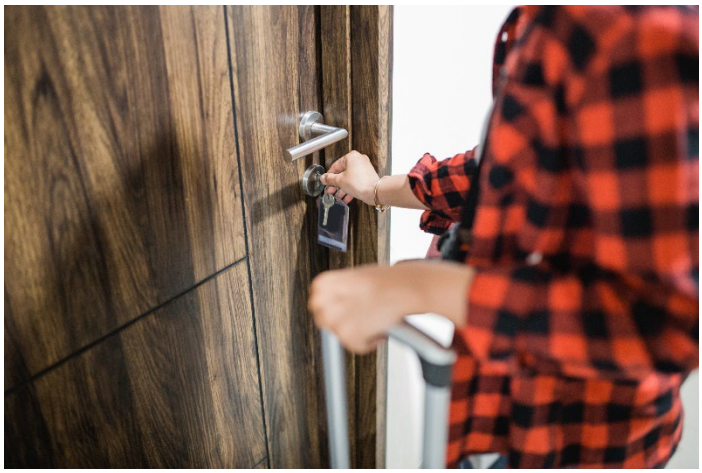
SÍNTESIS

A petición de la Comisión HOUS

Parlamento Europeo

Aspectos reglamentarios de los alquileres de corta duración en la Unión Europea



Los alquileres de corta duración se refieren al «arrendamiento a cambio de una remuneración de inmuebles amueblados destinados a vivienda a clientes de paso que no fijan en ellos su domicilio, efectuadas de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo, tanto con carácter profesional como no profesional» (TJUE, 2020). El rápido crecimiento de los alquileres de corta duración, impulsado por las plataformas digitales, ha tenido efectos visibles en numerosas ciudades, pueblos y zonas rurales populares entre los visitantes. Esto ha ido acompañado de intensos debates sobre sus impactos positivos y negativos. En muchas localidades, buena parte de la oferta de alquiler de corta duración ya no procede de propietarios particulares que comparten ocasionalmente su vivienda, sino de operadores profesionales e inversores que gestionan unidades enteras. En zonas de mercado residencial tensionado, esto ha contribuido a reducir la oferta de alquileres de larga duración, se ha sumado al aumento ya existente de los precios de alquiler y venta y ha alimentado el desplazamiento de residentes de larga duración. Aunque esos impactos puedan no ser cuantitativamente significativos a escala de toda una ciudad, están muy localizados y se perciben en barrios concretos o en pequeñas ciudades turísticas. Dichos efectos están mediados por los sistemas, las normativas y las políticas de vivienda nacionales, regionales y locales.

En respuesta a ello, las autoridades públicas de distintos niveles han desarrollado nuevas formas de regulación para controlar los alquileres de corta duración. Se han utilizado diversos instrumentos normativos: algunos inciden en el acceso al mercado (y pueden restringir potencialmente el crecimiento de los alquileres

El presente documento es una síntesis del análisis en profundidad solicitado por la Comisión Especial HOUS sobre los aspectos reglamentarios de los alquileres de corta duración en la Unión Europea. El análisis completo, disponible en inglés, puede descargarse en: https://bit.ly/4mMKkhQ.

Departamento Temático de Transportes, Empleo y Asuntos Sociales
Dirección General de Cohesión, Agricultura y Políticas Sociales (CASP)
Autora: Claire COLOMB
PE 759.356 – Septiembre de 2025

ES

de corta duración), mientras que otros influyen en su funcionamiento. Los enfoques locales para la regulación de los alquileres de corta duración en la UE varían desde estrategias más flexibles, pasando por intermedias, hasta llegar a enfoques más restrictivos. Muchos gobiernos municipales han tratado de encontrar un enfoque intermedio que diferencie entre el alquiler profesional de unidades enteras y el alquiler ocasional de la residencia principal. Esta variedad de normativas sobre alquileres de corta duración refleja agendas políticas diferenciadas, que responden a las condiciones socioeconómicas locales, a los patrones de turismo y a las dinámicas específicas del mercado de la vivienda.

Las normativas más estrictas han contribuido a reducir en cierto grado el número de alquileres de corta duración, pero su aplicación efectiva se ve limitada por cuatro desafíos principales: i) la falta de datos precisos sobre quién alquila una unidad como alquiler de corta duración, bajo qué modalidad, en qué ubicación y por cuánto tiempo; ii) recursos humanos, técnicos y financieros insuficientes para las actividades de seguimiento y ejecución; iii) cooperación limitada de las plataformas, a pesar de su papel esencial en la facilitación de la aplicación; y iv) litigios constantes contra las normativas locales en materia de alquiler de corta duración, lo que genera incertidumbre y retrasos.

Dos capítulos clave del Derecho de la Unión influyen en la regulación de las plataformas digitales y los alquileres de corta duración: i) la *Directiva sobre el comercio electrónico* de 2000, actualizada por el *Reglamento de Servicios Digitales* de 2022, que son pertinentes para las plataformas digitales; y ii) la *Directiva de servicios* de 2006, que es pertinente para los operadores de alquiler de corta duración. La interpretación del Derecho de la Unión por parte de los órganos jurisdiccionales determina en última instancia las formas de regulación de los alquileres de corta duración y de las plataformas digitales que son aceptables en los Estados miembros de la UE. Además, el *Reglamento sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración* de 2024 debe facilitar la armonización de la generación y el intercambio de datos entre las plataformas de alquiler de corta duración y las autoridades públicas nacionales pertinentes. Se ofrecen recomendaciones adecuadas a los responsables políticos de la UE sobre ámbitos de la legislación europea. El marco jurídico y político de la UE puede reforzarse y revisarse para permitir que las normativas sobre el alquiler de corta duración contribuyan a un mejor acceso a la vivienda asequible, un objetivo de interés público defendido por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Información complementaria

La presente síntesis está disponible en las siguientes lenguas: alemán, croata, español, francés, inglés, italiano y polaco.

El análisis en profundidad, disponible en inglés, y las síntesis pueden descargarse en: https://bit.ly/4mMKkhQ. Para más información sobre los estudios del Departamento Temático para la Comisión HOUS: https://research4committees.blog/hous/.

Exención de responsabilidad y derechos de autor: las opiniones que se expresan en este documento son responsabilidad exclusiva de los autores y no reflejan necesariamente la posición oficial del Parlamento Europeo. Se autoriza la reproducción y la traducción con fines no comerciales, a condición de que se indique la fuente, se informe previamente al Parlamento Europeo y se le transmita un ejemplar. © Unión Europea, 2025.
© Imagen de la página 1 utilizada con permiso de Adobe Stock.

Administrador responsable: Sophie SASSE
Asistente editorial: Iveta OZOLINA
Contacto: Poldep-cohesion@ep.europa.eu

Este documento está disponible en la siguiente dirección de Internet: https://www.europarl.europa.eu/committees/es/supporting-analyses/sa-highlights.

CASP/HOUS/2025-19

Print ISBN 978-92-848-2954-5| doi:10.2861/8683135 | QA-01-25-171-EN-C
PDF ISBN 978-92-848-2953-8 | doi:10.2861/5383516 | QA-01-25-171-EN-N