

Quantificació dels lloguers de curta durada i el seu impacte en el preu de l'habitatge

Aleix Arcarons Camps

Codirector de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

5a sessió de la Comissió no permanent
d'estudi sobre la problemàtica de l'habitatge a
Barcelona

24 de març de 2025, Barcelona

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

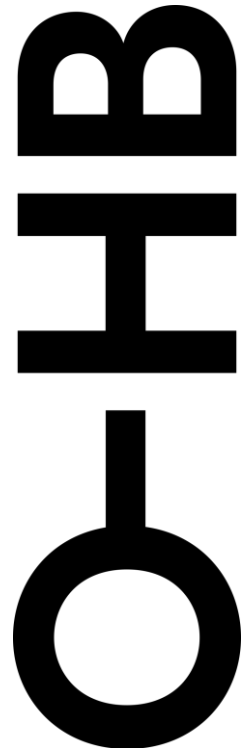
Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:
Associació de Gestors
de Polítiques Socials
d'Habitatge de Catalunya



**Ajuntament
de Barcelona**



1. Quantificació dels lloguers de curta durada

- 1.1 Anàlisi del cas de Barcelona
- 1.2 Estadística i dades comparatives a nivell europeu

2. Impacte dels lloguers de curta durada: evidències internacionals

- 2.1 Relació entre els lloguers de curta durada i el mercat immobiliari
- 2.2 Magnitud de l'efecte en diferents àmbits d'estudi
- 2.3 Dificultats metodològiques en la comparació interterritorial

3. Regulació dels lloguers de curta durada a Europa

- 3.1 Mesures a les ciutats europees
- 3.2 Efectes de la regulació

1. Quantificació dels lloguers de curta durada

- 1.1 Anàlisi del cas de Barcelona
- 1.2 Estadística i dades comparatives a nivell europeu

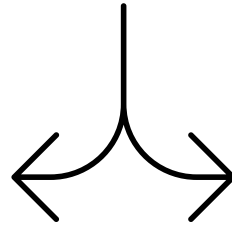
OHHB

1. Quantificació dels lloguers de curta durada

1.1 Anàlisi del cas de Barcelona

Lloguers de curta durada (*Short term rentals*)

Turístic
<31 dies

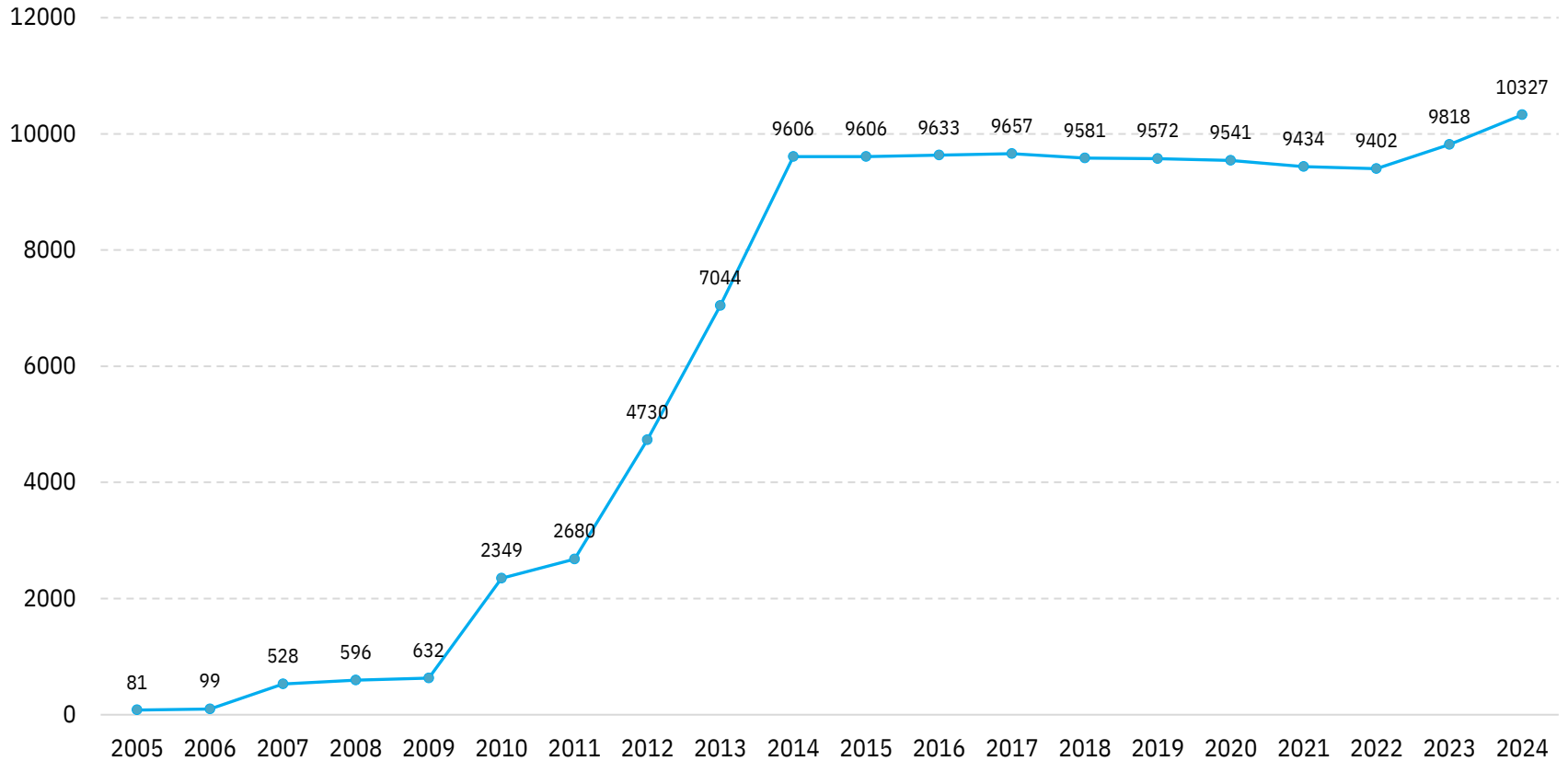


Temporada
31 dies – 11 mesos
(*majoritàriament*)

1. Quantificació dels lloguers de curta durada

1.1 Anàlisi del cas de Barcelona

Evolució del nombre d'habitatges d'ús turístic (HUT) amb llicència. Barcelona. 2005-2024

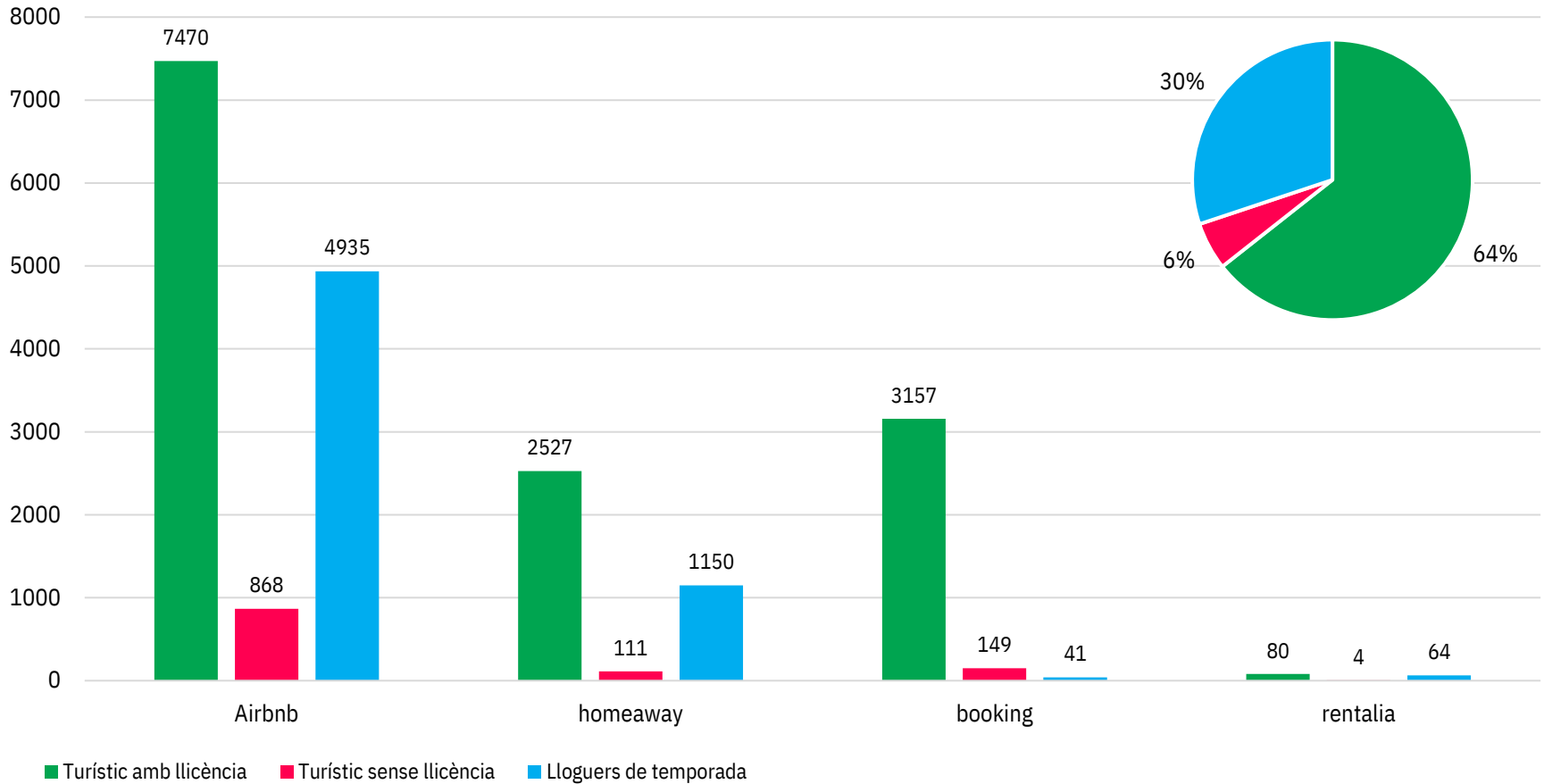


Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, CEAT i Observatori del Turisme a Barcelona, Ajuntament de Barcelona

1. Quantificació dels lloguers de curta durada

1.1 Anàlisi del cas de Barcelona

Número d'ofertes online de lloguers de curta durada. Barcelona. Febrer de 2025

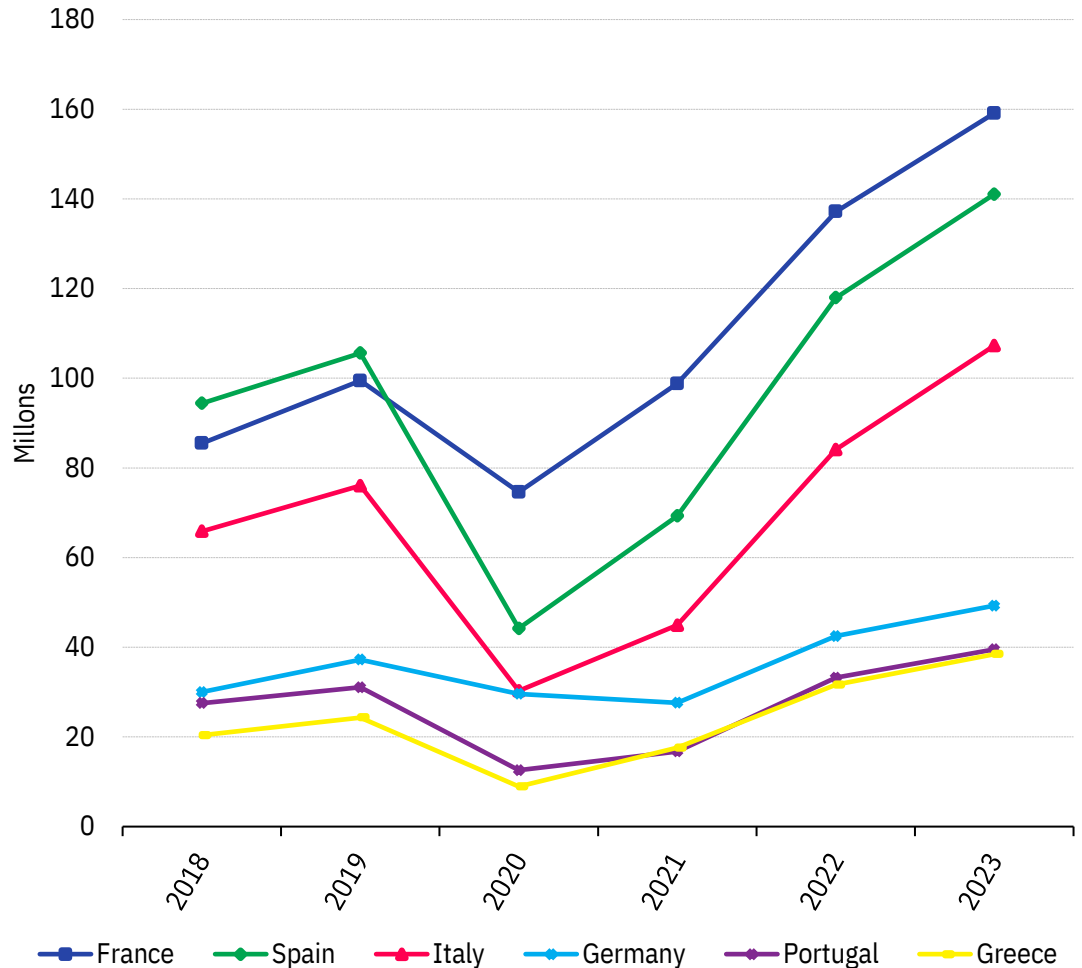


Font: Direcció de Serveis d'Inspecció, Gerència d'Urbanisme i Habitatge, Ajuntament de Barcelona

- 1. Quantificació dels lloguers de curta durada
- 1.2 Estadística i dades comparatives a nivell europeu

Les pernoctacions de curta durada llogades a través de plataformes digitals segueixen creixent: 719 milions de pernoctacions el 2023, un 20,5% més que el 2022 i molt per sobre dels nivells pre-pandèmia

Número anual de pernoctacions de curta durada llogades a través de plataformes digitals. 2018-2023

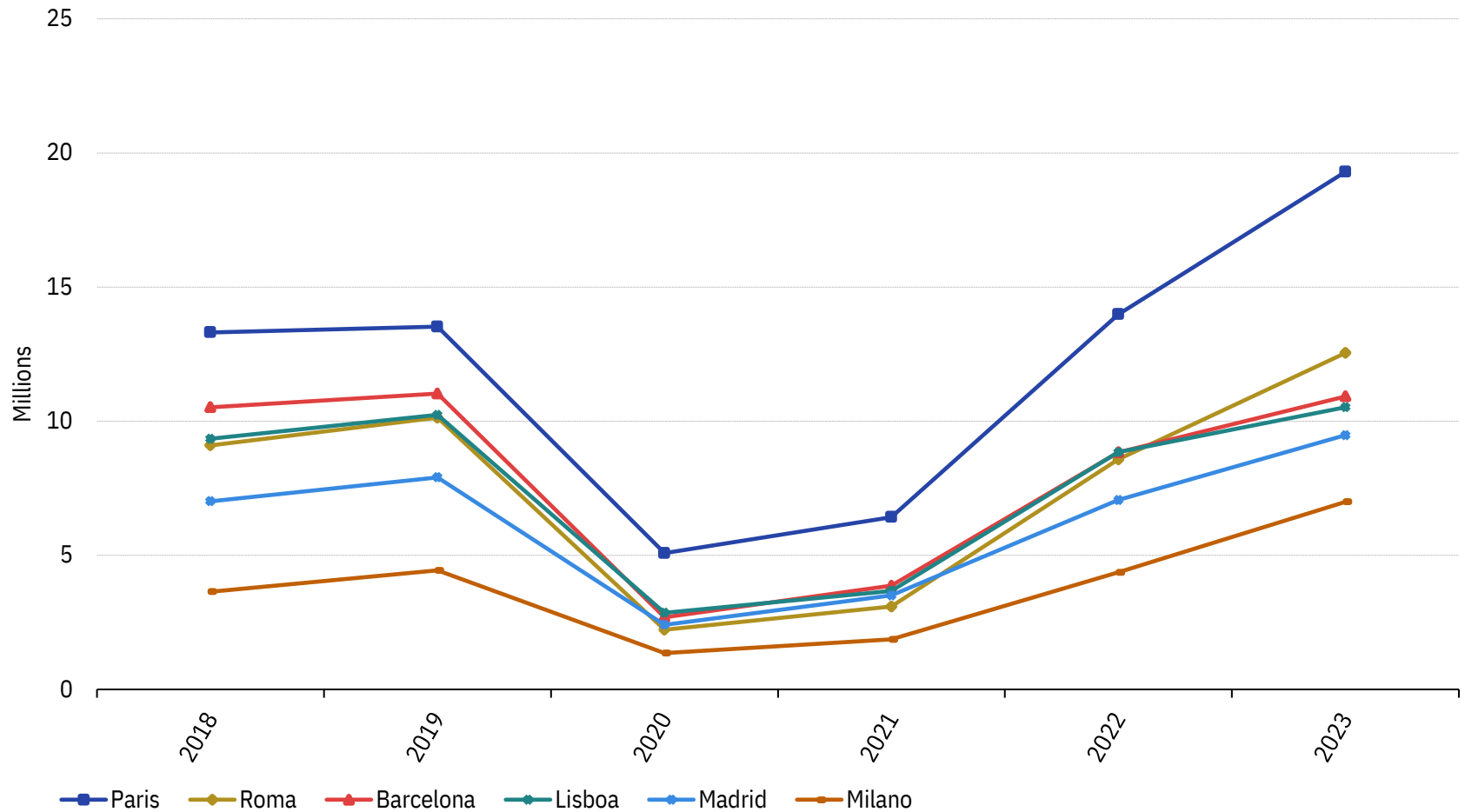


Font: Eurostat, estadística experimental

1. Quantificació dels lloguers de curta durada

1.2 Estadística i dades comparatives a nivell europeu

Número anual de pernoctacions de curta durada llogades a través de plataformes digitals. Destinacions més populars. 2018-2023



Font: Eurostat, estadística experimental

1. Quantificació dels lloguers de curta durada

1.2 Estadística i dades comparatives a nivell europeu

Benidorm, Benalmádena i Torremolinos (Espanya) i Zadar i Pula (Croàcia) lideren Europa en pernoctacions de curta durada relatives a la població local el 2023, molt per sobre del 0,44% de la mitjana de la UE

Número anual de pernoctacions de curta durada llogades a través de plataformes digitals. 2023

Ciutat	Nº Pernoctacions anuals	Població	Ratio
París	19.293.471	2.048.472	2,6
Roma	12.540.949	2.860.009	1,2
Barcelona	10.922.485	1.620.343	1,8
Lisboa	10.518.856	552.975	5,1
Madrid	9.478.604	3.460.491	0,8
Milà	9.309.754	1.417.597	1,8
...
Benidorm	2.083.909	74.663	8,2
Zadar	1.671.388	70.779	6,5
Benalmádena	1.644.980	77.654	6,2
Pula/Pola	1.035.601	57.460	5,5
Torremolinos	1.201.087	68.262	4,8

Font: Eurostat, estadística experimental

2. Impacte dels lloguers de curta durada: evidències internacionals

- 2.1 Relació entre els lloguers de curta durada i el mercat immobiliari
- 2.2 Magnitud de l'efecte en diferents àmbits d'estudi
- 2.3 Dificultats metodològiques en la comparació interterritorial

OHIB

2. Impacte dels lloguers de curta durada: evidències internacionals

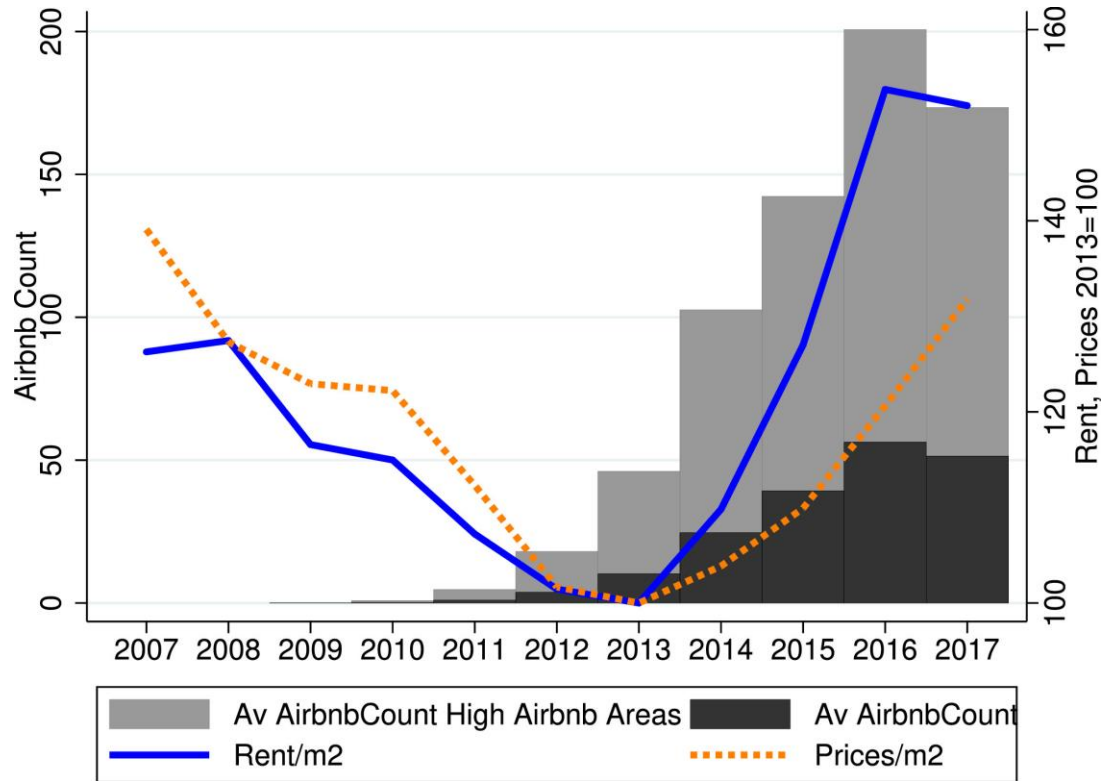
2.1 Relació entre els lloguers de curta durada i el mercat immobiliari

Relació causal:

Hi ha un efecte causal i no una simple associació o correlació estadística entre l'increment de l'oferta de lloguer a Airbnb i l'increment de preu de l'habitatge de lloguer de llarga durada

Rossi i d'Addona, 2025; He i Jin, 2024; Congiu et al., 2024; Barron et al., 2021; Koster et al., 2021; Franco i Santos, 2021; Chang, 2020; García-López et al., 2020; Ayouba et al., 2019; Horn i Merante, 2017; Sheppard i Udell, 2016

Evolució temporal del volum d'ofertes d'Airbnb i el preu de l'habitatge. Barcelona. 2007-2017



Font: Miquel-Àngel García-López, J. Jofre-Monseny and R. Martínez-Mazza et al. 2020. Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona, Journal of Urban Economics, Volume 119, 2020

2. Impacte dels lloguers de curta durada: evidències internacionals

2.2 Magnitud de l'efecte en diferents àmbits d'estudi

Magnitud de l'efecte:

L'impacte dels lloguers de curta durada sobre el preu dels lloguers tradicionals és relativament petit en comparació a altres factors que afecten el preu del lloguer, però no menyspreable.

Barron et al. (2021), García-López et al. (2020) Koster et al. (2021), Franco i Santos (2021)

Activitat d'Airbnb en diverses ciutats. Journal of Urban Economics. 2015

	Barcelona	New York	Los Angeles	Paris
Nº anuncis Airbnb	16.951	45.260	30.000	35.000
% sobre el parc de lloguer	6.84%	1.92%	1.56%	4.97%
Dies al mes llogat per assimilar els guanys a un mes de lloguer tradicional	10	14	20	14

Data on Barcelona comes from Cadastral Records and INCASOL, data on New York and Los Angeles comes from US Census Bureau, Zillow Rent Index and airdna , and data for Paris comes from INSEE and OLAP. All Airbnb data have been obtained through InsideAirbnb

Font: Miquel-Àngel García-López, J. Jofre-Monseny and R. Martínez-Mazza et al. 2020. Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona, Journal of Urban Economics, Volume 119, 2020

2. Impacte dels lloguers de curta durada: evidències internacionals

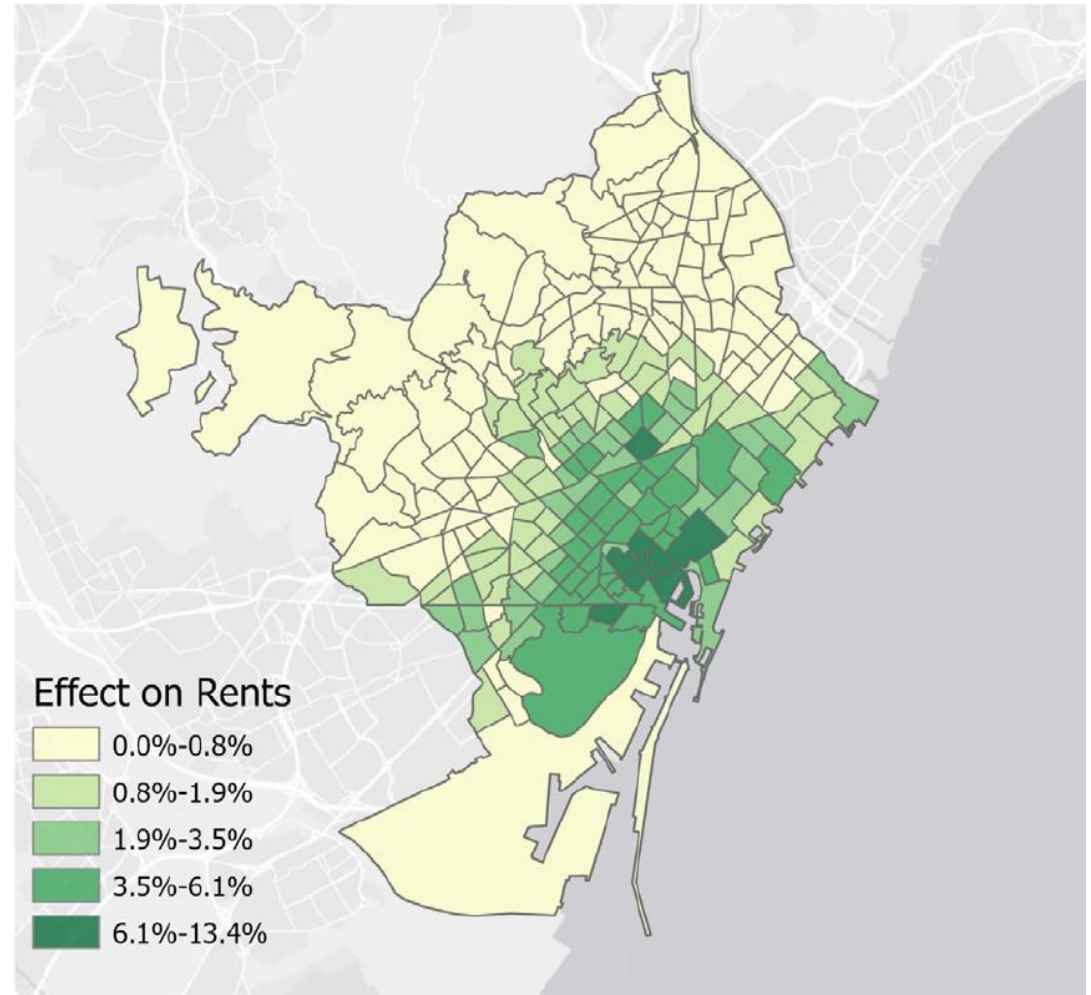
2.2 Magnitud de l'efecte en diferents àmbits d'estudi

Magnitud de l'efecte:

Per a un barri amb l'activitat mitjana d'Airbnb a la ciutat, els lloguers de llarga durada han augmentat un 1,9%

Per als barris amb més activitat d'Airbnb, s'estima que els lloguers han augmentat un 7%

Efectes d'Airbnb sobre el preu del lloguer. Barcelona. 2016



Font: Miquel-Àngel Garcia-López, J. Jofre-Monseny and R. Martínez-Mazza et al. 2020. Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona, Journal of Urban Economics, Volume 119, 2020

2. Impacte dels lloguers de curta durada: evidències internacionals

2.3 Dificultats metodològiques en la comparació interterritorial

Heterogeneïtat metodològica:

No hi ha unanimitat en la unitat de mesura de l'efecte, fet que en dificulta la comparació entre els diferents estudis

- I. Incrementos absolutos en el volum actual d'anuncis d'Airbnb (1 anunci, 100 anuncis)
- II. Incrementos relatius en el volum actual d'anuncis d'Airbnb (1%, 100%)
- III. Incrementos d'una desviació típica de la mitjana:
 - En el volum d'anuncis a Airbnb
 - En la rati d'anuncis d'Airbnb sobre el total del parc d'habitatge
 - En la rati d'anuncis d'Airbnb per quilòmetre quadrat
- IV. Incrementos relatius en la rati d'anuncis d'Airbnb sobre el total del parc d'habitatge (1 pp)
- V. Increment absolut en la rati d'anuncis d'Airbnb per quilòmetre quadrat (100 anuncis)
- VI. Incrementos absolutos en el volum actual de reserves (no anuncis) a Airbnb (100 reserves)

3. Regulació dels lloguers de curta durada a Europa

- 3.1 Mesures a les ciutats europees
- 3.2 Efectes de la regulació

OHHB

3. Regulació dels lloguers de curta durada a Europa

3.1 Mesures a les ciutats europees

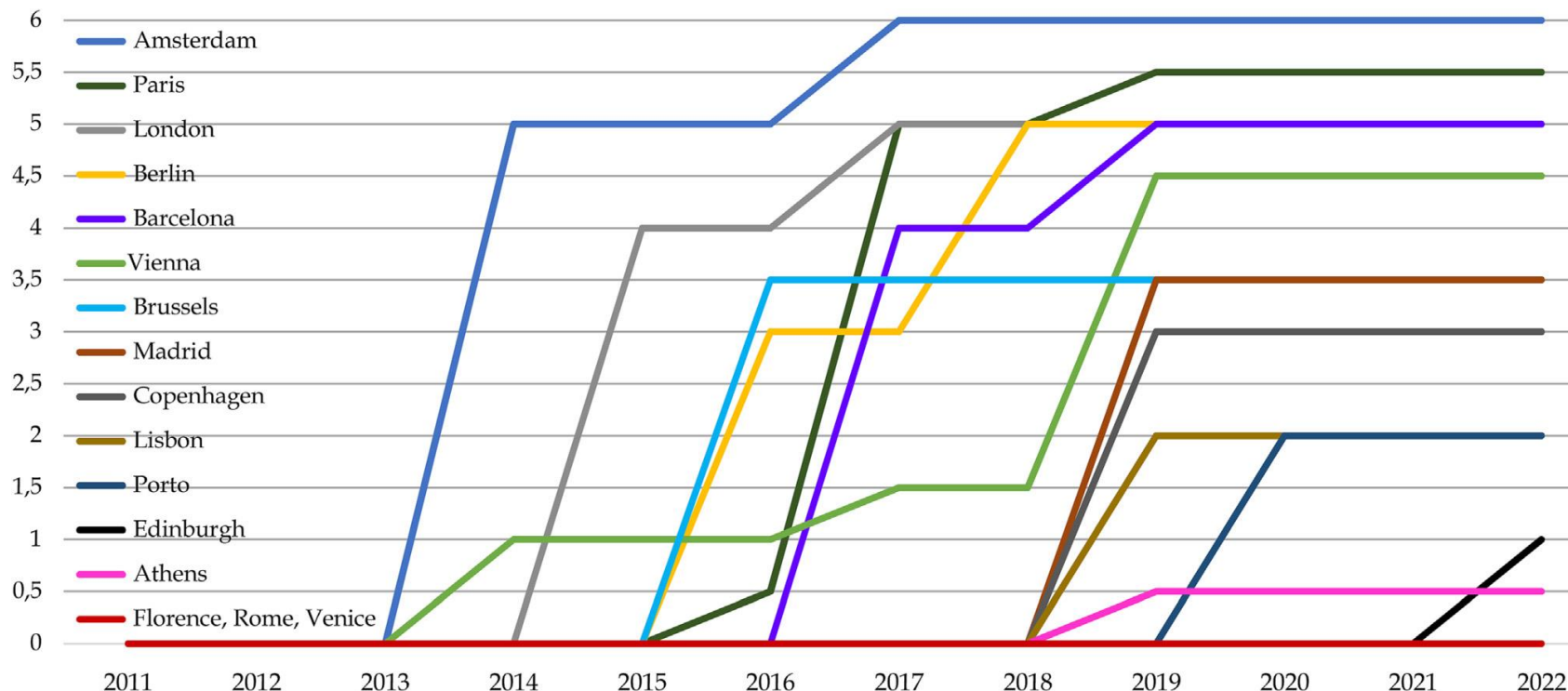
Requisits i limitacions per als lloguers de curta durada a les ciutats europees. 2023

Ciutat	Registre obligatori	Autorització obligatòria	Límit de dies	Obligació de residència	Restriccions per zones	Autorització d'altres parts	Cooperació amb / obligacions per a plataformes
Amsterdam	Sí	Sí	60 dies (des de 2020: 30 dies)	Sí	Sí (des de 2020)	Propietari; comunitat de veïns; banc/asseguradora	Compartició de dades / bloqueig de llistats irregulars (interromput el 2019); recaptació d'impostos
Barcelona	Sí	Sí	No	No	Sí (limitada a zones especials)	Propietari; comunitat de veïns	Compartició de dades / bloqueig de llistats irregulars
Berlín	Sí	Sí	90 dies	Sí	Sí (poques llicències restringides a districtes turístics)	Propietari	No
Brussel·les	Sí	Sí	120 dies (si és residència principal)	No	No	Propietari; comunitat de veïns	Obligació de compartir dades
Copenhaguen	No	No	70 dies (100 dies en plataformes col·laboratives)	Sí	No	No	Compartició de dades a efectes fiscals
Londres	No	Sí (si residència principal, si >90 dies)	90 dies	No	Sí (poques llicències en districtes turístics)	Banc/asseguradora / propietari d'usdefruit	Bloqueig de llistats irregulars
Madrid	Sí	Sí	No	No	Sí (només en àrees centrals si té entrada independent)	Comunitat de veïns	Obligació de compartir dades (interrompuda)
París	Sí	Sí (si residència principal, si >120 dies)	120 dies	Sí	No (proposta recent)	Propietari; comunitat de veïns	Obligació de compartir dades i bloquejar llistats irregulars
Viena	No	Sí (no si és residència principal)	No	Sí	Sí (prohibició en zones específiques)	Propietari; comunitat de veïns	Obligació de compartir dades i bloquejar llistats irregulars
Atenes	Sí	No	No	No	No	No	Obligació de compartir dades i bloquejar llistats irregulars
Edimburg	Sí	No (des d'octubre 2022, si no és residència principal)	No	No	No	No	No
Florència	Sí	No	No	No	No	No	Recaptació de taxa turística
Lisboa	Sí	No (des de nov. 2019, a zones de contenció)	No	No	No (des de nov. 2019; llicències limitades a zones de contenció)	No	Recaptació de taxa turística
Porto	Sí	No (des de gen. 2020, a zones de contenció)	No	No	No (des de gen. 2020; llicències limitades a zones de contenció)	No	Recaptació de taxa turística
Roma	Sí	No	No	No	No	No	Recaptació de taxa turística (des de jul. 2020)
Venècia	Sí	No	No	No	No	No	Recaptació de taxa turística

3. Regulació dels lloguers de curta durada a Europa

3.1 Mesures a les ciutats europees

Grau de severitat de la regulació dels lloguers de curta durada en 16 ciutats europees. 2011–2022

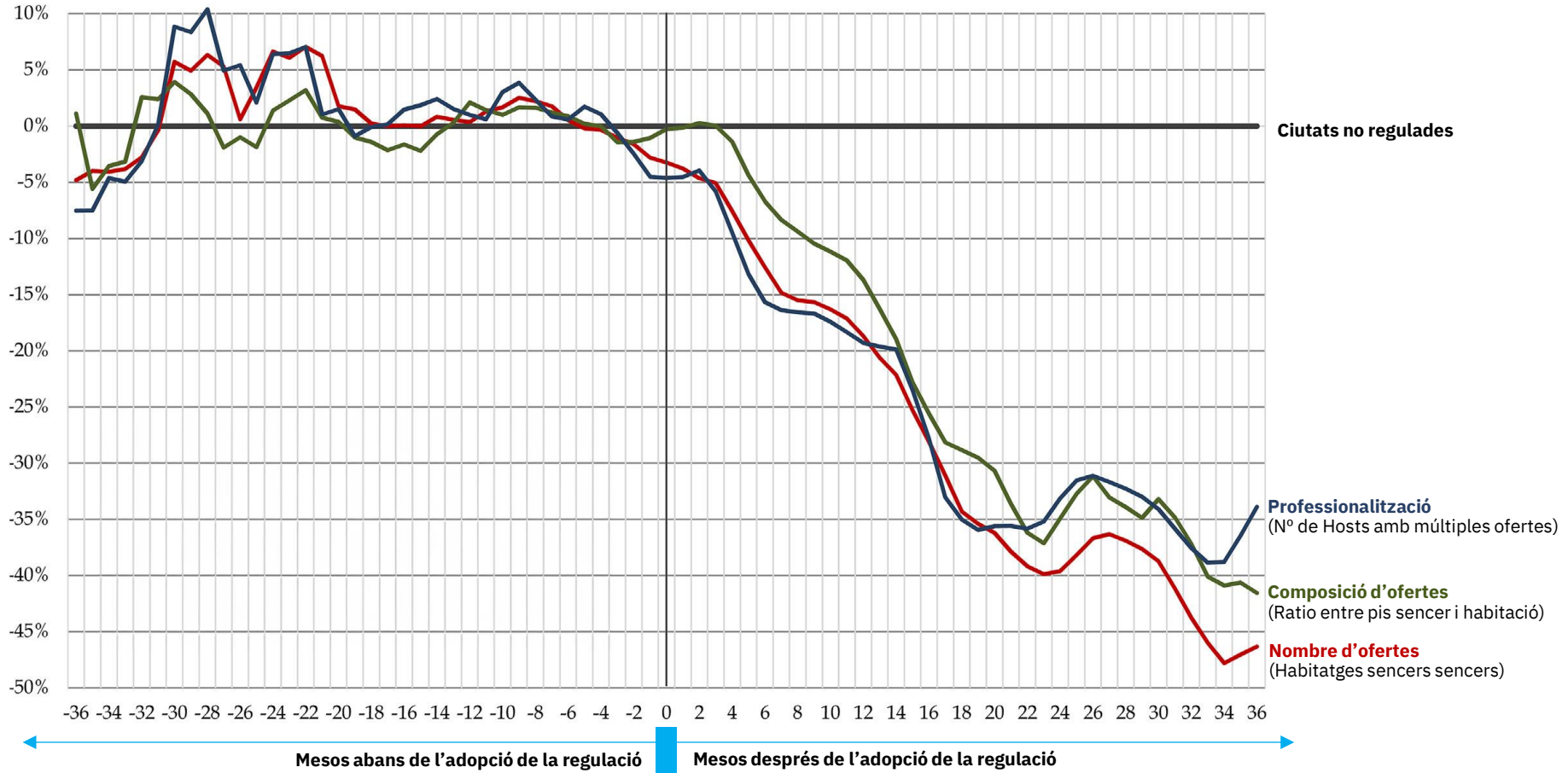


Font: Bei, Gianluca & Celata, Filippo. (2023) based on Colomb& de Souza, 2021; Scottish Government, 2019, 2022; von Briel & Dolnicar, 2021; Hübscher & Kallert, 2022; Nieuwland& VanMelik, 2020; AirbnbHelpCenter, 2022; Airbnb News, 2019, 2022; Camara Municipal de Lisboa, 2022; Camara Municipal de Porto, 2022; Città di Venezia, 2022; Città Metropolitana di Firenze, 2019; AADE, 2022; Guest Ready, 2022; Greater London Authority, 2022; Regione Toscana, 2022; Regione Veneto, 2022; City of Edinburgh, 2022.

3. Regulació dels lloguers de curta durada a Europa

3.2 Efectes de la regulació

Els efectes abans i després de l'adopció de la regulació dels lloguers de curta durada. 2013–2019.



Referències

- Miquel-Àngel Garcia-López, Jordi Jofre-Monseny, Rodrigo Martínez-Mazza, Mariona Segú, *Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona*, Journal of Urban Economics, Volume 119, 2020, 103278, ISSN 0094-119 <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>.
- Bei, Gianluca & Celata, Filippo. (2023). Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities. Annals of Tourism Research. 101. 1-13. 10.1016/j.annals.2023.103605.
- Ayouba, K., Breuillé, M.-L., Grivault, C., & Le Gallo, J. (2020). Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities. International Regional Science Review, 43(1-2), 76-104. <https://doi.org/10.1177/0160017618821428>
- Keren Horn, Mark Merante, Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston, Journal of Housing Economics, Volume 38, 2017, Pages 14-24, ISSN 1051-1377, <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.08.002>.
- Sofia F. Franco, Carlos Daniel Santos, The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal, Regional Science and Urban Economics, Volume 88, 2021, 103667, ISSN 0166-0462, <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103667>.
- Jordi Duatis, Maria Buhigas, Helena Cruz, *Impacte del lloguer vocacional en el lloguer residencial de Barcelona*, Pla estratègic de turisme Barcelona 2020, 2016
- Hans R.A. Koster, Jos van Ommeren, Nicolas Volkhausen, Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles, Journal of Urban Economics, Volume 124, 2021, 103356, ISSN 0094-1190, <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103356>.
- Kyle Barron, Edward Kung, Davide Proserpio (2020) The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb. Marketing Science 40(1):23-47. <https://doi.org/10.1287/mksc.2020.1227>
- Rodríguez-Pérez de Arenaza, D., Hierro, L. Á., & Patiño, D. (2019). Airbnb, sun-and-beach tourism and residential rental prices. The case of the coast of Andalusia (Spain). Current Issues in Tourism, 25(20), 3261–3278. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1705768>
- Todd, J., Musah, A., & Cheshire, J. (2022). Assessing the impacts of Airbnb listings on London house prices. Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science, 49(1), 206-222. <https://doi.org/10.1177/23998083211001836>
- Thackway, W.T.; Ng, M.K.M.; Lee, C.-L.; Shi, V.; Pettit, C.J. Spatial Variability of the ‘Airbnb Effect’: A Spatially Explicit Analysis of Airbnb’s Impact on Housing Prices in Sydney. ISPRS Int. J. Geo-Inf. 2022, 11, 65. <https://doi.org/10.3390/ijgi11010065>
- Hui Li, Yijin Kim, Kannan Srinivasan (2022) Market Shifts in the Sharing Economy: The Impact of Airbnb on Housing Rentals. Management Science 68(11):8015-8044. <https://doi.org/10.1287/mnsc.2021.4288>
- Fyfe, C., Telfar Barnard, L., Howden-Chapman, P., & Bennett, J. (2023). An examination of the growth of Airbnb in New Zealand and its impact on the private rental housing market: 2016–2021. New Zealand Geographer, 79(3), 222–233. <https://doi.org/10.1111/nzg.12375>
- Congiu, R., Pino, F., & Rondi, L. (2024). The uneven effect of Airbnb on the housing market: Evidence across and within Italian cities. Journal of Regional Science, 1–53. <https://doi.org/10.1111/jors.12737>
- He, M., & Jin, J. (2024). Does Airbnb raise local rent in Seoul? Spatial 2SLS model approach. International Journal of Urban Sciences, 1–27. <https://doi.org/10.1080/12265934.2024.2397959>
- Rossi, I., & d’Addona, S. (2025). The impact of Airbnb on long-term rentals, population, and college enrollments: Empirical evidence from an Italian university town. Tourism Economics, 0(0). <https://doi.org/10.1177/13548166251314063>

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona



Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:
Associació de Gestors
de Polítiques Socials
d'Habitatge de Catalunya

YOU CAN FIND US IN:
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos
08012 Barcelona
info@ohb.cat

FOLLOW US:
www.ohb.cat
[@OMHBCn](https://twitter.com/OMHBCn)

OHB