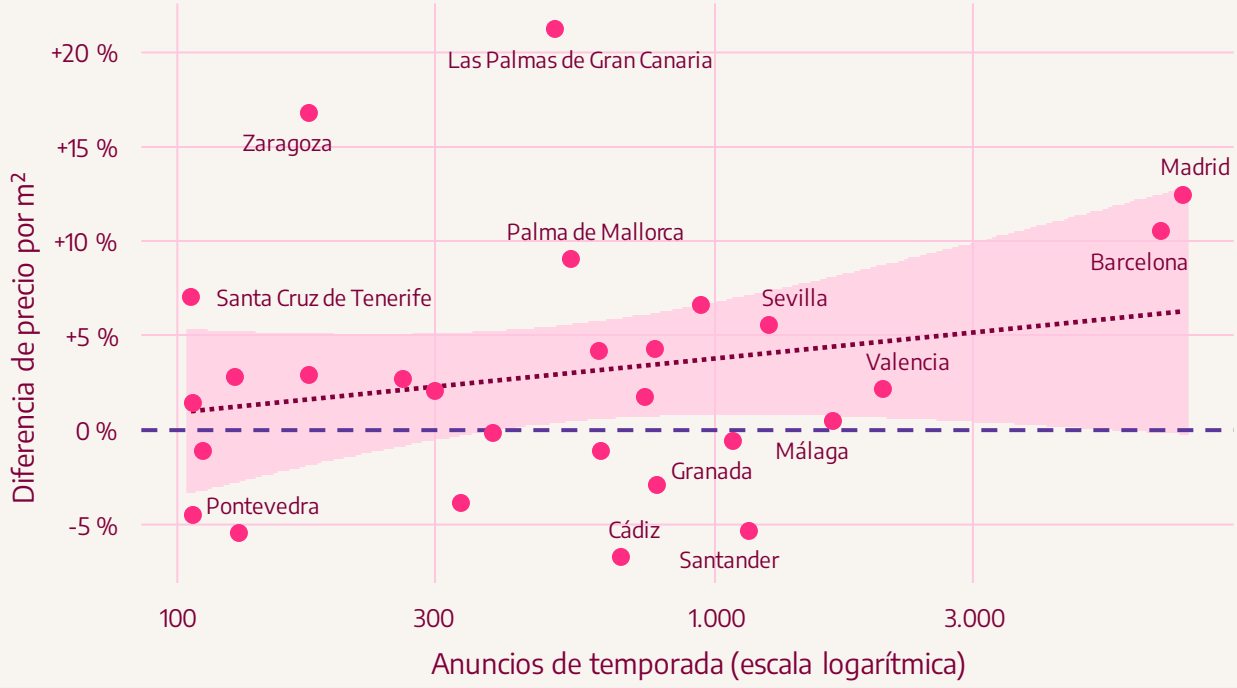
Fuente: Elaboración propia a partir de anuncios publicados en Idealista

La diferencia de precio por metro cuadrado entre el alquiler de temporada y el residencial no guarda una relación clara con el tamaño del mercado de temporada de cada ciudad (coeficiente de Spearman

=0,14, no significativo[6]). Las dos capitales con más oferta, Madrid y Barcelona, figuran entre las que presentan mayor diferencia de precio (12,5 % y 10,5 %), pero en las otras cinco que superan los mil anuncios la diferencia es inferior o incluso negativa: Sevilla (5,6 %), Valencia (2,2 %), Málaga (0,5 %), Granada (−0,6 %) y Santander (−5,3 %). Las diferencias más altas se dan, además, en mercados de temporada de tamaño medio o pequeño, como Las Palmas de Gran Canaria o Zaragoza. Sí se observa, en cambio, una relación con el nivel de precios del alquiler residencial. En términos generales, la prima del alquiler de temporada por metro cuadrado tiende a ser mayor en las capitales donde el alquiler residencial es más caro (coeficiente de Spearman = 0,54).

Gráfico 6. Las ciudades con más alquiler de temporada no presentan mayores diferencias de precio

Número de anuncios de temporada (escala logarítmica) y diferencia porcentual de precio por metro cuadrado. Capitales con al menos 100 anuncios de temporada.



Fuente: Elaboración propia a partir de anuncios publicados en Idealista

[6] El coeficiente de Spearman mide la intensidad de la asociación entre dos variables. Toma valores entre −1 y 1; los valores próximos a 0 indican una relación débil o inexistente y los valores próximos a −1 o 1 una relación más intensa.

Dicho de otro modo: por metro cuadrado, la temporada se anuncia algo más cara que el alquiler residencial, pero la diferencia es pequeña en la mayoría de las capitales y solo resulta apreciable en ocho de ellas, entre las que se encuentran Madrid y Barcelona. Para quienes acceden a una vivienda mediante esta modalidad, supone asumir una menor protección contractual, a un precio por metro cuadrado similar o algo superior. La similitud de los precios anunciados no descarta, sin embargo, que el alquiler de temporada ofreciera al arrendador una ventaja económica a medio plazo. Durante el periodo analizado, la menor duración de estos contratos le permitía ajustar la renta al mercado con más frecuencia, mientras que en el alquiler residencial el inquilino contaba con varios años de estabilidad y las actualizaciones de la renta estaban sujetas a límites.

5 EL ALQUILER DE TEMPORADA EN LAS ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, permite a las comunidades autónomas declarar zonas de mercado residencial tensionado, en las que se aplican límites a la renta de los nuevos contratos de alquiler de vivienda habitual. El alquiler de temporada, al formalizarse como contrato de uso distinto al de vivienda, quedaba fuera de esa limitación hasta el Real Decreto-ley 29/2026, salvo en Cataluña, donde desde enero de 2026 la temporada no vacacional ya estaba sujeta a los mismos límites. Esto plantea una cuestión relevante: ¿presenta el alquiler de temporada una mayor presencia en las capitales donde se limita el precio del alquiler residencial?

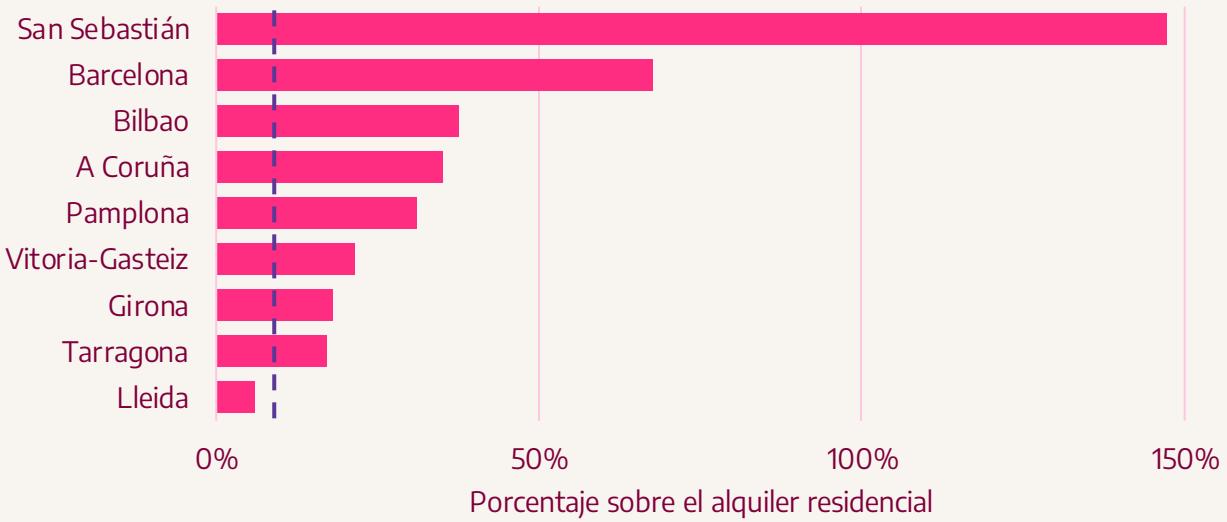
De las cincuenta y tres capitales analizadas, nueve están declaradas zona de mercado residencial tensionado: Barcelona, Girona, Tarragona y Lleida, en Cataluña; Bilbao, Vitoria-Gasteiz y San Sebastián, en el País Vasco; Pamplona, en Navarra; y A Coruña, en Galicia. Las cuarenta y cuatro restantes no lo están. La comparación entre ambos grupos exige cierta cautela, ya que algunas capitales tienen muy pocos anuncios de temporada. En esos casos, pequeñas variaciones pueden alterar de forma significativa su peso respecto al alquiler residencial. Por este motivo, los resultados se presentan tanto para el conjunto de las cincuenta y tres capitales como para el subconjunto de las veintiocho que cuentan con al menos cien anuncios de temporada durante el semestre.[7]

[7] La segunda comparación incluye únicamente las capitales con al menos cien anuncios de temporada en el semestre, las mismas que se utilizan para calcular los indicadores de precio. Las 25 capitales excluidas presentan una mediana de 55 anuncios de temporada, frente a 573 en las incluidas. Cuando hay tan pocos anuncios, pequeñas variaciones en su número pueden modificar considerablemente la proporción respecto al alquiler residencial e influir en la diferencia observada entre los grupos. Repetir el análisis excluyendo estas capitales permite comprobar si el resultado se mantiene al considerar únicamente los mercados con oferta suficiente. Sin embargo, esta segunda muestra solo contiene seis capitales declaradas —Barcelona, San Sebastián, Bilbao, A Coruña, Pamplona y Vitoria-Gasteiz—, lo que reduce la capacidad de las pruebas estadísticas para detectar diferencias.

La diferencia entre ambos grupos es clara. En las capitales declaradas zona tensionada, los anuncios de temporada representan una mediana del 31,2 % respecto a los de alquiler residencial, frente al 9,3 % en las no declaradas.[8] San Sebastián presenta la proporción más elevada, con un 147,1 %, de modo que la oferta de temporada supera a la residencial. Le siguen Barcelona (67,5 %), Bilbao (37,5 %), A Coruña (35,1 %), Pamplona (31,2 %), Vitoria-Gasteiz (21,4 %), Girona (18,2 %) y Tarragona (17,3 %). Lleida constituye la única excepción: con un 6,1 %, se sitúa por debajo de la mediana de las capitales no declaradas. Así, ocho de las nueve capitales declaradas zona de mercado residencial tensionado presentan una presencia del alquiler de temporada superior a la observada habitualmente en el resto de capitales.

Gráfico 7. El alquiler de temporada tiene un peso mayor en la mayoría de las capitales declaradas zona tensionada

Anuncios de temporada por cada 100 residenciales en las capitales declaradas zona tensionada. La línea discontinua marca la mediana de las no declaradas (9,3%).



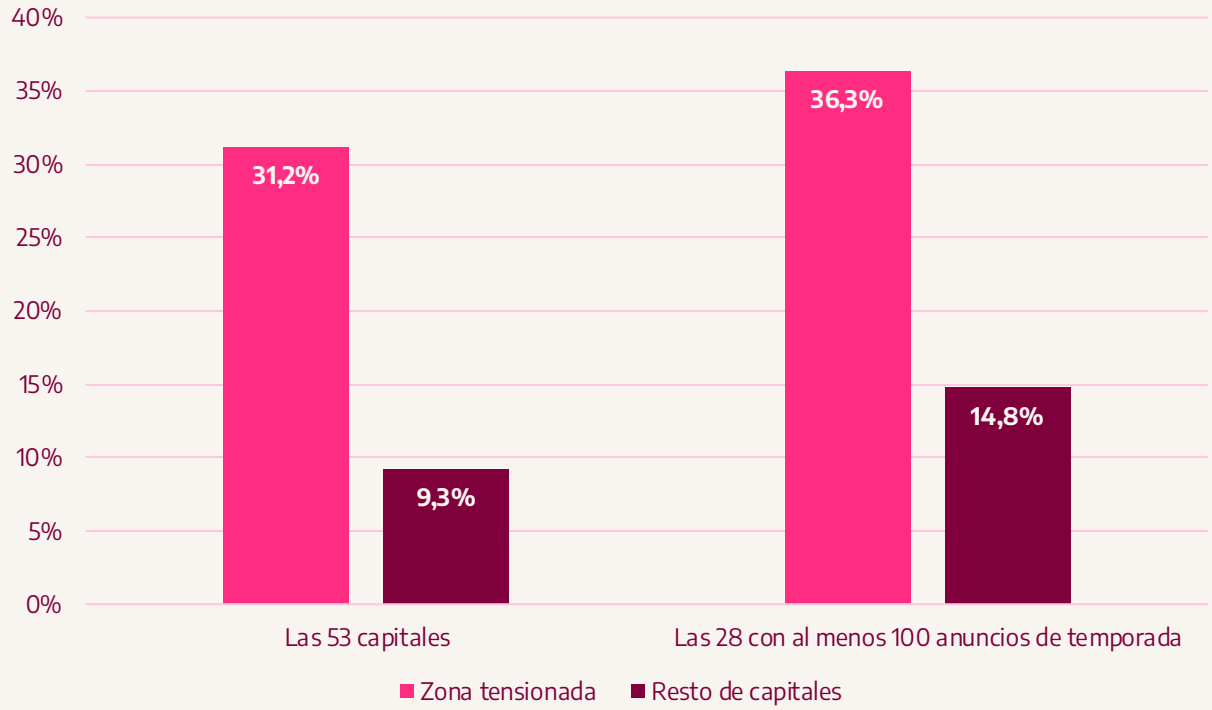
Fuente: Elaboración propia a partir de anuncios publicados en Idealista

[8] Lleida fue declarada zona de mercado residencial tensionado en la primera declaración de Cataluña (Resolución TER/800/2024, de 13 de marzo), con una vigencia de tres años, del 16 de marzo de 2024 al 16 de marzo de 2027 (BOE-A-2024-5214), por lo que estuvo declarada durante todo el periodo analizado. En julio de 2026, sin embargo, la Generalitat la excluyó de la propuesta de nueva declaración, que prorroga la regulación en otros municipios, al considerar que su mercado ya no cumple los criterios de zona tensionada. Su menor peso de la temporada es coherente con esa valoración.

La diferencia se mantiene al comparar solo las capitales con al menos cien anuncios de alquiler de temporada: la mediana alcanza el 36,3 % de la oferta residencial en las capitales declaradas zona tensionada, frente al 14,8 % en las no declaradas. Tanto en esta comparación como en la que incluye todas las capitales, las diferencias son estadísticamente significativas. En términos generales, las capitales declaradas zona tensionada presentan una mayor presencia relativa del alquiler de temporada que las no declaradas.

Gráfico 8. El alquiler de temporada tiene un mayor peso en las zonas tensionadas

Mediana de anuncios de temporada por cada 100 anuncios de alquiler residencial en las capitales declaradas zona de mercado residencial tensionado y en el resto. Resultados para el conjunto de las 53 capitales (9 declaradas) y para las 28 con al menos 100 anuncios de temporada (6 declaradas).



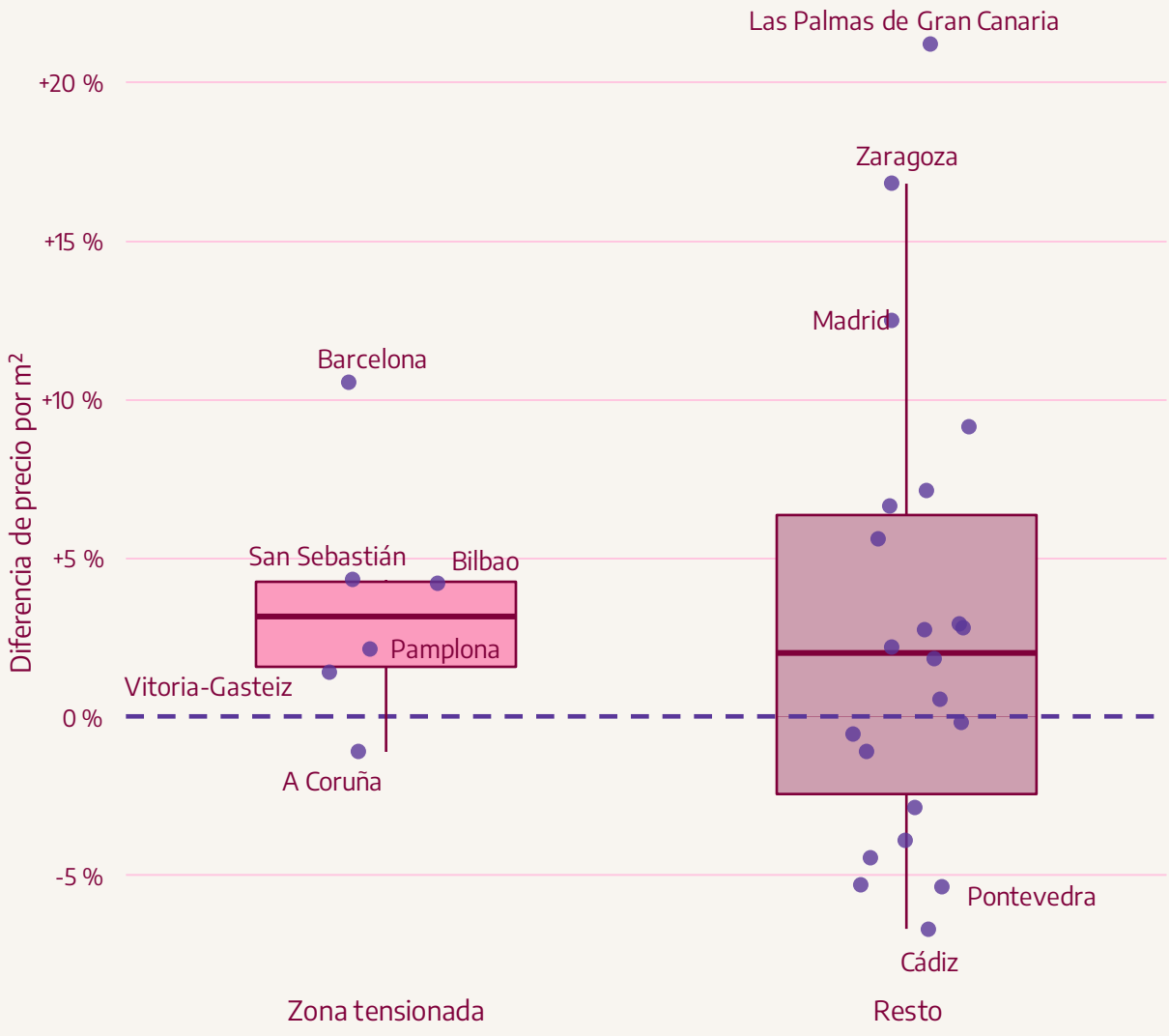
Fuente: Elaboración propia a partir de anuncios publicados en Idealista

En los precios, sin embargo, no se observa una diferencia estadísticamente significativa entre ambos grupos. La diferencia mediana entre el precio por metro cuadrado del alquiler de temporada y el del alquiler residencial es del 3,2 % en las capitales declaradas y del 2,0 % en las no declaradas. Aunque la temporada resulta algo más cara en la mayoría de los casos, los datos no permiten concluir que las limitaciones aplicadas al alquiler residencial estén asociadas a un mayor diferencial de precios. Lo que

sí se observa es que el alquiler de temporada tiene un peso mucho mayor en la oferta de las capitales declaradas.

Gráfico 9. No se aprecia una diferencia de precio significativa entre las capitales declaradas y el resto

Diferencia porcentual entre el precio mediano por metro cuadrado del alquiler de temporada y el residencial. Cada punto representa una capital. Las 28 capitales con al menos 100 anuncios de temporada durante el semestre: 6 declaradas y 22 no declaradas.



Fuente: Elaboración propia a partir de anuncios publicados en Idealista

Una posible explicación de esta asociación es que las capitales declaradas son también, en general, más caras. El alquiler residencial mediano es de 1.078 € al mes en las capitales declaradas, frente a los 850 € del resto, y las capitales con alquileres más elevados tienden a presentar una mayor oferta de alquiler de temporada en proporción a su mercado residencial (coeficiente de Spearman = 0,48).[9] Para comprobar si la diferencia observada se debe al precio o a la declaración, resulta necesario comparar capitales de precio semejante. Si el precio fuese el único factor relevante, dos capitales con alquileres parecidos deberían presentar una oferta de temporada parecida, con independencia de que estuvieran declaradas o no.

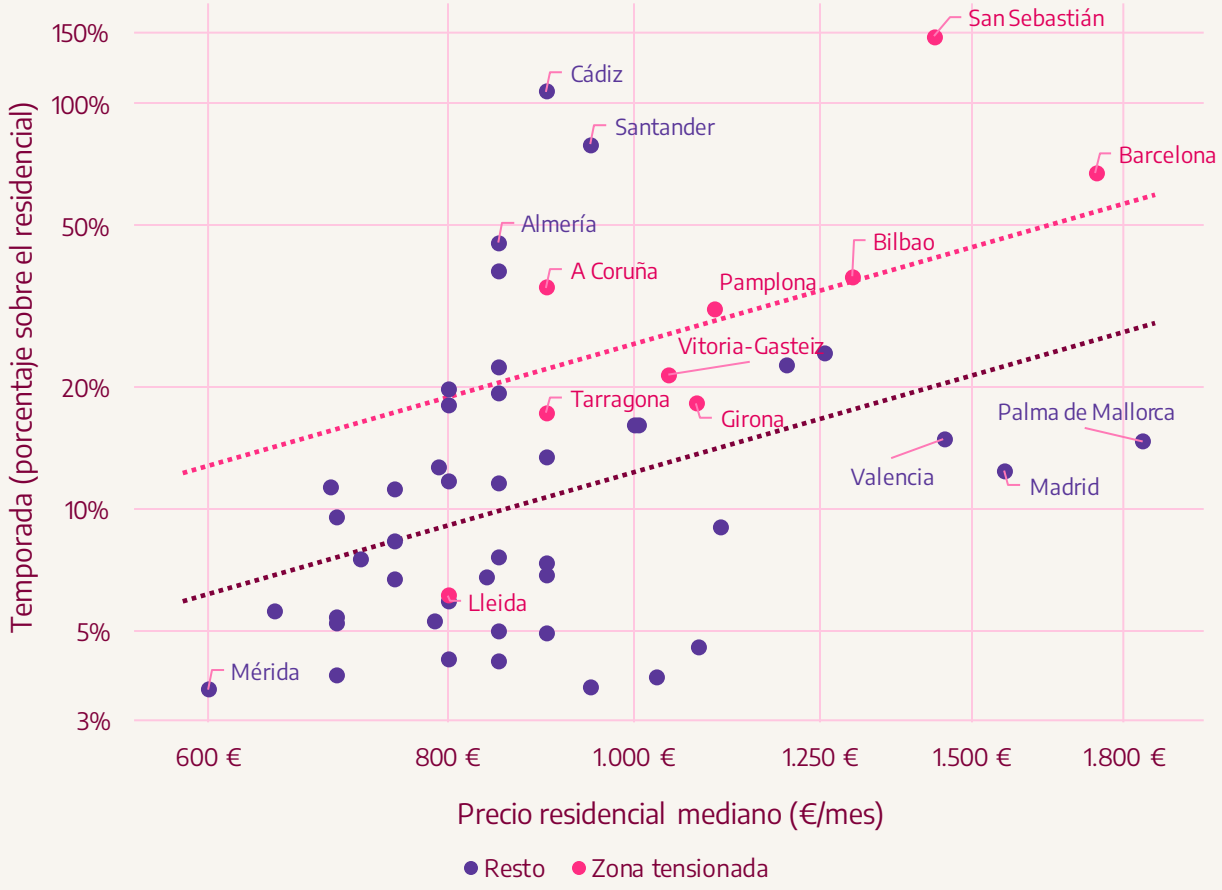
Los resultados apuntan en otra dirección: a igualdad de precio, la declaración como zona tensionada se asocia a una oferta de temporada en torno al doble, medida en proporción al volumen de alquiler residencial. Cuando el análisis se restringe a las capitales con al menos cien anuncios de temporada, el precio deja de mostrar una relación significativa y la declaración se asocia a una oferta de temporada unas 2,5 veces mayor, aunque con solo seis capitales declaradas en esa muestra el resultado debe tomarse con cautela. La correlación positiva entre el tamaño del mercado de temporada y las ciudades declaradas como zona tensionada tampoco depende de las capitales catalanas, donde la temporada ya tenía tope de renta durante el periodo analizado: sin ellas, la mediana de las declaradas es del 35,1 %, frente al 9,3 % en las no declaradas, y a igualdad de precio su oferta de temporada es unas tres veces mayor.

Los ejemplos ayudan a ilustrar esta diferencia, tomando capitales declaradas fuera de Cataluña, donde la temporada no tenía tope de renta. San Sebastián, con un alquiler residencial mediano de 1.434 € al mes, registra un 147,1 % de anuncios de temporada respecto a los residenciales, mientras que Valencia y Madrid, no declaradas y con precios similares o superiores (1.450 € y 1.560 €), se quedan en el 14,9 % y el 12,4 %. Del mismo modo, Pamplona, declarada, alcanza el 31,2 % con un alquiler de 1.100 €, frente al 9,0 % de Santa Cruz de Tenerife, no declarada, con 1.110 €.

[9] Se utiliza el coeficiente de correlación de Spearman, que compara la posición relativa de las capitales en lugar de sus valores, porque es menos sensible a casos extremos como el de San Sebastián, donde los anuncios de temporada superan en un 147 % a los residenciales. Con el coeficiente de Pearson, la asociación es de 0,38 y cae a 0,29 al excluir San Sebastián; con el de Spearman apenas varía, de 0,48 a 0,45.

Gráfico 10. A igual nivel de precio, las capitales declaradas tienden a tener más oferta de temporada

Precio mediano del alquiler residencial frente a los anuncios de temporada por cada 100 residenciales, distinguiendo las capitales declaradas (escala logarítmica en ambos ejes). Las rectas corresponden al modelo estimado en logaritmos.



Fuente: Elaboración propia a partir de anuncios publicados en Idealista

Esto no quiere decir que la declaración sea la causa de esa diferencia. La ley no atiende solo al precio: también a cuánto pesa la vivienda sobre los ingresos de los hogares y a cómo ha evolucionado en los últimos años, de modo que las capitales declaradas comparten rasgos que este análisis no recoge, como la presión turística o el peso de la población universitaria y de los trabajadores desplazados. Sí permite, en cambio, apuntar un mecanismo verosímil. La declaración limita la renta de los nuevos contratos de vivienda habitual, pero, hasta la reforma, dejaba fuera el alquiler de temporada, salvo

en Cataluña desde enero de 2026 (Ley 11/2025). Para el arrendador que no desea quedar sujeto a ese límite, cambiar la modalidad del contrato es una salida sencilla que no le exige modificar sustancialmente el precio, y los datos muestran que, en conjunto, la temporada se anuncia apenas algo más cara por metro cuadrado. Lo que cambia no es tanto cuánto se cobra como bajo qué régimen se alquila. Esta interpretación requiere una cautela adicional en Cataluña, donde la temporada no vacacional ya estaba sujeta a las reglas de renta del alquiler de vivienda durante el periodo analizado: allí, su mayor peso no puede interpretarse por sí solo como indicio de que sirviera para eludir esos límites. Por eso el resultado se ha comprobado también sin las capitales catalanas, y en ese caso la diferencia entre capitales declaradas y no declaradas es incluso mayor.

Una posible consecuencia de este mecanismo sería el desplazamiento de parte de la oferta hacia modalidades no sujetas a las mismas limitaciones, reduciendo así el alcance efectivo de la regulación del alquiler residencial. Cuanto mayor es la parte de la oferta que se acoge a fórmulas no sujetas al límite, a menos viviendas alcanza la norma. Los hogares que acceden a estas viviendas pueden contar con menos garantías contractuales que en el alquiler habitual, sin que los precios anunciados permitan identificar, en términos generales, una compensación económica clara por esa diferencia.

El Real Decreto-ley 29/2026 actúa precisamente sobre este mecanismo. Exige una causa real y acreditable de desplazamiento y considera de vivienda habitual el contrato que no la tenga, de modo que ya no es el inquilino quien debe probar que el contrato encubre una vivienda permanente, sino el arrendador quien debe acreditar la causa de la temporalidad. Además, somete los contratos temporales al régimen de rentas del arrendamiento de vivienda, incluidas las limitaciones de las zonas tensionadas, como ya hacía Cataluña desde enero de 2026. Con ello suprime la ventaja que, según estos datos, podría explicar parte de su mayor peso en esas capitales. Si la norma se consolida y se aplica de forma efectiva, cabría esperar que en los próximos meses se reduzca la distancia entre capitales declaradas y no declaradas e incluso que parte de esa oferta vuelva a anunciarse como alquiler residencial. Los datos de este informe, anteriores a la reforma, permitirán comprobarlo.

CONCLUSIONES E IMPLICACIONES

El alquiler residencial no es la modalidad mayoritaria entre los anuncios de las capitales españolas. De los 381.997 anuncios activos durante el periodo analizado, el 44,2 % corresponde a viviendas completas en alquiler residencial, frente al 55,8 % de habitaciones y temporada, fundamentalmente alquiler por habitaciones. No obstante, cuando el análisis se realiza sobre viviendas y no sobre anuncios, el alquiler residencial sigue siendo la modalidad mayoritaria.

En el conjunto de las capitales se publican 18,4 anuncios de temporada por cada cien residenciales. Sin embargo, el alquiler de temporada está muy concentrado: Madrid y Barcelona reúnen el 45,5 % de todos los anuncios de temporada, y en dos capitales, San Sebastián y Cádiz, los anuncios de temporada superan a los residenciales (el 147,1 % y el 107,1 %, respectivamente). Tras ellas se sitúan Santander (79,6 %) y Barcelona (67,5 %). El fenómeno no es predominante en todas las capitales, pero sí alcanza dimensiones muy elevadas en un número reducido de mercados urbanos.

Esa concentración coincide en buena medida con la distribución de las zonas declaradas de mercado tensionado. En estas capitales, la mediana de anuncios de temporada equivale al 31,2 % de los residenciales, frente al 9,3 % en las no declaradas. Ocho de las nueve capitales declaradas superan la mediana de las no declaradas, y la diferencia se mantiene al comparar capitales de precio semejante: a igualdad de precio, las capitales declaradas presentan en torno al doble de oferta de temporada en proporción a su mercado.

Ese mayor peso no viene acompañado de un precio sensiblemente más alto: por metro cuadrado, la temporada se anuncia de mediana un 2,2 % más cara que el alquiler residencial, y esa diferencia no es significativamente mayor en las zonas tensionadas. Lo que varía entre ambas modalidades no es tanto el precio como el régimen aplicable al contrato: durante el periodo analizado, la temporada no estaba sujeta a duración mínima ni a prórrogas obligatorias, ni, salvo en Cataluña desde enero de 2026, a los límites de renta de las zonas tensionadas.

En conjunto, los datos son compatibles con la hipótesis de que una parte de la oferta del alquiler de temporada esté relacionada con la existencia de marcos regulatorios diferentes en ambas modalidades. Sin embargo, los datos no permiten establecer una relación causal ni descartar otras explicaciones.

El Real Decreto-ley 29/2026 tiene como objetivo corregir esa situación. Al exigir una causa real y acreditable de temporalidad, limitar la duración y el encadenamiento de los contratos y someter estos arrendamientos a determinadas garantías y a los límites de renta del alquiler de vivienda, hace que la protección siga a la función que cumple la vivienda y no a la etiqueta del contrato. Si se aplica de forma efectiva, podría contribuir a reducir el incentivo para anunciar como alquiler de temporada viviendas destinadas en realidad a satisfacer necesidades de residencia permanente.

Su eficacia dependerá tanto de su consolidación normativa (en el momento de redactar este informe está pendiente de convalidación parlamentaria), como de que se compruebe en la práctica que la modalidad declarada se corresponde con el uso real del inmueble.

Este informe proporciona una línea de base para evaluar sus efectos. Los datos analizados, anteriores a la entrada en vigor de la reforma, permiten establecer una situación de referencia sobre el peso del alquiler de temporada en cada capital y, en particular, en las zonas declaradas de mercado tensionado. Si la reforma alcanza sus objetivos, cabría esperar una reducción del peso de la temporada, especialmente en las zonas tensionadas, y que se acorte la distancia entre capitales declaradas y no declaradas, mientras parte de esa oferta vuelve a anunciarse como alquiler residencial. La repetición de este mismo análisis con datos posteriores a su entrada en vigor permitirá seguir la evolución de estas modalidades y aportar evidencia para evaluar los efectos de la reforma.

NOTA METODOLÓGICA

El ámbito territorial comprende las cincuenta capitales de provincia, Ceuta, Melilla y Mérida. La base empírica de este informe son los anuncios de alquiler publicados en el portal inmobiliario Idealista en las 53 ciudades analizadas: Santiago de Compostela no se incluye por las razones explicadas en la nota 2. Los datos recogen todos los anuncios activos en algún momento entre el 27 de marzo y el 22 de septiembre de 2026, con un registro por anuncio. Utilizar una ventana de 6 meses permite minimizar el efecto estacional asociado a periodos más cortos. El precio de cada anuncio es la media de sus observaciones diarias. Se consideran viviendas de entre 15 y 1.000 m^2 y precios de entre 200 y 50.000 € mensuales. Se descartan además, en cada capital, los anuncios cuyo precio por metro cuadrado se aleja de forma extrema de la media (más de 1,96 desviaciones típicas en logaritmos). Los recuentos se calculan tras esa depuración.

La obtención de estos datos se ampara en la Directiva (UE) 2019/790 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los derechos de autor y derechos afines en el mercado único digital, y en su transposición al ordenamiento español mediante el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, concretamente en los preceptos que establecen la excepción de minería de textos y datos con fines de investigación científica.

Se distinguen tres modalidades. El alquiler residencial comprende las viviendas completas ofrecidas como vivienda habitual, sujetas a la Ley de Arrendamientos Urbanos. El alquiler de temporada, objeto de este informe, comprende las viviendas completas cuyos anuncios han sido identificados como oferta temporal mediante el clasificador descrito a continuación. El alquiler por habitaciones comprende los anuncios de habitaciones individuales dentro de una vivienda compartida y solo interviene en el apartado 2, como parte del reparto del mercado.

La identificación de la oferta de temporada merece detalle, dado que todos los resultados de este informe dependen de esa clasificación. Esta se realiza mediante un clasificador basado en reglas que analiza el texto de cada anuncio. Como paso previo, se descartan los anuncios que no incluyen ningún término relacionado con la duración. Los anuncios restantes se evalúan en cuatro niveles de decisión, por orden de prioridad: cada nivel se aplica solo si el anterior no ha permitido determinar la categoría correspondiente.

Nivel 1 — evidencia inequívoca de temporalidad: corta temporada o estancia, 11 meses, curso escolar o académico, Erasmus, de septiembre a junio, hasta junio o julio, por semanas, quincenas o noches, alquiler vacacional, corto plazo, media estancia, no renovable.

Nivel 2 — marcadores de alquiler residencial: larga temporada, estancia o duración; «no es temporada»; contrato indefinido, salvo que aparezcan negados.

Nivel 3 — términos genéricos de temporalidad: temporada, alquiler temporal, profesores o trabajadores desplazados, estancias cortas, contratos de entre 1 y 11 meses, disponibilidad limitada a meses concretos.

Nivel 4 — expresiones cuantificadas de duración: máximo o mínimo de N meses, de X a Y meses, rangos entre meses.

Los anuncios que no activan ningún nivel se clasifican como residenciales. La categoría de temporada incluye, por tanto, también el alquiler vacacional por semanas o quincenas. Como comprobación de robustez se aplicó una versión alternativa del clasificador, con reglas ampliadas, tratamiento de negaciones y términos en catalán e inglés. Esa versión discrepa en 672 anuncios y altera el volumen de temporada en un +0,5 % neto. Ello sugiere que la estimación es, si acaso, ligeramente conservadora, algo coherente con el hecho de que los anuncios que no mencionan su duración se clasifican como residenciales aunque se alquilen por meses. Se ha mantenido el clasificador original porque las reglas adicionales apenas modifican el resultado, añaden riesgo de errores de clasificación y restarían comparabilidad con el resto de informes de la colección.

El número de viviendas compartidas se estima sumando, para cada anuncio de habitación, el inverso del número de dormitorios del piso: un piso de tres dormitorios con sus tres habitaciones anunciadas cuenta como una vivienda. Se obtienen así 47.063 viviendas, redondeadas a 47.100, lo que equivale a una media de 3,9 dormitorios por piso compartido. Sobre esa cifra se calcula el reparto en viviendas del apartado 2 (68,4 % residencial, 19,1 % compartidas y 12,5 % de temporada).

Las cifras describen la oferta que se anuncia y el precio al que se pide, no los contratos efectivamente firmados ni las rentas finalmente pagadas. Los indicadores de volumen se expresan como porcentaje sobre el alquiler residencial de la misma ciudad: un valor del 40 % significa que por cada cien anuncios de alquiler residencial se publican cuarenta de temporada. Esta expresión relativa permite comparar capitales de tamaños muy distintos sin que la diferencia de escala del mercado distorsione la lectura.

Los precios se depuran antes de agregarlos, para evitar que el segmento de lujo y los errores de publicación distorsionen la imagen de la vivienda accesible, y se agregan mediante la mediana estricta, el percentil 50. Todas las referencias a precios de este informe son, en consecuencia, medianas. La comparación de precios se presenta como diferencia porcentual entre el precio mediano

por metro cuadrado de la temporada y el del alquiler residencial en la misma ciudad, tanto en el conjunto de las capitales como en la comparación de las zonas tensionadas. Se ha preferido al precio mensual porque en varias capitales las viviendas de temporada tienen un tamaño distinto de las residenciales, más pequeñas en unas y más grandes en otras, de modo que la comparación mensual mezcla precio y superficie. La diferencia de tamaño citada en el apartado 4 se mide directamente como el cociente entre la superficie mediana de los anuncios de temporada y la de los residenciales en cada capital. Como las superficies anunciadas tienden a concentrarse en cifras redondas, las diferencias pequeñas deben leerse con cautela. El anexo recoge ambas primas, tanto mensual como por metro cuadrado. En el conjunto de las 28 capitales, la temporada es más cara por metro cuadrado en 18, con una mediana del 2,2 % (prueba de Wilcoxon de rangos con signo, $p = 0{,}048$).

Los indicadores de precio se calculan únicamente en las capitales con un mínimo de cien anuncios de temporada en los seis meses analizados, lo que sitúa el cálculo sobre veintiocho capitales. Sin ese requisito, la clasificación de las primas incluiría capitales con unas pocas decenas de anuncios, cuyas estimaciones pueden ser más sensibles a las características de los anuncios incluidos. Los indicadores de volumen no están sujetos a esta restricción, puesto que la escasez de oferta constituye en sí misma un resultado.

Las relaciones entre indicadores se miden mediante el coeficiente de correlación de Spearman sobre las capitales con dato, menos sensible a valores extremos que el de Pearson. La asociación entre el precio residencial y el peso de la temporada es de 0,48 ($p < 0{,}001$), y se mantiene al excluir San Sebastián (0,45; $p < 0{,}001$). La diferencia de precio por metro cuadrado no se asocia de forma significativa con el número de anuncios de temporada (0,14; $p = 0{,}48$), pero sí con el precio del alquiler residencial (0,54; $p = 0{,}003$).

Los contrastes del apartado 5 se realizan mediante la prueba de Wilcoxon de suma de rangos, en su versión bilateral, que compara la posición relativa de las capitales declaradas y las no declaradas en cada indicador. Se ha preferido a la comparación de medias porque el grupo de capitales declaradas es reducido —nueve en la muestra completa y seis en la restringida— y no se sostiene el supuesto de normalidad que dicha prueba exige. Una diferencia se considera estadísticamente significativa cuando el valor p queda por debajo de 0,05. En el peso de la temporada, el valor p es de 0,002 en la muestra completa y de 0,010 en la restringida, con una delta de Cliff de 0,65 y 0,68. En la diferencia de precio por metro cuadrado, la diferencia no es significativa ($p = 0{,}58$).

Para comprobar si la condición de zona tensionada aporta información más allá del nivel de precios se ha estimado un modelo de regresión lineal en logaritmos que explica el peso de la temporada a partir del precio del alquiler residencial y de una variable que indica si la capital está declarada, con errores estándar robustos a heterocedasticidad (HC3). En la muestra completa, a igualdad de precio, la condición de zona tensionada se asocia, en el modelo estimado, con un peso relativo de la temporada 2,07 veces mayor ($p = 0{,}017$), y el precio también resulta significativo (elasticidad de 1,36;

p = 0,002). En la restringida, la condición de zona tensionada se asocia con un peso relativo de la temporada 2,46 veces mayor (p = 0,009) y el precio deja de ser significativo (p = 0,32). Se descarta la estimación en niveles porque su resultado depende de San Sebastián, una observación con una influencia muy elevada (distancia de Cook de 1,0), y deja de ser significativo con errores robustos (p = 0,13). Si se excluyen las cuatro capitales catalanas, donde la temporada no vacacional estaba sujeta al tope de renta desde enero de 2026, el efecto de la declaración es de 3,04 veces (p = 0,002), y la diferencia entre grupos se mantiene en la prueba de Wilcoxon (p = 0,003; delta de Cliff de 0,83). Dado el reducido tamaño del grupo de capitales declaradas, estos contrastes deben interpretarse como indicativos y no como estimaciones precisas.

Deben tenerse presentes las siguientes limitaciones. En primer lugar, los datos proceden de anuncios y describen la oferta y el precio solicitado, no los contratos formalizados ni las rentas finalmente pagadas. En segundo lugar, la identificación de la temporada depende del contenido del texto de cada anuncio, de modo que una vivienda anunciada sin referencia a la temporalidad puede clasificarse como residencial aunque, en la práctica, se alquile por meses.

Asimismo, las medianas de precio por metro cuadrado corrigen las diferencias de superficie, pero no están ajustadas por características de la vivienda como el estado de conservación, el equipamiento o la localización dentro de la ciudad. Los datos cubren un semestre y no un año completo, por lo que no permiten valorar posibles variaciones estacionales.

El ámbito se limita a las 50 capitales de provincia, las dos ciudades autónomas y Mérida, quedando fuera municipios turísticos costeros e insulares de gran relevancia para el alquiler de temporada. Además, al tratarse del acumulado de un semestre, una misma vivienda de temporada que se vuelve a alquilar puede aparecer más de una vez, por lo que el peso de la temporada en anuncios puede ser algo superior a su peso en el parque de vivienda disponible.

Además, la categoría de temporada incluye modalidades de alquiler vacacional por semanas o quincenas, que no constituyen una alternativa al alquiler residencial, y el clasificador principal no incluye términos en catalán, lo que podría infravalorar la temporada en las cuatro capitales catalanas.

Finalmente, las diferencias pequeñas deben interpretarse con prudencia; su precisión no puede establecerse únicamente a partir del número de anuncios.

ANEXO. RESULTADOS POR CAPITAL

La tabla recoge los principales indicadores del alquiler de temporada para las cincuenta y tres capitales, ordenadas de mayor a menor peso de la temporada. La primera columna expresa cuántos anuncios de temporada se publican por cada cien de alquiler residencial. Las columnas de precio y de prima o diferencia de precio figuran como no disponibles en las capitales sin oferta suficiente para calcular una mediana robusta. Las capitales declaradas zona de mercado residencial tensionado se señalan con un asterisco.

Capital	Temporada (% resid.)	Precio residencial (€/mes)	Precio temporada (€/mes)	Diferencia mensual (%)	Diferencia mensual (€)	Diferencia por m² (%)
San Sebastián *	147,1	1.434	1.580	10,2	146	4,3
Cádiz	107,1	900	850	-5,6	-50	-6,7
Santander	79,6	949	887	-6,6	-62	-5,3
Barcelona *	67,5	1.740	1.650	-5,2	-90	10,5
Almería	45,4	850	799	-6,0	-51	-2,9
Oviedo	38,5	850	900	5,9	50	1,8
Bilbao *	37,5	1.300	1.350	3,8	50	4,2
A Coruña *	35,1	900	900	0,0	0	-1,1
Pamplona *	31,2	1.100	1.100	0,0	0	2,1
Málaga	24,3	1.258	1.246	-1,0	-12	0,5
Alicante	22,6	1.200	1.200	0,0	0	6,6
Pontevedra	22,5	850	900	5,9	50	-5,4
Vitoria-Gasteiz *	21,4	1.043	1.200	15,1	158	1,4
Soria	19,7	800	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Huelva	19,3	850	855	0,6	5	-4,5
Girona *	18,2	1.078	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Teruel	18,1	800	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Tarragona *	17,3	900	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Las Palmas de Gran Canaria	16,2	1.006	1.029	2,2	22	21,2
Sevilla	16,1	1.000	1.048	4,8	48	5,6
Valencia	14,9	1.450	1.370	-5,5	-80	2,2
Palma de Mallorca	14,7	1.842	1.950	5,8	108	9,1
Granada	13,5	900	900	0,0	0	-0,6
Cuenca	12,7	790	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Madrid	12,4	1.560	1.725	10,6	165	12,5
Huesca	11,7	800	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Burgos	11,6	850	850	0,0	0	2,8

Capital	Temporada (% resid.)	Precio residencial (€/mes)	Precio temporada (€/mes)	Diferencia mensual (%)	Diferencia mensual (€)	Diferencia por m² (%)
Badajoz	11,3	694	800	15,3	106	2,9
Ávila	11,2	750	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Jaén	9,5	700	710	1,4	10	-1,1
Santa Cruz de Tenerife	9,0	1.110	1.100	-0,9	-10	7,1
Córdoba	8,3	750	750	0,0	0	2,7
Castellón de la Plana	7,6	850	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ourense	7,5	720	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Salamanca	7,4	900	900	0,0	0	-0,2
Toledo	6,9	900	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Murcia	6,8	838	900	7,5	63	-3,9
Lugo	6,7	750	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Lleida *	6,1	800	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Logroño	5,9	800	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Palencia	5,6	650	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Cáceres	5,4	700	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
León	5,3	786	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Zamora	5,2	700	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Albacete	5,0	850	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Zaragoza	4,9	900	1.200	33,3	300	16,8
Segovia	4,6	1.080	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Valladolid	4,3	800	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Melilla	4,2	850	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ciudad Real	3,9	700	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ceuta	3,8	1.028	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Guadalajara	3,6	950	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Mérida	3,6	600	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

* Capital declarada zona de mercado residencial tensionado. n.d.: oferta insuficiente para calcular un precio fiable (menos de 100 anuncios de temporada en el periodo analizado). Fuente: Elaboración propia a partir de anuncios publicados en Idealista