
Impacto del alquiler de corta duración en España

Noviembre 2024





Tabla de contenidos

| | |
|--|-----------|
| Hallazgos clave | 03 |
| 1. El problema del acceso a la vivienda | 06 |
| 2. Oferta residencial | 22 |
| 3. Alquiler a corto plazo (ACD) en España | 40 |
| 4. Factores clave en el precio de la vivienda | 53 |
| 5. Efectos de la regulación ACD en España | 67 |
| Anexo | 83 |

+57%

Desde 2015, los precios de los alquileres han aumentado un 57%

x2

En 2023, el hogar medio requiere 7,5 veces el salario anual para adquirir una vivienda, el doble que en 1999

+272 mil

Solo en 2023 se crearon 272 mil hogares, el mayor nivel desde 2015

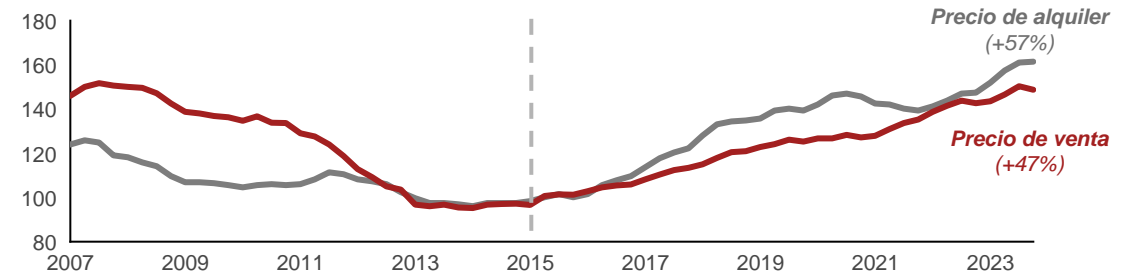
Desde 2015, los precios de la vivienda en España han experimentado un aumento significativo tanto en el mercado de alquiler como en el de compra, con incrementos del 57% y 47%, respectivamente. Estas circunstancias subrayan la creciente presión en el mercado inmobiliario de España, con más españoles considerando la vivienda como un problema grave.

El crecimiento de los precios de la vivienda ha superado al de los ingresos de los hogares, obligando a las familias a realizar mayores esfuerzos económicos para acceder a una vivienda. En 2023, el hogar promedio necesita 7,5 salarios anuales para comprar una vivienda, acercándose a los niveles de la burbuja inmobiliaria de 2007 y duplicando el esfuerzo requerido en 1999.

Este fuerte aumento en los precios del mercado de la vivienda en España viene acompañado de un gran incremento en la demanda. El crecimiento demográfico es un factor clave que explica el aumento de la demanda en los últimos años, especialmente en las grandes ciudades. Desde que alcanzó su mínimo en 2015, la creación neta de hogares se ha disparado, y en 2023 los niveles son casi seis veces superiores a los de 2015.

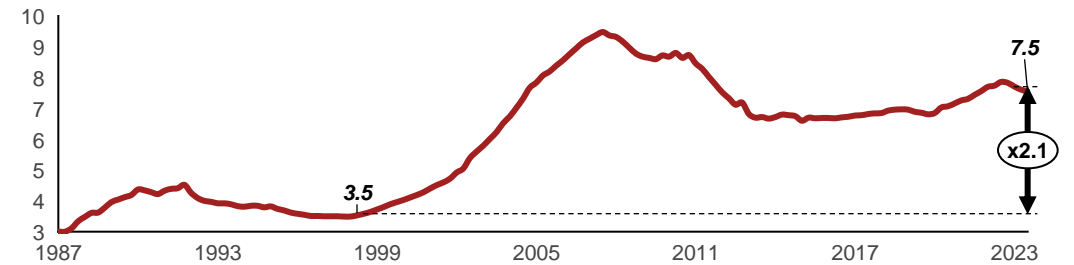
Evolución de los precios de venta y alquiler en España

Índice (2015=100), 2007 – 2023



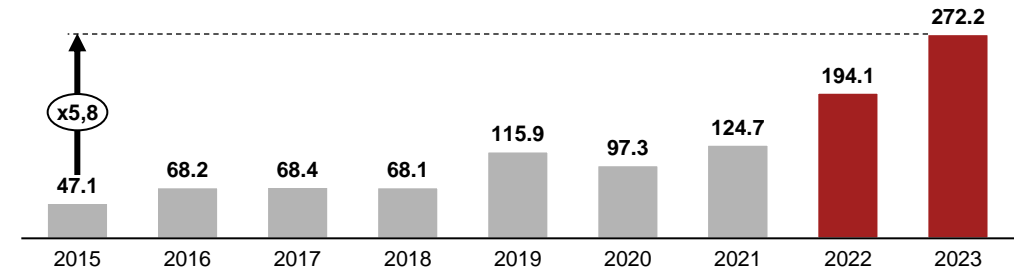
Número de salarios anuales necesarios para comprar una vivienda

Salarios anuales, 1998 – 2023



Creación neta de hogares por año

Miles de hogares, 2015-2023



x3

En 2023, se crearon tres nuevos hogares por cada vivienda nueva construida

-73%

La media anual de viviendas iniciadas en los últimos 13 años es un 73% inferior la media de 1970 a 2010

4M

España cuenta con cerca de 4 millones de viviendas vacías, lo que supone el 14% del parque total de viviendas

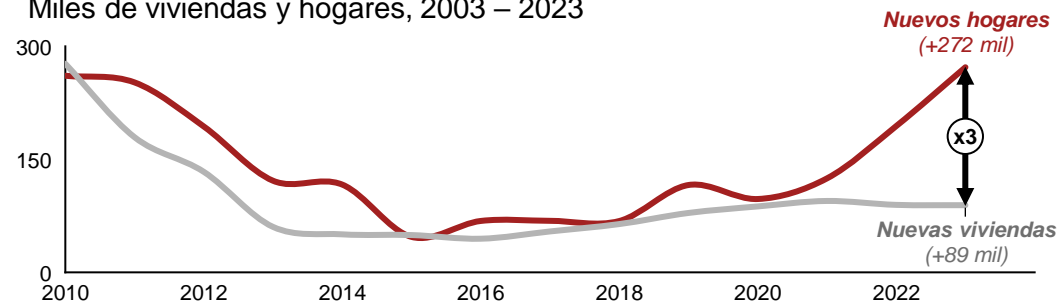
El **desajuste entre la creciente demanda de vivienda y la oferta estática** ha provocado una marcada discrepancia en el mercado. En 2023, se crearon **tres veces más nuevos hogares que viviendas construidas**, generando un déficit de 183.000 unidades.

Los factores de oferta no han logrado seguir el ritmo de la creciente demanda del mercado. Desde 2010, **el desarrollo de viviendas ha alcanzado su nivel más bajo desde 1970**, con una media anual de 83.000 unidades, 232.000 menos que el promedio anual de 315.000 unidades registrado entre 1970 y 2010. Además, **la construcción de viviendas sociales** también se ha mantenido en niveles **históricamente bajos**.

Sin embargo, la oferta de vivienda podría ampliarse mediante la optimización de recursos infrautilizados, ya que **las residencias no principales representan más del 30% del parque de viviendas en España**. Cerca de **4 millones de viviendas están vacías**, lo que equivale al **14,4% del parque total** y ofrece una solución viable a corto plazo para el desajuste de vivienda.

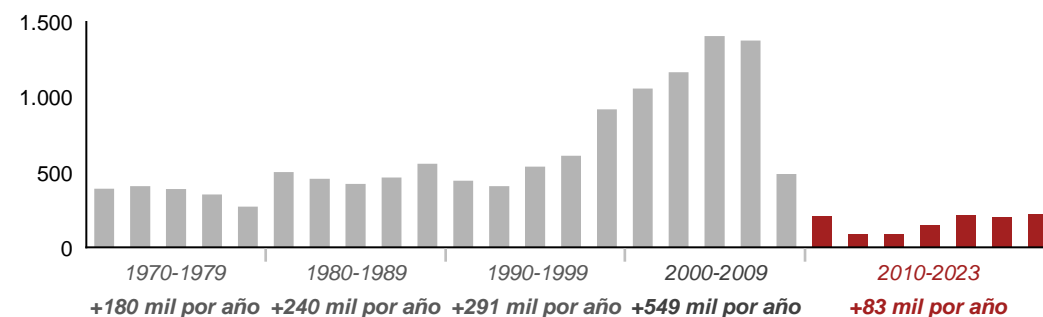
Evolución de las nuevas viviendas y los nuevos hogares en España

Miles de viviendas y hogares, 2003 – 2023



Número de viviendas iniciadas en España

Miles de viviendas. 1970 - 2023



Tipología del parque de viviendas

2021



- Las **viviendas vacías** suponen el **14,4%** del parque total de viviendas
- Las **viviendas secundarias** son el **16,0%** del parque total de viviendas
- El **ACD** representan el **1,3%** del parque total de viviendas
- Los **ACD intensivos** representan el **0,5%** del parque total de viviendas

130 mil

España cuenta con 130 mil ACD destinadas de forma intensiva alquiler turístico, suponiendo solo el 0,5% del stock de viviendas

89,7%

Tres variables de demanda explican el 89,7% de la variación de los precios nacionales de la vivienda

0,34%

En 2023, los ACD intensivos solo supone el 0,34% del parque total de viviendas

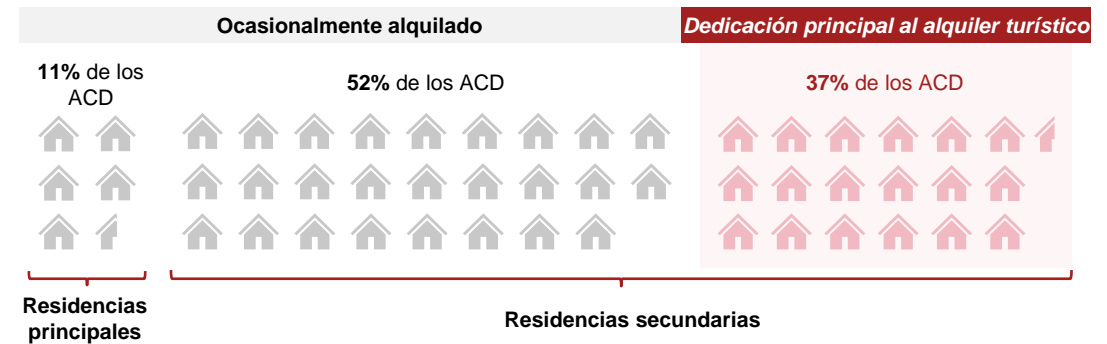
Por el contrario, **los ACD representan solo el 1,3% del parque de viviendas**, con apenas el 37% destinado a alquiler turístico, (menos de 130,000 propiedades, o el 0,5% del total). Además, estas viviendas están ubicadas fuera de las grandes ciudades, siendo el caso de Barcelona representando solo el 0,34% del stock. Incluso una **conversión total** de estas propiedades al mercado **no sería suficiente para cubrir las necesidades anuales de oferta de vivienda**.

Los modelos econométricos revelan que **las variables de demanda** explican la evolución de los precios a nivel nacional y municipal, mientras que las variables de oferta tienen un efecto más fuerte en este último. **La presencia de los ACD no muestra un impacto significativo ni relevante en los niveles de precios** nacionales ni en las variaciones del crecimiento de precios municipales.

El estudio sobre la regulación de los ACD en ciudades con políticas más restrictivas revela que en Barcelona, Palma e Ibiza, su reducción ha sido seguida por un fuerte aumento en los alquileres. Además, los distritos de Madrid con menor proporción de ACD han registrado mayores subidas de renta. Este estudio **indica que los esfuerzos para limitar y reducir ACD no han logrado frenar eficazmente el alza de los alquileres**.

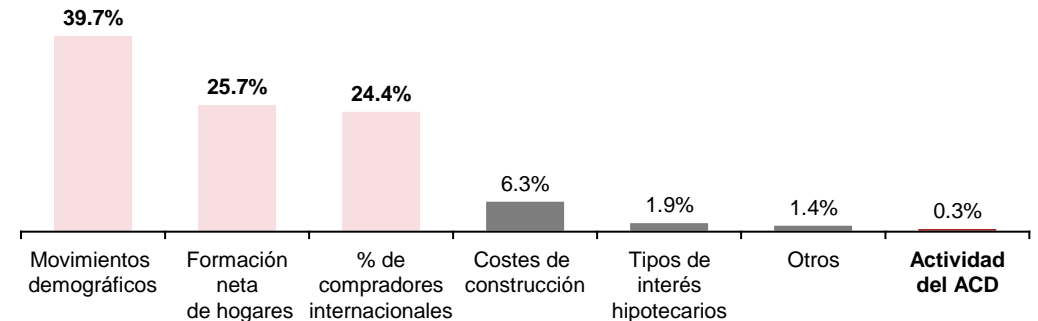
Estructura de los ACD

Porcentaje, 2023



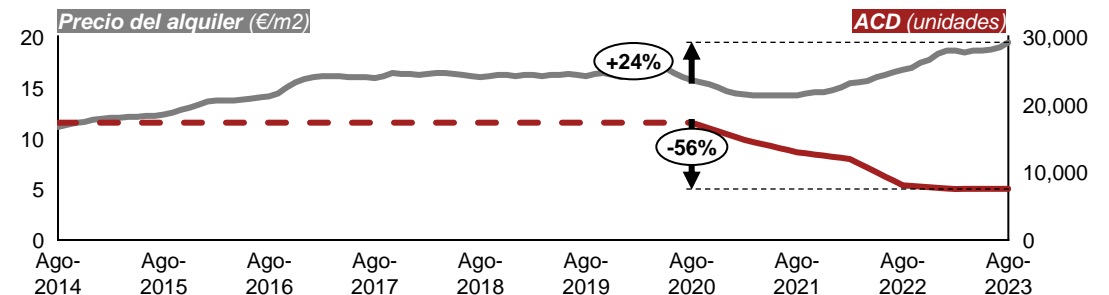
Importancia relativa de las variables predictoras

Proporción de la varianza total del precio de la vivienda explicada, 2018-2023



Evolución de los ACD y del precio del alquiler en Barcelona

Euros por metro cuadrado y unidades ACD, 2014-2023



1

El problema del acceso a la vivienda

1.1 Contexto y objetivo del informe

1.2 Factores que influyen en la demanda

1.3 Desajuste entre oferta y demanda



1

El problema del acceso a la vivienda

1.1 Contexto y objetivo del informe

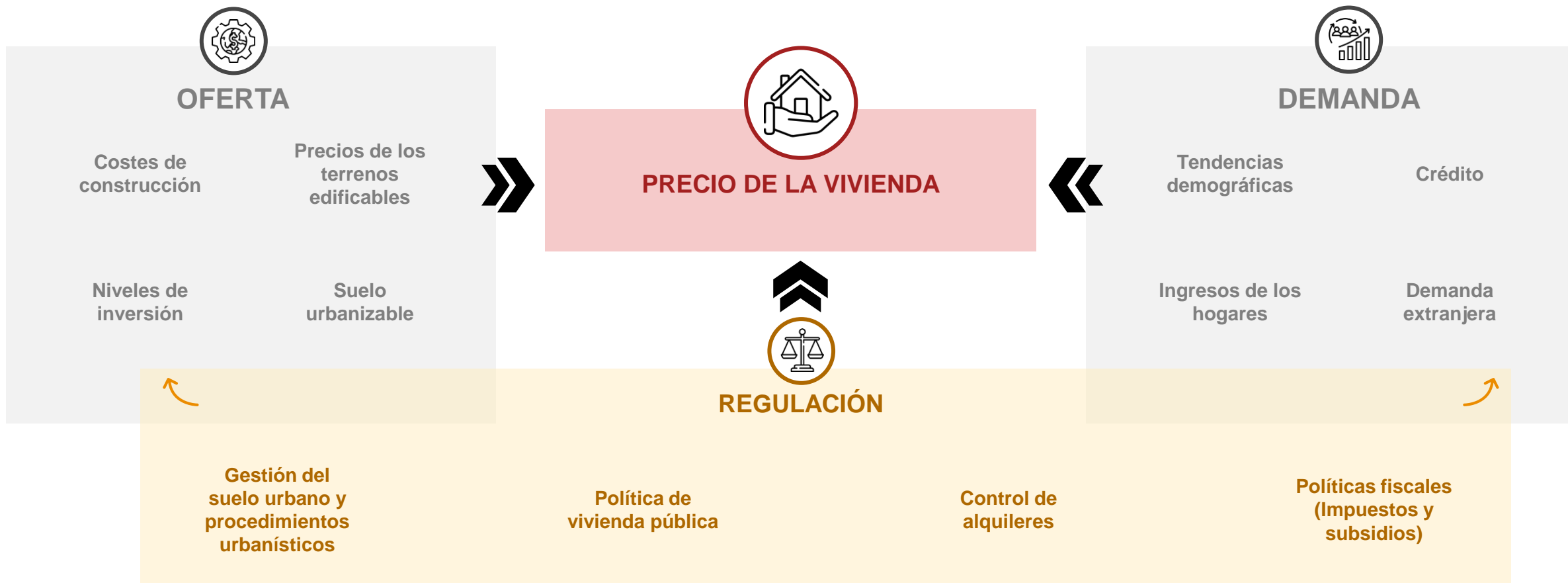
1.2 Factores que influyen en la demanda

1.3 Desajuste entre oferta y demanda



Los precios de la vivienda están influenciados por la interacción de la oferta, las fuerzas de la demanda y las políticas regulatorias

>> Principales factores explicativos que afectan a los precios de la vivienda

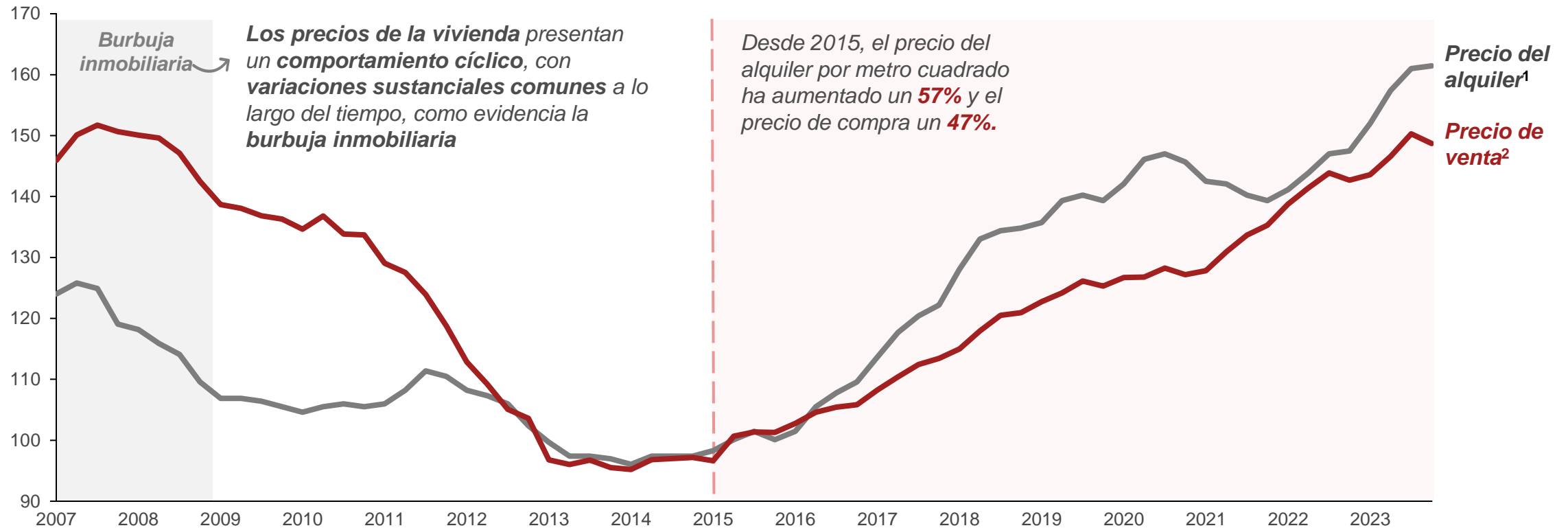


Desde 2015, el precio del alquiler ha aumentado un 57% y el de compra un 47%, destacando el carácter cíclico de los mercados inmobiliarios

>> Evolución de los precios de la vivienda

Evolución de los precios de venta y alquiler en España

Índice (2015=100), 2007 – 2023

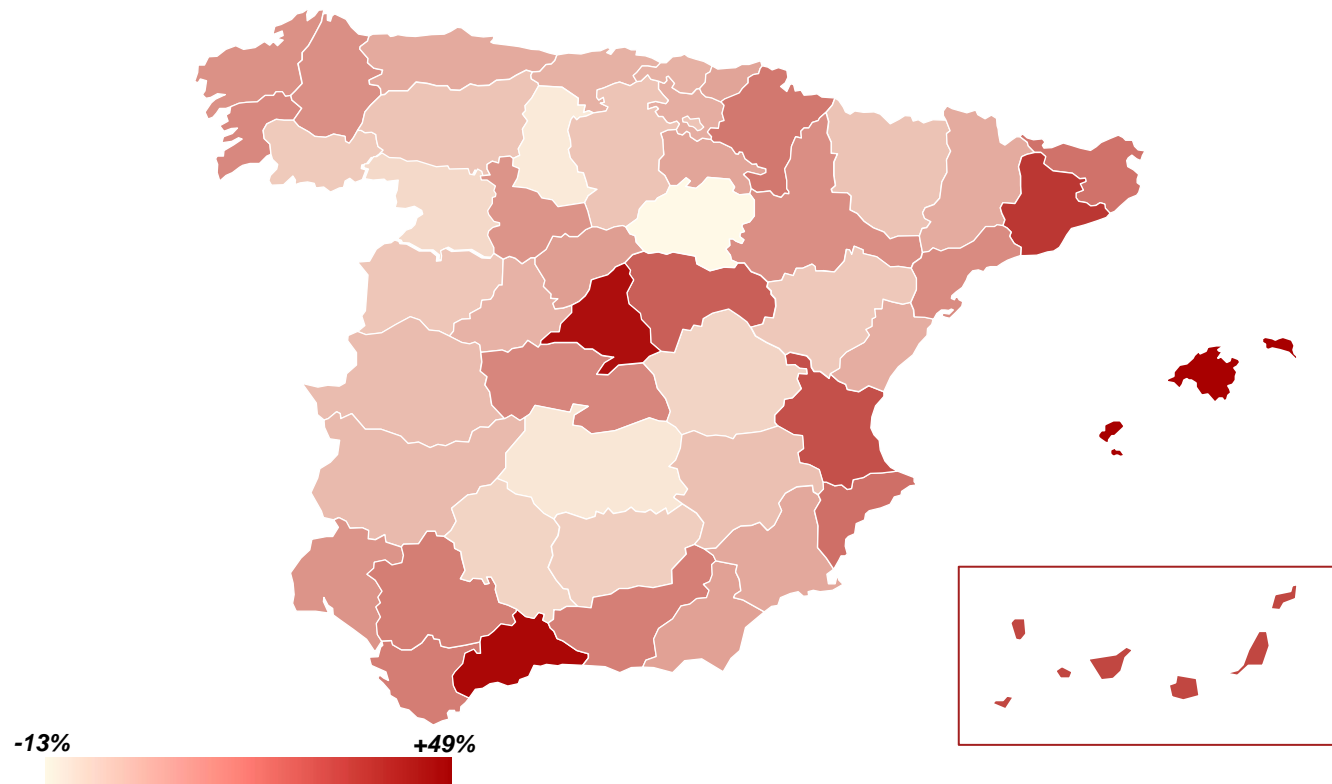


Fuente: Idealista e INE (Instituto Nacional de Estadística). Notas: (1) Para el precio del alquiler, se emplea el índice del precio por metro cuadrado de Idealista. (2) Para el precio de venta se utiliza el índice elaborado por el INE

El aumento de precios ha sido desigual en todas las provincias, con las principales ciudades experimentando el impacto más significativo

>> Evolución de los precios de la vivienda

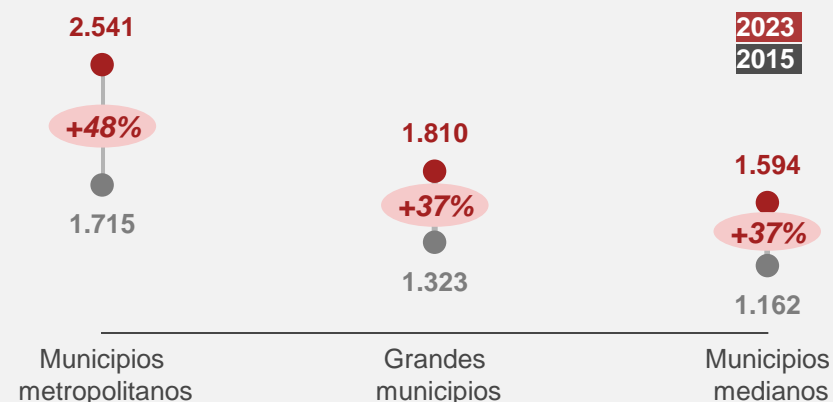
Variación del precio de la vivienda desde 2015 por provincias
Porcentaje, 2015 – 2023



A nivel provincial, se observan **diferencias significativas** en la **tasa de crecimiento** de los precios de compra, lo que genera zonas de alta tensión.

Sin embargo, atendiendo a los municipios de 25.000 habitantes o más, el aumento del precio medio de **compra no solo se explica por municipios metropolitanos** como **Madrid (+53%)** o **Barcelona (+46%)**. En los últimos años, **también se han experimentado aumentos considerables de los precios en municipios grandes y medianos.**

Evolución del precio del m² de compra por tamaño de municipio^{1,2}
Euros por metro cuadrado, 2015 – 2023



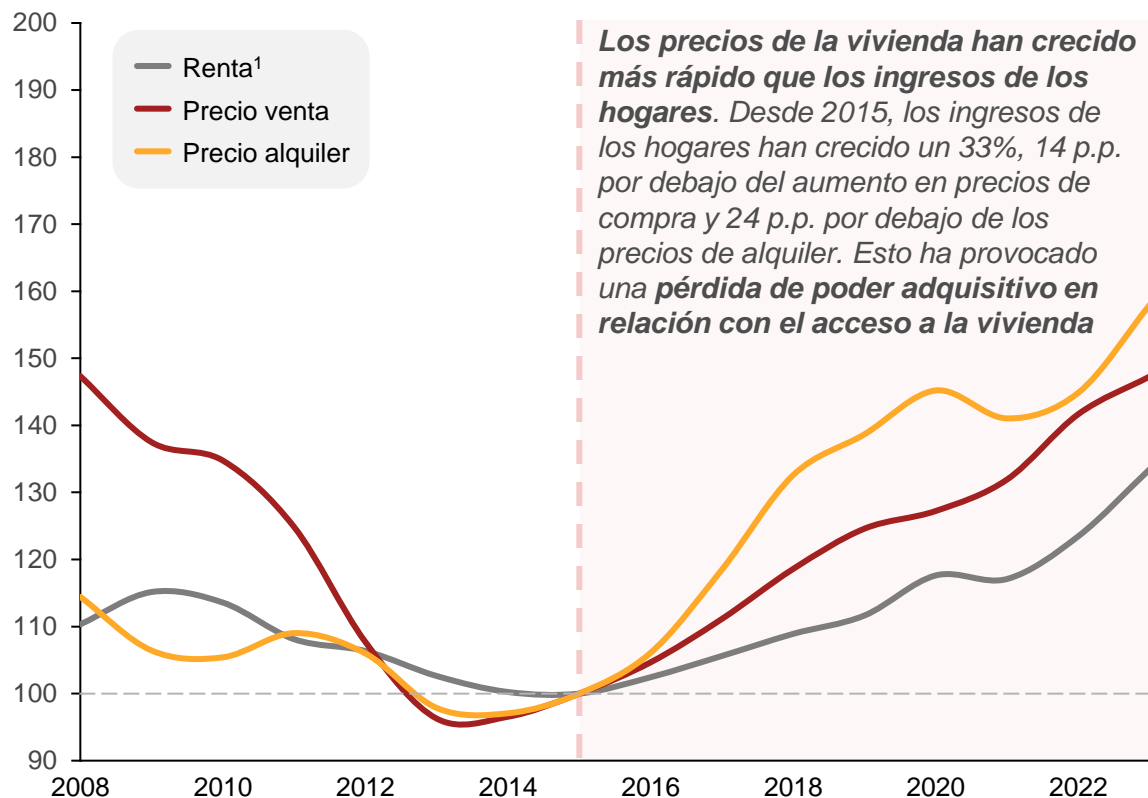
Fuente: Ministerio de Vivienda e INE (Instituto Nacional de Estadística). **Nota:** (1) Para el tamaño de las ciudades se ha considerado su población, estableciéndose tres categorías: Municipios metropolitanos: más de 500.000 habitantes; grandes municipios: entre 100.000 y 500.000 habitantes; y municipios medianos: entre 25.000 y 100.000 habitantes. (2) El precio por municipio se refiere al precio de tasación por metro cuadrado proporcionado por el Ministerio de Vivienda.

El aumento de precios supera los ingresos de los hogares, exigiendo un mayor esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda

>> Acceso a la vivienda

Evolución de la renta de los hogares y de los precios de venta en España

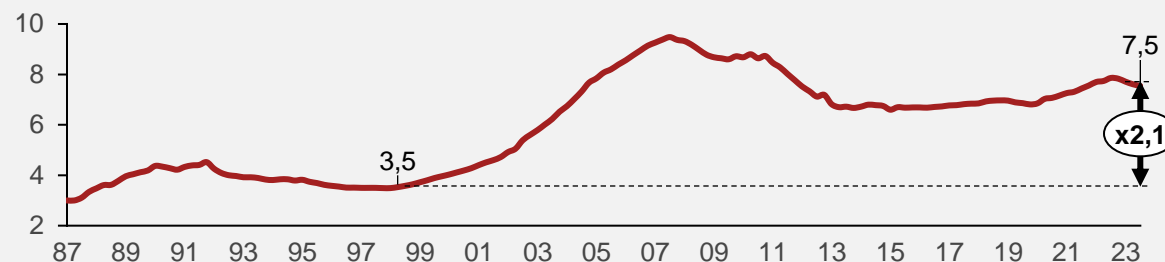
Índice de precios (2015=100), 2008 – 2023



Esto contribuye a agrava la problemática de la asequibilidad de la vivienda, un desafío que comenzó a intensificarse en los primeros años de la década de 2000. **En 2023, el hogar promedio requiere 7,5 veces el salario anual para comprar una vivienda,** acercándose a los niveles observados durante la burbuja inmobiliaria de 2007 y **duplicando los salarios anuales necesarios en 1999.**

Sin embargo, el entorno de **bajos tipos de interés hipotecarios ha mantenido el porcentaje** de la renta anual disponible del hogar medio **asignado a los pagos iniciales de la hipoteca en el 37%².** Aunque esta cifra es superior al 30% registrado en 2015, se mantiene muy por debajo del 55% observado durante la burbuja inmobiliaria.

Número de salarios anuales necesarios para comprar una vivienda



El aumento de los precios del alquiler en relación con los salarios intensifica la ya importante carga del alquiler en España. En 2023, **el 31% de la población dedica más del 40% de sus ingresos al alquiler,** muy por encima de la **media de la UE, que es de aproximadamente el 20%.**

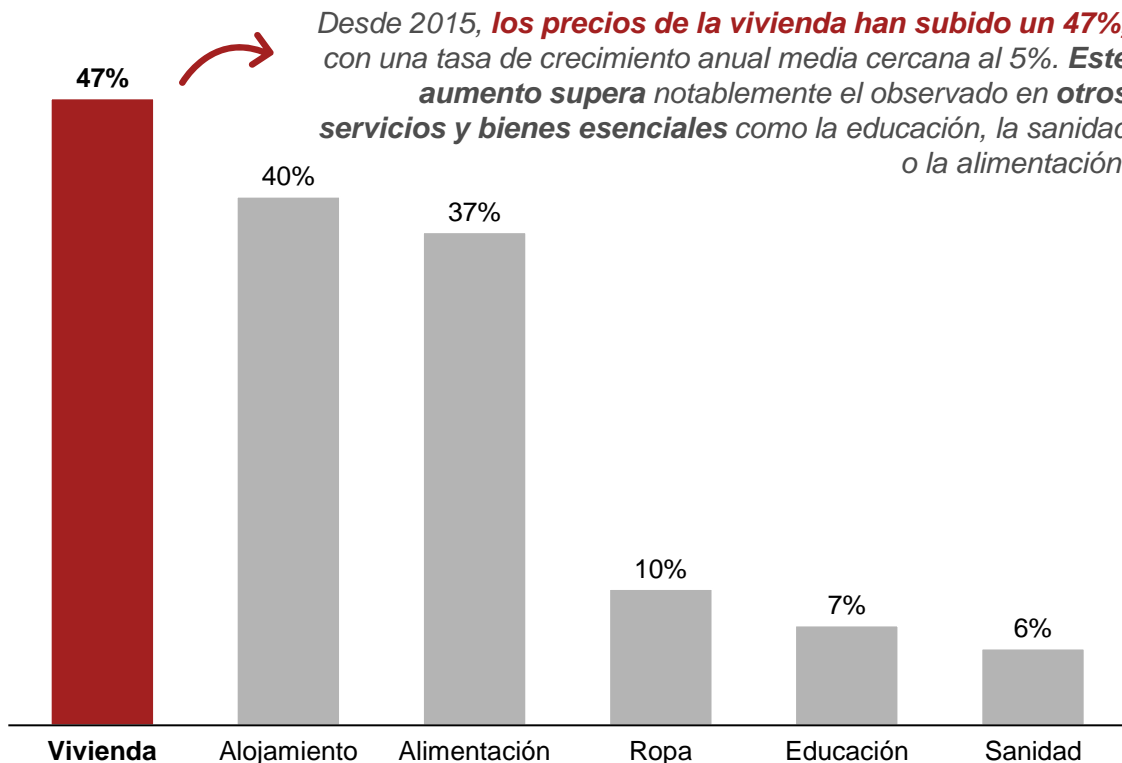
Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística), Idealista y Banco de España. **Nota:** (1) Estas rentas están compuestas por: salarios del trabajo, beneficios/pérdidas del trabajo por cuenta propia, prestaciones sociales, rentas de planes de pensiones privados no relacionados con el trabajo, rentas de capital y patrimonio, transferencias entre hogares, rentas percibidas por menores y el resultado de la declaración del IRPF y del Impuesto sobre el Patrimonio. (2) Esfuerzo teórico anual calculado por el Banco de España como los pagos devengados en el primer año después de adquirir una vivienda tipo financiada con un préstamo estándar que cubre el 80% del valor del inmueble, expresado como porcentaje de la renta anual disponible del hogar medio

Esto revela las presiones en el mercado de la vivienda, lo que supone un desafío para ciudadanos y responsables de la toma de decisiones

>> Preocupación por la vivienda en España

Evolución de los precios de los servicios esenciales

Variación porcentual, 2015 – 2023



Evolución de la preocupación por la vivienda en España

Porcentaje del total de la población española, 2004 – 2024



Este estudio tiene como objetivo comprender las causas de la actual crisis de la vivienda en España y, en particular, el impacto de los ACD

>> Objetivo y alcance del estudio



Análisis de los determinantes y resultados de la crisis inmobiliaria en España



Análisis del impacto de los alojamientos de alquiler de corta duración (ACD) en los mercados de vivienda

Para llevar a cabo los análisis, hemos identificado las siguientes **áreas clave de estudio**.

1

Factores de oferta y demanda en el mercado de la vivienda

2

Tendencias, dinámicas y desafíos en la oferta residencial

3

Volumen y características del suministro del ACD

4

Medición de los factores que afectan a la dinámica de precios

5

Impactos regulatorios en regiones seleccionadas

Fuentes de información

- Estos análisis se basan principalmente en **conjuntos de datos disponibles públicamente** procedentes de **instituciones y organizaciones respetadas**, lo que **garantiza la fiabilidad e integridad** de los datos. Las fuentes utilizadas incluyen, pero no se limitan a:



- El **análisis de los ACD** también se basa en una **encuesta** realizada para **recopilar información cualitativa y cuantitativa** sobre la oferta de STR de una **muestra representativa** en España. La **encuesta está dirigida a propietarios** de una o más residencias que **alquilan sus propiedades como alquileres a corto plazo**

Metodología

Con estas fuentes de información, se utiliza la **econometría** como una herramienta fundamental para analizar y comprender las **dinámicas que influyen en los precios** de la propiedad. La econometría nos permite construir modelos cuantitativos que capturan las **relaciones entre variables**, como los niveles de precios y **las variables de oferta y demanda**. En este estudio hemos utilizado:

Modelo econométrico LMG

Utilizamos este modelo para **cuantificar los factores relevantes** que afectan los **precios de la vivienda a nivel nacional**.

Modelo Probit

Utilizamos este modelo para **hallar los factores tras las diferencias en el crecimiento de precios** entre municipios.

1

El problema del acceso a la vivienda

1.1 Contexto y objetivo del informe

1.2 Factores que influyen en la demanda

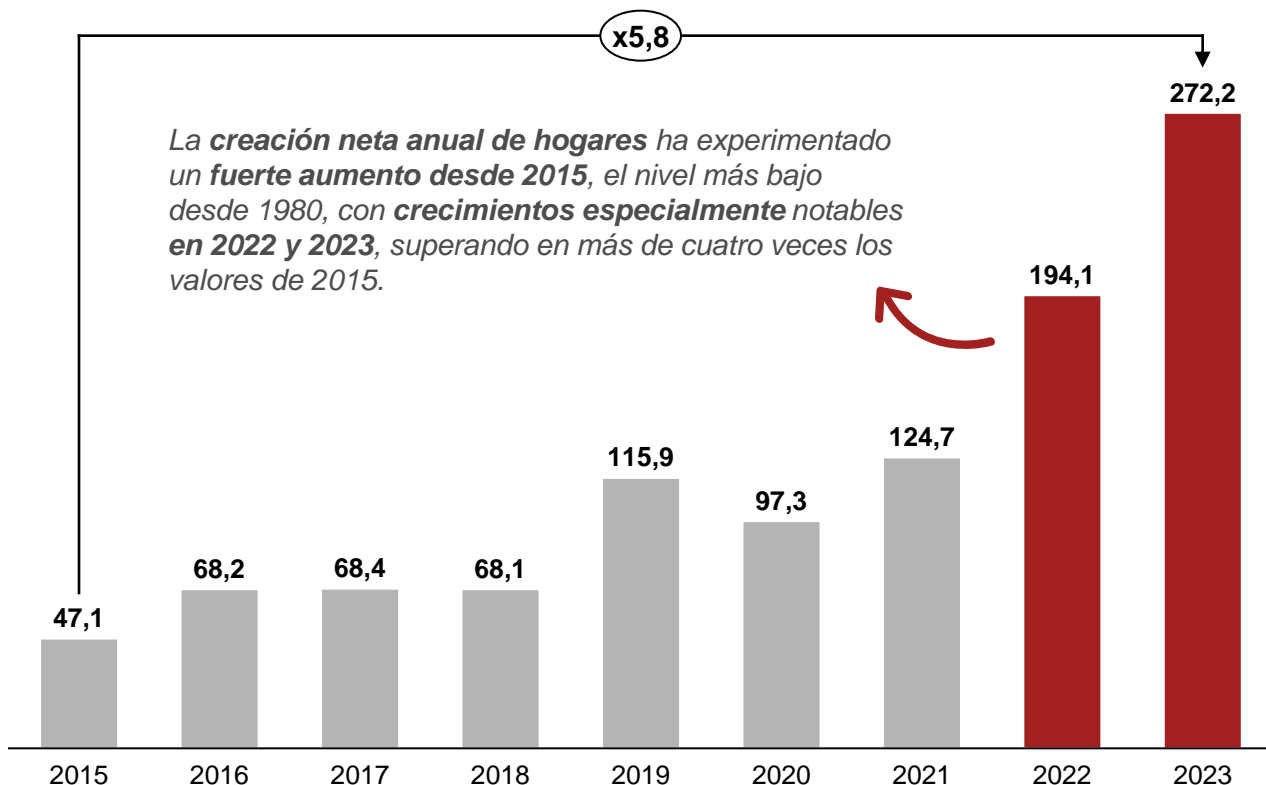
1.3 Desajuste entre oferta y demanda



España ha experimentado un aumento significativo de nuevos hogares, atribuido a la creciente migración y al menor tamaño de los hogares

>> Factores demográficos

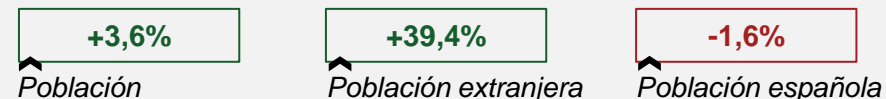
Creación neta de hogares por año
Miles de hogares, 2015-2023



Tendencias demográficas



El crecimiento demográfico desde 2015 es clave para explicar la creciente demanda de vivienda residencial. Este crecimiento se debe principalmente a los importantes saldos de la migración internacional, que se intensificaron a partir de 2022 y han provocado un aumento de la formación neta de hogares.



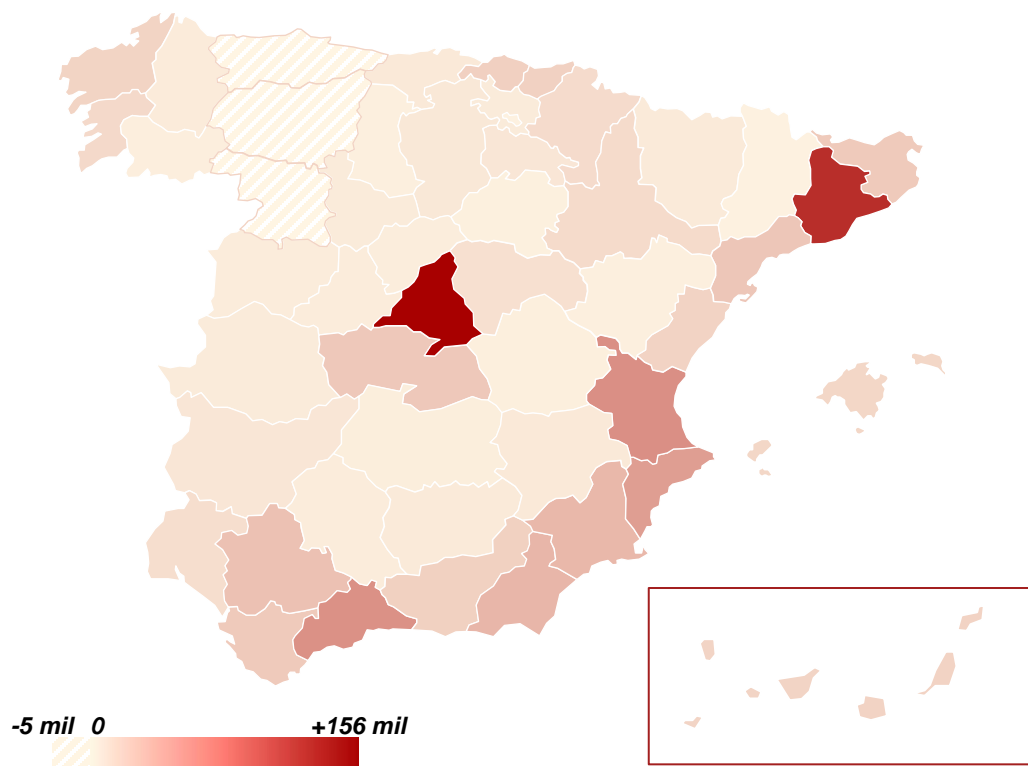
La creciente demanda de vivienda también se debe a la tendencia hacia un menor tamaño medio de los hogares. En 2023, el tamaño medio de los hogares en España fue de 2,5 personas, frente a las 2,86 de 2001 y las 3,59 de 1981. La disminución del tamaño de los hogares se debe al retraso en la independencia, la disminución de las tasas de fertilidad por persona y el envejecimiento de la población.

Las tasas de crecimiento de la población y los hogares varían según la región, lo que da lugar a grandes diferencias en la demanda de vivienda

>> Factores demográficos

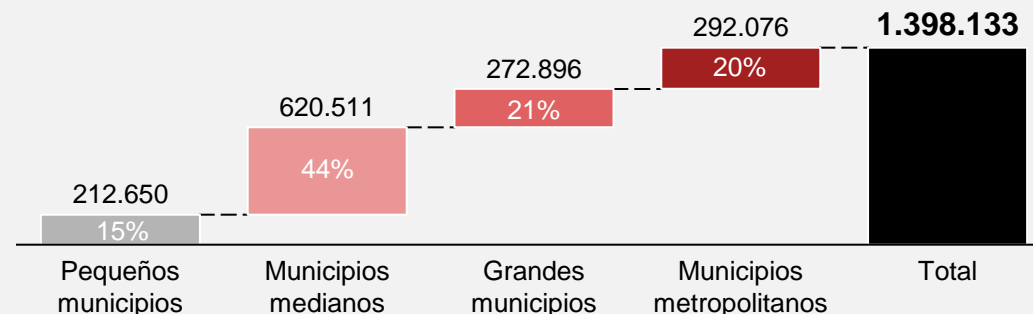
Variación del número de hogares por provincias en España

Hogares, 2015-2023



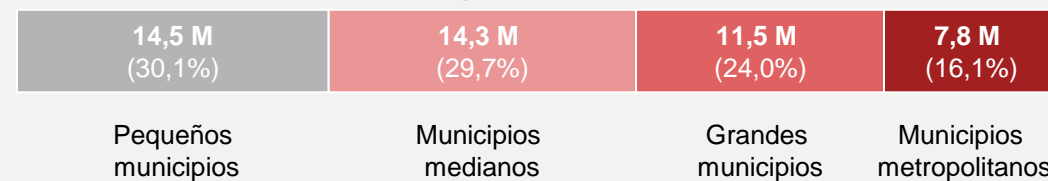
En los últimos 8 años, la **población española ha aumentado en 1,4 millones**. A pesar de representar el 30% de la población total, **los municipios pequeños** contribuyen solo con el 15% del aumento total, indicando un **crecimiento más lento**.

Crecimiento poblacional por tamaño municipal (De 2015 a 2023)



Distribución de la población por municipios (2023)

Población española: 48.022.515 habitantes

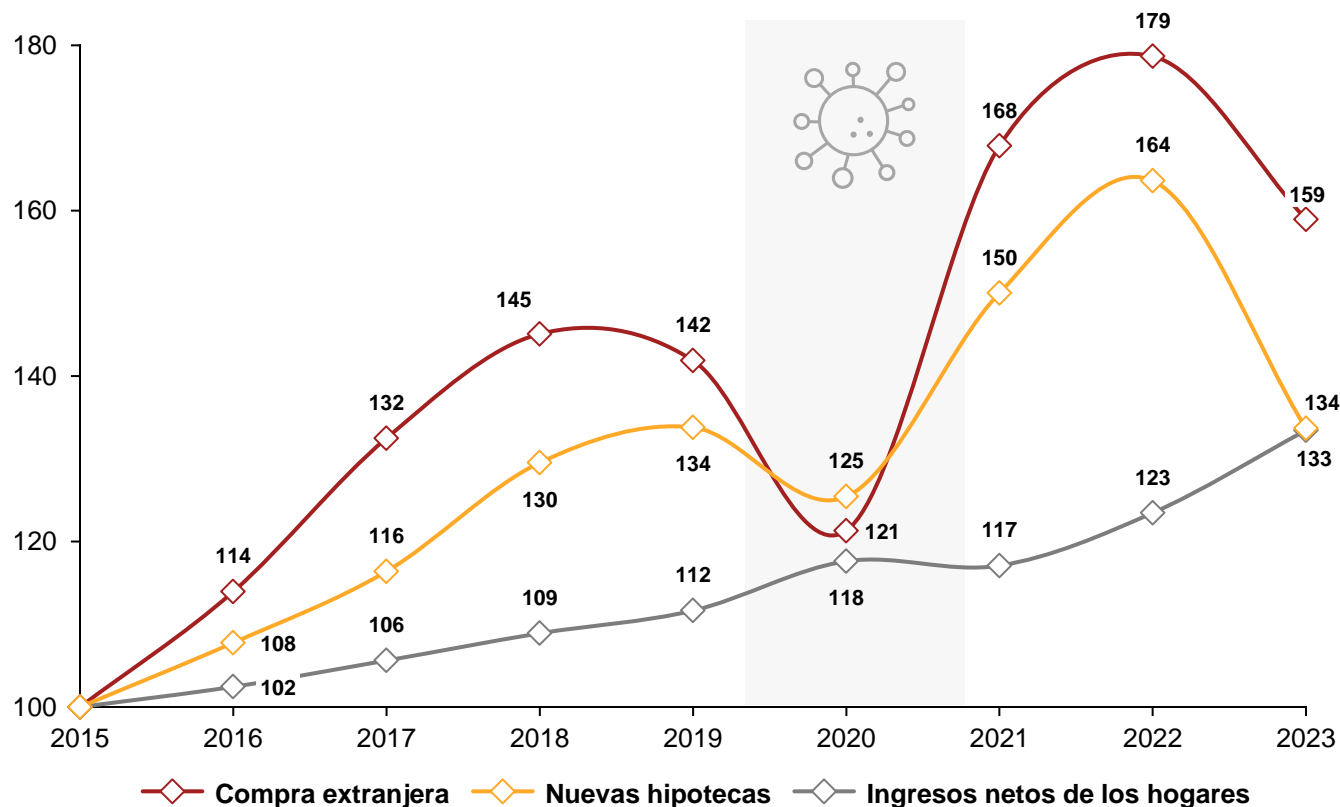


A pesar de la volatilidad macroeconómica, las variables clave que influyen en la demanda de vivienda han aumentado desde 2015

>> Factores macroeconómicos

Evolución de los principales factores macroeconómicos

Índice (2015=100), 2015 – 2023



+79% La compra extranjera de vivienda en España ha **aumentado sustancialmente**, alcanzando un pico con un aumento del 79% en comparación con el año 2015. Además, su **participación en el total de compras ha aumentado** en 2 p.p., superando ahora el 15%, resaltando la **importancia de la demanda internacional** en el mercado inmobiliario.

+34% En los últimos años, el **volumen de nuevas hipotecas se ha disparado**, alcanzando en 2023 un nivel un **34% mayor** que en 2015. La **evolución** del volumen de hipotecas **se debe** en parte a los **bajos tipos de interés hasta 2022**, seguidos de un **fuerte aumento en 2023**. No obstante, las **expectativas de futuros recortes** de tipos sugieren que esta **variable continuará ejerciendo presión** sobre los precios del mercado

+33% Desde 2015, se ha producido un aumento del 33% en los **ingresos netos de los hogares**. Esta mayor renta disponible permite a los hogares **destinar más fondos a la compra de viviendas o al servicio de las hipotecas**, lo que contribuye a la **presión al alza** sobre la **demanda de vivienda**.

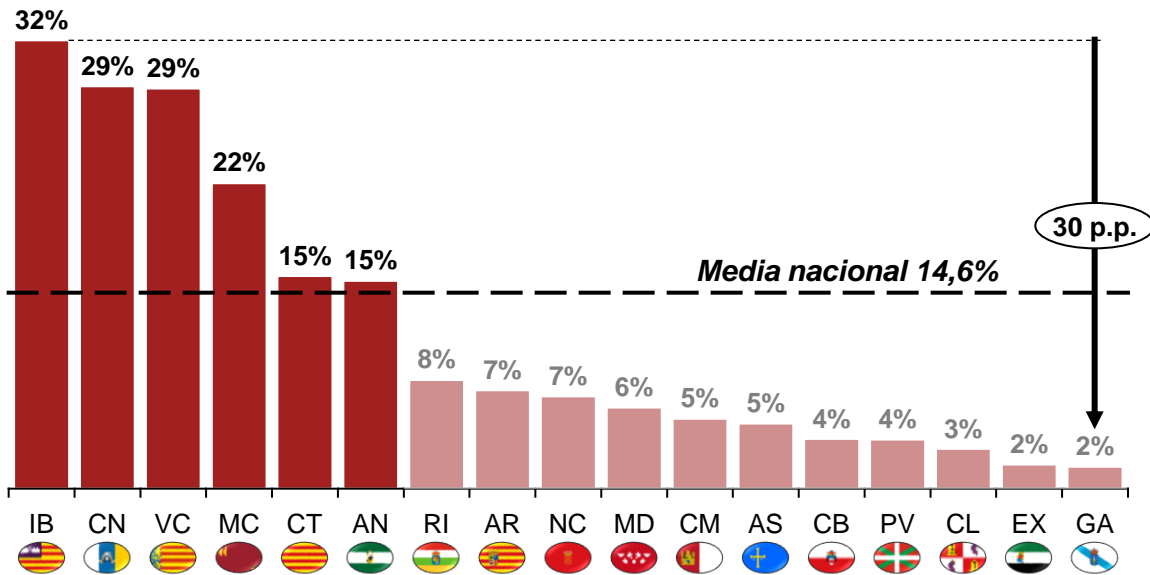
Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística) y Registradores de España. **Nota:** (1) Estas rentas están compuestas por: salarios del trabajo, beneficios/pérdidas del trabajo por cuenta propia, prestaciones sociales, rentas de planes de pensiones privados no relacionados con el trabajo, rentas de capital y patrimonio, transferencias entre hogares, rentas percibidas por menores y el resultado de la declaración del IRPF y del Impuesto sobre el Patrimonio.

Las diferencias regionales en los ingresos de los hogares y la demanda extranjera dan forma a la demanda de vivienda en toda España

>> Factores macroeconómicos

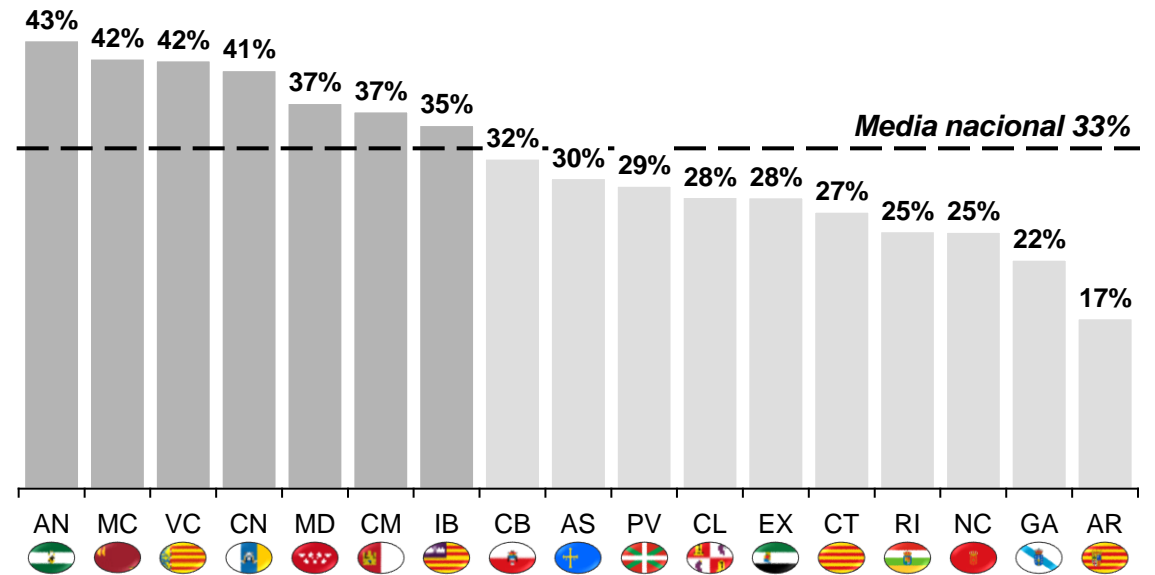
Porcentaje de viviendas compradas por extranjeros
Porcentaje, 2023

El porcentaje de **viviendas adquiridas por extranjeros varía** significativamente entre **las diferentes regiones** de España. En particular, **las comunidades** a lo largo de la **costa mediterránea** y las **islas** exhiben **niveles más altos de demanda extranjera**.



Aumento de los ingresos netos de los hogares
Porcentaje, 2015-2023

También hay **disparidades significativas** en el **crecimiento de los ingresos de los hogares** entre 2015 y 2023 en toda España, con **regiones del norte** como Aragón, Galicia, Navarra y La Rioja que experimentan aumentos **por debajo de la media**.



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística) y Registradores de España.

1

El problema del acceso a la vivienda

1.1 Contexto y objetivo del informe

1.2 Factores que influyen en la demanda

1.3 Desajuste entre oferta y demanda

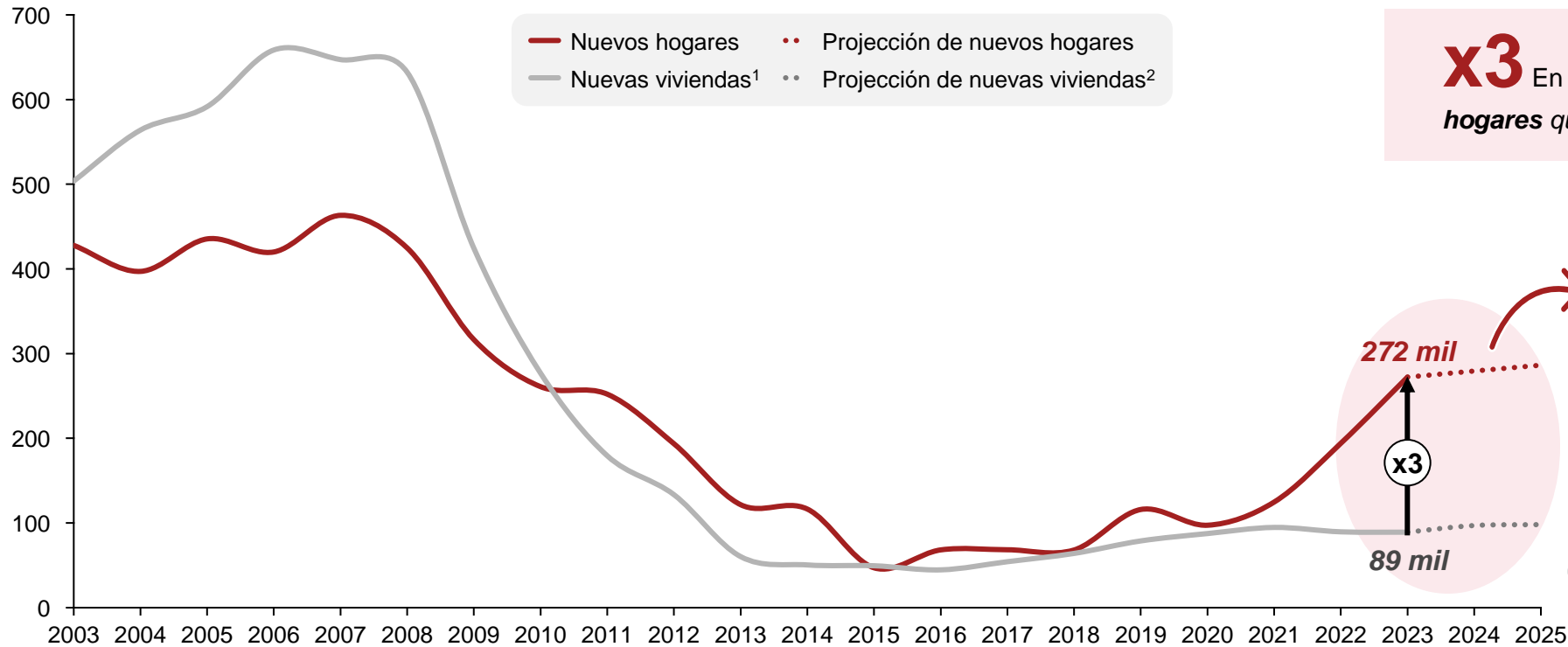


La creciente demanda y el estancamiento de la oferta han provocado un desajuste en el mercado, con 3 veces más nuevos hogares que viviendas

>> Desajuste entre la oferta y la demanda

Evolución de las nuevas viviendas y los nuevos hogares en España

Miles de viviendas y hogares, 2003 – 2025



x3 En 2023 *se han creado tres veces más hogares que viviendas.*

Parece probable que esta tendencia continúe a corto plazo, ya que el número de viviendas iniciadas, que pronto se incorporarán al mercado, sigue siendo insuficiente.

*El número de **nuevos hogares en los próximos años seguirá siendo significativamente superior a la oferta de nuevas viviendas.***

En la siguiente sección se examina la evolución de la oferta y sus principales determinantes

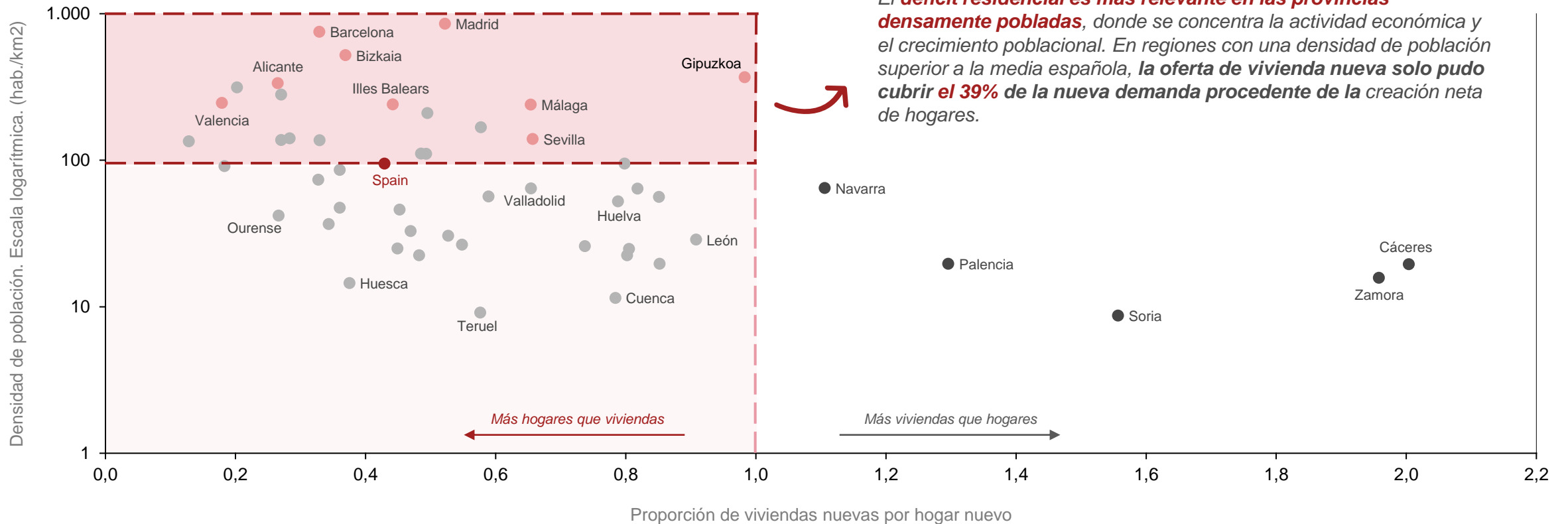
Fuentes: INE (Instituto Nacional de Estadística) y Ministerio de Vivienda. **Nota:** (1) Las nuevas unidades de vivienda incluyen tanto viviendas de mercado libre terminadas como certificaciones finales de viviendas protegidas. (2) Para la proyección de vivienda a los próximos dos años, se muestran las unidades habitacionales iniciadas dos años antes.

Este desajuste es mayor en las provincias densamente pobladas, lo que indica una oferta de vivienda insuficiente en zonas de alta demanda

>> Desajuste entre oferta y demanda por provincias

Relación entre viviendas nuevas y hogares nuevos y densidad de población por provincias

Proporción de viviendas nuevas por hogar y habitante por km2, 2023



2

Oferta Residencial

2.1 Creación de vivienda

2.2 Uso de viviendas existentes



2

Oferta Residencial

2.1 Creación de vivienda

2.2 Uso de viviendas existentes



La oferta de vivienda depende de factores que influyen en la construcción de nuevos hogares y en el uso del parque existente

>> Impulsores de la oferta de vivienda



Creación de viviendas

La construcción de viviendas incrementa la oferta al añadir nuevas unidades al mercado

≡ La construcción de viviendas está influenciada por:



Coste/beneficio de construcción

Los costes altos y los bajos beneficios desalientan la inversión privada en viviendas



Apoyo público

El Estado puede incentivar la creación viviendas incluso donde no es rentable para inversores privados.



Suelo urbanizable

La limitada disponibilidad de suelo urbanizable restringe la expansión de las urbanizaciones



Uso de vivienda existente

La oferta de viviendas puede incrementarse integrando el parque existente que antes no estaba disponible

≡ El uso del parque de viviendas está influenciado por:



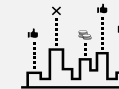
Estructura de propiedad

La propiedad en el mercado de viviendas influye en la oferta y en la respuesta del mercado.



Calidad de la vivienda

Viviendas inadecuadas y a reformar reducen la disponibilidad de unidades habitables.



Tipos de viviendas.

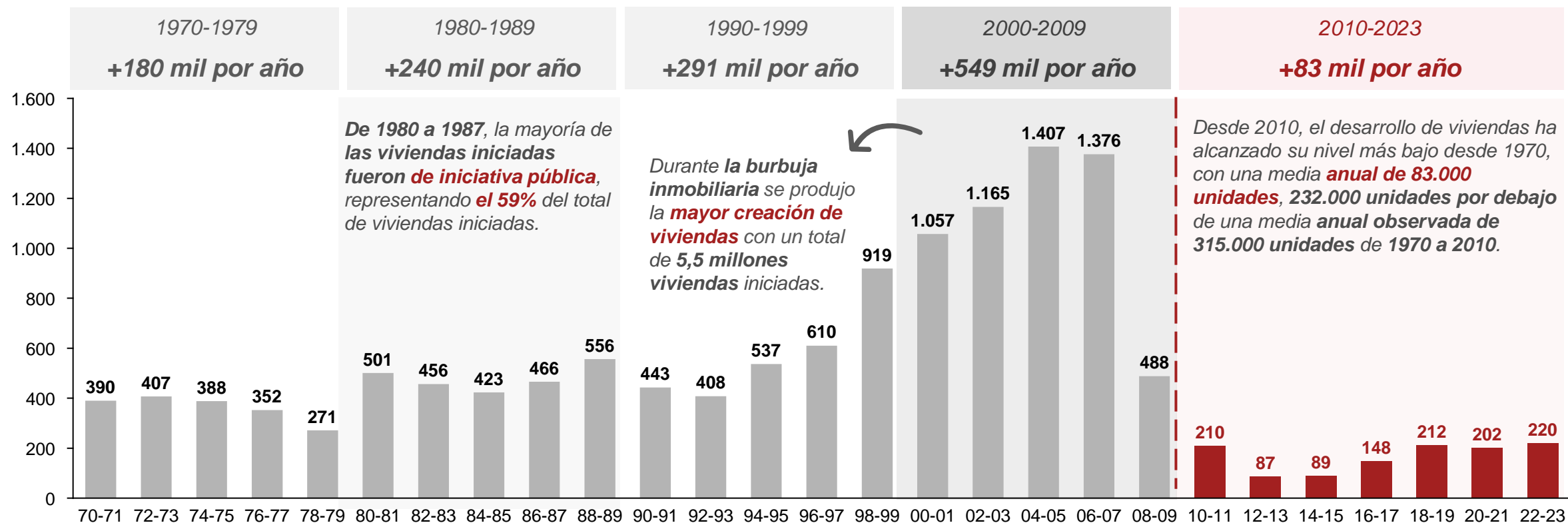
Las casas vacías, las residencias secundarias y los ACD son fuentes potenciales de oferta de viviendas.

La creación de viviendas durante la última década ha sido la más baja desde 1970, con una media de 83 mil viviendas iniciadas por año

>> Evolución de la oferta de vivienda nueva en España

Número de viviendas iniciadas en España

Miles de viviendas. 1970 - 2023



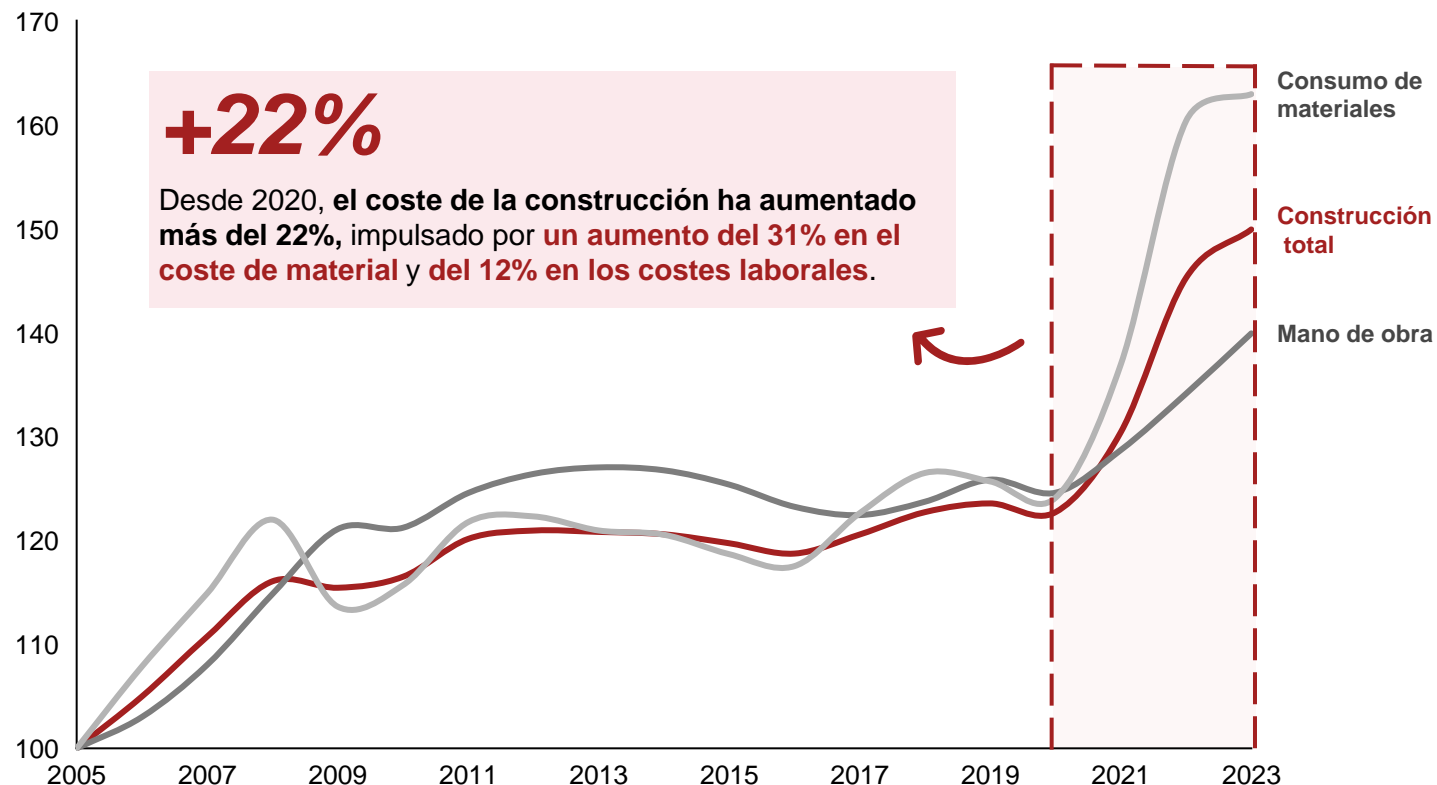
Fuentes: Banco de España.

Los bajos niveles de construcción se deben en parte a un aumento del 22% en costes, por falta de mano de obra y encarecimiento de materiales

>> Coste de la construcción

Evolución de los precios de la construcción y sus componentes en España

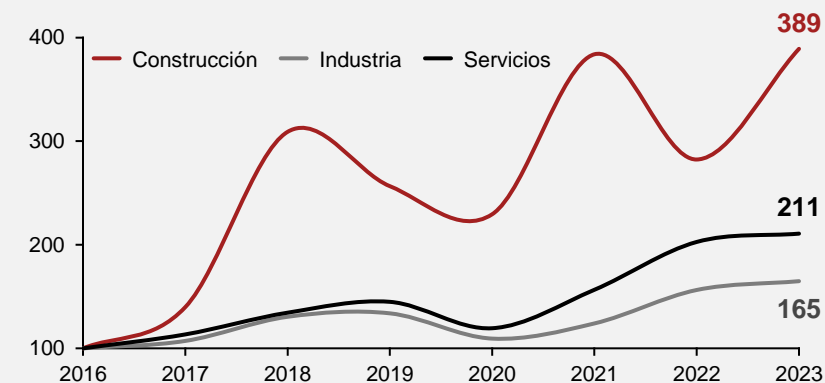
Índice de precios (2005=100), 2005 – 2023



El **mercado laboral en el sector de la construcción** presenta una **importante escasez de trabajadores**, más pronunciada que en otros sectores. El **número de vacantes sin cubrir** en el sector de la construcción **casi se ha cuadruplicado desde 2016**, más del doble del aumento general en todos los sectores.

Evolución de las vacantes por sectores

Índice (2016=100), 2016 – 2023

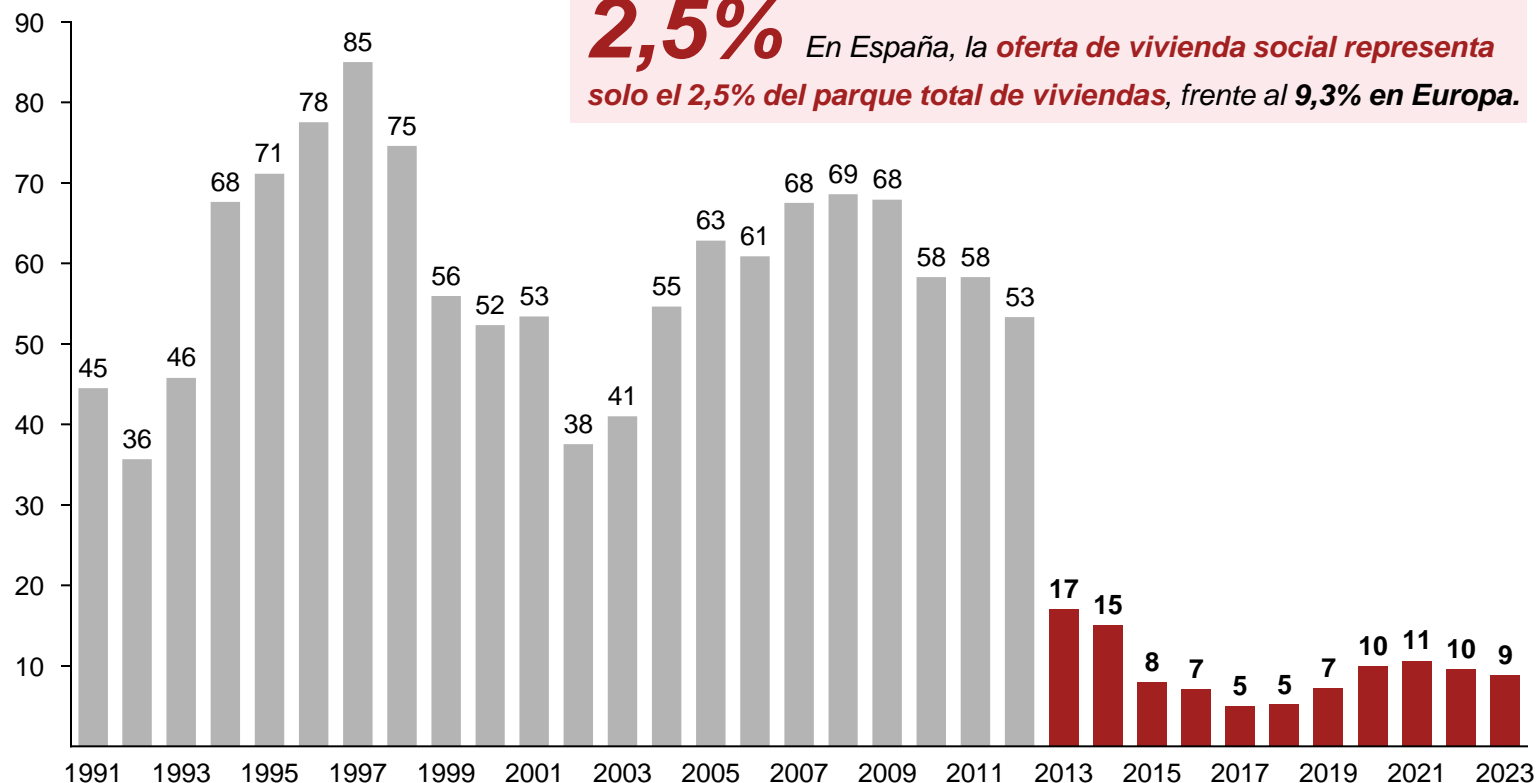


Además, la reducción sustancial en la construcción pública ha impactado negativamente los niveles de creación de vivienda

>> Vivienda pública

Evolución anual de las viviendas sociales terminadas

Miles de viviendas, 1991 – 2023

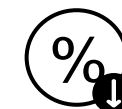


2,5% En España, la oferta de vivienda social representa solo el 2,5% del parque total de viviendas, frente al 9,3% en Europa.

Falta de apoyo público a la vivienda



En la última década, la construcción de vivienda social ha disminuido a una media anual de 9.414 unidades, un **84% menos** que la media de las dos décadas anteriores



La proporción de viviendas sociales sobre las nuevas construcciones ha disminuido del **40%** de las unidades construidas en 2013 a **menos del 10%** en 2023.



La proporción de viviendas de alquiler social se sitúa en **solo el 1% del total**, **7 puntos porcentuales menos** que la media de la UE.

Diferentes administraciones públicas han anunciado múltiples planes de construcción de viviendas enfocados a la vivienda social o de alquiler asequible para aumentar las cifras de vivienda protegida.

Fuentes: Eurostat y Ministerio de Vivienda.

Esta reducción de la construcción de vivienda social ha afectado a todas las regiones, incluidas las zonas de alta demanda

>> Vivienda pública por provincia

Variación de la creación de vivienda social 2013-2023 vs. niveles 1991-2012 por provincias

Viviendas por año, 1991 - 2012 vs 2013 - 2023



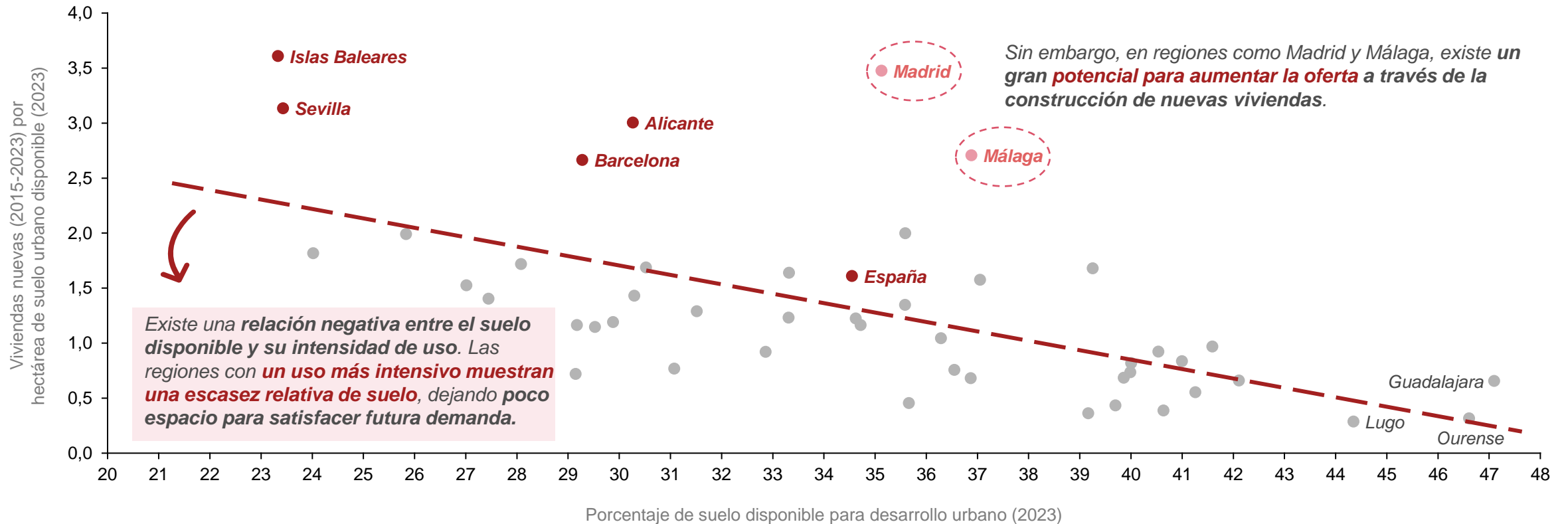
Fuentes: Ministerio de Vivienda.

La escasez de suelo es un problema relevante en las regiones con un uso intensivo del suelo, limitando el desarrollo de nueva vivienda

>> Suelo disponible para desarrollo urbano

Suelo disponible para el desarrollo urbano y su intensidad de uso por provincia

Porcentaje de suelo disponible para desarrollo urbano y vivienda nueva por hectárea de suelo urbano disponible, 2015 – 2023



Fuente: Catastro y Ministerio de Vivienda. Nota: Para el suelo disponible para el desarrollo urbano, se ha considerado el suelo urbano no edificado.

2

Oferta Residencial

2.1 Creación de vivienda

2.2 Uso de viviendas existentes



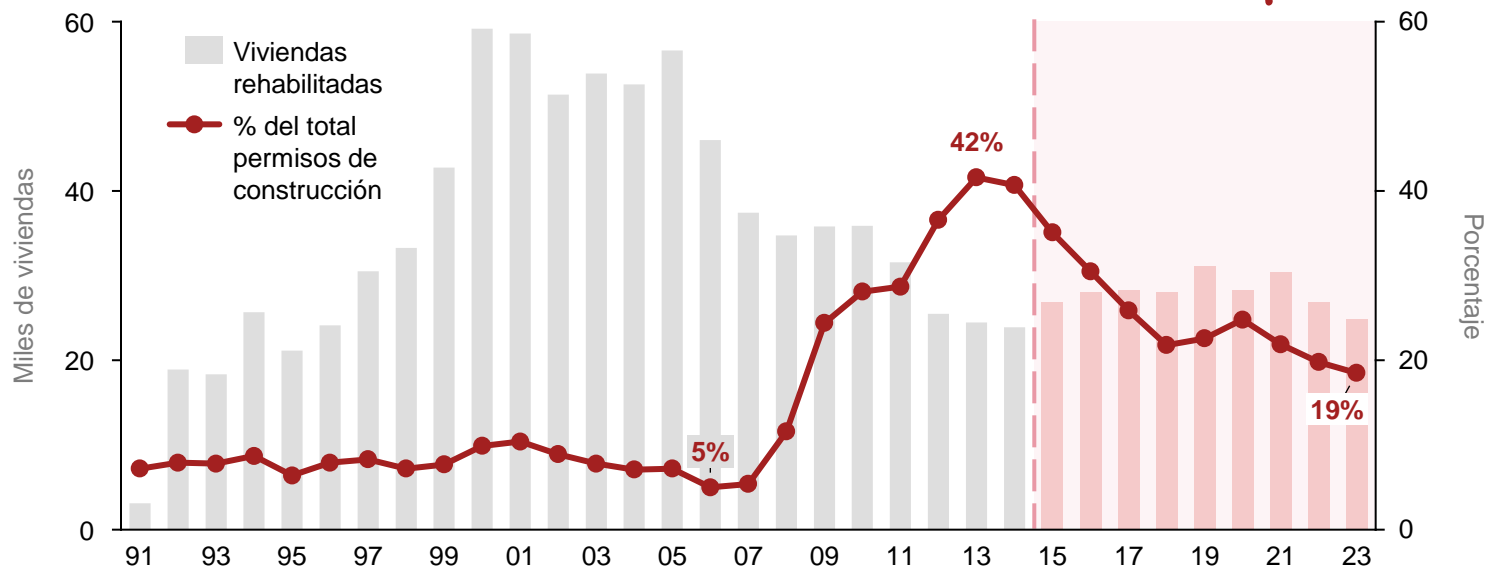
La baja actividad en la rehabilitación de viviendas ha restringido su disponibilidad y ha pospuesto futuras necesidades renovación

>> Rehabilitación de viviendas

Evolución de la rehabilitación de viviendas y su cuota en el total de licencias de construcción¹

Miles de viviendas y porcentaje, 1991-2023

Tras la crisis inmobiliaria de 2008, la rehabilitación ganó relevancia ante el estancamiento en la oferta de nueva vivienda. Sin embargo, **con el leve aumento en la oferta, la proporción de viviendas rehabilitadas cayó del 42% en 2013 al 19% en 2023**, estancándose en unas **27 mil unidades anuales en términos absolutos**.



20% de las personas

Las necesidades de rehabilitación surgen de las condiciones de las viviendas actuales. Casi **una de cada cinco personas** en España **reside en viviendas inadecuadas, barrios marginales o asentamientos informales**.

7 millones

La mejora de la eficiencia energética será esencial en el futuro. Para 2050, casi **7 millones de hogares deben ser renovados** para cumplir con los estándares europeos de eficiencia energética. Esto equivale a una **media de 270 mil viviendas al año**, lejos de la media actual de 27 mil.

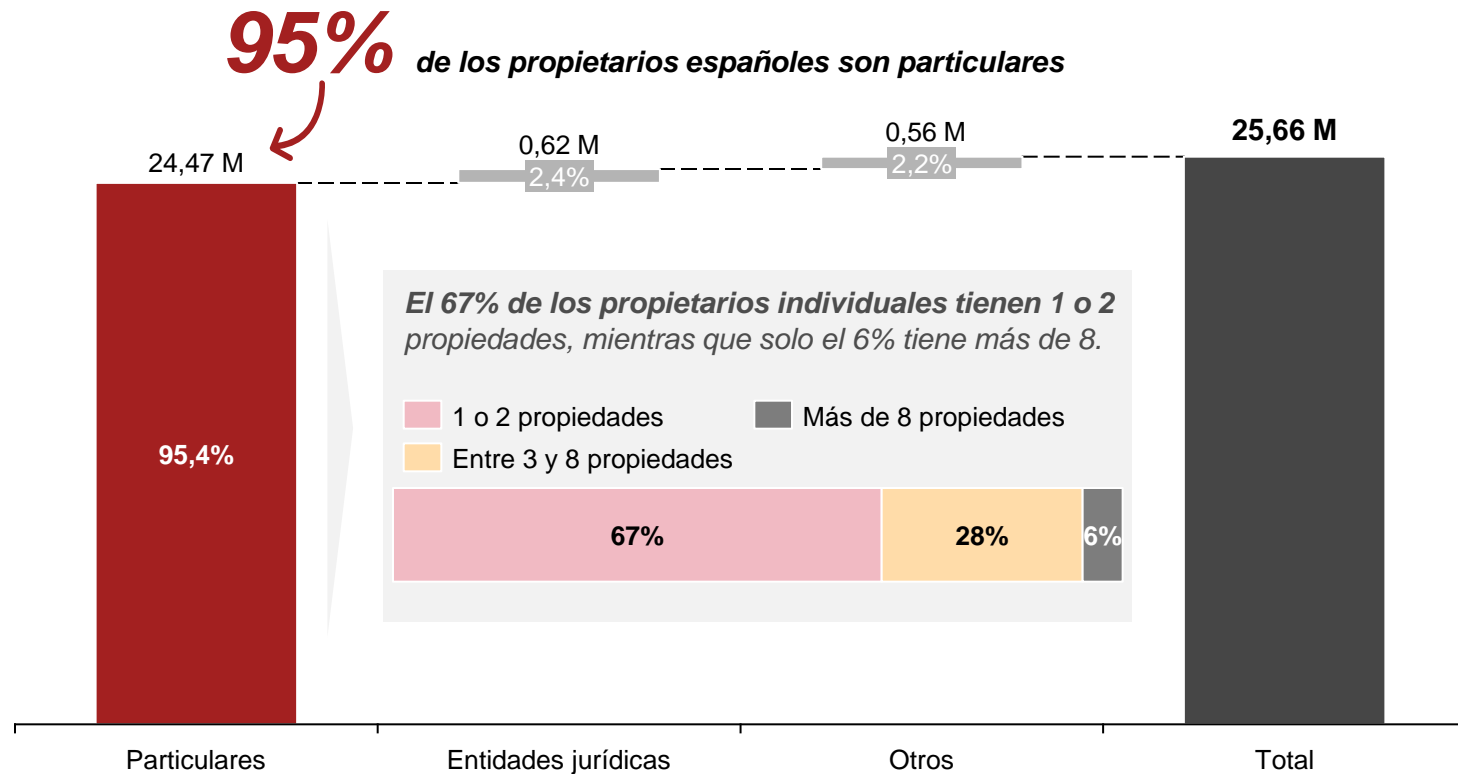
Fuentes: Ministerio de Vivienda e INE (Instituto Nacional de Estadística). Nota: (1) Para el total de permisos de construcción, se ha considerado la suma de viviendas de nueva creación y viviendas rehabilitadas.

El parque inmobiliario español está muy fragmentado, con 25,66 millones de propietarios, de los cuales el 95% son particulares

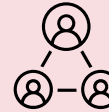
>> Estructura de propiedad

Estructura de propiedad de los bienes inmuebles¹

Millones de propietarios, 2024



La **alta proporción** de **propietarios individuales**, a menudo con pocas propiedades cada uno, contribuye a una **oferta fragmentada**.



A diferencia de las entidades corporativas con procesos de toma de decisiones centralizados, **los propietarios individuales basan** sus **decisiones** en **circunstancias personales, preferencias y limitaciones financieras**.



La **oferta de vivienda** de **propietarios individuales** muestra una **respuesta limitada a los cambios del mercado**, lo que resulta en una **menor flexibilidad de la oferta**.



La implementación de **políticas y las iniciativas de desarrollo urbano** en mercados fragmentados se ve obstaculizada por **las complejidades de la coordinación con los propietarios individuales**.

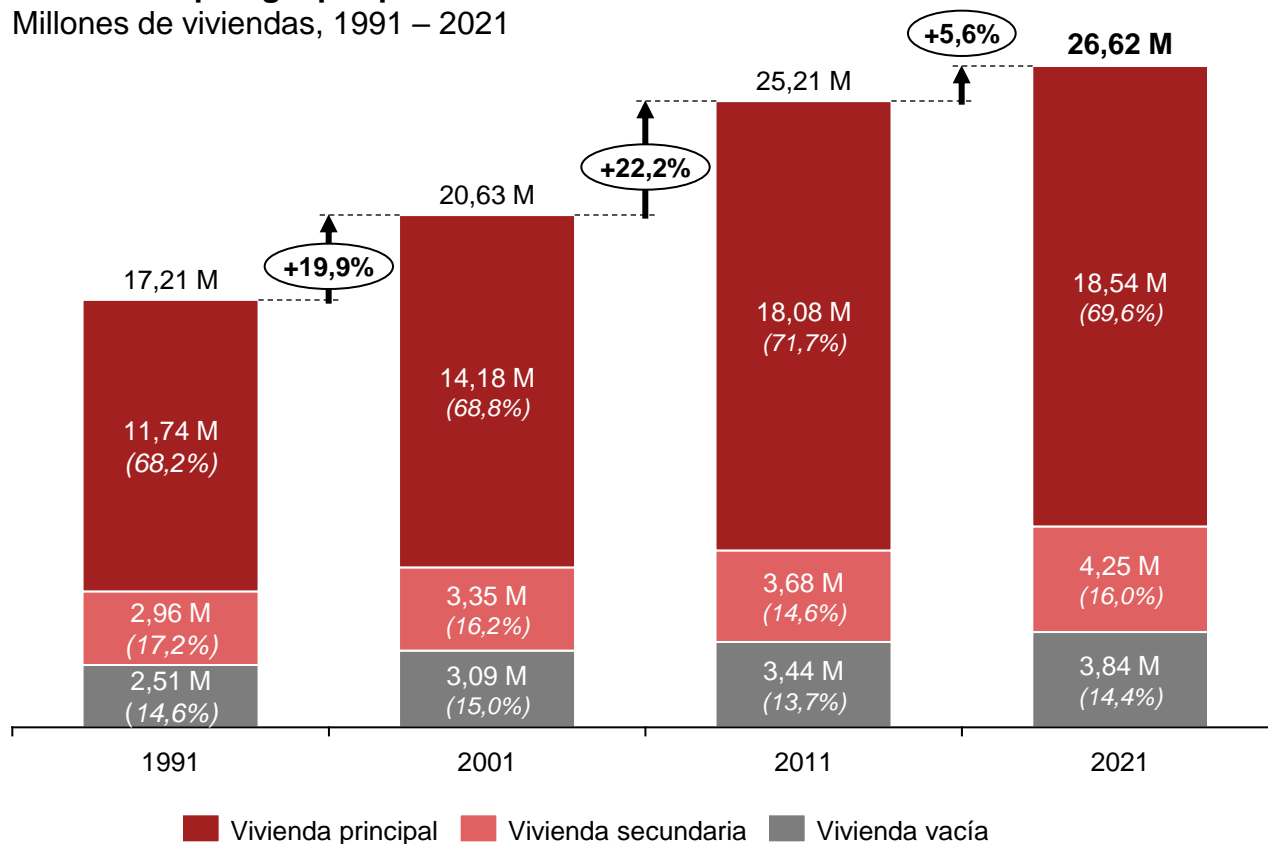
Fuentes: Catastro. **Nota:** (1) La estructura de propiedad se relaciona con bienes raíces urbanos, designados principalmente para fines residenciales, pero que también abarcan otros usos como estacionamiento, comercial, industrial, oficinas y otros.

Las viviendas vacías representan más del 14% del total del parque de viviendas español, lo que reduce la oferta de vivienda disponible

>> Distribución de las viviendas según su tipología

Evolución tipología parque de vivienda

Millones de viviendas, 1991 – 2021



En 2021 se identificaron más de 26 millones de viviendas en España, de las que 18,5 millones eran viviendas principales.



La proporción de viviendas secundarias se ha mantenido en torno al 16% del parque total.



Desde 2011, el número de viviendas vacías¹ ha aumentado en 394.000 unidades.

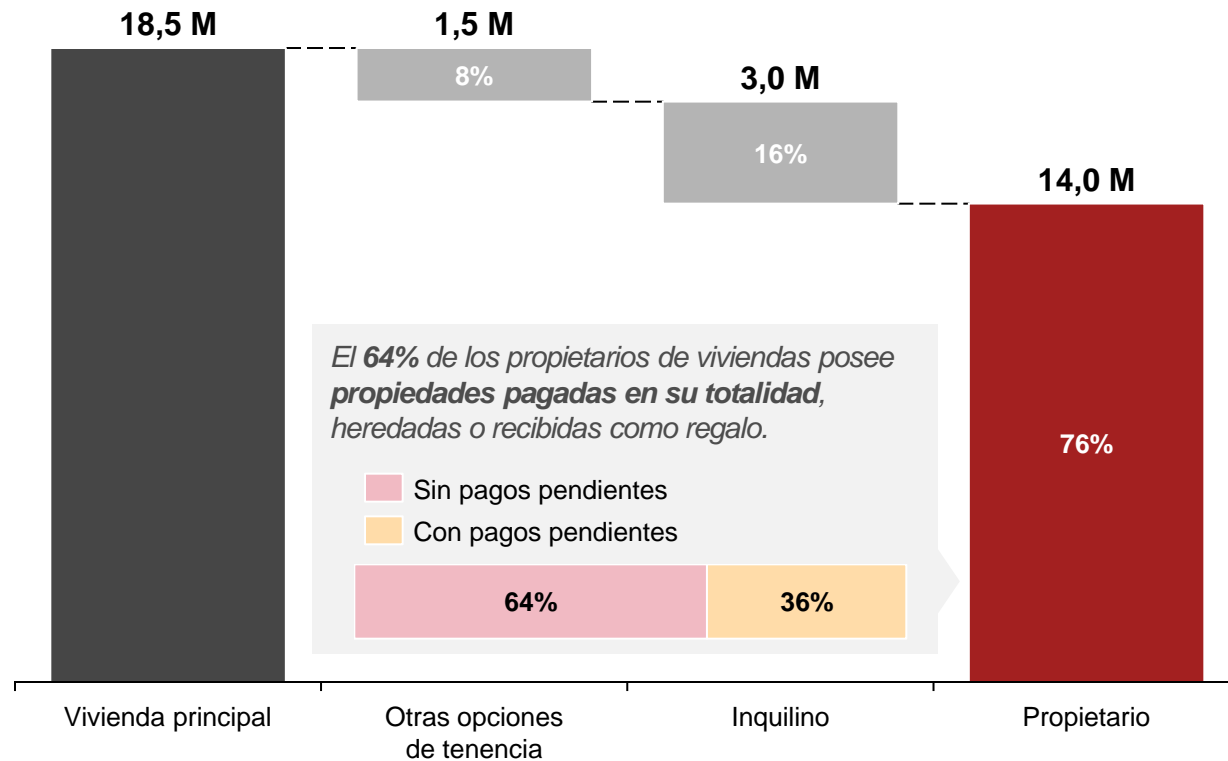
Fuentes: INE (Instituto Nacional de Estadística). **Notas:** (1) Para efectos del Censo 2021, se ha definido vivienda vacía como aquella que no cuenta con contrato de suministro de energía eléctrica o cuyo consumo total registrado en el año anterior fue inferior al de una vivienda media en el mismo municipio si estuviera ocupada durante 15 días a lo largo del año. Durante los años anteriores, una vivienda familiar se considera desocupada o vacía cuando no es la residencia habitual de ninguna persona y no es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie.

El alto porcentaje de españoles propietarios de sus residencias en España, 75%, puede limitar el dinamismo del mercado de alquiler

>> Vivienda principal

Viviendas principales por tipo de tenencia

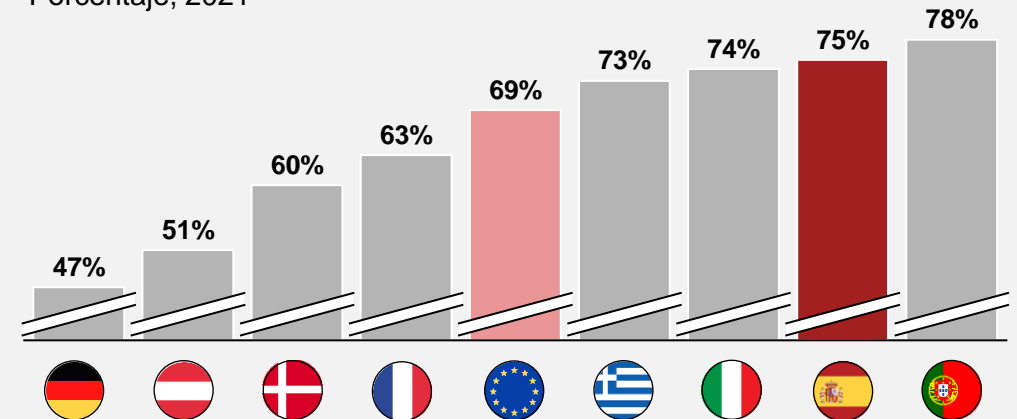
Millones de viviendas, 2021



En España, **el 76% de las personas son propietarios de sus viviendas**, el 16% son inquilinos y el 8% viven bajo otro tipo de acuerdos. La **proporción de propietarios** en España **supera** la **media de la UE-27**. Una mayor proporción de propietarios de viviendas podría **dar lugar** a un **mercado de alquiler menos activo**, **reduciendo la disponibilidad de propiedades en alquiler**.

Proporción de personas propietarias de sus viviendas

Porcentaje, 2021



Las viviendas secundarias representan solo el 9% del parque en grandes ciudades y se concentran en ciudades más pequeñas con uso ocasional

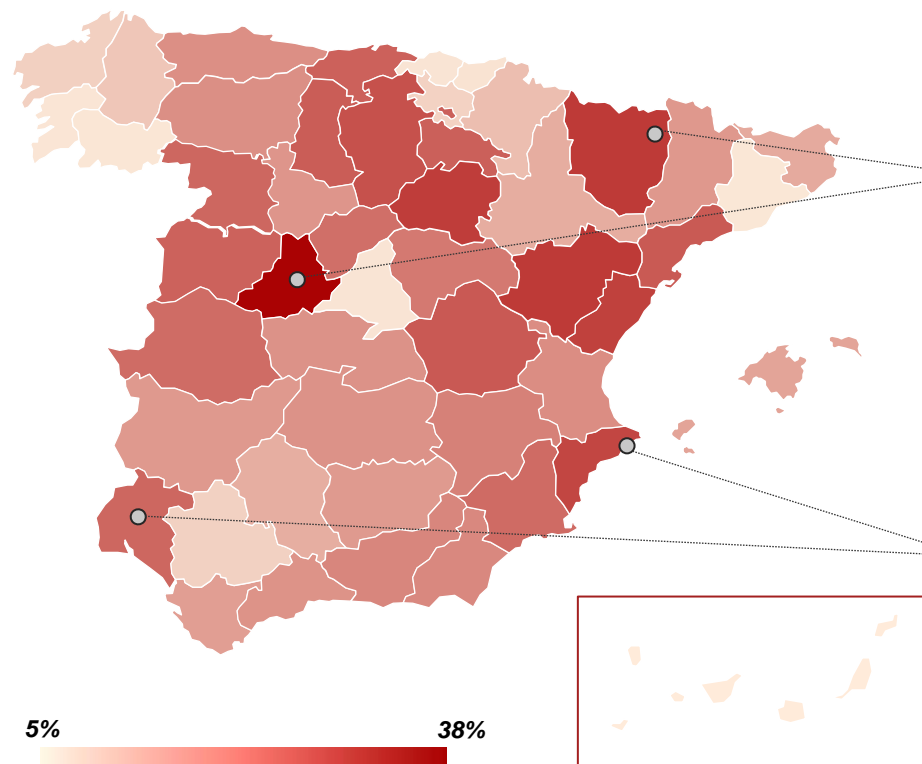
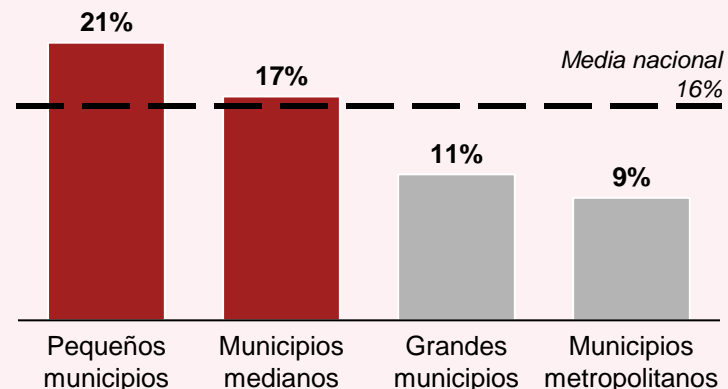
>> Viviendas secundarias

Viviendas secundarias por provincia

Porcentaje, 2021

Los municipios más pequeños, con relativamente pocos habitantes, tienen un **mayor porcentaje de viviendas secundarias**, mientras que las provincias con mayor actividad económica, como Madrid, Barcelona y Vizcaya, **presentan tasas más bajas**.

Proporción de viviendas secundarias por tamaño de municipios (2021)



En las **regiones interiores** afectadas por la **despoblación**, las **viviendas secundarias** son **prominentes** debido a la migración a las grandes ciudades que ha dejado muchas propiedades **subutilizadas** y empleadas para **estancias ocasionales**



Las **regiones costeras** suelen tener una **mayor proporción de viviendas secundarias**, en gran parte debido a su popularidad como **destino vacacional**

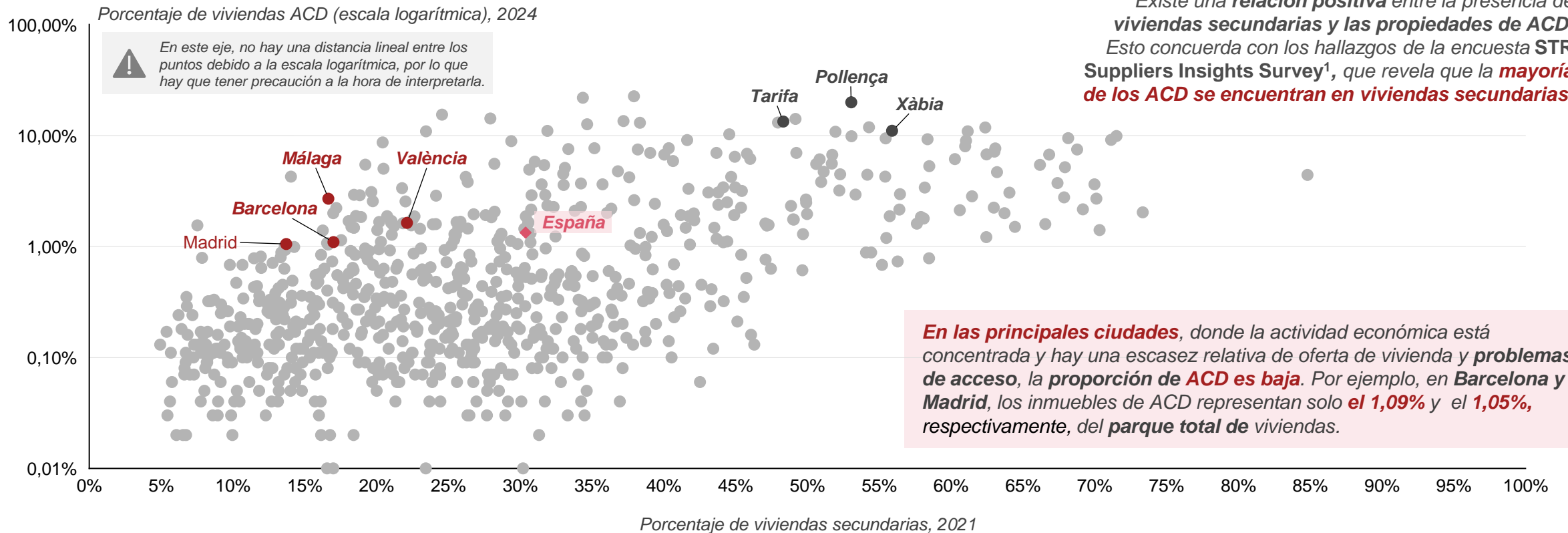
Fuentes: INE (Instituto Nacional de Estadística). **Nota:** Para el tamaño de las ciudades se ha considerado su población, estableciéndose tres categorías: Municipios metropolitanos: más de 500.000 habitantes; grandes municipios: entre 100.000 y 500.000 habitantes; y municipios medianos: entre 20.000 y 100.000 habitantes. Pequeños municipios: menos de 20.000 habitantes.

Los ACD se ubican predominantemente en viviendas secundarias, lo que significa que su presencia es menor en áreas de alta demanda

>> Alquiler a corto plazo (ACD) y viviendas secundarias

Presencia de inmuebles y viviendas secundarias en los municipios españoles

Porcentaje del total de viviendas en municipios de más de 10.000 habitantes, 2021 y 2024



Fuentes: INE (Instituto Nacional de Estadística) y Encuesta interna STR Suppliers Insights (2024). Notas: (1) Para obtener más información, consulte la Sección 3.3. Caracterización de la oferta ACD.

Los ACD representa solo el 1,3% del parque de viviendas, con una mayor prevalencia en destinos vacacionales en pequeños y medianos municipios

>> Alquileres a corto plazo

España cuenta con 351.389 ACD, que constituyen solo el 1,3% del parque total de viviendas

El INE indica que en España existen 351.389 ACD, lo que supone solo el 1,3% del total de viviendas. Esta cifra incluye tanto propiedades completas como habitaciones privadas. Los datos, obtenidos de las principales plataformas de ACD, **no diferencian** entre viviendas ofrecidas de forma **ocasional o intensiva** como **ACD**.

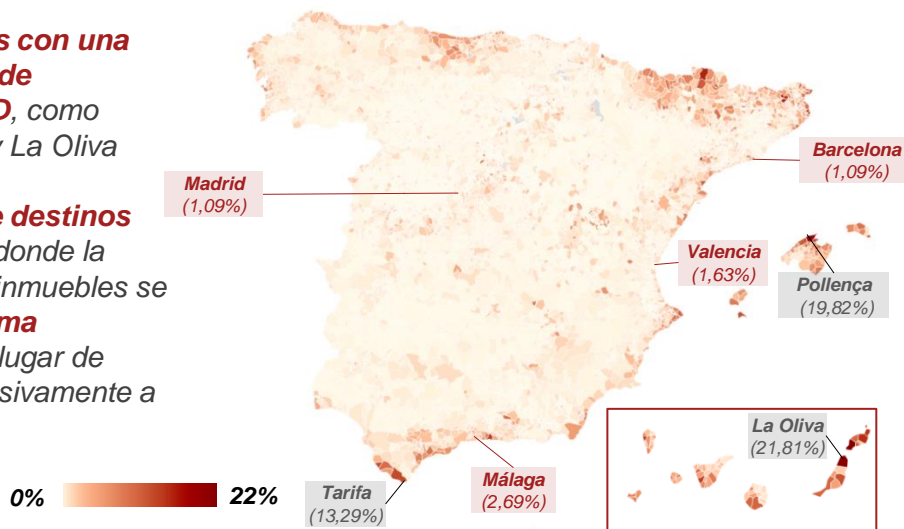
Solo el 37% de los ACD se dedican principalmente al alquiler turístico, lo que supone el 0,5% del total de viviendas.

Según la encuesta **STR Suppliers Insights Survey¹** de PwC, solo el 37% de los ACD se destinan intensivamente al alquiler turístico², lo que equivale al 0,5% del total de viviendas. Es improbable que las propiedades empleadas **ocasionalmente** como **ACD ingresen al mercado tradicional**, incluso ante una regulación estricta.

Presencia de inmuebles ACD en los municipios españoles

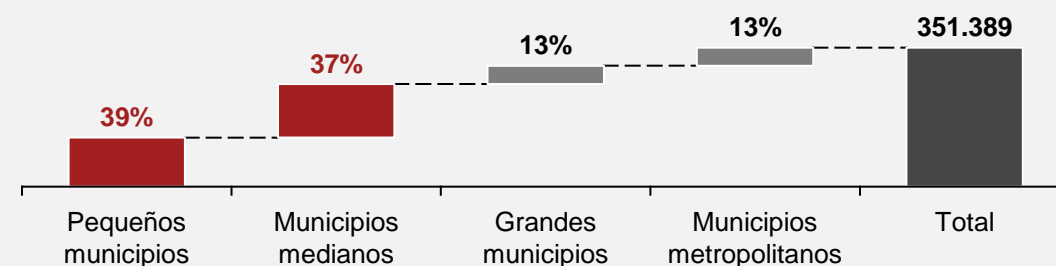
Porcentaje del total de viviendas por municipio, 2024

Los municipios con una alta presencia de inmuebles ACD, como Tarifa (13,9%) y La Oliva (21,8%), son principalmente destinos vacacionales, donde la mayoría de los inmuebles se alquilan de forma esporádica en lugar de dedicarse exclusivamente a ACD



Los **ACD** se concentran principalmente en **municipios pequeños y medianos**, con más **del 76%** de los ACD ubicados en estas áreas. Además, los **municipios con una mayor concentración** de ACD tienden a tener **poblaciones más pequeñas**, con una **población media de menos de 7.000** habitantes en los casos donde los ACD representan más del 2% del parque de viviendas local.

Distribución de los ACD por municipios, tamaño (2024)



Fuentes: INE (Instituto Nacional de Estadística). **Nota:** Para el tamaño de las ciudades se ha considerado su población, estableciéndose tres categorías: Municipios metropolitanos: más de 500.000 habitantes; grandes municipios: entre 100.000 y 500.000 habitantes; y municipios medianos: entre 20.000 y 100.000 habitantes. Pequeños municipios: menos de 20.000 habitantes. (1) Para obtener más información, consulte la Sección 3.3. Caracterización de la oferta STR. (2) Los STR dedicados principalmente al alojamiento turístico se definen como aquellos ubicados en viviendas secundarias y reservados por más de un tercio del año, mientras que los STR ocasionales hacen referencia a viviendas principales y a viviendas secundarias reservadas por menos de un tercio del año.

España tiene cerca de 4 millones de viviendas vacías, presentes sobre todo en municipios pequeños, pero también en grandes ciudades

>> Vivienda vacía

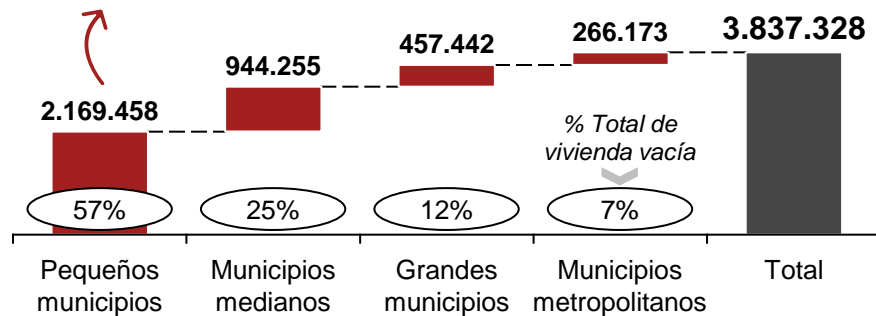
3,8M viviendas vacías

El número de viviendas desocupadas¹, definidas como un inmueble sin contrato de electricidad o con un consumo anual inferior al de una vivienda media ocupada durante 15 días en un mismo municipio, **aumentó en 393.963** entre 2011 y 2021.

Vivienda vacía por tamaño de municipio

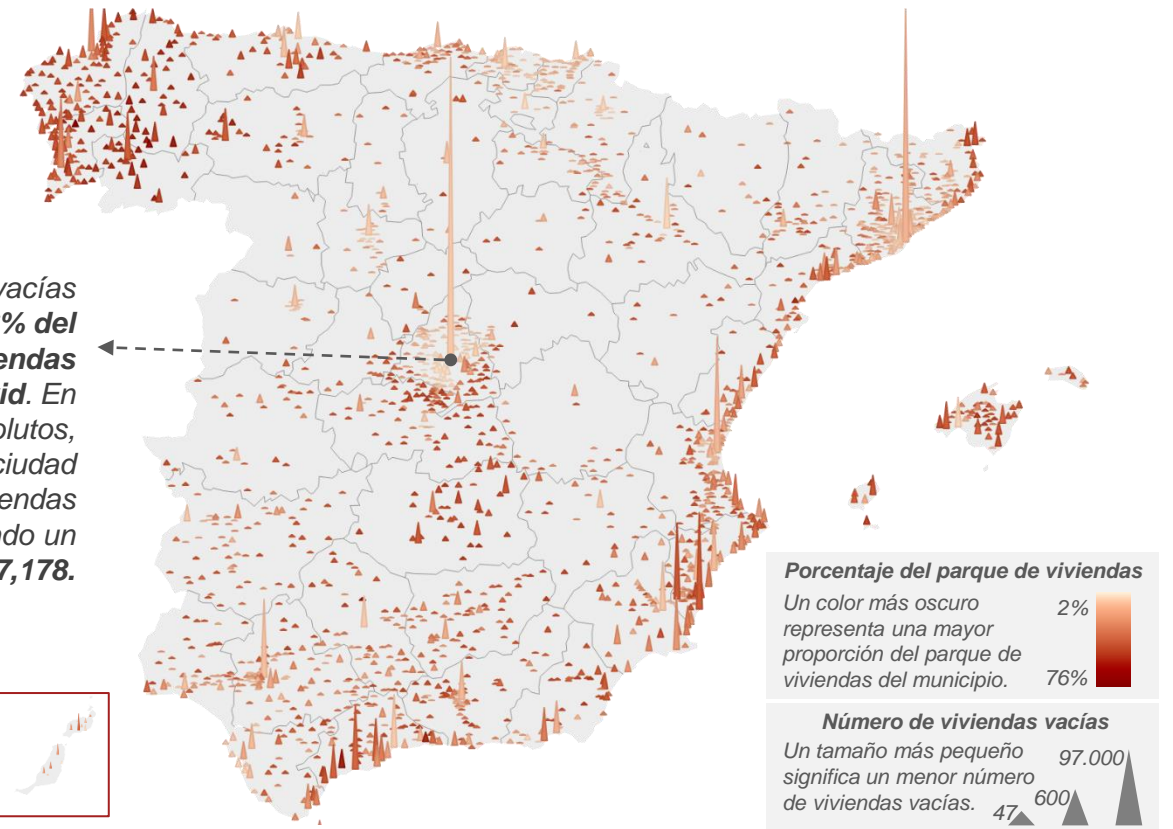
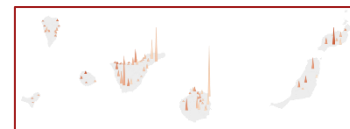
Número de viviendas, 2021

Más de la mitad de las viviendas vacías se encuentran en municipios pequeños con menos de 20.000 habitantes.



Vivienda vacía por municipio de más de 2.000 habitantes Número de viviendas y porcentaje del parque de viviendas. 2021

Las viviendas vacías representan el 6% del parque de viviendas de Madrid. En términos absolutos, Madrid es la ciudad con más viviendas vacías, alcanzando un total de 97,178.



Fuentes: INE (Instituto Nacional de Estadística). **Nota:** Para el tamaño de las ciudades se ha considerado su población, estableciéndose tres categorías: Municipios metropolitanos: más de 500.000 habitantes; grandes municipios: entre 100.000 y 500.000 habitantes; y municipios medianos: entre 20.000 y 100.000 habitantes. Pequeños municipios: menos de 20.000 habitantes.

Nuestro análisis revela que las viviendas vacías constituyen una mayor proporción del stock de viviendas en comparación con los ACD

>> Tipología del parque de viviendas español


Consideraciones sobre el suministro de ACD


Según el STR Suppliers Insights Survey¹, solo el 37% de los ACD se destina principalmente al alquiler turístico², lo que supone el 0,5% del total de viviendas.


Los ACD permiten el uso eficiente de viviendas existentes, especialmente de aquellas que de otro modo estarían vacías, como las viviendas de vacaciones o las viviendas secundarias (16% del total).


Al ofrecer acceso temporal a las zonas turísticas, los ACD ayudan a reducir la demanda de viviendas secundarias.


Los ACD ofrecen una solución flexible a las necesidades estacionales, equilibrando la oferta con la demanda.

 Las viviendas principales son el 69,6% del parque total de viviendas

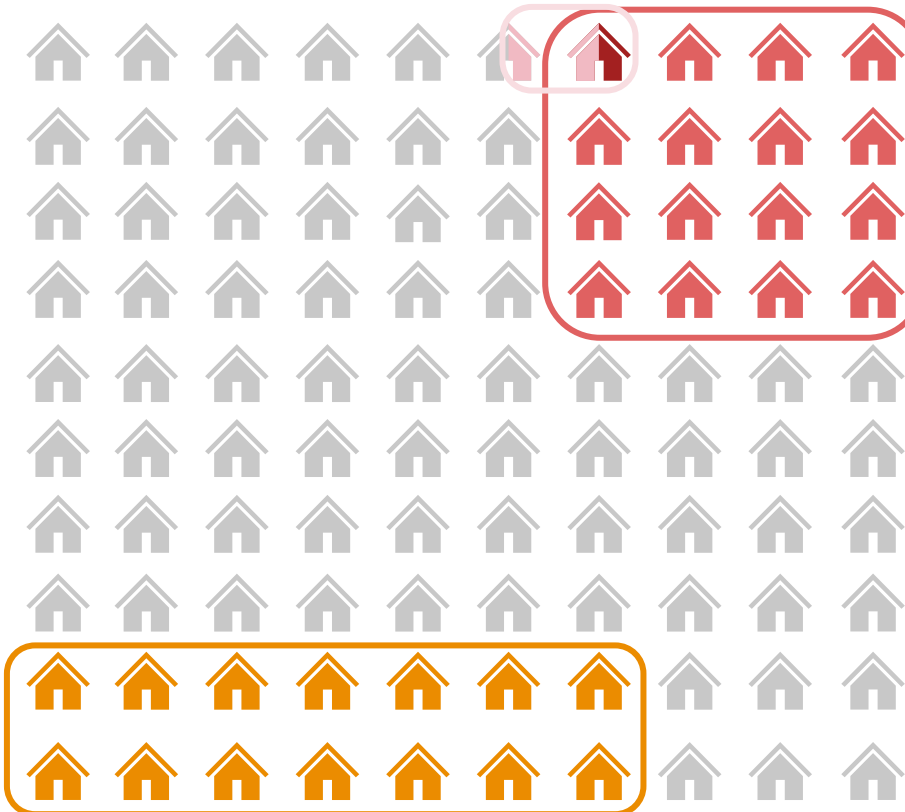
 Las viviendas vacías suponen el 14,4% del parque total de viviendas

 Las viviendas secundarias son el 16,0% del parque total de viviendas

 El ACD representan el 1,3% del parque total de viviendas

 Los ACD intensivos representan el 0,5% del parque total de viviendas

Solo 1 de cada 200 viviendas en España se dedican principalmente al alquiler turístico



Fuentes: PwC-Strategy& análisis basado en el INE (Instituto Nacional de Estadística) y la encuesta interna STR Suppliers Insights Survey (2024). Notas: (1) Para obtener más información, consulte la Sección 3.3. Caracterización de la oferta STR. (2) Los STR dedicados principalmente al alojamiento turístico se definen como aquellos ubicados en viviendas secundarias y reservados por más de un tercio del año, mientras que los STR ocasionales hacen referencia a viviendas principales y a viviendas secundarias reservadas por menos de un tercio del año.

3

Alquiler a corto plazo (ACD) en España

3.1 Contexto

3.2 Definición y dinámica

3.3 Caracterización de la oferta del ACD



3

Alquiler a corto plazo (ACD) en España

3.1 Contexto

3.2 Definición y dinámica

3.3 Caracterización de la oferta del ACD



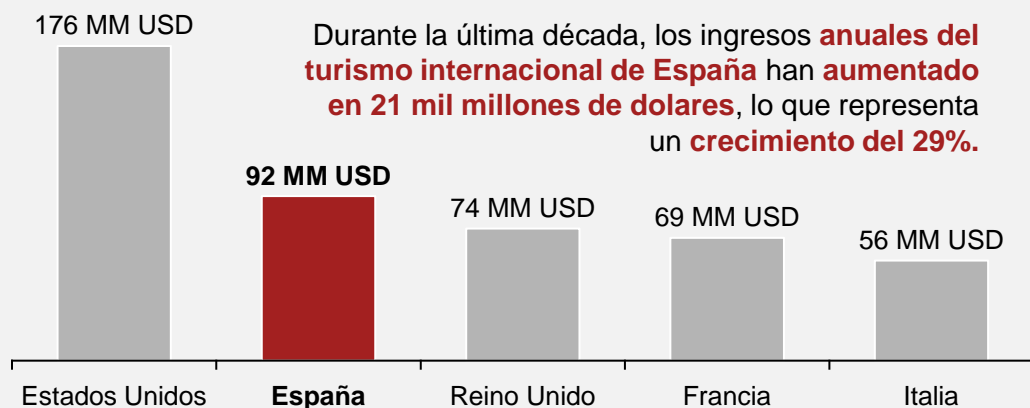
El turismo es un sector económico importante en España, que sirve como principal motor económico en las regiones insulares y costeras

>> Relevancia del turismo en la economía española

El turismo es una de las actividades económicas más relevantes de España y desempeña un papel importante en su crecimiento. De hecho, como el **segundo destino turístico más visitado** a nivel mundial, España recibe alrededor de **83,7 millones de turistas internacionales cada año** y **lidera Europa en ingresos** por turismo internacional, con más de **92.000 millones de dólares**. El turismo también desempeña un papel clave en el estímulo de sectores relacionados como la gastronomía, el comercio minorista y la cultura.

Ingresos por turismo internacional

Miles de millones de dólares, 2023



Durante la última década, los ingresos **anuales del turismo internacional de España** han **aumentado en 21 mil millones de dolares**, lo que representa un **crecimiento del 29%**.

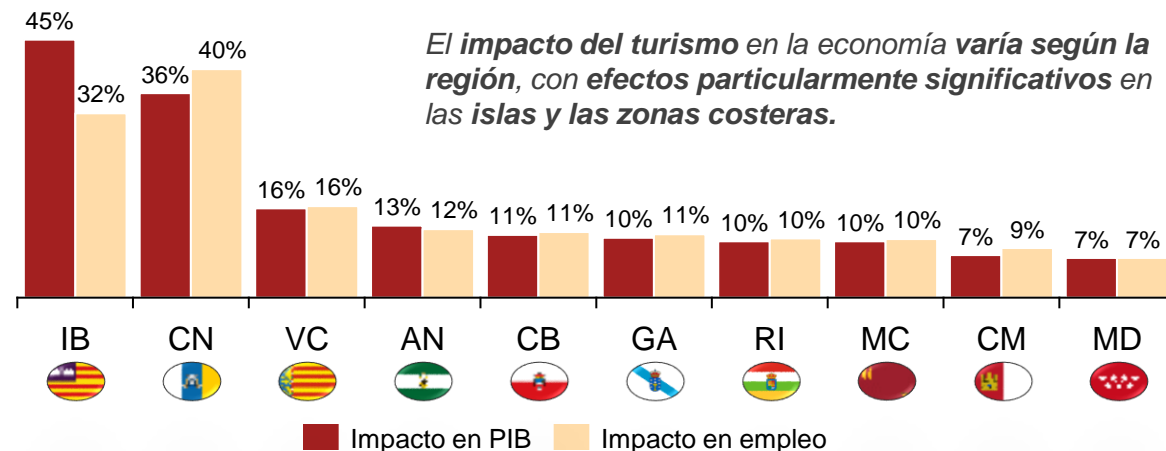


+11,6% El sector turístico representa más del **11,6%** del **producto interior bruto de España**.

+9,4% El sector turístico en España emplea a más del **9,4%** de la **población activa**.

Impacto del turismo en el PIB y el empleo¹

Porcentaje del PIB // Porcentaje del empleo total



El impacto del turismo en la economía varía según la región, con efectos particularmente significativos en las islas y las zonas costeras.

Fuentes: Exceltur y UNWTO. Nota: (1) Los datos de la Comunidad Valenciana y Baleares corresponden a 2019, Castilla-La Mancha a 2016, Cantabria a 2015 y La Rioja a 2013. Los datos de la Región de Murcia corresponden a 2011 y los de Andalucía a 2007 (IMPACTUR Studies).

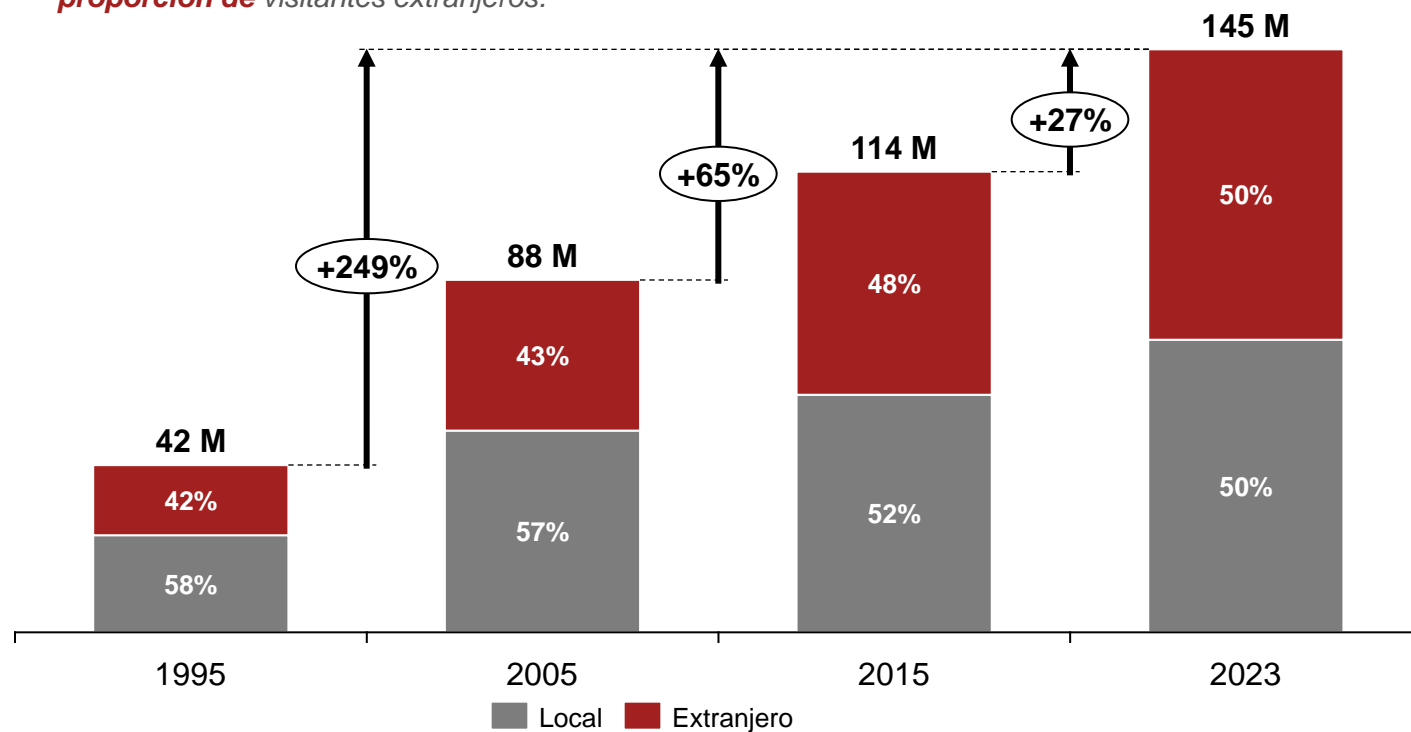
La creciente industria del turismo está evolucionando hacia experiencias de viaje más sostenibles, digitalizadas e inmersivas

>> Dinámica del turismo

Evolución de la actividad turística

Llegadas a establecimientos de alojamiento turístico, 1995 - 2024

En las últimas décadas, el **turismo en España ha experimentado un notable incremento**, con una **creciente proporción de** visitantes extranjeros.



Tendencias turísticas



Integración Tecnológica

La tecnología digital y las plataformas en línea han visto un marcado aumento en su uso para planificar, reservar alojamientos y explorar diferentes destinos.



Estancias más cortas

Los turistas tienden a optar por estancias más cortas. De 1995 a 2023, el número medio de estancias por turista ha disminuido en una noche, pasando de una media de 4,3 a 3,3.



Demanda de turismo sostenible

Los viajeros buscan minimizar su impacto ambiental y contribuir positivamente tanto a las comunidades locales como a la conservación del medio ambiente.



Interés por la experiencia turística inmersiva

Los turistas extranjeros valoran mucho experimentar la cultura local, como lo demuestra su preferencia por la exploración de la ciudad (63%) y las visitas culturales (32%).

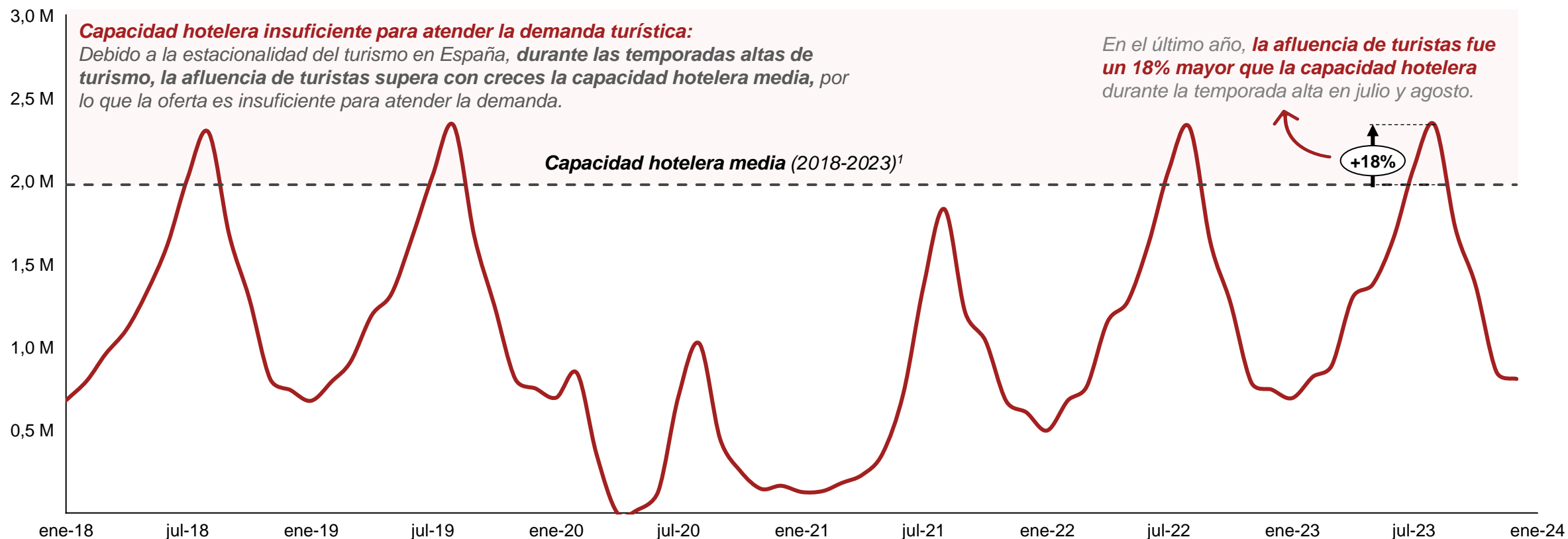
La capacidad hotelera es insuficiente para atender la demanda turística durante la temporada alta o los grandes eventos

>> Escasez de alojamiento turístico

Demanda de alojamiento turístico por noche frente a plazas hoteleras disponibles

Millones, 2018 - 2023

— Demanda turística media diaria - - Capacidad hotelera media (2018-2023)¹



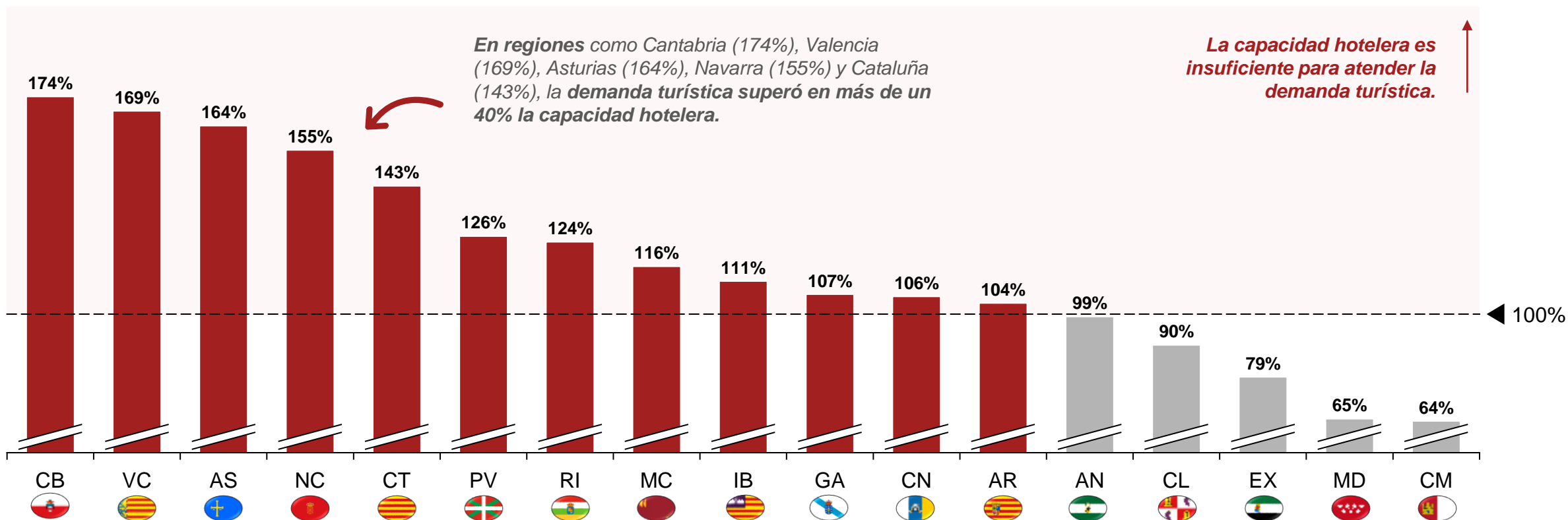
Fuentes: Eurostat. Nota: (1) La capacidad hotelera ha mostrado una variación mínima en los últimos cinco años, lo que garantiza que el uso del valor promedio no distorsione los resultados.

La escasez de alojamiento se intensifica en las zonas costeras, donde la demanda turística puede superar la oferta hotelera en más de un 70%

>> Escasez de alojamientos turísticos

Escasez de alojamiento turístico en temporada alta

Turistas por noche por capacidad hotelera, agosto de 2023



Fuentes: Eurostat.

3

Alquiler a corto plazo (ACD) en España

3.1 Contexto

3.2 Definición y dinámica

3.3 Caracterización de la oferta del ACD

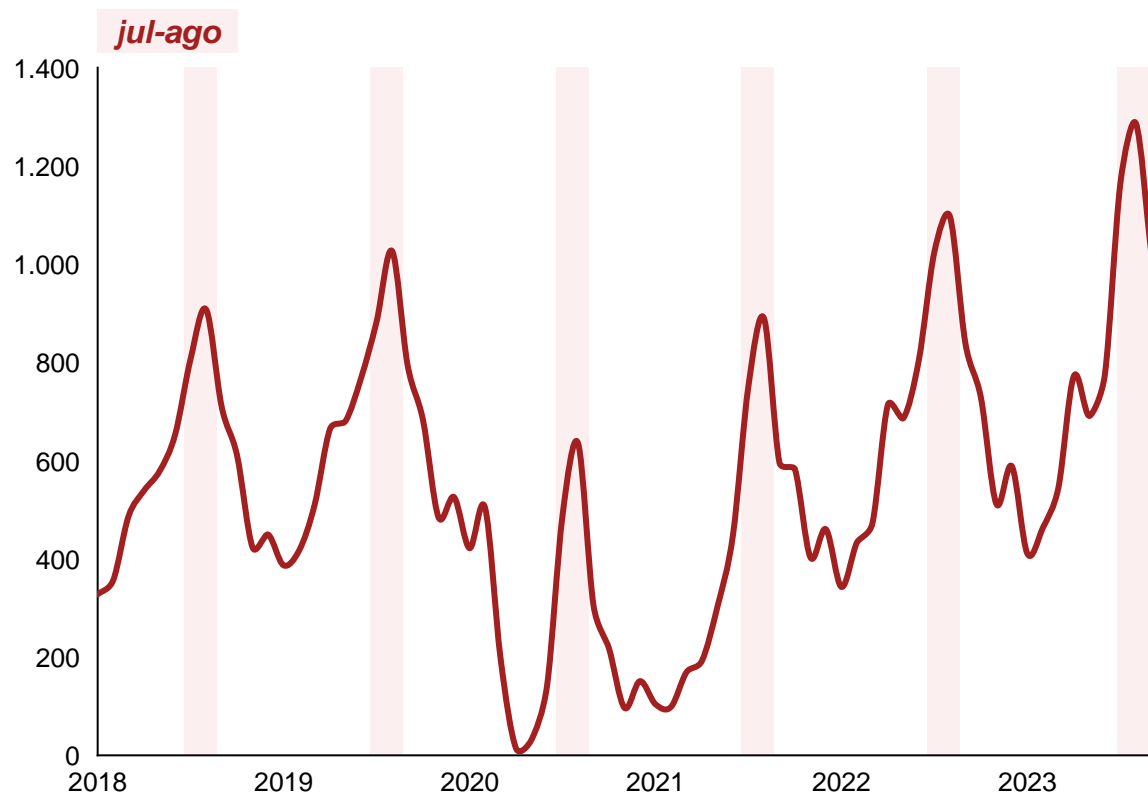


En este contexto, los ACD son una alternativa que absorbe el turismo y, durante la temporada baja, sirven como viviendas residenciales

>> Importancia de los establecimientos ACD

Evolución de las estancias mensuales de ACD en España

Miles de estancias, 2018 M01 – 2023 M09



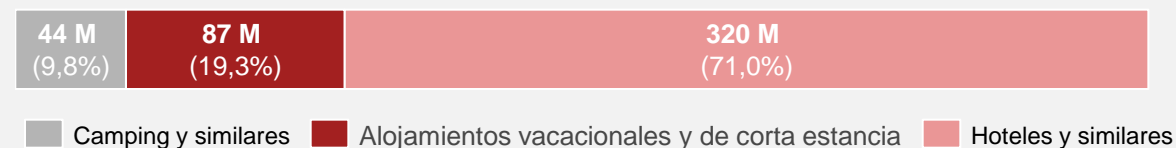
El 33% de las estancias se producen en temporada alta

Las propiedades **ACD también experimentan una alta estacionalidad**, con alrededor **del 33% del total de estancias** en 2022 **concentradas en los meses de julio y agosto**. Sin embargo, una **ventaja clave de los ACD** es su **flexibilidad** para ser utilizados como **propiedades residenciales durante períodos de baja demanda turística**.

Los establecimientos de alquiler a corto plazo (ACD) **han ganado un protagonismo significativo en los últimos años**. El aumento de su popularidad refleja un cambio en las preferencias de alojamiento turístico. En 2022, este tipo de establecimientos **supusieron aproximadamente el 19% del total de estancias** en el sector turístico.

Distribución de noches pasadas por tipo de alojamiento (2022)

Total noches en España: **451 millones**



Las plataformas ACD permiten al individuo entrar al mercado, satisfaciendo la creciente demanda y las preferencias del turista moderno

>> El papel y la contribución del ACD en el mercado

Un **alquiler a corto plazo (ACD)** se define como el **alquiler de un espacio habitable amueblado por un corto período de tiempo, a turistas o visitantes**. Esto puede incluir apartamentos, viviendas o habitaciones, y a menudo se facilita **a través de plataformas en línea**.

Los alquileres a corto plazo no solo tienen un impacto positivo en el mercado de alojamiento turístico, sino que también generan efectos externos positivos.



Los **ACD** tienen un **impacto positivo** en la **economía** al **promover el turismo**, **aumentar el gasto local** y generar **oportunidades de empleo**. Los ACD **aumentan la demanda** de restaurantes, tiendas y lugares de entretenimiento, **estimulando así la actividad económica** general.



Los **ACD** a menudo conducen a la **revitalización** y el **crecimiento de los vecindarios** al atraer inversiones en infraestructura y mejorar los servicios públicos, **empoderando a los propietarios** para mejorar sus propiedades y **estimulando la creación de negocios** para atender a la creciente base de visitantes.

Impacto de ACD en el mercado de alojamiento turístico



La presencia de **alquileres de corta estancia** en el mercado de alojamiento turístico **potencia la competencia** al **ampliar la cantidad y variedad de la oferta**



Los **ACD** ofrecen una amplia gama de **alojamientos** que **satisfacen mejor las necesidades de las familias y los viajeros en grupo** al proporcionar espacios habitables más grandes y más similares un hogar



Aumenta la **flexibilidad de la oferta de alojamiento**, que tradicionalmente se ha caracterizado por una capacidad fija y, por tanto, relativamente rígida a corto plazo



Los alquileres a corto plazo **permiten a las personas entrar en el mercado** y **facilitar la generación de ingresos**, lo que les permite beneficiarse del aumento de los ingresos del turismo

3

Alquiler a corto plazo (ACD) en España

3.1 Contexto

3.2 Definición y dinámica

3.3 Caracterización de la oferta del ACD

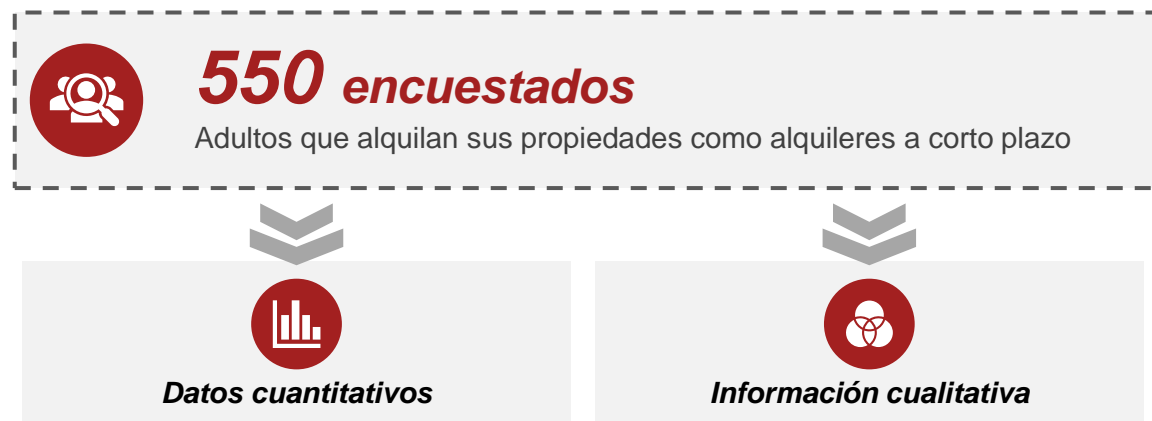


Para mejorar la caracterización de la oferta de ACD, este estudio incluye una encuesta realizada a propietarios de propiedades de ACD

>> ACD Supply Insights

La encuesta investiga la **prevalencia de propiedades ACD en España**, distinguiendo **las propiedades que se ofrecen de forma parcial o intensiva**, con el objetivo de comprender mejor las características de la oferta de alquiler de viviendas en España y las oportunidades que brindan este tipo de plataformas. Además, permite una **caracterización en profundidad de estas propiedades**, incluida su ubicación, el propósito del ACD, el tipo y la actividad. Todo ello con el objetivo **de ofrecer una imagen más precisa y veraz de la oferta de este tipo de alojamientos**.

Para lograr esto, **elaboramos una encuesta para recopilar datos cualitativos y cuantitativos** que de otro modo serían difíciles de recopilar. La muestra de la encuesta se describe de la siguiente manera:



Aspectos clave de la encuesta



Perfil del encuestado
(edad, residencia...)



Tipo de vivienda (ubicación, vivienda principal/secundaria...)



Ingresos obtenidos gracias a ACD



Clase de ACD (total o parcialmente dedicado...)



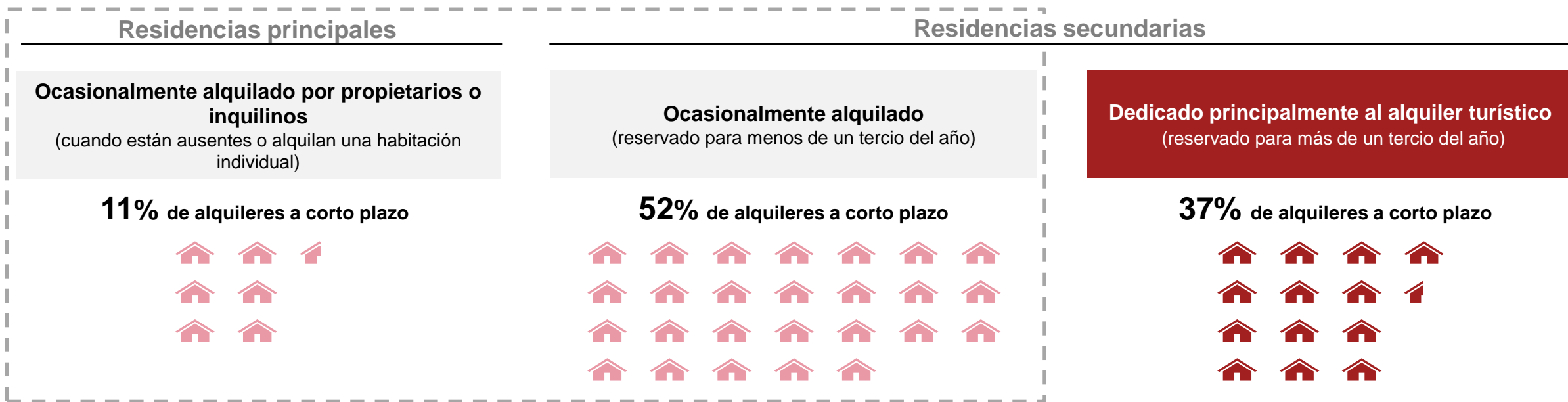
Sobre ACD (nº días alquilados/año, plataformas...)



Propósito de ACD (inversión, ayuda con la hipoteca...)

La encuesta revela que la mayoría de los alquileres a corto plazo son residencias secundarias, alquiladas de forma ocasional

>> Dedicación de la oferta de ACD



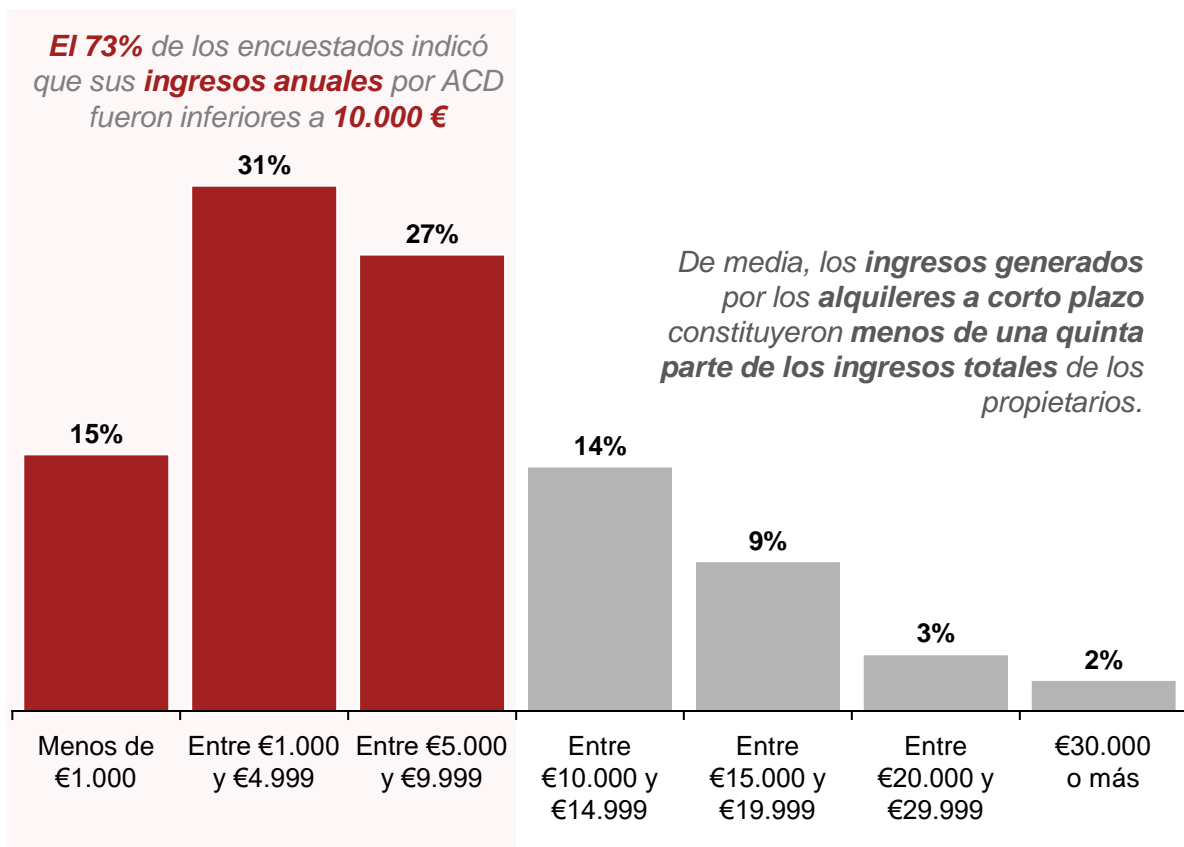
63% La mayoría, el 63%, de las propiedades de alquiler a corto plazo no se dedican principalmente al alquiler turístico, son residencias que se alquilan menos de un tercio del año. Es **poco probable** que las propiedades usadas ocasionales como ACD se reintroduzcan en el mercado, incluso en presencia de regulaciones estrictas. Esto se debe a que las propiedades en cuestión son residencias principales o, en el caso de segundas propiedades, tienen un valor significativo como destinos de vacaciones o residencias estacionales

37% El resto de los ACD se emplean de manera intensiva al alojamiento turístico. El impacto de las regulaciones es incierto, ya que influyen en los ingresos potenciales y afectan a su atractivo general para los inversores.

Los ingresos por ACD representan una cantidad complementaria que, de media, representa menos del 20% de las ganancias de los propietarios

>> Ingresos del ACD

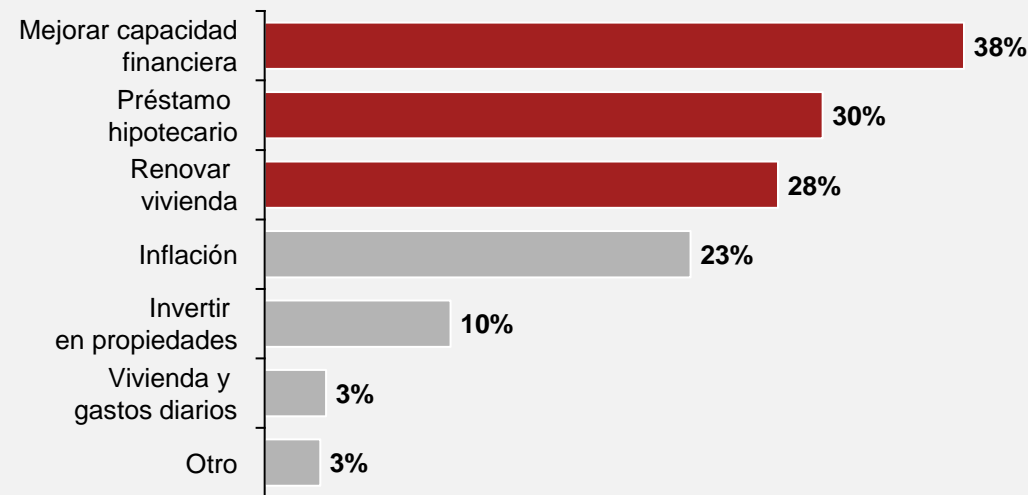
Ingresos generados por ACD
Porcentaje de encuestados, 2024



Según los encuestados, las **principales aplicaciones de los ingresos de los ACD** son **mejorar la capacidad financiera**, cubrir **pagos de hipoteca** y financiar **las renovaciones de la vivienda**. Mientras tanto, utilizar estos ingresos para invertir en más propiedades o administrar los gastos diarios es comparativamente raro.

Uso de los ingresos del ACD

Porcentaje de encuestados, 2024, múltiples respuestas permitidas



4

Factores clave en el precio de la vivienda

4.1 Dinámica de los factores de oferta y demanda

4.2 Factores clave en el precio de la vivienda

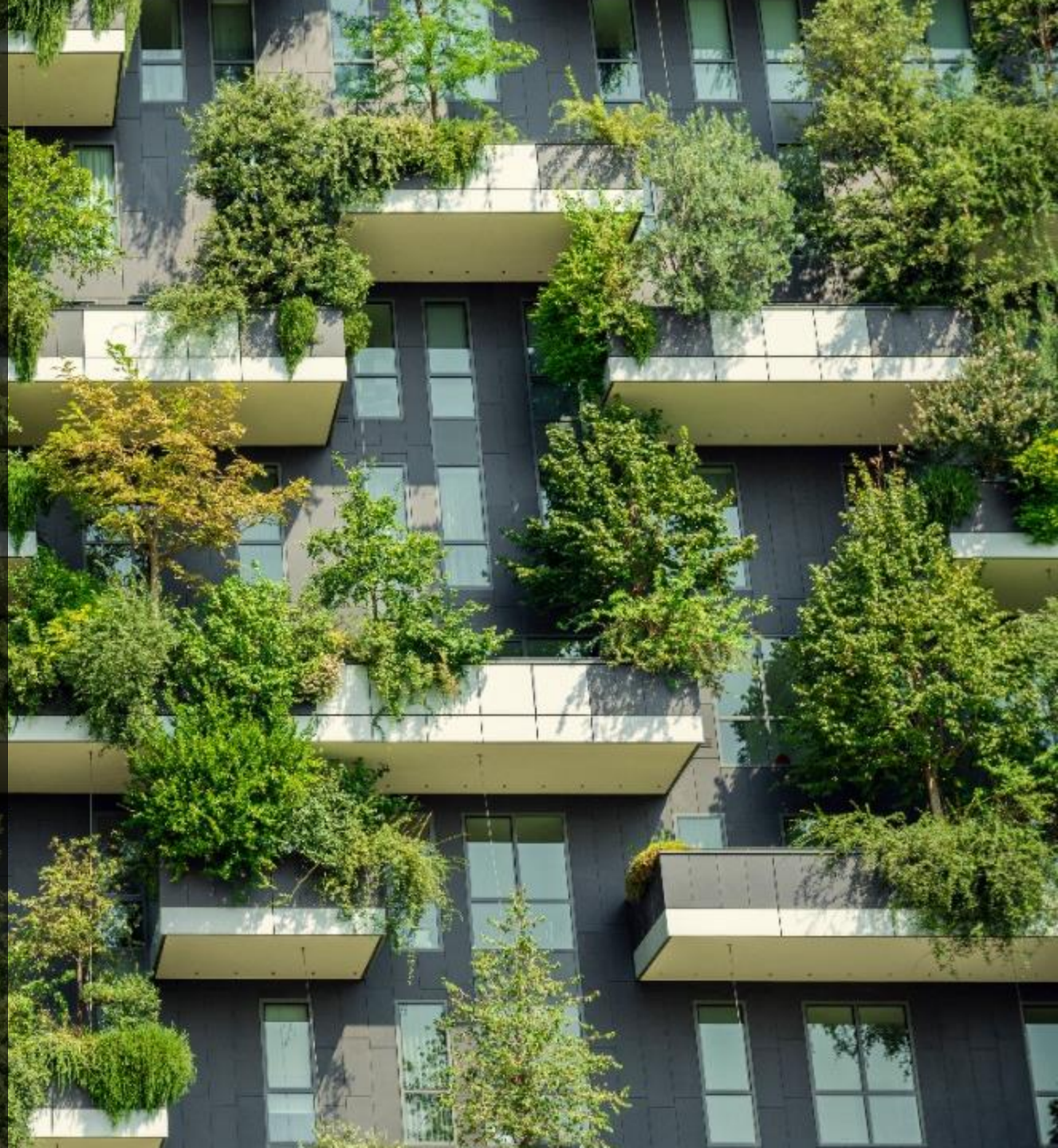


4

Factores clave en el precio de la vivienda

4.1 Dinámica de los factores de oferta y demanda

4.2 Factores clave en el precio de la vivienda



La dinámica de los precios de la vivienda depende de varios factores de oferta y demanda, con distintos niveles de previsibilidad e influencia

>> Tendencias en la oferta y demanda de vivienda



Tendencias futuras de la demanda

Con base en las dinámicas familiares y demográficas, se proyecta que la formación neta de hogares alcanzará los 2.9 millones para el año 2035.



Aumento de la población residente

El crecimiento demográfico es clave para explicar la creciente demanda de vivienda residencial.

- Desde 2015, la población total residente ha experimentado un fuerte incremento del 3,6%, lo que se traduce en un aumento total de la población española de **1,4 millones**.



Reducción del tamaño medio de los hogares

En los últimos 50 años, **el tamaño medio de los hogares ha disminuido** de 3,59 personas en 1981 y 2,86 en 2001, a 2,5 personas en 2023.

- Sin embargo, en la última década, ha habido un ligero aumento en los hogares con más de 5 personas, lo que contribuye a la variación en el tamaño de los hogares.
- Este fenómeno impacta tanto en la **cantidad de viviendas demandadas** como en las **características solicitadas**



Tendencias futuras de la oferta

Como se mencionó anteriormente, la **oferta** se divide en **dos componentes**, cada uno con **atributos únicos** que afectan la previsibilidad y el grado de impacto.



Creación de viviendas

La creación de viviendas implica varias etapas, como la **planificación**, la obtención de permisos, la **construcción** y la **finalización**. Debido a esto:

- Es **posible estimar** la futura creación de viviendas con unos **años de antelación**.
- No **se pueden lograr cambios significativos** en el **corto plazo**



Colocación del parque existente

La decisión del propietario de poner en venta el **parque de viviendas existentes** está **influenciada** por **las condiciones económicas**, **las circunstancias personales**, **el costo de renovación** y otros factores. Esto significa que:

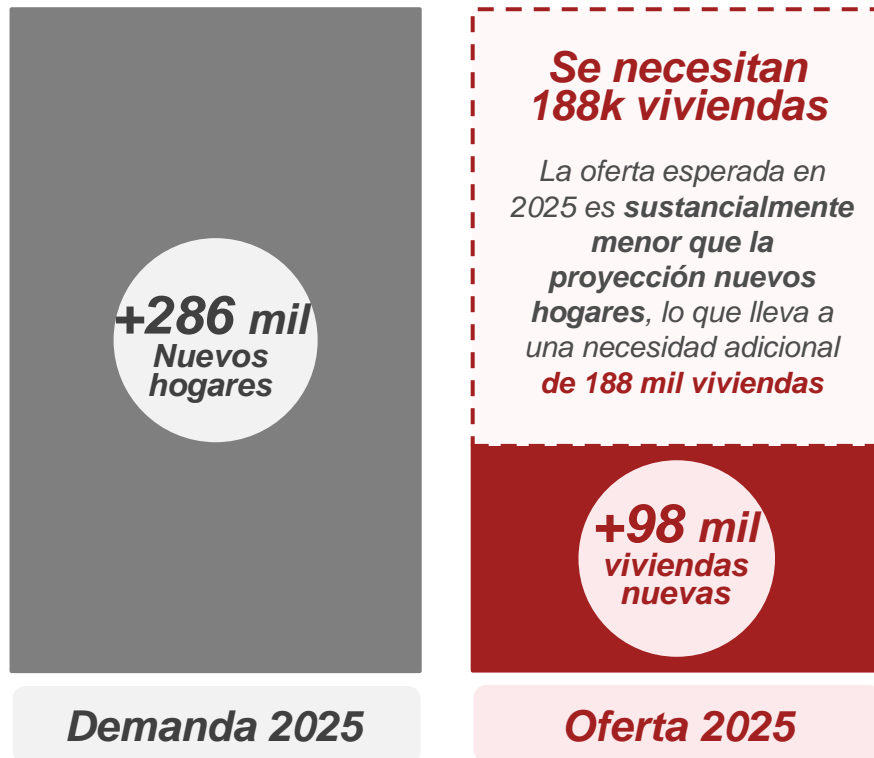
- Las variaciones **futuras** en la **disponibilidad del parque de vivienda** son **difícilmente predecibles**
- Aunque es complejo, las **decisiones de los propietarios** pueden verse **influenciadas en el corto plazo**

A corto plazo, el crecimiento de los hogares y la escasez de oferta crean un déficit de 188.000 viviendas, ejerciendo presión sobre los precios

>> Desajuste entre la oferta y la demanda a corto plazo

Número estimado de nuevos hogares y viviendas creadas en 2025¹

Miles de nuevos hogares y viviendas, 2025



Demanda

Como resultado de las tendencias demográficas, el **número de hogares** seguirá **aumentando en los próximos años**, lo que **mantendrá los altos niveles de demanda** de vivienda. Se estima que se crearán hasta **2.9 millones de hogares para 2035**, lo que equivale a un promedio de **243,000 nuevos hogares por año**.



Oferta

Como se describió anteriormente, la **oferta de vivienda nueva se ha estancado** en los últimos 10 años, alcanzando sus **niveles más bajos en 50 años**, limitada por la **falta de suelo disponible**, la **limitada inversión pública** en vivienda asequible y **los altos costes de construcción**.

Adicionalmente, **otras fuentes de aumento de la oferta** no han tenido una evolución favorable para la oferta de vivienda:

- El número de **viviendas rehabilitadas** también se ha **estancado** desde 2015.
- El número de **viviendas vacías ha aumentado** un 11% entre 2011 y 2021.




Las **variables de oferta** serán analizadas en detalle a continuación

Fuentes: INE (Instituto Nacional de Estadística) y Ministerio de Vivienda. Nota: (1) Para la proyección de vivienda a los próximos dos años, se muestran las unidades habitacionales iniciadas dos años antes.

La incorporación de viviendas vacías o secundarias al mercado podría aliviar la presión sobre los precios, pero el patrón actual es opuesto

>> Soluciones a corto plazo para hacer frente a la escasez de viviendas

| | Volumen actual | Tamaño del cambio requerido |
|---|---|--|
|  <p>Incorporar al mercado la vivienda vacía</p> | <p>3,84M Total de viviendas vacías</p> | <p>4,9% La incorporación al mercado de un 4,9% de viviendas vacías podría cubrir el déficit anual de oferta</p> |
|  <p>Incorporar viviendas secundarias al mercado</p> | <p>4,25M Total de viviendas secundarias</p> | <p>4,4% Al incorporar al mercado el 4,4% de las viviendas secundarias, se podría equilibrar la oferta y la demanda</p> |
|  <p>Incorporar al mercado viviendas dedicadas exclusivamente a ACD</p> | <p>130 mil Total de viviendas dedicadas principalmente a ACD</p> | <p>138% El déficit anual supera en un 38% el número de viviendas dedicadas exclusivamente a ACD</p> |
|  <p>Rehabilitar viviendas abandonadas</p> | <p>27 mil Promedio de viviendas rehabilitadas por año</p> | <p>x6,9 Para compensar el déficit anual de oferta, habría que multiplicar por 6,9 el número de viviendas rehabilitadas al año</p> |

Aunque la **incorporación de un modesto porcentaje de viviendas vacías y secundarias** al mercado podría **resolver el déficit anual de oferta**, la tendencia del **mercado** se está moviendo en la **dirección opuesta**. De 2011 a 2021, el número de **viviendas vacías y secundarias aumentó** en 400.000 y 570.000, respectivamente, aumentando su participación en el stock total y **exacerbando la escasez de viviendas**.

El **stock de** viviendas utilizadas intensivamente para **el ACD** es **insuficiente para resolver** la escasez de **oferta**. Incluso la **conversión total de estas propiedades** al mercado no sería **suficiente para cubrir el déficit de oferta durante un año**.

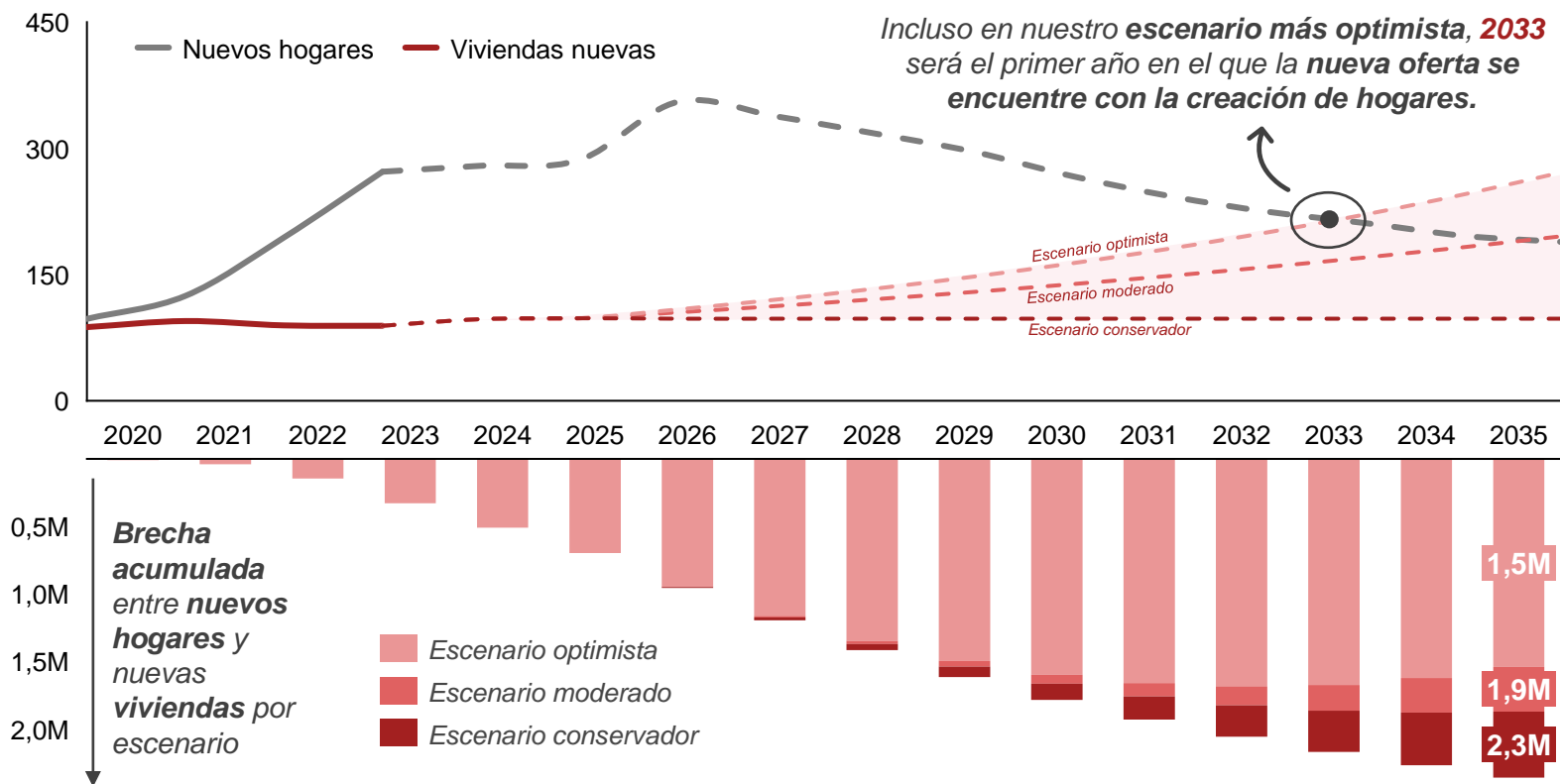
Aunque la actual tasa anual es **inferior al promedio histórico**, el grado de **rehabilitación requerido** para mitigar el déficit de oferta **sería excepcionalmente alto**

A largo plazo, se espera que este déficit crezca, con una diferencia de 1,5 millones de nuevos hogares respecto a nuevas viviendas construidas para 2035

>> Desajuste entre la oferta y la demanda a largo plazo

Previsión de nuevas viviendas y nuevos hogares¹ en España

Viviendas y hogares nuevos (miles). 2020 – 2035



Escenario optimista

En este escenario, se supone que la **construcción anual de viviendas crece** a un ritmo 1,5 veces superior al experimentado desde 2015.

Escenario moderado

En este escenario, se supone que la **construcción anual de viviendas crece** al mismo ritmo que se ha experimentado desde 2015.

Escenario conservador

En este escenario, se asume un **nivel de construcción anual constante**, calculado como el promedio de los últimos dos años.

En el **escenario optimista**, para el año 2035 se habrán creado **1,5 millones de hogares más que viviendas**.

En el **escenario moderado**, para el año 2035 se habrán creado **alrededor de 1,9 millones de hogares más que viviendas**.

En el **escenario conservador**, para el año 2035 se habrán creado **alrededor de 2,3 millones de hogares más que viviendas**.

Fuentes: INE (Instituto Nacional de Estadística), Ministerio de Vivienda y análisis de PwC. Nota: (1) Las proyecciones de hogares del INE son inciertas, principalmente debido a la susceptibilidad de los balances migratorios a los shocks.

A nivel regional, si continúa el ritmo actual de construcción, el desajuste afectará negativamente a la mayoría de las provincias a largo plazo

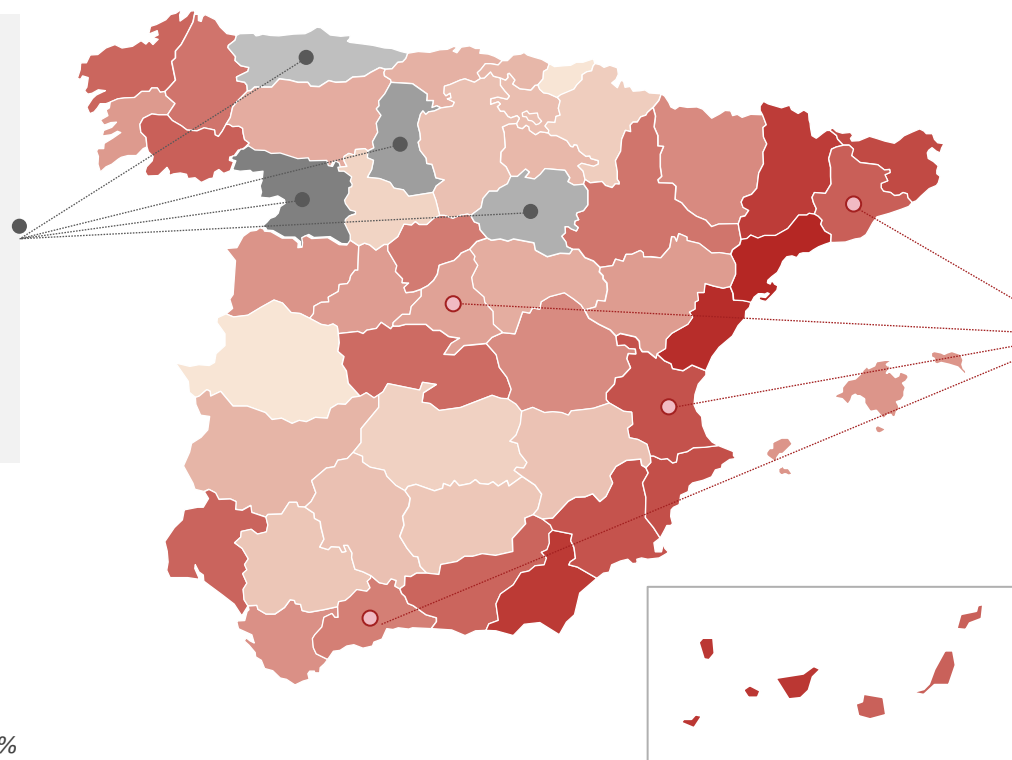
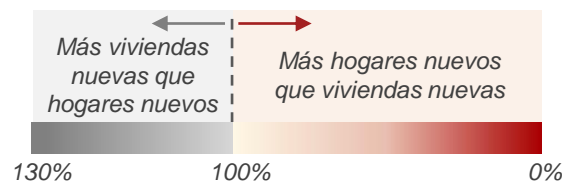
>> Desajuste a largo plazo por provincias

Previsión de la cantidad de demanda cubierta por la nueva oferta por provincias

Porcentaje de nuevos hogares cubiertos por la creación de nuevas viviendas¹. 2025 – 2035

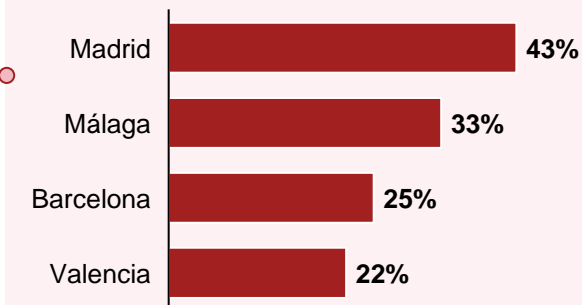
Suponiendo un nivel de construcción anual constante, solo **cuatro provincias generarían suficientes viviendas nuevas para satisfacer la formación de hogares.**

Estas zonas coinciden con **economías menos dinámicas y con un bajo crecimiento demográfico**, donde algunas incluso han perdido población en los últimos años (Zamora y Asturias), lo que se traduce en una **demanda de vivienda contenida.**



En el lado opuesto, las provincias caracterizadas por una **actividad económica concentrada** y problemas significativos de acceso a la vivienda están **lejos de satisfacer la demanda futura** con la construcción de nuevas viviendas.

Porcentaje de nueva demanda cubierta por la nueva oferta de vivienda en ciudades seleccionadas (2025-2035)



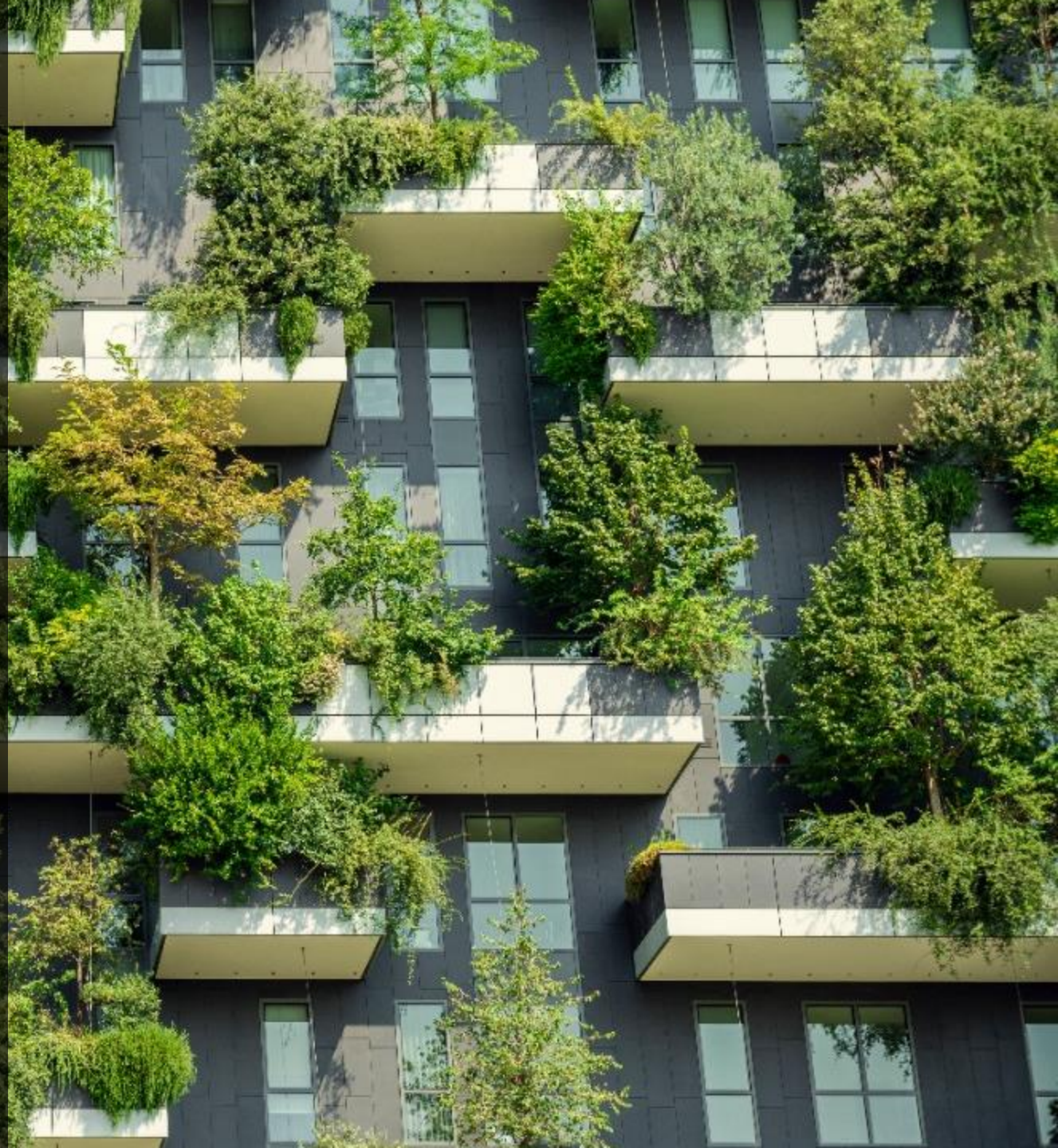
Por ejemplo, en **Valencia se crearían** alrededor de **190 mil hogares**, pero solo se construirían unas **41 mil nuevas viviendas.**

4

Factores clave en el precio de la vivienda

4.1 Dinámica de los factores de oferta y demanda

4.2 Factores clave en el precio de la vivienda



En este contexto, hemos desarrollado dos modelos para analizar los factores clave que influyen en la evolución de los precios de la vivienda

>> Enfoque empírico



1. Identificar los factores que contribuyen a explicar las variaciones de precios a nivel nacional



Como evidencian las secciones anteriores, se han dado las condiciones para un aumento de los precios. **Por un lado**, factores como el crecimiento poblacional o el aumento de los ingresos de los hogares **han provocado un aumento de la demanda**, por otro, **las variables han contribuido al estancamiento de la oferta**.



En este contexto, **se ha desarrollado un modelo econométrico** con el objetivo de **identificar y cuantificar la relación entre estos múltiples factores y los niveles de precios**, para ayudarnos a comprender mejor la dinámica del mercado.



Con el objetivo de comprender las influencias en estas dinámicas a lo largo de los años, este análisis se ha **centrado a nivel nacional, abarcando el periodo de 2018 a 2023**.



2. Identificar los principales factores de las diferencias en el crecimiento de precios entre municipios



Tras revisar las principales variables relacionadas con los niveles de precios, en este apartado se centra en las **diferencias regionales en España**. Para comprender **qué factores pueden estar relacionados con estas diferencias entre regiones**, se desarrolla otro modelo que emplea **datos a nivel municipal en 2023 con municipios de más de 50 mil hab.** y otras variables de interés.



Con **este modelo intentamos responder a preguntas** como:

- *¿Existe relación entre los diferentes ritmos de creación de hogares y las diferencias de precios entre municipios?*
- *¿Los municipios con una alta proporción de población nacida fuera de la provincia experimentan un mayor aumento de precios?*
- *¿Una mayor presencia de viviendas secundarias es sinónimo de aumento de precios?*




A nivel nacional, el modelo econométrico LMG permite estimar y cuantificar los factores clave que inciden en los precios de la vivienda

>> Metodología y variables utilizadas

Modelo LMG

El **modelo LMG**, también conocido como el método "Lindeman, Merenda y Gold", es una técnica utilizada en el análisis de regresión múltiple para **evaluar la importancia relativa de las variables predictoras**. El modelo descompone la varianza total explicada por el modelo de regresión en contribuciones atribuibles a cada variable predictora¹.

Un **valor alto para una variable** predictora en el modelo LMG indica:

- 
Contribución única sustancial: La variable predictora tiene una contribución única sustancial **para explicar la varianza** en la **variable dependiente**. Esto significa que representa una parte significativa de la variabilidad en el resultado, más allá de la influencia de otros predictores.
- 
Alto poder predictivo: La variable predictora tiene un alto poder predictivo, lo que significa que está **fuertemente asociada** con la **variable dependiente** y es **efectiva para pronosticar** o **explicar sus variaciones**.
- 
Factor clave: El predictor es un factor crítico **que influye en la variable dependiente**. Se espera que el **tratamiento de este predictor afecte significativamente el resultado**. Por lo tanto, los tomadores de decisiones deben **priorizar esta variable** al formular **intervenciones** o estrategias.

Datos

El análisis utiliza datos de series temporales que incluyen una serie de variables de oferta y demanda de fuentes públicas (INE, Eurostat, etc.)². La serie temporal comienza en 2018, ya que los datos del ACD no eran accesibles hasta entonces.

Variables de demanda



Ingresos netos del hogar



Formación neta de hogares



Porcentaje de compradores internacionales



Movimientos demográficos



Tipos de interés hipotecarios

Variables de oferta



Costes de construcción



Actividad del ACD



Unidades de vivienda terminadas

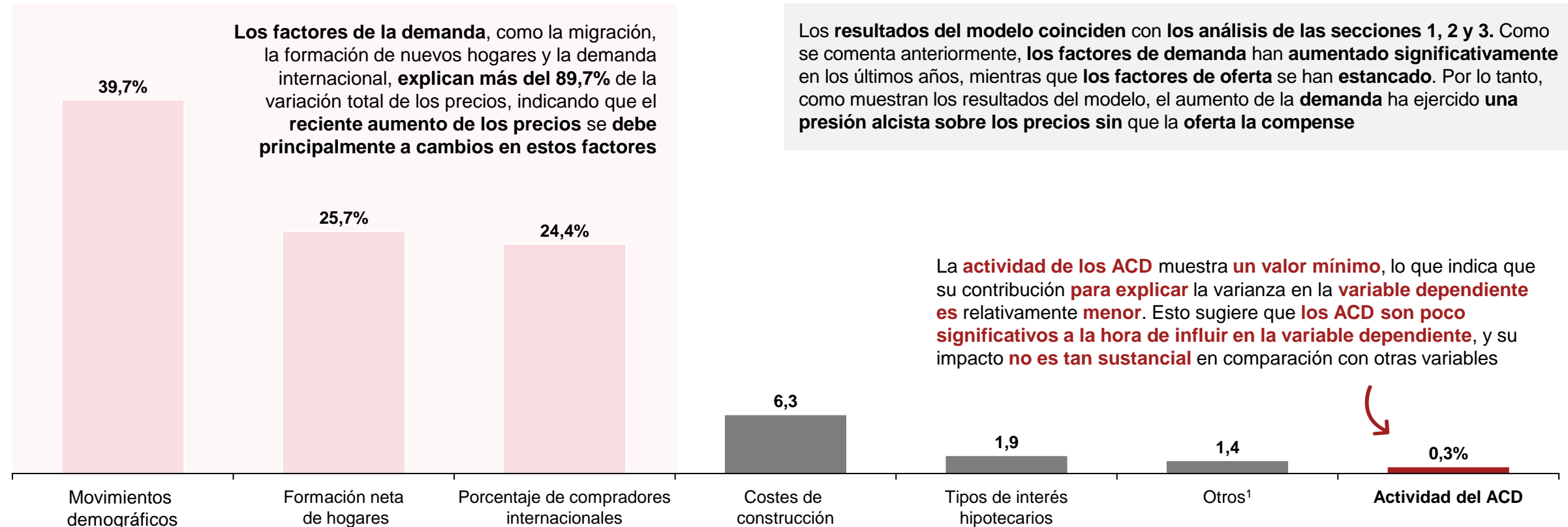
Fuentes: PwC-Strategy& análisis. **Nota:** (1) En el Anexo II figura una explicación más detallada de los cálculos del modelo de ametralladora ligera. (2) En el anexo II figura una definición más detallada de las variables incluidas en el análisis.

Según este modelo, las fluctuaciones recientes de los precios de la vivienda se atribuyen en gran medida a factores de demanda

>> Factores clave en los precios de la vivienda a nivel nacional

Importancia relativa de las variables predictoras

Proporción de la varianza total del precio de la vivienda explicada, 2018-2023



Fuentes: PwC-Strategy& análisis. Notas: (1) Incluye: (i) Unidades de vivienda terminadas, (ii) Ingresos netos del hogar.

Además, para entender las diferencias entre municipios, utilizamos un modelo econométrico Probit

>> Metodología y variables utilizadas

Modelo Probit

El **modelo Probit** es un tipo de regresión utilizado para modelar una variable dependiente dicotómica o binaria, es decir, una variable que solo puede tomar dos valores posibles (por ejemplo, éxito/fracaso, 1/0, sí/no). **Este modelo es particularmente útil** cuando se busca comprender cómo una o más variables independientes **influyen en la probabilidad de que ocurra un determinado evento**¹.



A diferencia de otros modelos como la regresión lineal, el **modelo Probit evita cuestiones** como la predicción de **probabilidades fuera del rango de 0 a 1**, ya que transforma una combinación lineal de variables explicativas en una probabilidad utilizando la función de distribución normal acumulativa, lo que hace que los resultados sean más consistentes con la realidad.



Otra característica positiva de este modelo es la **fácil interpretación de sus resultados**, ya que permite calcular los **efectos marginales** de cada variable sobre la probabilidad de que ocurra un determinado evento **a través de sus coeficientes y la función de distribución acumulativa**.

En nuestro contexto, esta metodología se ha utilizado para determinar los **factores que influyen en que el precio de compra de la vivienda en un municipio haya aumentado por encima de la media española en los últimos 5 años**, permitiéndonos explicar las diferencias regionales observadas en los datos.

Datos

El análisis se basa en **datos transversales** de todos los municipios de España con más de 20.000 habitantes, procedentes de diversas bases de datos públicas (INE, Eurostat, etc.)². Incorpora **factores de oferta y demanda**, incluyendo variables de nivel y cambio.

Variables de demanda



Crecimiento de ingresos netos



Crecimiento neto de los hogares



Movimientos demográficos



Población de otras regiones

Variables de oferta



Crecimiento de la vivienda residencial



Presencia del ACD



Proporción de viviendas secundarias

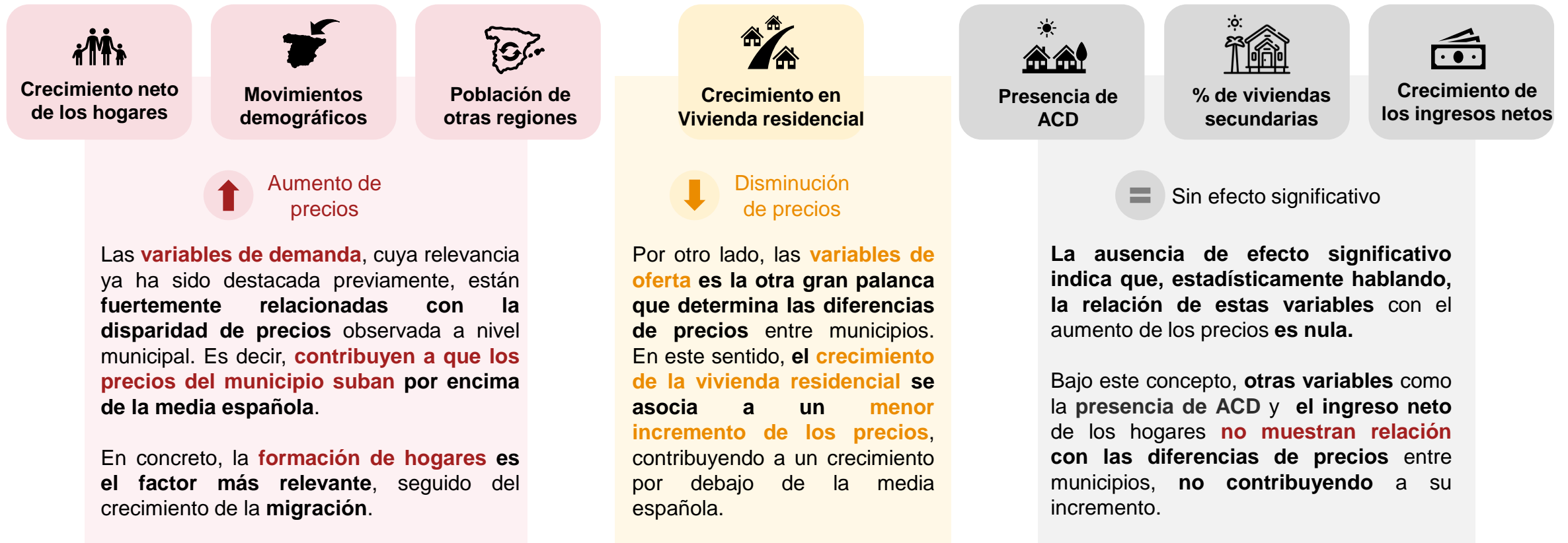
Fuentes: PwC-Strategy& análisis. Notas: (1) En el Anexo II se puede encontrar una explicación más detallada de las características clave del Modelo Probit.

(2) En el anexo III figura una definición más detallada de las variables incluidas en el análisis.

Según los resultados, las tendencias demográficas y la construcción de viviendas impulsan el alza de precios, con poco impacto de los ACD

>> Factores que contribuyen a las diferencias en el crecimiento de los precios entre municipios

A continuación se muestran las conclusiones de los resultados del modelo Probit (para más detalles sobre los resultados, véase el Anexo II).



En conclusión, las variables de demanda explican los precios nacionales y municipales, mientras que las de oferta impactan más a nivel municipal

>> Conclusión general de los dos modelos econométricos



Las variables de demanda impactan de forma significativa en los precios nacionales y municipales

- ✓ A nivel nacional, las tres principales variables de la demanda **explican más del 89,7%** de la variación total de los precios.
- ✓ A nivel municipal, la migración y el crecimiento neto de la formación de hogares **se relaciona con un aumento** en la probabilidad de que los precios de la vivienda en el municipio superen la media nacional.



Las variables de oferta no son relevantes para entender los niveles de precios a nivel nacional, pero sí para explicar las diferencias entre municipios

- ✗ A nivel nacional, esta falta de relevancia se debe principalmente al **estancamiento de la oferta** en los últimos años.
- ✓ A nivel municipal, el aumento del crecimiento de la vivienda residencial **se relaciona con una disminución** de la probabilidad de que los precios de la vivienda en el municipio superen la media nacional.



Los ingresos de los hogares no se relacionan significativamente con el aumento de los precios

- ✗ En nuestros dos modelos, la relación de los ingresos de los **hogares** con los niveles de precios nacionales o con las diferencias municipales en el crecimiento de los precios no es **relevante**.



No se observa una relación significativa entre los ACD y el aumento de precios, ni a nivel nacional ni municipal

- ✗ Una mayor **presencia de ACD** no demuestra un impacto significativo o **relevante en los niveles de precios nacionales** ni en las variaciones en el crecimiento **de los precios municipales** en ninguno de los modelos.

5

Efectos de la regulación ACD en España

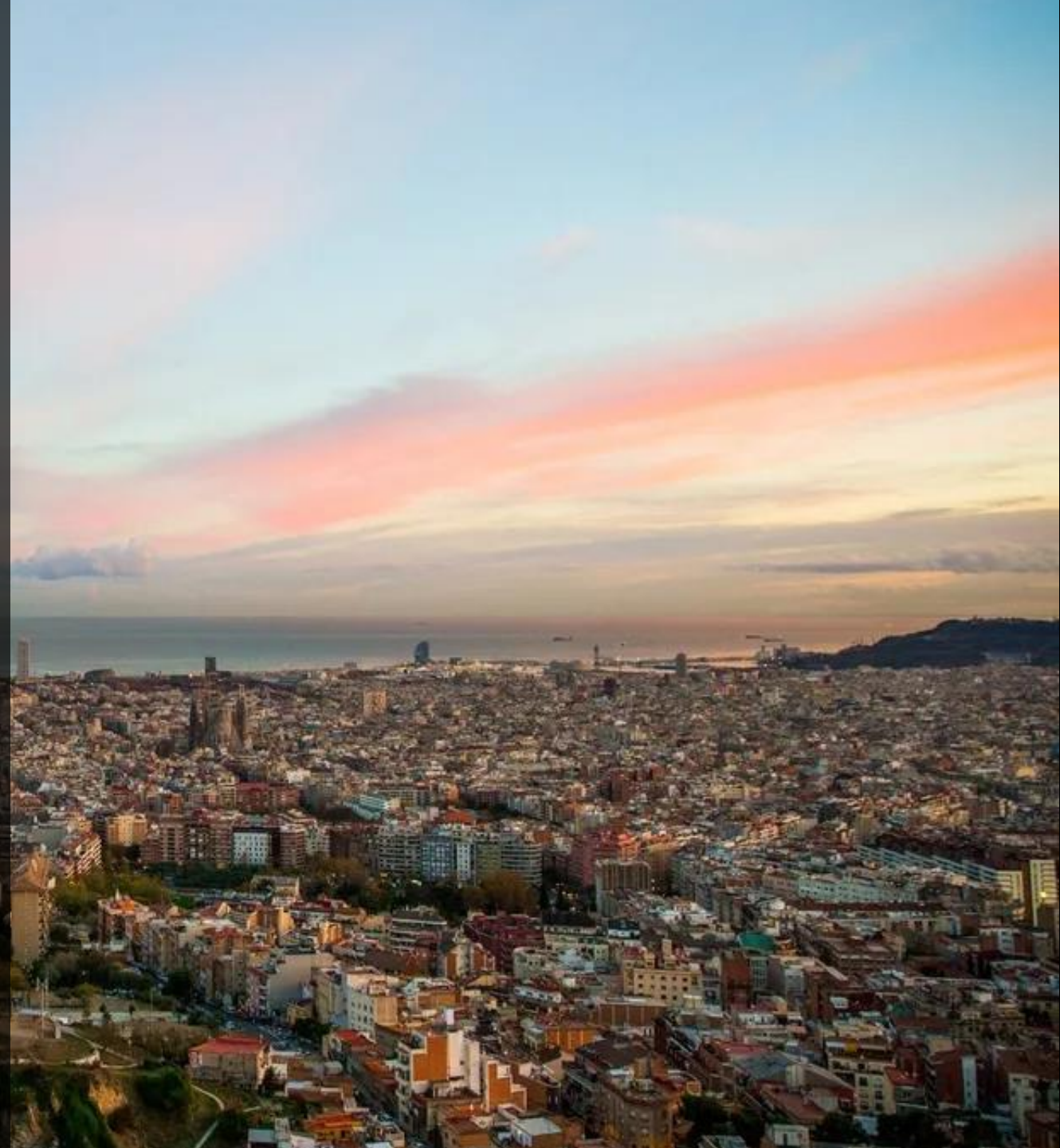
5.1 Resumen de la normativa ACD existente

5.2 Casos de estudio de diferentes ciudades

5.2.1 Barcelona

5.2.2 Madrid

5.2.3 Palma e Ibiza



Los municipios lideran la regulación de ACD, destacando Barcelona y Palma de Mallorca por su enfoque normativo estricto

>> Normativa ACD existente en España



Nivel nacional

El **gobierno central no cuenta con herramientas regulatorias significativas** sobre los ACD. Sin embargo, puede tomar medidas que puedan afectar a su actividad, como modificar la normativa relativa a la propiedad horizontal.



Nivel autónomo

Las principales herramientas para las comunidades son el desarrollo de su normativa de **gestión turística**, así como leyes específicas. Esta normativa se enfoca principalmente en **determinar los requisitos generales que deben cumplir los ACD** para operar en la región, como la obtención de licencias específicas.



Nivel municipal

Los municipios tienen la **mayoría de las herramientas para restringir la oferta de ACD** a través de la **legislación de planificación urbana**. Esto incluye la zonificación para determinar dónde se permiten o restringen, las limitaciones en número de alojamientos turísticos y las restricciones del uso del suelo.



Barcelona

En 2022 el ayuntamiento elaboró una normativa que **restringía la oferta de ACD¹**, planificando su completa eliminación para 2028.

Palma de Mallorca

Desde 2018, el ayuntamiento **prohíbe ACD en los apartamentos²**, extendiendo esta restricción a las viviendas unifamiliares para 2024.

Madrid

En 2024, Madrid **suspendió la emisión de nuevas licencias ACD³** hasta el 2025Q1.

Ibiza

Desde 2012, los ACD **no están permitidos en los apartamentos**, aunque sí en las viviendas unifamiliares⁴.

Fuentes: (1) Ayuntamiento de Barcelona. (26 de enero de 2022). "Aprovació definitiva del Pla especial urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergos de joventut, habitatges d'ús turístic, llars compartides i residències col·lectives docents d'allotjament temporal". (2) Ayuntamiento de Palma de Mallorca. (18 de mayo de 2023). "El Tribunal Supremo avala la decisió de Cort de protegir al resident a la hora de no permetir el alquiler turístic en pisos". (3) Ayuntamiento de Madrid. (24 de abril de 2024). "El Ayuntamiento activa un plan de acción para ordenar las viviendas de uso turístico: congela la concesión de licencias y endurece las sanciones". (4) Ley 6/2017 de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012 de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears, en materia de comercialización de estancias turísticas en viviendas.

5

Efectos de la regulación ACD en España

5.1 Resumen de la normativa ACD existente

5.2 Casos de estudio de diferentes ciudades

5.2.1 Barcelona

5.2.2 Madrid

5.2.3 Palma e Ibiza



Desde 2014, Barcelona ha implementado un estricto marco regulatorio para los ACD, lo que ha limitado su desarrollo y actividad

>> Resumen de la normativa

Reglamento ACD

Barcelona ha sido una de las primeras ciudades en desarrollar una **legislación completa y estricta que limita** la actividad y la creación de **nuevos ACD**, con el **objetivo de un crecimiento cero** de este tipo de alojamientos. En **2014**, el ayuntamiento **suspendió la emisión de licencias ACD**. Luego, en 2017, el ayuntamiento aprobó el Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico (PEUAT), que se modificó en 2022. Este plan regula todos los tipos de alojamientos turísticos, incluidos los ACD de viviendas completas, así como las habitaciones individuales.



Regulación por zonas

El PEUAT **establece diferentes zonas de la ciudad** en función de su actividad turística, donde la creación de **ACD estará limitada en mayor o menor medida** como se muestra en la figura de la derecha.



Regulación de los alojamientos compartidos

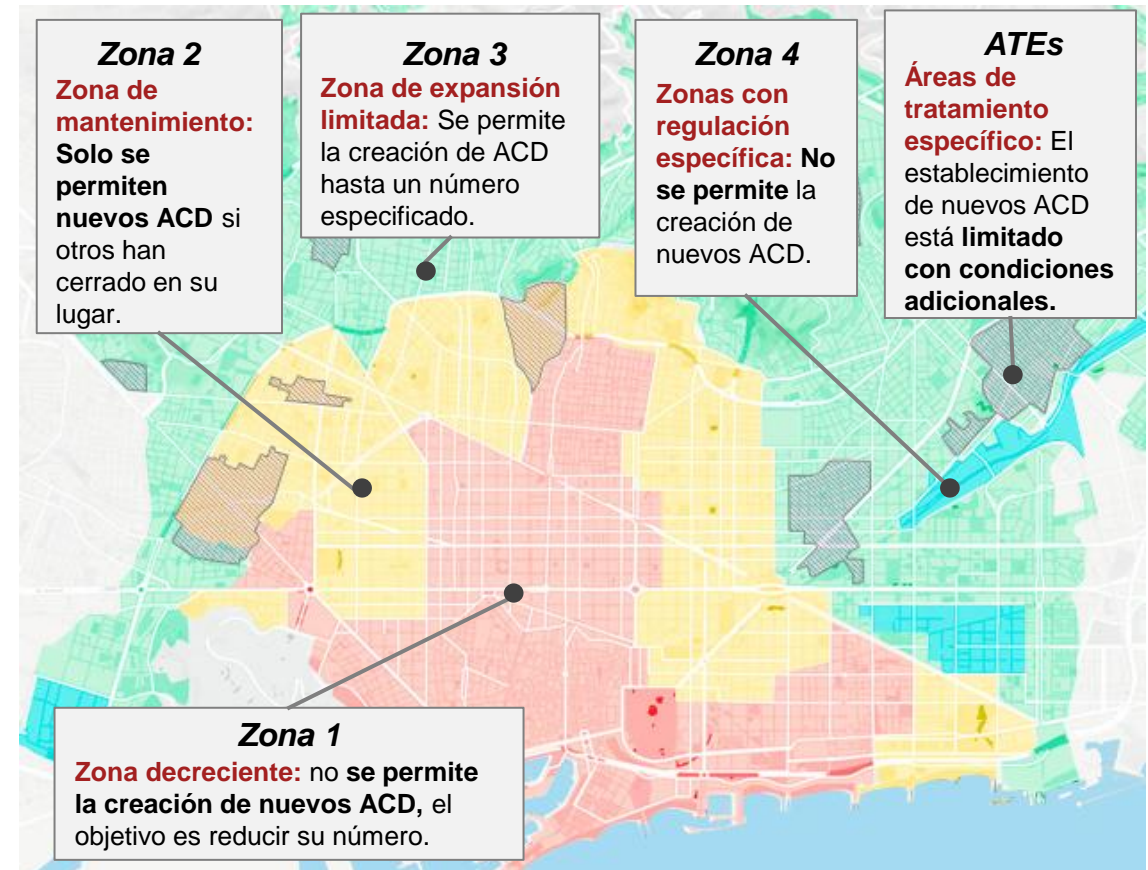
El PEUAT incluye una normativa específica para los alojamientos compartidos, **permitiendo su creación** en zonas turísticas **mediante la conversión de los ACD existentes**.



Sanciones a los ACD ilegales

A diferencia de otras grandes ciudades, **Barcelona tiene un régimen sancionador para los ACD** que no cumplen la normativa. Esto es gracias al desarrollo específico de la Ley de Turismo de la Comunidad Autónoma de Cataluña, que establece diferentes niveles de sanciones.

Zonas definidas en el PEUAT de Barcelona¹

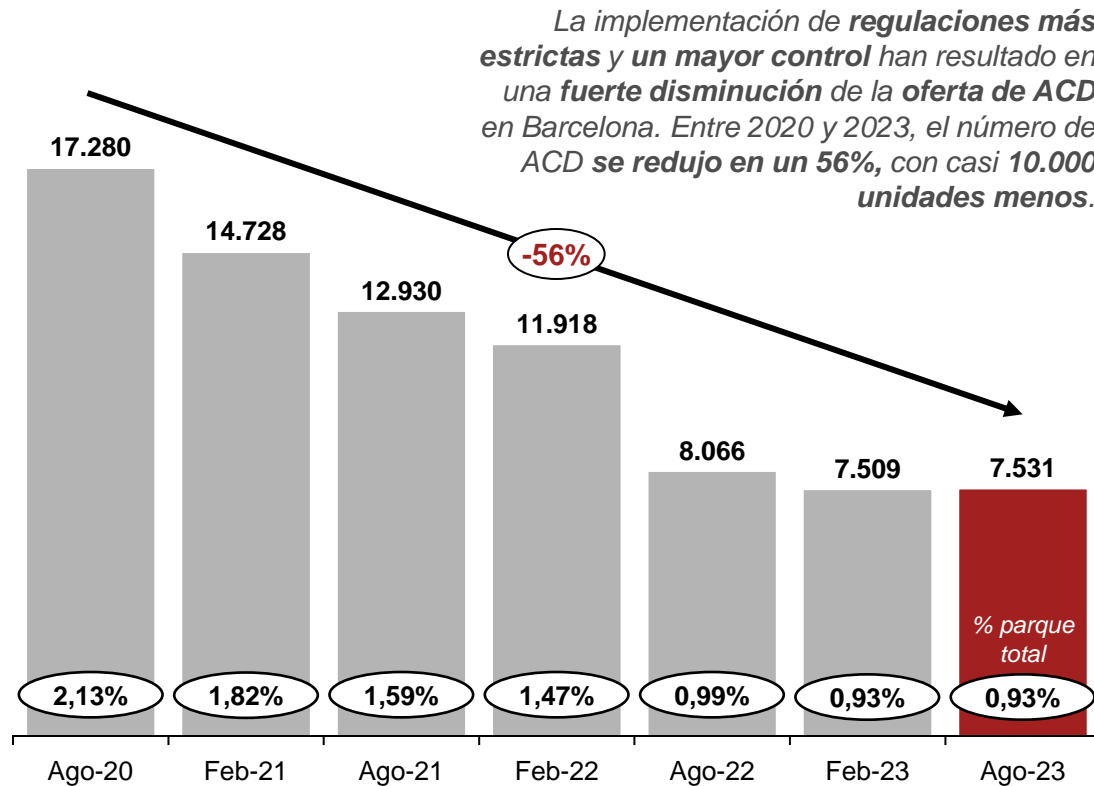


Las regulaciones han provocado un drástico descenso del parque del ACD en Barcelona, reduciendo la oferta en un 56% de 2020 a 2023

>> Oferta de ACD

Evolución de la oferta de ACD

Número de viviendas, 2020-2023

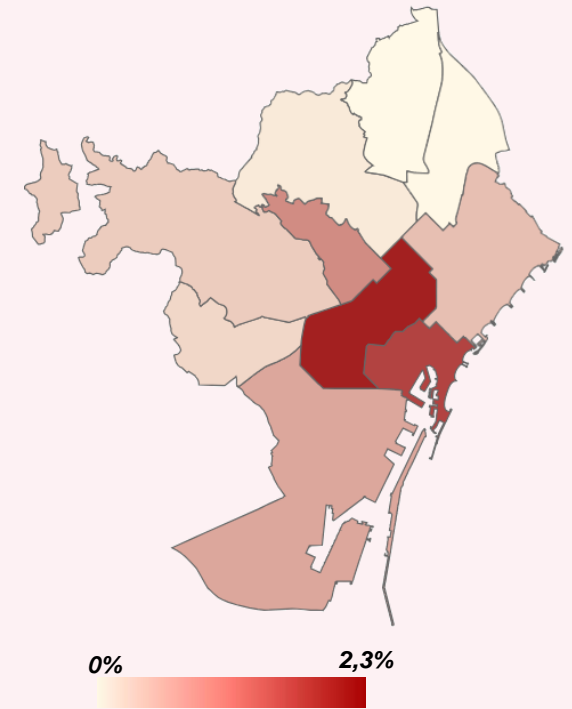


ACD como porcentaje del parque total de viviendas (2023)

Según datos del INE, en 2023 existen **7,531 inmuebles** utilizados como **ACD** en Barcelona, ya sea de forma ocasional o intensiva, lo que representa apenas el **0,93% del total de viviendas** de la ciudad.

La mayoría de los ACD se concentran en **Ciutat Vella** (1.104 unidades) y **L'Eixample** (3.251 unidades), aunque no representan **más del 2,3%** del parque de viviendas de estos **distritos**. En zonas como Sants-Montjuïc y Gràcia, los ACD representan cerca del 1%, y su **presencia** es aún **más insignificante** en otros distritos.

| | Absoluto | Porcentaje |
|-------------------|----------|------------|
| ACD totales >> | 7.531 | 0,93% |
| ACD intensivos >> | 2.786 | 0,34% |



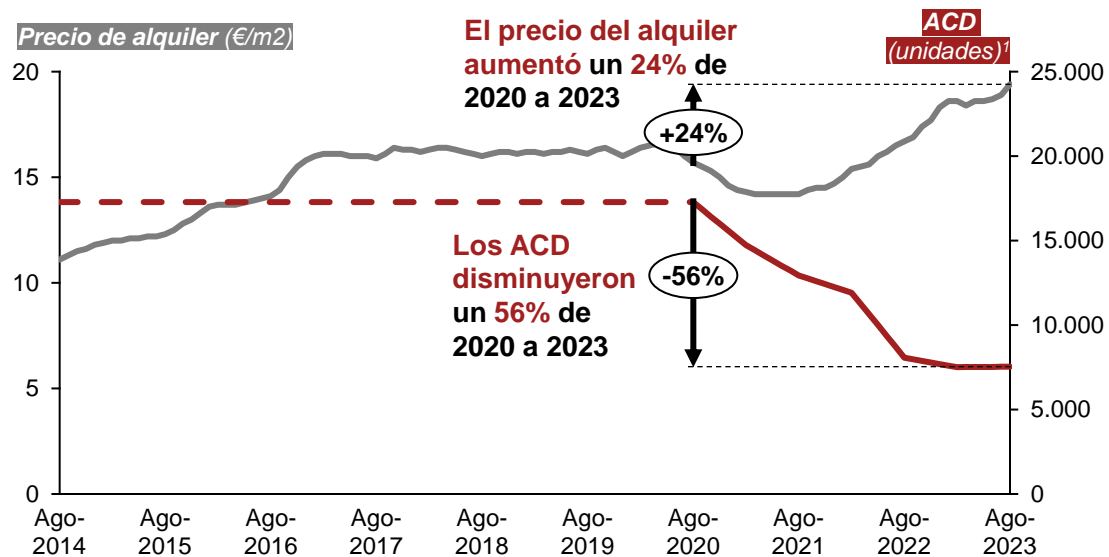
Pese a la estricta regulación, que conduce a una reducción del ACD, el aumento de precios indica que el problema continua sin resolverse

>> Implicaciones de la regulación del ACD

Evolución de los ACD y del precio del alquiler

Euros por metro cuadrado y unidades ACD, 2014-2023

A pesar de un **descenso significativo de los ACD** de 2020 a 2023, **los precios del alquiler han subido un 24%**, pasando de 15,7€ a 19,4€ por metro cuadrado, sin registrar ningún incremento en los tres años anteriores. Esto sugiere que es poco probable que el aumento de **los precios de alquiler** en Barcelona **esté impulsado por los ACD**, y que **los esfuerzos para reducirlos pueden no tener el impacto deseado** en los precios.



Factores determinantes en el acceso a la vivienda

Barcelona enfrenta limitaciones geográficas debido a su ubicación entre el mar y las montañas, lo que **restringe su expansión**. En respuesta al aumento de los precios de los alquileres, se podría prestar atención a **factores** como:



Reconversión de edificios

El concepto se centra en **convertir edificios comerciales infrautilizados**, como oficinas u hoteles, en **unidades de vivienda**. **Grandes ciudades** como Nueva York y Washington D.C. han **demostrado** que este enfoque puede **generar miles de nuevas unidades residenciales** al año.



Viviendas vacías

Con **75.476 viviendas vacías**, que representan el **9,3%** del **parque total de viviendas**, Barcelona tiene a su disposición un **recurso** que podría utilizarse para **aumentar la oferta** de viviendas y **reducir la tensión** en el mercado.

5

Efectos de la regulación ACD en España

5.1 Resumen de la normativa ACD existente

5.2 Casos de estudio de diferentes ciudades

5.2.1 Barcelona

5.2.2 Madrid

5.2.3 Palma e Ibiza



Aunque los ACD representa solo el 0,92% del parque de viviendas de Madrid, el Ayuntamiento ha optado por medidas regulatorias estrictas

>> Resumen de la normativa

Reglamento ACD

La **respuesta** general al **fenómeno** del **ACD en Madrid** ha sido **intensificar la regulación**. Las principales actualizaciones legislativas incluyen el Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje de 2019 y el Plan de acción para ordenar las Viviendas de Uso Turístico de 2024. Estos cambios legislativos introducen **limitaciones considerables** a las **actividades del ACD**, como:

Altas barreras para el ACD



El reglamento impone **requisitos mínimos estrictos** para el ACD, lo que **limita** en gran medida **su viabilidad**. La necesidad de acceso independiente en edificios residenciales representa una barrera particularmente desafiante, que afecta de manera desproporcionada a **los propietarios con menos capacidad financiera**.

Suspensión temporal de nuevas licencias



La **emisión de licencias** para ACD en diferentes distritos está **actualmente suspendida** hasta el primer trimestre de 2025. El Ayuntamiento de Madrid ha impuesto anteriormente suspensiones de licencias similares.

Sanciones severas



Las multas por operar un alquiler a corto plazo sin licencia pueden alcanzar hasta **190.000 euros**.

ACD como porcentaje del parque total de viviendas (2023)

En Madrid hay **14.133 ACD**, ya sea de forma ocasional o intensiva, representando **solo el 0,92% del parque total de viviendas**.

De estos, **el 44% se concentra en el distrito Centro**, lo que representa **el 7,6%** del total de viviendas del distrito. El **resto de los ACD** se distribuyen en los **otros 20 distritos**, y no representan **más del 1,2%** del parque total de viviendas de **cada uno de estos**.

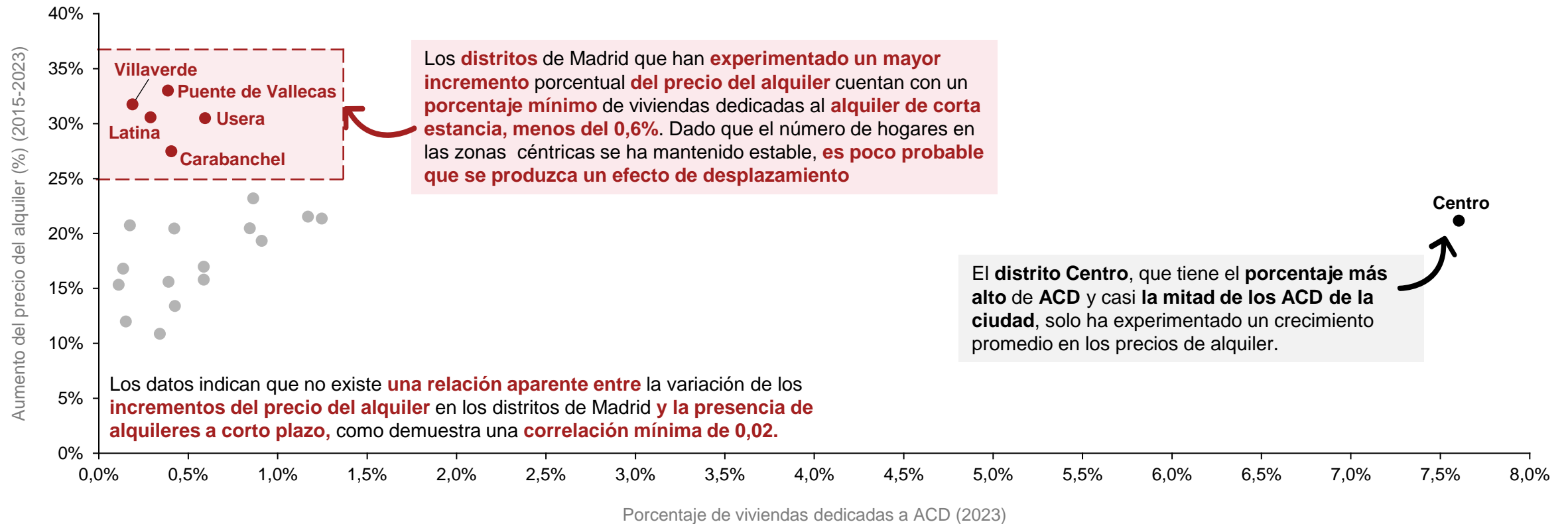
| | Absoluto | Porcentaje |
|-------------------|----------|------------|
| ACD totales >> | 14.133 | 0,92% |
| ACD intensivos >> | 5.229 | 0,34% |



Los distritos de Madrid con los mayores aumentos en los precios de alquiler tienen una presencia mínima de ACD, lo que sugiere una falta de relación

>> Efecto de ACD en el precio

Presencia de ACD y aumento del precio del alquiler por distrito
Porcentaje, 2015-2023

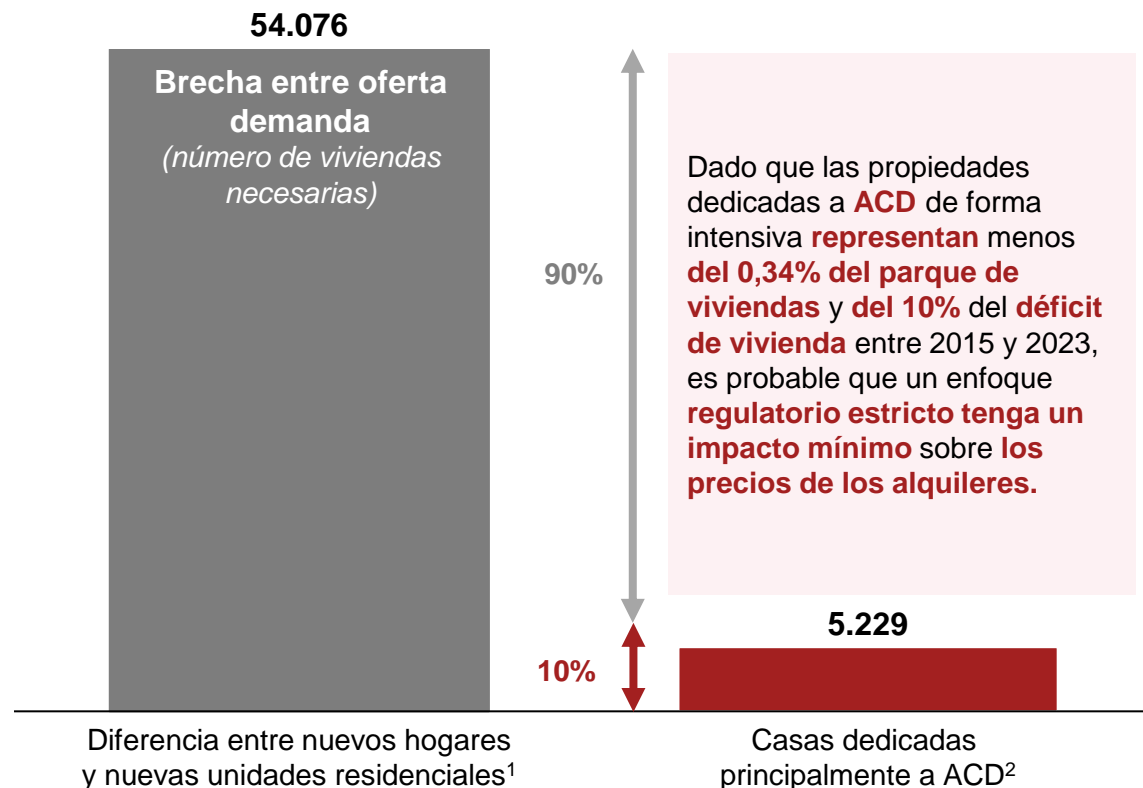


Dada la modesta presencia de ACD en Madrid, es poco probable que una regulación estricta resuelva las tensiones del mercado inmobiliario

>> Implicaciones de la regulación de ACD

ACD y brecha entre la oferta y la demanda

Número de viviendas, 2015-2023



Factores determinantes en el acceso a la vivienda

Para **hacer frente a los retos** del mercado inmobiliario de Madrid, se debe prestar atención a **los factores** que tienen un impacto significativo en sobre la oferta de vivienda actual. Entre las posibles estrategias para **gestionar el aumento de los precios de los alquileres** podrían incluir:



Desarrollo residencial

La gran brecha entre las nuevas viviendas y los nuevos hogares pone en manifiesto que **el crecimiento de la vivienda en Madrid es insuficiente para satisfacer la creciente demanda**. Iniciativas para **optimizar los procedimientos** podrían favorecer un incremento en el desarrollo de viviendas.



Viviendas vacías

Las **97,178 viviendas vacías** de Madrid, una cifra **16 veces** superior a las destinadas principalmente a **ACD**, representan un importante **recurso sin explotar**. Utilizar estas propiedades vacantes podría **ampliar la oferta** de viviendas, lo que podría facilitar una **mayor estabilidad y asequibilidad** en los precios de alquiler.

Fuentes: Ayuntamiento de Madrid, INE (Instituto Nacional de Estadística) y PwC-Strategy& Análisis. **Notas:** (1) Resultado de la diferencia acumulada entre el incremento neto de hogares (104.126) y de unidades residenciales construidas (50.074) de 2015 a 2023. Debido a la disponibilidad de datos de hogares hasta 2020, se empleó una extrapolación lineal para proyectar que el crecimiento neto de los hogares se extendiera hasta 2023. (2) Resultado de multiplicar el número de inmuebles ACD por el porcentaje dedicado principalmente a alojamientos turísticos.

5

Efectos de la regulación ACD en España

5.1 Resumen de la normativa ACD existente

5.2 Casos de estudio de diferentes ciudades

5.2.1 Barcelona

5.2.2 Madrid

5.2.3 Palma e Ibiza



La estricta regulación del ACD está vigente en las Islas Baleares desde 2012, lo que dificulta su establecimiento en muchas de las islas

>> Resumen de la normativa ACD en las Islas Baleares




Normativa de las Islas Baleares

Desde 2012¹, la ley de turismo en las Islas Baleares establece **restricciones estrictas**, prohibiendo los ACD en todos los edificios residenciales de tipo plurifamiliar. Posteriormente, en 2017², se desarrollaron estas normativas, definiendo diferentes tipos de ACD en función de su dedicación, y el tipo de edificio donde se ubica, permitiendo nuevamente el alquiler en edificios plurifamiliares bajo ciertas condiciones específicas.


Regulación por zonas
En esta modificación de 2017 se definieron varios tipos de zonas en función del uso del suelo y su nivel de interés turístico, estableciendo un límite a los alojamientos de ACD y a los tipos de ACD permitidos para operar. Los gobiernos de cada isla y el municipio de Palma son los responsables de implementar estas zonas y de las restricciones a los ACD.



Prohibición de ACD por habitación
La normativa regional considera ilegal el alquiler de una vivienda turística por habitaciones. Se debe alquilar toda la propiedad.



Sanciones por ACD ilegales
La normativa regional incluye su propio código de sanciones para aquellos ACD que no cumplan la legislación, alcanzando hasta los 40.000€ en los casos más graves.



Regulación municipal de Palma

Según la normativa regional, el municipio de Palma tiene una situación particular y puede definir estas zonas de forma independiente del gobierno de la isla de Mallorca, donde se presentó y aprobó la zonificación del municipio en el año 2018.

Aunque la ley regional permitió los ACD en apartamentos en 2017, el Ayuntamiento de Palma prohibió esta práctica en 2018.



Regulación de Ibiza

Tal y como estipula la normativa regional, el gobierno de Ibiza debería haber elaborado un plan para definir su zonificación; sin embargo, no lo ha hecho. Por lo tanto, la regulación en la isla se deja a las acciones individuales de cada municipio.

En este sentido, el Ayuntamiento de Ibiza ha estado impidiendo el ACD en los apartamentos desde que se prohibieron a nivel autonómico en 2012 y no ha emitido licencias desde que se levantó la prohibición en 2017.

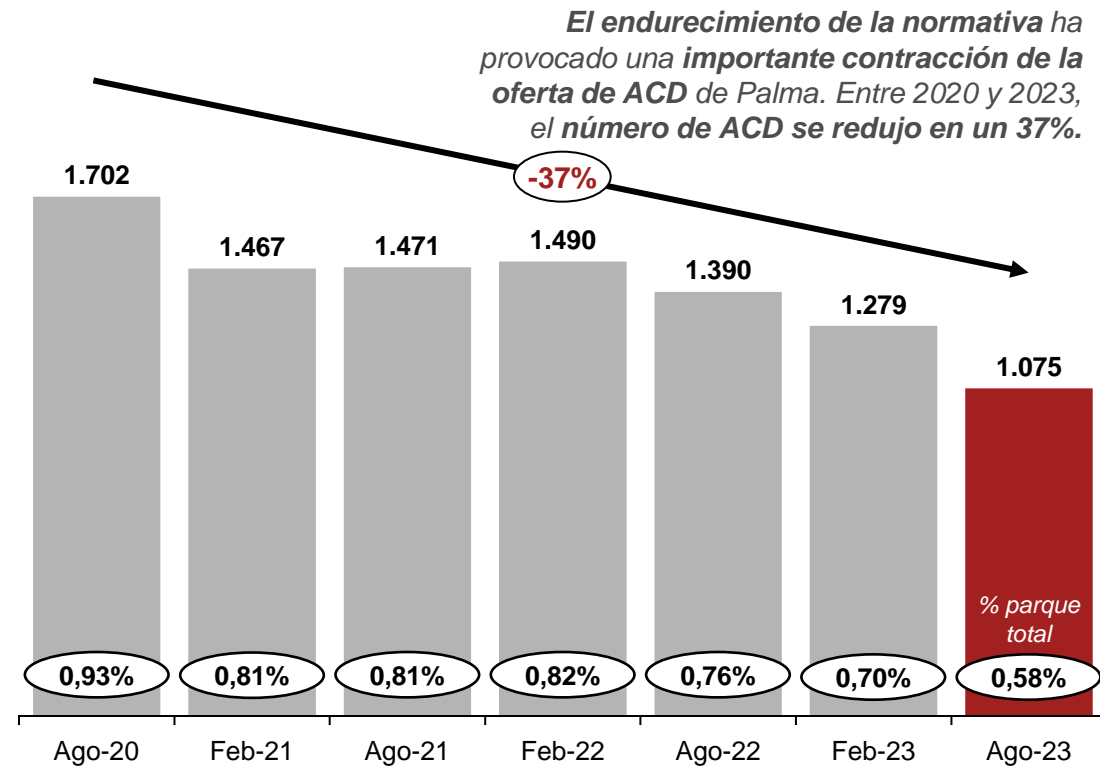
Fuentes: (1) Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Illes Balears. (2) Ley 6/2017, de 31 de julio, por la que se modifica la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Illes Balears, en lo relativo a la comercialización de estancias turísticas en residencias.

Como resultado, el número de ACD en Palma ha disminuido en los últimos años, representando solo el 0,56% del total de viviendas en la ciudad

>> Parque de ACD en Palma

Evolución de la oferta de ACD

Número de viviendas, 2020-2023

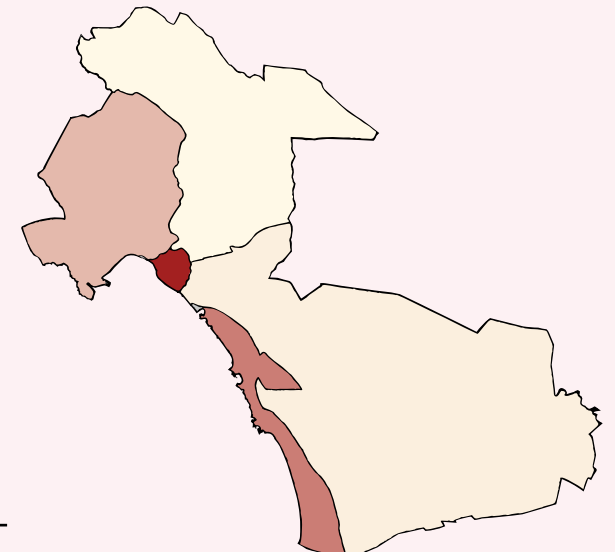


ACD como porcentaje del parque total de viviendas (2023)

Palma de Mallorca registró 1.075 ACD en 2023, incluyendo tanto alquileres ocasionales como intensivos, lo que representa solo el 0,58% del inventario total de viviendas.

La distribución de los ACD es uniforme en los cinco distritos, y ninguno supera el 1,3% del total de viviendas. Por ejemplo, mientras que el distrito de Ponent representa el 32% de todos los ACD, estos no representan más del 0,6% de las viviendas.

| | Absoluto | Porcentaje |
|-------------------|----------|------------|
| ACD totales >> | 1.075 | 0,58% |
| ACD intensivos >> | 398 | 0,21% |



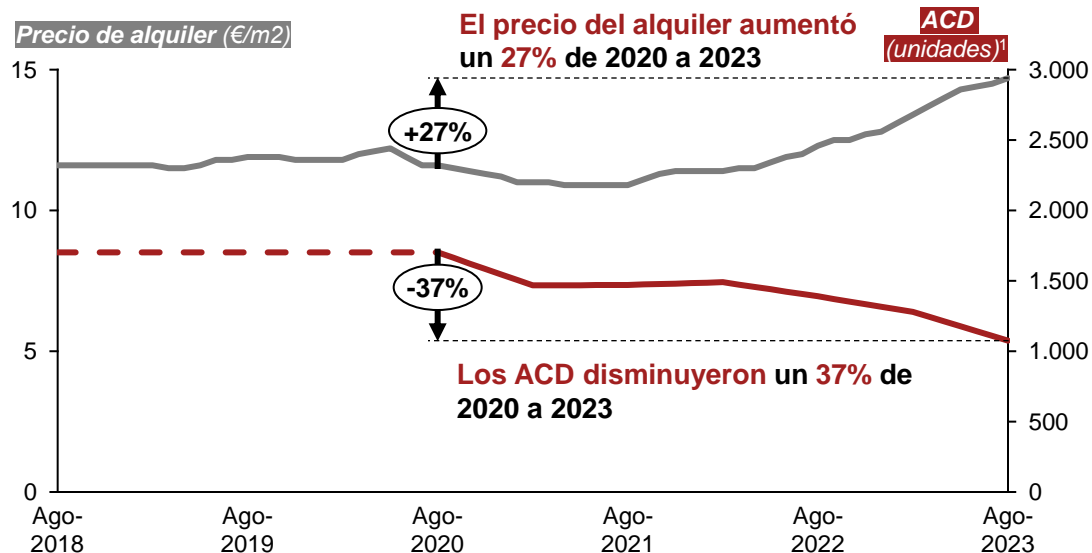
Las regulaciones sobre los ACD, vigentes desde 2018, no han detenido el aumento de los precios de alquiler, lo que sugiere un impacto limitado

>> Implicaciones de la regulación del ACD

Evolución de los ACD y del precio del alquiler

Euros por metro cuadrado y unidades ACD, 2018-2023

Aunque en 2018 se impusieron **estrictas restricciones en Palma, los precios de los alquileres** han continuado **subiendo**. De 2020 a 2023, **los ACD disminuyeron, pero los precios de alquiler subieron un 27%**. Esta **tendencia sugiere** que el aumento de **los precios de los alquileres** en Palma no está **influenciado por los ACD**, y que la normativa sobre los ACD puede no haber abordado eficazmente el problema.



Factores determinantes en el acceso a la vivienda

Palma, **debido a sus características geográficas insulares**, tiene un margen limitado para la creación de nueva oferta de viviendas que ayude a contener la subida de los precios. Por lo tanto, se podrían considerar otras alternativas, como:



Vivienda social

Desde 2018, Palma solo ha construido 89 unidades sociales, representando el 1,3% de las 6.554 construidas, **muy por debajo de la media nacional**. La **expansión de la vivienda social** ofrecería opciones más asequibles y aliviaría la presión sobre el mercado de alquiler privado.



Viviendas vacías

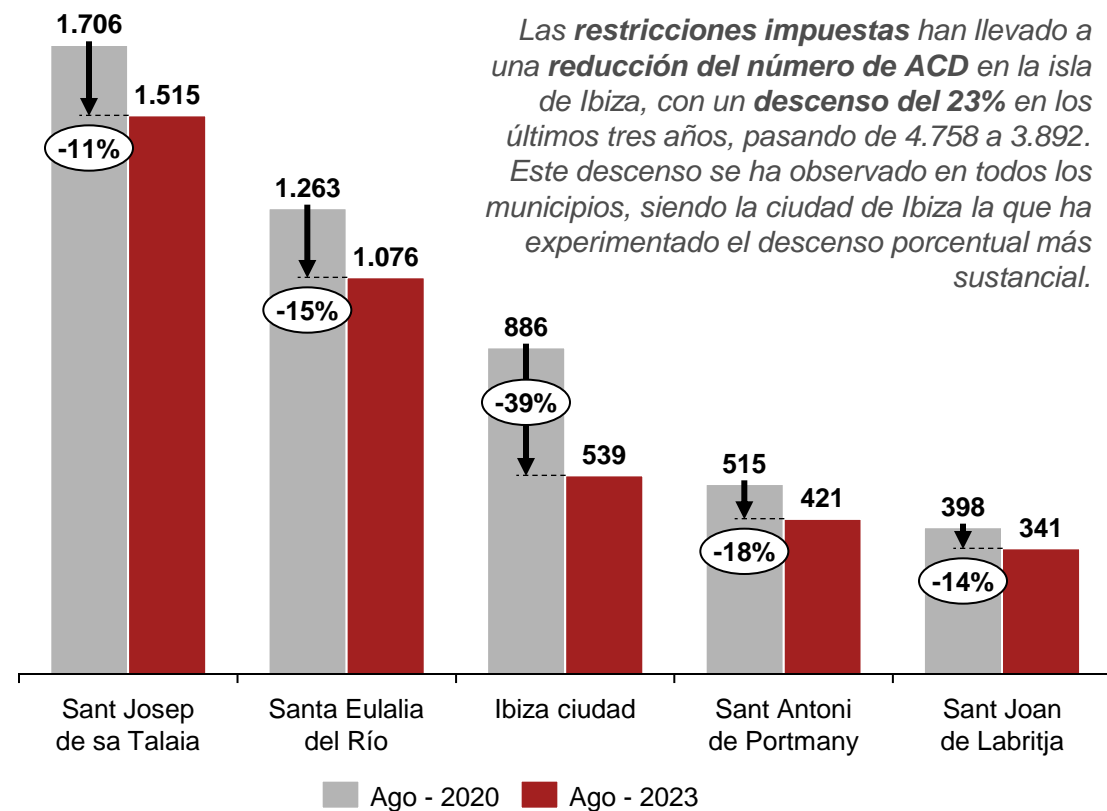
Palma cuenta con 9.346 viviendas vacías, 9 veces más que el número dedicado al alquiler de corta estancia, lo que supone un importante recurso **sin explotar**. **Aprovechar estas propiedades vacías** podría aumentar la oferta de viviendas y contribuir a precios de alquiler más estables y **asequibles**.

Los ACD en la ciudad de Ibiza han caído un 39%, representando solo el 2,3% del parque de viviendas, menos que en otros municipios de la isla

>> El parque ACD de Ibiza

Evolución de la oferta de ACD

Número de viviendas, 2020-2023

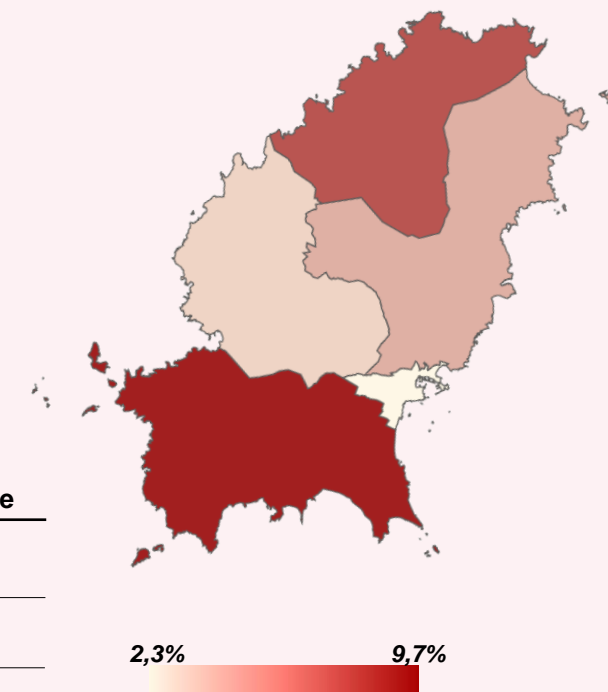


ACD como porcentaje del parque total de viviendas (2023)

En Ibiza, los **3.892 alquileres de corta duración**, incluyendo tanto alquileres ocasionales como intensivos, representan **el 6,44% del parque total de viviendas**, superando la media nacional.

Este **porcentaje varía según los municipios**, con un 9,7% en Sant Josep de sa Talaia, un 7,8% en Sant Joan de Labritja y solo un 2,3% en la ciudad de Ibiza.

| | Absoluto | Porcentaje |
|-------------------|----------|------------|
| ACD totales >> | 3.892 | 6,44% |
| ACD intensivos >> | 1.440 | 2,38% |



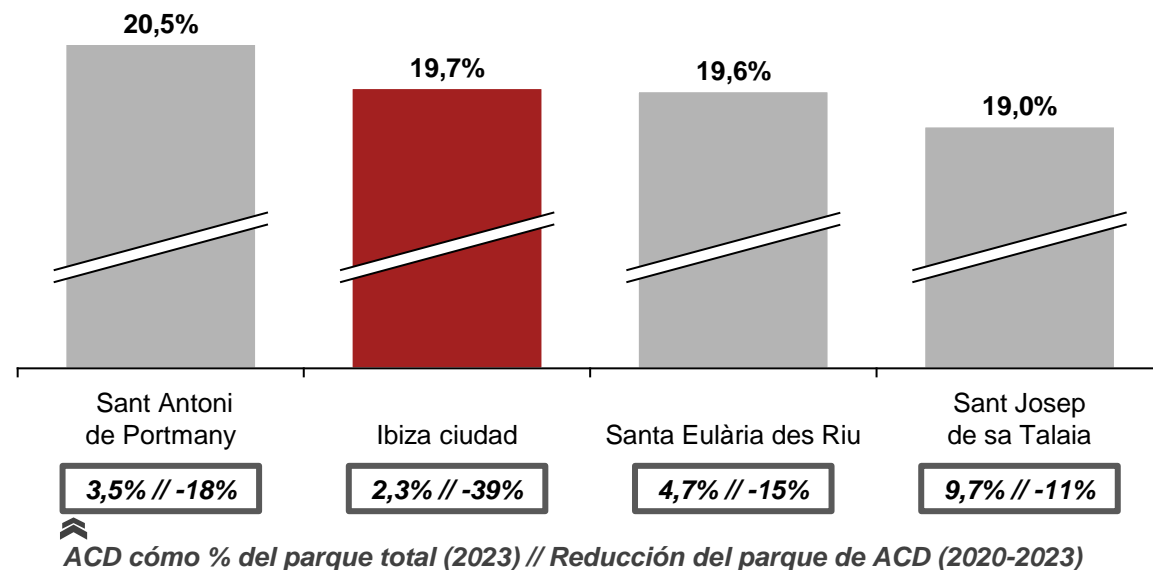
La reducción de ACD en Ibiza no ha frenado el crecimiento de los precios de alquiler, lo que refleja el escaso éxito de estas medidas restrictivas

>> Implicaciones de la regulación de los ACD

Evolución del precio del alquiler en los municipios de Ibiza¹

Aumento porcentual de precios, 2015-2023

Pese a las **diferencias en la proporción de ACD** entre los municipios de Ibiza, el **incremento** en los **precios de alquiler** ha sido **similar**. De hecho, los municipios con las **mayores reducciones en ACD**, y los **porcentajes más bajos de ACD**, la ciudad de Ibiza y Sant Antoni de Portmany, muestran los **incrementos de precios más pronunciados**. Esto sugiere que **limitar los ACD** puede **no frenar** eficazmente **el crecimiento de los alquileres**.



Factores determinantes en el acceso a la vivienda

Abordar la crisis de la **vivienda en Ibiza requiere** centrarse en **los factores críticos** que configuran la situación actual. Las posibles estrategias para gestionar el aumento de los precios pueden considerar:



Inversores internacionales

Con un **33% de las transacciones inmobiliarias** realizadas por **inversores internacionales**, el porcentaje más alto de España, las **Islas Baleares** muestran su gran atractivo para los compradores extranjeros. Esta **importante demanda externa** **aumentar la presión** sobre el mercado de la **vivienda**.



Viviendas vacías

El **20%** (15.700) de las **viviendas** de Ibiza están **vacías**, cuatro veces más que las destinadas a ACD. Además, si se consideran las viviendas con un consumo energético bajo o esporádico, la cifra se eleva al **27%** (21.178) del parque total. Incentivar **su introducción en el mercado** podría **aliviar la presión sobre los precios**.

Fuentes: Idealista e INE (Instituto Nacional de Estadística) y Ministerio de Vivienda. Notas: (1) Los datos de Sant Joan de Labrija no son accesibles porque tiene menos de 10.000 habitantes.

Anexo

I. Fuentes de información

II. Modelo LMG

III. Modelo Probit



Bibliografía y fuentes de datos

- ❖ **Censo de Población y Viviendas** (*INE*)
- ❖ **Informes de precios** (*Idealista*)
- ❖ **Estadísticas catastrales** (*Catastro*)
- ❖ **Observatorio de Vivienda y Suelo** (*Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana*)
- ❖ **Indicadores del mercado inmobiliario** (*Banco de España*)
- ❖ **Viviendas turísticas en España y su capacidad** (*INE*)
- ❖ **Tourism sector statics** (*Eurostat*)
- ❖ **Accommodation Offered via Collaborative Economy Platforms** (*Eurostat*)
- ❖ **Encuesta Hostelería y turismo** (*INE*)
- ❖ **Estudios de impacto económico del turismo por CCAA** (*Impactur*)
- ❖ **Tourism Statistics** (*UNWTO - United Nations World Tourism Organization*)
- ❖ **Visados de Proyectos de Construcción** (*COAIB*)
- ❖ **Estadística Registral Inmobiliaria** (*Registradores de la propiedad en España*)
- ❖ **Datos abiertos del Portal del Ayt. de Madrid** (*Ayuntamiento de Madrid*)
- ❖ **STR Suppliers Insights Survey 2024** (*PwC-Strategy&*)
- ❖ **Estudio sobre la regulación de las viviendas turísticas en España** (*CNMC*)
- ❖ **El desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, y su relación con los precios** (*Banco de España*)
- ❖ **El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad** (*Banco de España*)
- ❖ **El mercado inmobiliario en España entre 2014 y 2019** (*Banco de España*)
- ❖ **Affordable housing** (*OECD*)
- ❖ **Fundamental Drivers of House Prices in Advanced Economies** (*IMF*)
- ❖ **The regulation of tourist rental housing from the perspective of economic regulatory principles** (*General Journal of Law for Regulated Sectors*)
- ❖ **Regulaciones específicas en turismo y vivienda** (*Nivel nacional, autonómico y municipal*)

Enfoque empírico del Análisis de Importancia Relativa

La "importancia relativa" se refiere a la cuantificación de la contribución de un regresor individual a un modelo de regresión múltiple. En un modelo lineal como en la *Ecuación1*, donde la respuesta del objeto i se modela como una función lineal de los valores del regresor x_{i1}, \dots, x_{ip} , con coeficientes β_1, \dots, β_p , y e_i representa la parte no explicada, R^2 mide la proporción de la variación total en y , $\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})$, que es explicada por los regresores p en el modelo $\sum_{i=1}^n (\hat{y}_i - \bar{y})$, como se muestra en la *Ecuación2*.

$$y_i = \beta_0 + \beta_1 x_{i1} + \dots + \beta_p x_{ip} + e_i$$

Ecuación1

$$R^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (\hat{y}_i - \bar{y})}{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})}$$

Ecuación2

En los modelos lineales, la importancia relativa de los regresores no correlacionados se evalúa fácilmente, ya que sus valores R^2 en regresiones univariantes suman el R^2 del modelo completo. Sin embargo, con los datos observacionales, los regresores suelen estar correlacionados, lo que complica el desglose de R^2 en contribuciones individuales. LMG supera este problema aplicando sumas secuenciales de cuadrados, midiendo la variabilidad explicada por cada regresor a medida que se agrega al modelo, considerando los regresores ingresados anteriormente. Por ejemplo, cuando X_1 se agrega primero al modelo, su suma secuencial de cuadrados refleja la variabilidad en la variable dependiente que X_1 explica independientemente. Cuando X_2 se agrega a continuación, su suma secuencial de cuadrados representa la variabilidad adicional explicada por X_2 , considerando que X_1 ya está en el modelo. El orden de los regresores en cualquier modelo es una permutación de los regresores disponibles x_1, \dots, x_p y se denota mediante la tupla de índices $r = (r_1, \dots, r_p)$. La *Ecuación3* define R^2 adicional asignado al regresor x_k en el orden r donde $S_k(r)$ denota el conjunto de regresores ingresados en el modelo antes del regresor x_k .

$$seqR^2(\{x_k\}|S_k(r)) = R^2(\{x_k\} \cup S_k(r)) - R^2(S_k(r))$$

Ecuación3

El desafío de descomponer R^2 a través de sumas secuenciales de cuadrados radica en el hecho de que el orden de entrada del regresor afecta los resultados. Si se introduce X_1 primero, el modelo muestra la varianza adicional que X_2 explica después de X_1 . Si se introduce primero X_2 , ocurre lo contrario, lo que lleva a diferentes descomposiciones de la suma de los cuadrados. Para abordar esto, el método LMG utiliza un enfoque computacionalmente intensivo. La contribución del k -ésimo regresor, x_k , todavía se basa en sumas secuenciales de cuadrados del modelo lineal, pero se encarga de la dependencia de ordenar mediando todo lo posible ($p!$) para p regresores, como se muestra en la *Ecuación4*.

$$LMG(x_k) = \frac{1}{p!} \sum_{r \text{ permutation}} seqR^2(\{x_k\}|S_k(r))$$

Ecuación4

Por ejemplo, para tres variables explicativas ($p = 3$), hay seis ordenaciones diferentes ($3! = 3 \times 2 \times 1 = 6$) y seis estimaciones diferentes (suma secuencial de cuadrados), para cada variable explicativa. La importancia relativa de cada variable explicativa es la media de las seis estimaciones.

Descripción general de las variables incluidas en el modelo LMG

| Nombre | Descripción | Fuente |
|--|---|------------------------------------|
| Precio de la vivienda | Valor medio de tasación de la vivienda en el mercado libre. Ajustado a la inflación. Transformado logarítmicamente. | Ministerio de Vivienda |
| Ingresos netos del hogar | Ingreso medio disponible de los hogares. Ajustado a la inflación. Transformado logarítmicamente. | INE |
| Formación neta de hogares | Formación neta de hogares, estimada como la diferencia entre el número de hogares en dos períodos. Transformado logarítmicamente. | INE |
| Costes de la construcción | Índice de costos de construcción considerando mano de obra y consumos intermedios. | Ministerio de Vivienda |
| Movimientos demográficos | Variación interanual de extranjeros. | INE |
| Actividad del ACD | Alojamiento de corta estancia ofrecido a través de plataformas online de economía colaborativa. Transformado logarítmicamente. | Eurostat |
| Tipos de interés hipotecarios | Tipo de interés en los préstamos hipotecarios de libre mercado para la compra de viviendas. | Banco de España |
| Unidades de vivienda terminadas | Número de unidades habitacionales terminadas. Transformado logarítmicamente. | Ministerio de Vivienda |
| Porcentaje de compradores internacionales | Porcentaje de viviendas adquiridas por compradores extranjeros. | Estadística Registral Inmobiliaria |

Enfoque empírico del Modelo Probit

El Modelo Probit es una técnica de regresión utilizada para modelar variables dependientes binarias, que solo puede tomar dos valores posibles, como éxito/fracaso, 1/0 o sí/no. La idea central detrás del Modelo Probit es modelar la probabilidad de que una variable de resultado binaria Y sea igual a uno (lo que indica la presencia de una característica o la ocurrencia de un evento) dado un conjunto de variables explicativas X . A diferencia de los modelos de probabilidad lineal que pueden predecir probabilidades fuera del rango $[0,1]$, el Modelo Probit asegura que las probabilidades predichas estén restringidas dentro de este intervalo. Es por eso que este modelo es particularmente útil para analizar cómo una o más variables independientes influyen en la probabilidad de que ocurra un evento específico.

Este modelo se basa en la distribución normal acumulativa para estimar la probabilidad de que ocurra un evento, como se muestra en la *Ecuación1*. En el modelo Probit, la probabilidad de que la variable dependiente tome el valor de uno (lo que indica éxito) se calcula utilizando la función de distribución normal estándar acumulativa, denotada como Φ . En esta ecuación, Y es la variable dependiente binaria, X es el vector de variables independientes, β es el vector de los parámetros a estimar y Φ es la función de distribución normal estándar acumulativa.

$$P(Y = 1 | X) = \Phi(X\beta) \quad \text{Ecuación1}$$

Para estimar este modelo, se utiliza la Estimación por Máxima Verosimilitud (EMV), ya que es el más eficiente, es decir, el que proporciona la menor varianza. Además, con muestras suficientemente grandes, la EMV es consistente y se distribuye normalmente. Esta función de verosimilitud se utiliza para estimar los parámetros β , se expresa como $L(\beta)$ en la *Ecuación2*, donde n es el número de observaciones, y y_i es el valor de la variable dependiente para la observación i .

$$L(\beta) = \prod_{i=1}^n \Phi(X_i\beta)^{y_i} * [1 - \Phi(X_i\beta)]^{1-y_i} \quad \text{Ecuación2}$$

En el Modelo Probit, los coeficientes β_j estimados no se traducen directamente en cambios de probabilidad, sin embargo, todavía es posible interpretar directamente si el efecto es negativo o positivo sobre la probabilidad de que Y es igual a uno. El efecto marginal de cada variable explicativa sobre la probabilidad de $Y = 1$ se puede derivar de los coeficientes estimados e implica calcular el cambio en la probabilidad debido a un pequeño cambio en las variables explicativas. Este efecto se puede calcular a través de la función de densidad normal estándar ϕ , la derivada de la CDF Φ , como se muestra en la *Ecuación3*, donde β_j es el coeficiente de la variable (x_j) que nos interesa estudiar su efecto marginal.

$$\frac{\partial P(y = 1)}{\partial x_j} = \phi(X\beta)\beta_j \quad \text{Ecuación3}$$

Resumen de las variables incluidas en el Modelo Probit

| Nombre | Descripción | Fuente |
|---|---|------------------------|
| Precios de la vivienda | Variación porcentual del valor de tasación de la vivienda por municipio de 2018 a 2023 (<i>últimos datos disponibles</i>). | Ministerio de Vivienda |
| Crecimiento neto de los hogares | Variación porcentual del número de hogares por municipio de 2011 a 2021 (<i>últimos datos disponibles</i>). | INE |
| Movimientos demográficos | Variación porcentual de la población extranjera por municipios de 2018 a 2022 (<i>últimos datos disponibles</i>). | INE |
| Población de otras regiones | Porcentaje de la población no nacida en la misma provincia que el municipio, 2023 (<i>últimos datos disponibles</i>). | INE |
| Crecimiento de la vivienda residencial | Variación porcentual del número de viviendas de propiedad extranjera por municipio de 2011 a 2021 (<i>últimos datos disponibles</i>). | INE |
| Presencia de ACD | Porcentaje de viviendas utilizadas para ACD, 2024 ¹ . | INE |
| Proporción de viviendas secundarias | Porcentaje de viviendas designadas como segundas residencias, 2021 (<i>últimos datos disponibles</i>). | INE |
| Crecimiento de los ingresos netos de los hogares | Variación porcentual de los ingresos netos de los hogares por municipio de 2015 a 2021 (<i>últimos datos disponibles</i>). | INE |

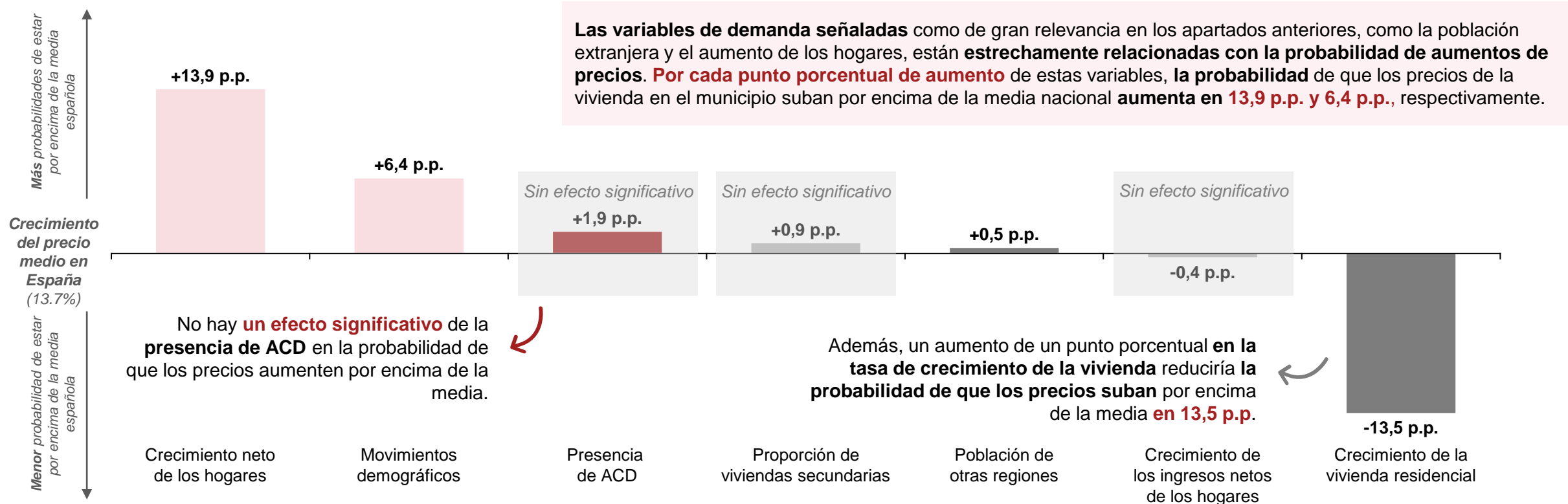
Notas: (1) Para calcular el % del número total de viviendas, se utiliza el número de viviendas del último censo disponible, 2021.

Resultados del Modelo Probit

>> Factores que contribuyen a las diferencias en el crecimiento de los precios entre municipios

Efectos marginales de las variables independientes

Variación porcentual de la probabilidad de que los precios de la vivienda en el municipio aumenten por encima de la media nacional, 2018-2023





Estudio encargado por Airbnb.

Este documento está basado en datos públicos. El documento se distribuye únicamente con propósito informativo, no pretende ser exhaustivo en cuanto al análisis realizado y no conlleva recomendaciones. La información utilizada para la estimación de los impactos, tanto pública como privada, no ha sido auditada por PwC pudiendo ser incompleta o inexacta y por tanto no se garantiza que sea completa o cierta. PricewaterhouseCoopers Asesores de Negocios, S.L., sus socios, empleados o colaboradores no aceptan ni asumen obligación, responsabilidad o deber de diligencia alguna respecto de las consecuencias de la actuación u omisión por su parte o de terceros, en base a la información contenida en este documento o respecto de cualquier decisión fundada en la misma.

© 2024 PricewaterhouseCoopers Asesores de Negocios, S.L. Todos los derechos reservados. "PwC" se refiere a PricewaterhouseCoopers Asesores de Negocios S.L, firma miembro de PricewaterhouseCoopers International Limited; cada una de las cuales es una entidad legal separada