VIVIENDA, CONSUMO Y DESIGUALDAD

Informe 5

MÁS ALQUILER Y MÁS ESTABLE

Evolución de las viviendas alquiladas, los contratos y la permanencia de los hogares inquilinos

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.

Más alquiler y más estable

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

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

Desde 2018 han aumentado tanto las viviendas alquiladas como residencia habitual como los hogares que viven de alquiler. Al mismo tiempo, los anuncios publicados en Idealista se han reducido casi a la mitad. Para entender cómo pueden darse ambas tendencias a la vez, conviene distinguir qué mide cada indicador.

1. **El parque de alquiler habitual cuyos propietarios son personas físicas creció en más de medio millón de viviendas.** Entre 2018 y 2024, las viviendas que las personas físicas declararon haber alquilado como residencia habitual pasaron de unos 2 millones a 2,51 millones, un 25,6 % más.

2. **El número de hogares que vivían de alquiler aumentó un 20,4 %.** Según la Encuesta de Condiciones de Vida, ese fue el crecimiento registrado entre 2018 y 2024 en el territorio fiscal común. La cifra comprende todos los hogares que vivían de alquiler, con independencia de que su arrendador fuera una persona física, una empresa o una administración pública.

3. **Quien buscaba vivienda en Idealista encontraba menos anuncios.** Entre 2018 y 2025, los anuncios de alquiler habitual publicados a lo largo del año disminuyeron un 43,5 %, lo que supuso 392.573 menos, y el número medio de anuncios activos cayó un 41,1 %.

4. **Entre 2019 y 2022 se firmaron anualmente alrededor de 600.000 contratos de alquiler**, salvo en 2020, cuando se registraron 554.000.

5. **El parque de alquiler habitual aumentó de forma continuada entre 2020 y 2022**. Cada año se incorporaron unas 200.000 viviendas, mientras que alrededor de 140.000 dejaron de destinarse al alquiler habitual.

6. **Los contratos de alquiler vigentes muestran una creciente estabilidad y los hogares inquilinos permanecen más tiempo en su vivienda.** Entre 2019 y 2023, la antigüedad media de los contratos pasó de 3,2 a 4 años y la proporción de los que llevaban al menos cinco años vigentes subió del 19,4 % al 29,9 %.

7 **El alquiler para otros usos, como el de temporada o el turístico, creció más deprisa que el habitual.** Entre 2020 y 2024 aumentó un 46 %, frente al 17 % del alquiler habitual.

En síntesis, menos anuncios no significan menos viviendas en alquiler. El parque de alquiler habitual creció en más de medio millón de viviendas, y cada año se incorporaron al mercado más de las que salieron. Al mismo tiempo, los hogares permanecieron más tiempo en sus viviendas. Esa menor rotación ayuda a explicar la caída de los anuncios: una vivienda que sigue ocupada continúa formando parte del parque de alquiler, pero tarda más tiempo en volver al mercado y, por tanto, vuelve a anunciarse con menor frecuencia.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN 7

EL PARQUE DE VIVIENDAS ALQUILADAS 10

LOS ANUNCIOS DE ALQUILER 14

LOS NUEVOS CONTRATOS DE ALQUILER 19

ROTACIÓN Y PERMANENCIA EN EL ALQUILER 22

VIVIENDAS QUE SE INCORPORAN Y VIVIENDAS QUE SALEN DEL ALQUILER 27

EL ALQUILER PARA OTROS USOS CRECE MÁS QUE EL DE VIVIENDA HABITUAL 35

CONCLUSIONES 38

NOTA METODOLÓGICA 40

ANEXO 57

REFERENCIAS 61

1 INTRODUCCIÓN

Cada vez hay más viviendas alquiladas como residencia habitual y más hogares que viven en régimen de alquiler. Sin embargo, los anuncios publicados en Idealista, el principal portal inmobiliario de España, se han reducido casi a la mitad desde 2018. Esa caída suele interpretarse como una señal de que la oferta de alquiler está desapareciendo. ¿Cómo pueden darse ambas tendencias a la vez?

Para responder, conviene distinguir tres cuestiones: cuántas viviendas están alquiladas, cuántos contratos de alquiler se firman y cuántas viviendas se anuncian para alquilar. Una vivienda puede seguir alquilada durante años sin que se firme un nuevo contrato ni vuelva a publicarse un anuncio. Esa continuidad beneficia al inquilino porque le proporciona mayor estabilidad residencial y más seguridad en la tenencia.

El **parque de viviendas alquiladas**, o *stock*, comprende todas las viviendas que han tenido un contrato de alquiler habitual vigente en algún momento del año, con independencia de cuándo se firmó. El **flujo de nuevos contratos** recoge las viviendas en las que se firma un contrato durante ese año, ya sea con un nuevo inquilino o con el mismo hogar. Así, una vivienda cuyo contrato se firmó hace tres años y sigue vigente forma parte del parque alquilado. Solo se contabiliza también en el flujo si se firma un nuevo contrato durante el año analizado.

El tamaño del parque depende de las **incorporaciones** y las **salidas**. Una vivienda se incorpora al parque cuando empieza a alquilarse como residencia habitual sin que se hubiera alquilado como tal el año anterior. Deja de formar parte del parque cuando deja de destinarse al alquiler como vivienda habitual. Si las incorporaciones superan a las salidas, el parque crece, incluso en un año en que se firman menos contratos o se publican menos anuncios.

La **rotación** indica con qué frecuencia una vivienda alquilada cambia de hogar. Cuando los inquilinos permanecen más tiempo en su vivienda, esta sigue formando parte del parque, pero vuelve a estar disponible con menor frecuencia para quienes buscan casa. Además, el mismo hogar puede firmar un nuevo contrato sin mudarse. Por eso, para entender cómo evoluciona el mercado del alquiler es importante conocer tanto la antigüedad de los contratos como el tiempo que los hogares permanecen en su vivienda.

Los **anuncios** muestran la parte de la oferta que se comercializa a través de un portal. Una vivienda anunciada puede no llegarse a alquilar y otra puede alquilarse por una vía distinta[1]. Además, cada plataforma aplica sus propios criterios de recuento. Incluso dentro de un mismo portal conviene distinguir los **anuncios publicados**, que son los que aparecen a lo largo del año, de los **anuncios activos**, que son los que pueden consultarse en el portal en un momento dado.

Esta distinción ayuda a interpretar la caída de los anuncios. Si los hogares permanecen más tiempo en sus viviendas, estas salen al mercado con menor frecuencia y pueden generar menos anuncios a lo largo del año. Si los anuncios permanecen menos tiempo en el portal, habrá menos anuncios activos en un momento dado, aunque se publique el mismo número a lo largo del año. Así, **el parque de viviendas alquiladas puede crecer al mismo tiempo que disminuye el número de anuncios**. Para determinar en qué medida esa evolución va acompañada de una mayor estabilidad residencial, el informe examina también cuánto tiempo permanecen los hogares en sus viviendas.

Es importante subrayar que anuncio y oferta no son conceptos equivalentes. Sin embargo, ambos términos se utilizan con frecuencia como si fueran sinónimos, tanto en algunos análisis como en medios de comunicación[2].

El informe analiza la evolución del parque de viviendas alquiladas, de los nuevos contratos y de los anuncios de alquiler de vivienda habitual desde 2018 hasta el último dato disponible en cada fuente. Salvo indicación expresa, el término **viviendas alquiladas** se refiere a las destinadas a residencia habitual del inquilino. Por lo tanto, se distingue de los alquileres de temporada, los turísticos y los destinados a otros usos (capítulo 7). En los datos fiscales, el término **arrendadores** se refiere a las personas físicas que declaran ingresos por alquiler de viviendas en el impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) en territorio fiscal común, que comprende toda España excepto el País Vasco y Navarra. Este ámbito excluye a las empresas y demás personas jurídicas. Por tanto, el parque total

[1] Cabe señalar que la retirada o publicación de un anuncio no siempre responde a una operación de alquiler. Una vivienda puede retirarse del portal y volver a anunciarse, con o sin cambios en el anuncio, sin haberse alquilado. Estos movimientos de anuncios (cuyo impacto no es posible medir) no implican, por tanto, cambios de inquilino ni la firma de nuevos contratos.

[2] Los estudios e instituciones que analizan el mercado del alquiler utilizan indicadores distintos. Por ejemplo, el Observatorio del Alquiler denomina «oferta» a las viviendas comercializadas registradas en su Barómetro del Alquiler. Otros trabajos utilizan anuncios publicados en portales inmobiliarios (Kholodilin et al., 2022), los nuevos contratos firmados (Monràs y García-Montalvo, 2023) o el saldo entre contratos nuevos y extinguidos para estimar el parque alquilado (Jofre-Monseny, Martínez-Mazza y Segú, 2023; Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2026). El término «oferta» tampoco se utiliza siempre con el mismo significado: puede referirse a los anuncios publicados, a las viviendas incorporadas al mercado o al conjunto del parque de alquiler residencial (Banco de España, 2026).

de viviendas alquiladas es mayor que el que se mide aquí, ya que esta fuente no incluye las viviendas arrendadas por empresas y otras personas jurídicas.

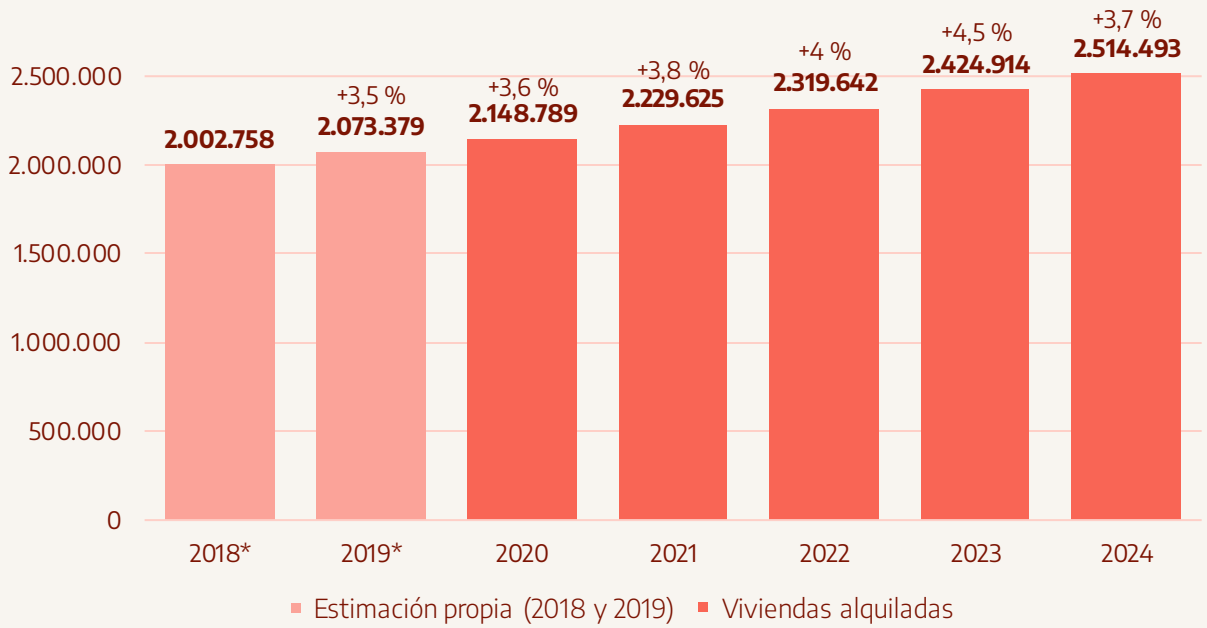
Para medir el parque se utiliza la estadística oficial de la Agencia Tributaria (AEAT), que reúne todas las declaraciones del IRPF del territorio fiscal común. Los contratos firmados cada año, su antigüedad y las incorporaciones y salidas de viviendas se estiman con el Panel de Hogares IRPF, una muestra de esas declaraciones que permite observar a los mismos arrendadores de un año a otro. Los datos de anuncios proceden de Idealista. La Encuesta de Condiciones de Vida (INE) permite estimar cuántos hogares viven de alquiler, y la Encuesta Financiera de las Familias (Banco de España), cuánto tiempo llevan en su vivienda. Cada apartado identifica la fuente utilizada y la nota metodológica detalla su cobertura y los criterios de cálculo.

2 EL PARQUE DE VIVIENDAS ALQUILADAS

Entre 2018 y 2024, el parque de viviendas alquiladas como residencia habitual creció un 25,6 % y superó los 2,5 millones de viviendas. Según las estadísticas de la Agencia Tributaria, el parque pasó de unos 2 millones de viviendas en 2018 (estimación propia) a 2,51 millones en 2024, lo que supone un aumento de más de medio millón en seis años (gráfico 1). Este parque comprende las viviendas que las personas físicas declaran haber alquilado como residencia habitual en algún momento del año en el territorio fiscal común, con independencia de cuándo se firmó el contrato. Desde 2019, el crecimiento anual se situó entre el 3,5 % y el 4,5 %, lo que supone entre 70.000 y 105.000 viviendas más al año.

Gráfico 1. Cada año hay más viviendas alquiladas

Número de viviendas alquiladas y variación anual (%)

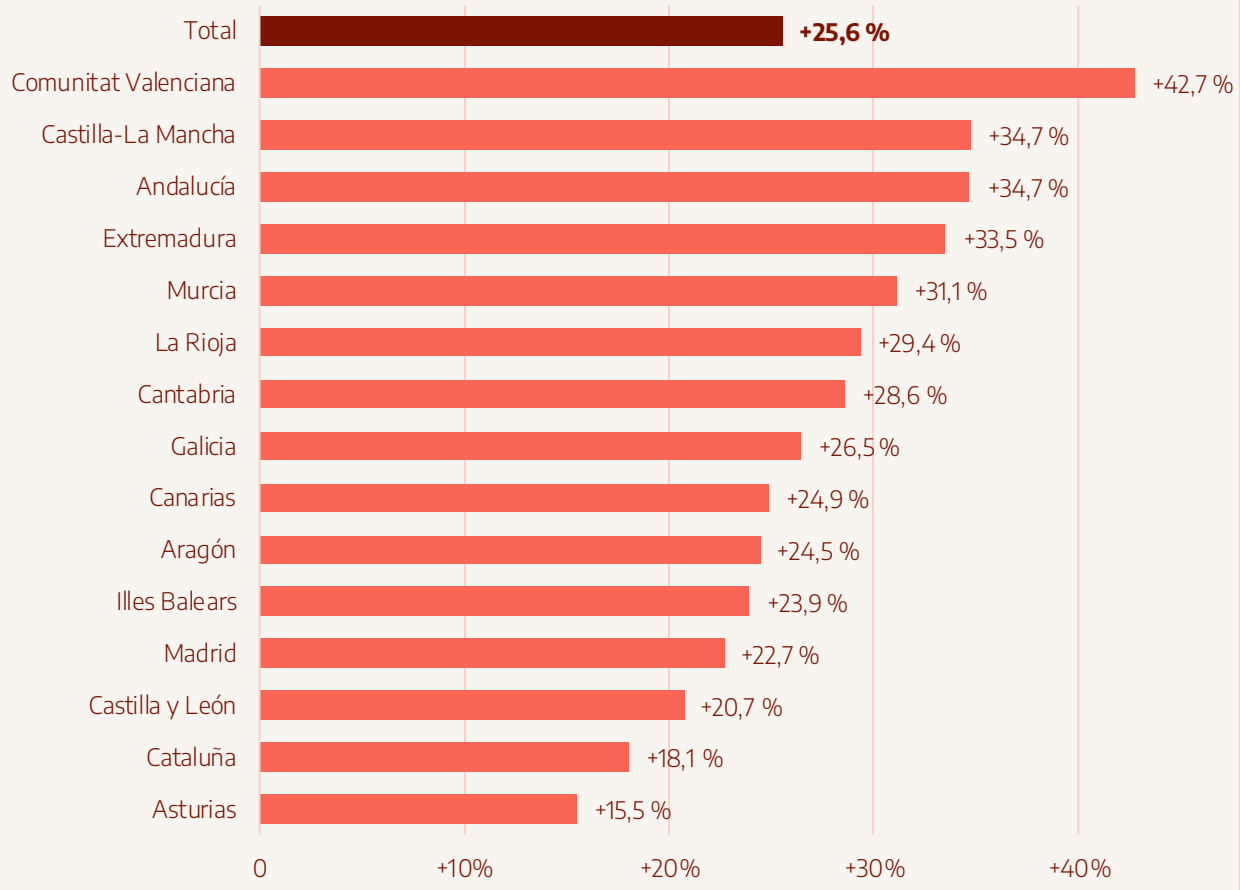


Fuente: Estadística de los declarantes del IRPF, AEAT (2020-2022), y Estadística de viviendas declaradas en el IRPF, AEAT (2023-2024). * 2018 y 2019: estimación propia con el Panel de Hogares IRPF. Véase la nota metodológica, apartado 4.

El parque creció en todas las comunidades autónomas del territorio fiscal común. El mayor aumento se registró en la Comunitat Valenciana (42,7 %), seguida de Castilla-La Mancha y Andalucía (ambas con un 34,7 %) y de Extremadura (33,5 %). Incluso en las comunidades con menor crecimiento, el aumento superó el 15 %: Asturias (15,5 %), Cataluña (18,1 %) y Castilla y León (20,7 %) (gráfico 2).

Gráfico 2. El parque de viviendas alquiladas crece en todas las comunidades autónomas

Variación de las viviendas alquiladas por personas físicas entre 2018 y 2024, por comunidad de residencia del arrendador (%)



Fuente: Estadística de viviendas declaradas en el IRPF, AEAT (2024). 2018: estimación propia a partir del Panel de Hogares IRPF (véase nota metodológica, apartado 4). Datos por comunidad de residencia del arrendador.

En el conjunto del territorio fiscal común, el número de hogares que vivían de alquiler aumentó un 20,4 % entre 2018 y 2024, según la Encuesta de Condiciones de Vida[3]. La encuesta cuenta los hogares que viven de alquiler el día de la entrevista, incluidos aquellos cuyo arrendador es una empresa o una administración pública. Los datos del IRPF, por su parte, recogen las viviendas que las personas físicas declaran haber alquilado como residencia habitual en algún momento del año, por lo que no recogen todas las viviendas en alquiler (faltan las de empresas y otras personas jurídicas).

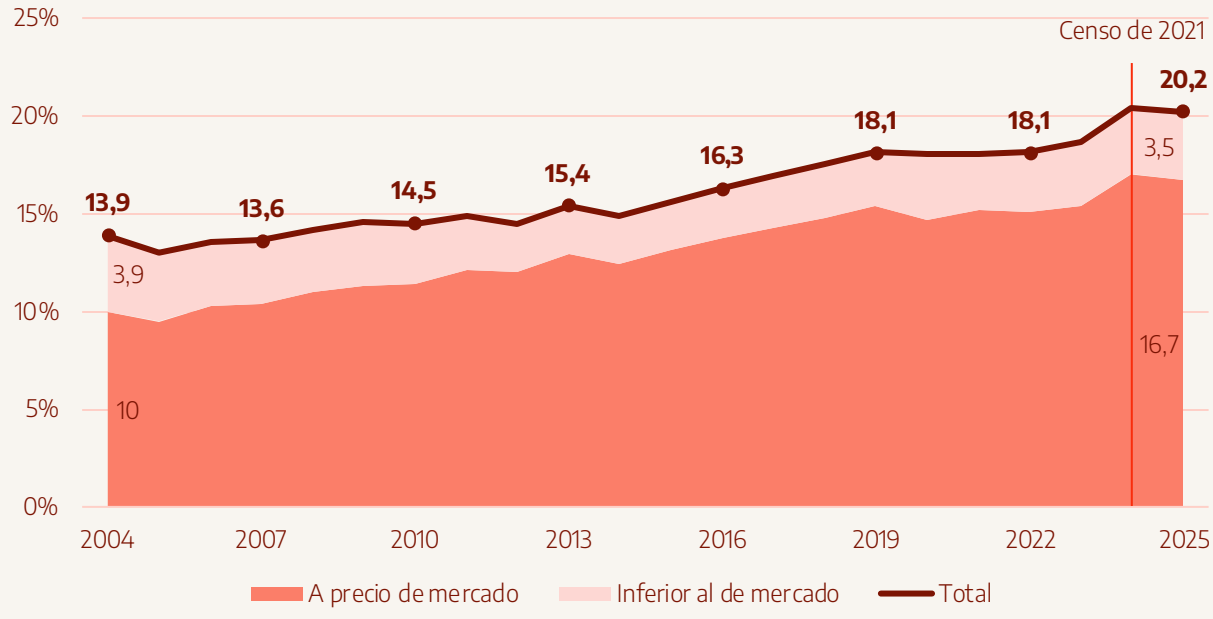
El aumento de los hogares inquilinos forma parte de una tendencia más larga. En el conjunto de España, el porcentaje de hogares que vivían de alquiler pasó del 13,9 % en 2004 al 20,2 % en 2025. Su peso apenas varió hasta 2012, creció hasta 2019, se mantuvo estable hasta 2022 y volvió a aumentar desde entonces (gráfico 3); el salto de 2024 coincide con el cambio de base poblacional (nota 3). Así, en 2025, uno de cada cinco hogares en España vivía de alquiler.

En conjunto, entre 2018 y 2024, el parque de viviendas que las personas físicas alquilaban como residencia habitual creció un 25,6 % en el territorio fiscal común y, en ese mismo ámbito, el número de hogares que vivían de alquiler aumentó un 20,4 %, con independencia del tipo de arrendador. Las dos cifras no son directamente comparables porque las fuentes miden aspectos distintos. Además, parte del aumento del parque se debe a contratos firmados en años anteriores que, a pesar de ello, no se estaban declarando como alquiler habitual: el arrendador los declaraba para otros usos, como el de temporada o el turístico, o directamente no los declaraba. Cuando empieza a declararlos como alquiler habitual, esas viviendas se suman al parque, pero no suponen necesariamente nuevos hogares que viven de alquiler: si los hogares ya residían en ellas, la Encuesta de Condiciones de Vida ya los contaba (capítulo 6 y nota metodológica, apartado 2.12).

[3] Estimación propia a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida (INE, 2018-2025) para los hogares con alquiler a precio de mercado o inferior al de mercado. El aumento se calcula entre 2018 y 2024, último año con datos de la Agencia Tributaria, y para el territorio fiscal común, igual que el de las viviendas alquiladas. Los porcentajes para toda España, de 2004 a 2025, son los publicados por el INE (en 2025, un 16,7 % a precio de mercado y un 3,5 % a precio inferior). Como en las cifras que publica el INE, los resultados de la encuesta se calculan hasta 2023 con la población del Censo de 2011 y desde 2024 con la del Censo de 2021, más reciente, lo que sube el porcentaje de hogares inquilinos. No obstante, si se recalculan los años 2021 a 2023 con la población del Censo de 2021 y se enlazan con 2021 los años anteriores, para que la serie no tenga saltos, el aumento entre 2018 y 2024 es casi el mismo: un 19,8 % (nota metodológica, apartado 1.5).

Gráfico 3. Uno de cada cinco hogares vive en alquiler

Hogares que viven en alquiler en España, a precio de mercado o inferior (% del total de hogares)



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida, INE, tabla «Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y comunidades autónomas» (2004-2025), total nacional. La línea vertical señala el cambio de base poblacional: desde 2024 se utiliza la población del Censo de 2021 (nota 3).

3 LOS ANUNCIOS DE ALQUILER

Evolución de los anuncios publicados a lo largo del año

Entre 2018 y 2025, los anuncios de alquiler de vivienda habitual publicados en Idealista, el principal portal inmobiliario de España, disminuyeron un 43,5 %, pasando de 902.664 a 510.091 anuncios (392.573 menos)[4].

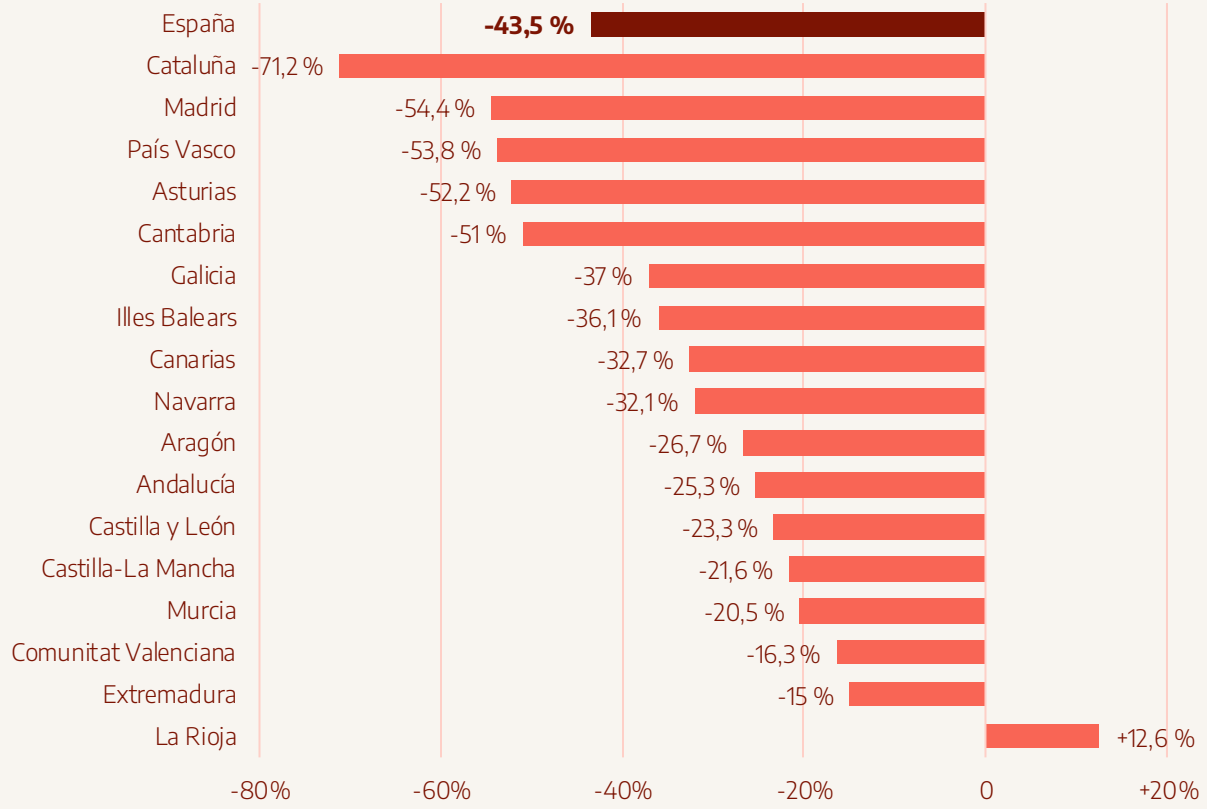
Los anuncios disminuyeron en todas las comunidades autónomas salvo en La Rioja. Cataluña y Madrid, que en 2018 reunían casi la mitad de los anuncios, concentraron dos tercios de la caída. En el resto de España, el descenso fue del 27,5 % (gráfico 4 y tabla A3 del anexo).

En Cataluña, Madrid, el País Vasco, Asturias y Cantabria, el número de anuncios se redujo en más de la mitad. En Castilla y León, Castilla-La Mancha, Murcia, la Comunitat Valenciana y Extremadura, el descenso fue inferior al 25 %. Por provincias, los anuncios disminuyeron en 41 de las 50 con datos. En las ciudades de Barcelona y Madrid, las caídas alcanzaron el 82,7 % y el 58,1 %, respectivamente.

[4] Los totales anuales solo están disponibles para 2018 y 2025. El recuento recoge todos los anuncios de alquiler de vivienda habitual que aparecen en el portal a lo largo del año y excluye los de temporada y de habitaciones. Cada anuncio se cuenta una sola vez, tanto si permanece publicado unos días como si sigue visible varios meses. El Barómetro del Alquiler también señala una caída de las viviendas comercializadas en alquiler de larga duración: 683.920 en 2025, frente a 982.194 en 2019 y 1.051.436 en 2021 (Observatorio del Alquiler, Anuario 2025, p. 17, y Barómetro del cuarto trimestre de 2025, 28/1/2026).

Gráfico 4. Los anuncios caen en todas las comunidades salvo en La Rioja

Variación de los anuncios de alquiler de vivienda habitual publicados en Idealista entre 2018 y 2025, por comunidad autónoma (%)



Fuente: informe anual de Idealista (7/10/2026), por ubicación de la vivienda (anexo, tabla A3). El total de España incluye Ceuta y Melilla y los anuncios sin comunidad asignada.

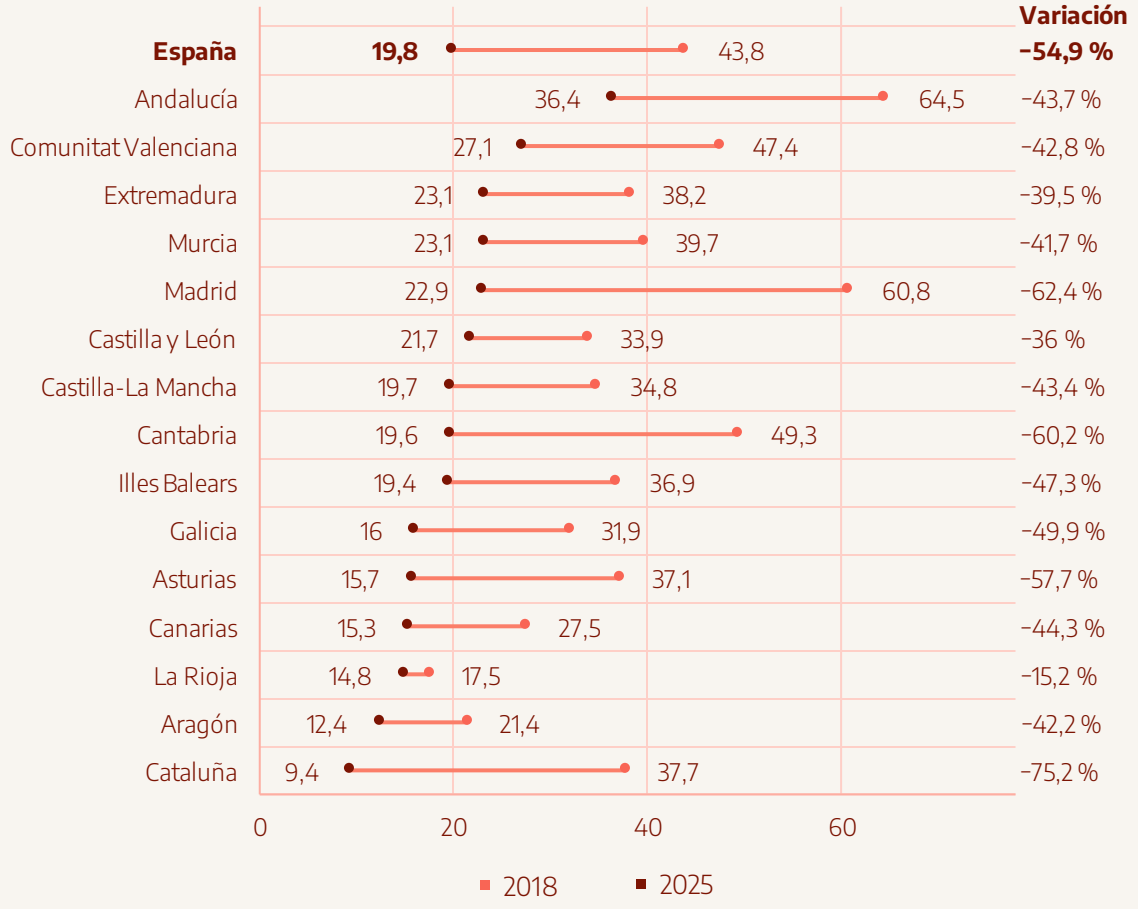
Para poner estas cifras en relación con el tamaño del parque, el informe calcula cuántos anuncios se publican en Idealista por cada 100 viviendas que, según la Agencia Tributaria, las personas físicas alquilan como residencia habitual. En 2018 se publicaron 43,8 anuncios por cada 100 viviendas alquiladas. En 2025 fueron 19,8, menos de la mitad[5].

[5] Para este último cálculo se utiliza el parque de 2024, el último año con datos fiscales disponibles.

El número de anuncios por cada 100 viviendas alquiladas descendió un 55 %. La caída fue mayor que la del total de anuncios porque, mientras se publicaban menos anuncios, el parque alquilado creció un 25,6 % entre 2018 y 2024. El indicador bajó en todas las comunidades con datos comparables, incluida La Rioja. Allí aumentó el número de anuncios, pero el parque alquilado creció más deprisa. El gráfico 5 muestra, para cada comunidad, cuántos anuncios se publicaron por cada 100 viviendas alquiladas en 2018 y en 2025. La columna de la derecha recoge la variación entre ambos años.

Gráfico 5. Menos anuncios por vivienda alquilada

Anuncios publicados en Idealista por cada 100 viviendas alquiladas por personas físicas, en 2018 y en 2025, y variación del indicador entre ambos años (columna de la derecha, %)



Fuente: elaboración propia con datos de Idealista y de la AEAT, ambos por ubicación de la vivienda. 2018: estimación propia del parque de viviendas alquiladas (véase nota metodológica, apartado 4). Para comparar con los anuncios de 2025 se utiliza el parque de 2024, último dato disponible. «España» se refiere al territorio fiscal común, sin el País Vasco ni Navarra.

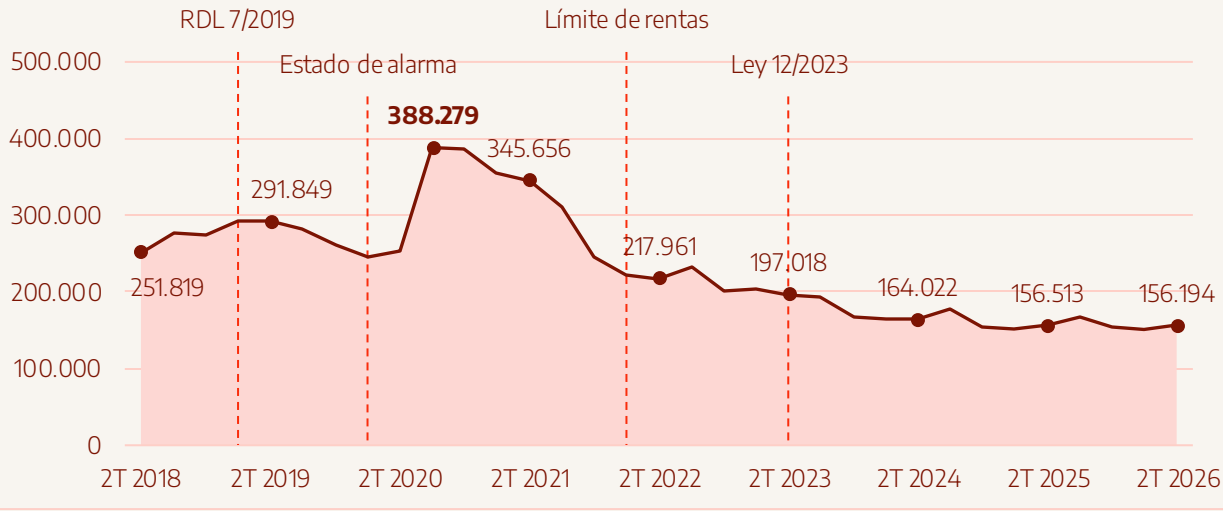
Evolución de los anuncios activos

En 2025, quien buscaba una vivienda de alquiler habitual en Idealista encontraba menos anuncios que en 2018. Entre ambos años, el número medio de anuncios activos cayó un 41,1 %[6]. El descenso se explica porque se publicaron menos anuncios, ya que el tiempo que cada anuncio permanecía visible apenas cambió, pasando de 3,6 meses de media en 2018 a 3,7 meses en 2025.

La caída se concentró en los años posteriores al máximo de 2020. En 2018 y 2019 había entre unos 250.000 y 290.000 anuncios activos al cierre de cada trimestre. En la segunda mitad de 2020, durante la pandemia, la cifra llegó a casi 390.000. A partir de entonces empezó a bajar, especialmente entre 2021 y 2022. Desde 2024 hasta el segundo trimestre de 2026 osciló entre 151.000 y 177.000 anuncios activos (gráfico 6).

Gráfico 6. Evolución de los anuncios activos de alquiler habitual

Anuncios activos de alquiler de vivienda habitual en Idealista, al cierre de cada trimestre



Fuente: serie trimestral de Idealista (6/10/2026), 2T 2018-2T 2026.

[6] El tiempo medio de publicación estimado en este informe no equivale al tiempo necesario para alquilar una vivienda. Según el Observatorio del Alquiler (Anuario 2025, p. 70), en 2024 pasaban unos 16 días de media entre la publicación de una vivienda y la firma del contrato.

Mientras disminuían los anuncios, crecían tanto el parque de viviendas alquiladas como el número de hogares que vivían de alquiler. En ese periodo, la reforma de 2019 amplió de tres a cinco años el plazo mínimo de los nuevos contratos firmados por arrendadores que son personas físicas y, más adelante, se aprobaron varias prórrogas extraordinarias. Una mayor permanencia de los inquilinos en la vivienda puede ayudar a explicar por qué disminuyen los anuncios mientras crece el parque de viviendas alquiladas. Cuando un hogar permanece más tiempo en la misma vivienda, esta sigue formando parte del parque y se anuncia con menor frecuencia (capítulo 5). Por tanto, una caída de los anuncios no implica que haya menos viviendas en alquiler.

4 LOS NUEVOS CONTRATOS DE ALQUILER

Entre 2019 y 2022, los arrendadores que son personas físicas firmaron más de medio millón de contratos de alquiler de vivienda habitual cada año[7]. La cifra se situó en torno a 600.000 contratos anuales, salvo en 2020, cuando bajó a 554.000.

Un nuevo contrato no implica necesariamente una vivienda más en alquiler ni un cambio de inquilino. Si la vivienda ya estaba alquilada el año anterior, el arrendador puede firmar un nuevo contrato con el mismo hogar o con otro inquilino. También puede corresponder a una vivienda que se incorpora al alquiler tras haber permanecido vacía, haber sido utilizada por su propietario o haberse destinado a otros usos. En todo caso, la evolución del número de contratos firmados es un indicador de la actividad del mercado del alquiler.

Mientras el parque de viviendas alquiladas crecía, el número anual de contratos se mantuvo relativamente estable. En 2019 se firmó un nuevo contrato en el 30,2 % de las viviendas alquiladas. En 2022, esa proporción había bajado al 26,3 % (tabla 1 y nota metodológica, apartado 3.2). Es decir, en 2022 se firma un contrato nuevo en una parte menor del parque que en 2019, porque más viviendas siguen alquiladas con contratos de años anteriores. Por eso, la firma de contratos debe analizarse junto con la permanencia de los anteriores (capítulo 5).

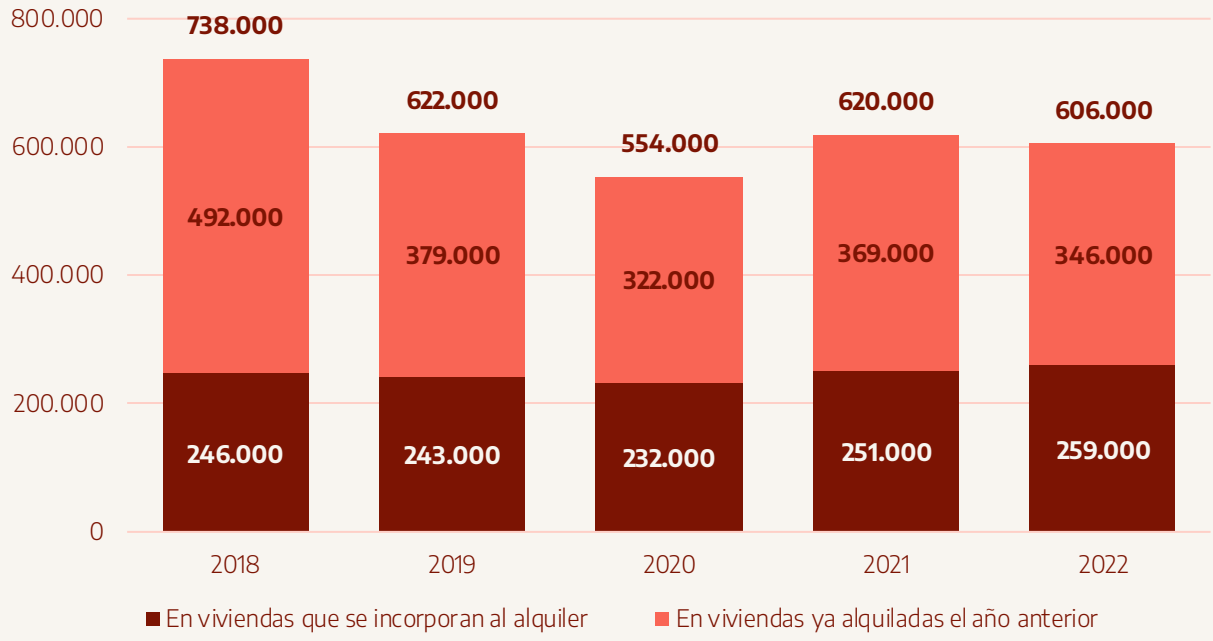
La mayoría de los nuevos contratos se firmó en viviendas que ya estaban alquiladas el año anterior. Entre 2019 y 2022 se firmaron cada año entre 322.000 y 379.000 contratos en esas viviendas y entre 232.000 y 259.000 en viviendas que se incorporaron al alquiler habitual (gráfico 7).

Los dos grupos evolucionaron en sentido distinto. En las viviendas que ya estaban alquiladas, los nuevos contratos disminuyeron de 379.000 en 2019 a 346.000 en 2022, probablemente debido a las prórrogas de los contratos. En las que se incorporaron al alquiler habitual, aumentaron de 243.000 a 259.000.

[7] Estimación propia a partir del Panel de Hogares IRPF (2017-2023). Se excluye 2023 porque su estimación requeriría la declaración de 2024. La cifra de 2018 (738.000) es una estimación indirecta (apartado 3.2 de la nota metodológica).

Gráfico 7. Más de medio millón de contratos nuevos al año

Contratos de alquiler firmados en el año



Fuente: elaboración propia a partir del Panel de Hogares IRPF (2017-2023).

Las encuestas a los hogares sugieren que no todos los contratos nuevos suponen un cambio de inquilino. Al preguntar cuándo se instaló cada hogar en su vivienda, permiten comparar los cambios de residencia con la firma de contratos. Según la Encuesta de Condiciones de Vida, entre 2018 y 2020, entre el 10 % y el 13 % de los hogares que pagaban un alquiler a precio de mercado se había instalado en su vivienda el año anterior[8]. Por su parte, el Panel de Hogares IRPF estima que en 2019 y 2020 los contratos firmados representaron el 30,2 % y el 25,9 % de las viviendas alquiladas, respectivamente (tabla 1). La diferencia sugiere que parte de esos contratos se firmó con hogares que ya vivían en la vivienda. De forma similar, la Encuesta Financiera de las Familias sitúa en torno al 12 % la

[8] Estimación propia a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida, INE (2018-2020). Entre los hogares con alquiler a precio de mercado, habían comenzado a alquilar su vivienda el año anterior el 13,2 % en 2018, el 11,4 % en 2019 y el 9,6 % en 2020. La encuesta incluye alquileres a empresas y administraciones; los contratos, solo los de los arrendadores que son personas físicas.

proporción de hogares en régimen de alquiler libre que se habían instalado en su vivienda el año anterior. La encuesta permite extender la comparación hasta 2022, año en que esa proporción fue del 12 %, frente al 12,8 % en 2017 (tabla 1)[9].

Tabla 1. Se firman más contratos que hogares cambian de vivienda

Contratos de alquiler firmados en el año y hogares inquilinos que entraron en su vivienda el año anterior

Año	Contratos firmados en el año	Contratos firmados en el año, % de las viviendas alquiladas (Panel)	Hogares que entraron en su vivienda el año anterior, % (ECV)	Hogares que entraron en su vivienda el año anterior, % (EFF)
2017	–	–	–	12,8 %
2018	738.000 *	–	13,2 %	–
2019	622.000	30,2 %	11,4 %	–
2020	554.000	25,9 %	9,6 %	5,8 % **
2021	620.000	27,9 %	–	–
2022	606.000	26,3 %	–	12 %

Fuente: elaboración propia a partir del Panel de Hogares IRPF (2017-2023), la Encuesta de Condiciones de Vida, INE (2018-2020), y la Encuesta Financiera de las Familias (Banco de España) (2017, 2020 y 2022). * 2018: estimación indirecta de contratos firmados (apartado 3.2 de la nota metodológica). ** Ola de 2020, no comparable con las de 2017 y 2022 (apartado 1.6 de la nota metodológica). –: sin dato.

En conjunto, los capítulos 3 y 4 muestran que la caída de los anuncios coincidió con el crecimiento del parque de viviendas alquiladas. Entre 2018 y 2025, tanto los anuncios de alquiler habitual publicados en Idealista como los activos disminuyeron algo más de un 40 %. Quienes buscaban vivienda en el portal encontraban menos anuncios. Entre 2019 y 2022 se firmaron más de medio millón de contratos de alquiler habitual cada año. Sin embargo, la proporción del parque en la que se firmó un nuevo contrato bajó del 30,2 % al 26,3 %. Además, las encuestas a los hogares sugieren que parte de esos contratos se firmó con inquilinos que ya vivían en la vivienda. **Así, mientras la búsqueda de alquiler en el portal se concentraba en menos anuncios, una parte mayor del parque seguía alquilada con contratos de años anteriores**.

[9] Estimación propia a partir de la Encuesta Financiera de las Familias, Banco de España (2017, 2020 y 2022). Habían entrado en su vivienda el año anterior el 12,8 % de los hogares con alquiler libre en 2017 y el 12 % en 2022. La ola de 2020, no comparable, recoge el 5,8 % (véase nota metodológica, apartado 1.6).

5 ROTACIÓN Y PERMANENCIA EN EL ALQUILER

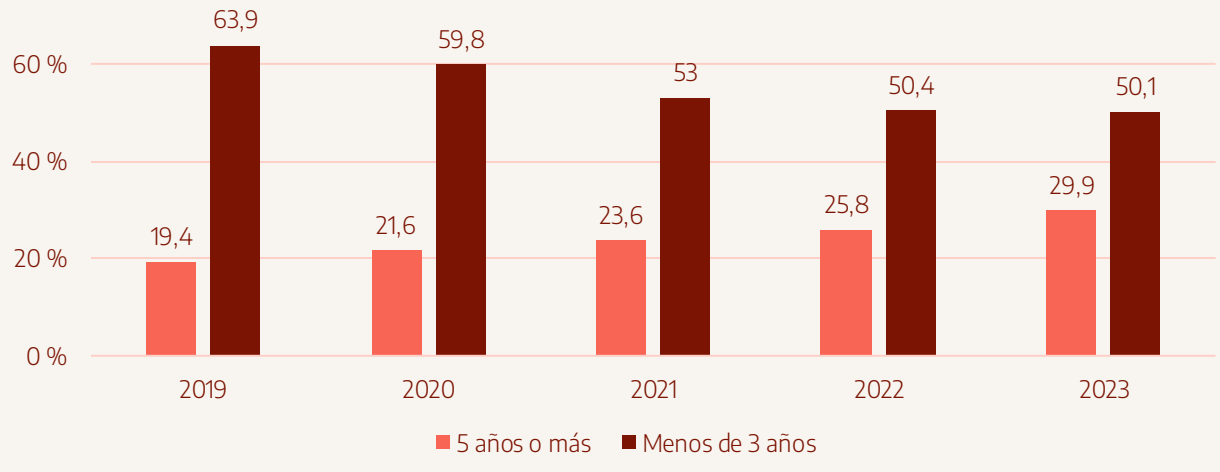
Contratos cada vez más antiguos

Tras examinar los nuevos contratos que se firman cada año, se analiza la antigüedad de los que siguen vigentes. Conocerla permite ver cómo cambia el peso de los contratos recientes y de los más antiguos. Compararla con el tiempo que los hogares llevan en su vivienda ayuda, además, a entender mejor la estabilidad residencial de los inquilinos.

En primer lugar, se observa que los contratos vigentes son cada vez más antiguos. Entre 2019 y 2023, su antigüedad media pasó de 3,2 a 4 años. En ese mismo periodo, la proporción de contratos con al menos cinco años de antigüedad aumentó del 19,4 % al 29,9 %, mientras que la de los contratos de menos de tres años descendió del 64 % al 50 % (gráfico 8 y tabla A4).

Gráfico 8. Los contratos vigentes son cada vez más antiguos

Contratos vigentes con cinco años o más y con menos de tres años desde su firma (%)



Fuente: elaboración propia a partir del Panel de Hogares IRPF (2019-2023).

En segundo lugar, según la Encuesta Financiera de las Familias, en 2022 los hogares en régimen de alquiler libre llevaban una media de 7,3 años en su vivienda, mientras que, según el Panel de Hogares IRPF, la antigüedad media de los contratos vigentes era de 3,8 años. Además, la proporción de hogares que llevaban al menos cinco años en la misma vivienda pasó del 44,6 % en 2017 al 53,3 % en 2022. Ese último porcentaje era aproximadamente el doble que el de los contratos con al menos cinco años de antigüedad en 2022[10]. La diferencia sugiere que muchos hogares firman nuevos contratos con el mismo arrendador y permanecen en su vivienda[11]. En los periodos analizados, ambas medidas apuntan en la misma dirección. Ganan peso tanto los contratos más antiguos como los hogares que llevan más tiempo en la misma vivienda. Esta evolución se debe probablemente, al menos en parte, a las prórrogas de los contratos.

Los contratos con al menos cinco años de antigüedad ganan peso en todas las comunidades autónomas (gráfico 9). Entre 2019 y 2023, su proporción aumentó entre 7,7 y 12,5 puntos porcentuales. El aumento se observa tanto en las comunidades donde estos contratos ya tenían mayor peso como en aquellas donde su presencia era menor. En 2023, las proporciones más altas se registraron en Cataluña (36,2 % de los contratos vigentes), Asturias (35,7 %) y Aragón (34,2 %). Las más bajas correspondieron a Extremadura (19,9 %), Andalucía (21 %) y Murcia (25,3 %).

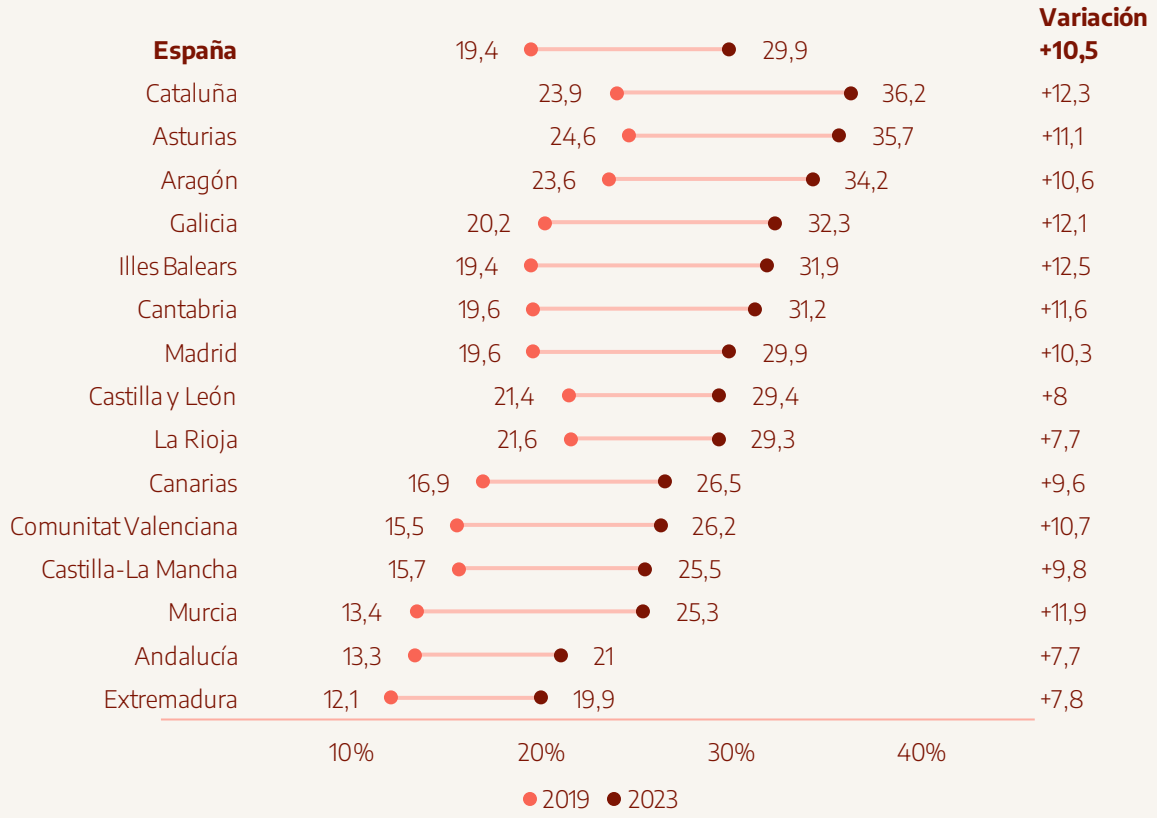
Las comunidades donde más pesan los contratos antiguos tienden a ser también las que más anuncios pierden. Cataluña y Asturias, las de mayor proporción, pierden el 71 % y el 52 % de sus anuncios, y Extremadura, Andalucía y Murcia, las de menor, entre el 15 % y el 25 %. Es lo esperable si los anuncios bajan en parte porque las viviendas cambian menos de inquilino.

[10] Los contratos con cinco años o más representaban el 25,8 % de los vigentes en 2022 (gráfico 8).

[11] La Ley de Arrendamientos Urbanos establece un plazo mínimo de duración del contrato, obligatorio para el arrendador, y una prórroga automática si ninguna de las partes comunica su deseo de no renovar. Para los contratos firmados entre junio de 2013 y marzo de 2019, salvo durante la vigencia del Real Decreto-ley 21/2018, estos periodos fueron de tres años y uno de prórroga. Desde la reforma de 2019 son de cinco años y tres de prórroga, o de siete y tres si el arrendador es una persona jurídica.

Gráfico 9. Los contratos más antiguos ganan peso en todas las comunidades autónomas

Contratos vigentes con cinco años o más desde su firma (%), en 2019 y en 2023, y variación (puntos porcentuales)



Fuente: elaboración propia a partir del Panel de Hogares IRPF (2019 y 2023), por ubicación de la vivienda. «España» se refiere al territorio fiscal común, sin el País Vasco ni Navarra.

Contratos firmados antes y después del 6 de marzo de 2019

En 2019 se reformó la Ley de Arrendamientos Urbanos y se amplió de tres a cinco años la duración mínima de los nuevos contratos de alquiler de vivienda habitual cuando el arrendador es una persona física. Si el arrendador es una persona jurídica, la duración mínima se amplió a siete años. Durante ese periodo, el inquilino puede permanecer en la vivienda si así lo desea, salvo las excepciones previstas por la ley. La reforma también amplió de uno a tres años la prórroga que se aplica cuando ninguna de las partes comunica su intención de finalizar el contrato.

Para analizar la continuidad de los contratos, se comparan los sujetos a la Ley 4/2013, de 4 de junio (con una duración mínima de tres años), y los firmados desde el 6 de marzo de 2019 al amparo del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo (con un plazo mínimo de cinco años)[12].

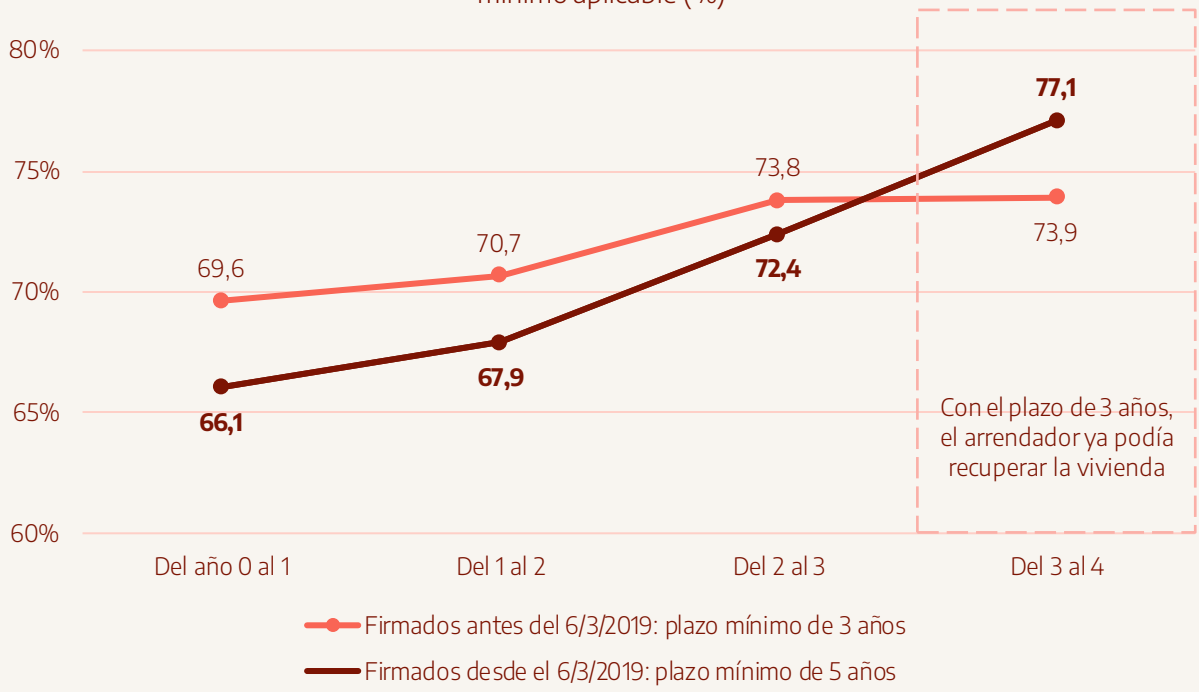
A partir del Panel de Hogares IRPF, un contrato se considera vigente mientras la vivienda siga declarándose como alquilada con la misma fecha de contrato, aunque cambie el arrendador por venta o herencia. Si se firma un nuevo contrato, el anterior cuenta como extinguido, aunque el inquilino siga residiendo en la vivienda.

Entre el tercer y el cuarto año, los contratos sujetos al plazo mínimo de cinco años presentan una mayor continuidad (gráfico 10). Del total de estos contratos que alcanzan los tres años de vigencia, el 77,1 % continúa vigente un año después, frente al 73,9 % de los sujetos a la duración mínima de tres años. Dicho de otro modo, durante el cuarto año termina el 22,9 % de los contratos sujetos a la duración mínima de cinco años y el 26,1 % de los sujetos a la de tres años. Esta diferencia es coherente con el marco normativo referido: los contratos de cinco años siguen dentro de su plazo mínimo, mientras que los sujetos al plazo mínimo de tres años ya lo han cumplido y el arrendador puede decidir no renovarlos.

[12] Esta comparación describe la evolución de los contratos, pero no permite estimar el efecto del Real Decreto-ley 7/2019. Los contratos sujetos al plazo mínimo de cinco años solo se pueden seguir hasta su cuarto año con los datos actualmente disponibles.

Gráfico 10. Los contratos con plazo mínimo de cinco años presentan mayor continuidad en el cuarto año

Contratos vigentes al año siguiente, según antigüedad y el plazo mínimo aplicable (%)



Fuente: elaboración propia a partir del Panel de Hogares IRPF (2019-2023).

En los tres tramos anteriores, en los que ambos grupos permanecen dentro de su duración mínima legal, los contratos sujetos al régimen de cinco años no muestran una mayor continuidad. Sus tasas de permanencia son ligeramente inferiores (66,1 %, 67,9 % y 72,4 %) a las que se observan en los contratos sujetos al régimen de tres años (69,6 %, 70,7 % y 73,8 %). No obstante, en la interpretación debe tenerse en cuenta que ambos grupos se observan en periodos parcialmente distintos, afectados además por la situación excepcional asociada a la pandemia (nota 12).

Dado que la reforma solo afectó a los nuevos contratos, su peso dentro del parque alquilado aumentó de forma gradual con el paso del tiempo. La proporción de viviendas alquiladas con contratos sujetos al plazo mínimo de cinco años y firmados desde el 6 de marzo de 2019 pasó del 10 % en 2019 al 59 % en 2022 (nota metodológica, apartados 3.3 y 3.5). Es decir: los efectos de la reforma sobre la continuidad de los contratos solo pueden apreciarse de forma progresiva a medida que los contratos firmados desde marzo de 2019 representan una proporción cada vez mayor del parque de alquiler.

6 VIVIENDAS QUE SE INCORPORAN Y VIVIENDAS QUE SALEN DEL ALQUILER

Cada año se incorporan al alquiler habitual más viviendas de las que salen. Las incorporaciones anuales equivalen a entre el 9 % y el 10 % del parque alquilado el año anterior, menos de la mitad de los contratos firmados cada año (entre el 26 % y el 30 % del parque). Las incorporaciones proceden sobre todo de viviendas que sus propietarios ya tenían y no alquilaban: alrededor del 70 % corresponde a viviendas que el año anterior estaban vacías, eran de uso propio o estaban cedidas a familiares[13]. Hasta un 10 % de las incorporaciones corresponde a viviendas que ya se alquilaban para otros usos (tabla 2 y gráfico 11).

El parque de viviendas en alquiler habitual crece cuando se incorporan más viviendas de las que salen. Una vivienda cuenta como incorporación el año en que su arrendador firma un contrato de alquiler habitual si no la había tenido alquilada para ese uso el año anterior. La salida se registra en el primer año completo en que la vivienda deja de estar alquilada para ese uso. Por ejemplo, si el inquilino se marcha en junio de 2021 y la vivienda no vuelve a alquilarse, esta sigue contando como alquilada en 2021 y su salida se registra en 2022.

Un cambio de arrendador por venta o herencia no cuenta como incorporación ni como salida si se mantiene el mismo contrato. Tampoco la firma de un nuevo contrato supone por sí sola una incorporación, ya que la mayoría de los nuevos contratos se firma en viviendas que ya estaban alquiladas el año anterior (capítulo 4).

Las incorporaciones y salidas se estiman con el Panel de Hogares IRPF, que permite seguir de un año a otro las viviendas declaradas por cada arrendador. Para comparar su situación en ambos años, el análisis se limita a las viviendas de los arrendadores que figuran en el Panel dos años consecutivos.

[13] En las viviendas que ya pertenecían al arrendador, la declaración fiscal no permite distinguir si estaban vacías, eran segundas residencias o estaban cedidas, porque en todos esos casos tributan mediante imputación de rentas.

Además, cada vez más viviendas se mantienen en el alquiler habitual de un año al siguiente. Entre 2019 y 2022, la proporción de viviendas que permanecieron en el parque pasó del 92,1 % al 93,6 %, mientras que la de las que salieron descendió del 7,9 % al 6,4 %. Entre el 16 % y el 19 % de las viviendas que salieron del alquiler habitual pasaron a alquilarse para otros usos, como el alquiler de temporada o el turístico.

Tabla 2. Disminuye la proporción de viviendas que salen del alquiler habitual

Contratos firmados, incorporaciones, salidas y viviendas sin alquilar durante parte del año (% del parque de viviendas alquiladas)

Año	Contratos firmados en el año, % de las viviendas alquiladas	Viviendas que se incorporan al alquiler, % *	Viviendas que salen del alquiler, % *	Viviendas con parte del año sin alquilar, %
2019	30,2 %	9,8 %	7,9 %	18,6 %
2020	25,9 %	9,1 %	6,8 %	18,3 %
2021	27,9 %	9,7 %	6,6 %	20,2 %
2022	26,3 %	9,8 %	6,4 %	17,9 %

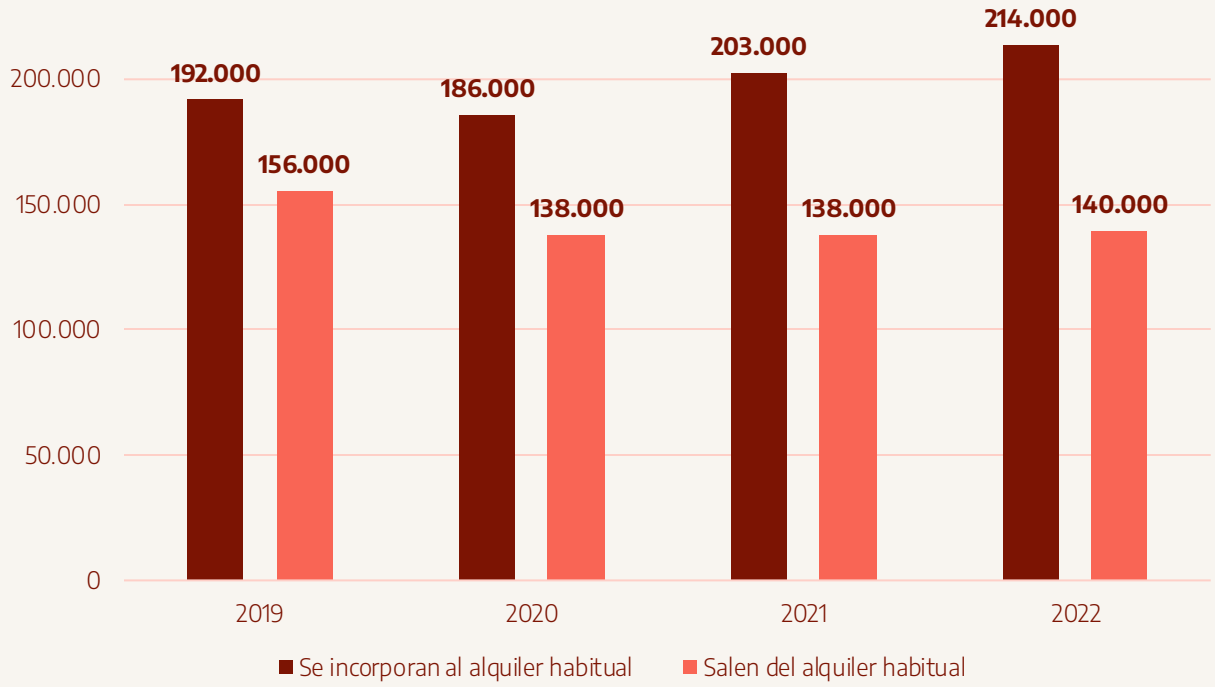
Fuente: elaboración propia a partir del Panel de Hogares IRPF (2017-2023) y de la Estadística de los declarantes del IRPF, AEAT (2019-2022). * Incorporaciones y salidas: porcentaje del parque alquilado existente al inicio del periodo. La última columna de 2019 se calcula con la cifra publicada de alquiler habitual, que no es comparable con la publicada desde 2020 (nota metodológica, apartado 4.1).

Las incorporaciones aumentaron a medida que creció el parque de viviendas en alquiler habitual, mientras que el número de salidas apenas varió entre 2020 y 2022. Durante esos años se incorporaron unas 200.000 viviendas al año y salieron unas 140.000 (gráfico 11)[14]. Entre el 40 % y el 44 % de las viviendas que salieron del alquiler habitual sin pasar a alquilarse para otros usos habían estado alquiladas solo durante parte del año anterior. Esta situación era mucho menos frecuente en el conjunto del parque, donde la proporción de viviendas alquiladas solo durante parte del año osciló entre el 18 % y el 20 % entre 2020 y 2022, según la Agencia Tributaria (tabla 2, última columna).

[14] El Banco de España (Informe Anual 2025: 196-197) estima que las entradas, como denomina a las incorporaciones, bajan del 13,3 % en 2020 al 11,3 % en 2024, y las salidas, del 9,6 % en 2019 al 8,6 % en 2024. Atribuye la menor rotación, en parte, al plazo mínimo de cinco años y a las prórrogas para los hogares vulnerables introducidas desde 2021, y considera que la caída de las entradas, junto con el aumento de los precios de los contratos nuevos, sugiere una menor oferta de alquiler frente a una demanda creciente.

Gráfico 11. Cada año se incorporan más viviendas al alquiler habitual de las que salen

Incorporaciones y salidas anuales del alquiler habitual



Fuente: estimación propia a partir del Panel de Hogares IRPF (2017-2023).

El parque registrado de alquiler habitual también aumenta cuando viviendas que anteriormente se declaraban como alquiler turístico, de temporada o para otros usos pasan a declararse como alquiler habitual, aunque no se haya firmado un nuevo contrato. Cada año entre 2020 y 2022, entre 40.000 y 53.000 viviendas con contratos ya vigentes comenzaron a declararse como alquiler habitual. Una parte de estas viviendas procedía del cambio de uso (nota metodológica, apartado 5.5), mientras que el resto correspondía a contratos que, hasta entonces, el arrendador no declaraba.

Estas viviendas se suman al parque registrado de alquiler habitual, pero no se contabilizan como incorporaciones, ya que el contrato no es nuevo y ya estaba en vigor con anterioridad. Solo contarían como incorporaciones si el contrato se hubiera firmado durante ese mismo año. En conjunto, estas viviendas explican entre el 38 % y el 57 % del aumento anual del parque de los arrendadores que se pueden seguir de un año al siguiente (entre 92.000 y 105.000 viviendas). El resto del crecimiento se debe a que se incorporan más viviendas de las que salen.

Al mismo tiempo, los datos apuntan a una reducción del peso de las viviendas sin alquilar. Según la Agencia Tributaria, la proporción de viviendas de personas físicas que estaban sin alquilar y a disposición de su titular, incluidas las segundas residencias y las viviendas vacías, bajó del 27,9 % en 2019 al 26,7 % en 2024. La misma tendencia se observa en la Encuesta Financiera de las Familias sobre las viviendas que los hogares poseen además de su residencia habitual. Entre estas viviendas, la proporción desocupada descendió del 18,9 % en 2017 al 15,1 % en 2022, mientras que la proporción alquilada subió del 22 % al 24,4 % en ese mismo periodo (nota metodológica, apartado 1.6).

En conjunto, la evidencia apunta en la misma dirección. Durante los periodos analizados creció el parque registrado de alquiler habitual, mientras disminuyó tanto el peso de las viviendas a disposición de su titular como el de las viviendas desocupadas. Aunque estas fuentes no permiten identificar directamente qué viviendas cambiaron de uso, los resultados son compatibles con una mayor utilización del parque residencial para alquiler habitual.

El alquiler habitual en Barcelona aumenta desde 2021, también desde la declaración de zona tensionada

En el periodo analizado, la renta de los nuevos contratos de alquiler ha estado limitada en Barcelona en dos etapas. Primero, con la Ley catalana 11/2020, de contención de rentas. Sus límites estuvieron en vigor 563 días, entre el 22 de septiembre de 2020 y el 8 de abril de 2022, hasta que el Tribunal Constitucional los anuló. Después, con la Ley 12/2023 y la declaración de zona de mercado residencial tensionado de 140 municipios catalanes, Barcelona entre ellos, con efectos desde el 16 de marzo de 2024. Una segunda declaración, con efectos desde el 10 de octubre de 2024, sumó otros 131 municipios, hasta 271.

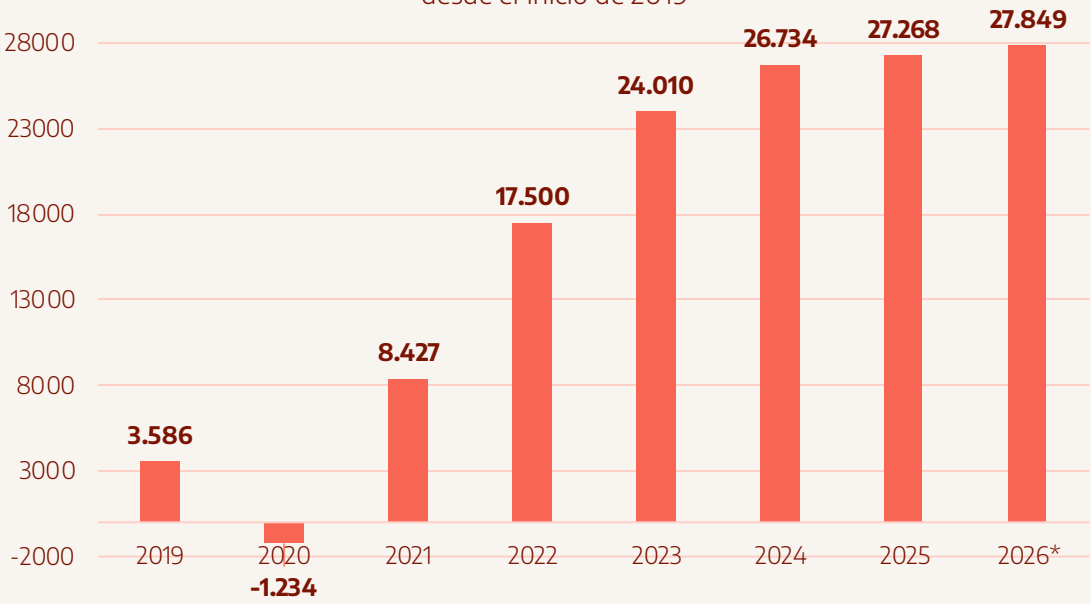
En Cataluña, la fianza de cada contrato de alquiler se deposita en el Institut Català del Sòl (Incasòl). Cada fianza depositada es un contrato nuevo (un alta) y cada fianza devuelta es, en general, un contrato que termina (una baja). La diferencia entre altas y bajas, el saldo, aproxima cuánto aumentan o disminuyen en el año los contratos de alquiler vigentes con fianza. Son contratos de vivienda habitual, sin los de temporada: el Incasòl registra aparte las fianzas depositadas como alquiler de temporada.

En Barcelona, desde 2019 se han firmado más contratos de los que se han dado de baja (gráfico A). El gráfico muestra el saldo acumulado, es decir, cuánto han variado los contratos vigentes desde el inicio de 2019: en junio de 2026 había 27.849 más. Lo que sube o baja cada barra respecto a la anterior es el saldo del año (en 2026, del primer semestre).

Desde 2021, ningún saldo anual ha sido negativo, tampoco desde la declaración. El acumulado solo bajó en 2020, el año de la pandemia. De 2021 a 2025, los contratos vigentes aumentaron cada año, aunque cada vez menos.

Gráfico A. El alquiler habitual en Barcelona aumenta desde 2021

Variación neta acumulada de contratos de alquiler habitual desde el inicio de 2019



Fuente: elaboración propia a partir del registro de fianzas del Incasòl, Generalitat de Catalunya (2/11/2026). * 2026: hasta junio.

En Barcelona empiezan y terminan menos contratos que en 2019 (gráfico B). En 2019 empezaron 51.294 y terminaron 47.708; en 2025, 30.789 y 30.255. Los contratos nuevos han bajado todos los años salvo en 2021, cuando repuntaron tras la caída de 2020. Entre 2021 y 2025 cayeron un 46,1 %, de 57.158 a 30.789, y las bajas, un 36,3 %, de 47.497 a 30.255.

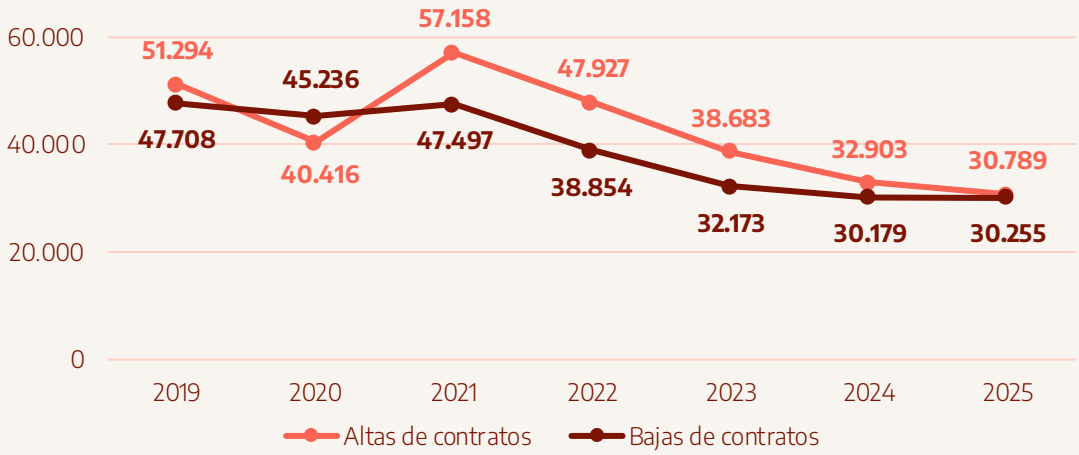
La caída de los contratos nuevos coincide con una caída de las bajas. Entre 2021 y 2025, las bajas disminuyeron en 17.242, lo que equivale a dos tercios del descenso de las altas (26.369). Es lo esperable si los hogares permanecen más tiempo en su vivienda: si un

hogar sigue con el mismo contrato, no hay baja ni contrato nuevo. El tercio restante se refleja en un saldo cada vez menor: de 9.661 en 2021 a 534 en 2025.

El 70 % de la caída de los contratos nuevos se produjo entre 2021 y 2023, antes de que la declaración tuviera efectos. El 30 % restante corresponde a 2024 y 2025, y en el primer semestre de 2026 los contratos nuevos han vuelto a aumentar (tabla A).

Gráfico B. En Barcelona empiezan y terminan menos contratos que en 2021

Contratos nuevos (altas) y fianzas devueltas (bajas) de alquiler habitual en el año



Fuente: elaboración propia a partir del registro de fianzas del Incasòl, Generalitat de Catalunya (2/11/2026).

En Barcelona y en el conjunto de las zonas tensionadas de Cataluña, las altas superaron a las bajas en 2025 y en el primer semestre de 2026, lo que indica que el parque de viviendas en alquiler habitual sigue creciendo (tabla A). En Barcelona, los contratos nuevos aumentaron en el primer semestre de 2026 un 6,5 % respecto al primer semestre de 2025, pero las bajas crecieron todavía más, un 8,2 %. Aun así, el saldo

fue positivo: los contratos vigentes aumentaron en 581. En las zonas tensionadas (los 271 municipios catalanes declarados en 2024, Barcelona incluida), el saldo fue de 6.809 en 2025. En el primer semestre de 2026 fue de 5.047, un 22,1 % más que en el primer semestre de 2025.

Parte del aumento de los contratos nuevos en el primer semestre de 2026 podría deberse a contratos que pasan de temporada a vivienda habitual tras la Ley catalana 11/2025, en vigor desde el 1 de enero de 2026: en ese semestre, las fianzas de temporada cayeron un 38 % en Barcelona y un 36,4 % en Cataluña.

Tabla A. El saldo sigue siendo positivo en el primer semestre de 2026

Altas, bajas y saldo de contratos de alquiler habitual con fianza, en Barcelona y en las zonas tensionadas

	Barcelona			Zonas tensionadas		
	Altas	Bajas	Saldo	Altas	Bajas	Saldo
2025	30.789	30.255	534	100.796	93.987	6.809
Primer semestre de 2025	15.026	14.255	771	50.442	46.309	4.133
Primer semestre de 2026	16.001	15.420	581	50.964	45.917	5.047
Variación respecto al primer semestre de 2025, %	+6,5 %	+8,2 %	−24,6 %	+1 %	−0,8 %	+22,1 %

Fuente: elaboración propia a partir del registro de fianzas del Incasòl, Generalitat de Catalunya (2/11/2026). Zonas tensionadas: los 271 municipios catalanes declarados en 2024, Barcelona incluida.

Que entre 2021 y 2025 empezaran y terminaran menos contratos en Barcelona es coherente con que los hogares permanezcan más tiempo en su vivienda, como muestra este informe (capítulo 5). Estos datos no permiten atribuir esa evolución a la declaración de zona tensionada, porque las altas y las bajas ya disminuían antes. Sí muestran que, tras la declaración, los contratos vigentes han seguido aumentando, aunque en menor medida.

7

EL ALQUILER PARA OTROS USOS CRECE MÁS QUE EL DE VIVIENDA HABITUAL

Entre 2020 y 2024, el número de viviendas alquiladas para otros usos aumentó un 46 %, frente al 17 % de las alquiladas como vivienda habitual. La Agencia Tributaria agrupa en una misma categoría, que aquí se denomina «otros usos», las viviendas alquiladas que el arrendador no declara como residencia habitual del inquilino, entre ellas las destinadas al alquiler de temporada o al turístico. En esos cuatro años, pasaron de unas 246.000 a unas 360.000 y su peso en el conjunto de las viviendas alquiladas subió del 10,3 % al 12,5 %.

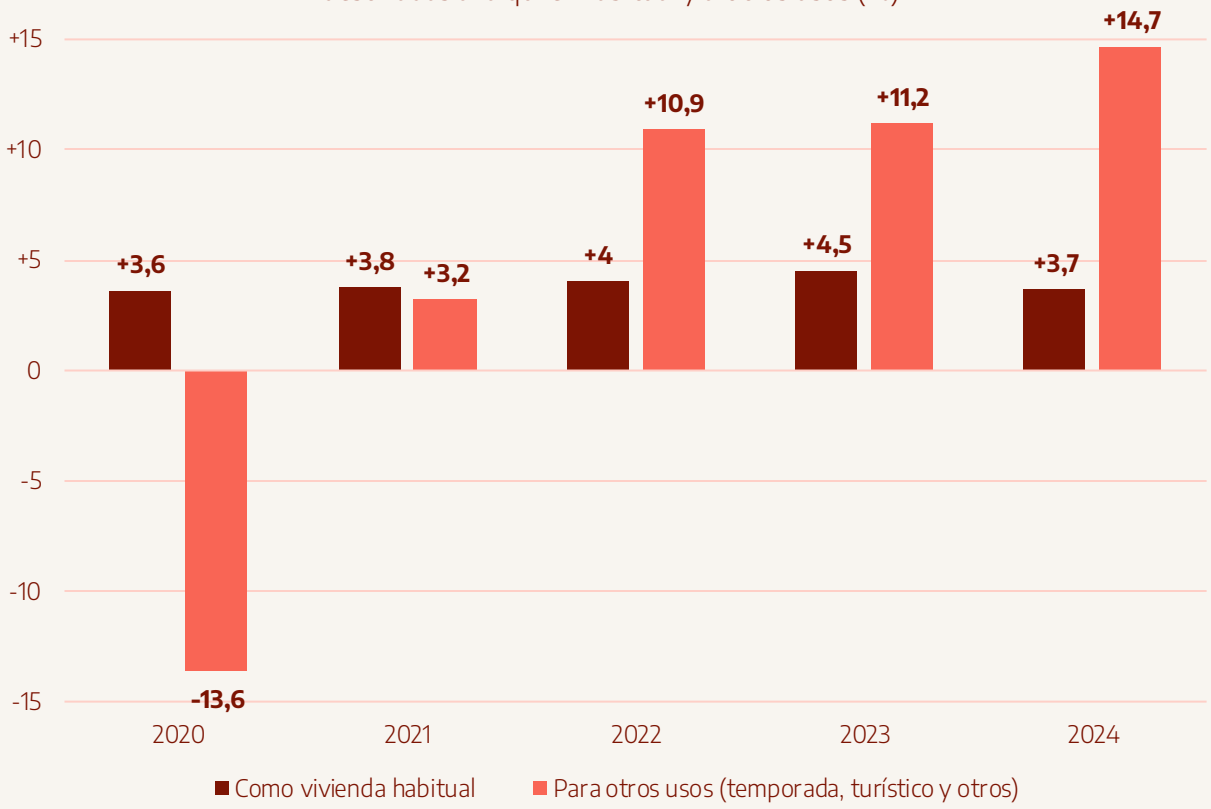
El crecimiento del alquiler para otros usos se aceleró a partir de 2021. Desde 2022, el número de viviendas en esta categoría aumentó más de un 10 % cada año, frente a cerca de un 4 % anual en el alquiler de vivienda habitual (gráfico 12). La caída del 13,6 % registrada en 2020, durante la pandemia, influye en la comparación. Si se toma como referencia la estimación de 2019, el aumento del alquiler para otros usos hasta 2024 es menor, del 26,1 %, aunque sigue por encima del registrado en el alquiler de vivienda habitual (21,3 %).

La estadística experimental del INE muestra una evolución similar en el alquiler turístico. Entre febrero de 2022 y febrero de 2024, el número de viviendas turísticas anunciadas en plataformas aumentó un 22,9 % en el conjunto de España[15].

[15] Viviendas turísticas: INE, estadística experimental «Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad». Se utilizan los datos de febrero, anteriores al cambio metodológico introducido por el INE en agosto de 2024.

Gráfico 12. El alquiler para otros usos se acelera

Variación anual de las viviendas alquiladas destinadas al alquiler habitual y a otros usos (%)



Fuente: elaboración propia a partir de la AEAT. 2019: estimación propia a partir del Panel de Hogares IRPF (apartado 4 de la nota metodológica).

El crecimiento del alquiler para otros usos apenas se explica por el paso de viviendas desde el alquiler habitual. Entre 2020 y 2023, el número de viviendas alquiladas para otros usos aumentó en unas 67.000. Sin embargo, entre las viviendas que siguieron en manos del mismo arrendador, los cambios de uso en un sentido y en el otro casi se compensaron[16].

El Panel de Hogares IRPF permite identificar estos cambios al comparar el uso que declara cada arrendador para una misma vivienda en dos años consecutivos, siguiendo el método del capítulo 6. Entre 2021 y 2023, cada año pasaron del alquiler habitual a otros usos entre 23.000 y 31.000

[16] Estimación propia a partir del Panel de Hogares IRPF (2018-2023; nota metodológica, apartado 5.5).

viviendas, mientras que entre 24.000 y 29.000 hicieron el recorrido inverso. Solo en 2023 fueron más numerosas las que pasaron del alquiler habitual a otros usos.

Así, hasta 2023, antes de que se declararan las primeras zonas tensionadas (áreas en las que la Ley 12/2023 permite limitar la renta de los nuevos contratos), el crecimiento del alquiler para otros usos procedió sobre todo de viviendas que su arrendador no había destinado al alquiler habitual el año anterior. Algunas podrían haber ampliado la oferta de vivienda habitual, aunque los datos no permiten determinar cuántas.

Durante el periodo analizado, la Ley de Arrendamientos Urbanos regulaba el alquiler de temporada como un uso distinto del de vivienda. Por tanto, estos contratos quedaban fuera del régimen de duración mínima y prórroga obligatoria que protegía a los inquilinos de vivienda habitual. El Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, convalidado el 12 de noviembre de 2026, incorporó al título II de la ley el arrendamiento de vivienda temporal. Esta modalidad exige una causa de temporalidad acreditable y una duración superior a 31 días y, por regla general, de hasta doce meses. Si el alquiler supera los doce meses sin que la causa lo justifique, o si las mismas partes encadenan más de dos contratos consecutivos sobre la misma vivienda, se aplica el régimen del alquiler habitual desde el primer contrato.

En conjunto, el alquiler para otros usos creció más deprisa que el de vivienda habitual, pero hasta 2023 el traslado de viviendas de un uso al otro tuvo poco peso en ese crecimiento. La reforma de 2026 plantea una cuestión distinta: si disminuye el uso de contratos temporales para cubrir necesidades permanentes de vivienda. Como los contratos anteriores conservan su régimen hasta que vence el plazo pactado, habrá que esperar a que los nuevos contratos se reflejen en las estadísticas fiscales para valorar ese cambio.

CONCLUSIONES

Este informe muestra que la caída de los anuncios de alquiler no ha ido acompañada de una reducción del alquiler residencial. Entre 2018 y 2024, el parque de viviendas en alquiler habitual creció todos los años y el aumento se extendió a todas las comunidades autónomas del territorio fiscal común. En ese periodo, las viviendas que las personas físicas declararon haber alquilado como residencia habitual pasaron de unos 2 millones a 2,51 millones, un 25,6 % más. En el mismo territorio, el número de hogares que vivían de alquiler aumentó un 20,4 %, con independencia del tipo de arrendador.

Cada año se incorporaron al alquiler habitual más viviendas de las que salieron. Entre 2020 y 2022 se incorporaron unas 200.000 viviendas al año y salieron unas 140.000. La mayoría de las incorporadas eran viviendas que sus propietarios ya tenían y no alquilaban. Al mismo tiempo, entre 2019 y 2024, disminuyó la proporción de viviendas de personas físicas que estaban sin alquilar y a disposición de su titular. Los datos no muestran, por tanto, una retirada de viviendas del alquiler, sino lo contrario.

Mientras el parque crecía, quienes buscaban vivienda en Idealista encontraban menos anuncios. Entre 2018 y 2025, los anuncios de alquiler habitual publicados a lo largo del año disminuyeron un 43,5 % y el número medio de anuncios activos cayó un 41,1 %. Como el tiempo que cada anuncio permanecía publicado apenas cambió, la caída de los anuncios activos responde a que se publicaron menos.

La menor rotación de los inquilinos ayuda a explicar la caída de los anuncios. Entre 2019 y 2022 se firmaron más de medio millón de contratos al año, pero la proporción del parque en la que se firmó un nuevo contrato bajó del 30,2 % al 26,3 %, y la de viviendas que salieron del alquiler habitual, del 7,9 % al 6,4 %. Los contratos vigentes fueron cada vez más antiguos. La Encuesta Financiera de las Familias muestra, además, que entre quienes vivían en alquiler libre la proporción que llevaba al menos cinco años en la misma vivienda pasó del 44,6 % en 2017 al 53,3 % en 2022. Cuando un hogar permanece más tiempo en su vivienda, esta sigue formando parte del parque, pero vuelve a anunciarse con menor frecuencia. Las comunidades donde más pesan los contratos antiguos tienden a ser también las que más anuncios pierden. Una caída de los anuncios no implica, por sí sola, que haya menos viviendas en alquiler.

Esta mayor estabilidad residencial coincidió con el refuerzo de la protección de los hogares inquilinos, que incluyó la ampliación en 2019 del plazo mínimo de los contratos de tres a cinco años y, más adelante, varias prórrogas extraordinarias. En los contratos sujetos al nuevo plazo, la mayor continuidad se observó precisamente al pasar del tercer al cuarto año, cuando seguían dentro de su plazo mínimo y los sujetos al plazo anterior ya lo habían cumplido. Durante todo el periodo en que se

ampliaron las protecciones, el parque de alquiler habitual siguió creciendo. Los datos no permiten atribuir esa evolución a una medida concreta, pero tampoco muestran que una mayor protección viniera acompañada de una reducción del alquiler.

El alquiler para otros usos, como el de temporada o el turístico, creció más deprisa que el habitual, y entre 2019 y 2024 aumentó un 26,1 %, frente al 21,3 % del alquiler habitual. Sin embargo, este crecimiento apenas se explica por el paso de viviendas desde el alquiler habitual. Hasta 2023, los cambios de uso observados en viviendas de un mismo arrendador casi se compensaron, y el crecimiento procedió sobre todo de viviendas que su arrendador no destinaba al alquiler habitual el año anterior. Algunas podrían haberse incorporado a ese mercado, aunque los datos no permiten determinar cuántas.

En síntesis, menos anuncios no significa menos alquiler. En los periodos analizados hubo cada año más viviendas alquiladas como residencia habitual, aumentaron los hogares que vivían de alquiler y se incorporaron al alquiler habitual más viviendas de las que salieron, mientras los anuncios se reducían casi a la mitad. La menor rotación ayuda a explicar esta aparente contradicción: los hogares permanecieron más tiempo en su vivienda, y las viviendas volvieron al mercado, y a los portales, con menor frecuencia. Esa mayor estabilidad fue compatible con un parque de alquiler en crecimiento. Por ello, la caída de los anuncios no puede interpretarse por sí sola como una reducción de la oferta de alquiler. El rasgo más característico de estos años no es una contracción del alquiler residencial, sino una mayor permanencia de los hogares en sus viviendas, en un periodo en el que se aprobaron varias medidas de protección de los inquilinos.

NOTA METODOLÓGICA

1. Fuentes utilizadas en el informe

Los últimos datos utilizados corresponden a los del segundo trimestre de 2026 para los anuncios activos. Para el resto de las fuentes, los datos más recientes utilizados son de 2025 para los anuncios publicados y la Encuesta de Condiciones de Vida, de 2024 para las estadísticas de la Agencia Tributaria, de 2023 para el Panel de Hogares IRPF y de 2022 para la Encuesta Financiera de las Familias.

1.1 Agencia Tributaria (AEAT)

El informe utiliza la Estadística de los declarantes del IRPF (hasta 2022) y la Estadística de viviendas declaradas en el IRPF (desde 2023), elaboradas por la Agencia Tributaria a partir de las declaraciones del impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) del territorio fiscal común y enlazadas con información catastral.

Estas estadísticas permiten identificar las viviendas alquiladas como residencia habitual y distinguirlas de las destinadas a otros usos. También ofrecen información sobre las viviendas alquiladas durante todo el año y sobre aquellas que estuvieron parte del año a disposición de su titular.

Las estadísticas de la AEAT se refieren al territorio fiscal común, que comprende toda España excepto el País Vasco y Navarra.

La clasificación de una vivienda como alquiler habitual depende de la información declarada por el arrendador en el IRPF. Por ello, cambios normativos o en la forma de declarar podrían afectar a la serie sin que necesariamente se produzcan cambios reales en el mercado del alquiler. En 2024, primer ejercicio completo tras la entrada en vigor de las nuevas reducciones introducidas por la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, no se aprecia una ruptura visible en la serie.

La AEAT publica información tanto por comunidad autónoma de residencia del titular como por ubicación de la vivienda. Cuando la clasificación se realiza por residencia del titular, una misma

vivienda puede computarse en varias comunidades autónomas si tiene varios propietarios residentes en distintos territorios. Por este motivo, la suma de las comunidades supera el total.

1.2 Panel de Hogares IRPF (IEF-AEAT)

El Panel de Hogares IRPF es una muestra longitudinal de las declaraciones del IRPF del territorio fiscal común elaborada por la Agencia Tributaria y el Instituto de Estudios Fiscales. Permite seguir a las mismas personas de un año al siguiente y se amplía cada ejercicio con nuevos hogares para mantener su representatividad.

El informe utiliza los ficheros correspondientes al periodo 2017-2023 y el módulo inmobiliario asociado, que incorpora información procedente del Catastro.

A diferencia de las estadísticas publicadas por la AEAT, el Panel permite reconstruir la trayectoria de las viviendas y de sus arrendadores a lo largo del tiempo. Gracias a ello es posible estimar los contratos firmados cada año, la antigüedad de los contratos vigentes, las incorporaciones y salidas del alquiler habitual y la permanencia de los contratos.

El universo analizado está formado por inmuebles urbanos situados en el territorio fiscal común que generan rendimientos por arrendamiento y no están afectos a actividades económicas.

1.3 El portal inmobiliario (Idealista)

Las cifras de anuncios proceden de Idealista, principal portal inmobiliario en España. Los datos utilizados son anuncios publicados en el portal, no un recuento de viviendas ni una estadística oficial del mercado del alquiler. Por lo tanto, no abarcan todas las viviendas ofrecidas en alquiler y su cobertura puede variar en el tiempo o entre territorios.

El informe utiliza exclusivamente los anuncios clasificados como «alquiler permanente», excluyendo los anuncios de alquiler de temporada y habitaciones.

Conviene tener en cuenta que estos anuncios incluyen tanto viviendas comercializadas por personas físicas como por empresas, mientras que las estadísticas de la Agencia Tributaria utilizadas para medir el parque de viviendas alquiladas recogen únicamente viviendas declaradas por personas físicas.

Se utilizan dos series distintas: los anuncios publicados en 2018 y 2025 (informe anual de 7/10/2026) y anuncios activos al cierre de cada trimestre entre el segundo trimestre de 2018 y el segundo trimestre de 2026 (serie de 6/10/2026; medias anuales; 2018, con tres trimestres: con los mismos trimestres, la caída de 2018 a 2025 es del 40,3 %).

En 2026 Idealista cambió su metodología y recalculó sus series históricas (informe de 12/3/2026). Debido a ello, las cifras obtenidas con ambas metodologías no se enlazan directamente.

Para los análisis anuales se emplea la media de los anuncios activos a lo largo de cada año.

1.4 Observatorio del Alquiler

El Barómetro del Alquiler, elaborado por el Observatorio del Alquiler, impulsado por la Fundación Alquiler Seguro y la Universidad Rey Juan Carlos, estima las viviendas comercializadas para alquiler residencial de larga duración en España, las comunidades y las provincias.

Según su documentación metodológica, el Barómetro combina registros de Alquiler Seguro, de profesionales inmobiliarios, de propietarios que son personas físicas y de portales, y elimina los incompletos o duplicados. No especifica cómo identifica una misma vivienda en varias fuentes ni cómo obtiene el total anual de viviendas comercializadas. Por este motivo sus cifras se citan sin compararlas directamente con los anuncios del portal ni con las viviendas alquiladas de la AEAT (notas 4 y 6).

1.5 Encuesta de Condiciones de Vida (ECV)

La Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), elaborada por el Instituto Nacional de Estadística (INE), se utiliza para estimar la evolución del número de hogares que viven de alquiler y analizar algunas características de su situación residencial.

El informe utiliza los microdatos correspondientes al periodo 2018-2025. Salvo cuando se reproducen las cifras oficiales publicadas por el INE para el conjunto de España (gráfico 3), las estimaciones se refieren al territorio fiscal común, con el fin de mantener la comparabilidad con las estadísticas de la Agencia Tributaria. La encuesta permite identificar los hogares que residen en viviendas alquiladas y estimar el tiempo que llevan ocupando su vivienda habitual.

Hasta la edición de 2023, los factores de elevación de la encuesta se calibran con las estimaciones de población derivadas del Censo de 2011. Desde 2024, el INE utiliza como referencia el Censo de 2021. El informe utiliza en todos los casos los factores de elevación oficiales publicados por el INE para cada edición de la encuesta. Como comprobación de robustez, las ediciones de 2021 a 2023 también se recalibran utilizando la Estadística Continua de Población, sin cambios en las conclusiones.

1.6 Encuesta Financiera de las Familias (EFF). Banco de España

La Encuesta Financiera de las Familias (EFF), elaborada por el Banco de España, se utiliza para analizar la duración de la residencia de los hogares inquilinos y algunas características patrimoniales relacionadas con la vivienda.

El informe emplea las olas de 2017, 2020 y 2022, utilizando los factores de ponderación oficiales y las cinco imputaciones disponibles en la encuesta. Las estimaciones se refieren al conjunto de España.

La EFF permite conocer desde cuándo reside el hogar en su vivienda habitual, pero no recoge la fecha de firma del contrato de alquiler. Por ello, se utiliza para analizar la permanencia de los hogares en la vivienda y no la antigüedad de los contratos.

La ola de 2020 se incluye en las tablas descriptivas, pero no se utiliza para comparar la evolución entre 2017 y 2022 debido a las circunstancias excepcionales asociadas a la pandemia de COVID-19.

2. Definiciones utilizadas en el informe

2.1 Vivienda alquilada como residencia habitual

Salvo indicación expresa, el informe considera vivienda alquilada aquella destinada a residencia habitual del inquilino. Quedan excluidos los alquileres de temporada, turísticos y los destinados a otros usos.

En las estadísticas de la Agencia Tributaria y en el Panel de Hogares IRPF, una vivienda se clasifica como alquiler habitual cuando el arrendador la declara con derecho a la reducción por arrendamiento de vivienda habitual.

2.2 Otros usos del alquiler

Se consideran otros usos los arrendamientos que no se destinan a residencia habitual del inquilino. Esta categoría incluye, entre otros, los alquileres de temporada, turísticos o destinados a finalidades distintas de la vivienda habitual.

2.3 Parque de viviendas alquiladas

El parque de viviendas alquiladas comprende todas las viviendas que han tenido un contrato de alquiler habitual vigente en algún momento del año, independientemente de la fecha de firma del contrato.

Una vivienda sigue formando parte del parque mientras permanezca alquilada como residencia habitual, aunque no se firme un nuevo contrato ni vuelva a anunciarse en el mercado.

2.4 Contrato firmado en el año

Se considera contrato firmado en el año aquel cuya fecha de firma corresponde al ejercicio analizado, con independencia de que la vivienda ya estuviera previamente alquilada o de que el contrato se firme con un nuevo inquilino o con el mismo hogar.

Una misma vivienda puede generar varios contratos a lo largo del tiempo y, por tanto, aparecer más de una vez en las estadísticas de contratos firmados.

2.5 Antigüedad del contrato

La antigüedad del contrato es el tiempo transcurrido entre la fecha de firma del contrato vigente y el año de referencia de la observación.

Esta medida se refiere a la duración del contrato actualmente vigente y no necesariamente al tiempo que el hogar lleva residiendo en la vivienda. Un contrato permanece vigente mientras siga existiendo la misma relación contractual, aunque cambie el propietario de la vivienda.

2.6 Permanencia del hogar en la vivienda

La permanencia del hogar mide el tiempo que los ocupantes llevan residiendo en una vivienda, independientemente de los contratos que hayan firmado durante ese periodo.

Un hogar puede permanecer en la misma vivienda y firmar uno o varios contratos sucesivos. Por ello, la permanencia residencial y la antigüedad del contrato son conceptos relacionados, pero no equivalentes.

2.7 Permanencia del contrato

La permanencia del contrato mide la continuidad de un mismo contrato de alquiler a lo largo del tiempo.

La firma de un nuevo contrato, aunque sea con el mismo inquilino, pone fin al anterior (apartado 5.8).

2.8 Vivienda ya alquilada

Una vivienda ya forma parte del parque de alquiler habitual si estaba alquilada como vivienda habitual en el ejercicio anterior, aunque cambie el arrendador o se firme un nuevo contrato. Por lo tanto, la firma de un nuevo contrato no implica necesariamente una incorporación al parque de alquiler habitual.

2.9 Incorporación al alquiler habitual

Una vivienda se incorpora al parque de alquiler habitual cuando pasa a destinarse a este uso sin haber formado parte del parque el año anterior.

Las incorporaciones pueden proceder de viviendas previamente vacías, utilizadas por sus propietarios, heredadas o compradas sin inquilino, así como de viviendas que anteriormente se destinaban a otros usos.

2.10 Salida del alquiler habitual

Una vivienda sale del parque cuando deja de destinarse al alquiler habitual.

Las salidas pueden responder a distintos motivos, como la recuperación de la vivienda por el propietario, su venta sin continuidad del contrato o su utilización para otros usos, incluidos los alquileres de temporada o turísticos.

2.11 Incorporaciones y salidas netas

La evolución del parque de viviendas alquiladas depende del saldo entre incorporaciones y salidas y de los contratos que afloran (apartado 2.12).

Si las incorporaciones superan a las salidas, el parque aumenta. Si las salidas son mayores que las incorporaciones y los contratos que afloran, el parque disminuye.

Por ello, el parque puede crecer incluso en años en los que se firman menos contratos o se publican menos anuncios de alquiler.

2.12 Contratos que afloran

Se denominan contratos que afloran aquellos contratos de años anteriores que comienzan a declararse como alquiler habitual en una fecha posterior: hasta entonces, el arrendador los declaraba para otros usos o directamente no los declaraba.

Estos contratos no se consideran nuevas incorporaciones al alquiler habitual porque ya estaban firmados. Sin embargo, sí forman parte del parque de viviendas alquiladas.

2.13 Cambio de arrendador con continuidad del contrato

Algunas viviendas cambian de propietario mientras mantienen al mismo hogar inquilino y el mismo contrato, por ejemplo, como consecuencia de una compraventa, una herencia o una donación.

Estos cambios no se consideran incorporaciones ni salidas del alquiler habitual, ya que la vivienda continúa alquilada en las mismas condiciones y únicamente cambia la persona que la declara.

2.14 Rotación

La rotación refleja la frecuencia con la que una vivienda cambia de ocupante.

Una menor rotación implica que los hogares permanecen más tiempo en sus viviendas. En estas circunstancias, una vivienda sigue formando parte del parque de alquiler, pero vuelve a estar disponible con menor frecuencia para nuevos inquilinos.

2.15 Anuncios publicados y anuncios activos

Los anuncios publicados son los que aparecen en un portal inmobiliario a lo largo de un periodo determinado.

Los anuncios activos son los que permanecen visibles en el portal en un momento concreto.

Ambos indicadores reflejan aspectos distintos de la comercialización de viviendas y no pueden interpretarse de forma equivalente.

2.16 Anuncios y oferta

Anuncios y oferta no son equivalentes y se refieren a dos realidades distintas. Los anuncios reflejan la actividad observada en una plataforma inmobiliaria concreta. Una vivienda anunciada puede no llegar a alquilarse y una vivienda alquilada puede comercializarse por otras vías distintas de un portal inmobiliario.

Por ello, el número de anuncios publicados o activos no constituye una medida directa del número de viviendas disponibles para alquilar ni del conjunto de la oferta de alquiler existente.

3. Construcción de los indicadores

3.1 Parque de viviendas alquiladas

El parque de viviendas alquiladas se obtiene a partir de las estadísticas publicadas por la Agencia Tributaria. Comprende las viviendas que las personas físicas declaran haber alquilado como residencia habitual en algún momento del año en el territorio fiscal común.

Para los años 2020 a 2024 se utilizan directamente las cifras publicadas por la Agencia Tributaria. Las estimaciones correspondientes a 2018 y 2019 se obtienen a partir del Panel de Hogares IRPF. El procedimiento seguido se describe en el apartado 4.

Cuando el análisis se realiza por comunidad autónoma, las viviendas se asignan según el criterio indicado en cada estadística. Las estimaciones por ubicación de la vivienda se describen también en el apartado 4.

3.2 Contratos firmados en el año

Los contratos firmados en el año se estiman a partir de las fechas de firma declaradas en el Panel de Hogares IRPF.

Se consideran los contratos cuya fecha corresponde al año analizado y también aquellos que aparecen por primera vez en la declaración del año siguiente con una fecha de firma correspondiente al año de referencia. Esta corrección permite compensar los casos en que el arrendador no incorpora inmediatamente la fecha del nuevo contrato en su declaración. No se cuentan como contratos del año los fechados en el año, salvo el 1 de enero, en viviendas declaradas como arrendadas todo el año, porque la fecha no cuadra con los días declarados: en la mayoría de esos casos, el mismo arrendador ya alquilaba la vivienda el año anterior.

No se incluyen los contratos que afloran por primera vez dos o más años después de su firma, dado que su peso es reducido y no pueden identificarse de forma homogénea para todos los años de la serie.

La estimación se realiza por vivienda y no por arrendador. Una misma vivienda puede generar varios contratos a lo largo del tiempo.

Las estimaciones se presentan redondeadas a millares. La cifra de 2018 es una estimación indirecta: como la declaración de ese año no recoge la fecha del contrato, los contratos fechados en 2018 en la declaración de 2019 se elevan con la relación media de 2020-2022 entre los contratos firmados en el año y los que siguen con esa fecha en la declaración siguiente.

3.3 Antigüedad de los contratos vigentes

La antigüedad de los contratos se estima a partir de la fecha de firma declarada en el Panel de Hogares IRPF.

Para cada vivienda se calcula como la diferencia entre el año de referencia y el año de firma del contrato vigente.

Los contratos firmados durante el propio año se consideran de menos de un año de antigüedad. Como en el apartado 3.2, se excluyen los contratos fechados en el año, salvo el 1 de enero, en viviendas declaradas como arrendadas todo el año. La antigüedad media de cada ejercicio corresponde a la media de las viviendas alquiladas con contrato vigente ese año.

Cuando el análisis se realiza por comunidad autónoma, la asignación territorial se realiza según la ubicación de la vivienda.

3.4 Incorporaciones y salidas del alquiler habitual

Las incorporaciones y salidas se calculan comparando la situación de una misma vivienda en dos ejercicios consecutivos del Panel de Hogares IRPF.

Se considera incorporación una vivienda que no figuraba como alquiler habitual el año anterior y pasa a declararse como tal en el año analizado. Se considera salida una vivienda que figuraba como alquiler habitual y deja de declararse de ese modo al año siguiente.

Las incorporaciones y salidas se expresan como porcentaje del parque existente al comienzo del periodo.

La procedencia de las incorporaciones se identifica a partir de la información disponible en las declaraciones tributarias. Entre otras situaciones, una incorporación puede corresponder a una vivienda previamente vacía, de uso propio, adquirida durante el año o destinada anteriormente a otros usos.

Las transferencias entre alquiler habitual y otros usos se consideran incorporaciones (o contratos que afloran) o salidas del alquiler habitual según la dirección del cambio.

Los contratos que afloran no se contabilizan como incorporaciones, aunque sí forman parte del parque de viviendas alquiladas.

Las correcciones aplicadas a las incorporaciones y salidas se describen en el apartado 5.

3.5 Permanencia de los contratos (cohortes)

La permanencia de los contratos se calcula siguiendo a lo largo del tiempo los contratos identificados por la combinación de arrendador, referencia catastral y fecha de firma.

Un contrato se considera vigente mientras siga apareciendo en años sucesivos con la misma fecha de firma, incluso si cambia el propietario de la vivienda, siempre que el contrato continúe sin modificaciones.

Las probabilidades de permanencia se calculan para cada antigüedad observada utilizando los factores de elevación del Panel y la cuota de titularidad de cada vivienda.

Los contratos se agrupan según el régimen jurídico vigente en el momento de su firma, distinguiendo entre los sujetos al plazo mínimo legal de tres años y los sujetos al plazo mínimo de cinco años.

3.6 Indicadores basados en los anuncios de Idealista

El informe utiliza dos indicadores elaborados a partir de la información publicada por Idealista.

Permanencia media de los anuncios

La permanencia media se estima relacionando el número de anuncios publicados a lo largo del año con el número medio de anuncios activos.

Si en un año se publican P anuncios y existe una media de A anuncios activos, la permanencia media se calcula como:

$$\text{Permanencia media (meses)} = 12 \times A / P$$

El resultado aproxima el tiempo medio durante el que un anuncio permanece visible en el portal. No mide el tiempo necesario para alquilar una vivienda.

Anuncios por cada 100 viviendas alquiladas

Este indicador relaciona el número de anuncios publicados con el tamaño del parque de viviendas alquiladas.

Se calcula como:

$$\text{Anuncios por cada 100 viviendas alquiladas} = \text{anuncios publicados en el territorio fiscal común} / \text{viviendas alquiladas (tabla A1)} \times 100$$

En 2025 se utilizan las últimas cifras disponibles del parque de viviendas alquiladas.

Este indicador debe interpretarse con cautela, ya que compara fuentes con coberturas distintas. Los anuncios incluyen viviendas anunciadas por empresas y personas físicas, mientras que las estadísticas utilizadas para medir el parque de viviendas alquiladas solo recogen las declaradas por personas físicas.

4. Estimación de las viviendas alquiladas en 2018 y 2019

Las estadísticas de la Agencia Tributaria permiten identificar directamente las viviendas alquiladas como residencia habitual a partir de 2020. Sin embargo, las cifras correspondientes a 2018 y 2019 requieren una estimación específica utilizando el Panel de Hogares IRPF.

4.1 Estimación de las viviendas alquiladas en 2019

El Panel de Hogares IRPF reproduce con bastante precisión el número total de viviendas alquiladas publicado por la Agencia Tributaria, pero no el reparto entre alquiler habitual y otros usos correspondiente al ejercicio 2019.

La cifra publicada de 2019 clasifica como alquiler habitual una proporción de viviendas superior a la observada desde 2020, aunque el número total de viviendas alquiladas apenas varía entre ambos ejercicios. Además, incluye viviendas con rendimiento neto positivo que no aplican la reducción por

arrendamiento de vivienda habitual, lo que resulta incompatible con el criterio utilizado posteriormente.

Por este motivo, las cifras de 2019 se estiman utilizando la misma calibración aplicada a 2018. Para ello, el número de viviendas identificadas como alquiler habitual en el Panel se calibra utilizando la relación observada entre el Panel y las cifras publicadas por la Agencia Tributaria durante el periodo 2020-2023. Este ajuste se aplica tanto al total como a cada comunidad autónoma.

4.2 Estimación de las viviendas alquiladas en 2018

La declaración del IRPF correspondiente a 2018 no contiene la variable utilizada desde 2019 para identificar directamente los alquileres de vivienda habitual. Por ello, la estimación se realiza en cuatro etapas.

Identificación inicial de viviendas habituales

En primer lugar, se consideran las viviendas que aplican la reducción por arrendamiento de vivienda declarada en el IRPF. Dado que esta reducción exige la existencia de rendimiento neto positivo, este criterio por sí solo no permite identificar todas las viviendas alquiladas como residencia habitual.

Incorporación de viviendas con rendimiento nulo o negativo

En segundo lugar, entre los inmuebles con rendimiento neto nulo o negativo se identifican aquellos que aparecen clasificados como vivienda habitual en la declaración de 2019 del mismo arrendador.

Cuando esa información no está disponible porque la vivienda deja de declararse o el arrendador abandona el Panel, se aplica la proporción de vivienda habitual observada entre inmuebles comparables según la información catastral.

Exclusión de garajes y trasteros accesorios

En tercer lugar, se eliminan los garajes y trasteros que en 2018 se declaraban conjuntamente con la vivienda y que desde 2019 pasan a identificarse como inmuebles accesorios.

La estimación se apoya en la información catastral y en la comparación con lo declarado en 2019-2022.

Calibración con las estadísticas publicadas

Por último, los resultados obtenidos se ajustan utilizando la relación observada entre el Panel de Hogares IRPF y las cifras publicadas por la Agencia Tributaria durante el periodo 2020-2023. El procedimiento se aplica tanto al total como a cada comunidad autónoma.

Las cifras resultantes constituyen las estimaciones de viviendas alquiladas utilizadas para 2018 en este informe.

4.3 Otros usos y total de viviendas alquiladas en 2019

El Panel reproduce con gran precisión el número total de viviendas alquiladas publicado por la Agencia Tributaria a partir de 2020.

Para 2019, las viviendas destinadas a otros usos se ajustan utilizando la relación media observada entre el Panel y las cifras oficiales durante el periodo 2020-2022. La suma de las viviendas destinadas a residencia habitual y de las destinadas a otros usos permite obtener una estimación coherente del total de viviendas alquiladas correspondiente a ese año.

4.4 Estimaciones por ubicación de la vivienda

La ubicación de cada inmueble se determina a partir de su referencia catastral. Cuando esa información no está disponible, la vivienda se asigna a la comunidad autónoma de residencia del arrendador.

La Agencia Tributaria publica información sobre viviendas habituales por ubicación únicamente desde 2023. Por este motivo, las cifras de 2018 por comunidad autónoma se estiman utilizando el Panel de Hogares IRPF y posteriormente se calibran con la información publicada en 2023.

Las estimaciones de antigüedad contractual por comunidad autónoma utilizan igualmente la ubicación de la vivienda como criterio de asignación territorial.

5. Correcciones y ajustes metodológicos

Las estimaciones de contratos, incorporaciones, salidas y permanencia contractual se elaboran a partir del seguimiento longitudinal de viviendas y arrendadores en el Panel de Hogares IRPF. Para evitar que determinados cambios administrativos o declarativos se interpreten erróneamente como incorporaciones, salidas o finalizaciones de contrato, se aplican las correcciones que se describen a continuación.

5.1 Cambios de arrendador con continuidad del contrato

Algunas viviendas cambian de propietario sin que se modifique la relación de alquiler existente. Esto puede ocurrir, por ejemplo, en compraventas, herencias o donaciones en las que el inquilino permanece en la vivienda y el contrato sigue vigente.

En estos casos no se registra ni una incorporación ni una salida del alquiler habitual, ya que la vivienda continúa alquilada y únicamente cambia la persona que la declara.

La identificación de estos casos se realiza utilizando la referencia catastral, la fecha del contrato y la información sobre la titularidad de la vivienda. Cuando la vivienda pasa a ser declarada por otro contribuyente manteniendo el mismo contrato, la continuidad se conserva en los cálculos de incorporaciones, salidas y permanencia contractual.

5.2 Contratos que afloran

Algunos contratos ya existentes comienzan a declararse como alquiler habitual en un ejercicio posterior, aunque se hubieran firmado años antes.

Estos contratos no se consideran nuevas incorporaciones al alquiler habitual porque ya estaban firmados. Sin embargo, sí forman parte del parque de viviendas alquiladas y se incorporan al stock cuando aparecen en la declaración.

Por este motivo, la variación anual del parque no depende únicamente del saldo entre incorporaciones y salidas, sino también de los contratos que afloran y de los cambios de arrendador con continuidad contractual.

5.3 Corrección de interrupciones temporales en la declaración

Al seguir longitudinalmente una misma vivienda pueden aparecer situaciones en las que una vivienda figura como alquiler habitual, desaparece durante un ejercicio y vuelve a declararse posteriormente con el mismo contrato.

Cuando la información disponible indica que el contrato continuó vigente durante ese periodo, la interrupción se interpreta como un problema declarativo y no como una salida seguida de una incorporación.

En consecuencia, la vivienda se considera alquilada también durante el año intermedio y no genera movimientos artificiales en las estadísticas de incorporaciones y salidas.

Esta corrección se aplica entre 2018 y 2022. No puede aplicarse a las salidas de 2023 porque requeriría disponer de la declaración correspondiente al ejercicio siguiente.

5.4 Corrección de cambios de referencia catastral

Algunas viviendas conservan el mismo contrato de alquiler pero cambian de referencia catastral en las bases de datos utilizadas.

Sin una corrección específica, estos casos aparecerían como una salida de una vivienda y una incorporación de otra distinta.

Para identificarlos se comparan la fecha del contrato y determinadas características económicas de la vivienda. Cuando la información disponible indica que se trata del mismo contrato declarado con una referencia distinta, la salida y la incorporación se eliminan del recuento.

5.5 Transferencias entre vivienda habitual y otros usos

Las incorporaciones y salidas se refieren exclusivamente al alquiler de vivienda habitual.

Cuando una vivienda deja de declararse como alquiler habitual y pasa a declararse para otros usos, como alquiler de temporada o alquiler turístico, se registra una salida del parque de alquiler habitual.

Del mismo modo, cuando una vivienda previamente destinada a otros usos pasa a declararse como residencia habitual, se registra una incorporación si el contrato se firmó ese año. Si se firmó en años anteriores, es un contrato que aflora: suma al parque de viviendas alquiladas, pero no cuenta como incorporación (apartado 2.12).

5.6 Ajustes específicos de 2019

La declaración correspondiente a 2018 no contiene toda la información disponible desde 2019 para identificar contratos, cambios de titularidad o inmuebles accesorios.

Por este motivo, algunas correcciones habituales no pueden aplicarse directamente al movimiento observado entre 2018 y 2019. En particular, la estimación de incorporaciones y salidas de 2019 requiere ajustes específicos para los garajes y trasteros accesorios y para determinados cambios de propietario con continuidad del contrato.

Estos ajustes permiten mantener la comparabilidad de la serie con los ejercicios posteriores.

5.7 Ponderación de incorporaciones y salidas

El Panel de Hogares IRPF recalibra anualmente sus factores de elevación. Para garantizar la coherencia entre el parque inicial, las incorporaciones y las salidas, las comparaciones entre años consecutivos utilizan un sistema de ponderación homogéneo.

El parque inicial y las salidas se ponderan utilizando los factores del año de partida, mientras que las incorporaciones utilizan esos mismos factores combinados con la cuota de titularidad observada en el año de incorporación.

De este modo se mantiene la consistencia entre los distintos componentes de la variación anual del parque.

5.8 Cálculo de la permanencia de los contratos

La permanencia contractual se calcula siguiendo cada contrato identificado por la combinación de arrendador, referencia catastral y fecha de firma.

Un contrato se considera vigente mientras siga apareciendo en ejercicios posteriores con la misma fecha de firma, incluso cuando se produce un cambio de propietario que no altera la relación contractual.

También se consideran vigentes los contratos afectados por las correcciones descritas anteriormente, como los cambios de referencia catastral o las interrupciones temporales en la declaración.

La finalización de un contrato se registra cuando deja de observarse y no existen indicios de continuidad. La firma de un nuevo contrato, incluso con el mismo inquilino, se considera una finalización del contrato anterior y el inicio de uno nuevo.

6. Comparabilidad y limitaciones

6.1 Comparación con el Observatorio del Alquiler

El Barómetro del Alquiler, elaborado por el Observatorio del Alquiler, impulsado por la Fundación Alquiler Seguro y la Universidad Rey Juan Carlos, estima las viviendas comercializadas para alquiler residencial de larga duración en España, las comunidades autónomas y las provincias.

Las cifras del Barómetro se citan en este informe como referencia sobre la comercialización de viviendas en alquiler. Sin embargo, no se comparan directamente con los anuncios de Idealista ni con las estimaciones del parque de viviendas alquiladas obtenidas a partir de la Agencia Tributaria, ya que la documentación metodológica publicada no permite reconstruir con precisión el procedimiento utilizado para identificar una misma vivienda en varias fuentes ni para obtener el total anual de viviendas comercializadas.

6.2 Comparación con las estimaciones del Banco de España

Las estimaciones de incorporaciones y salidas utilizadas en este informe no son directamente comparables con las publicadas por el Banco de España en el recuadro 2.2 de su Informe Anual 2025, donde se denominan entradas y salidas.

Mientras que este informe mide incorporaciones y salidas en número de viviendas, el Banco de España utiliza como unidad de referencia la superficie alquilada. Además, ambas metodologías difieren en la definición de incorporación y salida y en los procedimientos utilizados para construir los indicadores.

Por tanto, las diferencias entre ambas estimaciones no deben interpretarse necesariamente como discrepancias sobre la evolución del mercado, sino como consecuencia de metodologías distintas.

6.3 Alcance territorial del informe

La mayor parte de los indicadores del informe se construyen utilizando información procedente del territorio fiscal común, que excluye al País Vasco y Navarra.

Cuando se utilizan fuentes con una cobertura territorial distinta, esta circunstancia se indica expresamente.

ANEXO

Este anexo recoge las cifras de los gráficos 1 y 2, los anuncios publicados con los que se calcula el gráfico 4 y la antigüedad de los contratos vigentes.

Tabla A1. Viviendas alquiladas, 2018-2024

Viviendas alquiladas por los arrendadores y variación anual

Año	Viviendas alquiladas	Variación anual, viviendas	Variación anual, %
2018	2.002.758 *	–	–
2019	2.073.379 *	+70.621 *	+3,5 % *
2020	2.148.789	+75.410	+3,6 %
2021	2.229.625	+80.836	+3,8 %
2022	2.319.642	+90.017	+4 %
2023	2.424.914	+105.272	+4,5 %
2024	2.514.493	+89.579	+3,7 %

Fuente: Estadística de los declarantes del IRPF, AEAT (2020-2022), y Estadística de viviendas declaradas en el IRPF, AEAT (2023-2024). * 2018 y 2019: elaboración propia con el Panel de Hogares IRPF (nota metodológica, apartado 4).

Tabla A2. Viviendas alquiladas por comunidad, 2018-2024

Viviendas alquiladas, por comunidad de residencia del arrendador

Comunidad autónoma	2018 *	2019 *	2020	2021	2022	2023	2024	Var. 2018-2024
Andalucía	208.975	217.429	227.691	240.151	253.511	268.376	281.504	+34,7 %
Aragón	74.082	77.618	80.970	83.808	86.479	89.492	92.219	+24,5 %
Asturias, Principado de	52.432	53.000	54.273	55.740	57.161	58.943	60.572	+15,5 %
Balears, Illes	76.805	79.036	81.875	84.601	88.332	92.494	95.181	+23,9 %
Canarias	99.762	103.115	107.528	111.275	115.344	120.179	124.609	+24,9 %
Cantabria	23.981	24.957	26.205	27.140	28.141	29.235	30.843	+28,6 %
Castilla y León	108.319	111.570	112.213	115.764	119.840	125.369	130.792	+20,7 %
Castilla-La Mancha	63.893	67.619	71.443	74.718	78.426	82.488	86.083	+34,7 %
Cataluña	468.642	475.286	493.937	507.499	521.253	538.949	553.384	+18,1 %
Comunitat Valenciana	185.425	198.811	211.408	225.061	238.855	254.108	264.665	+42,7 %
Extremadura	26.269	27.591	28.973	30.276	31.914	33.822	35.079	+33,5 %
Galicia	126.007	129.586	136.017	140.682	145.339	151.742	159.339	+26,5 %
Madrid, Comunidad de	450.546	469.562	475.026	490.701	511.138	533.333	552.871	+22,7 %
Murcia, Región de	44.873	46.153	48.521	51.068	53.702	56.826	58.839	+31,1 %
Rioja, La	14.079	14.625	15.388	15.985	16.644	17.433	18.216	+29,4 %

Fuente: Estadística de los declarantes del IRPF, AEAT (2020-2022), y Estadística de viviendas declaradas en el IRPF, AEAT (2023-2024), por comunidad de residencia del arrendador. * 2018 y 2019: estimación propia con el Panel de Hogares IRPF, calibrada por comunidad (nota metodológica, apartado 4). Una vivienda con titulares que residen en varias comunidades figura en cada una de ellas y una sola vez en el total de la tabla A1, con Ceuta y Melilla, por lo que la suma de las comunidades supera al total entre un 1,1 % y un 1,2 % cada año (nota metodológica, apartado 1.1).

Tabla A3. Anuncios publicados por comunidad, 2018 y 2025

Anuncios de alquiler de vivienda habitual publicados en Idealista a lo largo del año

Comunidad autónoma	Anuncios publicados en 2018	Anuncios publicados en 2025
Andalucía	136.003	101.600
Aragón	15.002	10.996
Asturias, Principado de	19.953	9.542
Balears, Illes	26.717	17.081
Canarias	26.564	17.888
Cantabria	11.800	5.779
Castilla y León	35.282	27.059
Castilla-La Mancha	21.113	16.560
Cataluña	174.994	50.412
Comunitat Valenciana	88.884	74.385
Extremadura	8.773	7.460
Galicia	38.943	24.515
Madrid, Comunidad de	252.442	115.031
Murcia, Región de	17.126	13.623
Navarra, Comunidad Foral de	5.060	3.437
País Vasco	20.008	9.242
Rioja, La	2.236	2.518
España	**902.664**	**510.091**

Fuente: informe anual de Idealista (7/10/2026), por ubicación de la vivienda; comunidades sin Ceuta y Melilla, que el informe publica entre las capitales. El total de España incluye 1.764 anuncios en 2018 y 2.963 en 2025 que no figuran en ninguna comunidad.

Tabla A4. Antigüedad de los contratos vigentes, 2019-2023

Distribución de los contratos vigentes, según los años desde su firma (%), y antigüedad media (años)

Años desde la firma	2019	2020	2021	2022	2023
Menos de un año	21,1	16,5	17,5	16,6	15,2
1 a 2 años	42,7	43,4	35,5	33,8	34,9
3 a 4 años	16,7	18,6	23,4	23,8	20
5 años o más	19,4	21,6	23,6	25,8	29,9
Antigüedad media (años)	3,2	3,5	3,7	3,8	4

Fuente: elaboración propia a partir del Panel de Hogares IRPF (2019-2023).

REFERENCIAS

Banco de España. (2026). *Informe anual 2025.* Banco de España.

Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2023). Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies. *Regional Science and Urban Economics*, *101,* 103916.

Kholodilin, K. A., López, F., Rey Blanco, D., & González Arbués, P. (2022). *Lessons from an aborted second-generation rent control in Catalonia* (Discussion Paper No. 2008). DIW Berlin.

Monràs, J., & García-Montalvo, J. (2023). *The effect of second-generation rent controls: New evidence from Catalonia* (Working Paper 2023-28). Federal Reserve Bank of San Francisco.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2025). *Els contractes de lloguer a la demarcació de Barcelona. 2010-2023.* Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2026). *Informe de seguiment semestral de la ZMRT Barcelona* (núm. 5). Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

Observatorio del Alquiler. (2026). *Barómetro del alquiler y anuario 2025.* Fundación Alquiler Seguro y Universidad Rey Juan Carlos.