Alquiler en las webs de inmobiliarias: medición del 2 de noviembre de 2026

Estudio propio, medición mensual (segunda edición) · panel de 105 agencias inmobiliarias medidas · 2 de noviembre de 2026 · Edu Castillo

1,5 frente a 29,8

viviendas en alquiler frente a viviendas en venta en la web de la agencia mediana

73 %

de las agencias enseña 5 viviendas en alquiler o menos en su propia web (77 de 105)

8,8 de 100

anuncios de alquiler son una vivienda que dice expresamente ser de larga duración

El lunes 2 de noviembre de 2026 volví a leer, con un programa de lectura automática y respetando robots.txt, las mismas páginas de anuncios de alquiler y de venta que el 2 de octubre en las webs propias de 675 agencias inmobiliarias. En el panel de 112 agencias que publican un contador exacto se pudieron medir 105. Se abrieron al azar 500 fichas de alquiler nuevas (474 legibles) y 285 de venta (284 legibles) para saber qué hay detrás de la palabra «alquiler».

Este documento da las cifras de noviembre al lado de las de octubre recalculadas con el mismo método, y el cambio entre los dos meses con su intervalo de confianza. Solo se dice que algo sube o baja cuando ese intervalo no incluye el cero. Octubre se recalculó porque el 6 de octubre se perdieron los programas y las etiquetas de la primera edición: está contado en «Las correcciones». No se nombra a ninguna agencia.

Me llamo Edu Castillo y me dedico a montar sistemas de automatización para inmobiliarias desde Rubí (Barcelona); tengo un interés en el sector y lo declaro. Hago este estudio cada mes para medir qué enseñan de verdad las agencias en alquiler en su propia web. **Dentro de este documento no hay ninguna oferta y nada de lo que dice está condicionado a que contratéis nada.**

> **En una frase.** En un panel fijo de 105 agencias inmobiliarias, medido en sus propias webs el 2 de noviembre de 2026, la agencia mediana enseña entre 1 y 2 viviendas en alquiler frente a unas 30 en venta, y de cada 100 anuncios de alquiler solo 9 son una vivienda que dice expresamente ser de larga duración. Frente al 2 de octubre, recalculado con el mismo método, ninguna de esas tres cifras cambia de forma apreciable.

ANTES DE LOS NÚMEROS: LO QUE ESTO NO MIDE

1 · Mide webs de agencias, no el mercado del alquiler

Las agencias publican sobre todo en los portales, y los particulares no aparecen aquí. Lo que se cuenta es qué ponen las agencias en el escaparate de su propia web, no cuántas viviendas hay en alquiler en España.

2 · La muestra no es España

Las webs vienen de un listado reunido para trabajo comercial, con mucho peso del Mediterráneo. Las cifras no están ponderadas. Los intervalos miden el error de muestreo dentro de esta muestra, no el que viene de cómo se reunió el listado.

3 · Los contadores cuentan inmuebles, no viviendas

Cuando una web dice «Total 43», incluye locales, garajes y trasteros. Las viviendas de cada agencia se estiman combinando su contador con el tipo de los anuncios de su primera página y con las fichas clasificadas. Es una estimación, con su margen de error.

4 · Un mes es poco, y octubre y noviembre no son la misma época

A principios de octubre se anuncian los alquileres de curso escolar y de invierno; a principios de noviembre ya se han cerrado muchos. Un cambio en la temporada puede ser calendario y no normativa.

5 · No mide el efecto de ningún decreto

En el BOE, el análisis del Real Decreto-ley 29/2026 no recoge ninguna disposición posterior que lo convalide o lo derogue: sigue en vigor y pendiente de convalidación en el Congreso, comprobado en el BOE el 2 de noviembre de 2026.

6 · Las agencias que no se pudieron medir no están

De las 112 agencias del panel, 105 siguen enseñando un contador exacto en las dos páginas; las otras 7 no se pudieron medir: 4 ya no enseñan un contador exacto, una no se pudo leer (robots.txt u otra causa), una dio error al abrir alguna de las dos páginas y una puso una protección contra lectores automáticos. Y las 7 agencias del panel que no se pudieron medir no están en la comparación.

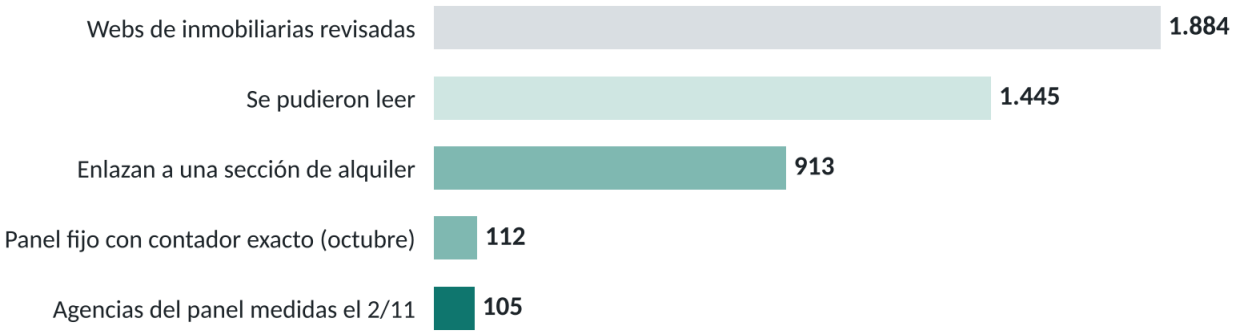
7 · Las fichas las clasificó un programa, y ninguna persona ha revisado las de noviembre

El programa tiene reglas escritas y es el mismo que recalculó octubre. Solo cuenta el plazo si la ficha lo dice con palabras, así que la temporada y la larga duración probablemente se quedan cortas, los dos meses por igual. En las 40 fichas de octubre que comprobé a mano el 7 de octubre acertó en 35, y como se ajustó mirando esas mismas fichas, ese acierto es optimista. Las cifras de este documento son las del programa, sin correcciones a mano.

Con esas siete advertencias por delante, los datos.

CÓMO SE HIZO

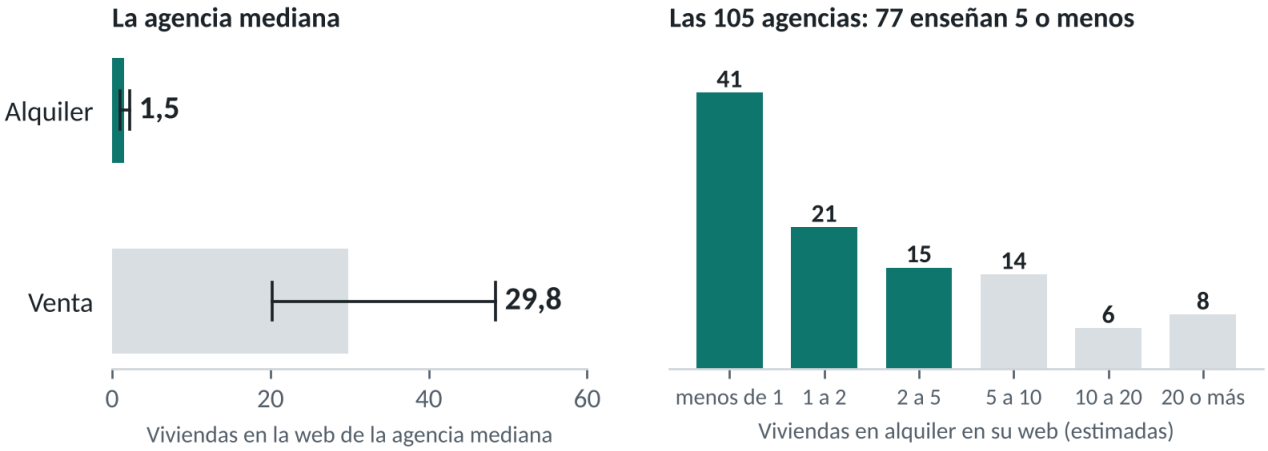
PASO	QUÉ SE HIZO	ALCANCE
Páginas de anuncios	Las mismas direcciones de alquiler y de venta que el 2 de octubre, en el mismo orden. Se guarda el contador que publica cada web y los enlaces de su primera página.	675 agencias
Panel	Lista congelada de las 112 agencias de octubre. Cuenta una agencia si sus dos páginas responden, sin barrera contra robots, con un contador exacto en las dos, y no cae en las exclusiones de octubre.	105 medidas · 105 con contador los dos meses
Fichas de alquiler	Sorteo entre todos los enlaces de los listados de alquiler leídos, al azar dentro de cada tipo de enlace y con un máximo de dos por agencia y tipo (semilla 20261102).	500 pedidas · 474 legibles, de 237 agencias
Fichas de venta	Sorteo entre los enlaces de venta de las agencias del panel, con un máximo de tres por agencia y tipo, para comparar viviendas con viviendas.	285 pedidas · 284 legibles
Clasificación	Programa de reglas escritas, el mismo que recalculó octubre (huella md5 376059d3019e47032f2d73320f30572b).	Todas las fichas legibles
Cálculo	Viviendas por agencia = contador × parte de vivienda estimada. Porcentajes sobre fichas, combinando cada tipo de enlace según su peso en los listados. Intervalos al 95 % por remuestreo (2.000 repeticiones, semilla 20261002); el cambio entre meses, con remuestreo pareado de las mismas agencias.	105 agencias · 474 fichas



Lo que se leyó el 2 de noviembre de 2026. Las cifras del panel (112 y 105) son las agencias que publican un contador exacto en sus páginas de alquiler y de venta, fijadas en octubre; no salen de restar las barras de arriba.

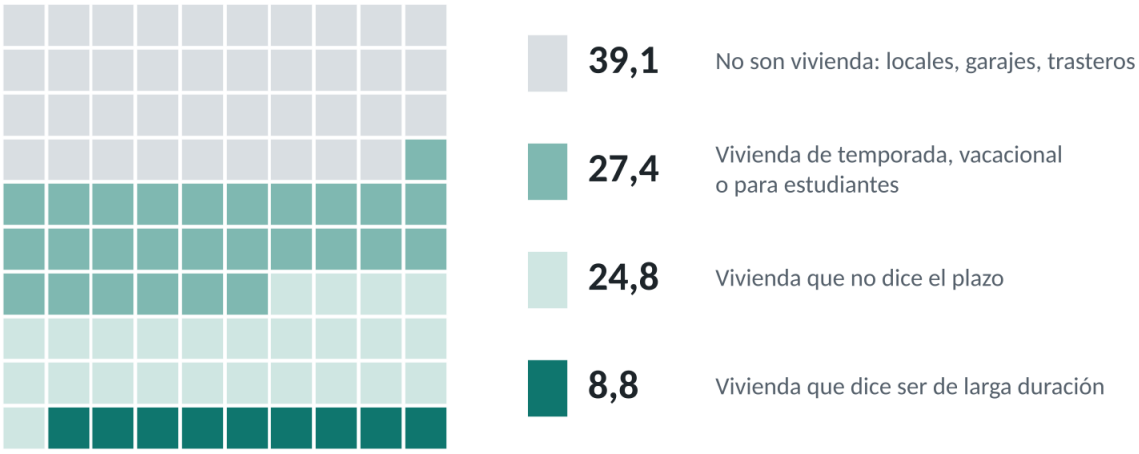
LOS DATOS DEL 2 DE NOVIEMBRE

El escaparate de alquiler es pequeño, y lo es en casi todas las agencias



A la izquierda, la agencia mediana del panel, con su intervalo del 95 %. A la derecha, las 105 agencias según las viviendas en alquiler que enseñan en su web (estimadas a partir de su contador y del tipo de sus anuncios). En verde, las que enseñan 5 o menos: **77 de 105**.

Qué hay detrás de 100 anuncios de alquiler



Fichas de alquiler abiertas al azar (474 legibles), ponderadas por tipo de enlace. Cada cuadro es un anuncio de cada 100; el reparto de los cuadros redondea a enteros. El plazo solo se cuenta si la ficha lo dice con palabras (advertencia 7).

INDICADOR, 2 DE NOVIEMBRE DE 2026	VALOR	INTERVALO DEL 95 %
Viviendas en alquiler en la web de la agencia mediana	**1,5**	1,0 a 2,2
Viviendas en venta en la web de la agencia mediana	**29,8**	20,2 a 48,4
Parte del alquiler en las viviendas de la agencia mediana	**7,0 %**	4,8 a 9,5
Agencias con 5 viviendas en alquiler o menos	**73 %** (77 de 105)	65 a 82
Anuncios de alquiler que no son vivienda	**39,2 %**	35,2 a 43,3
Viviendas en alquiler de temporada, vacacionales o para estudiantes	**45,2 %**	38,1 a 52,1
Viviendas en alquiler que dicen ser de larga duración	**14,5 %**	9,8 a 19,4
Vivienda de larga duración declarada por cada 100 anuncios de alquiler	**8,8**	6,0 a 11,8

Las cifras sobre viviendas por agencia usan las 105 agencias medidas; las de anuncios, todas las fichas legibles de noviembre.

LO QUE PROMETÍ Y NO PUEDO CONTESTAR

En octubre escribí que esta medición serviría para ver si el escaparate de alquiler se había movido después del decreto de vivienda y de su derogación, también en el alquiler de temporada. Lo que este documento puede decir es si las cifras han cambiado de forma apreciable en un mes, en las mismas páginas. Por qué cambian, si cambian, no lo puede decir: desde fuera nadie ve por qué un anuncio aparece o desaparece, y un mes no basta para separar la normativa del calendario. Para eso hace falta la serie de seis meses.

LO QUE SE COMPROBÓ Y SALIÓ LIMPIO

El mismo programa los dos meses. Al generar este documento se comprobó que el clasificador es el mismo fichero que recalculó octubre (md5 376059d3019e47032f2d73320f30572b) y que la lista del panel es la misma (md5 b27c14dc368f83abd37e8bda6183781d).

Octubre recalculado es reproducible. El cálculo de octubre con el método v2 se ejecutó dos veces y dio el mismo resultado, byte a byte.

Las mismas páginas. Las direcciones de los listados de noviembre son las de octubre, en el mismo orden.

LO QUE SÍ SE PUEDE CONCLUIR Y LO QUE NO

Se puede concluir qué enseñaban el 2 de noviembre en su propia web las agencias del panel, y si eso ha cambiado de forma apreciable frente al 2 de octubre medido con el mismo método: las cifras que cambian son solo las marcadas con «Sí» en la tabla de la comparación, al final.

No se puede concluir nada sobre el mercado del alquiler en España, ni sobre los portales, ni sobre los particulares, ni sobre el efecto de ningún decreto, ni sobre por qué cambia lo que cambia. Tampoco se pueden comparar estas cifras con las publicadas el 2 de octubre, que se calcularon con otro método.

LAS CORRECCIONES

El 6 de octubre se perdieron los programas del estudio, la lista de las agencias del panel y las etiquetas de las fichas. Con los datos en bruto, que sí estaban guardados, reconstruí el método y recalculé octubre: la agencia mediana pasa de 2,2 a 1,7 viviendas en alquiler, la temporada de 30,4 % a 44,0 % de las viviendas en alquiler, y la vivienda de larga duración declarada, de 9,1 a 10,9 por cada 100 anuncios. La diferencia en la temporada viene sobre todo del clasificador nuevo, que lee el plazo más a menudo; la de las viviendas por agencia, de la reconstrucción del cálculo. Noviembre se compara con octubre recalculado. La

edición de octubre y su nota de prensa decían que los programas y las etiquetas estaban guardados y disponibles; desde el 6 de octubre no era cierto. Desde el 2 de noviembre vuelve a ser cierto para los programas, las etiquetas y la lista del panel del método v2, con copia en dos sitios; los programas y las etiquetas originales del 2 de octubre no se pueden recuperar. El detalle está en la página del estudio.

QUÉ VIENE, EN ESTE ORDEN

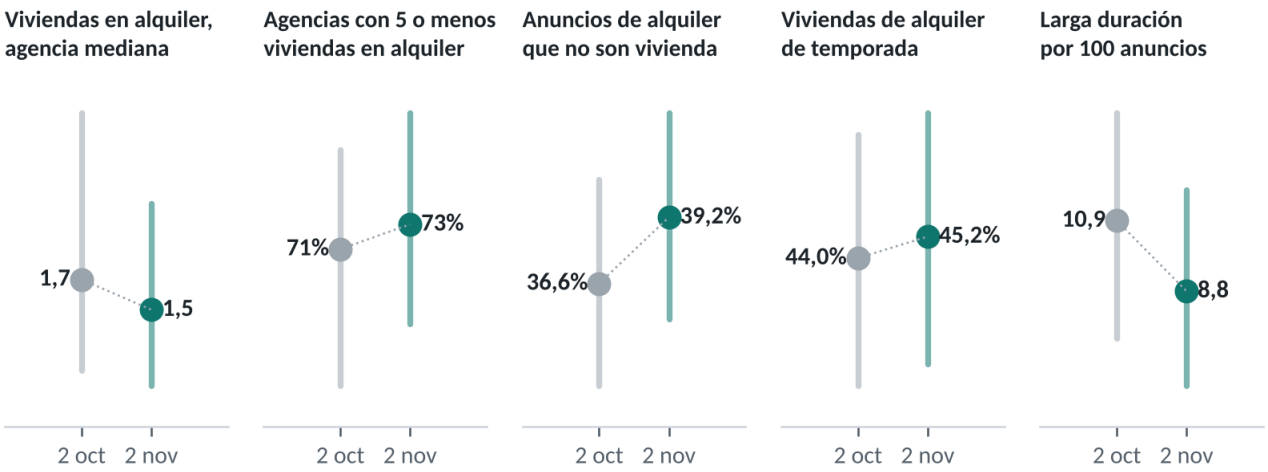
1. **La próxima medición, el miércoles 2 de diciembre de 2026**, con el mismo método, las mismas páginas y una muestra nueva de fichas. Se publicará salga lo que salga.
2. **Seis meses de serie**, de octubre a marzo, para separar los cambios de normativa de los del calendario.
3. **Guardar el texto completo de cada ficha**, cuando se pueda recalcular el mes anterior igual.
4. **Ampliar el marco fuera del Mediterráneo**, empezando por Madrid y el norte.

LA COMPARACIÓN CON OCTUBRE

En un mes no ha cambiado nada de forma apreciable.

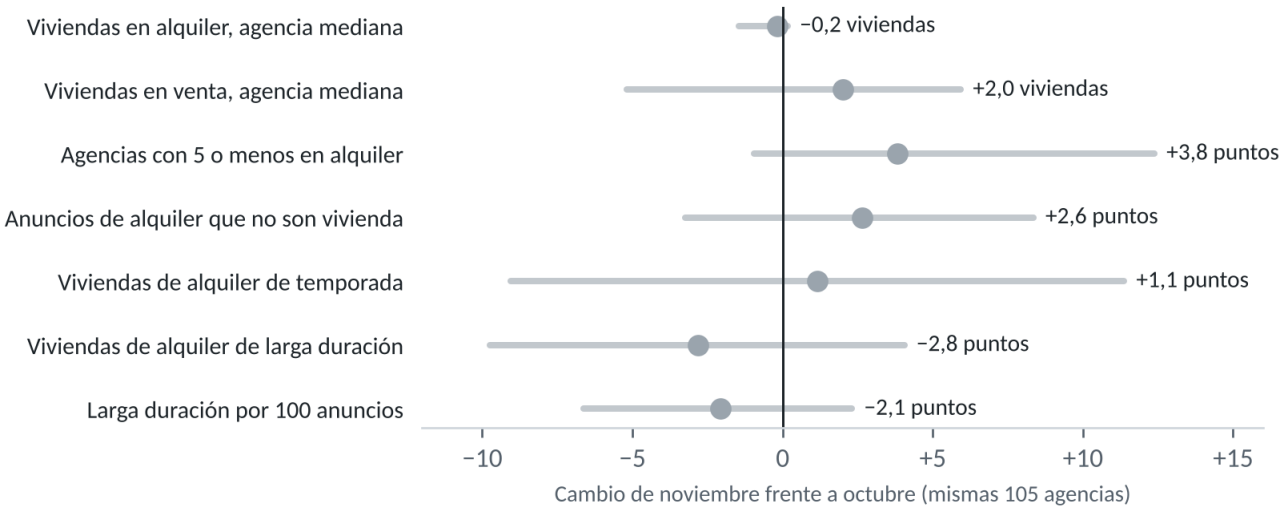
Todas las cifras se mueven un poco, unas arriba y otras abajo, pero todas caben dentro de su margen de error. Con un solo mes no se puede decir que el escaparate de alquiler haya subido o bajado. Octubre se compara recalculado con el mismo método que noviembre (método v2), no con lo publicado el 2 de octubre.

Octubre y noviembre, cifra a cifra



Cada punto es la cifra del mes y la barra, su intervalo del 95 %. En gris, el 2 de octubre recalculado con el método v2 (112 agencias); en verde, el 2 de noviembre (105 agencias). Las barras de los dos meses se solapan en las cinco cifras.

El cambio de un mes, con su margen



El cambio se calcula con las 105 agencias que tienen contador los dos meses, comparando cada agencia consigo misma (remuestreo pareado, 2.000 repeticiones). **Si la barra cruza la línea del cero, no se puede decir que la cifra haya cambiado.** Las siete la cruzan.

La tabla completa

INDICADOR	2 OCT, PUBLICADO	2 OCT, MÉTODO V2	2 DE NOVIEMBRE	CAMBIO	¿CAMBIA?
Viviendas en alquiler en la web de la agencia mediana	2,2	1,7 (1,1 a 2,8)	**1,5** (1,0 a 2,2)	−0,2 (−1,5 a +0,2)	**No**
Viviendas en venta en la web de la agencia mediana	30,7	27,6 (20,1 a 44,2)	**29,8** (20,2 a 48,4)	+2,0 (−5,2 a +5,9)	**No**
Parte del alquiler en las viviendas de la agencia mediana (%)	9,2	7,2 (4,6 a 10,0)	**7,0** (4,8 a 9,5)	−0,3 (−2,7 a +1,8)	**No**
Agencias con 5 viviendas en alquiler o menos (%)	65	71 (60 a 79)	**73** (65 a 82)	+3,8 (−1,0 a +12,4)	**No**
Anuncios de alquiler que no son vivienda (%)	36,5	36,6 (32,6 a 40,7)	**39,2** (35,2 a 43,3)	+2,6 (−3,2 a +8,4)	**No**
Viviendas en alquiler de temporada, vacacionales o para estudiantes (%)	30,4	44,0 (36,9 a 50,9)	**45,2** (38,1 a 52,1)	+1,1 (−9,0 a +11,4)	**No**
Viviendas en alquiler que dicen ser de larga duración (%)	14,3	17,3 (12,1 a 22,5)	**14,5** (9,8 a 19,4)	−2,8 (−9,8 a +4,1)	**No**
Vivienda de larga duración declarada por cada 100 anuncios de alquiler	9,1	10,9 (7,4 a 14,1)	**8,8** (6,0 a 11,8)	−2,1 (−6,6 a +2,3)	**No**
Inmuebles anunciados en alquiler, suma de contadores (mismas agencias)	·	1.620	**1.525**	−95 (−234 a +16)	**No**

La columna «publicado» es lo que dijo la edición del 2 de octubre, calculado con el método anterior (ver «Las correcciones»); no se compara con noviembre. Entre paréntesis, el intervalo de confianza del 95 %. Los cambios en porcentajes van en puntos. El cambio se calcula solo con las 105 agencias que tienen contador en las dos fechas, comparando cada agencia consigo misma; por eso no tiene por qué ser la resta exacta de las dos columnas, que usan todas las agencias medidas en cada fecha. Las cifras sobre fichas usan todas las fichas de cada mes. «Sí» quiere decir que el intervalo del cambio no incluye el cero.

Lo que esto quiere decir. Que el escaparate de alquiler de estas agencias sigue igual de pequeño que hace un mes. Un mes es poco y octubre y noviembre no son la misma época del alquiler; la serie de seis meses dirá si hay tendencia.

Método: lectura automática de las mismas páginas de anuncios el 2/11/2026 respetando robots.txt; panel de 112 agencias con contador exacto; fichas sorteadas al azar y clasificadas con un programa de reglas escritas (método v2, el mismo que octubre recalculado); intervalos por remuestreo. **Reproducibilidad:** Datos en bruto, programas, etiquetas de cada ficha y lista del panel del método v2 guardados, con copia en dos sitios. Los programas y las etiquetas originales de la edición de octubre se perdieron el 6 de octubre. **Cómo citar:** Edu Castillo, «Alquiler en las webs de inmobiliarias: medición mensual», educastillo.com, medición del 2 de noviembre de 2026. Datos: estudio-alquiler-webs-datos.csv. Licencia CC BY 4.0.

Edu Castillo · Rubí (Barcelona) · 671 68 76 05 · hola@educastillo.com · educastillo.com/estudio-alquiler-webs-inmobiliarias