ANÁLISIS DE MERCADO · INSIDE AIRBNB · JUNIO DE 2026

Rentabilidad del alquiler turístico legal en Barcelona

Quedan 29 meses de licencia HUTB. Esta es la pregunta que decide dónde ponerlos: ¿en qué barrios renta de verdad un piso turístico legal, y en cuáles solo lo parecía?

Fuentes · Inside Airbnb, snapshot de Barcelona del 25 de junio de 2026 (15.293 anuncios)
Cartografía de barrios y distritos · Ajuntament de Barcelona vía bcn-geodata

LA PREGUNTA DE NEGOCIO

¿Dónde concentrar las licencias que quedan antes de noviembre de 2028?

El 24 de noviembre de 2028 se extinguen todas las licencias HUTB de Barcelona: el Plan Especial no las renueva y el Tribunal Constitucional avaló la medida. Una gestora de alquiler turístico tiene que decidir hoy en qué pisos invierte reforma, captación y equipo — y de cuáles conviene salir antes. Esa decisión se toma con una cifra: cuánto renta al año un piso HUTB en cada barrio.

15.293
ANUNCIOS ACTIVOS
EN BARCELONA

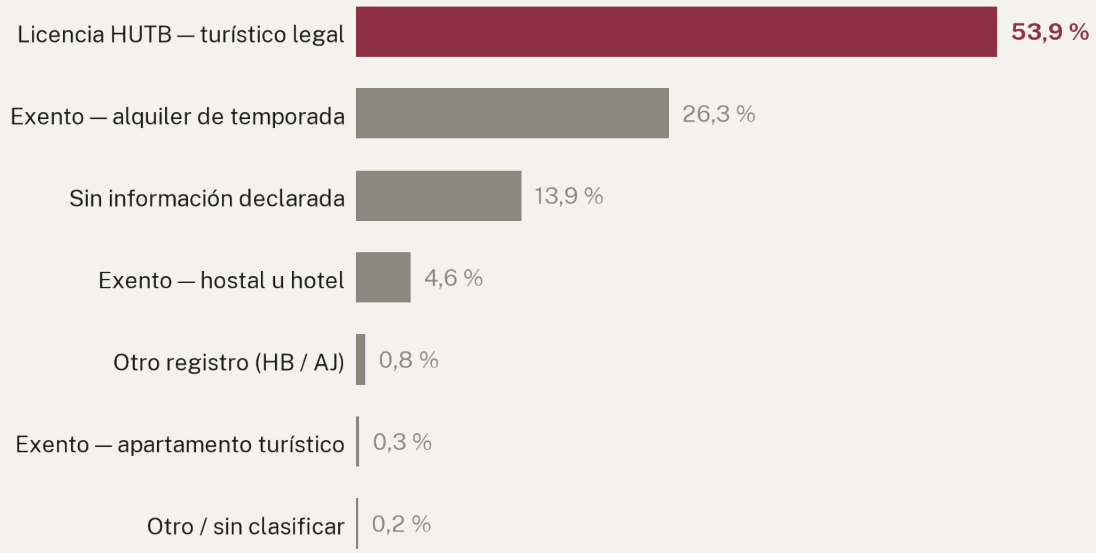
6.520
PISOS HUTB CON DATO
USABLE PARA EL ANÁLISIS

57 %
DEL UNIVERSO SE DESCARTA POR
PRECIO, LICENCIA O TIPO DE ALOJAMIENTO

242 M$
INGRESO ANUAL ESTIMADO
DEL MERCADO HUTB LEGAL

Solo la mitad del mercado opera con licencia turística

De los 13.355 anuncios con precio publicado, la HUTB cubre menos de la mitad. La segunda categoría ya no es la ilegalidad: es el alquiler de temporada.



LO QUE ESTO SIGNIFICA

El 25,4 % del mercado ya se ha movido al alquiler de temporada, una figura que 2028 no toca. No es una hipótesis de futuro: es una práctica extendida y validada por una cuarta parte de los anuncios.

El 48,7 % con HUTB es el que desaparece — 7.195 anuncios, y el objeto de todo lo que sigue.

El 19,9 % sin información declarada no es necesariamente irregular: Airbnb no obliga a mostrar el número de registro en todos los formatos de anuncio.

Qué mide exactamente el ingreso anual estimado

LA FÓRMULA DEL PANEL

precio por noche × (365 − noches disponibles)

QUÉ SEÑALA Y QUÉ NO

Señala el techo de ingreso bruto de un piso: lo que entraría si cada noche bloqueada en el calendario fuese una noche vendida.

No es beneficio: no descuenta gestión, limpieza, comisión de plataforma ni impuestos.

No es ocupación real: el calendario no distingue una noche vendida de una noche que el anfitrión ha bloqueado, o de un anuncio abandonado con el calendario cerrado.

UN CASO REAL

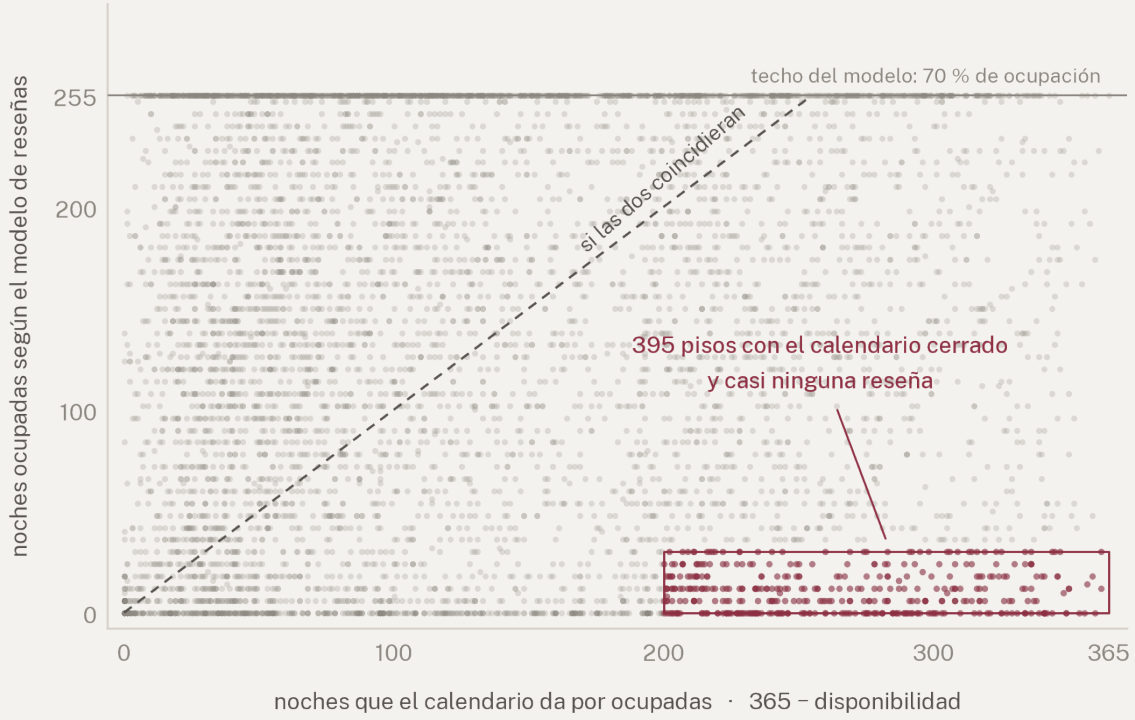
Un ático en Sarrià

Precio por noche	**451 $**
Noches disponibles en el año	**31**
Noches que el calendario da por vendidas	**334**
Ingreso anual según la fórmula	**150.634 $**
Reseñas en los últimos 12 meses	**0**
Última reseña recibida	**abril de 2024**

Ese piso, él solo, colocó a Sarrià como el barrio más rentable de Barcelona. La métrica no está mal calculada: está midiendo otra cosa.

Un calendario cerrado no es un piso lleno

Inside Airbnb publica una segunda estimación de ocupación construida a partir del ritmo de reseñas, no del calendario. Comparadas piso a piso, las
dos apenas se parecen.



QUÉ CORRIGE

Detecta el piso que figura como ocupado sin que nadie se aloje en él. 395 pisos HUTB — el 6,0 % — tienen el calendario cerrado más de 200 noches y prácticamente ninguna reseña; 129 no han recibido ni una en doce meses. Bajo la fórmula del panel aportan 29,5 M$ al año, el 12,1 % de todo el mercado; bajo el modelo de reseñas, 1,3 M$.

QUÉ NO CORRIGE

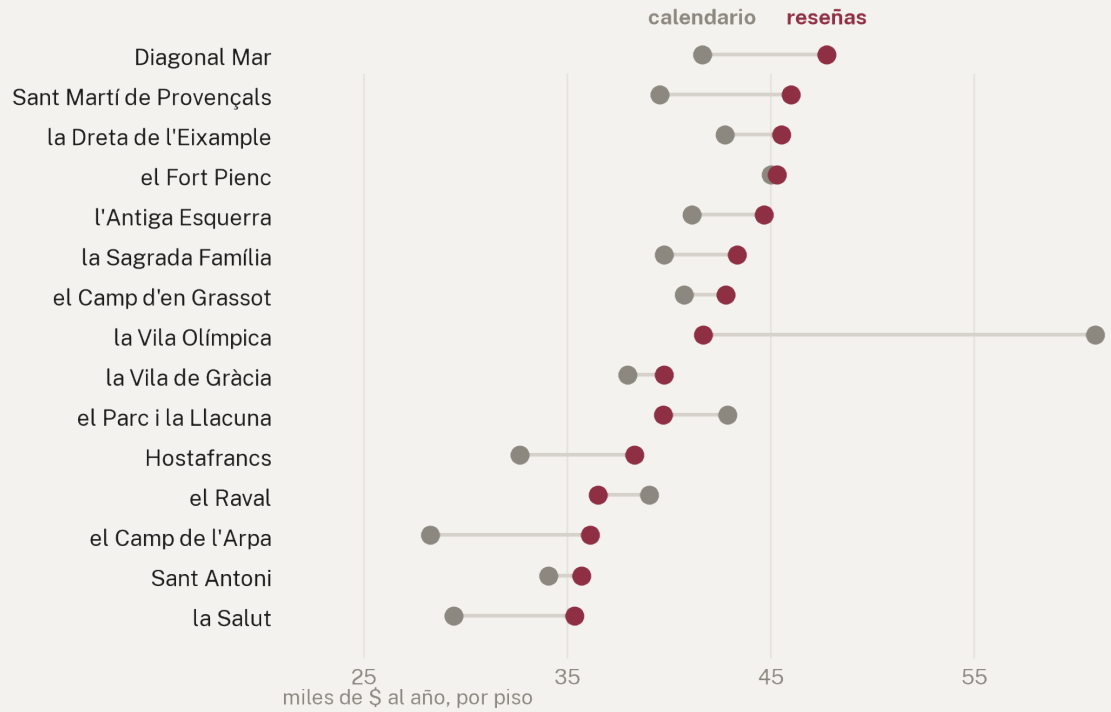
El modelo topa la ocupación en el 70 % del año, así que **subestima a los mejores**. Tampoco ve las reservas sin reseña, ni las de otros canales — Booking, agencia, contacto directo. Sirve para ordenar barrios, no para auditar un piso.

Correlación entre las dos estimaciones de noches ocupadas: **0,15**

EL EFECTO DEL AJUSTE

En total dan casi lo mismo. Barrio a barrio, no.

El mercado HUTB entero suma 244,0 M$ con el calendario y 241,5 M$ con las reseñas: un 1 % de diferencia. El agregado coincide; el reparto entre
barrios cambia por completo.



LOS TRES MOVIMIENTOS

la Vila Olímpica cae de 60.926 $ a 41.672 $ por piso — de segundo barrio de Barcelona a octavo. Sus 65 pisos tienen el calendario muy cerrado y una demanda de reseñas discreta.

Hostafrancs sube de 32.674 $ a 38.308 $ y gana 21 puestos. Calendarios abiertos, reseñas altas: se vendía más de lo que el panel dejaba ver.

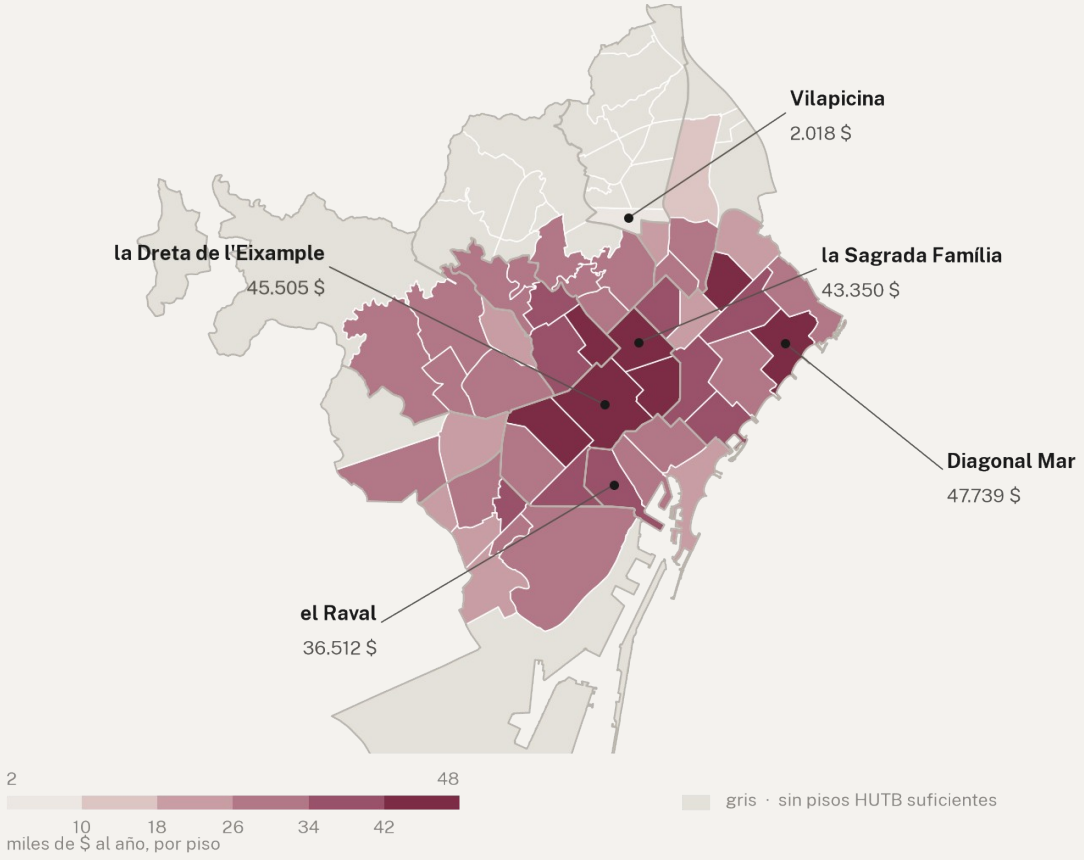
la Dreta de l'Eixample apenas se mueve — 42.742 $ frente a 45.505 $. Con 1.081 pisos, el ruido de un anuncio suelto no llega a mover la media.

Correlación de rangos entre las dos clasificaciones de barrio: **0,31**

EL MAPA

Dónde renta un piso HUTB en Barcelona

Ingreso anual estimado por piso con licencia HUTB y vivienda entera, corregido con el modelo de reseñas. 48 barrios con 5 pisos o más.



LOS DIEZ PRIMEROS

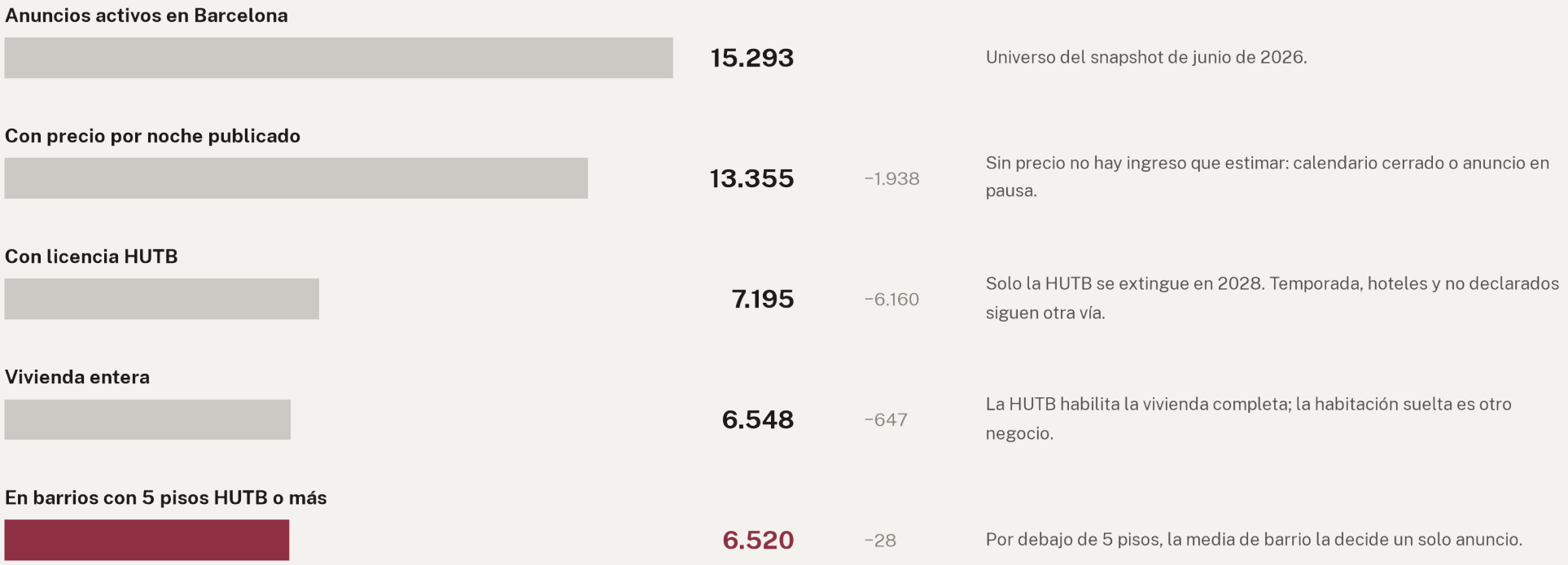
		$ / AÑO	PISOS
1	**Diagonal Mar**	**47.739**	73
2	**Sant Martí de Provençals**	**45.970**	11
3	**la Dreta de l'Eixample**	**45.505**	1.081
4	el Fort Pienc	**45.311**	238
5	l'Antiga Esquerra	**44.671**	378
6	la Sagrada Família	**43.350**	559
7	el Camp d'en Grassot	**42.777**	123
8	la Vila Olímpica	**41.672**	65
9	la Vila de Gràcia	**39.744**	461
10	el Parc i la Llacuna	**39.699**	85

Mediana de los 48 barrios: 31.967 $. Entre el primero y el último hay una diferencia de 23 veces.

EL EMBUDO

De 15.293 anuncios a 6.520 pisos comparables

Ningún filtro es silencioso: cada descarte lleva su motivo al lado.

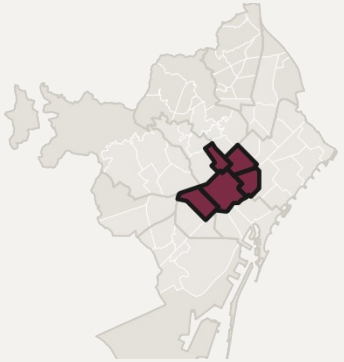


Los 13 barrios descartados por tener menos de cinco pisos HUTB suman 28 anuncios entre todos: ninguno mueve el resultado.

Tres grupos, tres mecanismos distintos

No todos los barrios que rinden lo hacen por lo mismo — y no todos los que parecían rendir, rendían.

Motor del Eixample

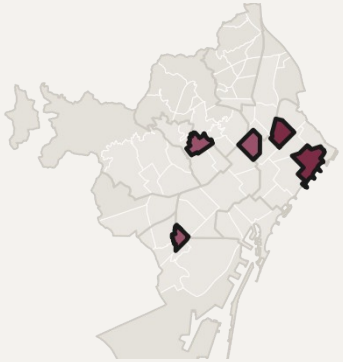


Volumen alto y rendimiento alto a la vez. Cinco barrios contiguos concentran 2.379 pisos HUTB con una media de 44.700 $ al año por piso.

CONFIRMADO POR LAS DOS MÉTRICAS

la Dreta de l'Eixample · el Fort Pienc · l'Antiga Esquerra · la Sagrada Família · el Camp d'en Grassot

Nichos al alza

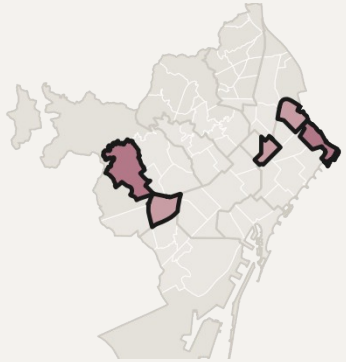


Barrios que el panel infravaloraba: calendarios abiertos pero demanda real alta. Menos pisos, pero rendimiento por piso comparable al del Eixample.

A ESCALA REDUCIDA — DE 11 A 124 PISOS

Diagonal Mar · Sant Martí de Provençals · Hostafrancs · el Camp de l'Arpa · la Salut

Trampas del calendario



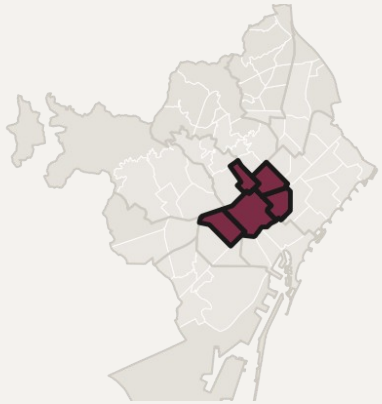
Los cinco barrios que más caen al corregir. Su posición previa se apoyaba en pisos con el calendario
cerrado y sin reseñas.

MECANISMO DISTINTO — ARTEFACTO DE MEDICIÓN

el Besòs i el Maresme · Sarrià · el Clot · les Corts · la Verneda

Escala y rendimiento, en el mismo sitio

Cinco barrios contiguos, 2.379 pisos HUTB, y ninguno baja de 42.700 $ al año por piso. Las dos métricas coinciden en todos ellos.



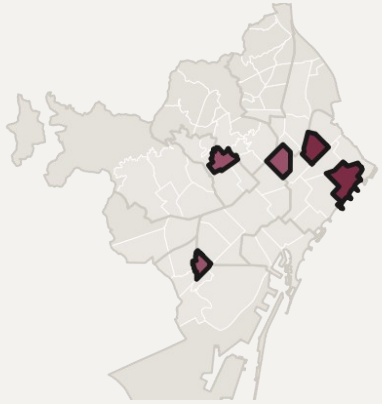
Cinco barrios contiguos entre el Eixample y Gràcia.

BARRIO	PISOS	$ / AÑO CALENDARIO	$ / AÑO RESEÑAS	PUESTO CORREGIDO	RESEÑAS AL MES
la Dreta de l'Eixample	1.081	42.742	**45.505**	3.º	2,13
el Fort Pienc	238	45.016	**45.311**	4.º	2,27
l'Antiga Esquerra	378	41.133	**44.671**	5.º	2,22
la Sagrada Família	559	39.744	**43.350**	6.º	2,27
el Camp d'en Grassot	123	40.723	**42.777**	7.º	2,70

Qué hacer con esto. Es el bloque donde la retención de licencia rinde más por euro de esfuerzo: mucho inventario, rendimiento alto y una media estable que no depende de unos pocos anuncios. La Dreta de l'Eixample por sí sola concentra 1.081 pisos con 45.505 $ de media.

Lo que el panel infravaloraba

Calendarios más abiertos, pero reseñas por encima de la media: se vendían más noches de las que el panel dejaba ver. Suben entre 8 y 26 puestos al corregir.



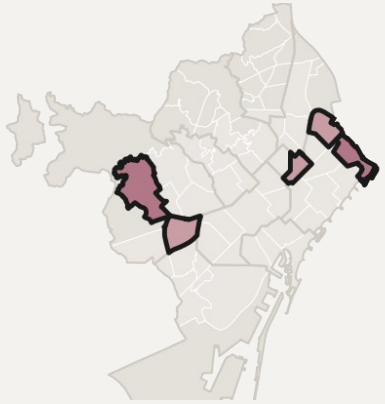
Repartidos entre Sant Martí, Sants-Montjuïc y Gràcia.

BARRIO	PISOS	$ / AÑO CALENDARIO	$ / AÑO RESEÑAS	PUESTO CORREGIDO	RESEÑAS AL MES
Diagonal Mar	73	41.615	**47.739**	1.º	1,78
Sant Martí de Provençals	11	39.515	**45.970**	2.º	2,50
Hostafrancs	95	32.674	**38.308**	11.º	2,52
el Camp de l'Arpa	124	28.268	**36.094**	13.º	2,21
la Salut	21	29.388	**35.345**	15.º	2,33

Qué hacer con esto. Son las oportunidades de captación con menos competencia por licencia. Cuidado con el tamaño: Sant Martí de Provençals son 11 pisos y la Salut 21 — la media es real pero se sostiene sobre poca base. Diagonal Mar, con 73 pisos y 47.739 $, es el más sólido del grupo y el primero de toda la ciudad.

Los barrios que solo lo parecían

Los cinco que más puestos pierden al corregir la ocupación. En todos ellos, la posición anterior descansaba sobre pisos con el calendario cerrado y
sin reseñas.



Sarrià, les Corts y el eje del Clot y la Verneda.

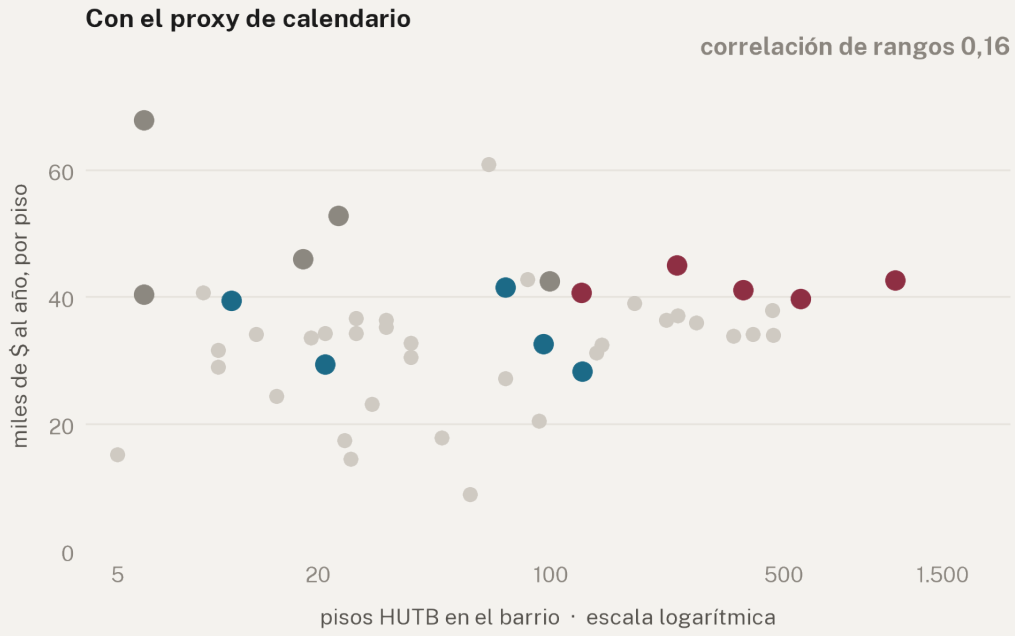
BARRIO	PISOS	$ / AÑO CALENDARIO	$ / AÑO RESEÑAS	PUESTO CORREGIDO	RESEÑAS AL MES
el Besòs i el Maresme	23	52.816	**31.573**	25.º	2,02
Sarrià	6	67.870	**26.100**	36.º	1,86
el Clot	18	46.080	**25.392**	39.º	1,47
les Corts	99	42.582	**24.175**	41.º	1,63
la Verneda	6	40.438	**20.101**	44.º	1,58

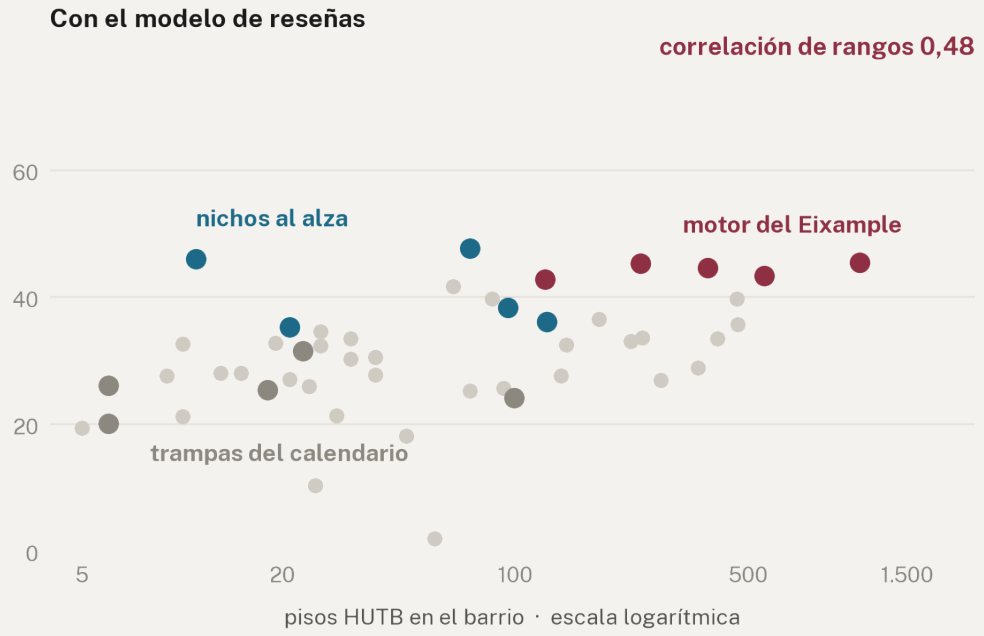
Qué hacer con esto. Sarrià encabezaba la ciudad con 67.870 $ por piso. Son 6 anuncios, y uno solo — un ático a 451 $ la noche con el calendario cerrado y la última reseña en abril de 2024 — aportaba 150.634 $ de ese cálculo. Sin él, la media de Sarrià baja a 51.317 $; con el modelo de reseñas, a 26.100 $.

SEPARACIÓN DE LOS GRUPOS

La métrica creaba la incompatibilidad, no el mercado

Cada punto es un barrio. La conclusión de que «ningún barrio combina volumen y rentabilidad» era un efecto de la métrica, no del mercado.

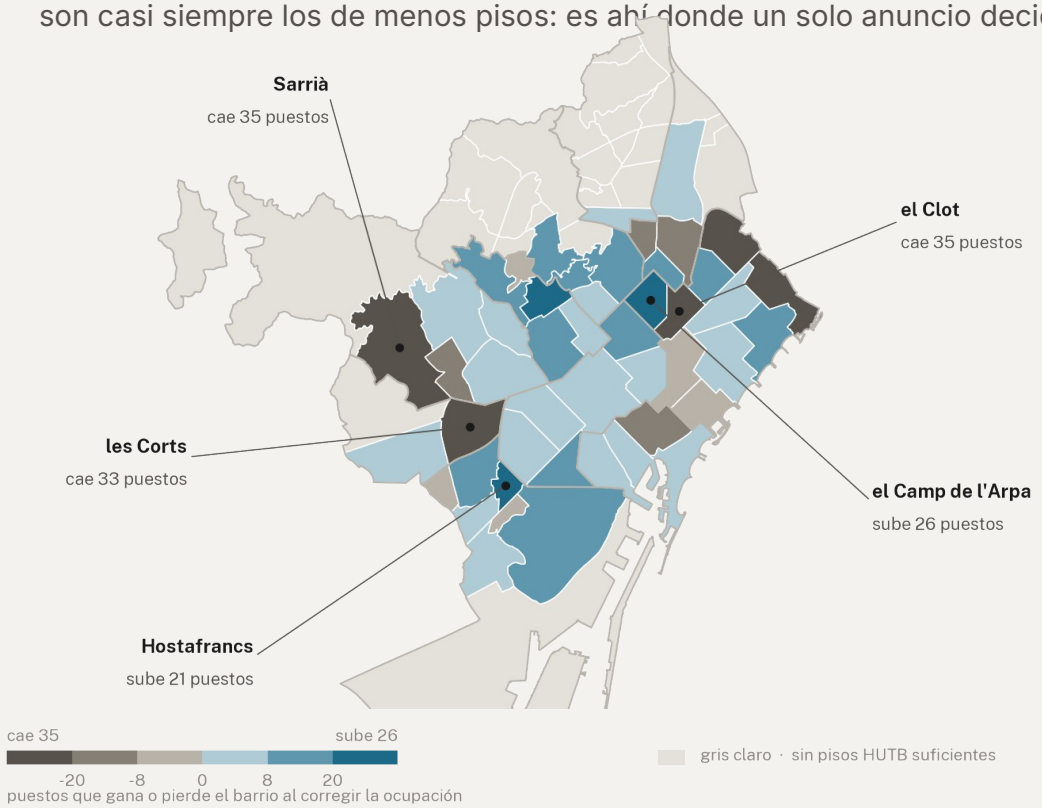




Con el proxy de calendario los barrios pequeños coparon la cabeza: cinco anuncios bastan para que un calendario cerrado dispare la media. **Con el modelo de reseñas** la nube se ordena: la correlación entre número de pisos e ingreso por piso pasa de 0,16 a 0,48. Los tres grupos ocupan zonas distintas y no se solapan.

Los barrios que suben y los que bajan al corregir

Puestos que gana o pierde cada barrio en la clasificación de ingreso por piso al pasar del calendario al modelo de reseñas. Los que más se mueven
son casi siempre los de menos pisos: es ahí donde un solo anuncio decide la media.

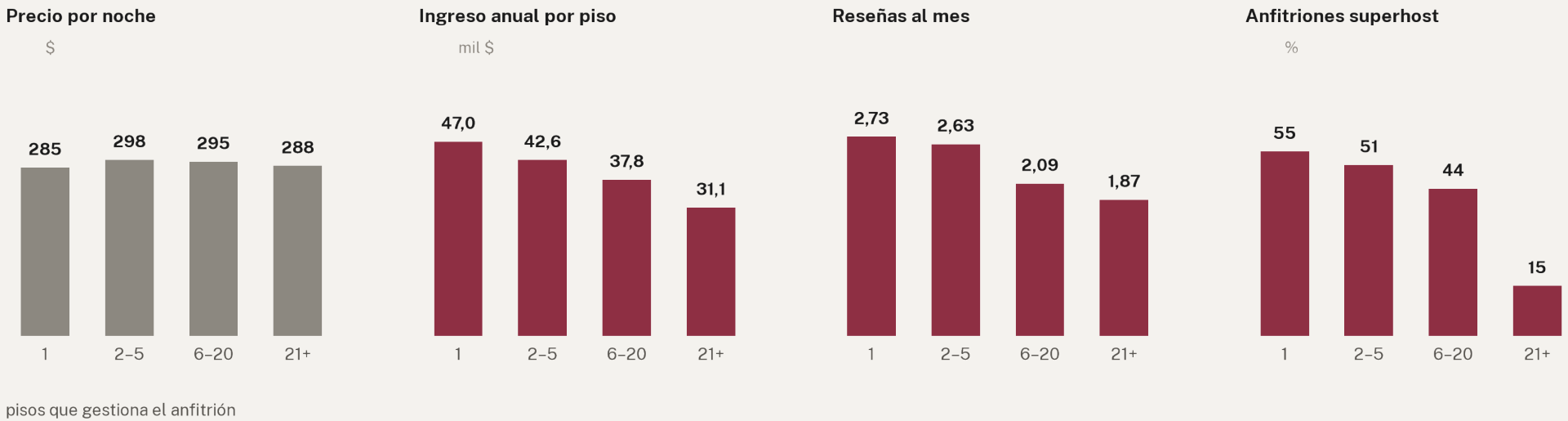


LOS QUE MÁS CAEN	PISOS	PUESTOS
Sarrià	6	cae 35
el Clot	18	cae 35
les Corts	99	cae 33
la Verneda	6	cae 31
el Besòs i el Maresme	23	cae 22

LOS QUE MÁS SUBEN		
el Camp de l'Arpa	124	sube 26
la Salut	21	sube 22
Hostafrancs	95	sube 21
Navas	10	sube 16
Sant Antoni	464	sube 14

Gestionar más pisos no significa ganar más por piso

Cuatro medidas que no comparten fuente de error apuntan en la misma dirección. El precio por noche es plano: la diferencia está toda en la demanda.



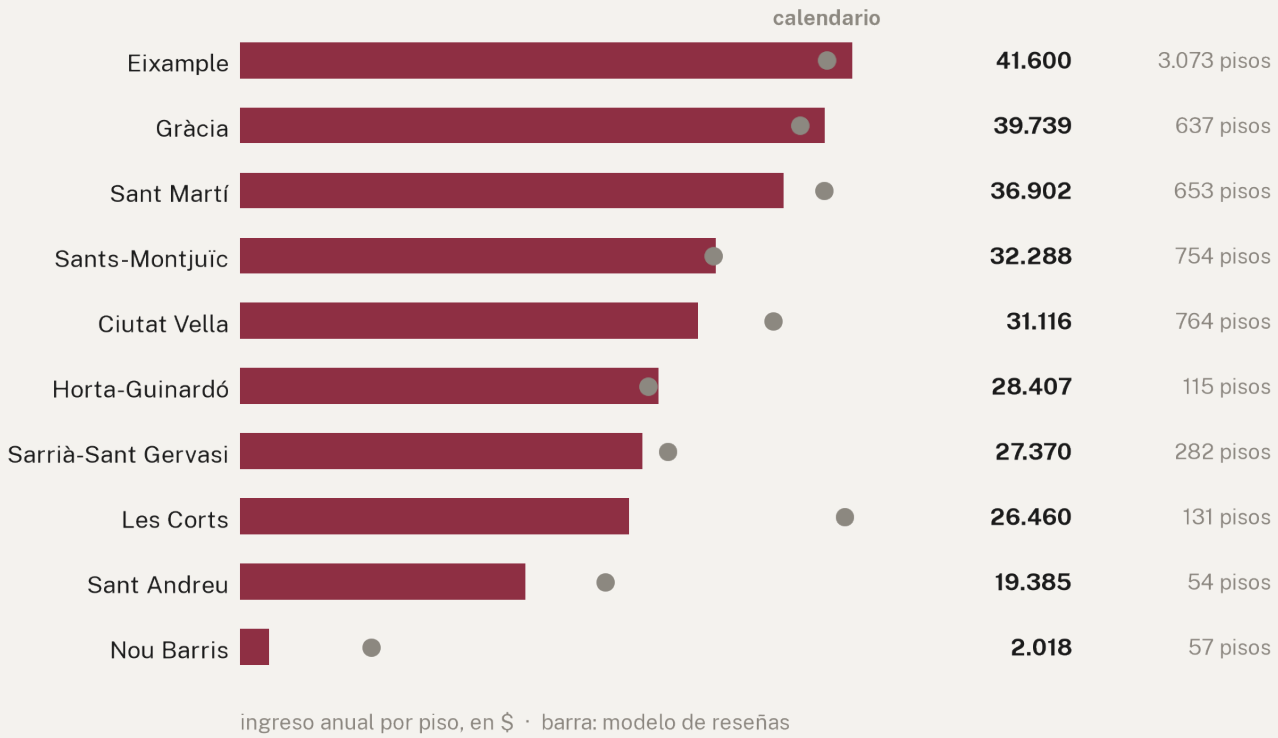
Un particular con un solo piso ingresa 47.021 $ al año; una cartera de más de 20 pisos, 31.077 $ — un 34 % menos por unidad.

Y no es que cobren menos: el precio por noche apenas varía entre 285 $ y 298 $ en los cuatro grupos. Lo que cae es la ocupación, las reseñas y el sello de superhost — del 55 % al 15 %.

COMPARACIÓN POR DISTRITO

El mismo patrón, un nivel más arriba

Ingreso anual por piso HUTB en cada distrito, con la estimación de calendario marcada como punto para ver dónde se desvía.



ingreso anual por piso, en $ · barra: modelo de reseñas

LO QUE SE LEE

Eixample concentra el mercado. 3.073 de los 6.520 pisos HUTB — el 47 % — y el ingreso por piso más alto de la ciudad, 41.600 $.

Ciutat Vella rinde menos de lo que se supone. 31.116 $ por piso, por debajo de Gràcia y Sant Martí, pese a ser el centro histórico.

Les Corts es donde más se desvía el calendario. 41.073 $ frente a 26.460 $: una brecha de 14.613 $, más del doble que la del segundo distrito con más desvío, Nou Barris.

Nou Barris no es un mercado turístico. 57 pisos con licencia y 2.018 $ de ingreso medio: casi ninguno recibe reseñas.

ADVERTENCIAS

Lo que este análisis no resuelve

Cinco límites concretos, con el caso que los hace visibles.

Es ingreso bruto, no beneficio. No descuenta gestión, limpieza, comisión de plataforma, IBI ni IRPF. Dos pisos con el mismo ingreso pueden dejar márgenes muy distintos.

El modelo de reseñas también tiene techo. Topa la ocupación en el 70 % del año. Un piso que venda 300 noches aparece con 255 — los mejores salen subestimados, y las medias de sus barrios con ellos.

Es una fotografía de junio de 2026, no una serie. No capta si el mercado ya está migrando al alquiler de temporada según se acerca 2028. Con 25,4 % de los anuncios ya en esa vía, es probable que sí.

Las medias de barrios pequeños siguen siendo frágiles. Sant Martí de Provençals son 11 pisos; la Verneda y Sarrià, 6 cada uno. El filtro de cinco pisos evita lo peor, pero no convierte 6 anuncios en una muestra.

Es inteligencia de mercado, no un sustituto de los datos internos. Una cartera existente conoce su ocupación real, su ADR y sus costes. Esto sirve para decidir dónde mirar, no para sustituir lo que ya se mide.

CÓMO USARLO

Tres decisiones para los 29 meses que quedan

Una acción por grupo, con el criterio de parada explícito.

01

Concentrar la retención en el corredor del Eixample

Renovar contratos y priorizar reforma en los 2.379 pisos de la Dreta, el Fort Pienc, l'Antiga Esquerra, la Sagrada Família y el Camp d'en Grassot.

Criterio de parada: si el ingreso por piso del bloque cae por debajo de 40.000 $ en el siguiente snapshot, revisar la tesis.

02

Sondear los nichos antes de que suban de precio

Captar en Diagonal Mar y el Camp de l'Arpa, donde el rendimiento real supera al que refleja el panel y la competencia por licencia es menor.

Criterio de parada: no comprometer capital en barrios de menos de 50 pisos hasta confirmar la media con datos propios.

03

Sacar del plan los barrios que solo lo parecían

Retirar Sarrià, el Clot, les Corts, la Verneda y el Besòs de cualquier lista de prioridad construida con la métrica de calendario.

Criterio de parada: reincorporar solo si un histórico de reservas propio contradice la señal de reseñas.

CONCLUSIÓN

El mapa del negocio cambia al cambiar la forma de medirlo

Los 242 M$ del mercado HUTB legal son los mismos con una métrica y con otra. Lo que cambia es a qué barrio se atribuyen — y ahí es donde se decide dónde poner los 29 meses que quedan.

Fiable porque dos estimaciones de ocupación con fuentes de error distintas coinciden en el agregado, y porque los desacuerdos caen justo donde eran previsibles: en los barrios de pocos pisos.