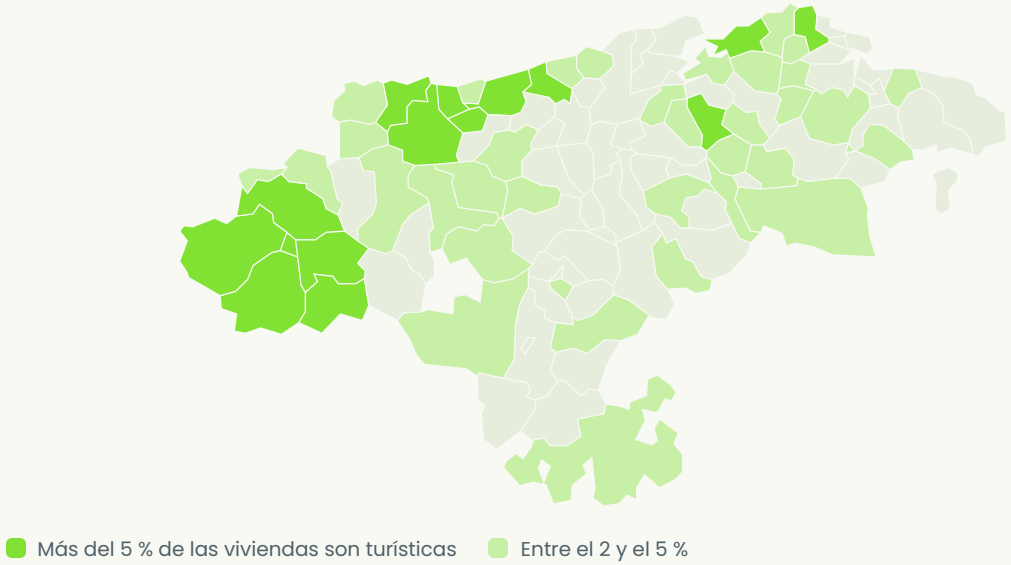
dometea

AVANCE DEL INFORME 2026 · RESUMEN

El estado del alquiler turístico en Cantabria

> Lo principal del año: la oferta, Santander, el decreto, cómo son y cómo reservan los huéspedes, y el IVA que llega el 1 de diciembre.

Noviembre de 2026



RESUMEN

Seis datos para entender el año

SANTANDER

52 %

de la caída neta de viviendas turísticas anunciadas en Cantabria (300 de 575).

LA OFERTA

4.ª

comunidad donde más pesa la vivienda turística: el 1,86 % de todas las viviendas.

DECRETO 50/2025

45 %

de las viviendas anteriores al decreto de Cantabria no presentó la adaptación en plazo.

LAS RESEÑAS

×4

más quejas por el calor que por el frío en las reseñas de nuestras viviendas.

EL HUÉSPED

4 de 10

reservas de nuestras viviendas llegan con niños. Madrid, primer origen según el INE.

EL IVA

10 %

desde el 1 de diciembre de 2026 en las estancias de 30 noches o menos.

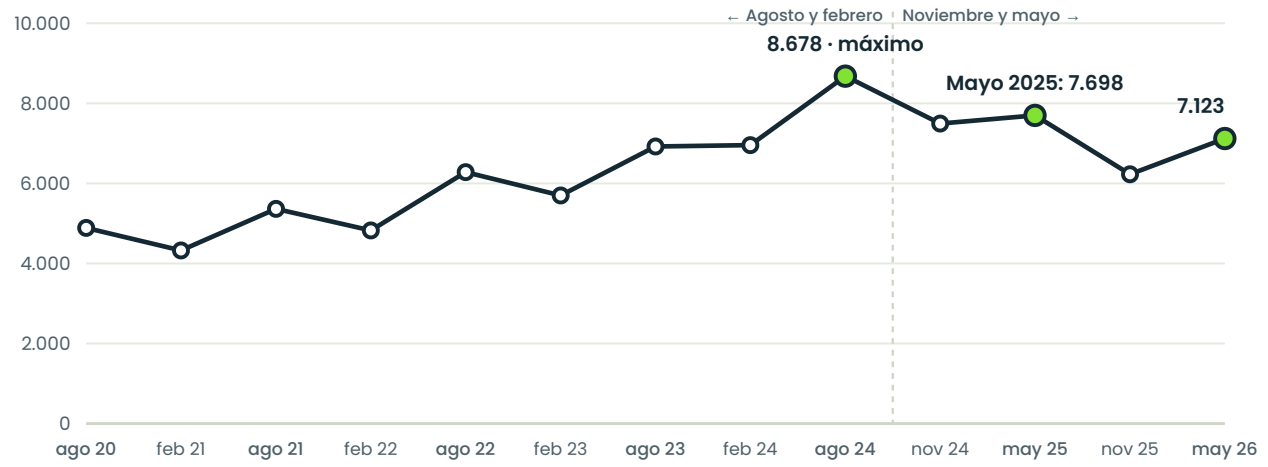
1 · LA OFERTA

La oferta anunciada en Cantabria cayó un 7,5 % entre mayo de 2025 y mayo de 2026

De 7.698 a 7.123 viviendas turísticas anunciadas, tras cuatro años de fuerte subida.

Cuatro años de subida y dos de ajuste

Viviendas turísticas anunciadas en Cantabria



7.123

viviendas turísticas · mayo 2026

-7,5 %

de mayo a mayo (España: -10,7 %)

4.ª

comunidad por peso de la vivienda turística: 1,86 % de las viviendas

Fuente: INE, Medición del número de viviendas turísticas en España (estadística experimental). Comparación de mayo con mayo.

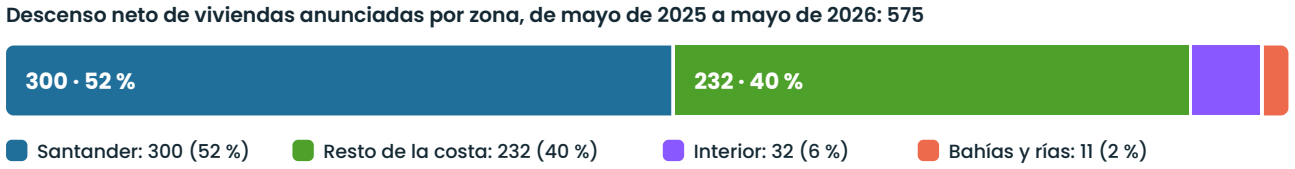
2 · SANTANDER

Santander concentra el 52 % de la caída neta de Cantabria

Pasó del 20,7 % de la oferta regional en mayo de 2025 al 18,2 % en mayo de 2026.

Descenso neto de viviendas anunciadas por zona

De mayo de 2025 a mayo de 2026



> 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**

1.594 → 1.294

viviendas turísticas anunciadas, de mayo de 2025 a mayo de 2026

−18,8 %

en un año, mayo a mayo

300 de 575

viviendas de la caída neta regional

Fuente: INE, Medición del número de viviendas turísticas en España. Diferencia neta: no son salidas individuales identificadas una a una.

3 · EL DECRETO 50/2025

El 45 % de las viviendas anteriores al Decreto 50/2025 de Cantabria no presentó la adaptación en plazo

Datos del Gobierno de Cantabria a 31 de agosto de 2026, sobre 6.145 viviendas.

Situación de la adaptación al Decreto 50/2025

Datos a 31 de agosto de 2026

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 la presentaron

Saldrán del registro en hasta 12 meses.

2.362 pendientes

Deben acreditar el informe urbanístico. En Santander, por norma general, solo en planta baja o con acceso propio.

Hasta 3.383 de las 6.145

Podrían seguir si pasan todas las pendientes. Aparte, 460 inscritas después.

Fuente: Gobierno de Cantabria, balance de la adaptación con datos a 31 de agosto de 2026 (16/09/2026). El balance cita además 20 bajas.

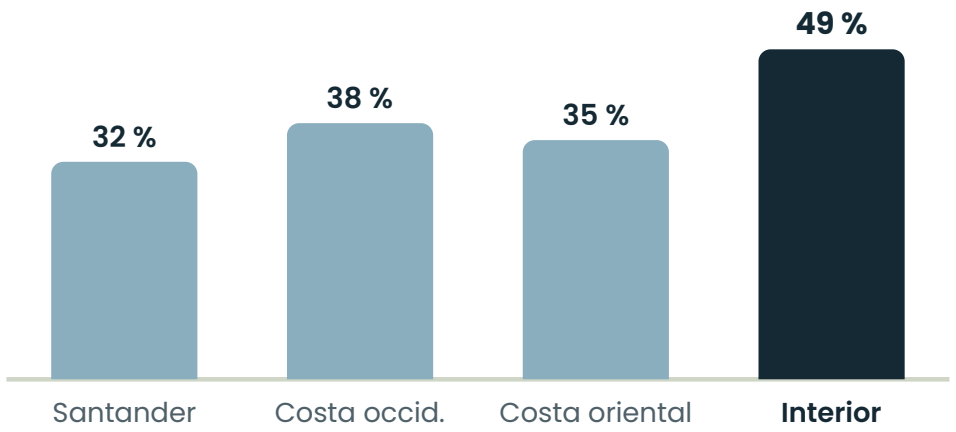
4 · QUIÉN VIENE

Cuatro de cada diez reservas llegan con niños; en el interior, la mitad

En nuestras viviendas del interior de Cantabria, el 49 % de las reservas trae niños; en Santander, el 32 %. Madrid es el primer origen de los viajes a Cantabria.

Reservas con niños, por zona

% de las reservas de nuestras viviendas



24 %
de los viajes de residentes a Cantabria salen de la C. de Madrid (INE)

41 %
de nuestras reservas llegan con niños

3,7
personas por reserva de media

49 %
de las reservas del interior de Cantabria llegan con niños; en Santander, 32 %

Fuentes: INE; datos de Dometea recopilados durante 2026 en las viviendas que gestiona (reflejan a sus huéspedes, no a todo el mercado).

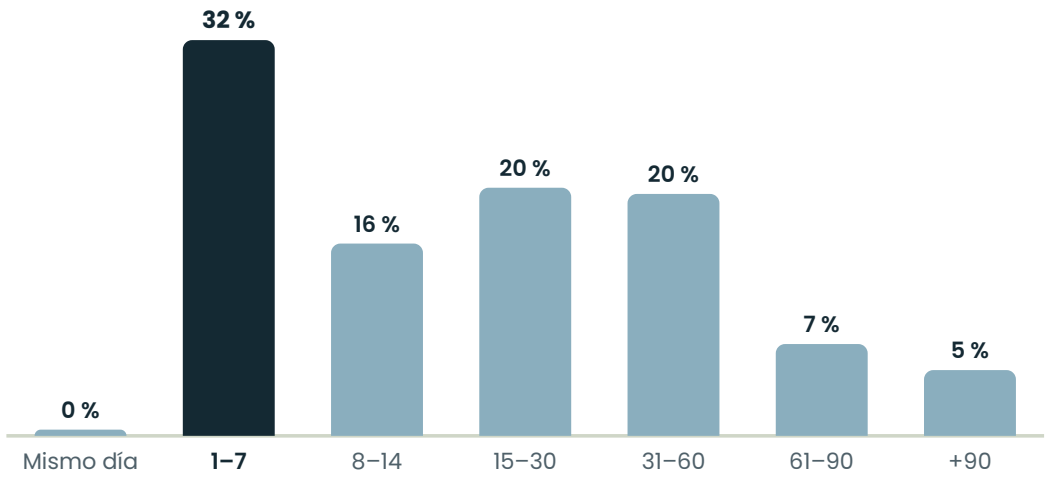
5 · CÓMO RESERVAN

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.

Con cuánta antelación se reserva

Días entre la reserva y la llegada · porcentaje de reservas



32 %
de nuestras reservas, en la última semana

19 %
con tres días o menos

26 %
en el conjunto del alquiler vacacional europeo, en la última semana (Key Data, 2026)

Fuentes: datos de Dometea recopilados durante 2026 (reservas confirmadas, sin estancias de propietarios); Key Data.

6 · QUÉ VALORAN

Lo que más elogian los huéspedes es la ubicación; del calor se quejan más que del frío

Las críticas se reparten entre el descanso, la comunicación y el ruido. Y las quejas por calor son cuatro veces más que las del frío, a falta de noviembre y diciembre.

46 %
de las reseñas elogia la ubicación

×4
quejas por calor frente a frío

Comunicación ágil

Responder rápido y explicar bien la llegada evita buena parte de las críticas.

Limpieza impecable

Es de lo primero que se comenta, para bien y para mal.

Camas y descanso

Colchones, almohadas y silencio pesan en la valoración final.

Frescor en verano

Un ventilador o aire acondicionado: julio de 2026 fue el más cálido en Cantabria desde 1961 (AEMET).

Fuentes: datos de Dometea recopilados durante 2026 (reseñas de sus viviendas); AEMET. Comentarios negativos revisados a mano.

7 · EL IVA

Desde diciembre, IVA del 10 % en estancias de hasta 30 noches

Real Decreto-ley 29/2026, convalidado por la Diputación Permanente del Congreso el 12 de noviembre. Qué cambia, a quién afecta y cuánto supone en una reserva de cuatro noches.

Un ejemplo: cuatro noches a 150 €

Precio final con IVA incluido, en cada caso

	Mantener el precio	Subir el precio un 10 %
Por noche, IVA incluido	150 €	165 €
4 noches	600 €	660 €
IVA (10 %)	54,55 €	60 €
Para el propietario, antes de gastos	545,45 €	600 €

A quién afecta

Viviendas amuebladas alquiladas por 30 noches o menos al mismo huésped.

Quién queda fuera

Estancias más largas y la vivienda habitual del propietario, si no se prestan servicios de hostelería.

Qué implica

Alta en IVA, facturas con IVA y declaraciones trimestrales. A cambio, se puede deducir el IVA de los gastos.

Fuente: Real Decreto-ley 29/2026 (BOE de 7 de octubre de 2026). Ejemplo orientativo; no incluye comisiones de las plataformas.

8 · RETOS DE 2027

Tres cuestiones marcarán el alquiler turístico en 2027

YA APROBADO

El IVA

2027 será el primer año completo con el impuesto: precios, facturación y declaraciones.

EN CURSO

La resolución de los expedientes

2.762 viviendas sin adaptación y 2.362 pendientes. En Santander, el criterio de planta baja o acceso independiente.

POR VER

Oferta y precios

Menos viviendas anunciadas y la llegada del IVA apuntan a precios más altos. Se confirmará con los datos de 2027.

Consejos para el propietario: comprobar su licencia, revisar sus precios y su facturación por el IVA, gestionar el calendario hasta el último día y pensar en las familias.

PARA SABER MÁS

Esto es un resumen del Avance del Informe 2026

El **Avance completo**, de 28 páginas, desarrolla cada apartado con más gráficos y datos:

- El mapa municipal y el peso de la vivienda turística en cada municipio
- Registro frente a anuncios, zona a zona
- Días de reserva, duración de las estancias y cancelaciones
- Todo lo que dicen las reseñas
- La cronología normativa del año y qué puede hacer un propietario
- Metodología y fuentes

En **febrero de 2027** publicaremos el **Informe 2026 completo**, con el año entero de datos.

SOLICITA EL AVANCE COMPLETO (28 PÁGINAS)

Martín Oceja

Responsable del área digital de Dometea

hola@dometea.com

dometea.com/guias/estudios-e-informes

Cita la fuente: Dometea, «El estado del alquiler turístico en Cantabria. Avance del Informe 2026», noviembre de 2026.



dometea.com

hola@dometea.com