

Resultados del cuestionario a inmobiliarias

**Prácticas de intermediación y
visibilidad de la oferta de
alquiler residencial**

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.-	Objetivo y alcance	4
2.-	Número de viviendas de alquiler comercializadas o gestionadas al año	6
3.-	Oferta previa a personas de la base de datos	8
4.-	Porcentaje de viviendas alquiladas sin publicación en portales	9
5.-	La tendencia en el volumen de viviendas en alquiler gestionadas sin publicación	10
6.-	Motivos para no publicar una vivienda	11
7.-	Similitudes y características diferenciales entre las viviendas que no se publican y las que llegan a publicarse	13
8.-	Prácticas en la gestión de los listados de demandantes	15
9.-	Conclusiones	16

Índice de gráficos

Gráfico 1.	Distribución de la muestra realizada	5
Gráfico 2.	Aproximadamente, ¿cuántas viviendas destinadas a alquiler comercializa o gestiona su agencia a lo largo de un año? Datos del total de la muestra y desagregados Euskadi vs resto del Estado.....	6
Gráfico 3.	Cuando una vivienda entra en su cartera para alquiler, ¿con qué frecuencia se ofrece primero a personas que ya figuran en su base de datos o lista de demandantes antes de publicarla en portales inmobiliarios u otros canales abiertos? Datos del total de la muestra y desagregados Euskadi vs resto del Estado.....	8
Gráfico 4.	Oferta que no llega a publicarse. Aproximadamente, ¿qué porcentaje de las viviendas de alquiler que gestiona su agencia se alquila sin haber llegado a publicarse en portales inmobiliarios? Datos del total de la muestra y desagregados Euskadi vs resto del Estado.....	9
Gráfico 5.	En los últimos dos años, ¿diría que ha aumentado o disminuido la proporción de viviendas en alquiler que se comercializan sin llegar a publicarse? Datos del total de la muestra y desagregados Euskadi vs resto del Estado.....	10
Gráfico 6.	Motivos para no publicar una vivienda. Cuando una vivienda se alquila sin llegar a publicarse en portales inmobiliarios, ¿cuáles suelen ser los principales motivos?.....	11
Gráfico 7.	En comparación con viviendas similares que sí llegan a publicarse en portales inmobiliarios, ¿cómo son, en términos generales, las viviendas que se alquilan directamente sin publicación?.....	13
Gráfico 8.	En caso de que gestionen la oferta residencial a partir de listados de demandantes o de entrevistas previas:.....	15

1.- Objetivo y alcance

En el marco de los trabajos de consulta y prospección que se realizan periódicamente en el Observatorio Vasco de la Vivienda se ha procedido a realizar un proceso de encuestación a una muestra de inmobiliarias de Euskadi y del resto del Estado. Este trabajo se ha desarrollado en el mes de septiembre de 2026 sobre una muestra aleatoria de inmobiliarias.

El trabajo se realiza en un contexto especialmente complejo del mercado del alquiler, en el que la gran presión de la demanda está reduciendo considerablemente la oferta de vivienda en alquiler. En este sentido, desde hace ya unos años el número de anuncios en las plataformas inmobiliarias ha decrecido considerablemente hasta situarse en valores casi nulos en algunos municipios.

Sin embargo, en contextos de elevada demanda, algunas agencias y operadores pueden trabajar con bases de datos o bolsas propias de personas interesadas y, cuando incorporan una vivienda a su cartera, contactan directamente con determinados perfiles antes de recurrir a su publicación en portales u otros canales abiertos. En este orden de cosas, el objetivo del cuestionario es conocer las prácticas de intermediación utilizadas para captar, difundir y adjudicar viviendas de alquiler residencial y, especialmente, aproximarse a la parte de la oferta que puede quedar fuera de los portales inmobiliarios.

El informe presenta una lectura descriptiva de los resultados del cuestionario a agencias y operadores inmobiliarios. Se ha optado por centrar la mirada en los resultados de Euskadi, así como de la agrupación del resto de CCAA en un solo bloque agregado.

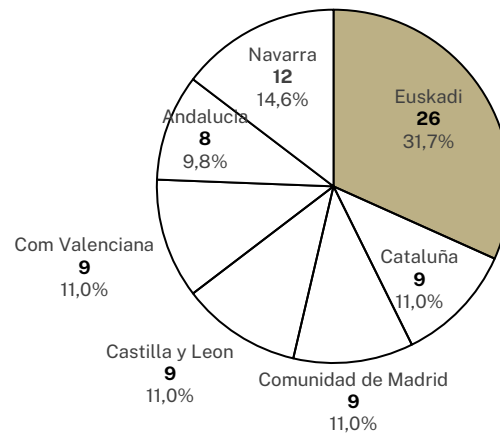
La base de análisis de este informe está conformada por una muestra de 82 inmobiliarias en toda España. Los porcentajes se calculan sobre el total de respuestas de cada ámbito. La práctica totalidad de inmobiliarias consultadas realizan su labor en una sola Comunidad Autónoma, de forma que los resultados de la respuesta se corresponden en gran medida con la percepción de estas agencias sobre la realidad de las prácticas de gestión asociadas al mercado de alquiler de cada comunidad.



Fuente: Encuesta a inmobiliarias. Observatorio Vasco de la Vivienda. Elaboración propia

La distribución muestral de las inmobiliarias contactadas por Comunidades Autónomas ha sido la siguiente.

Gráfico 1. Distribución de la muestra realizada



Fuente: Encuesta a inmobiliarias. Observatorio Vasco de la Vivienda. Elaboración propia

2. Número de viviendas de alquiler comercializadas o gestionadas al año

Los datos recogidos en el conjunto de las 82 inmobiliarias que conforman la muestra ponen de relieve que las inmobiliarias analizadas gestionan un número reducido de viviendas de alquiler cada año. De este modo, **seis de cada diez inmobiliarias analizadas comercializan menos de 35 viviendas por año:**

- El 31,7 % comercializa o gestiona menos de 10 viviendas al año
- El 29,3 % entre 10 y 24.

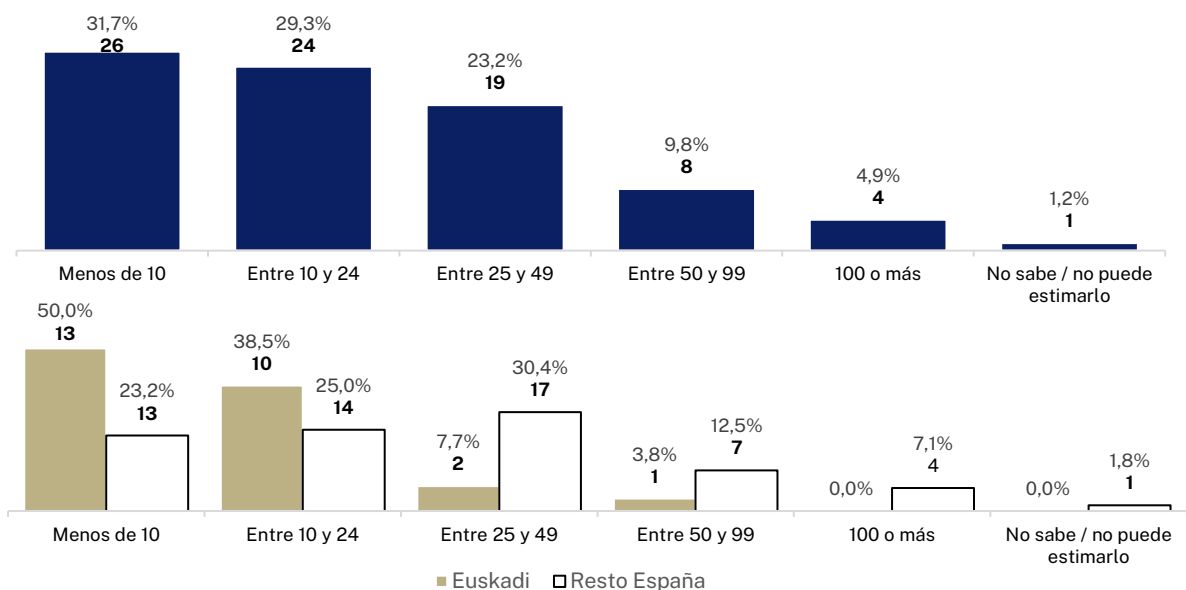
En la gama más alta de gestión, se detecta que el 23,2 % de las inmobiliarias gestiona entre 25 y 49 viviendas en alquiler por año, el 9,8 % entre 50 y 99 viviendas y el 4,9 % alcanza las 100 o más viviendas gestionadas por año.

En Euskadi el perfil de las inmobiliarias resulta de menor dimensión en lo que respecta al volumen de viviendas gestionadas por año. La mitad de las inmobiliarias gestiona menos de 10 viviendas en alquiler por año y el 38,5 % entre 10 y 24 viviendas. Por tanto, **9 de cada diez inmobiliarias no supera la cota de 24 viviendas en alquiler gestionadas cada año.**

En el resto de España la distribución es más equilibrada. En todo caso, también predominan las inmobiliarias de menor dimensión en términos de viviendas de alquiler gestionadas por año, de forma que cerca de la mitad gestionan menos de 25 viviendas en alquiler por año:

- El 23,2 % gestiona menos de 10 viviendas.
- El 25,0 % entre 10 y 24 viviendas.

Gráfico 2. Aproximadamente, ¿cuántas viviendas destinadas a alquiler comercializa o gestiona su agencia a lo largo de un año? Datos del total de la muestra y desagregados Euskadi vs resto del Estado



Fuente: Encuesta a inmobiliarias. Observatorio Vasco de la Vivienda. Elaboración propia

En los rangos de gestión de mayor magnitud, el 30,4 % de las inmobiliarias del Estado gestiona entre 25 y 49 viviendas en alquiler por año mientras que solo representan el 7,7% de las inmobiliarias vascas consultadas.

Por su parte, las agencias que gestionan 50 o más viviendas en alquiler por año representan el 19,6 % del total en el resto del Estado, frente al 3,8 % en Euskadi.

3. Oferta previa a personas de la base de datos

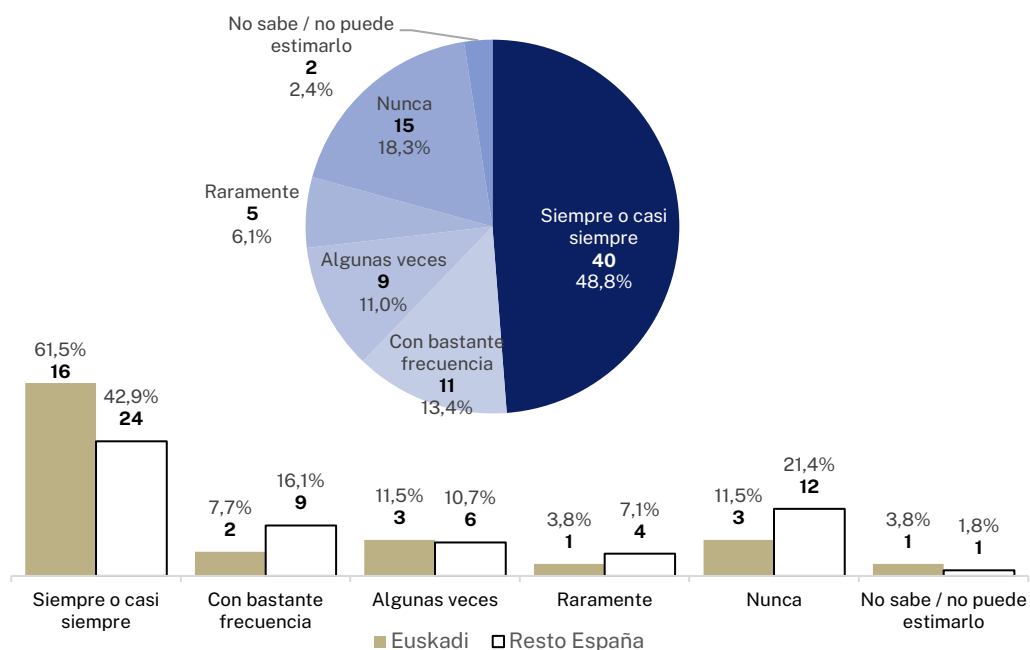
En el conjunto de las 82 inmobiliarias de todo el Estado consultadas, casi la mitad de las agencias, el 48,8 %, ofrece siempre o casi siempre las viviendas primero a personas incluidas en su base de datos antes de publicarlas en canales abiertos. Si se añade el 13,4 % que lo hace con bastante frecuencia, esta práctica alcanza al 62,2 % del total de las inmobiliarias españolas encuestadas. En sentido contrario, el 18,3 % de las inmobiliarias afirma no realizar esta práctica de gestión nunca y el 6,1 % raramente.

Hay que subrayar que esta práctica de ofrecer siempre o casi siempre las viviendas primero a personas incluidas en su base de datos antes de publicarlas en canales abiertos es más habitual en Euskadi: el 61,5 % la realiza siempre o casi siempre y el 7,7 % con bastante frecuencia. Por tanto, 7 de cada 10 inmobiliarias vascas realiza habitualmente esta práctica que supone no publicar la información de forma abierta en anuncios.

En el resto de España esta práctica que realizan las inmobiliarias en la gestión de la oferta de las viviendas en alquiler es también mayoritaria pero menos habitual: el 42,9 %, ofrece siempre o casi siempre las viviendas primero a personas incluidas en su base de datos antes de publicarlas en canales abiertos. y el 16,1 % con bastante frecuencia. De forma que 6 de cada 10 inmobiliarias optan por este tipo de práctica.

Las inmobiliarias que manifiestan que “nunca” ofrecen sus viviendas a personas en listas previas y publican la totalidad de su oferta en anuncios tiene más peso en el resto de España, con un 21,4 %, que, en Euskadi, con un 11,5 %.

Gráfico 3. Cuando una vivienda entra en su cartera para alquiler, ¿con qué frecuencia se ofrece primero a personas que ya figuran en su base de datos o lista de demandantes antes de publicarla en portales inmobiliarios u otros canales abiertos? Datos del total de la muestra y desagregados Euskadi vs resto del Estado



Fuente: Encuesta a inmobiliarias. Observatorio Vasco de la Vivienda. Elaboración propia

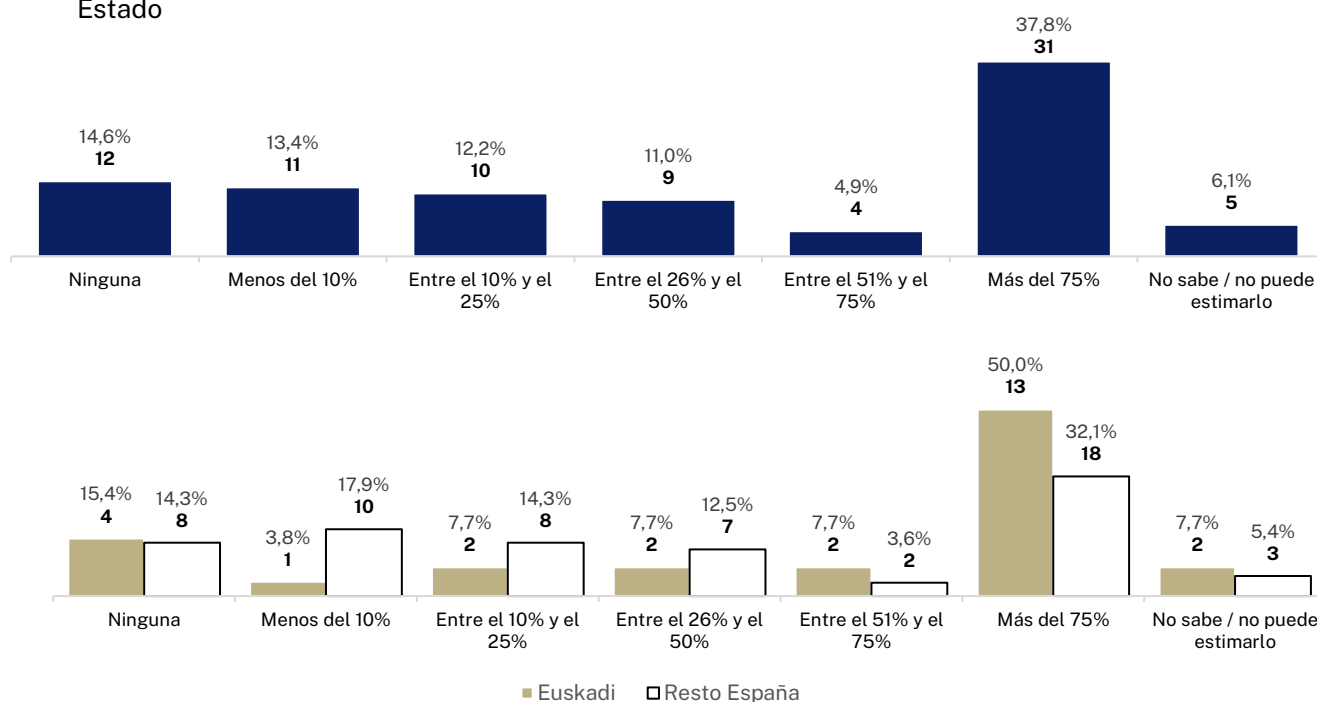
4. Porcentaje de viviendas alquiladas sin publicación en portales

Otro de los resultados más relevantes del estudio es la **amplitud o intensidad en términos del porcentaje que suponen estas viviendas no publicadas sobre el total de la cartera de viviendas de las inmobiliarias en Euskadi.**

Entre el conjunto de las 82 inmobiliarias encuestadas, la categoría más frecuente es la de las agencias que declaran que más del 75 % de las viviendas gestionadas se alquila sin llegar a publicarse: supone el 37,8 % del total.

En Euskadi esta pauta es más acusada: el 50,0 % de las inmobiliarias en Euskadi señala que más del 75 % de las viviendas se alquila sin publicación y el 7,7 % sitúa la proporción entre el 51 % y el 75 %. En el resto de España los porcentajes equivalentes son del 32,1 % y del 3,6 %, respectivamente.

Gráfico 4. Oferta que no llega a publicarse. Aproximadamente, ¿qué porcentaje de las viviendas de alquiler que gestiona su agencia se alquila sin haber llegado a publicarse en portales inmobiliarios? Datos del total de la muestra y desagregados Euskadi vs resto del Estado



Fuente: Encuesta a inmobiliarias. Observatorio Vasco de la Vivienda. Elaboración propia

5. La tendencia en el volumen de viviendas en alquiler gestionadas sin publicación

Según los resultados de la encuesta se deduce una tendencia a la mayor incidencia de esta práctica en los últimos años. En términos generales se aprecia un aumento en el porcentaje de viviendas en alquileradas sin publicar, tanto en Euskadi como en resto de CCAA estudiadas.

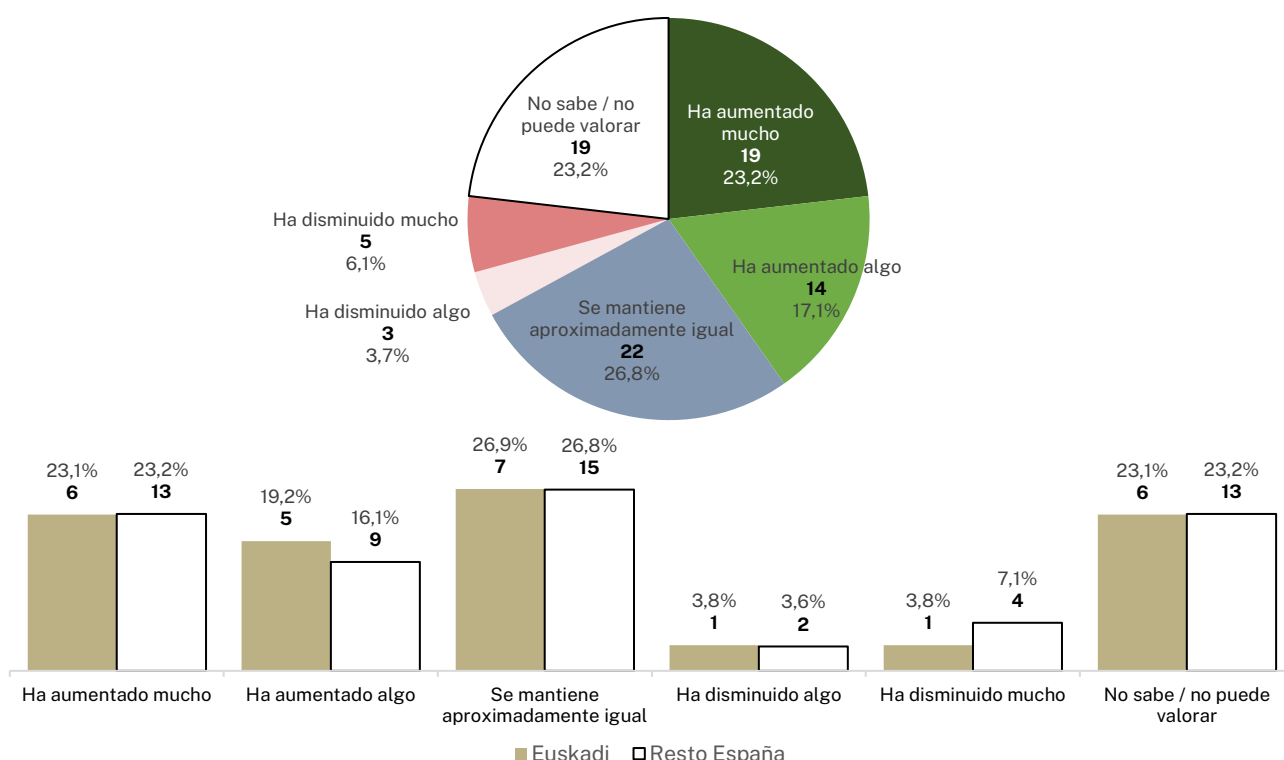
Entre el conjunto de las 82 inmobiliarias consultadas, el 40,3 % de las agencias considera que la proporción de viviendas comercializadas sin publicación ha aumentado en los dos últimos años:

- El 23,2 % de las inmobiliarias consultadas señala que ha aumentado mucho
- El 17,1 % de las inmobiliarias que ha aumentado algo.

Por su parte, el 26,8 % de las inmobiliarias consultadas considera que apenas ha habido variación en los últimos años.

Los resultados en Euskadi y en el resto de España son semejantes y coinciden en identificar una tendencia al aumento en el porcentaje de viviendas en alquileradas sin publicar. En Euskadi, el 42,3 % de las inmobiliarias aprecia un aumento de esta práctica, en el resto de España, este porcentaje se sitúa en el 39,3 % de las inmobiliarias consultadas.

Gráfico 5. En los últimos dos años, ¿diría que ha aumentado o disminuido la proporción de viviendas en alquiler que se comercializan sin llegar a publicarse? Datos del total de la muestra y desagregados Euskadi vs resto del Estado



Fuente: Encuesta a inmobiliarias. Observatorio Vasco de la Vivienda. Elaboración propia

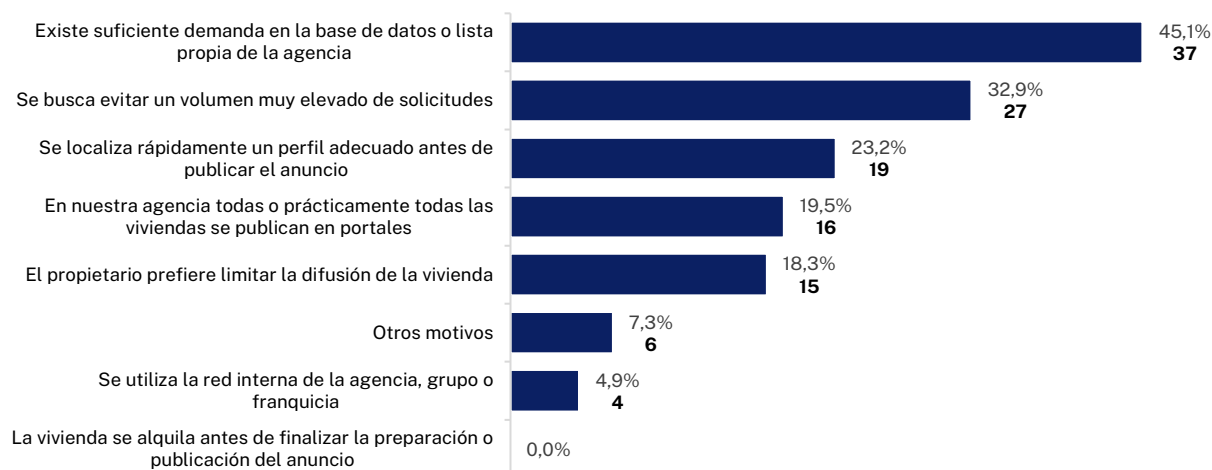
6. Motivos para no publicar una vivienda

Entre el conjunto de las agencias inmobiliarias consultadas, el **motivo citado con mayor frecuencia para no publicar inicialmente una vivienda es la existencia de demanda suficiente en la base de datos o lista propia de la agencia**, señalado por el 45,1 % del total. Le sigue la intención de evitar un volumen muy elevado de solicitudes, con el 32,9 % de las inmobiliarias que citan este motivo. La localización rápida de un perfil adecuado antes de publicar el anuncio aparece en el 23,2 % de las respuestas y la preferencia del propietario por limitar la difusión, en el 18,3 %.

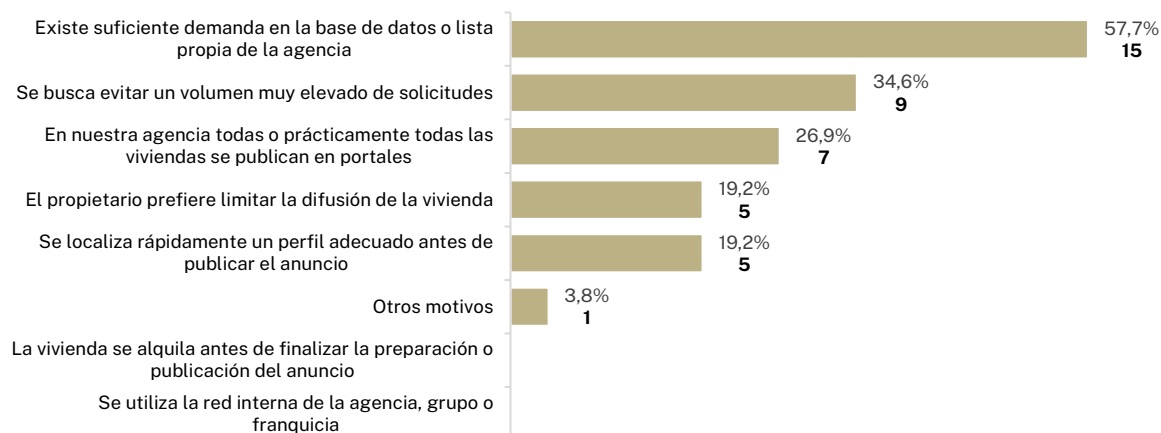
Entre los motivos que citan las inmobiliarias de Euskadi también destaca especialmente la **demandas disponible en la base propia como factor clave que explica la no publicación de anuncios** y es mencionada por el 57,7 % de las inmobiliarias vascas, frente al 39,3 % del resto de España. Por tanto, la notable demanda existente en Euskadi supone que cerca de 6 de cada 10 inmobiliarias vascas opten por no publicar las ofertas. Otros motivos como evitar un volumen elevado de solicitudes presenta porcentajes similares: 34,6 % en Euskadi y 32,1 % en el resto.

La localización rápida de un perfil adecuado se menciona algo menos en Euskadi, con un 19,2 %, que en el resto de CCAA, con un 25,0 %. El 26,9 % de las agencias de Euskadi indica que todas o casi todas sus viviendas se publican, frente al 16,1 % del resto de España.

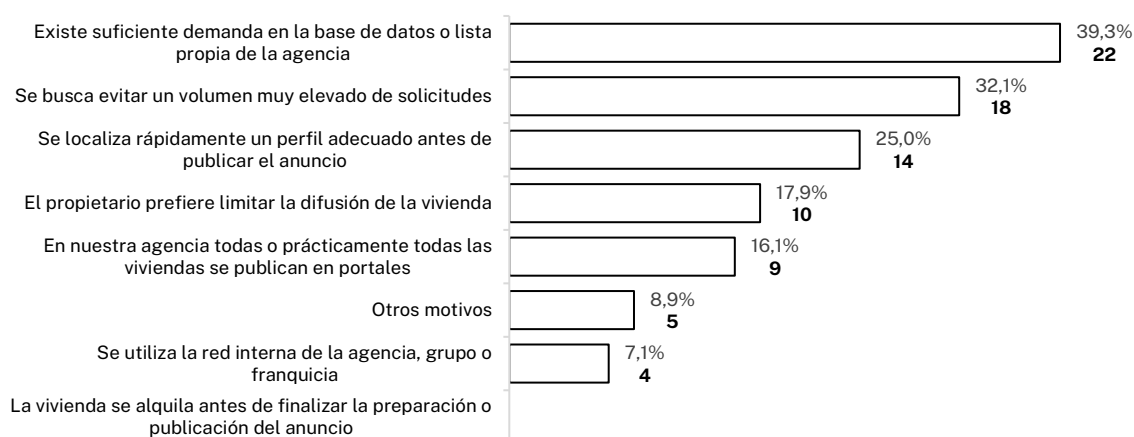
Gráfico 6. Motivos para no publicar una vivienda. Cuando una vivienda se alquila sin llegar a publicarse en portales inmobiliarios, ¿cuáles suelen ser los principales motivos?



Euskadi



Resto España



Fuente: Encuesta a inmobiliarias. Observatorio Vasco de la Vivienda. Elaboración propia

7.- Similitudes y características diferenciales entre las viviendas que no se publican y las que llegan a publicarse

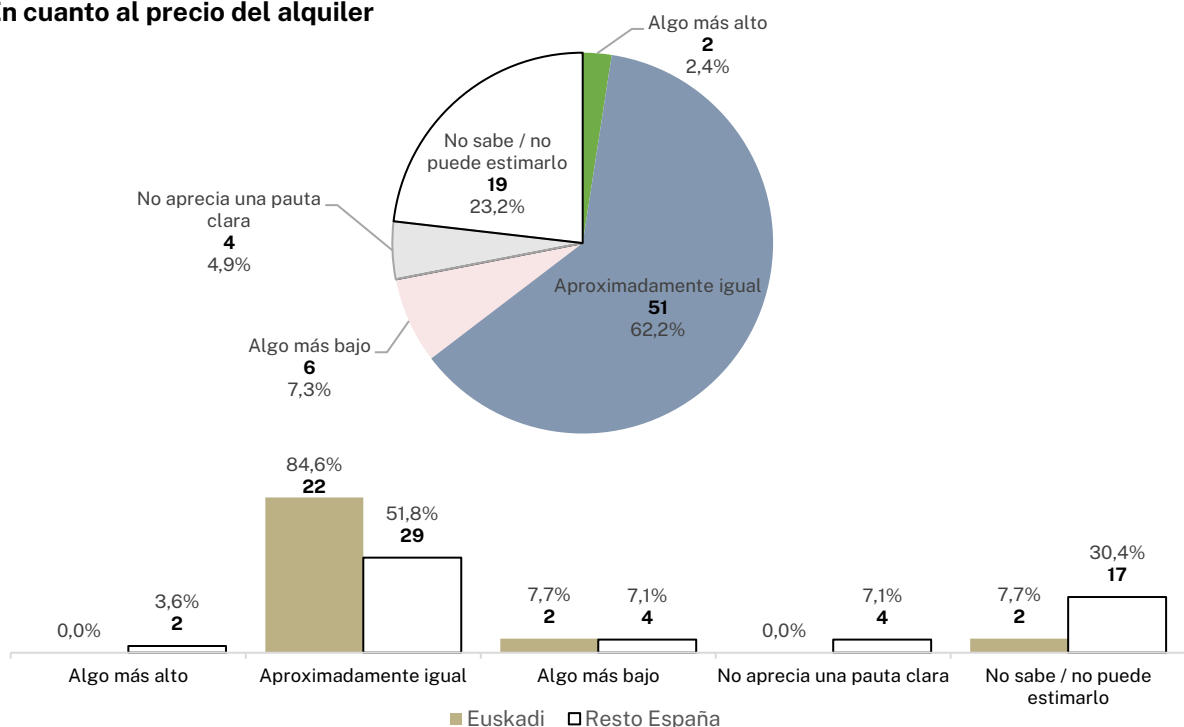
7.1. Precio de las viviendas alquiladas directamente sin publicación

No se aprecia que exista una diferencia considerable en el precio de las viviendas alquiladas directamente sin necesidad de publicarlas, respecto a las viviendas que son publicadas. De este modo, en el conjunto de las 82 inmobiliarias consultadas en todo el Estado, el 62,2 % considera que el alquiler es aproximadamente igual en ambos casos. El 7,3 % de las inmobiliarias lo percibe algo más bajo en las alquiladas sin publicación y el 2,4 % algo más alto.

En Euskadi, se constata también que una gran mayoría de inmobiliarias indica que los precios son similares entre las viviendas anunciadas y las que se alquilan sin ser publicadas. Así lo indicada el 84,6 % de las inmobiliarias de Euskadi consultadas, porcentaje superior al recogido en el caso de las inmobiliarias del resto del Estado (51,8%). El porcentaje de las inmobiliarias que señala que las viviendas alquiladas directamente sin publicación presentan un precio algo más bajo es similar en ambos ámbitos, 7,7 % y 7,1 %.

Gráfico 7. En comparación con viviendas similares que sí llegan a publicarse en portales inmobiliarios, ¿cómo son, en términos generales, las viviendas que se alquilan directamente sin publicación?

En cuanto al precio del alquiler



Fuente: Encuesta a inmobiliarias. Observatorio Vasco de la Vivienda. Elaboración propia

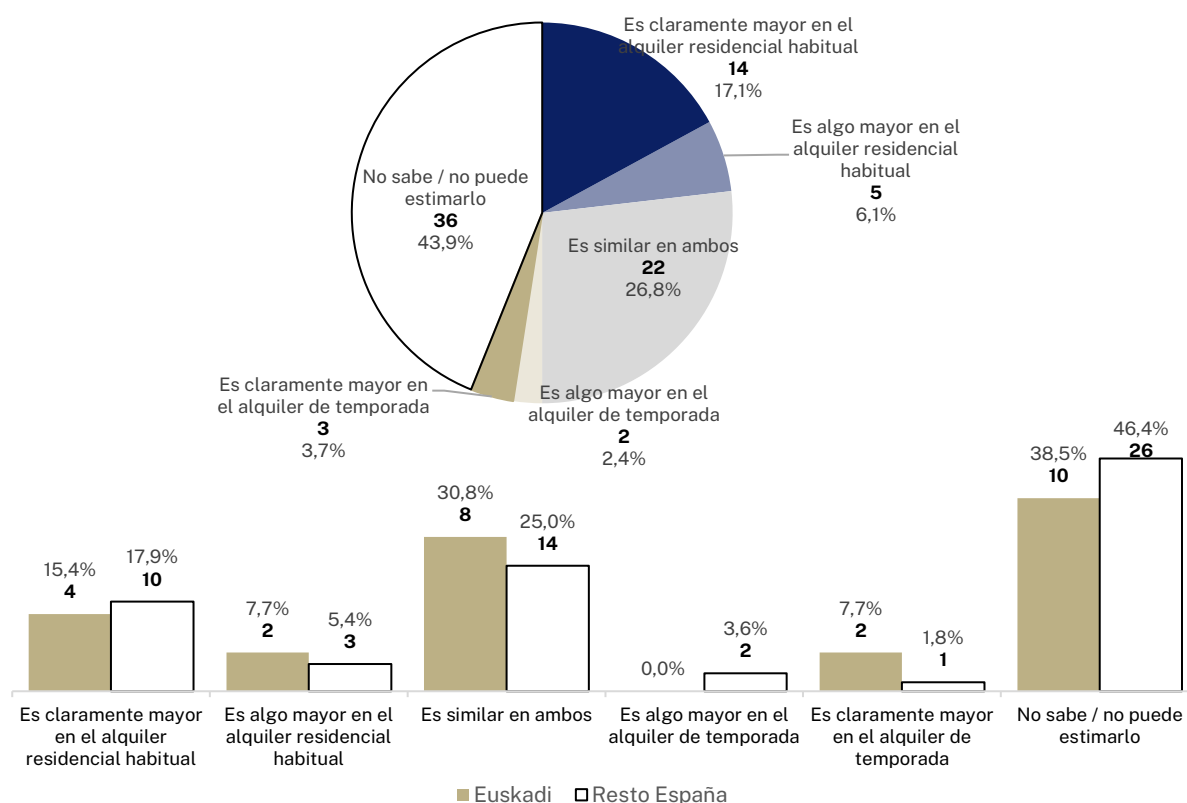
7.2. Proporción de viviendas que se alquilan sin publicarse. Diferencias según el tipo de alquiler

La respuesta más frecuente entre el conjunto de las 82 inmobiliarias encuestadas es la falta de información para estimar diferencias en el porcentaje de viviendas que no se publican entre el alquiler residencial habitual y el de temporada: el 43,9 % no sabe o no puede valorarlo.

Adicionalmente, el 26,8 % de las inmobiliarias considera que la proporción de viviendas alquiladas sin publicación es similar en ambos tipos. Solamente el 23,2 % de las inmobiliarias consultadas cree que esta práctica de no publicar las viviendas es mayor en el alquiler residencial habitual, sumando el 17,1 % que indica que es claramente mayor y el 6,1 % que señala que es algo mayor.

Las diferencias territoriales son moderadas. En Euskadi, el 30,8 % de las inmobiliarias consultadas aprecia una proporción similar de viviendas que no se publican entre el alquiler residencial habitual y el de temporada de viviendas, mientras que el 23,1 % aprecia una mayor presencia en el alquiler residencial habitual. En el resto de España, los porcentajes no muestran diferencias significativas

¿Diría que la proporción de viviendas que se alquilan sin publicarse es diferente según el tipo de alquiler?



Fuente: Encuesta a inmobiliarias. Observatorio Vasco de la Vivienda. Elaboración propia

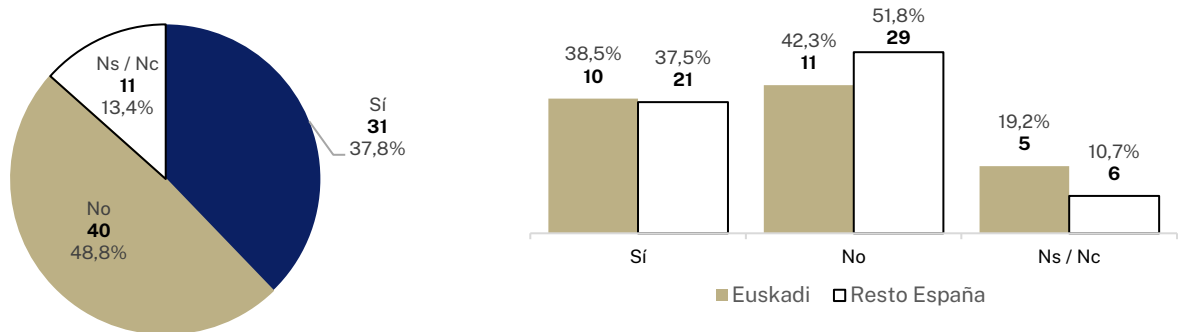
8. Prácticas en la gestión de los listados de demandantes

El 37,8 % del conjunto de inmobiliarias encuestadas afirma que contabilizaba el número de llamadas por anuncio antes de adoptar una gestión basada en listados de demandantes o entrevistas previas. El 48,8 % responde que no lo hacía y el 13,4 % no sabe o no contesta.

La proporción de respuestas afirmativas es prácticamente idéntica en Euskadi y en el resto de España: 38,5 % y 37,5 %.

Gráfico 8. En caso de que gestionen la oferta residencial a partir de listados de demandantes o de entrevistas previas:

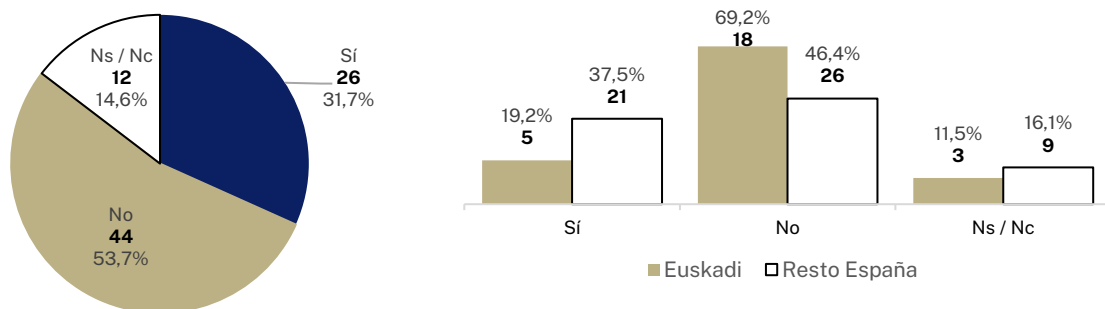
a) ¿Contabilizaban un número de llamadas por anuncio antes de tomar esta decisión?



Fuente: Encuesta a inmobiliarias. Observatorio Vasco de la Vivienda. Elaboración propia

En el conjunto de encuestas realizadas, el 31,7 % del total considera que la gestión personalizada responde a mejorar la eficiencia, evitar la sobresaturación de los anuncios y facilitar las visitas. El 53,7 % no identifica esta motivación y el 14,6 % no sabe o no contesta. En Euskadi esta motivación asociada a la eficiencia alcanza una importancia relativa inferior (19,2 %), mientras que en el resto de España es superior (37,5 %).

b) ¿La motivación para hacer una gestión personalizada en lugar de publicar el anuncio responde a mejorar la eficiencia de la gestión y no “sobresaturar” cada anuncio y hacer más viable las visitas?



Fuente: Encuesta a inmobiliarias. Observatorio Vasco de la Vivienda. Elaboración propia

9. Conclusiones

El informe analiza las prácticas de intermediación en el mercado del alquiler residencial a partir de una encuesta realizada en septiembre de 2026 a 82 agencias inmobiliarias: 26 con actividad en la Comunidad Autónoma de Euskadi y 56 en otras Comunidades Autónomas.

Su propósito no es cuantificar toda la oferta existente, sino conocer cómo se captan y comercializan las viviendas y, en particular, aproximarse a aquella parte del mercado que se resuelve mediante bases de datos, contactos previos o gestiones directas, sin llegar a aparecer en los portales inmobiliarios.

En todo caso, hay que subrayar que, dado el tamaño de la muestra, no se trata de un estudio estadístico, sino que los resultados deben interpretarse como tendencias y percepciones del sector, especialmente útiles para comprender mecanismos que las estadísticas basadas únicamente en anuncios no alcanzan a observar.

A continuación, se resumen los principales del estudio. Deben contextualizarse en el marco de un mercado del alquiler sometido a una intensa presión de la demanda, con dificultades de acceso y una oferta disponible que continúa siendo insuficiente en numerosos municipios de Euskadi. Las políticas públicas vascas están tratando de intervenir simultáneamente sobre la oferta y la demanda, pero el acceso efectivo a una vivienda depende también de cómo circula la información y de qué parte de la oferta llega realmente al mercado.

- 1- **La oferta de vivienda anunciada representa solo una parte de la oferta real de las inmobiliarias que intermedian en el mercado de alquiler tanto en Euskadi como en el resto de CCAA.** El principal resultado del estudio es la constatación de que una proporción relevante de las viviendas en alquiler no alcanza a publicitarse a través de los portales inmobiliarios. Por tanto, el volumen de anuncios disponibles en un momento determinado no refleja necesariamente toda la actividad del mercado, sino únicamente la parte de la oferta que no ha encontrado previamente una persona arrendataria.
- 2- **En Euskadi, la intermediación se apoya especialmente en relaciones y contactos previos.** El 61,5 % de las inmobiliarias vascas ofrece siempre o casi siempre las viviendas a personas incluidas en sus bases de datos antes de publicarlas, y otro 7,7 % lo hace con bastante frecuencia. En conjunto, alrededor de siete de cada diez agencias recurren habitualmente a este procedimiento, una proporción superior a la observada en el resto del Estado.

3. **La oferta no publicada no constituye una práctica marginal.** La mitad de las agencias de Euskadi afirma que más del 75 % de las viviendas de alquiler que gestiona se adjudica sin haber sido anunciada. Si se incorpora el tramo comprendido entre el 51 % y el 75 %, cerca de seis de cada diez inmobiliarias vascas que intermedian en el mercado de alquiler gestionan fuera de los portales inmobiliarias más de la mitad de su cartera de alquiler.
4. **Esta forma de comercialización parece estar ganando terreno.** El 42,3 % de las agencias vascas considera que la proporción de viviendas alquiladas sin publicación ha aumentado durante los dos últimos años. No se trata, por tanto, únicamente de una práctica consolidada, sino de una tendencia que podría estar intensificándose a medida que crece la demanda y se acortan los tiempos necesarios para encontrar una persona arrendataria.
5. **La elevada demanda es el verdadero motor de este mercado anticipado.** El 57,7 % de las inmobiliarias de Euskadi señala que dispone de suficiente demanda en su propia base de datos, frente al 39,3 % de las agencias del resto del Estado. Cuando una vivienda puede encontrar destinatario mediante una llamada o un contacto directo, la publicación deja de ser un paso imprescindible en el proceso de comercialización.
6. **Las agencias vascas que gestionan alquiler son, en general, de pequeña dimensión.** La mitad comercializa menos de diez viviendas al año y el 38,5 % gestiona entre diez y veinticuatro. En consecuencia, casi nueve de cada diez no superan las veinticuatro operaciones anuales. Se configura así un mercado atomizado, formado por operadores con carteras reducidas, pero con redes de contactos capaces de absorber rápidamente la escasa oferta que reciben.
7. **Una gran mayoría de inmobiliarias vascas indica que los precios son similares entre las viviendas anunciadas y las que se alquilan sin ser publicadas.** Así lo indicaba el 84,6 % de las inmobiliarias de Euskadi consultadas. El 88,5 % de las inmobiliarias vascas considera que el precio de las viviendas comercializadas sin anuncio es aproximadamente igual al de otras viviendas similares publicadas en portales. Solo el 7,7 % de las inmobiliarias aprecia precios algo inferiores en las viviendas anunciadas y el 3,8 % los considera algo superiores. La intermediación directa agiliza la operación, pero no introduce, con carácter general, un segmento de precios diferente.

8. **La gestión directa de las demandas sin llegar a anunciar las viviendas también responde a la necesidad de administrar la presión de la demanda.** El 34,6 % de las agencias vascas menciona como motivo para no publicar la conveniencia de evitar un volumen excesivo de solicitudes. Se trataría de una respuesta operativa o de gestión a un mercado en el que un solo anuncio puede generar más contactos, visitas y candidaturas de las que la agencia puede gestionar razonablemente.
9. **No hay evidencia suficiente para atribuir esta práctica a una modalidad concreta de alquiler.** En la CAE, el 30,8 % de las inmobiliarias considera que la proporción de viviendas no publicadas es similar en el alquiler habitual y en el de temporada, mientras que el 23,1 % la percibe mayor en el alquiler residencial habitual.
10. Finalmente, **la principal consecuencia trasciende la actividad de las inmobiliarias y afecta al acceso a la vivienda.** En un mercado con oferta escasa, figurar en una base de datos, haber mantenido una entrevista previa o disponer de contactos con una agencia puede determinar el acceso a oportunidades que nunca se hacen públicas. El estudio revela, por ello, una dimensión poco visible de la tensión residencial: junto al problema de cuántas viviendas se ofrecen y a qué precio, aparece el de quién recibe la información y tiene la posibilidad efectiva de competir por ellas.