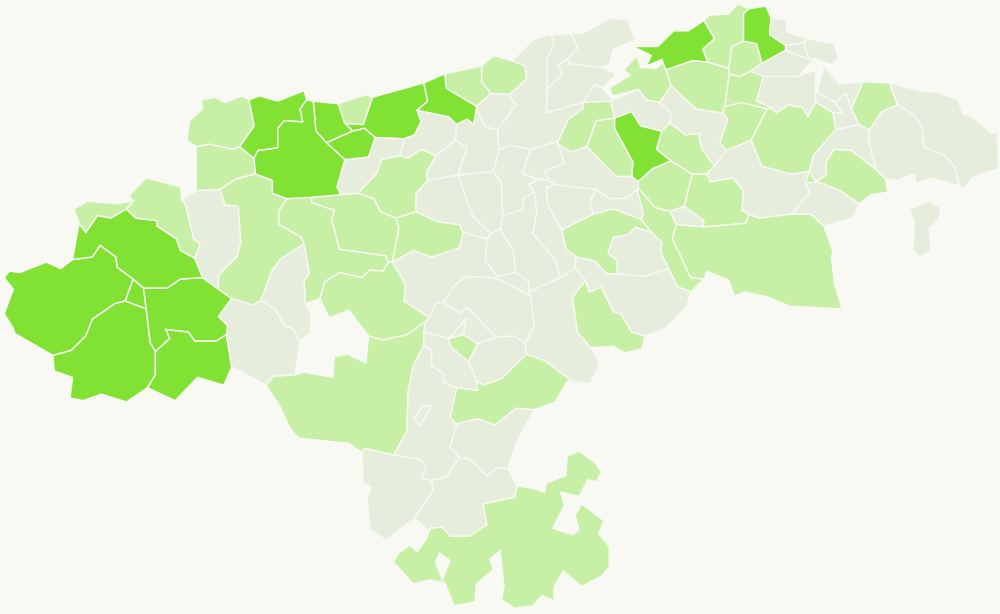
dometea

AVANCE DEL INFORME 2026 · NOVIEMBRE 2026

El estado del alquiler turístico en Cantabria

Cuántas viviendas turísticas hay, dónde están, quién viene, cómo reserva y qué le preocupa. Con datos públicos y la experiencia de quienes gestionamos alojamientos en Cantabria cada día.



Más del 5 % de las viviendas son turísticas

Entre el 2 y el 5 %

ÍNDICE

· **Las claves del avance** — Siete datos para entender el año — 3

1 **La oferta** — Cuántas viviendas turísticas hay en Cantabria y dónde — 4

2 **Santander, el gran ajuste** — La ciudad explica la mitad de la caída — 8

3 **Licencias y registro** — Inscritas, adaptadas al decreto y anunciadas — 10

4 **Quién viene** — Origen, familias y tamaño de los grupos — 13

5 **Cómo reservan** — Antelación, días y duración de la estancia — 15

6 **Qué valoran y qué les preocupa** — Lo que dicen las reseñas — 18

7 **El año normativo** — Decreto, tribunales, registro único e IVA — 20

8 **Los retos de 2027** — El IVA, el registro, los tribunales y qué puede hacer un propietario — 22

· **Metodología y fuentes** — Qué datos usamos y cómo — 26

· **Sobre Dometea** — Quiénes somos y contacto — 27

Esto es un avance. Usa los últimos datos disponibles: el INE hasta mayo de 2026, el registro turístico de septiembre y los datos de reservas y reseñas recogidos por Dometea durante 2026. En febrero de 2027 publicaremos el Informe 2026 completo, con la serie del INE de noviembre de 2026 y todo el año de reservas.

LAS CLAVES DEL AVANCE

SANTANDER

52 %

de la caída neta de viviendas turísticas anunciadas en Cantabria en un año se concentró en Santander.

300 de 575 · apartado 2

LA OFERTA

4.ª

comunidad donde más pesa la vivienda turística: el 1,86 % de todas las viviendas. En Santillana del Mar, el 11 % de las viviendas son turísticas.

INE, mayo 2026 · apartado 1

DECRETO 50/2025 DE CANTABRIA

45 %

de las viviendas turísticas que había antes del Decreto 50/2025, de 24 de julio, no presentó la adaptación en plazo y saldrá del registro.

2.762 de 6.145 · apartado 3

EL HUÉSPED

4

personas: la reserva más habitual en nuestras viviendas, y cuatro de cada diez llevan niños. Madrid, primera comunidad de origen según el INE.

INE y datos de Dometea, 2026 · apartado 4

LAS RESEÑAS

×4

más quejas por el calor que por el frío en las reseñas de nuestras viviendas. Lo más elogiado, la ubicación; lo más criticado, la casa por dentro.

Datos de Dometea, 2026 · apartado 6

EL IVA

10 %

de IVA desde el 1 de diciembre de 2026 en las estancias de 30 noches o menos. 2027 será el primer año completo con el nuevo impuesto.

Real Decreto-ley 29/2026 · apartado 8

1 La oferta

Cuántas viviendas turísticas hay en Cantabria y cómo ha cambiado

En mayo de 2026 había **7.123 viviendas turísticas** anunciadas en Cantabria, con capacidad para 37.660 personas. Son 575 menos que un año antes (-7,5 %), una caída más suave que la del conjunto de España (-10,7 %).

VIVIENDAS TURÍSTICAS
7.123
mayo 2026

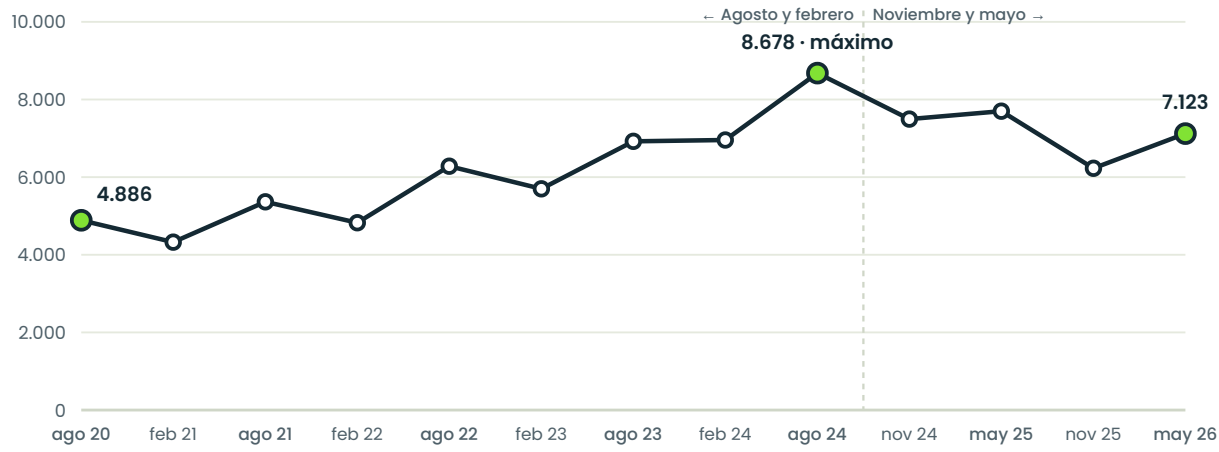
PLAZAS
37.660
5,3 por vivienda (España: 5,0)

DEL TOTAL DE VIVIENDAS
1,86 %
España: 1,28 %

ENTRE COMUNIDADES
4.ª
por peso de la vivienda turística

Cuatro años de subida y dos de ajuste

Viviendas turísticas anunciadas en Cantabria



Casi el doble en cuatro años

Entre agosto de 2020 y agosto de 2024 la oferta pasó de 4.886 a 8.678 viviendas (+78 %). Agosto de 2024 es el máximo de la serie.

Ahora, menos que hace un año

Comparando la misma época del año, Cantabria tiene un 7,5 % menos de viviendas turísticas que en mayo de 2025.

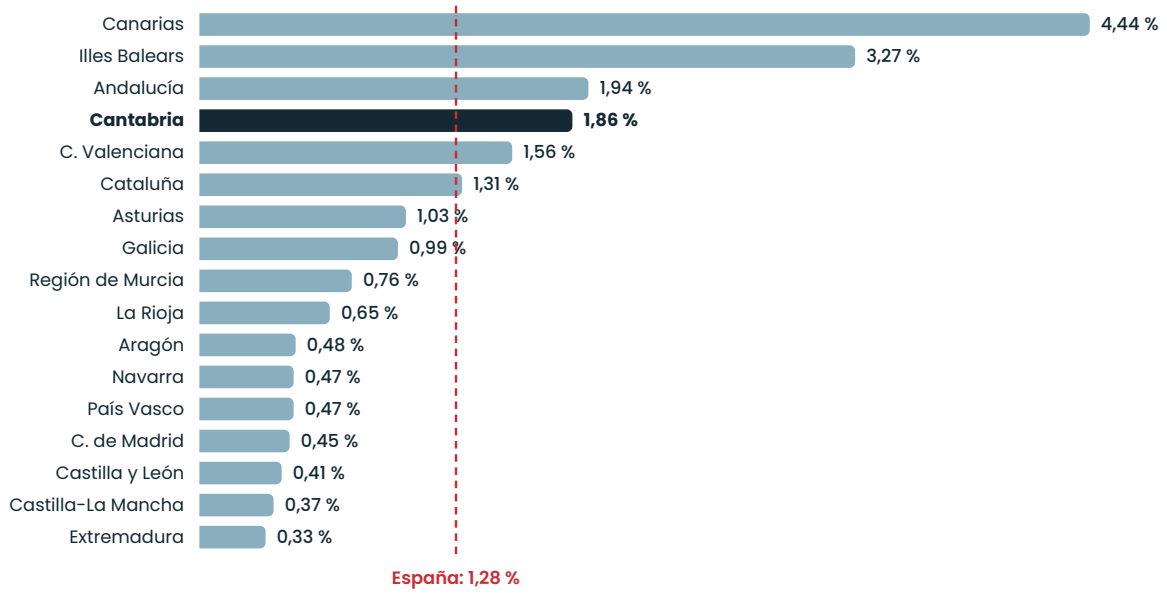
> Cómo leer la serie: el INE cuenta los anuncios de viviendas completas en Airbnb, Booking y Vrbo. Hasta 2024 publicaba agosto y febrero; desde noviembre de 2024, noviembre y mayo. Para comparar, usamos siempre el mismo mes de cada año.

Cantabria, cuarta comunidad donde más pesa la vivienda turística

En Cantabria, **1,86 de cada 100 viviendas** son turísticas. Solo Canarias, Illes Balears y Andalucía tienen más peso, por delante de la Comunitat Valenciana y Cataluña. Hace un año el dato era del 2,01 %.

Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas

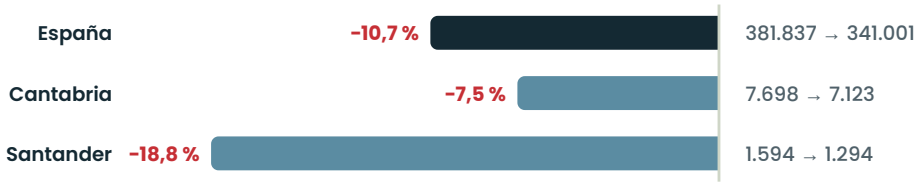
Por comunidad autónoma · mayo 2026



Cantabria pierde menos oferta que el conjunto de España; Santander, casi el doble

Variación de las viviendas turísticas en un año

Mayo de 2025 → mayo de 2026 · a la derecha, viviendas en cada fecha

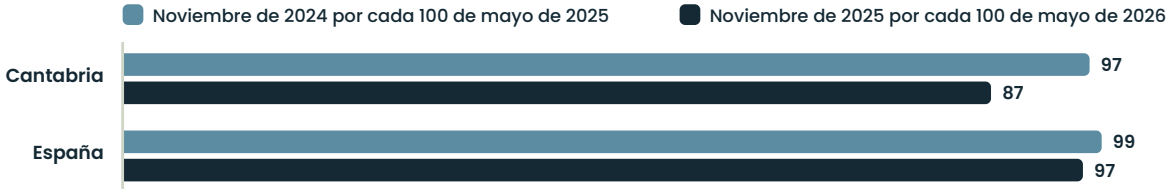


La oferta se vuelve más estacional

Por cada 100 viviendas anunciadas en Cantabria en mayo de 2026, en el noviembre anterior había 87; un año antes, 97. En España apenas cambia. **La diferencia entre temporada baja y alta se ha ampliado.**

Viviendas anunciadas en noviembre por cada 100 de mayo

Comparación de temporada baja y alta dentro de cada año

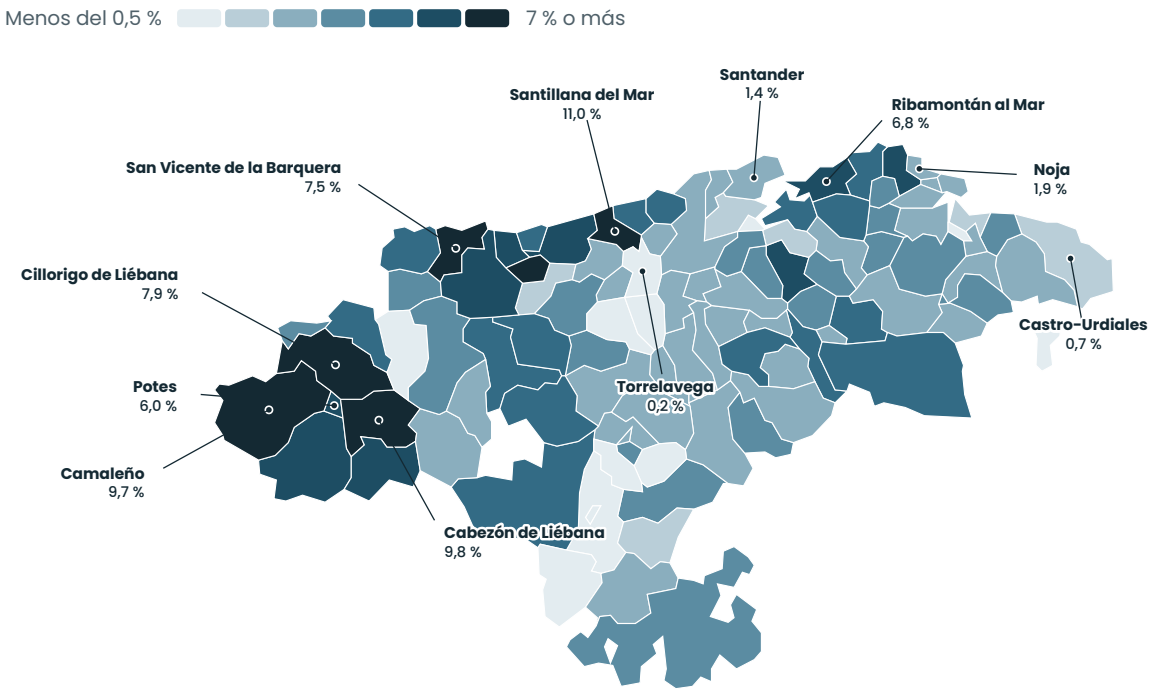


Dónde más pesa la vivienda turística: Santillana del Mar y Liébana

En **Santillana del Mar, 11 de cada 100 viviendas son turísticas**: es el porcentaje más alto de Cantabria, y el municipio que más ha crecido entre los que tienen más oferta (177 → 241 viviendas en un año, +36 %). Liébana es la otra gran zona: Cabezón de Liébana, Camaleño, Cillorigo de Liébana, Vega de Liébana y Potes alcanzan o superan el 6 %. Santander, con la mayor oferta, se queda en el 1,4 %.

Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas

Por municipio · mayo 2026



Los diez municipios donde más pesa

Municipio	Viviendas turísticas	% del total de viviendas	Variación en un año
Santillana del Mar	241	11,0 %	+36,2 %
Cabezón de Liébana	71	9,8 %	+57,8 %
Camaleño	99	9,7 %	+1,0 %
Udías	59	7,9 %	+18,0 %
Cillorigo de Liébana	95	7,9 %	-16,7 %
San Vicente de la Barquera	316	7,5 %	-1,6 %
Vega de Liébana	49	7,0 %	+36,1 %
Arnuero	230	6,9 %	+10,6 %
Ribamontán al Mar	346	6,8 %	-3,6 %
Potes	68	6,0 %	-37,0 %

Fuente: INE, Medición del número de viviendas turísticas en España (estadística experimental), tablas 39363 y 39366. Elaboración: Dometea. Variación: mayo 2025 → mayo 2026.

Santander y la costa ajustan; el interior aguanta

Agrupando los 102 municipios en cuatro zonas, el ajuste se concentra en la costa. Santander pierde casi una de cada cinco viviendas turísticas; el resto de municipios con playa, una de cada dieciséis. El interior y las bahías y rías apenas cambian.

Variación de las viviendas turísticas por zona

Mayo 2025 → mayo 2026 · a la derecha, viviendas en cada fecha



DÓNDE ESTÁN

Casi la mitad, en la costa

El 48 % de las viviendas turísticas está en municipios con playa (sin contar Santander), el 28 % en el interior y el 18 % en Santander.

CÓMO SON

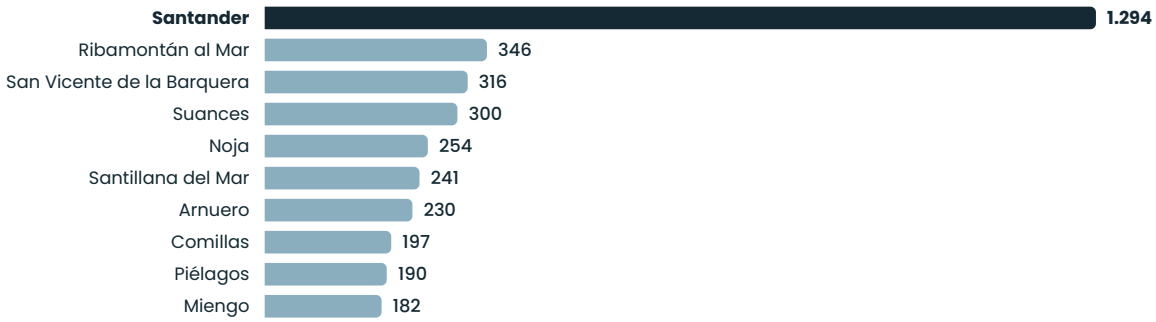
Más grandes que la media

Cada vivienda turística de Cantabria tiene de media 5,3 plazas, frente a 5,0 en el conjunto de España. En Santander, 4,3: más pisos y menos casas.

Cómo hemos agrupado los municipios: **Santander**; **bahías y rías**; **resto de municipios con playa**; e **interior**. Es la misma clasificación que usamos para analizar el registro turístico, y se detalla en la metodología.

Los diez municipios con más viviendas turísticas

Viviendas turísticas anunciadas · mayo 2026



Fuente: INE, Medición del número de viviendas turísticas en España (estadística experimental), tablas 39363 y 39366. Elaboración: Dometea.

2 Santander, el gran ajuste

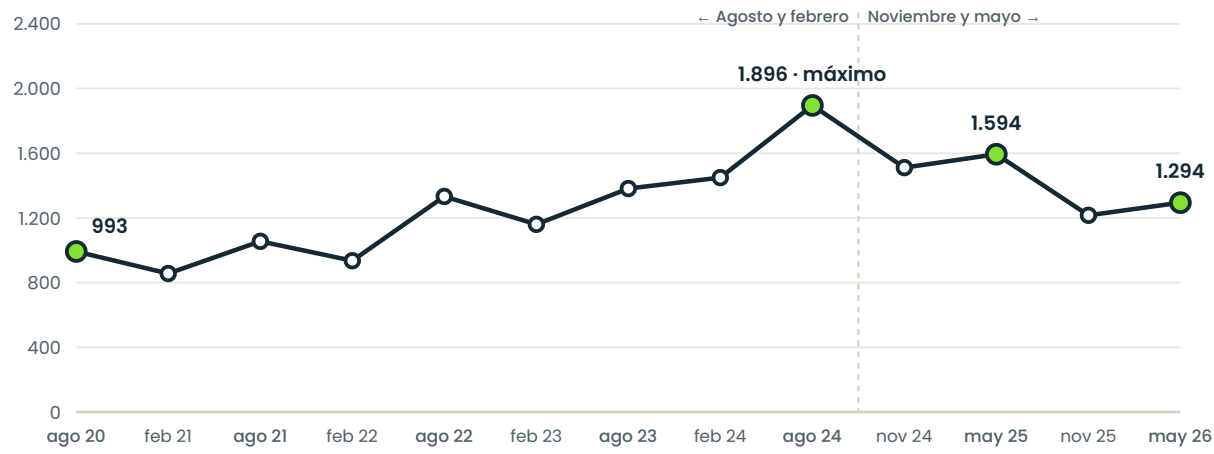
La ciudad explica la mitad de la caída de Cantabria

Santander tenía **1.294 viviendas turísticas** anunciadas en mayo de 2026: 300 menos que un año antes (-18,8 %). Ningún municipio pierde tanto en números absolutos.

VIVIENDAS TURÍSTICAS	EN UN AÑO	DE LA CAÍDA REGIONAL	DEL TOTAL DE VIVIENDAS
1.294	**-18,8 %**	**52 %**	**1,39 %**
mayo 2026	mayo a mayo (Cantabria: -7,5 %)	300 de 575 viviendas	hace un año: 1,71 %

Santander llegó a casi 1.900 viviendas turísticas en agosto de 2024

Viviendas turísticas anunciadas en Santander



La ciudad que más creció

Entre agosto de 2020 y agosto de 2024, Santander pasó de 993 a 1.896 viviendas turísticas (+91 %), más que el conjunto de Cantabria (+78 %).

Y la que más ha bajado

Hoy tiene un 18,8 % menos que en mayo de 2025. Respecto a su máximo de agosto de 2024, un 32 % menos, aunque aquel dato es de pleno verano.

> En Santander hay trescientas viviendas turísticas anunciadas menos que hace un año. Quien se ha adaptado a las nuevas reglas compite hoy en una ciudad con menos anuncios.
>
> **Martín Oceja · responsable del área digital de Dometea**

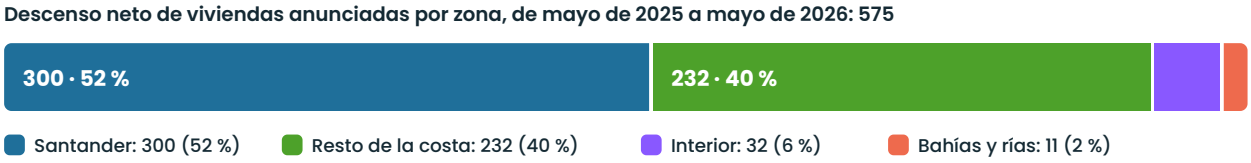
Fuente: INE, Medición del número de viviendas turísticas en España (estadística experimental), tablas 39363 y 39366. Elaboración: Dometea.

Santander concentra el 52 % de la caída neta de Cantabria

Santander pasó del 20,7 % de la oferta de Cantabria en mayo de 2025 al 18,2 % en mayo de 2026, y concentró el 52,2 % del descenso neto: 300 de las 575 viviendas anunciadas de diferencia.

Dónde se perdieron las viviendas turísticas

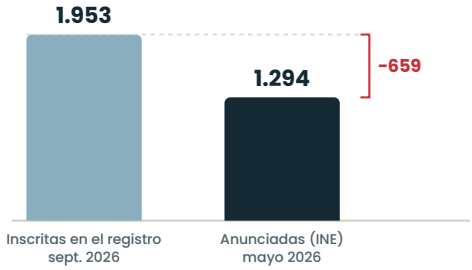
Diferencia entre mayo de 2025 y mayo de 2026, por zona



Más licencias que anuncios

Viviendas de uso turístico en Santander

Registro frente a anuncios



En el registro turístico de Cantabria figuran **1.953 viviendas de uso turístico en Santander**. En mayo de 2026, el INE estimaba **1.294 viviendas turísticas anunciadas** en las plataformas.

Son dos fuentes distintas, con métodos y fechas diferentes, y no identifican las mismas viviendas. El registro incluye viviendas que no se anuncian todo el año, que están en proceso de adaptación o que ya no funcionan como turísticas. Por eso no deducimos cuántas licencias están inactivas.

El plazo para adaptar las viviendas turísticas al Decreto 50/2025 terminó el 25 de marzo de 2026, entre las dos mediciones del INE que comparamos. Y el Ayuntamiento de Santander, por norma general, solo informa a favor de las que están en planta baja o tienen acceso independiente desde la calle. Ojo: parte de la caída de anuncios es la retirada de los que no tenían un registro válido. En septiembre de 2025 se comunicaron a las plataformas 955 registros revocados en Cantabria, 220 de ellos en Santander.

Santander explica la mitad de la caída neta del alquiler turístico anunciado en Cantabria en el último año.

Fuente: INE, Medición del número de viviendas turísticas en España (estadística experimental), tablas 39363 y 39366. Elaboración: Dometea. Registro: Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos de Cantabria, consulta de septiembre de 2026. Registros revocados: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (septiembre de 2025), recogido por Cantabria Directa.

3 Licencias y registro

Qué hay inscrito en el registro turístico de Cantabria

En septiembre de 2026, el registro turístico de Cantabria tenía **9.923 alojamientos inscritos**, de los que 6.684 eran viviendas de uso turístico. Casi tres de cada diez de esas viviendas están en Santander.

ALOJAMIENTOS INSCRITOS
9.923
septiembre 2026

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO
6.684
inscritas en el registro

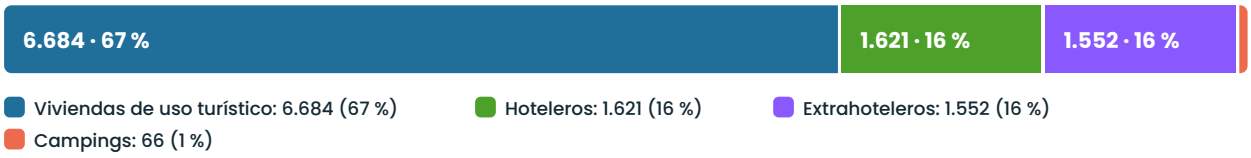
EN SANTANDER
1.953
29 % de las de Cantabria

EN MUNICIPIOS CON PLAYA
3.109
47 %, sin contar Santander

Distribución de licencias por tipo de alojamiento

Número de establecimientos inscritos, no de plazas: un hotel de cien habitaciones cuenta lo mismo que un piso

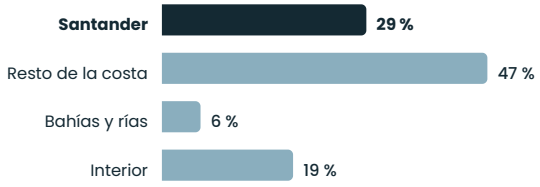
Licencias de alojamiento turístico en Cantabria: 9.923



Viviendas de uso turístico: 6.684 (67 %)
Hoteleros: 1.621 (16 %)
Extrahoteleros: 1.552 (16 %)
Campings: 66 (1 %)

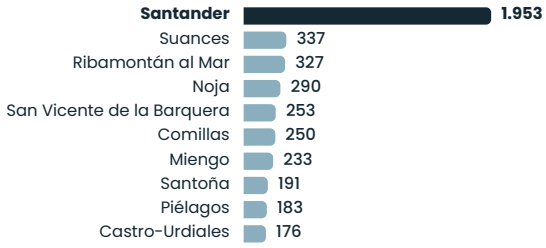
Dónde están las viviendas de uso turístico

% de las viviendas inscritas en Cantabria, por zona



Los diez municipios con más viviendas inscritas

Viviendas de uso turístico · septiembre 2026



> Nuestra extracción del 9 de septiembre suma 6.684 viviendas de uso turístico; la cifra oficial a 31 de agosto era 6.605. El registro cuenta licencias, no camas. Sirve para saber dónde están las viviendas de uso turístico, pero no para medir su peso frente a hoteles o campings, que tienen muchas más plazas por establecimiento.

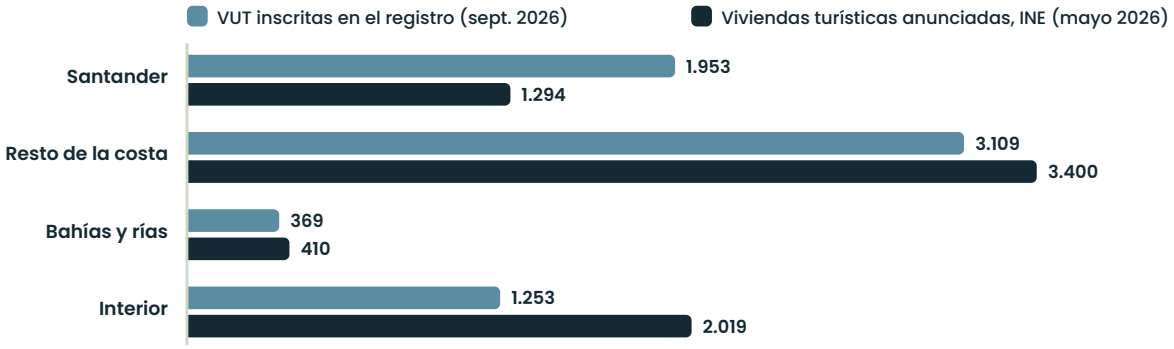
Fuente: Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos de Cantabria (fichas públicas de turismodecantabria.com), extracción del 9 de septiembre de 2026. Elaboración: Dometea.

Inscritas no es lo mismo que anunciadas

Solo en Santander hay más viviendas inscritas que anunciadas: 1.953 frente a 1.294. En el resto de Cantabria ocurre al revés, sobre todo en el interior. El INE estima las viviendas turísticas anunciadas en las grandes plataformas, con sus propios filtros y eliminando duplicados; el registro cuenta solo las viviendas de uso turístico inscritas, se anuncien o no. Son fuentes distintas: la comparación orienta, pero no identifica las mismas viviendas.

Registro frente a anuncios, por zona

Viviendas de uso turístico inscritas y viviendas turísticas anunciadas



Fuentes: INE (tablas 39363 y 39366); Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos de Cantabria (fichas públicas de turismodecantabria.com), extracción del 9 de septiembre de 2026. Elaboración: Dometea.

Casi la mitad del registro, fuera

Las viviendas ya registradas tenían hasta el **25 de marzo de 2026** para acreditar los nuevos requisitos. Con datos a 31 de agosto, el Gobierno de Cantabria ya había revisado buena parte de los expedientes:

Situación de la adaptación al Decreto 50/2025

Datos a 31 de agosto de 2026 · viviendas de uso turístico existentes antes del decreto

Viviendas de uso turístico que había antes del decreto: 6.145



- No presentaron la adaptación: 2.762 (45 %)
- Pendientes de comprobar: 2.362 (38 %)
- Revisadas y correctas: 1.021 (17 %)

2.762 no presentaron la adaptación (45 %)

No cumplen el decreto y saldrán del registro «más pronto que tarde», según el consejero de Turismo. El decreto prevé dejar sin efecto su declaración y darlas de baja en el registro en un procedimiento de hasta 12 meses.

2.362 pendientes de comprobar (38 %)

Presentaron la adaptación, pero aún no se ha verificado. Deben acreditar, entre otras cosas, el informe urbanístico del ayuntamiento. Quien lo pidió en plazo y sigue esperando no pierde la inscripción mientras el informe esté pendiente; si al final es desfavorable, también saldrá.

Santander, el caso más duro

El Ayuntamiento, por norma general, solo da el informe de compatibilidad favorable a viviendas en planta baja o con acceso independiente desde la calle. En una ciudad de pisos, es previsible que buena parte de sus expedientes pendientes acaben con una resolución desfavorable.

Como máximo, 3.383 de las anteriores al decreto

Es la suma de las 1.021 viviendas ya revisadas y correctas y las 2.362 pendientes, si todas pasaran la revisión: poco más de la mitad de las 6.145 que había antes del decreto. No es el total futuro de Cantabria: a ellas se suman las 460 inscritas después del decreto.

POR QUÉ EL REGISTRO AÚN NO BAJA

Las bajas llevan tiempo

A 31 de agosto solo 20 viviendas habían sido dadas de baja, y el registro seguía con 6.605 inscritas, 460 de ellas dadas de alta después del decreto. Además, se habían abierto 63 expedientes sancionadores y puesto 51 multas por 210.000 euros.

CUÁNTAS QUEDARÁN

Entre la mitad y mucho menos

El consejero habla de casi la mitad fuera del mercado; la presidenta, de «alrededor de la mitad»; la asociación AVUTCAN, de más del 80 % de las que operaban legalmente. El dato definitivo se verá en 2027.

Fuentes: Gobierno de Cantabria, balance de la adaptación con datos a 31 de agosto de 2026, presentado por el consejero de Turismo el 16 de septiembre de 2026 (elDiario.es Cantabria y El Diario Cantabria). Primer balance: 5 de mayo de 2026. Decreto 50/2025, disposición transitoria única; criterio del Ayuntamiento de Santander expuesto por la alcaldesa (ifomo y Cantabria Económica, julio de 2025). Los porcentajes se calculan sobre las 6.145 viviendas existentes antes del decreto. El balance cita además 20 bajas, que se muestran aparte porque con ellas el desglose suma 6.165 y el Gobierno no aclara su encaje.

4

Quién viene

De dónde son, con quién viajan y cuántos son

Cantabria es un destino de **turismo nacional, con Madrid y las comunidades vecinas a la cabeza**. En las viviendas que gestionamos, cuatro de cada diez reservas incluyen niños y el grupo más habitual es de cuatro personas.

DE LA C. DE MADRID
24 %
de los viajes de residentes a Cantabria (INE)

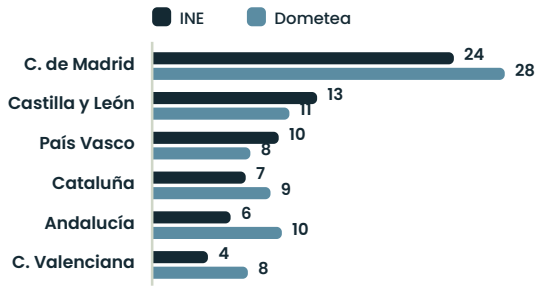
EXTRANJEROS
22,5 %
de las noches de hotel; en España, 66,4 %

RESERVAS CON NIÑOS
41 %
en nuestras viviendas

PERSONAS POR RESERVA
3,7
de media; lo más habitual, 4

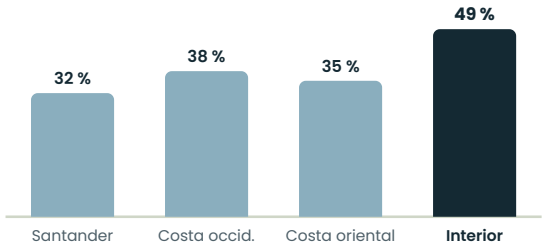
De qué comunidad vienen

% de viajes de residentes a Cantabria según el INE, y % de nuestros huéspedes españoles



Reservas con niños, por zona

% de reservas en nuestras viviendas con algún menor



Madrid, primera comunidad de origen

Según el INE, uno de cada cuatro viajes de residentes en España a Cantabria sale de la Comunidad de Madrid, seguida de Castilla y León (13 %) y el País Vasco (10 %). Entre las tres suman casi la mitad. En nuestras viviendas, Madrid también es la primera, con algo más de peso.

Un destino sobre todo nacional

Los extranjeros hacen el 22,5 % de las noches de hotel en Cantabria, frente al 66,4 % en el conjunto de España (BBVA Research, Situación Cantabria 2025, con datos del INE).

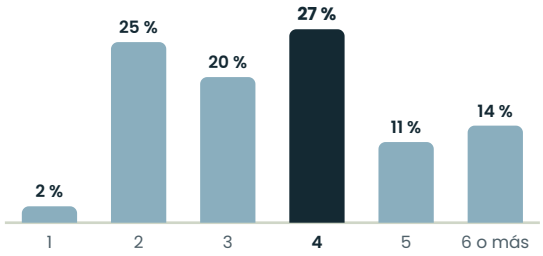
Fuente: INE, Encuesta de Turismo de Residentes, viajes con destino Cantabria según comunidad de procedencia (tabla 82047; incluye a los propios cántabros, el 7,3 %); BBVA Research con datos del INE. En el gráfico, «Dometea»: datos de los huéspedes alojados en las viviendas que gestiona Dometea, recopilados durante 2026. Reservas con niños: datos de Dometea recopilados durante 2026 en las viviendas que gestiona en estas zonas; reflejan a sus huéspedes, no a todo el mercado. Reservas confirmadas, sin estancias de propietarios.

Viajan en familia, y en grupos grandes

En nuestras viviendas, **la reserva más habitual es de cuatro personas** y una de cada siete es de seis o más. Los niños pesan más en verano y en el interior: casi la mitad de las reservas de julio y agosto incluye algún menor.

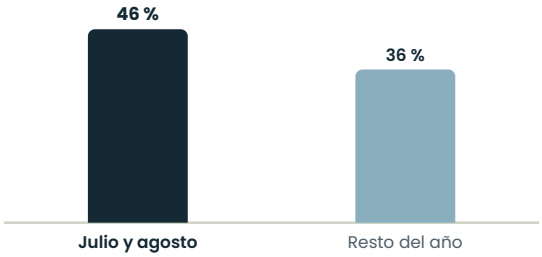
Cuántos son

Personas por reserva, en porcentaje de reservas



Cuándo viajan con niños

% de reservas con algún menor



Se buscan viviendas amplias. Las viviendas turísticas de Cantabria tienen de media 5,3 plazas, más que en el conjunto de España (5,0), según el INE. Encaja con grupos de cuatro o más personas y con familias.

Zonas de este apartado y del siguiente: Santander; costa occidental y central (Suances, Comillas, Miengo, Piélagos y alrededores); costa oriental (de Somo a Castro-Urdiales); interior y valles.

Fuente: datos de Dometea recopilados durante 2026 en las viviendas que gestiona en estas zonas; reflejan a sus huéspedes, no a todo el mercado. Reservas confirmadas, sin estancias de propietarios. INE, Medición del número de viviendas turísticas (plazas por vivienda, mayo 2026).

5

Cómo reservan

Antelación, días y duración de la estancia

En las viviendas que gestionamos, **una de cada tres reservas se hace en la última semana**, y casi una de cada cinco, con tres días o menos. Encaja con la tendencia europea: las reservas de última hora ganan peso.

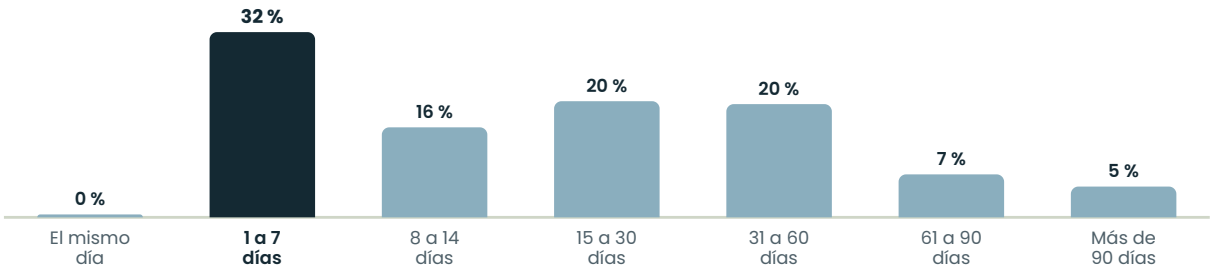
EN LA ÚLTIMA SEMANA
32 %
de las reservas

CON 3 DÍAS O MENOS
19 %
casi una de cada cinco

CON DOS MESES O MÁS
13 %
de las reservas

Con cuánta antelación se reserva

Días entre la reserva y la llegada, en porcentaje de reservas



QUÉ DICEN OTRAS FUENTES

Europa: 26 % en la última semana

En el alquiler vacacional europeo, las reservas hechas en la última semana pasaron del 18 % en 2023 al 26 % en 2026 (Key Data). En nuestras viviendas, contando todas las reservas de 2026, el 32 %.

Fuente: datos de Dometea recopilados durante 2026 en las viviendas que gestiona en estas zonas; reflejan a sus huéspedes, no a todo el mercado. Reservas confirmadas, sin estancias de propietarios. Key Data en Rental Scale-Up (29/10/2026).

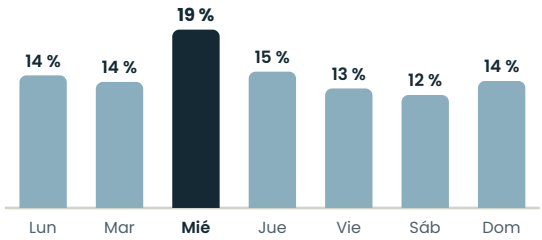
> En Cantabria el huésped mira el pronóstico antes de reservar. Una casa libre a diez días no es una casa vacía: es una casa que todavía no ha visto el parte del tiempo.
>
> **Martín Oceja · responsable del área digital de Dometea**

Se reserva a mitad de semana y se llega en viernes

El miércoles es el día en que más se reserva; el viernes, el día en que más se llega: más de una de cada cuatro entradas. Y se reserva por la tarde: más de la mitad de las reservas se hace entre las 17 h y la medianoche (la hora en que el huésped reserva, no la de llegada).

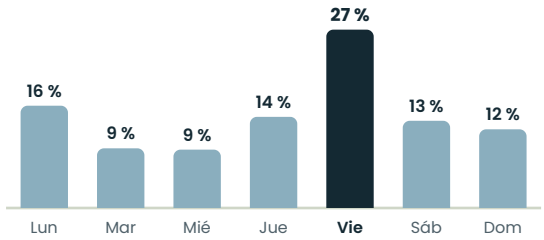
Qué día se reserva

Porcentaje de reservas por día de la semana



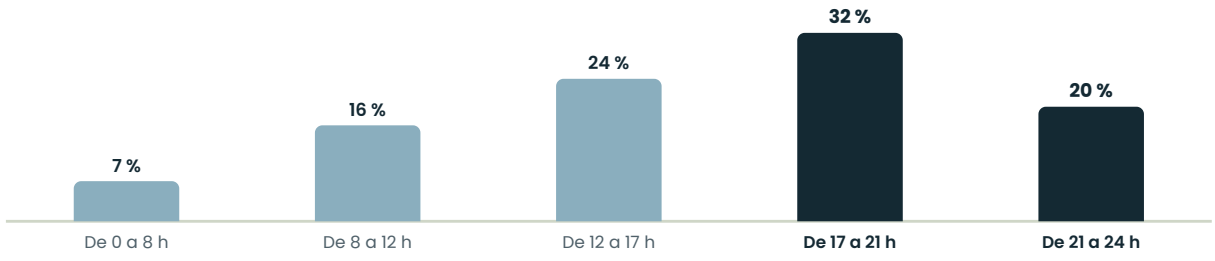
Qué día se llega

Porcentaje de llegadas por día de la semana



A qué hora se reserva

Porcentaje de reservas según la hora en que se hacen (no la de llegada)



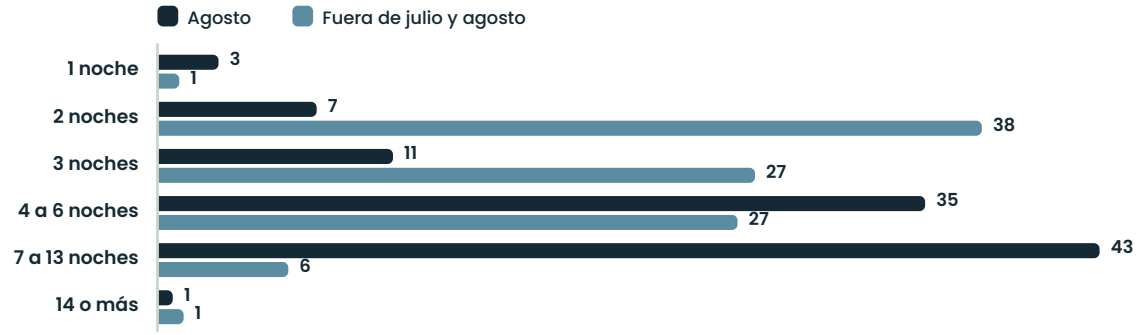
Fuente: datos de Dometea recopilados durante 2026 en las viviendas que gestiona en estas zonas; reflejan a sus huéspedes, no a todo el mercado. Reservas confirmadas, sin estancias de propietarios. No hemos encontrado una fuente pública con el día y la hora de reserva y de llegada para comparar este dato.

En agosto, una semana; el resto del año, un fin de semana largo

En agosto, cuatro de cada diez estancias duran de 7 a 13 noches y la mediana es de 6. Fuera de julio y agosto, dos de cada tres estancias son de dos o tres noches.

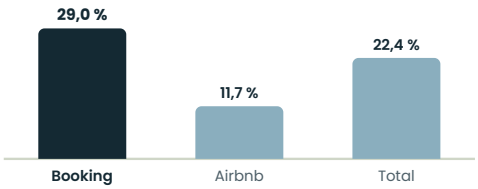
Cuántas noches se quedan

Duración de la estancia, en porcentaje de reservas



Reservas que se cancelan

Porcentaje de reservas canceladas, por canal



Booking cancela más del doble que Airbnb

El 29 % de las reservas hechas en Booking se cancela, frente al 11,7 % en Airbnb. En total, el 22 %.

Reserva tardía, estancias cortas y cancelaciones obligan a gestionar el calendario hasta el último día.

QUÉ DICEN OTRAS FUENTES

Estancias cortas, también según el INE

Los viajes de los residentes en España a Cantabria duraron 3,4 noches de media en el segundo trimestre de 2026 (INE). En Europa, las estancias de 1 o 2 noches pasaron del 18 % al 25 % de las reservas (Key Data); en nuestras viviendas, el 28 %.

Booking cancela más, en todas partes

Key Data sitúa a Booking.com como el canal con más cancelaciones y a Airbnb entre los que menos. En los hoteles españoles se canceló el 23 % de las reservas en 2022 (SiteMinder), cerca de nuestro 22 %.

Fuente: datos de Dometea recopilados durante 2026 en las viviendas que gestiona en estas zonas; reflejan a sus huéspedes, no a todo el mercado. Reservas confirmadas, sin estancias de propietarios. Cancelaciones: reservas confirmadas o canceladas. INE, Encuesta de Turismo de Residentes, 2.º trimestre de 2026; Key Data en Rental Scale-Up (29/10/2026); SiteMinder, Hotel Booking Trends.

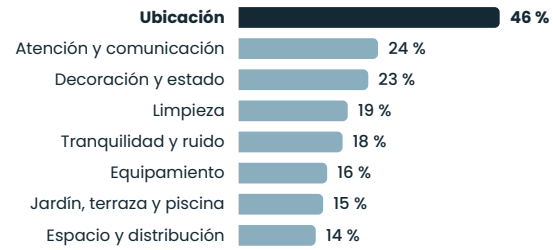
6 Qué valoran y qué les preocupa

Lo que dicen las reseñas de los huéspedes

Lo que más elogian los huéspedes es **dónde está la vivienda**: casi la mitad de las reseñas habla bien de la ubicación. Cuando un huésped se queja, rara vez es del destino: se queja de **la casa**. Las camas, la comunicación con el anfitrión, el ruido y la casa por dentro son lo que más se repite en las críticas.

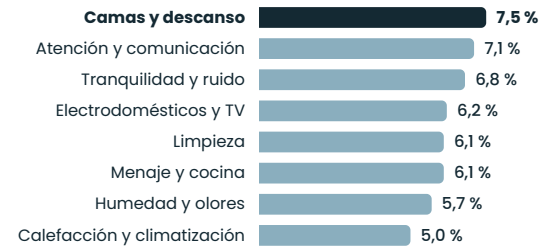
Lo que más elogian los huéspedes

Porcentaje de reseñas con un comentario positivo sobre cada tema



De qué se suelen quejar

Porcentaje de reseñas con un comentario negativo sobre cada tema



La ubicación vende sola

El 46 % de las reseñas elogia la ubicación y solo el 3 % la critica. La playa, las vistas y la tranquilidad aparecen una y otra vez.

Lo que resta está dentro

Camas, menaje, electrodomésticos, humedad y climatización suman buena parte de las críticas. Son detalles que el huésped no ve en las fotos y que pesan en la valoración.

QUÉ DICEN OTRAS FUENTES

Lo mismo en millones de reseñas

En más de dos millones de reseñas de Airbnb de cuatro ciudades europeas, las valoraciones positivas van ligadas a la ubicación, la amabilidad del anfitrión y las vistas (Amat-Lefort y otros, 2022). En 590.070 reseñas de Lisboa, los grandes temas son los mismos: anfitrión, vivienda y ubicación (Cavique y otros, 2022).

Una buena reseña se gana con la atención: el 24 % de las reseñas elogia la comunicación con el anfitrión. Y una mala, también: el 7,1 % la critica, entre los temas que más restan.

> Nadie viene a Cantabria esperando sol garantizado: el huésped ya cuenta con el tiempo del norte. Lo que no perdona es dormir mal o pasar calor dentro de casa, y eso sí depende del propietario.
>
> **Martín Oceja · responsable del área digital de Dometea**

Fuente: datos de Dometea recopilados durante 2026: reseñas de Airbnb y Booking de las viviendas que gestiona en estas zonas. Describen lo que suelen valorar y criticar los huéspedes de una vivienda turística, no la valoración de una vivienda o empresa concreta. Cada reseña se clasifica por temas y por si el comentario es positivo o negativo; los porcentajes son sobre el total de reseñas.

No encontramos quejas por la lluvia. Del calor, sí

En las reseñas analizadas de 2026 **no encontramos quejas por la lluvia**, y las quejas por el calor son **cuatro veces más** que las quejas por el frío, a falta de noviembre y diciembre. Quien viene a Cantabria en verano ya cuenta con el tiempo del norte, y lo que no espera es pasar calor.

QUEJAS POR LA LLUVIA

0

QUEJAS POR EL CALOR FRENTE A QUEJAS POR EL FRÍO

×4

Comentarios negativos escritos, revisados a mano en español, inglés y francés. **Faltan por incorporar las reseñas de noviembre y diciembre**, los meses en que más pesaría el frío: el dato del año completo irá en el Informe 2026 de febrero.

EL NORTE COMO REFUGIO

+11,2 % de pernoctaciones en verano

Cantabria es la comunidad del norte donde más crecieron las pernoctaciones de verano entre 2022 y 2025, según CaixaBank Research con datos del INE.

UN VERANO MÁS CALUROSO

43,7 °C en Tama, récord de Cantabria

AEMET lo registró en junio de 2026, y julio fue el más cálido en Cantabria desde 1961. El verano de 2025 ya fue el más cálido de la serie en España. En las reseñas, la queja casi siempre es la misma: falta un ventilador o aire acondicionado.

Otras quejas de los huéspedes

Porcentaje de las reseñas de nuestras viviendas que critica cada tema.

La humedad y los olores

Una crítica que casi nunca tiene contrapartida positiva: el 5,7 % de las reseñas la menciona.

Una cocina a medio equipar

Falta de menaje o de utensilios: el 6,1 % de las reseñas. Con familias y grupos, se nota más.

Electrodomésticos y televisión

Que no funcionen o no se sepan usar: el 6,2 % de las reseñas.

Que la casa no sea como en las fotos

La diferencia entre el anuncio y la realidad aparece en el 4,3 % de las reseñas.

Fuente: datos de Dometea recopilados durante 2026: reseñas de Airbnb y Booking de las viviendas que gestiona en estas zonas. Describen lo que suelen valorar y criticar los huéspedes de una vivienda turística, no la valoración de una vivienda o empresa concreta. Cada reseña se clasifica por temas y por si el comentario es positivo o negativo; los porcentajes son sobre el total de reseñas. Clima: CaixaBank Research (28/07/2026); AEMET, avances climatológicos de Cantabria de junio y julio de 2026 y balance del verano de 2025. Estudios: Amat-Lefort, Barravecchia y Franceschini, International Journal of Quality & Reliability Management (2022); Cavique y otros, Current Issues in Tourism (2022).

7 El año normativo

Lo que ha cambiado en 2025 y 2026, y lo que viene

En apenas un año y medio, el alquiler turístico en Cantabria ha cambiado de reglas tres veces: **quién puede abrir, qué requisitos debe cumplir y cómo tributa**.

03/04/2025 — **Reforma de la propiedad horizontal**
Una nueva vivienda turística en un edificio necesita la aprobación de tres quintas partes de la comunidad (Ley Orgánica 1/2025).

25/07/2025 — **Entra en vigor el Decreto 50/2025**
Nuevos requisitos para las viviendas de uso turístico en Cantabria y ocho meses para adaptar las ya registradas.

16/09/2025 — **Retirada de anuncios**
El Gobierno de España ordena a las plataformas retirar los anuncios de 955 pisos turísticos de Cantabria.

11/12/2025 — **El TSJC rechaza las medidas cautelares**
El tribunal no suspende el decreto mientras se resuelve el recurso de AVUTCAN.

17/03/2026 — **Instrucciones de adaptación**
Turismo aclara qué pasa con quien pidió en plazo el informe urbanístico o el acuerdo de la comunidad.

25/03/2026 — **Fin del plazo de adaptación**
Quien no presentó la declaración de adaptación queda pendiente de baja en el registro.

05/05/2026 — **Primer balance**
529 viviendas regularizadas, 78 dadas de baja y 2.358 expedientes pendientes.

15/05/2026 — **El TSJC avala el decreto**
Desestima el recurso de nulidad de AVUTCAN.

19/05/2026 — **El Supremo anula parte del registro único estatal**
Cae el procedimiento del Registro Único de Arrendamientos para obtener el número que piden las plataformas.

16/09/2026 — **Segundo balance**
2.762 viviendas no presentaron la adaptación y saldrán del registro; 2.362 siguen pendientes de comprobar.

17/09/2026 — **Recurso ante el Tribunal Supremo**
La Asociación de Viviendas de Uso Turístico de Cantabria (AVUTCAN) recurre en casación la sentencia del TSJC que avaló el decreto. Está pendiente.

07/10/2026 — **Reforma del IVA**
El Real Decreto-ley 29/2026 lleva al IVA los alquileres turísticos de hasta 30 noches.

12/11/2026 — **Convalidado el IVA**
La Diputación Permanente convalida el Real Decreto-ley 29/2026 por 35 votos a 34.

01/12/2026 — **Empieza a aplicarse el IVA**
Las estancias de hasta 30 noches tributan al 10 %.

Fuentes: BOE, BOC y Manual legal y fiscal de Dometea; Poder Judicial (TSJC); prensa (elDiario.es Cantabria, Cantabria Directa, inmodiario) para el balance, la retirada de anuncios y los recursos.

Qué cambia para quien tiene una vivienda turística

Requisitos del Decreto 50/2025

Informe municipal de compatibilidad urbanística, aprobación de la comunidad cuando corresponda, un extintor por planta, detector de humo y un sistema de monitorización del ruido.

La comunidad de propietarios

Desde el 3 de abril de 2025, una vivienda turística nueva en un edificio necesita el acuerdo de tres quintas partes de la comunidad. Las que ya funcionaban antes no lo necesitan para adaptarse.

IVA desde el 1 de diciembre

El alquiler de una vivienda amueblada por 30 noches o menos al mismo huésped deja de estar exento y tributa al 10 %, salvo que sea la residencia habitual del propietario.

Registro estatal y plataformas

El Supremo anuló el procedimiento del Registro Único de Arrendamientos y la inscripción en el Registro de la Propiedad para obtener el número. Desde el 20 de mayo de 2026 se aplica el reglamento europeo sobre datos del alquiler de corta duración.

Los tribunales

El TSJC avaló el decreto en mayo de 2026. El recurso de casación de AVUTCAN está pendiente en el Supremo: su sentencia puede cambiar cómo se aplican los nuevos requisitos a las viviendas que ya funcionaban.

Lo que viene en 2027

La baja en el registro de las viviendas que no se adaptaron y la resolución de los expedientes pendientes, con Santander como caso más delicado. La sentencia del Supremo sobre el recurso de AVUTCAN. Y el primer año completo con IVA: facturas, declaraciones trimestrales y decisiones de precio.

> Este año muchos propietarios nos han preguntado si merece la pena seguir. Nuestra respuesta ha sido siempre la misma: primero, ponerse en regla; después, hacer números con calma.
>
> **Martín Oceja · responsable del área digital de Dometea**

2026 ha cambiado las reglas: más requisitos, menos viviendas anunciadas y, desde el 1 de diciembre, IVA.

Este apartado resume la normativa a 20 de noviembre de 2026. No sustituye el análisis de cada vivienda: requisitos, plazos y fiscalidad dependen del municipio, del edificio y de la situación de cada propietario.

Fuentes: Decreto 50/2025, de 24 de julio (BOC); Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero (BOE); Real Decreto-ley 29/2026, art. 7 (BOE de 7 de octubre de 2026), convalidado el 12 de noviembre de 2026; Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2026 (BOE); Reglamento (UE) 2024/1028.

8

Los retos de 2027

Qué tendrá que afrontar el alquiler turístico en Cantabria y qué puede hacer un propietario

2027 empieza con menos viviendas turísticas anunciadas, reglas nuevas y **el IVA recién estrenado**. Estos son los ocho retos que marcarán el año.

RETO 1

El IVA, el gran cambio

Desde el 1 de diciembre de 2026, el alquiler de una vivienda amueblada por 30 noches o menos al mismo huésped deja de estar exento y tributa al 10 %, salvo que sea la residencia habitual del propietario. La Diputación Permanente del Congreso lo convalidó el 12 de noviembre. 2027 será el primer año completo con IVA: facturas, declaraciones trimestrales y una decisión sobre el precio.

RETO 2

Santander, la gran caída que falta

El Ayuntamiento, por norma general, solo da el informe urbanístico favorable a las viviendas turísticas en planta baja o con acceso independiente desde la calle. Cuando se resuelvan las adaptaciones, es previsible que causen baja buena parte de las que están en un piso sin acceso propio. La caída de los anuncios (-18,8 %) es solo el principio: el gran ajuste de la ciudad llegará en 2027.

RETO 3

Las bajas del registro

A 31 de agosto, 2.762 viviendas no habían presentado la adaptación y saldrán del registro, y otras 2.362 seguían pendientes de comprobar. En 2027 se sabrá cuántas quedan de verdad.

RETO 4

La sentencia del Supremo

El recurso de casación de AVUTCAN contra la sentencia del TSJC que avaló el Decreto 50/2025 está pendiente. Su resultado puede cambiar cómo se aplican los nuevos requisitos a las viviendas que ya funcionaban.

RETO 5

Menos oferta y más estacional

Cantabria tiene un 7,5 % menos de viviendas turísticas anunciadas que hace un año. Y la diferencia entre temporadas se amplía: en noviembre había 87 por cada 100 de mayo, frente a 97 un año antes.

RETO 6

Veranos más calurosos

El norte gana viajeros que huyen del calor, pero el calor también llega: en las reseñas, la lluvia no aparece y el calor sí.

RETO 7

Reservas tardías

En nuestras viviendas, una de cada tres reservas se hace en la última semana. En el conjunto del alquiler vacacional europeo, una de cada cuatro reservas se hace en la última semana.

RETO 8

Precios al alza

Es el escenario más probable para 2027: menos viviendas y el IVA apuntan a precios más altos. Los hoteles de Santander ya ingresan un 10,2 % más por habitación que hace un año.

Fuentes: Real Decreto-ley 29/2026, art. 7 (BOE de 7 de octubre de 2026); Decreto 50/2025 (BOC); criterio del Ayuntamiento de Santander expuesto por la alcaldesa (ifomo y Cantabria Económica, julio de 2025); balance del Gobierno de Cantabria con datos a 31 de agosto de 2026; INE; CaixaBank Research; datos de Dometea.

2027: menos viviendas, previsiblemente precios más altos

Con menos viviendas turísticas anunciadas, miles de licencias camino de la baja y el IVA desde diciembre, **el escenario más probable para 2027 son precios más altos**. Es una previsión, no un dato: los indicios vienen sobre todo de los hoteles.

LO QUE YA SE VE

Hoteles de Santander: +10,2 % de ingreso por habitación

Entre enero y abril de 2026, frente al mismo periodo de 2025. Es ingreso por habitación disponible, que suma tarifa y ocupación. Exceltur atribuye la mejora de los destinos urbanos, en parte, al ajuste de la oferta de viviendas turísticas.

Hoteles de Cantabria: precios +6,9 % en 2025

El Índice de Precios Hoteleros del INE subió en Cantabria más que en el conjunto de España (+5,8 %), y el ingreso por habitación disponible, un 10,9 %.

Apartamentos turísticos, conjunto de España: +6,2 % en julio y +9,8 % en septiembre de 2026

Es la subida interanual del Índice de Precios de Apartamentos Turísticos del INE, sin IVA.

El límite: la demanda

Exceltur estima que en 2025 Cantabria tuvo de media un 7,5 % menos de turistas al día que en 2024. El verano sigue por encima de 2022 (+11,2 % de pernoctaciones, CaixaBank Research), pero 2025 se enfrió. Si la demanda no acompaña, la subida tendrá un techo: el precio lo marcará lo que el huésped esté dispuesto a pagar.

POR LA OFERTA

Menos viviendas para los mismos huéspedes

Si las bajas se confirman, la oferta legal de 2027 será bastante menor que la de 2025, sobre todo en Santander.

POR EL IMPUESTO

Un 10 % de IVA

Quien lo repercuta subirá el precio final; quien no, verá bajar su ingreso neto. Lo explicamos en la página siguiente.

Fuentes: Exceltur, Barómetro de la rentabilidad de los destinos turísticos, enero-abril de 2026 (10/06/2026); INE, Índice de Precios Hoteleros y RevPAR de Cantabria 2025, recogidos en el Plan de Marketing Turístico de Cantabria 2026; INE, Encuestas de ocupación en alojamientos turísticos extrahoteleros, julio y septiembre de 2026; Exceltur, nº 95 (enero de 2026).

El IVA del alquiler turístico, paso a paso

El Real Decreto-ley 29/2026 cambia dos artículos de la Ley del IVA con efectos desde el **1 de diciembre de 2026**. El alquiler turístico de corta duración deja de estar exento y paga el mismo IVA que la hostelería: un 10 %.

A quién afecta

A los alquileres de viviendas amuebladas por 30 noches o menos al mismo huésped. Antes solo pagaban IVA si se prestaban servicios propios de hotel, como la limpieza durante la estancia.

Quién queda fuera

Las estancias de más de 30 noches y el alquiler en la vivienda donde el propietario tiene su residencia habitual siguen exentos, siempre que no se presten servicios propios de la hostelería (limpieza durante la estancia, lavado de ropa, restaurante…). Con esos servicios tributan sea cual sea la duración.

Qué implica

Darse de alta a efectos de IVA, emitir factura con IVA y presentar las declaraciones trimestrales y el resumen anual, salvo las exoneraciones que correspondan.

Qué se puede deducir

Al pasar a ser una actividad con IVA, el propietario puede deducir el IVA de los gastos de la vivienda que tengan factura: limpieza, gestión, reparaciones o suministros, según cada caso.

Un ejemplo: cuatro noches a 150 € la noche

	Mantener el precio	Subir el precio un 10 %
Precio por noche	150 €	150 € + IVA
4 noches	600 €	660 €
IVA (10 %)	54,55 € incluidos	60 €
Lo que queda al propietario, antes de gastos	545,45 €	600 €

Con el mismo precio final, el IVA sale del bolsillo del propietario: **unos 9 € de cada 100** que cobra. Si sube el precio un 10 %, mantiene su ingreso y el impuesto lo paga el huésped. Lo habitual será un punto intermedio, según la zona y la temporada.

> Ejemplo orientativo. No incluye comisiones de las plataformas ni el IVA deducible de los gastos.

> El IVA no es una razón para dejar de alquilar, pero sí para hacer números antes de la temporada. El propietario que lo tenga claro este invierno llegará al verano con los precios bien puestos.
>
> **Martín Oceja · responsable del área digital de Dometea**

Guía paso a paso: **dometea.com/guias/impuestos/iva-vivienda-turistica-cantabria**. No sustituye el asesoramiento fiscal de cada caso.

Fuente: Real Decreto-ley 29/2026, art. 7, que modifica los artículos 20.Uno.23.º e') y 91.Uno.2.2.º de la Ley 37/1992 del IVA (BOE de 7 de octubre de 2026), convalidado por la Diputación Permanente del Congreso el 12 de noviembre de 2026. Elaboración: Dometea.

Qué puede hacer un propietario

Estas son las claves que los datos de este avance aconsejan a quien tiene una vivienda turística en Cantabria.

1 **Comprueba en qué punto está tu licencia**

Si pediste la adaptación en plazo, guarda el justificante y sigue el expediente. Si pediste en plazo el informe urbanístico y aún no lo tienes, acredítalo ante Turismo: no te cancelarán la inscripción mientras esté pendiente. Si no, la inscripción puede cancelarse en un procedimiento de hasta 12 meses.

A 31 de agosto, 2.762 viviendas no habían presentado la adaptación y 2.362 seguían pendientes de comprobar.

2 **Revisa tus precios y tu facturación por el IVA**

Desde el 1 de diciembre de 2026, las estancias de 30 noches o menos tributan al 10 %, salvo que sea tu residencia habitual. Con servicios de hostelería, tributan sea cual sea la duración.

Real Decreto-ley 29/2026.

3 **Gestiona el calendario hasta el último día**

En nuestras viviendas se reserva tarde: una vivienda libre a una semana vista todavía puede llenarse.

En nuestras viviendas, una de cada tres reservas se hace en la última semana, y casi una de cada cinco, con tres días o menos.

4 **Piensa en familias**

Camas cómodas y suficientes, cocina completa, cuna y trona.

Cuatro de cada diez reservas de nuestras viviendas incluyen niños; entre ellas, lo más habitual es un grupo de cuatro personas.

5 **Prepara la casa para el verano que viene**

Un ventilador por planta, control de la humedad y revisión de camas y menaje antes de julio. Es lo que más resta en las reseñas.

Camas (7,5 %), menaje (6,1 %) y humedad (5,7 %) entre las críticas más repetidas.

6 **Contesta rápido**

La comunicación es lo más elogiado del servicio y uno de los temas más criticados cuando falla.

Del total de reseñas, el 24 % la elogia y el 7,1 % la critica.

En febrero de 2027, el Informe 2026 completo: el dato del INE de noviembre, el registro tras las bajas y el primer efecto del IVA.

METODOLOGÍA Y FUENTES

Fuente	Qué usamos y cómo
INE · viviendas turísticas	Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad (estadística experimental), tablas 39363 y 39366. Serie de agosto de 2020 a mayo de 2026. Cuenta anuncios de viviendas completas en Airbnb, Booking y Vrbo. Se compara siempre el mismo mes de cada año.
Registro turístico de Cantabria	Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos: fichas públicas de turismodecantabria.com extraídas el 9 de septiembre de 2026. Cuenta licencias de establecimientos, no plazas: no sirve para comparar el peso de cada tipo de alojamiento.
Normativa y tribunales	BOE, BOC, Poder Judicial y Manual legal y fiscal de Dometea (edición del 20 de noviembre de 2026). Balances de adaptación del Gobierno de Cantabria del 5 de mayo y del 16 de septiembre de 2026 (datos a 31 de agosto), según elDiario.es Cantabria y El Diario Cantabria. Criterio urbanístico de Santander: declaraciones de la alcaldesa (julio de 2025).
Datos de Dometea	Datos de Dometea recopilados durante 2026 en las viviendas que gestiona en estas zonas: reservas (antelación, días, duración, cancelaciones, tamaño del grupo y niños), comunidad de origen de los huéspedes españoles, solo para compararla con el INE, y reseñas de Airbnb y Booking. Reflejan a nuestros huéspedes, no a todo el mercado. No se publica ninguna cifra de una vivienda, de un propietario ni de nuestra cartera.
Referencias externas	INE (Encuesta de Turismo de Residentes, Índice de Precios Hoteleros, índices de precios de alojamientos extrahoteleros); BBVA Research; Exceltur; Key Data; SiteMinder; CaixaBank Research; AEMET; estudios académicos sobre reseñas de Airbnb (2022).

Zonas

Apartados 1 a 3 (INE y registro)

Santander; bahías y rías (10 municipios, como Camargo, El Astillero, Marina de Cudeyo o Colindres); resto de municipios con playa (19, de Val de San Vicente a Castro-Urdiales); e interior (el resto).

Apartados 4 a 6 (datos de Dometea)

Santander; costa occidental y central (Suances, Comillas, Miengo, Piélagos y alrededores); costa oriental (de Somo a Castro-Urdiales); interior y valles. Nunca se publican cifras de zonas con menos de cinco viviendas.

Qué es un avance

Este documento usa los últimos datos publicados a 20 de noviembre de 2026. El Informe 2026 completo, en febrero de 2027, añadirá el dato del INE de noviembre de 2026, el registro actualizado y el año completo de reservas y reseñas. Las cifras se redondean; los porcentajes pueden no sumar 100.

Cómo citar este informe: Dometea, «El estado del alquiler turístico en Cantabria. Avance del Informe 2026», noviembre de 2026. Disponible en **dometea.com/guias/estudios-e-informes/alquiler-turistico-cantabria-2026**. Si publicas datos o gráficos de este avance, enlaza esa página como fuente.

SOBRE DOMETEA

Dometea es una empresa cántabra de gestión de alojamientos turísticos con sede en Santander. Gestionamos viviendas turísticas en toda Cantabria, de la costa a los valles.

Ofrecemos tanto una gestión integral de las viviendas como una gestión solo de los aspectos online. La gestión integral incluye ocuparnos de los anuncios y los precios, las reservas y la atención a los huéspedes, la limpieza y el mantenimiento, los trámites y las liquidaciones. Este informe nace de esa experiencia diaria y de los datos que manejamos para hacerlo bien.

Publicaremos el Informe 2026 completo en febrero de 2027.

CONTACTO PARA MEDIOS

Martín Oceja

Responsable del área digital de Dometea

hola@dometea.com

dometea.com/guias/estudios-e-informes

Puedes citar los datos de este avance indicando la fuente: **Dometea, «El estado del alquiler turístico en Cantabria. Avance del Informe 2026»**, noviembre de 2026.



dometea.com

hola@dometea.com