

La inmobiliaria mediana enseña dos viviendas en alquiler en su web, y solo 9 de cada 100 anuncios de alquiler son una vivienda que dice expresamente ser de larga duración

Un estudio propio, sin patrocinio ni encargo, de 1.884 webs de agencias, medido el 2 de octubre, encuentra que el alquiler es en torno al 9 % de las viviendas que anuncia la agencia mediana, y que más de un tercio de lo que se anuncia «en alquiler» son locales, garajes u oficinas.

RUBÍ (BARCELONA), 2 de octubre de 2026. Un estudio propio, sin patrocinio ni encargo, ha analizado este viernes las webs propias de 1.884 agencias inmobiliarias (pudo leer 1.403). En las 112 que publican un contador exacto en alquiler y en venta, la suma es de **16.509 inmuebles en venta y 1.684 en alquiler**. Descontando lo que no es vivienda, **la agencia mediana enseña en su web unas 2 viviendas en alquiler** (intervalo de confianza del 95 %: de 1,7 a 3,4) **y unas 30 en venta** (de 23,9 a 50,9): en proporción, el alquiler es el 9 % de las viviendas que anuncia (de 5,7 a 12,0). El 65 % de las agencias enseña cinco viviendas en alquiler o menos. Con otras cinco formas razonables de hacer el cálculo, la mediana se queda entre 2 y 3,5 viviendas, y el resultado no lo produce la costa turística: fuera de la Costa Brava, la Costa Blanca y la Costa del Sol, el escaparate de alquiler no es mayor.

Para saber qué hay detrás de la palabra «alquiler», el estudio abrió y clasificó, con reglas y un asistente de inteligencia artificial, 659 fichas de alquiler elegidas al azar, y 279 de venta para comparar viviendas con viviendas. **El 36,5 % de los anuncios de alquiler no son vivienda** (del 31,6 % al 41,8 %): locales comerciales, traspasos de bares y restaurantes, oficinas, naves, plazas de garaje, trasteros y terrenos. De las viviendas, **el 30 % se anuncia de temporada, vacacional o para estudiantes**, y solo el 14 % dice expresamente que es de larga duración. Contando todo el alquiler anunciado, **de cada 100 anuncios, 9 son una vivienda que dice ser de larga duración**; 19 son vivienda de temporada y 35, vivienda que no dice el plazo.

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 de la agencia mediana	9,2 %	5,7 a 12,0	112 agencias
Anuncios de alquiler que no son vivienda	36,5 %	31,6 a 41,8	659 fichas
Anuncios de alquiler que son vivienda de larga duración declarada	9,1 %	6,0 a 12,3	todo el alquiler

LO QUE DICE LA COMPARACIÓN CON 2025

El estudio comparó las páginas de anuncios con las copias del Internet Archive. En las 32 agencias que conservan la misma página desde 2025, **el peso del alquiler dentro de cada agencia no cambia de forma apreciable** (+0,5 puntos; de -0,7 a +3,0): alquiler y venta anunciados se mueven igual (-8 % y -6 %, ninguna de las dos caídas concluyente por sí sola).

La medición se hizo el mismo día en que el Congreso tumbó el Real Decreto-ley 26/2026 (178 votos en contra de su convalidación y 172 a favor), que exigía que el contrato de alquiler de temporada recogiera una causa «real y acreditable» (art. 7 LAU, BOE-A-2026-20266). El estudio no mide ningún efecto del decreto: es la foto del escaparate el día de la votación. La misma medición se repetirá el 2 de noviembre y se publicará salga lo que salga.

«Más de un tercio de lo que se anuncia en alquiler no es vivienda, y el escaparate real de las agencias es mínimo. Este estudio no opina del decreto: mide cómo estaba el día que se votó, para poder compararlo».

Edu Castillo, autor del estudio.

LÍMITES Y MÉTODO

El estudio publica sus once límites antes que sus resultados. Mide las webs propias de las agencias, no los portales ni a los particulares, y no permite hablar del mercado del alquiler en España: la muestra pesa mucho en el Mediterráneo y no está ponderada. Lectura automática el 2 de octubre de 2026 respetando robots.txt. Las fichas se clasificaron con reglas de palabras clave y un asistente de inteligencia artificial, y otro asistente, sin ver esas etiquetas, volvió a clasificar 100 (acuerdo en la categoría completa: 87 %, kappa 0,82). El autor revisó después a mano esas 100 fichas y corrigió 7 etiquetas, ya incluidas. Las cifras se recalcularon con programas distintos y se comprobaron una a una. No se nombra a ninguna agencia. El autor trabaja en automatización para inmobiliarias y lo declara en el informe.

Sobre el autor. Edu Castillo trabaja en automatización de procesos para inmobiliarias desde Rubí (Barcelona). El estudio no está patrocinado y no lleva ninguna oferta comercial asociada.

Contacto para medios. Edu Castillo · 671 68 76 05 · hola@educastillo.com · educastillo.com. Disponible para ampliar cifras y facilitar datos anonimizados, reglas y programas. Versión 2 de la nota, 2 de octubre de 2026.