

Nueva normativa de vivienda: no se percibe trasvase de alquiler de vivienda habitual a temporada o por habitaciones

En Spotahome no se ha percibido un trasvase de alquileres de vivienda habitual a alquiler de temporada o por habitaciones: la longitud media de la reserva no ha variado ni se ha incrementado el porcentaje de reservas de 11 meses, más del 93% de los alquileres se han realizado desde una ciudad distinta a la ciudad en la que se reserva y los nacionales que optan por este alquiler necesitaban claramente una solución temporal (reformas, divorcios, espera en la entrega de una vivienda comprada, etc.)

Tras la nueva normativa de vivienda de 2023, los diferentes actores del mercado inmobiliario se han ido pronunciando con sus análisis y sus opiniones sobre cómo está afectando esta normativa a las diferentes modalidades de alquiler. Así, diversas noticias recientes han sugerido un aumento significativo en la transición de numerosos propietarios hacia el alquiler de temporada o habitaciones, en un intento de sortear las nuevas regulaciones en el sector de la vivienda.

Sin embargo, las conclusiones de Spotahome, la plataforma líder en alquiler digital de habitaciones y apartamentos de medio y largo plazo, y que actualmente cuenta con más de cien mil propiedades publicadas y 2 millones de usuarios únicos cada mes, tras analizar más de 25.000 arrendamientos en España revelan una realidad diferente: el perfil del alquiler de temporada y de habitaciones (no vacacional) no ha cambiado desde la nueva normativa de vivienda.

Desde la entrada en vigor de la nueva regulación de vivienda se pueden apreciar las siguientes conclusiones analizando los datos de Spotahome:

- El porcentaje de alquileres de apartamentos completos y de habitaciones no ha variado, lo que indica que no ha habido un trasvase de alquileres completos a alquiler por habitaciones en la plataforma
- La longitud media de la reserva no ha variado. Sigue estando cerca de los 5 meses de media, indicando que no hay un gran volumen de alquileres de largo plazo que se hacen como alquiler de temporada. (gráfico)
- Además, no se ha incrementado el porcentaje de reservas de 11 meses que podrían ser las que pudieran ser más susceptibles de haber sido alquiladas en alquiler de vivienda habitual.
- Más del 93% de los alquileres se han realizado desde una ciudad distinta a la ciudad en la que se reserva la propiedad (ya sean internacionales o que se desplazan desde otra ciudad dentro del mismo país)

- Del 7% restante de alquileres que se realizan desde la propia ciudad, la gran mayoría son gente que, desplazándose a una nueva ciudad, ya han hecho el viaje y reserva desde la propia ciudad, pero no son nacionales

- De los nacionales que reservan una propiedad estando en la propia ciudad, la mayoría están buscando una solución temporal motivada por reforma de su vivienda habitual, compra de vivienda con entrega en unos meses, divorcios y separaciones o traslados por enfermedad o para cuidar a familiares.

Perfil del inquilino y del propietario del alquiler de temporada actual

Respecto al tipo de inquilino, se mantiene en estudiantes de universidad, de doctorado y MBA, Erasmus, nómadas digitales y expatriados. Concretamente, el 85% son jóvenes menores de 35 años, en su mayoría de procedencia internacional o que se desplazan desde otra ciudad.

Por el lado de los propietarios, el 85% de los propietarios son particulares, que tienen en alquiler 1 o 2 viviendas y, en muchos casos, alquilan una habitación dentro de la propia vivienda en la que ellos viven.

"Solo durante el año pasado, Spotahome gestionó el alquiler de más de 25.000 estudiantes y profesionales internacionales que vinieron a nuestro país, con un periodo medio de 6 meses de estancia. Teniendo en cuenta un gasto medio de 2.000 € al mes por persona, esto representa un volumen de 300 millones de Euros gastados en nuestro país", afirma Eduardo Garbayo, director de operaciones de Spotahome.

Y es que, según apuntan desde la compañía, en el mercado de temporada y de habitaciones, existen desafíos significativos que afectan tanto a propietarios como a inquilinos. El primero de ellos es la falta de oferta habitacional para estudiantes y jóvenes profesionales. Desde 2014 se ha multiplicado por 4 el número de Erasmus y estudiantes internacionales en Europa; sin embargo, la oferta de vivienda no ha crecido, sino que se ha reducido. El segundo es la percepción de inseguridad jurídica de los propietarios y el miedo a posibles problemas a la hora de alquilar una vivienda.

"Este segundo problema afecta también a la escasez de oferta. Menos propietarios quieren alquilar y los que lo hacen perciben más riesgo. Desde Spotahome entendemos la importancia de proporcionar seguridad a los propietarios, para ello ofrecemos un aval a los inquilinos, brindando tranquilidad a los propietarios y fomentando así el aumento de la disponibilidad de propiedades en alquiler. Además, nos esforzamos por simplificar los criterios de alquiler, eliminando barreras innecesarias que puedan dificultar el proceso a ambas partes", afirma Eduardo Garbayo, director de operaciones de Spotahome.

"Asimismo, abogamos porque las regulaciones que se lleven a cabo no supongan una reducción aún mayor de la vivienda disponible para el alquiler, tanto en media como en larga duración, donde claramente hay escasez para satisfacer la demanda. Proponemos incentivos fiscales para el alquiler, especialmente dirigidos a propietarios particulares y a inquilinos con mayores dificultades para acceder a la vivienda, como los menores de 35 años. Esta medida fomentaría el incremento del parque

inmobiliario para alquiler, con una racionalización de los precios y contribuiría a la diversificación de la oferta de alojamiento, incentivando aún más que los propietarios prefieran alquilar a medio y largo plazo, frente al alquiler vacacional", concluye el directivo y experto inmobiliario.

Ventajas del alquiler de temporada para propietarios e inquilinos

La principal ventaja de este tipo de alquiler es que aporta solución de vivienda a jóvenes y estudiantes, ya que las habitaciones y los pisos compartidos son su principal solución de alojamiento, de menor coste que una vivienda completa, les da la flexibilidad que necesitan en una mejor zona dentro de las ciudades.

Además, España es el país que ha permitido que más personas participen en el programa Erasmus, con más de 40.000 por año, ligeramente por delante de Francia, Alemania e Italia. Los datos más recientes del Ministerio de Universidades de España dibujan un panorama de recuperación y crecimiento pospandémico para las instituciones de educación superior del país en el curso académico 2021/22. El número total de estudiantes internacionales matriculados en universidades españolas alcanzó un récord de más de 224.000 en el año 2023.

Adicionalmente, entre las principales ventajas del alquiler de medio plazo para el sector vivienda de España, Spotahome destaca la atracción de extranjeros cualificados a nuestro país, quienes no solo lo visitan, sino que durante un tiempo realmente residen en él. Estas personas, en muchas ocasiones, tras haber vivido temporalmente en distintos lugares, se convierten en residentes permanentes, si la localización les atrae. "Por ende, el alquiler de temporada sirve como punto de entrada para aquellos que buscan establecerse temporalmente en España, ya sea por motivos laborales o educativos, favoreciendo la atracción de extranjeros altamente cualificados y nómadas digitales en busca de una experiencia de vida enriquecedora en nuestro país".

Finalmente, el alquiler de temporada da solución a los propietarios que necesitando flexibilidad (por no poder comprometerse a más de 5 años de un alquiler de largo plazo) no desean alquilar su vivienda en el mercado vacacional. El alquiler de temporada o de habitaciones tiene un precio de referencia muy cercano al alquiler tradicional y, por tanto, varias veces menor que el alquiler vacacional. "Fomentar el trasvase de propietarios del mercado vacacional al mercado de temporada y de habitaciones ayuda a reducir el precio medio de las ciudades".

Datos de contacto:

Spotahome
Spotahome
636023516

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Nacional Inmobiliaria Turismo Actualidad Empresarial](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>