

Dos viviendas en alquiler por agencia: lo que anuncian de verdad las inmobiliarias en su web

Estudio propio, sin patrocinio ni encargo · 1.884 webs de agencias inmobiliarias analizadas, 1.403 leídas · 659 fichas de alquiler y 279 de venta clasificadas con ayuda de IA · medición del 2 de octubre de 2026, comparada con copias archivadas desde 2022 ·

Versión 8 · Edu Castillo

El viernes 2 de octubre de 2026, dos días después de que el BOE publicara el Real Decreto-ley 26/2026 y el mismo día en que el Congreso lo derogó al rechazar su convalidación (178 votos en contra y 172 a favor), un programa de lectura automática visitó las webs propias de 1.884 agencias inmobiliarias, leyó 1.403 y guardó cuántos inmuebles decía tener cada una en alquiler y cuántos en venta. Después se abrieron y clasificaron, una a una, 659 fichas de alquiler elegidas al azar para saber qué hay de verdad detrás de la palabra «alquiler»: si es una vivienda, y si se ofrece para vivir todo el año o por una temporada. Para comparar viviendas con viviendas, se hizo lo mismo con 279 fichas de venta. Y se compararon las mismas páginas con las copias que guarda el Internet Archive desde finales de 2022.

La clasificación se hizo primero con reglas de palabras clave y después ficha a ficha con un asistente de inteligencia artificial (Claude, de Anthropic); un segundo asistente, sin ver esas etiquetas, volvió a clasificar 100 fichas. Después clasifiqué yo a ciegas 32 de esas 100 y revisé a mano, una a una y contra la página real, las 100 etiquetas del primer asistente: corregí 7, y las cifras ya llevan esas correcciones. Todas las cifras se volvieron a calcular desde los datos brutos con programas distintos, escritos por separado, también con ayuda de inteligencia artificial, y se comprobaron una a una contra los datos antes de publicarlas. El diseño, las comprobaciones y la responsabilidad del estudio son míos. Las cifras que dependen de una muestra llevan su intervalo de confianza. No se nombra a ninguna agencia.

Me llamo Edu Castillo y me dedico a montar sistemas de automatización para inmobiliarias, así que tengo un interés en este sector y lo declaro. Hice este estudio para medir qué enseñan de verdad las agencias en alquiler en su propia web, el día en que se votó el decreto. El estudio no recomienda ningún producto ni servicio, y nada de lo que dice depende de que nadie me compre nada.

2

viviendas en alquiler enseña en su web la agencia mediana, frente a unas 30 viviendas en venta

37 %

de los anuncios de alquiler abiertos al azar no son vivienda: locales, oficinas, naves, garajes, trasteros, terrenos

9 de 100

anuncios de alquiler son una vivienda que dice expresamente ser de larga duración. Otros 19 son de temporada, vacacionales o para estudiantes

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. La web propia es el escaparate que cada agencia decide montar. Lo que este estudio cuenta es qué ponen las agencias en ese escaparate, no cuántas viviendas hay en alquiler en España.

2 · La muestra no es España, y los intervalos no lo arreglan

Las 1.884 webs vienen de un listado reunido para trabajo comercial, no de un sorteo. Pesa mucho el Mediterráneo: 332 webs de la Costa Blanca, 241 de la Costa Brava, 154 de la Costa del Sol, 116 del Vallès Occidental y 103 de Valencia, frente a 26 de Madrid; otras 494 no tienen zona asignada. Las 112 agencias del panel son de Cataluña (34), la Comunitat Valenciana (33), Andalucía (21), otras siete comunidades (11) y sin zona asignada (13). Las cifras no están ponderadas y no deben leerse como una media nacional. Los intervalos de confianza 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 en alquiler y en venta de cada agencia se estiman combinando su contador con el tipo de los anuncios de su primera página, corregido con las fichas clasificadas una a una. Es una estimación, con su margen de error, y el apartado «¿Cuánto depende el resultado del método?» enseña cuánto cambia con otras formas razonables de hacerla.

4 · El plazo del alquiler se lee en el anuncio, y muchos no lo dicen

Una ficha cuenta como «de temporada» solo si lo dice el propio anuncio (temporada, vacacional, por semanas, invierno, curso escolar, estudiantes, licencia turística), y como «de larga duración» solo si lo dice expresamente. Más de la mitad de las viviendas no dice nada, y de esas no se sabe. Por eso las cifras de temporada y de larga duración probablemente se quedan cortas. Además, la medición es de principios de octubre, cuando se anuncian los alquileres de curso escolar y de invierno; en primavera el reparto puede ser otro.

5 · No mide ningún efecto del decreto de vivienda

El Real Decreto-ley 26/2026 se publicó en el BOE el 30 de septiembre y el Congreso lo derogó el 2 de octubre, el mismo día de la medición: estuvo vigente apenas unos días. En el Internet Archive solo hay dos agencias con copia de 2026 de sus dos páginas. Este estudio es la foto del escaparate el día de la votación, no la de ningún efecto.

6 · No sabe por qué

Un inmueble que deja de anunciarse puede haberse alquilado, vendido, retirado o pasado a alquiler de temporada. Un piso de temporada puede tener una causa legal (estudios, trabajo desplazado); no soy abogado. Desde fuera no se distingue.

7 · El histórico es pequeño, tiene sesgo de supervivencia y no siempre compara la misma página ni el mismo mes

Solo entran agencias que siguen abiertas hoy y cuya página de anuncios guardó el Internet Archive. En 28 de las 47 agencias de la ventana de 2023 (9 de 41 en la de 2025) la dirección de esa página cambió entre las dos fechas, y el estudio solo saca conclusiones de las que conservan la misma página. Aun así, en 14 de esas 32 agencias de 2025 las copias de alquiler y de venta se tomaron con más de un mes de diferencia; el apartado 4 enseña el resultado sin ellas.

8 · Solo entran en el panel las webs con un contador exacto

De las 501 agencias cuyo listado de alquiler se leyó, 112 publican un contador que se lee sin ambigüedad en alquiler y en venta. Podrían ser distintas del resto. Se comprobó lo único que se puede comprobar con estos datos: las viviendas en alquiler de la primera página tienen la misma mediana dentro del panel (2,5, en 110 agencias) que fuera (2,5, en 225).

9 · 481 webs no se pudieron leer, y no se forzaron

291 dieron error, 98 se leyeron con tan pocos enlaces que no permiten concluir nada, 75 están detrás de una barrera contra robots y 17 piden en su robots.txt que no se las lea (incluidas las que excluyen expresamente a los agentes de inteligencia artificial). Ninguna se forzó. Una web que no se pudo leer no cuenta como una web sin alquiler.

10 · Las fichas se leyeron con su primer tramo de texto

De cada ficha se guardó el título, la descripción corta y unos 1.500 caracteres de texto. En webs con menús largos, la descripción del anuncio no siempre entra en ese tramo; en esos casos se clasificó con el título y la descripción corta, y el plazo quedó más veces como «no lo dice».

11 · La clasificación la hizo inteligencia artificial, y una persona solo revisó 100 fichas

Las fichas las clasificaron reglas de palabras clave y un asistente de inteligencia artificial, y el segundo clasificador fue otro asistente del mismo tipo, que no veía las primeras etiquetas. Como comparten el tipo de modelo y el mismo texto, no son independientes en sentido estricto, y que coincidan no demuestra que acierten. Por eso las comprobé yo de dos formas:

clasifiqué a ciegas 32 de las 100 fichas (en vivienda o no coincidí con los dos asistentes en todas; en la categoría completa, en el 84 % con el primero y el 94 % con el segundo), y revisé contra la página real las 100 etiquetas del primer asistente, de las que corregí 7. Esa revisión cubre 100 de las 659 fichas de alquiler; las otras 559 y las 279 de venta siguen clasificadas solo por la IA. Y quien revisó es el autor, no alguien independiente. Un fallo de la página de revisión solo guardó 10 de los 100 veredictos; las 7 correcciones están registradas ficha a ficha. Las reglas y las etiquetas, ficha a ficha, se entregan con los datos a quien quiera revisarlas.

Con esas once advertencias por delante, los datos.

FICHA TÉCNICA

CONCEPTO	DETALLE
Autor	Edu Castillo, Rubí (Barcelona). Estudio sin patrocinio ni encargo.
Marco	1.884 webs propias de agencias inmobiliarias de un listado reunido para trabajo comercial. No es una muestra aleatoria ni representativa de España.
Embudo	1.884 webs · 1.403 leídas · 881 con enlace a alquiler · 518 con enlace a su listado de alquiler · 501 listados de alquiler leídos · 112 con contador exacto en alquiler y en venta (panel, tras excluir 5).
Unidad	La agencia (su web). Las cifras «por agencia» son medianas: la agencia que queda en medio.
Fichas	659 fichas legibles de alquiler, sorteadas entre los enlaces de 335 agencias (salieron de 262), al azar dentro de cada tipo de enlace; 279 fichas legibles de venta, sorteadas entre las 112 agencias del panel (salieron de 98).
Clasificación	Reglas de palabras clave y revisión ficha a ficha por un asistente de IA (Claude, de Anthropic); segundo clasificador a ciegas en 100 fichas; el autor clasificó a ciegas 32 de ellas y revisó a mano las 100 contra la página real (7 etiquetas corregidas).
Fechas	Todo el estudio, del planteamiento a esta versión, se hizo el 2 de octubre de 2026, de las 9:50 a las 18:00. Lectura de las webs, de 10:16 a 14:55. Histórico: copias del Internet Archive del 29/11/2022 al 2/4/2023 y del 13/1/2025 al 13/12/2025.
Estimación	Viviendas por agencia = contador × parte de vivienda estimada con el tipo de sus enlaces de primera página y las fichas clasificadas. Sin ponderar por zona ni por tamaño de agencia.
Porcentajes sobre fichas	No vivienda, temporada y larga duración se estiman por tipo de enlace de origen (con forma de vivienda, de no vivienda o sin pista) y se combinan según cuántos enlaces de cada tipo tienen las agencias. Por eso no coinciden con el recuento directo: de las 205 viviendas en alquiler de la segunda muestra, 62 se anuncian de temporada (30,2 %) y 30 de larga duración (14,6 %), frente al 30,4 % y el 14,3 % estimados.
Intervalos	Al 95 %, por remuestreo de agencias y de fichas (<i>bootstrap</i> de percentiles, de 2.000 a 5.000 repeticiones, semilla 20261002).
Datos	Tabla anonimizada de las 112 agencias, reglas, etiquetas y programas, disponibles para periodistas e investigadores.

Glosario. *Vivienda*: piso, casa, apartamento, estudio, chalet o habitación (en la muestra hay 4 habitaciones sueltas de 205 viviendas en alquiler). *No vivienda*: local, oficina, nave, garaje, trastero, terreno, edificio entero o negocio. *De temporada*: el anuncio dice temporada, vacacional, por semanas o meses con fin, invierno, estudiantes o curso escolar, o lleva licencia turística. *De larga duración*: el anuncio dice larga duración, alquiler anual, todo el año o largo plazo. *Contador*: el número de inmuebles que la propia web dice tener («Total 43»). *Misma página*: la dirección de la página de anuncios es la misma en la copia archivada y hoy. *Peso del alquiler*: alquiler entre alquiler más venta. *Kappa*: acuerdo entre dos clasificadores descontando el que saldría por azar (0 es azar, 1 es acuerdo total).

CÓMO SE HIZO

PASO	QUÉ SE HIZO	HORA (2/10)	ALCANCE
Portadas	Lectura de la página de inicio, respetando robots.txt, con un lector que se identifica con nombre y web. Búsqueda de enlaces a alquiler y a venta.	10:16 a 10:26	1.884 webs · 1.403 leídas
Listados	Lectura de la página de anuncios de alquiler y de la de venta. Se guarda el contador que publica la propia web («Total 43», «59 resultados») y los enlaces de la primera página.	10:27 a 10:36	112 agencias con contador en las dos · 3.441 enlaces de alquiler de 335 agencias
Contadores comprobados	Contadores abiertos uno a uno con una herramienta de lectura distinta del programa de medición.	hacia las 10:50 y las 13:45	Alquiler: 14 iguales, 1 distinto, 3 sin concluir · Venta: 8 iguales, 2 sin concluir
Fichas de alquiler	Dos muestras al azar de enlaces de alquiler (240 y 500), abiertas y clasificadas: si es un anuncio, de qué operación y si es vivienda; en la segunda, además, el plazo.	12:14 a 12:25 y 14:06 a 14:15	210 y 449 legibles
Segundo clasificador	100 fichas de la segunda muestra, clasificadas por otro asistente de IA sin ver las etiquetas anteriores.	14:18 a 14:20	Categoría completa: 87 % (kappa 0,82)
Revisión humana	El autor clasificó a ciegas 32 de esas 100 fichas sin ver ninguna etiqueta, y después revisó contra la página real las 100 etiquetas del primer asistente.	Por la tarde	A ciegas: 84 % con el primero (kappa 0,77), 94 % con el segundo (kappa 0,90) · 7 de 100 corregidas
Fichas de venta	285 enlaces de los listados de venta de las 112 agencias, al azar por tipo de enlace y con un máximo de tres por agencia y tipo, clasificados con las mismas reglas.	14:47 a 14:55	279 legibles
Histórico	La página de anuncios de las mismas agencias en el Internet Archive, principios de 2023 y 2025.	11:09 a 11:37	267 copias leídas · 47 y 41 agencias
Verificaciones	Recálculo del panel y del histórico (13:30 a 13:40) y de la venta (14:57 a 14:59) con programas distintos. Revisión final: 148 afirmaciones comprobadas contra los datos, revisión del método, 30 contadores releídos en los datos brutos, las 90 etiquetas de plazo que había entonces, releídas y análisis de sensibilidad.	13:30 a 15:40	Correcciones en su apartado

Del panel de contadores se excluyeron cinco webs: un agregador con 14.683 inmuebles en venta, que no es una agencia; dos webs que sirven la misma página para alquiler y para venta, y dos que muestran cero en los dos listados (al menos una, porque pinta su listado con JavaScript, que el lector no ejecuta).

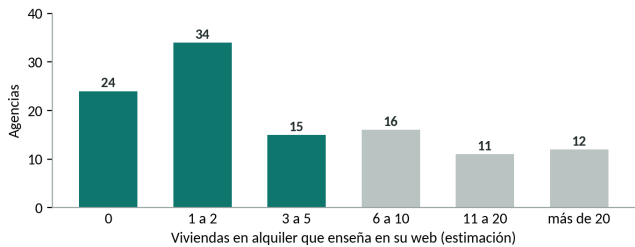
LOS DATOS

INDICADOR	VALOR	IC 95 %	BASE
Viviendas en alquiler en la web de la agencia mediana	2,2	1,7 a 3,4	112 agencias
Viviendas en venta en la web de la agencia mediana	30,7	23,9 a 50,9	112 agencias
Parte del alquiler en las viviendas que anuncia la agencia mediana	9,2 %	5,7 a 12,0	112 agencias
Viviendas en venta por cada vivienda en alquiler (suma de todas)	13,2	8,6 a 20,8	112 agencias
Agencias con 5 viviendas en alquiler o menos	65 %	57 a 73	112 agencias
Anuncios de alquiler que no son vivienda	36,5 %	31,6 a 41,8	659 fichas · 262 agencias
Inmuebles en alquiler del panel que no son vivienda (estimación)	47 %		112 agencias
Viviendas en alquiler anunciadas de temporada, vacacionales o para estudiantes	30,4 %	24,2 a 36,8	205 viviendas
Viviendas en alquiler que dicen expresamente ser de larga duración	14,3 %	9,5 a 19,2	205 viviendas
Anuncios de alquiler que son vivienda de larga duración declarada	9,1 %	6,0 a 12,3	todo el alquiler
Cambio del peso del alquiler, 2025 a hoy, misma página (agencia mediana)	+0,5 puntos	-0,7 a +3,0	32 agencias (peso calculable en 30)

1 · LA AGENCIA MEDIANA ENSEÑA DOS VIVIENDAS EN ALQUILER EN SU WEB

Las 112 agencias del panel anuncian, entre todas, **16.509 inmuebles en venta y 1.684 en alquiler**. Pero esos contadores incluyen locales, garajes y trasteros. Quitándolos, **la agencia mediana enseña en su web unas 2 viviendas en alquiler** (intervalo de confianza: de 1,7 a 3,4) **y unas 30 en venta** (de 23,9 a 50,9). Dicho en proporción, **en la agencia mediana el alquiler es el 9 % de las viviendas que anuncia** (de 5,7 a 12,0; es la mediana de la proporción de cada agencia, y por eso no coincide con dividir las dos medianas). El 65 % de las agencias enseña 5 viviendas en alquiler o menos. En 24 de las 112 la estimación no llega ni a media vivienda: 3 no anuncian nada en alquiler y en el resto casi todo lo que aparece en alquiler son locales, garajes y otros inmuebles que no son vivienda.

GRÁFICO 1 · AGENCIAS SEGÚN LAS VIVIENDAS EN ALQUILER QUE ENSEÑAN EN SU WEB



112 agencias con contador exacto. Viviendas estimadas a partir del contador de alquiler de cada agencia y del tipo de los anuncios de su primera página, corregido con 659 fichas clasificadas. Viviendas redondeadas a la unidad.

ZONA	AGENCIAS	ALQUILER (MEDIANA)	VENTA (MEDIANA)	5 O MENOS EN ALQUILER	VENTA POR ALQUILER
Cataluña	34	1,1	14,7	31	19,4
Comunitat Valenciana	33	3,1	55,6	19	16,2
Andalucía	21	6,2	59,7	10	13,4
Otras siete comunidades	11	6,2	63,5	5	8,0
Sin zona asignada	13	2,1	17,4	8	6,6
Total	112	2,2	30,7	73	13,2

En la tabla todas las cifras son viviendas estimadas, sin locales ni garajes; «5 o menos» cuenta agencias, y la última columna es el cociente de las sumas de cada zona. Las bases por zona son pequeñas y la tabla es orientativa, no un ranking. Aun así, el dato de Cataluña llama la atención: en 31 de sus 34 agencias, el escaparate de vivienda en alquiler no pasa de cinco pisos.

No es cosa de la costa turística. Se podría pensar que el escaparate es pequeño porque muchas de estas agencias venden segunda residencia en la costa. En las 37 agencias de la Costa Brava, la Costa Blanca y la Costa del Sol, la agencia mediana enseña 5 viviendas en alquiler (de 2,0 a 9,2); en las 62 de fuera de esas tres costas, 1,5 (de 1,0 a 3,1). La diferencia no es concluyente (3,5 viviendas, con un intervalo de 0,0 a 7,9). Lo que sí es parecido dentro y fuera es la proporción: el alquiler es el 7,5 % de las viviendas anunciadas en la agencia mediana de la costa y el 8,5 % en la de fuera. Donde cambia mucho es en las sumas, que pesan las agencias grandes: 22 viviendas en venta por cada una en alquiler en esas costas y 9 fuera de ellas. Sin las dos agencias con más de 1.000 inmuebles en venta, el total baja de 13,2 a 10,8.

¿CUÁNTO DEPENDE EL RESULTADO DEL MÉTODO?

La cifra de viviendas por agencia es una estimación, y se puede hacer de varias formas razonables. Esta tabla repite el cálculo con cada una. Ninguna cambia la conclusión: la agencia mediana enseña entre 2 y 3,5 viviendas en alquiler, y entre 68 y 73 de las 112 no pasan de cinco. Solo el contador bruto, que cuenta también locales y garajes, da más.

FORMA DE CALCULAR LAS VIVIENDAS EN ALQUILER	AGENCIA MEDIANA	AGENCIAS CON 5 O MENOS
La de este estudio (tipo de enlaces de cada agencia, corregido con fichas)	2,2	73
Contador bruto, sin quitar lo que no es vivienda	7,0	50
La misma parte de vivienda (49,7 %) para todas las agencias	3,5	68
Sin los enlaces de venta que aparecen en la página de alquiler	2,3	73
Acercando a la media a las agencias con pocos enlaces (5 enlaces ficticios)	2,5	70
Las dos correcciones anteriores a la vez	2,5	70
Corrigiendo solo con fichas de las 112 agencias del panel (238 fichas)	2,1	73

El resultado tampoco depende de cómo publica cada web su contador: en las 60 que usan el formato más común, la mediana es 2,1; en las 20 del segundo, 2,8; en las 17 del tercero, 1,5.

2 • MÁS DE UN TERCIO DE LO QUE SE ANUNCIA «EN ALQUILER» NO ES VIVIENDA

Al abrir las fichas, una parte grande del alquiler resulta no ser donde vivir: **locales comerciales, traspasos de bares y restaurantes, oficinas, naves, plazas de garaje, trasteros y terrenos**. En las 659 fichas de alquiler abiertas al azar, de 262 agencias, la estimación es del **36,5 %** (intervalo de confianza del 95 %: del 31,6 % al 41,8 %). En las 112 agencias del panel, donde pesan

más las que tienen mucho local y garaje, es más: **alrededor del 47 % de los inmuebles que anuncian en alquiler no son vivienda**. Las dos cifras miden cosas distintas (anuncios abiertos al azar frente a inmuebles contados en las webs del panel), y por eso se dan por separado.

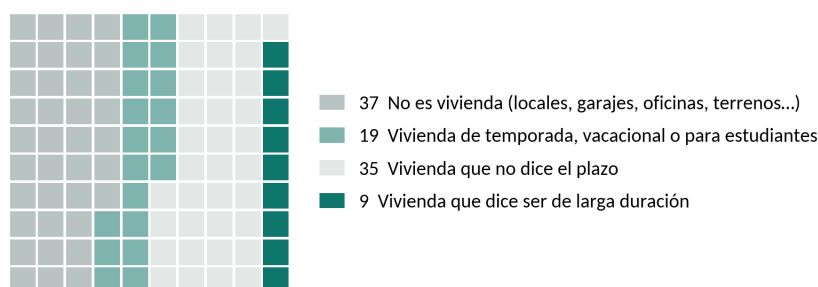
3 · UNA DE CADA SIETE VIVIENDAS EN ALQUILER DICE EXPRESAMENTE SER DE LARGA DURACIÓN

De las 205 viviendas en alquiler leídas en la segunda muestra, **el 30,4 % se anuncia expresamente como de temporada, vacacional, de invierno, de curso escolar o para estudiantes** (del 24,2 % al 36,8 %), y **el 14,3 % dice expresamente que es de larga duración** o de alquiler anual (del 9,5 % al 19,2 %). Más de la mitad no dice nada del plazo. Contando todo el alquiler anunciado, incluidos locales y garajes, el resultado cabe en una frase: **de cada 100 anuncios de alquiler, 9 son una vivienda que dice ser de larga duración**.

Lo que se anuncia de temporada no es todo lo mismo. De los 62 anuncios de temporada de la muestra, alrededor de la mitad son vacacionales o turísticos (por semanas, verano, licencia turística): entre 29 y 32, según cómo se lean cuatro fichas en las que las dos lecturas no coinciden. Entre 22 y 25 son de temporada por meses o de invierno, y 8 son para estudiantes o curso escolar. Los dos rangos salen de dos lecturas separadas de las mismas fichas, hechas por dos asistentes de IA.

Las cifras de temporada y de larga duración probablemente se quedan cortas. El segundo clasificador, leyendo las mismas 41 viviendas (etiquetas previas a mi revisión), vio el plazo siempre que lo vio el primero, y en otras 13 que el primero dejó como «no lo dice» encontró un plazo declarado (10 de temporada y 3 de larga duración). El acuerdo en el plazo es moderado (kappa 0,49). Al revisar el documento se relevaron una a una, con su texto, las 90 fichas que entonces estaban marcadas de temporada o de larga duración, y no cambió ninguna etiqueta. En mi revisión a mano de 100 fichas, otras dos que el primer asistente dejó como «no lo dice» sí declaraban el plazo.

GRÁFICO 2 · DE CADA 100 ANUNCIOS DE ALQUILER EN LAS WEBS DE LAS AGENCIAS



Estimación con 659 fichas de alquiler (tipo) y 205 viviendas con su texto guardado (plazo). Las cifras de temporada y de larga duración solo cuentan cuando el anuncio lo dice. Medido a principios de octubre.

Por qué importa ahora. El Real Decreto-ley 26/2026 (BOE-A-2026-20266), publicado el 30 de septiembre, exigía, en la nueva redacción que daba al artículo 7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que el contrato de alquiler de temporada recogiera «la causa que motiva el desplazamiento temporal del arrendatario», que esa causa fuera «real y acreditable» y que la prueba recayera sobre el arrendador. El 2 de octubre, el mismo día de esta medición, el Congreso rechazó su convalidación (178 votos en contra y 172 a favor) y el decreto quedó derogado, así que esa exigencia decae. El debate sobre el alquiler de temporada sigue abierto, y este estudio da la foto de ese día: tres de cada diez viviendas en alquiler de estas webs se anunciaban de temporada, vacacionales o para estudiantes. El alquiler turístico de corta estancia en canales de oferta turística queda fuera de esa ley (artículo 5.e, en la redacción vigente el 2 de octubre), así que buena parte de los vacacionales no entraba en ese debate; los de temporada por meses, de invierno o para estudiantes, sí: unas 30 de las 205 viviendas (entre 30 y 33). Un alquiler de temporada con causa, como el de un estudiante o el de un trabajador desplazado, es legal, y este estudio no puede saber si los anuncios la tienen. No soy abogado; la cita del artículo 7 es literal del texto publicado en el BOE, leído el 30 de septiembre de 2026; el artículo 5 se consultó en el texto consolidado del BOE el 2 de octubre, y el resultado de la votación sale de Público y de Europa Press (publicado en Infobae) del mismo día.

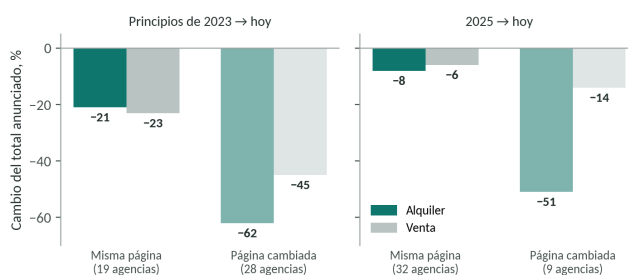
4 • COMPARACIÓN CON 2025 Y 2023

La comparación más limpia es la de las agencias que conservan la misma página de anuncios en las dos fechas. **Entre 2025 y hoy, en 32 agencias con la misma página, el peso del alquiler dentro de cada agencia no cambia de forma apreciable: +0,5 puntos (de -0,7 a +3,0; calculado en las 30 que anuncian algo en las dos fechas).** El alquiler anunciado ha bajado un 8 % (de 537 a 495 inmuebles; intervalo de -20 % a +9 %) y la venta un 6 % (de 4.018 a 3.788; de -21 % a +12 %): los dos se mueven igual, y ninguna de las dos caídas es concluyente por sí sola. El resultado se mantiene con las 18 agencias cuyas copias de alquiler y de venta se tomaron con menos de un mes de diferencia (-8 % y -3 %, peso +0,4 puntos) y con las 17 cuyas copias son de septiembre a noviembre, la misma época del año que la medición (-11 % y -7 %, peso sin cambio). Desde principios de 2023, con 19 agencias comparables, el alquiler cae un 21 % y la venta un 23 %, y el peso del alquiler cambia +0,7 puntos (de -2,2 a +8,7).

Con estos datos no se puede saber si hay pisos que salen del alquiler. Que el peso no cambie en las páginas comparables no descarta que haya pisos que pasen de alquiler habitual a alquiler de temporada, que seguirían contando como alquiler, ni explica lo que pasa en las agencias cuya página cambió.

En las agencias cuya página cambió de dirección, el alquiler cae bastante más que la venta (-62 % frente a -45 % desde 2023; -51 % frente a -14 % desde 2025). Puede ser un cambio real o puede ser que la página antigua contara otra cosa, y con estos datos no se puede separar. Este estudio no saca conclusiones de ese grupo, y lo enseña para que nadie piense que se ha escondido.

GRÁFICO 3 • CAMBIO DE LO ANUNCIADO, SEGÚN SI LA PÁGINA SE PUEDE COMPARAR TAL CUAL



Suma de los contadores de cada grupo (inmuebles). «Misma página»: la dirección de la página de anuncios es la misma en la copia archivada y hoy. «Página cambiada»: la dirección cambió entre las dos fechas; esas cifras no se usan para concluir.

Para situar las cifras. idealista publicó el 22 de mayo de 2026 que la oferta de alquiler en su portal se había reducido en torno a un 30 % en tres años, y el 16 de julio que su oferta de vivienda en venta caía un 7 % interanual en el segundo trimestre (comprobado el 2 de octubre de 2026). Son otra fuente y otro universo, y los niveles no se pueden comparar con los de este estudio. Lo que este estudio añade es lo que hay dentro del alquiler anunciado y la comparación de las dos operaciones dentro de la misma página de la misma agencia.

LO QUE PROMETÍ Y NO PUEDO CONTESTAR

La pregunta de estos días es si los propietarios están retirando pisos del alquiler por los decretos de vivienda. **Este estudio no la puede contestar.** El Real Decreto-ley 26/2026 se publicó el 30 de septiembre, el Congreso lo derogó el 2 de octubre, el mismo día de la medición, y desde fuera nadie ve por qué un anuncio desaparece. Lo que sí puedo decir es más modesto: lo que queda en el escaparate de alquiler de las agencias es poco, mezclado con locales y garajes, y con mucho alquiler de temporada; y en las páginas que se pueden comparar tal cual, el peso del alquiler no ha cambiado de forma apreciable desde 2025.

LO QUE SE COMPROBÓ Y SALIÓ LIMPIO

Los contadores. De 18 contadores de alquiler comprobados uno a uno con otra herramienta, 14 coinciden exactamente con lo medido, 1 no (29 en la medición y 27 unos veinte minutos después, que puede ser un cambio real) y 3 no se pudieron confirmar. De 10 contadores de venta, los 8 que se pudieron abrir coincidían (anotado en el registro del día, sin tabla aparte).

En la revisión final se relevaron además 30 contadores elegidos al azar en los datos brutos: el número medido aparece en la página en los 30.

El tipo de inmueble. El segundo clasificador coincidió con el primero en el 87 % de las 100 fichas en la categoría completa (κ 0,82), y en vivienda o no vivienda coincidió en las 66 fichas en que los dos se pronunciaron (etiquetas previas a mi revisión). De 56 fichas legibles que el programa había marcado como vivienda en la primera muestra, las 56 eran vivienda (53 en alquiler y 3 en venta). En mi revisión a mano de 100 fichas, ninguna pasó de vivienda a no vivienda ni al revés.

La estabilidad de la cifra de no vivienda. Con 210 fichas era el 38,3 %; con 659, el 36,5 %. Los dos intervalos se solapan casi por completo.

La corrección de la venta. Un segundo programa, escrito por separado, recalculó las viviendas en venta y en alquiler de cada agencia: 2,2 y 30,6 de mediana, y 13,5 viviendas en venta por cada una en alquiler (13,2 en este estudio; la diferencia viene de cómo se trata la única agencia sin enlaces clasificados). Se revisaron 40 fichas de venta elegidas al azar y las dudosas, sin cambios de etiqueta; esa revisión no quedó registrada ficha a ficha. Propuso marcar como ilegibles tres fichas sin contenido del anuncio, y así se hizo.

La comprobación cifra a cifra. Antes de publicar, otro programa comprobó 148 afirmaciones del estudio, la nota de prensa y la publicación contra los datos. Lo que no cuadraba o no estaba documentado se corrigió o se quitó (ver «Las correcciones»).

Una falsa alarma. La primera lectura del histórico, con todas las agencias juntas, sugería que el alquiler caía más deprisa que la venta. Más de la mitad de esa diferencia la explica una sola agencia que pasó de 159 inmuebles en alquiler a 7, y el resto se concentra en las páginas que cambiaron de dirección. En las páginas comparables, la diferencia desaparece.

LO QUE SÍ SE PUEDE CONCLUIR Y LO QUE NO

Se puede concluir que, en las webs propias de estas agencias, el escaparate de vivienda en alquiler es muy pequeño: unas dos viviendas en la agencia mediana, frente a unas treinta en venta, y en proporción en torno al 9 % de las viviendas que anuncia, con una proporción parecida dentro y fuera de las costas turísticas (7,5 % y 8,5 %). Que más de un tercio de lo que se llama alquiler son locales, garajes y otros inmuebles que no son vivienda. Que de las viviendas, tres de cada diez se anuncian de temporada, vacacionales o para estudiantes, y una de cada siete dice expresamente que es de larga duración. Y que, en las páginas comparables con 2025, el peso del alquiler no ha cambiado de forma apreciable.

No se puede concluir nada sobre el mercado del alquiler en España, ni sobre los portales, ni sobre los particulares, ni sobre el efecto del Real Decreto-ley 26/2026, ni sobre si los alquileres de temporada tienen causa legal. Tampoco que no haya ninguna retirada de pisos del alquiler: en las agencias cuya página cambió, el alquiler cae más, y no se sabe por qué. Ni que una zona esté peor que otra.

LAS CORRECCIONES

1. **Una regla de lectura cambió después de la primera tanda.** Se añadió el respeto a las exclusiones de robots.txt dirigidas a agentes de inteligencia artificial. Las primeras 150 webs se descartaron y se volvieron a leer.
2. **El Internet Archive limitó las consultas.** Se bajó el ritmo a una consulta cada cinco segundos. Catorce webs se quedaron sin respuesta y están fuera del histórico.
3. **«La misma página» no lo era siempre.** La revisión independiente encontró que en 28 de 47 agencias (2023) y 9 de 41 (2025) la dirección de la página había cambiado. Se separaron los dos grupos y las conclusiones se sacan solo del primero.
4. **Cuatro webs más salieron del panel** (el agregador estaba excluido desde el principio). Dos servían la misma página para alquiler y para venta, y dos mostraban cero en los dos listados. El panel pasó de 116 a 112 agencias.
5. **La cifra de no vivienda se movió al ampliar la muestra.** La primera pasada automática daba un 37,2 %; la primera validación, un 35,9 %; tras revisar etiquetas discutibles, un 38,3 %; con 659 fichas, un 36,6 %; tras la revisión a mano de 100 fichas, un 36,5 %. Se publica la última, con su intervalo.
6. **La validación de contadores estaba mal contada en el primer borrador.** Decía 19 contadores «revisados en el navegador por una persona». Fueron 18, comprobados con otra herramienta, y todos de alquiler. Se añadieron 10 de venta.

7. **La primera muestra de fichas estaba mal descrita.** Eran 300 enlaces, pero 60 de páginas de venta que no se usaron. Un proveedor web que da servicio a varias agencias respondió «acceso temporalmente bloqueado» en 47 enlaces de la primera muestra y 31 de la segunda. No se reintentó.
8. **El plazo del alquiler se añadió después.** El primer borrador no lo medía. Se midió en la segunda muestra, la única con el texto de las fichas guardado.
9. **La comparación con la venta mezclaba viviendas con inmuebles.** Un borrador comparaba 2 viviendas en alquiler con «unos 60 inmuebles en venta», que incluían locales, garajes y terrenos. Se clasificaron fichas de venta para comparar viviendas con viviendas: son unas 30.
10. **Un borrador decía que una persona había leído y clasificado las fichas.** No era así: las clasificaron reglas y asistentes de inteligencia artificial. Se corrigió en todo el documento y se añadió la advertencia 11.
11. **La revisión a mano de 100 fichas corrigió 7 etiquetas de la IA.** Una que no tomó por anuncio lo era, una que dio por venta era alquiler, en tres no supo la operación o el tipo y dos declaraban un plazo que no vio. Las cifras se mueven en décimas: la no vivienda pasa del 36,6 % al 36,5 % y la larga duración declarada, de 8,9 a 9,1 de cada 100 anuncios.
12. **La revisión final cambió varias cosas de la versión 4.** Entre ellas, se quitó una cifra sin respaldo en los datos (un panel de 163 agencias con un lector más permisivo) y se sustituyó por la comprobación de la advertencia 8. Se corrigió una frase falsa: las 13 viviendas en venta por cada una en alquiler no se mantienen fuera de la costa (son 9) y se añadió la proporción, que sí se mantiene. Se separó el 37 % de anuncios del 47 % del panel. Se añadieron intervalos al histórico, que muestran que las caídas del alquiler y de la venta no son concluyentes por sí solas. Se desglosó la temporada y se distinguió lo vacacional, que en buena parte quedaba fuera del artículo 7 por el artículo 5.e de la misma ley. Se corrigieron el embudo (501 listados de alquiler leídos, no 518) y el número de agencias de las que salen las fichas (262 y 98). Y se quitaron dos comprobaciones citadas en la versión anterior que no estaban documentadas, sustituidas por otras que sí lo están.
13. **Un contador cambió entre la medición y la comprobación** (de 29 a 27 en unos veinte minutos). Se mantiene el valor medido.
14. **La versión 7 cambia la redacción de la comparación con 2025.** La versión 6 presentaba el estudio como una comprobación de si los pisos salen del alquiler, una pregunta que no puede contestar. Se reescribieron cinco frases y el título del apartado 4. Ningún dato cambia.
15. **La versión 8 cambia «estudio independiente» por «estudio propio, sin patrocinio ni encargo»**, porque el autor declara interés en el sector, y explica en la ficha técnica cómo se estiman los porcentajes sobre fichas. Ningún dato cambia.

QUÉ VIENE, EN ESTE ORDEN

1. **Volver a medir las mismas páginas y una muestra nueva de fichas el lunes 2 de noviembre de 2026**, con el mismo método. Será la primera después del decreto y de su derogación, y servirá para ver si el escaparate se ha movido, también en el alquiler de temporada. Se publicará salga lo que salga.
2. **Repetirlo cada mes** hasta tener seis meses de serie, para separar los cambios de normativa del calendario (curso escolar, invierno, verano).
3. **Guardar el texto completo de cada ficha** en la próxima medición, para reducir los «no lo dice» en el plazo.
4. **Ampliar el marco fuera del Mediterráneo** con un listado de agencias que se pueda reproducir, empezando por Madrid y el norte.
5. **Dar los datos agregados y anonimizados** a cualquier periodista o investigador que los pida, con los programas, las reglas de clasificación y las etiquetas.

Método: lectura automática de las webs de 1.884 agencias el 2/10/2026 respetando robots.txt; 659 fichas de alquiler y 279 de venta clasificadas con reglas y un asistente de IA, 100 por un segundo clasificador a ciegas y revisadas a mano por el autor (7 corregidas); 28 contadores comprobados con otra herramienta y 30 releídos en los datos brutos; Internet Archive (2022 a 2025); recálculos con programas distintos y comprobación cifra a cifra.

Reproducibilidad: datos, etiquetas y programas guardados; semilla 20261002. **Fuentes:** BOE-A-2026-20266; Ley de Arrendamientos Urbanos, texto consolidado del BOE (consultado el 2/10/2026); votación de convalidación: Público e Infobae (Europa Press), 2/10/2026; idealista, 22/05/2026 y 16/07/2026. Versión 8, 2 de octubre de 2026.

Edu Castillo · 671 68 76 05 · hola@educastillo.com · educastillo.com