



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

ADE

Facultad de Administración
y Dirección de Empresas /UPV

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Facultad de Administración y Dirección de Empresas

El impacto de las viviendas de uso turístico en las
principales ciudades turísticas de España: un análisis
comparativo.

Trabajo Fin de Grado

Grado en Administración y Dirección de Empresas

AUTOR/A: Collaguazo Asimbaya, Leonela

Tutor/a: Vega Carrero, Virginia

CURSO ACADÉMICO: 2024/2025

RESUMEN

El presente Trabajo de Fin de Grado analiza el impacto de las viviendas de uso turístico (VUT) en las principales ciudades turísticas de España, concretamente en Madrid, Barcelona, Valencia y Málaga. El fenómeno, impulsado principalmente por las plataformas digitales de alquiler turístico, se ha expandido rápidamente en las ciudades españolas. Esta situación ha generado la necesidad de abordar el impacto de las viviendas turísticas y los efectos generados.

El estudio se centra en el análisis de cuatro ámbitos principales: el económico, el inmobiliario, el social y el regulatorio.

En términos económicos, las VUT generan en las ciudades un impacto económico positivo, así como un beneficio para la generación de empleo y contribución al comercio local. Por otro lado, se estudiará cómo influyen las VUT en el ámbito de la vivienda, así como la evolución de precios experimentada en los últimos tiempos en el parque residencial de las cuatro ciudades. Toda esta situación, ha generado una controversia entre los residentes locales, con vecinos que apoyan este fenómeno y otros que claman por la protección de sus derechos como residentes. También, se conocerá la normativa aplicada en cada ciudad con el fin de controlar el crecimiento de este tipo de viviendas.

El proyecto aborda de manera integral los efectos de las VUT y, a partir de la revisión bibliográfica, se procede a realizar un análisis comparativo entre los cuatro casos de estudio con el fin de identificar posibles diferencias y patrones comunes.

Se concluirá con la formulación de propuestas de mejora, con el objetivo de establecer un modelo turístico sostenible y de contribuir a mitigar los principales problemas detectados a lo largo del estudio.

RESUM

El present Treball de Fi de Grau analitza l'impacte dels habitatges d'ús turístic (HUT) en les principals ciutats turístiques d'Espanya, concretament a Madrid, Barcelona, València i Màlaga. El fenomen, impulsat principalment per les plataformes digitals de lloguer turístic, s'ha expandit ràpidament en les ciutats espanyoles. Aquesta situació ha generat la necessitat d'abordar l'impacte dels habitatges turístics i els efectes que generen.

L'estudi se centra en l'anàlisi de quatre àmbits principals: l'econòmic, l'immobiliari, el social i el regulatori.

En termes econòmics, els HUT generen en les ciutats un impacte econòmic positiu, així com un benefici per a la generació d'ocupació i la contribució al comerç local. D'altra banda, s'estudiarà com influeixen els HUT en l'àmbit de l'habitatge, així com l'evolució dels preus experimentada en els darrers temps en el parc residencial de les quatre ciutats. Tota aquesta situació ha generat una controvèrsia entre els residents locals, amb veïns que donen suport a aquest fenomen i altres que reclamen la protecció dels seus drets com a residents. També es coneixerà la normativa aplicada en cada ciutat amb la finalitat de controlar el creixement d'aquest tipus d'habitatges.

El projecte aborda de manera integral els efectes dels HUT i, a partir de la revisió bibliogràfica, es procedeix a realitzar una anàlisi comparativa entre els quatre casos d'estudi amb l'objectiu d'identificar possibles diferències i patrons comuns.

Es conclourà amb la formulació de propostes de millora, amb l'objectiu d'establir un model turístic sostenible i de contribuir a mitigar els principals problemes detectats al llarg de l'estudi

ABSTRACT

This Final Degree Project analyzes the impact of tourist accommodation (VUT) in Spain's main tourist cities, specifically Madrid, Barcelona, Valencia, and Málaga. The phenomenon, driven mainly by digital platforms for short-term rentals, has rapidly expanded across Spanish cities. This situation has created the need to address the impact of tourist housing and the effects it generates.

The study focuses on four main areas of analysis: economic, real estate, social, and regulatory.

From an economic perspective, VUTs generate a positive economic impact in cities, as well as benefits in terms of job creation and contributions to local commerce. On the other hand, the study examines how VUTs influence the housing sector, along with the recent evolution of prices within the residential market of the four cities. This situation has sparked controversy among local residents, with some supporting the phenomenon and others demanding the protection of their rights as inhabitants. Additionally, the research reviews the regulations applied in each city to control the growth of this type of accommodation.

The project takes a comprehensive approach to the effects of VUTs and based on a literature review conducts a comparative analysis of the four case studies with the aim of identifying possible differences and common patterns.

The study concludes with the formulation of improvement proposals, with the objective of establishing a sustainable tourism model and contributing to the mitigation of the main issues identified throughout the research.

ÍNDICE DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....	8
1.1 Contexto y justificación.....	8
1.2 Objetivos.....	8
1.3 Metodología del trabajo	9
1.4 Orden documental	10
2. ANTECEDENTES	11
2.1 El turismo: motor clave de la economía española.	11
2.2 Concepto de vivienda de uso turístico (VUT).	13
2.3 Introducción a las principales plataformas digitales de alquiler turístico en España.	15
2.4. Repercusiones actuales derivadas de las viviendas de uso turístico (VUT).	17
3. ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURISTICO EN MADRID, BARCELONA, VALENCIA Y MÁLAGA.....	19
3.1 MADRID	19
3.1.1 Panorama actual de las VUT.....	19
3.1.2 Efectos económicos derivados de la actividad de las VUT.	21
3.1.3 Influencia de las VUT en el mercado inmobiliario de la ciudad.....	22
3.1.4 Repercusión de las VUT en la sociedad.	24
3.1.5 Normativa regulatoria en relación con las VUT.	25
3.2 BARCELONA.....	28
3.2.1 Panorama actual de las VUT.....	28
3.2.2 Efectos económicos derivados de la actividad de las VUT.	30
3.2.3 Influencia de las VUT en el mercado inmobiliario de la ciudad.....	31
3.2.4 Repercusión de las VUT en la sociedad.	32
3.2.5 Normativa regulatoria en relación con las VUT.	34
3.3 VALENCIA	36
3.3.1 Panorama actual de las VUT.....	36
3.3.2 Efectos económicos derivados de la actividad de las VUT.	38
3.3.3 Influencia de las VUT en el mercado inmobiliario de la ciudad.....	39
3.3.4 Repercusión de las VUT en la sociedad.	41
3.3.5 Normativa regulatoria en relación con las VUT.	42
3.4 MÁLAGA	44
3.4.1 Panorama actual de las VUT.....	44

3.4.2 Efectos económicos derivados de la actividad de las VUT.	45
3.4.3 Influencia de las VUT en el mercado inmobiliario de la ciudad.....	45
3.4.4 Repercusión de las VUT en la sociedad.	47
3.4.5 Normativa regulatoria en relación con las VUT.	48
4. COMPARATIVA ENTRE CIUDADES: DISCUSIÓN DE RESULTADOS.	49
5. PROPUESTAS DE MEJORA.	55
6. CONCLUSIONES	56
BIBLIOGRAFÍA	58
ANEXO ODS.....	66

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Gasto turístico en España.....	12
Figura 2. Llegada de turistas internacionales anuales.....	13
Figura 3. Concentración de VUT legales en Madrid.	20
Figura 4. Evolución del precio de la vivienda en alquiler en el centro de Madrid.	24
Figura 5. Plan RESIDE.....	27
Figura 6. Zonas de actuación del PEUAT.	29
Figura 7. Espacios de Gran Afluencia (EGA) en Barcelona.	33
Figura 8. Concentración de VUT por barrios en Valencia.	37
Figura 9. Manifestación multitudinaria en Málaga.....	47

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Comparativa entre las ciudades estudiadas.	49
--	----

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Contexto y justificación

El turismo en las ciudades de España ha experimentado un considerable auge a lo largo de los últimos años. En el año 2024, fueron un total de 93,8 millones de turistas internacionales los que llegaron a España, lo que supuso un aumento del 10,1% respecto al año anterior¹. Son varios los factores que impulsan a que los viajeros opten por el país como destino vacacional. Entre ellos, se puede resaltar un buen clima, riqueza cultural e histórica, gastronomía mediterránea reconocida a nivel mundial y una amplia variedad de opciones para el alojamiento.

Debido a todos estos motivos, las viviendas de uso turístico (en adelante, VUT) han ido adquiriendo una relevante importancia en la elección de alojamiento de los turistas. Estas viviendas se han consolidado como una alternativa competitiva frente al modelo de alojamiento tradicional, representado principalmente por hoteles. Además, plataformas digitales como Airbnb, Booking o VRBO, han impulsado esta forma de alojamiento turístico, facilitando el acceso a este tipo de viviendas y promoviendo su expansión. El impacto de las VUT va más allá del ámbito turístico. Este fenómeno ha generado importantes repercusiones en la economía local, el mercado inmobiliario y la configuración social y urbana de las ciudades.

A lo largo del presente trabajo, se analizarán los efectos que han generado las viviendas de uso turístico en cuatro de las principales ciudades turísticas de España: Madrid, Barcelona, Valencia y Málaga. La elección de estos municipios se debe a que concentran el mayor número de VUT (Dataestur, 2024) plataforma oficial de aquellos datos que tienen más relevancia en cuanto a turismo en España.

La elección de este tema corresponde a una constatación directa de la transformación que ha sufrido la zona de Camins al Grau y la llegada de las viviendas de uso turístico a ella. Dónde antes se encontraban establecimientos tradicionales como una sucursal bancaria, una heladería o taller mecánico, ahora se hallan viviendas de uso turístico. Debido a ello, se ha decidido que el trabajo final de grado sería orientado a investigar esta situación y conocer en profundidad las consecuencias derivadas de esta situación y los efectos que tiene en materia económica, de vivienda y social, así como la normativa por la que se rige.

1.2 Objetivos

El objetivo general de este trabajo final de grado es analizar el impacto que generan las viviendas de uso turístico en algunas de las principales ciudades

¹ Ministerio de Industria y Turismo (2025) <https://www.mintur.gob.es/es-es/gabineteprensa/notasprensa/2025/paginas/turismo-frontur-egatur-diciembre-2024.aspx>

españolas. En este caso, se tratan de Madrid, Barcelona, Valencia y Málaga. Todo ello se realizará a través de un análisis comparativo que permitirá evaluar los efectos que provocan las VUT en aspectos como la economía local, el mercado de la vivienda y la dinámica urbana. De esta manera, se podrá entender de forma integral las consecuencias sociales, económicas y territoriales derivadas de su proliferación.

En relación con los objetivos específicos, se tratarían de los siguientes explicados a continuación:

1. Analizar cómo las viviendas de uso turístico inciden en el mercado residencial, prestando especial atención a cuestiones como la evolución de los precios de compra y alquiler, la disponibilidad de viviendas para los residentes y la identificación de posibles desafíos que puedan surgir a raíz de la expansión de este tipo de alojamiento.
2. Estudiar la contribución de las VUT en la economía local. Para ello, se abordarán distintos aspectos como la creación de empleo, el impacto en sectores fundamentales como el comercio y la restauración y su contribución a los ingresos de los negocios locales.
3. Conocer la normativa vigente en cada ciudad respecto a la regulación de este tipo de vivienda. Se identificará las diferencias y similitudes de las políticas públicas implementadas para gestionar estas viviendas.
4. Examinar las repercusiones en el ámbito social y en la convivencia vecinal. Además, se pondrá énfasis en como este fenómeno puede alterar la dinámica tradicional de los barrios, la pérdida de identidad local y generar tensiones entre quienes viven de forma permanente y quienes se encuentran visitando la ciudad.
5. Proponer recomendaciones orientadas a una gestión más sostenible y equilibrada del turismo vinculado a las VUT. El objetivo será promover un modelo que compatibilice los intereses económicos, sociales y territoriales de cada ciudad junto con la preservación de la calidad de vida en las ciudades analizadas.

1.3 Metodología del trabajo.

Los datos utilizados para la realización de este trabajo han sido extraídos principalmente de fuentes secundarias. El enfoque que se presenta es mixto. Por una parte, se ha llevado a cabo un análisis de datos oficiales extraídos para la detección de tendencias relevantes en el asunto estudiado.

Por otra parte, en base a la información obtenida en publicaciones especializadas y prensa, se ha llevado a cabo un análisis cualitativo para la extracción de resultados, hipótesis y el contraste de la información obtenida. De esta manera, se puede estudiar de manera más completa el alcance del fenómeno de las viviendas de uso turístico.

Debido a que el tema abordado en este trabajo corresponde a un asunto de actualidad, el alcance del presente proyecto se encuentra desde el año 2020 hasta el año presente, 2025.

Las fuentes de información principalmente consultadas corresponden a datos extraídos del Instituto Nacional de Estadística (INE), Dataestur, plataforma web del gobierno que recopilar y presenta los datos relativos al sector turístico y Hosteltur, que se trata de una publicación especializada que ofrece las noticias más relevantes del sector turístico. También, se ha utilizado la información proporcionada por diversos medios de prensa y comunicación, entre otros. La selección de las fuentes ha respondido a criterios de fiabilidad, actualidad y relevancia, excluyendo aquellas fuentes que no presentaban una metodología definida.

1.4 Orden documental.

- Capítulo 2: Antecedentes:

Se define el contexto relativo al sector del turismo y de las viviendas de uso turístico en España, así como las principales plataformas digitales que se encargan de promocionar este tipo de alojamiento turístico.

- Capítulo 3: Análisis:

En este apartado se procede al análisis integral de las consecuencias derivadas de las viviendas de uso turístico en las cuatro ciudades estudiadas: Madrid, Barcelona, Valencia y Málaga. Se explica la situación actual de las VUT en cada una de ellas y las repercusiones derivadas de este tipo de viviendas en el ámbito económico, del mercado inmobiliario, social y las normativas aplicadas en cada una de las ciudades.

- Capítulo 4: Comparativa entre ciudades:

A partir de toda la información recogida en el Apartado 3, se ha realizado una comparación de los resultados obtenidos en cada ciudad, con el fin de proporcionar un enfoque comparativo de los aspectos estudiados.

- Capítulo 5: Propuestas de mejora:

Teniendo en cuenta todos los datos recogidos en el trabajo, se realiza el planteamiento de posibles medidas a tomar con el fin de mitigar algunos de los principales problemas que se han tratado a lo largo del estudio.

- Capítulo 6: Conclusiones:

Finalmente, se explican las principales conclusiones extraídas del proyecto.

2. ANTECEDENTES

En este capítulo del trabajo, se procederá a explicar el inicio del fenómeno de las viviendas de uso turístico en España con el objetivo de contextualizar el análisis que se desarrollará posteriormente.

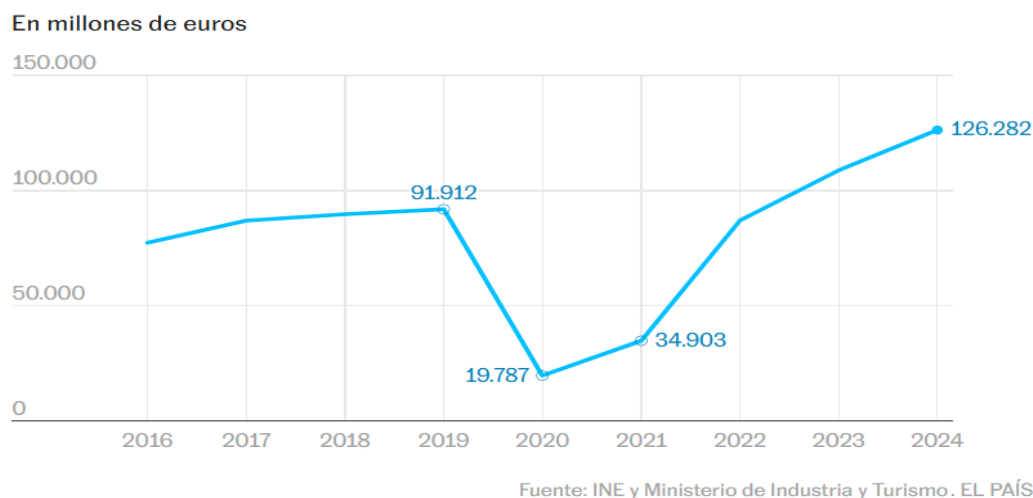
2.1 El turismo: motor clave de la economía española.

Como explica ONU Turismo², el turismo es un fenómeno social, cultural y económico que supone el desplazamiento de personas a países o lugares fuera de su entorno habitual por motivos personales, profesionales o de negocios. Estas personas se denominan viajeros. Estos pueden ser o bien turistas o excursionistas y residentes o no residentes. El turismo abarca sus actividades, algunas de las cuales suponen gasto turístico. En España, el turismo representa una parte fundamental de la economía del país. Además de crecimiento económico, el turismo también es clave para la generación de empleo. En términos de su evolución, el sector turístico vivió 7 años de crecimiento consecutivo, desde el año 2012 hasta 2019. Durante este período de tiempo, se pasó de recibir 57,7 millones de viajeros en 2012 a 83,7 millones en 2019, lo que supuso un incremento anual de media de 3,7 millones de visitantes. En 2019, la aportación de las distintas actividades turísticas al PIB alcanzó su máximo, con una contribución al 12,4 % del PIB y una contribución de 2,72 millones de puestos de trabajo al empleo, un 12,9% del total. Con la llegada de la pandemia y sus efectos negativos en el sector del turismo, todos estos indicadores se redujeron a la mitad en el año 2020, con menos de 65.000 millones de euros de contribución al PIB y 2,2 millones de empleos menos. Han tenido que transcurrir tres ejercicios para que se puedan recuperar los niveles previos a la situación provocada por la crisis del coronavirus (Molina, El País, 2024).

En la actualidad, el sector del turismo representa más de un 13% del PIB nacional. Se prevé que este 2025, el turismo presente una actividad de 220.000 millones de euros y genere el 18,3% del crecimiento total de país este año (Exceltur, 2025).

² ONU Turismo <https://www.unwto.org/es/glosario-terminos-turisticos#:~:text=El%20turismo%20es%20un%20fen%C3%B3meno,personales%2C%20profesionales%20o%20de%20negocios>

Figura 1. Gasto turístico en España.



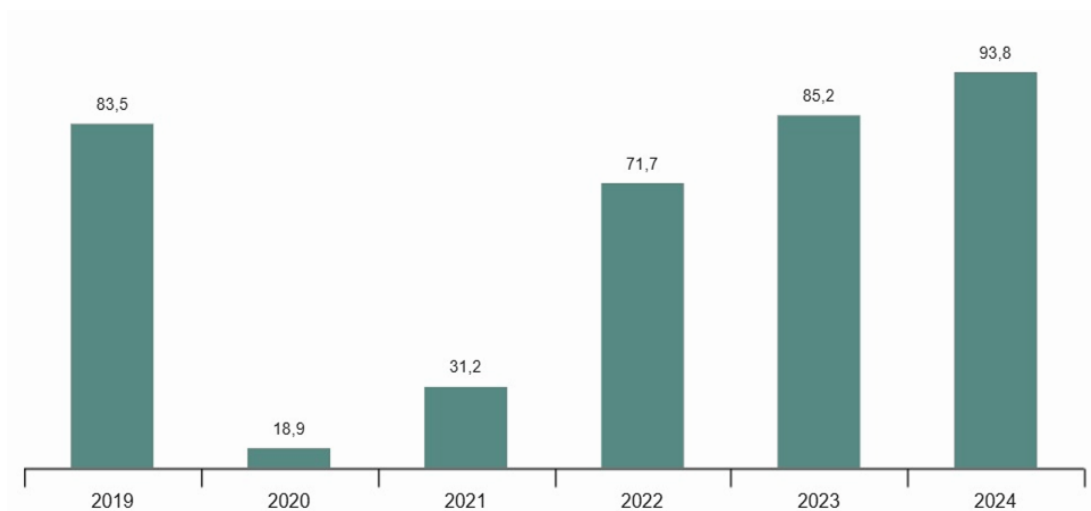
Fuente: INE y Ministerio de Industria y Turismo (a través de EL PAÍS).

Como indica la Figura 1, en 2024 España acabó el ejercicio como el mejor de su historia en llegada de viajeros extranjeros y de gasto turístico (Molina, El País, 2025). El concepto de gasto turístico hace referencia a la suma pagada por la adquisición de bienes y servicios de consumo y de objetos valiosos, para uso propio o para regalar, antes y durante los viajes turísticos³. En comparación con 2023, un 10% más de turistas visitaron el país y realizaron un 16% más de gasto, alcanzando más 126.000 millones de euros en 2024 (Molina, El País, 2025).

Como se ha mencionado anteriormente, 2024 supuso un año de récord para España en términos del turismo. 93,8 millones de turistas visitaron el país, según informes oficiales del INE (Instituto Nacional de Estadística).

³ Instituto Nacional de Estadística (INE) <https://www.ine.es/DEFIne/concepto.htm?c=5410>

Figura 2. Llegada de turistas internacionales anuales.



Fuente: Dataestur.

Teniendo en cuenta la información proporcionada en la Figura 2, además de consolidarse como un año de récord en términos de turismo, 2024 se consolidó como el año en el que España recibió el mayor número de turistas extranjeros en los últimos tiempos. Principalmente, Reino Unido fue el principal país de procedencia de los viajeros que llegaron a territorio español, seguido de Francia y Alemania (INE, INE, 2025). El destino que más turistas acogió fue Cataluña (19,9 millones), seguida de Islas Baleares (15,3 millones) y Canarias (15,2 millones).

Además del récord en afluencia y gasto turístico, el impacto del turismo también fue notable en el ámbito empresarial. En 2024, el 20,5% del total de empresas en España estaban relacionadas con actividades turísticas, superando la cifra de 660.000 y con un crecimiento del 3% respecto al año anterior (Dataestur, 2025). Estas compañías generaron el 13% del empleo del país, con aproximadamente 3 millones de ocupados, un 9% más que en 2023. La hostelería encabezó el sector turístico, concentrando el 40% de las empresas y el 60% del empleo asociado. Al respecto del tema del empleo en el sector turístico, son cinco las comunidades autónomas que concentran más del 70% del total, es decir, la mayoría de los puestos de trabajo en turismo se sitúan en estas pocas regiones. Se tratarían de Andalucía, Cataluña, Comunidad de Madrid y Comunidad Valenciana (Dataestur, 2025). Estas zonas son muy atractivas para los turistas ya que disponen de características muy favorables en cuanto a clima, costas, infraestructura, atractivo cultural y capacidad de recibir visitantes.

2.2 Concepto de vivienda de uso turístico (VUT).

Se denomina vivienda de uso turístico (VUT) a aquel inmueble de carácter residencial que un particular alquila de forma temporal a otros individuos. El

período de alquiler de este tipo de viviendas suele ser intermitente y su duración inferior a 30 días. Se estima que son más de 400.000 las Viviendas de Uso Turístico registradas en España (Hosteltur, 2025). Para poder afirmar en términos legales que se trata de una vivienda de uso turístico se deben cumplir una serie de requisitos que varían en función de las comunidades autónomas o ayuntamientos, que son los órganos competentes de regular y supervisar este mercado. De manera general, podemos mencionar los siguientes requerimientos (Arfe Consultores, 2022):

- Cesión completa de la vivienda.
- Inscripción de la vivienda en el organismo autonómico correspondiente para la obtención de una licencia turística.
- Disposición de cédula de habitabilidad, con el fin de garantizar el uso residencial de la vivienda.
- Equipamiento completo de la vivienda con el fin de cumplir con las normativas de habitabilidad estipuladas, así como de garantizar las condiciones de seguridad e higiene necesarias.
- En función de la comunidad autónoma donde se encuentre la vivienda, se puede requerir el pago de tasas e impuestos sobre la estancia dedicada al turismo.

En el caso de no cumplir la normativa establecida, los propietarios que alquilan las viviendas pueden enfrentarse a multas y sanciones de carácter económico. Este tipo de alojamiento se oferta a través de diversos canales como pueden ser plataformas digitales, agencias o consultorías inmobiliarias. El tipo de inmueble puede variar y se pueden mencionar los siguientes tipos de viviendas de uso turístico (Holidu, 2025).

- Casas: se tratan de viviendas completas, que poseen varias habitaciones, cocina, baño y otras estancias.
- Pisos: son apartamentos que se encuentran en edificios y que cuentan generalmente con una o más habitaciones además de cocina y baño.
- Habitaciones individuales: se tratan de habitaciones de casas o apartamentos que se alquilan de forma individual.
- Chalé: este tipo de inmuebles son viviendas unifamiliares generalmente con patio, jardín y otros espacios dedicados al ocio y disfrute.
- Villas: Son alojamientos de lujo, que cuentan con una más cantidad de espacio y de comodidades que una casa o apartamento común.

Según Exceltur⁴, la relevancia de este tipo de viviendas en España ha sido máxima desde el desarrollo de la burbuja inmobiliaria que sufrió el país en el año 2007 y del crecimiento de la construcción de viviendas para su uso estacional en las zonas del litoral en la primera década de este siglo. Todo ello provocó un efecto desvalorizador sobre el entorno y superador de su capacidad de acogida natural y social. Además, el auge de este tipo de viviendas en los últimos tiempos viene dado principalmente por las facilidades de su comercialización a través de

⁴ Exceltur <https://www.exceltur.org/viviendas-turisticas/>

plataformas on-line a partir del año 2010. Por todo ello, se ha situado como uno de los temas estratégicos más relevantes en materia nacional.

2.3 Introducción a las principales plataformas digitales de alquiler turístico en España.

El mundo actual se encuentra altamente digitalizado y conectado a la red. Las plataformas digitales de uso turístico han desempeñado un papel fundamental en la transformación del modelo de alojamiento tradicional, que podrían reflejar los hoteles u hostales. Estas empresas han revolucionado la forma en la que los turistas organizan sus estancias, permitiendo un proceso on-line de reserva de viviendas particulares, de una manera rápida, sencilla y sin intermediarios. En España, las principales plataformas destinadas a esta actividad son explicadas a continuación.

- Airbnb

Es una empresa estadounidense fundada en 2008. El objetivo era proporcionar una alternativa a los hoteles convencionales, facilitando el alquiler temporal de espacios habitacionales a través de una plataforma digital. El funcionamiento de Airbnb se basa en la economía colaborativa, ya que los individuos comparten o alquilan sus propiedades a otros. La oferta disponible en Airbnb es muy diversa, por lo que los viajeros pueden elegir en función de sus preferencias, presupuestos o el tipo de experiencia que buscan. Tal y como destaca la web de la propia empresa, se puede encontrar alojamientos “*desde una recóndita casa rural hasta el ático más elegante*”. La plataforma actúa como intermediaria digital y facilita la creación de los anuncios, el contacto entre anfitrión y huésped y se encarga de la gestión de las transacciones económicas. Una vez confirmada la reserva cobra una comisión a ambas partes por el servicio que ofrece. Una de las principales características de Airbnb es su accesibilidad. Cualquier persona con una vivienda o espacio disponible puede registrarse fácilmente en la plataforma, ofrecer alojamiento y monetizar el espacio. Esto contribuye a que cada vez más propietarios opten por rentabilizar sus inmuebles a través del alquiler turístico. Airbnb llegó a España en el año 2009 y desde entonces ocupa las principales ciudades turísticas de todo el país, creciendo cada año. Solo los pisos turísticos de esta plataforma ocupan una de cada diez viviendas en algunos distritos del país y el triple en algunos casos. Todo ello se ha traducido en que la empresa se coloque como la compañía más grande de alquiler de pisos turísticos de España (Español, 2024).

- Booking.com

La plataforma se crea en Ámsterdam en 1996 y desde entonces se ha convertido en una de las plataformas líderes en la industria. Los motivos de esto han sido una página sencilla y fácil de usar que permite a los usuarios buscar y comparar las diferentes ofertas que se brindan. Dentro de una gran variedad de opciones, se pueden encontrar varios tipos de alojamientos como hoteles, complejos turísticos, casas, apartamentos, etc. Los individuos pueden seleccionar aquella

opción que mejor se adapte a sus deseos en base a precio o características del alojamiento. Además, la web también proporciona servicios adicionales a parte de hospedaje. Se puede reservar vuelos, alquilar vehículos y encontrar actividades turísticas en el destino que se vaya a visitar. Los turistas pueden prácticamente planificar su ruta de viaje desde la propia web. En Booking, la responsabilidad de abonar una comisión por cada reserva recae sobre los anfitriones, la cual suele estar entre el 15% y 17% del total. Esta comisión se descuenta del importe total que abona el huésped y es retenida por Booking como parte de su modelo de negocio. La empresa no informa ni de su volumen de reservas ni de la facturación anual que maneja, pero según estudios que ha realizado a diferentes profesionales del sector, esta plataforma controla más del 50% del negocio en las grandes ciudades de España (Romero, 2017) . Es por ello por lo que se ha establecido muy por encima de sus principales competidores como pueden ser los agentes tradicionales de alojamiento.

- Expedia Group

Expedia es una agencia de viajes en línea (*Online Travel Agency*, OTA) que ofrece a los usuarios una amplia variedad de servicios para la planificación y gestión de sus viajes. Con presencia en más de 70 países, esta plataforma permite buscar y reservar vuelos, alojamiento, alquiler de vehículos e incluso cruceros, facilitando así la organización integral del itinerario desde un único sitio web. Su funcionamiento es similar al de otras plataformas del sector, como Booking, ya que permite comparar precios, servicios y disponibilidad entre distintas opciones sin necesidad de acceder individualmente a cada proveedor. Tal como se destaca en su propia página web, Expedia ofrece al usuario la posibilidad de “guardar, colaborar y reservar todo su itinerario en un solo lugar”, lo que representa una ventaja significativa en términos de comodidad y eficiencia. Entre sus funcionalidades más destacadas se encuentra el “Organizador de viajes”, una herramienta que permite guardar y estructurar las diferentes opciones consideradas, así como compartir esta información con otros acompañantes. Esta función resulta especialmente útil en la planificación de viajes grupales, ya que todos los participantes pueden consultar las opciones disponibles sin necesidad de enviarlas de forma individual.

- Vrbo

Es un portal web que destaca en el sector de alquileres vacacionales, con oferta de alojamiento a escala internacional. En la actualidad pertenece al grupo Xpedia. Con el lema de empresa: “Viajen mejor juntos”, Vrbo atiende generalmente a grupos turísticos grandes como familias. Por este motivo, solo anuncian alquileres de espacio completo en su sitio web. Dentro de la plataforma, se puede seleccionar el alojamiento dentro de un gran catálogo de opciones como casas, apartamentos, villas o casas de campo. Como bien indican en su web, Además, se tiene una serie de recursos como la posibilidad de hablar con el propietario de la vivienda o el profesional inmobiliario antes de la estancia en el alojamiento para poder solventar cualquier cuestión que pueda surgir. Existen dos opciones de tarifas disponibles. La primera consiste en una suscripción anual

con un coste de 499 dólares, que cubre todo el año. La otra opción es el modelo de pago por reserva, en el cual los anfitriones abonan una comisión del 5 % a Vrbo por cada reserva realizada, además de un cargo adicional del 3 % correspondiente al procesamiento del pago con tarjeta de crédito. En España actualmente la compañía cuenta con presencia alrededor de toda península como por ejemplo Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares o Islas Canarias.

2.4. Repercusiones actuales derivadas de las viviendas de uso turístico (VUT).

El crecimiento de las viviendas de uso turístico en España avanza a un ritmo vertiginoso. En 2024, se contabilizó un crecimiento anual de este tipo de viviendas del 17,4% frente a un crecimiento hotelero únicamente del 2,9%. Actualmente, ya hay 10 ciudades en territorio español en las que el número de plazas en viviendas de uso turístico supera al de los hoteles. Estas ciudades son: Málaga, Valencia, Sevilla, Alicante, Granada, Córdoba, Las Palmas de Gran Canaria, Santander, Gijón y Murcia (Molina, Exceltur, 2025). El caso más llamativo se encuentra en la ciudad de Málaga, donde las plazas de pisos turísticos (35.832) triplica a las plazas en establecimientos hoteleros (13.612) (Molina, Exceltur, 2025). El auge que están experimentando las Viviendas de Uso Turístico, refleja el desplazamiento creciente de la oferta de alojamiento hacia modelos de alquiler vacacional que principalmente están gestionados por las plataformas digitales dedicadas a ello como Airbnb o Booking, entre otras.

Este fenómeno ha provocado un creciente descontento social entre los residentes de las diferentes ciudades españolas como Canarias, Baleares, Cataluña o la Comunidad Valenciana, donde se han producido manifestaciones en contra de la saturación turística y el impacto que han tenido las VUT en el mercado inmobiliario (Molina, Exceltur, 2025). Esta situación ha provocado incluso la intervención del Gobierno Español. El Gobierno ha expresado que quiere llevar el problema de acceso a la vivienda a la acción política. Según palabras del presidente del Gobierno Español, Pedro Sánchez, al respecto del tema: “Pensamos que en una situación de emergencia habitacional como la que vivimos, como la que sufren millones de compatriotas en nuestro país, pues lo que sobran son Airbnb y faltan viviendas” (Santamarina, 2025). En consonancia con esta postura, Sánchez ha señalado que las administraciones públicas del Gobierno de España deben de priorizar el uso residencial de los pisos y evitar que el uso turístico y especulativo siga expandiéndose. El gobierno ya ha empezado a implantar medidas para regular y limitar el crecimiento de las VUT. En primer lugar, el Ministerio de vivienda ha reforzado el poder de veto en las comunidades de vecinos. Esto les otorga el permiso a rechazar la presencia de pisos turísticos en sus fincas con el voto favorable de la mayoría. Por otra parte, el Ministerio de Consumo ha iniciado una investigación sobre los principales portales digitales de alquiler vacacional debido posibles prácticas publicitarias engañosas. En línea con esto, el Ministerio de Industria y Turismo ha reforzado

el control sobre la expansión efectiva del número de viviendas turísticas, implementando un sistema de seguimiento mensual de plataformas como Airbnb, Booking o Vrbo. Esta medida tiene como objetivo elaborar un censo actualizado que proporcione datos casi en tiempo real a las comunidades autónomas y ayuntamientos, los cuales son los principales responsables de la regulación en el ámbito de alquiler vacacional y urbanismo (Santamarina, 2025).

Uno de los principales cambios que ha tenido lugar es la creación de una ventanilla o registro único. Esta medida supondrá en la práctica el veto a anunciar en plataformas como Airbnb o Booking aquellos inmuebles que no cuenten con las licencias pertinentes, una medida puesta en marcha con la colaboración del Ministerio de Industria y Turismo. Esta nueva normativa entró en vigor el 2 de enero de 2025; sin embargo, será a partir del 1 de julio de 2025 cuando su cumplimiento sea obligatorio. Los propietarios de viviendas turísticas deberán obtener una "matrícula" obligatoria para anunciar sus inmuebles en plataformas digitales. Este código, gestionado por una ventanilla única digital, solo se concederá si la vivienda cumple con la normativa autonómica o local y deberá renovarse cada año (Santamarina, 2025). En relación con medidas adoptadas, en mayo de este 2025 el Ministerio de Consumo ha ordenado a Airbnb retirar 65.935 anuncios de viviendas turísticas por incumplir normativas, como la falta de número de licencia o información engañosa. Airbnb ha respondido que recurrirá todas las decisiones, argumentando que no todos los anuncios requieren registro y que actúa como intermediario digital. El Tribunal Superior de Justicia de Madrid ha respaldado parcialmente la medida, instando a eliminar una primera tanda de 5.800 anuncios (Bermejo, 2025).

Además de todas estas acciones, el Ministerio de Hacienda ha anunciado su intención de impulsar una reforma para que el alquiler turístico sea considerado una actividad económica a todos los efectos, lo que implicaría el pago del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) (Santamarina, 2025). Esta medida pretende garantizar una competencia justa con otros actores del sector turístico, como los hoteles y asegurar que quienes gestionan varias propiedades para alquiler de corta duración tributen como empresas y no como particulares. Finalmente, El Ministerio de Vivienda tiene previsto establecer un nuevo fondo económico para que los consistorios puedan fortalecer sus equipos de inspección y así intensificar la lucha contra el fraude en el ámbito de las viviendas de alquiler turístico. Esta medida busca facilitar el control de aquellos alojamientos que operan al margen de la legalidad y sin cumplir con las normativas vigentes (Santamarina, 2025).

En definitiva, las viviendas de alquiler turístico han repercutido en ámbito inmobiliario, social y gubernamental, provocando desafíos significativos que requieren acciones conjuntas para mantener un equilibrio entre el turismo, el acceso a la vivienda y el bienestar de los ciudadanos.

3. ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN MADRID, BARCELONA, VALENCIA Y MÁLAGA.

En este tercer capítulo, se evaluarán los efectos que han tenido las viviendas de uso turístico en materia económica, en el mercado de la vivienda y los efectos sociales que derivan de este fenómeno. Asimismo, se estudiará como varía su impacto en función de las características propias de cada ciudad, así como las respuestas normativas que se han implementado a nivel local.

A continuación, se procederá a realizar un análisis detallado de las ciudades de Madrid, Barcelona, Valencia y Málaga. La elección de estas ciudades no se ha realizado de manera aleatoria, sino que se basa en criterios respaldados por estudios objetivos. Según el último informe oficial publicado por Dataestur ⁵en noviembre de 2024, estos cuatro municipios destacan por albergar el mayor número de viviendas de uso turístico (VUT) en territorio español. Este hecho no solo refleja su atractivo turístico, sino también la creciente presión que este tipo de alojamientos ejerce sobre el mercado residencial y la estructura urbana de las ciudades. Por tanto, resulta de utilidad centrar el estudio en estas ciudades para poder comprender mejor la extensión del fenómeno, sus efectos sobre la sociedad y la economía, y las políticas que se están implementado relativas a su gestión.

3.1 MADRID.

3.1.1 Panorama actual de las VUT.

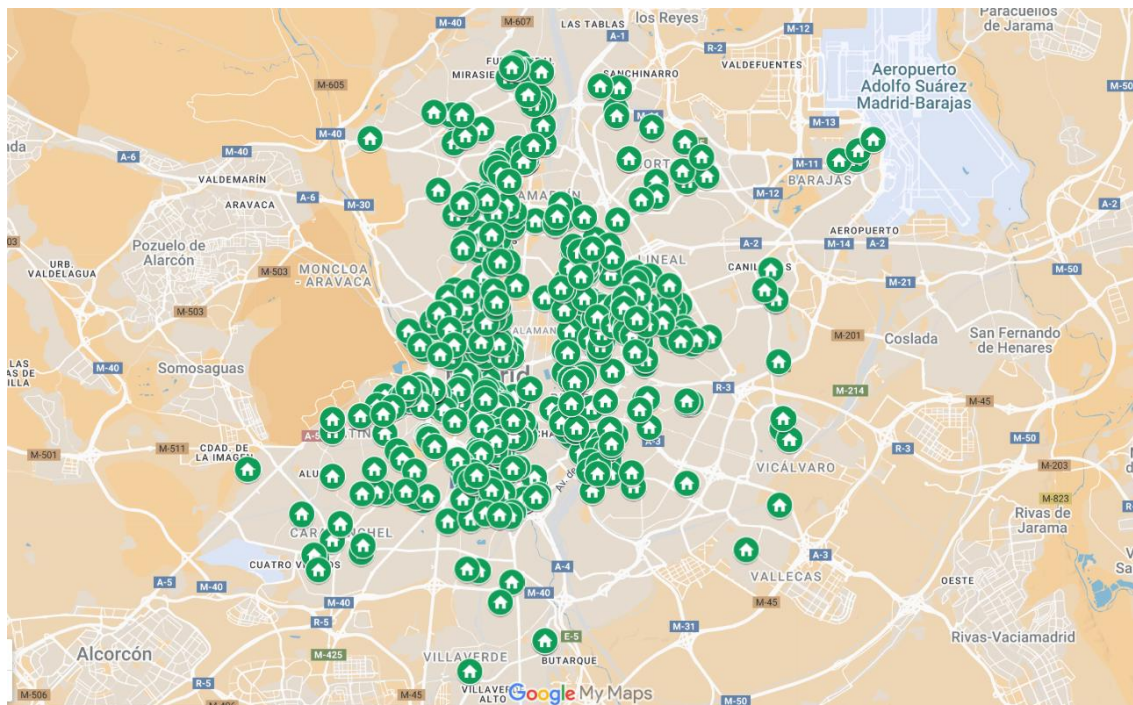
Actualmente en la ciudad de Madrid hay ofertadas un total de 16.335 viviendas de uso turístico según el último informe realizado por el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030⁶. Se estima que, de esa cifra total de viviendas, únicamente el 7% de ellas funcionan de manera legal (Delgado, 2025). Esto significa que más del 90% de la oferta de viviendas de uso turístico opera al margen de la ley al carecer de los permisos necesarios. Debido al carácter preocupante de este dato, Consumo ha pedido al alcalde de Madrid, José Luis Martínez- Almeida, que haga uso de sus competencias y que elimine los anuncios de aquellas de las viviendas de uso turístico detectadas que operan sin licencia (Paz, 2025) . En la actualidad, este se trata de un problema generalizado a nivel nacional, ya que es un ejercicio complicado de medir a través de registros oficiales debido a que la oferta de este tipo de viviendas se realiza

⁵ Dataestur (2024) <https://www.dataestur.es/blog/datos-viviendas-uso-turistico-destinos-agosto-2024/>

⁶ Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 (2025) <https://www.dsca.gob.es/es/comunicacion/notas-prensa/consumo-identifica-mas-15200-pisos-turisticos-ilegales-madrid-pide-al>

Actualmente, Madrid es la ciudad española que más viviendas de uso turístico posee, seguida muy de cerca por Barcelona. El propio Ayuntamiento madrileño ha afirmado que este tipo de viviendas ha vivido un gran crecimiento aproximadamente del 50% desde el año 2017. Con el objetivo de controlar esta situación, el Ayuntamiento de Madrid optó por suspender la suspensión de las licencias para VUT desde abril de 2024 y esta medida se prolongará hasta el mes de febrero de 2026. Además, Madrid ha aprobado en el mes de mayo de 2025 el “Plan Reside”, una iniciativa urbanística promovida por el Ayuntamiento madrileño con el objetivo de limitar la proliferación de pisos turísticos (Marrero, 2025). La medida busca fundamentalmente preservar el uso residencial del centro histórico, mejorar la convivencia entre vecinos y visitantes, así como ordenar la oferta de viviendas de uso turístico (VUT). En línea con el Plan y según lo previsto por el Ayuntamiento, en agosto de 2025 entrará en vigor y se prohibirá los pisos de uso turístico dispersos en edificios residenciales del centro. Hasta este momento, se permitían si tenían una entrada independiente, pero con la nueva medida se aspira a que se concentren en bloques exclusivos para este tipo de viviendas. De esta manera, los edificios residenciales podrán destinarse al turismo únicamente si es su único uso y además se impedirá la conversión de bajos y locales comerciales en unidades de uso vacacional.

Figura 3. Concentración de VUT legales en Madrid.



Fuente: El Diario.

Como se observa en la Figura 3, respecto a las zonas de las viviendas legales, el Ayuntamiento de Madrid ha hecho público un listado con la ubicación de estas

viviendas y fundamentalmente se concentran en los distritos Centro, Tetuán, Arganzuela, Chamartín y Salamanca (Torres, 2024).

3.1.2 Efectos económicos derivados de la actividad de las VUT.

Madrid figura en la actualidad como un destino turístico de primera magnitud. Este año, ha sido nombrada por el *Euromonitor International's Top 100 City Destinations Index 2024* como el segundo mejor destino turístico urbano, únicamente por detrás de París (De Marcos, 2025). La capital española apuesta por un turismo de calidad y por la generación de diversas oportunidades y riqueza para sus ciudadanos. Además, busca proteger y reflejar los valores españoles y las señas de identidad del país. En España, el impacto del turismo en el PIB del país alcanza un 12% aproximadamente de manera directa y un 22% de manera indirecta. El turismo supone uno de los principales motores económicos en España. En relación con esta afirmación, el alquiler turístico desempeña un papel clave en la economía nacional, ya que genera empleo a la población e importantes beneficios económicos tanto para las comunidades locales como para los propietarios de las VUT. Como indica Forbes⁷, el alquiler turístico en España supone unos 25.000 puestos de trabajo directos y unos ingresos de 2089 millones de euros para los propietarios.

En la ciudad de Madrid, los turistas que se alojan en viviendas de uso turístico generan aproximadamente un impacto económico anual de 940 millones de euros en bares, restaurantes, tiendas de barrio y ocio, como así lo indican informes recientes de Hosteltur⁸. Con el fin de conocer los hábitos de consumo, la percepción del atractivo en la ciudad de Madrid y la calidad de las viviendas turística se realizó una encuesta a las personas que se alojaban en VUT y según los datos extraídos, se concluyó que el gasto medio de visitantes que pernoctan en este tipo de alojamiento es de 115,2 euros al día en comercio, gastronomía y entretenimiento. El perfil del turista que se aloja en viviendas de uso turístico (VUT) refleja un importante impacto en la economía local, debido a que el 62,4% de las comidas que realiza tienen lugar en bares y restaurantes de barrio, mientras que el 97,7% de visitantes realizan compras en el comercio de proximidad.

En la actualidad, la Comunidad de Madrid es la tercera comunidad de España en cuanto a población. Tiene una densidad de población de 888 habitantes Km², lo cual es muy superior a la densidad de población del resto de otras Comunidades Autónomas. Cuenta con una tasa de paro del 9,1% de la población activa, inferior al porcentaje nacional de paro de población activa del 11,36% (INE, 2025)

⁷ Forbes (2024) <https://forbes.es/forbestravel/465504/este-es-el-impacto-economico-real-de-los-alquileres-turisticos-en-espana/>

⁸ Hosteltur (2022) https://www.hosteltur.com/152814_asi-impacta-las-viviendas-turisticas-de-madrid-en-la-economia.html

La capital española se sitúa como la primera economía española por volumen de PIB, debido a que cuenta con un PIB de 293.069 millones de euros. En 2023, el PIB per cápita en la ciudad de Madrid fue de 42.198 euros por habitante, muy superior a la media nacional que se situó en 30.968 euros por habitante (INE, 2024). El PIB per cápita es un buen indicador en cuanto a calidad de vida, por lo tanto, se puede afirmar que la Madrid es la comunidad autónoma en la que sus ciudadanos son los que más riqueza y calidad de vida poseen en España.

Teniendo en cuenta toda la información explicada anteriormente, se puede afirmar que las VUT generan un impacto positivo en la ciudad de Madrid, fundamentalmente en la hostelería local y el pequeño comercio. Sin embargo, este tipo de alojamiento genera nuevas oportunidades de empleo en diversos sectores a parte de la hostelería y restauración, ya que también favorece al sector de la limpieza, la gestión de propiedades, mantenimiento y servicios personalizados dedicados al turismo, los cuales muchos de ellos están impulsados por autónomos, pequeñas empresas y PYMES. Pese a todo esto, también se producen repercusiones negativas. Uno de los más relevantes es la precarización del empleo generado, al estar principalmente vinculado a condiciones laborales no reguladas o sin posibilidad de estabilidad laboral. Además, el crecimiento descontrolado de las VUT puede derivar en una subida generalizada de precios en aquellos sectores que se encuentran directamente relacionados con las VUT como puede ser la hostelería o el transporte urbano, además de ejercer una mayor carga sobre los servicios e infraestructuras municipales, como la recogida de residuos, presencia policial o movilidad.

Por otra parte, la oferta de las viviendas de uso turístico ha supuesto una competición a la forma tradicional hotelera de alojamiento. Las plazas de Viviendas de Uso Turístico (VUT) en Madrid, han incrementado un 48,8% en 2024 en comparación con 2022. Acerca de las 176.702 plazas de alojamiento turístico que posee la ciudad de Madrid, el 54,3% de estas plazas corresponden a hoteles, mientras que el 38,2% pertenece a VUT en plataformas. El 7,4% de porcentaje de plazas restante corresponde a apartamentos por llaves, campings y turismo rural (Fernández, 2025).

Este rápido crecimiento está motivado principalmente por la falta de control y regulación de las plataformas digitales y, además, está generando un aumento de las tensiones con el sector hotelero, especialmente en zonas del centro. Esta expansión también ha contribuido a una mayor presión sobre el suelo urbano, dificultando la apertura de nuevos establecimientos regulados y llevando a la administración de la localidad a adoptar nuevas restricciones para ordenar la oferta turística.

3.1.3 Influencia de las VUT en el mercado inmobiliario de la ciudad.

El auge de las Viviendas de Uso Turístico provoca un impacto directo en el mercado inmobiliario de la ciudad. Madrid es la ciudad donde hay más viviendas de uso turístico disponible, seguida directamente por Barcelona. El auge de las VUT en la capital española ha sido muy notorio y se explica por varias causas. El auge del mercado del alquiler de viviendas provoca que ante las expectativas

de altas rentabilidades que puede suponer destinarlas al alquiler, se incrementen los precios de las viviendas debido al considerable aumento de la demanda. Además, en los últimos tiempos ha crecido entre los propietarios el miedo a la ocupación e impago del alquiler por parte de los arrendatarios, lo que provoca que muchos propietarios prefieran destinar sus viviendas al alquiler turístico y temporal.

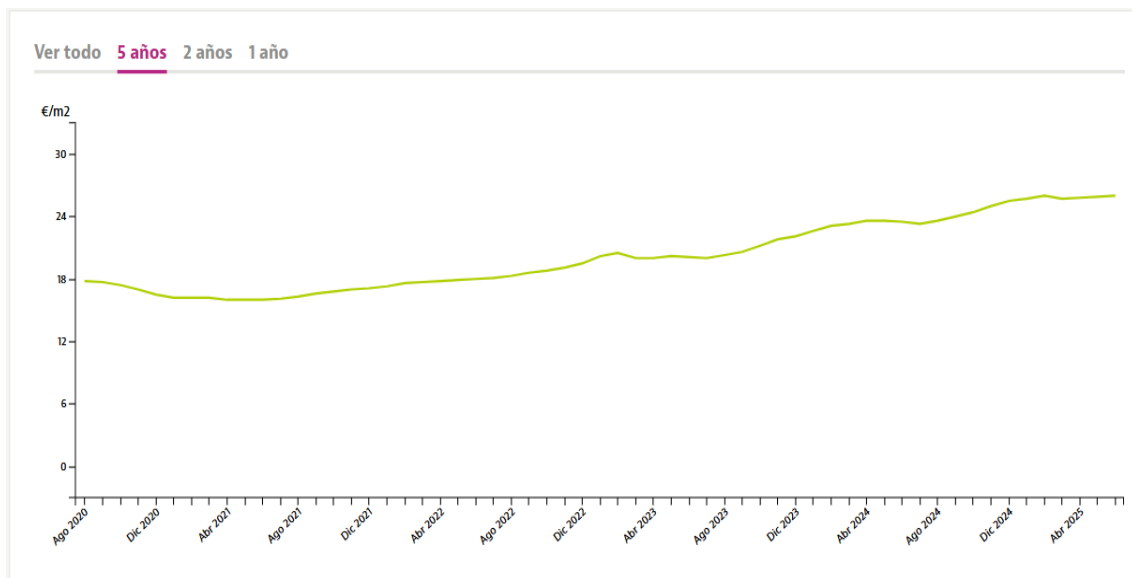
Actualmente, el país vive una época alcista de los precios de la vivienda. En consecuencia, los inversores de las VUT han provocado una reducción del uso de vivienda residencial. En Madrid, las viviendas de uso turístico representan únicamente el 0,89% del total de viviendas disponibles. Pese a este dato, en el distrito Centro la presencia es de un 7,63%, un porcentaje mucho mayor ya que es la zona más afectada. Esto se traduce en que en el centro de Madrid se encuentran 8,5 veces más VUT por vivienda que en el resto de la ciudad (Ayuntamiento de Madrid, Ayuntamiento de Madrid, 2025). Básicamente, los pisos destinados al alojamiento turístico cada vez son más numerosos sobre todo en las zonas más céntricas.

La ciudad de Madrid acoge cada año a millones de turistas procedentes de todo el mundo. En 2024, recibió a 11,2 millones de visitantes (Ayuntamiento de Madrid, 2025). Aunque esto pueda representar un buen dato a priori, también es uno de los factores determinantes que han supuesto el encarecimiento del precio de la vivienda en la capital española. En los últimos años, el éxito de las plataformas para el alquiler de viviendas de uso turístico y temporal han provocado que una gran parte de las viviendas destinadas al alquiler tradicional y permanente, se deriven para el uso turístico y de corta estancia.

Según últimos estudios de Idealista⁹, en la ciudad de Madrid el precio del alquiler sigue una tendencia al alza y se sitúa en los 21 euros por metro cuadrado. Entre los motivos que explican esta situación se encuentran la gran demanda de alquiler residencial unido a la disminución de la oferta disponible. En 2024, la oferta de alquiler permanente cayó un 24% mientras que el stock de alquileres de temporada aumentó un 56%.

⁹ Idealista (2024) <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/06/14/817721-cinco-anos-de-alquiler-en-madrid-y-barcelona-precios-record-mayor-esfuerzo-con>

Figura 4. Evolución del precio de la vivienda en alquiler en el centro de Madrid.



Fuente: Idealista.

Los distritos más afectados son los más céntricos como Sol, Malasaña o Lavapiés. Como bien revela la figura 4, el precio del metro cuadrado en el Centro de Madrid alcanza los 26 euros por metro cuadrado. Siguiendo la información reflejada en el gráfico, es el mayor precio que se ha alcanzado en los últimos 5 años e incluso respecto al año pasado, 2024, ya supone un incremento del 10,4%. El encarecimiento del alquiler está obligando a que muchas familias de ingresos medios a bajos tengan que abandonar los barrios donde han desarrollado toda su vida ya que no pueden asumir los altos precios que están adquiriendo las viviendas. Debido al auge del alquiler temporal, el sentido de pertenencia a un barrio de una gran ciudad como es la capital madrileña se va disipando por la transformación del modelo urbano de alquiler, cada vez más orientado al corto plazo.

3.1.4 Repercusión de las VUT en la sociedad.

El incremento de presencia de VUT en los distintos barrios madrileños ha provocado que el sentimiento de pertenencia a un barrio o distrito de una gran ciudad como Madrid se esté perdiendo con el tiempo y que cada vez más aparezca la temporalidad. Todo ello afecta a la convivencia diaria y transforma absolutamente el significado de convivir en comunidad.

La expansión de las viviendas de uso turístico está llevando a que muchos vecinos se estén viendo obligados a abandonar sus hogares y barrios debido a que se están transformando en espacios inaccesibles para ellos debido al auge del precio de la vivienda. Por todo ello, los vecinos están atravesando un proceso de gentrificación, es decir, los barrios más tradicionales y populares de Madrid están sufriendo un proceso de revalorización y esto hace que mayoritariamente

solo puedan vivir en ellos aquellas personas de alto poder adquisitivo. Así pues, los vecinos que han habitado en ellos toda la vida se ven empujados a abandonar estos barrios y trasladarse a otras zonas donde sí se puedan permitir el coste de vida.

Los distritos que más han experimentado este proceso en la ciudad de Madrid han sido Lavapiés, Malasaña o Chueca (Grupo Inmobiliario Ares, 2020). Estos barrios han pasado en los últimos años de ser zonas no tan destacadas a convertirse en zonas de moda con gran afluencia y oferta en cuanto a servicios de hostelería y ocio destinados al turismo. La gentrificación puede ofrecer oportunidades y resultar llamativa para inversores o propietarios, pero también genera preocupación entre los ciudadanos madrileños.

El auge de las VUT ha provocado que los vecinos hayan tenido que manifestarse y expresar su preocupación ante esta situación. En febrero de 2024, en el barrio de Lavapiés, una gran cantidad de vecinos salieron a la calle en señal de protesta para evitar la compra de un edificio entero por parte de un fondo buitre (Fano, 2024). La estrategia que pretendía seguir el fondo era la compra de bloques enteros por toda la ciudad para reformarlos y convertirlos en apartamentos dedicados al alquiler temporal y al lujo. Este hecho provoca que numerosas familias deban desalojar sus hogares y que sus viviendas se destinen al negocio inmobiliario.

Ante toda esta situación y el auge considerable de las VUT, el Ayuntamiento de Madrid ha echado el freno a que surjan este tipo de situaciones y desde el 3 abril, cualquier promotor que pretenda poner en marcha una vivienda de uso turístico deberá solicitar la aprobación expresa de la comunidad de vecinos con el respaldo de las tres quintas partes de los propietarios (Rodríguez D. D., 2025). Además, si la actividad empieza sin este permiso, el presidente de la comunidad podrá exigir su cese inmediato y emprender las acciones legales pertinentes. También, se podrá imponer cuotas especiales o un incremento de la participación en los gastos de la comunidad de hasta un 20% para las viviendas destinadas al alquiler turístico.

En abril de 2025, la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM) anunciaba la creación de “Stop Viviendas de Uso Turístico (VUT)” (González, 2025). Se trata de un conjunto de oficinas y puntos de información que asesoran a las comunidades de vecinos madrileños en su lucha contra el auge incontrolado de este tipo de alojamiento. La entidad pretende limitar este fenómeno con el fin de paliar la especulación, la convivencia y el acceso a la vivienda. Además, invitan a las comunidades a denunciar a los negocios que operan de manera irregular, a pesar de que pocos han sido los casos que han tenido éxito. Finalmente, desde esta red vecinal de apoyo expresan que la labor que realizan debería ser tarea de las instituciones gubernamentales pertinentes.

3.1.5 Normativa regulatoria en relación con las VUT.

El 25 de abril de 2024, el alcalde de Madrid José Luis Martínez-Almeida anunciaba en rueda de prensa una serie de medidas regulatorias con el fin de

endurecer la normativa relativa a las Viviendas de Uso Turístico (Diario de Madrid, 2025). Se trataba de un plan de acción transitorio para equilibrar el mercado del hospedaje en la ciudad y contemplaba diversas acciones. En primer lugar, se suspendió la concesión de licencias para las VUT de manera inmediata. Esta suspensión se sustentaba en el artículo 70 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (LSCM) y era una medida cautelar adoptada antes de que se definiese la ordenación de las VUT.

En línea con el resto de las medidas, hasta 2024 el ayuntamiento de Madrid no disponía de una normativa sancionadora específica para las VUT. Si se detectaba una actividad irregular, se aplicaba el procedimiento general establecido por la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común. En estos casos, se ordenaba el cese de la actividad y, si no se cumplía, se imponían sucesivamente multas coercitivas de 1.000, 2.000 y 3.000 euros, conforme a lo dispuesto entre los artículos 100 y 105 de dicha ley. Sin embargo, el Ayuntamiento ha comenzado a aplicar el artículo 204 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, considerando una infracción grave la implantación de un uso no permitido por la normativa urbanística. En este nuevo contexto, el proceso sancionador se estructuraba en distintas fases: primero, se emitía una orden de cese y restitución de la legalidad urbanística; si no se acataba, se imponían sanciones económicas progresivas de 30.001, 60.001 y hasta 100.001 euros (Ayuntamiento de Madrid, 2024). Estas multas eran acumulativas mientras persistía la infracción.

Además, el Ayuntamiento reforzó la plantilla de inspectores en un 15% en verano del año pasado y con el fin de ofrecer mayores garantías a los visitantes que optaban por alojarse en Viviendas de Uso Turístico en la ciudad de Madrid, el Consistorio de Madrid publicó en su portal un listado oficial de las viviendas que sí contaban con licencias municipal.

Todas estas medidas que se tomaron el año pasado, tenían como objetivos evitar la desertización residencial del distrito Centro y ordenar la oferta turística, así como favorecer la convivencia entre vecinos y visitantes.

Este mayo de 2025, el Pleno del Ayuntamiento de Madrid aprobaba de manera provisional en Pleno Extraordinario el Plan RESIDE, cuya imagen se puede observar en la Figura 5, con el fin de proteger e incentivar el uso residencial de la ciudad de Madrid (Diario de Madrid, 2025).

Figura 5. Plan RESIDE



Fuente: Ayuntamiento de Madrid

El fin de esta nueva normativa es preservar la calidad de vida del residente en la ciudad madrileña sin afectar al desarrollo económico. Por estos motivos, se apuesta por un modelo donde los pisos turísticos puedan coexistir con otras modalidades de alojamiento, pero salvaguardando a los residentes de los efectos que suponen compartir espacio en un mismo bloque residencial. De esta manera, el plan RESIDE no permitirá que los pisos turísticos operen en edificios residenciales, apostando así por la concentración de este tipo de alojamientos en bloques especialmente destinados a la actividad turística, reorientando esta actividad económica hacia espacios con predominio de usos terciarios, como servicios y comercios.

Siguiendo con las medidas recogidas en el Plan RESIDE podemos destacar los siguientes puntos:

- Se prohíbe otorgar licencias a VUT dispersas en edificios residenciales del centro histórico, buscando una oferta turística más ordenada. En otras zonas, solo se permitirán alojamientos turísticos en planta baja o primera planta con acceso independiente.
- Se contempla la reconversión de antiguos equipamientos dotacionales privados en viviendas asequibles o espacios de *coliving*, siempre que se rehabiliten.
- El uso turístico en edificios residenciales completos (fuera de calles comerciales) se permitirá, pero solo durante un plazo máximo de 15 años, tras el cual deberán retomar el uso residencial.

- El plan prevé incentivos urbanísticos para transformar oficinas en viviendas y protege el comercio local, impidiendo su conversión en alojamientos turísticos o residenciales en zonas clave.

El plan RESIDE se prevé que se aprueba de manera definitiva en agosto de 2025 y pretende así fomentar la legalidad de este tipo de alojamiento turístico (Diario de Madrid, 2025).

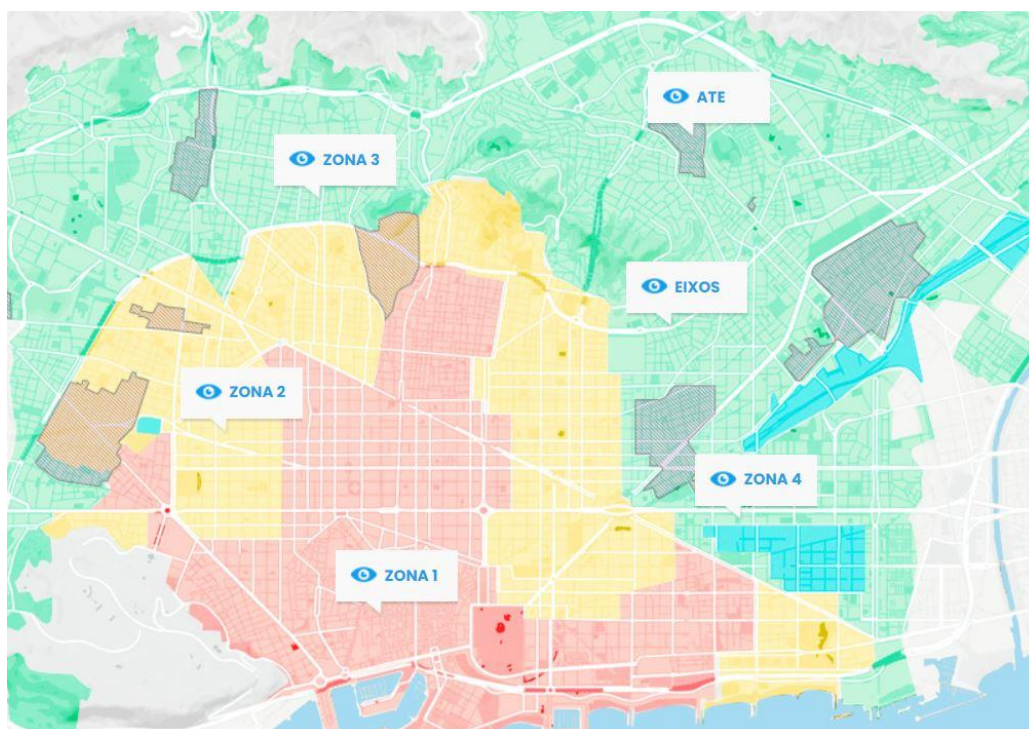
3.2 BARCELONA.

3.2.1 Panorama actual de las VUT.

Barcelona es la segunda ciudad española que más Viviendas de Uso Turístico posee en estos momentos. En la actualidad, se estima que hay aproximadamente 10.101 pisos turísticos, cifra que no ha variado mucho desde que, en 2015, Ada Colau ganara la alcaldía de Barcelona y congelase la concesión de licencias para este tipo de viviendas. Además, posteriormente en el Plan especial urbanístico de alojamiento turísticos (PEUAT) se tomarían medidas para limitar el crecimiento de las VUT. Según los números oficiales, Barcelona tiene un piso turístico por cada 1700 habitantes y grandes concentraciones sobre todo en determinados barrios de la ciudad.

En 2024, el actual alcalde de Barcelona, Jaume Collboni, anunciaba que el Ayuntamiento dejaría de conceder licencias para uso turístico a viviendas residenciales. Además, tampoco se renovarían las licencias ya existentes por lo que en un futuro las 10.101 viviendas perderán la condición de vivienda de uso turístico (Rodríguez P. , 2024). Esta cifra de Viviendas de Uso Turístico representa el 1% del total de viviendas de la ciudad, un porcentaje bastante bajo. A pesar de ello, el alcalde de Barcelona afirma que con esta medida fundamentalmente se pretende aumentar el parque de vivienda residencial y frenar la subida de los precios de compra y alquiler.

Figura 6. Zonas de actuación del PEUAT.



Fuente: Ajuntament de Barcelona.

Como indica la Figura 6, el PEUAT divide Barcelona en cuatro zonas principales y alberga el registro de pisos turísticos en la ciudad (20Minutos, 2024):

- Zona 1: barrios de Hostafrancs, Ciutat Vella, Vila Olímpica, Vila de Gràcia, Sant Antoni, Poble Sec, Eixample y Poblenou. Hay registrados 5274 pisos turísticos. No se conceden más licencias en esta zona ya que concentran la masificación de la ciudad. El área con más VUT es Dreta de L'Eixample.
- Zona 2: barrios de Fort Pienc, Poblenou, Sants, Baix Guinardó, Font de la Guatlla, Sant Antoni y Diagonal Mar. En esta zona figuran un total de 3134 pisos turísticos. La concesión de licencias se producía únicamente cuando se daba de baja una vivienda vacacional en el mismo distrito.
- Zona 3: barrios de Vallcarca, Horta, Les Corts, Sarrià, La Verneda Nou Barris El Guinardó y La Sagrera. En esta área se encuentran un total de 1061 pisos con un total de 5699 plazas. Se concedían licencias mientras que no se superara el número máximo de plazas.
- Zona 4: barrios como la Sagrera o la Marina del Prat Vermell. Es la zona donde menos plazas y VUT hay. El Ayuntamiento reflejaba que había un total de 42 plazas y uno 10 pisos en la zona. Este conjunto de barrios gestiona su propia zona en materia de licencias turísticas y actualmente se encuentra en un proceso de transformación.

Así pues, las Viviendas de Uso Turístico en la ciudad de Barcelona se encuentran con la presión de un marco regulatorio cada vez más estricto que busca equilibrar la necesidad de vivienda residencial junto al equilibrio de un turismo sostenible. Se busca frenar el crecimiento de las VUT y priorizar un acceso digno a la vivienda en Barcelona.

3.2.2 Efectos económicos derivados de la actividad de las VUT.

Las viviendas de uso turístico suponen un motor económico clave para Barcelona, una ciudad que recibió más de 15 millones de turistas en 2024, según últimos datos disponibles. Esta cifra de visitantes equivale a diez veces la población local y posicionan a Barcelona como la ciudad con mayor masificación turística a nivel mundial (León, 2025). En relación con estos datos, las viviendas de uso turístico generaron un total de 12,4 millones de pernoctaciones el año pasado, lo que supone un incremento del 6,4% de 2023 a 2024 (Observatori del Turisme a Barcelona, 2025).

Por estos motivos, las viviendas de uso turístico toman un peso fundamental ante este escenario. A pesar de que no es posible solicitar nuevas licencias de alojamiento turístico debido al PEUAT, la oferta de alojamiento turístico en la ciudad ha crecido en un 4,7% de un año a otro. Esto se explica por la apertura de 500 nuevas viviendas de uso turístico. Estas viviendas se pudieron dar de alta en el registro oficial (Censo Consolidado de Establecimientos de Alojamiento Turístico) debido a que ya tenían licencias otorgadas antes de la suspensión (Observatori del Turisme a Barcelona, 2025).

Según el estudio “Impacto de la eliminación de las viviendas de uso turístico en Barcelona” elaborado por PricewaterhouseCoopers (PWC)¹⁰, la contribución de este tipo de viviendas a la economía local es clave.

En primer lugar, las VUT generan un impacto de 1928 millones de euros, representando así el 1,9% del PIB de la ciudad y el 14% del PIB turístico. Se estima que por cada turista alojado se generan 665 euros en PIB. Además, por cada euro generado por las viviendas de uso turístico, se crean 3,5 euros en la economía total. En cuanto a gasto turístico, en 2023 los turistas que acogió la ciudad gastaron un total de 2063 millones de euros, de los cuales 990 millones fueron destinados a alojamiento y más de 1073 millones de euros se destinaron a sectores como ocio, transporte y compras.

El empleo es otro de los aspectos principales en los que inciden considerablemente las VUT. Se estima que este tipo de viviendas generan 40.340 puestos de trabajo en Barcelona, los cuales se concentran en los sectores de la hostelería, el comercio y el transporte. Por ello, se puede afirmar que la actividad de las VUT genera gran demanda en estos sectores, lo que a su vez provoca que se genere más empleo. Además, el 61% de los empleos generados son de manera indirecta, lo que significa que gran cantidad de los

¹⁰ Apartur (2025) <https://apartur.com/actualidad/un-informe-de-pwc-revela-que-la-eliminacion-de-los-pisos-turisticos-en-barcelona-pone-en-peligro-una-contribucion-de-1.900-m%E2%82%AC-al-pib-de-la-ciudad-y-mas-de-40.000-puestos-de-trabajo>

puestos de trabajo asociados a las viviendas turísticas benefician a negocios locales que dependen del turismo, como pueden ser restaurantes, bares o negocios locales. De esta manera, las VUT no generan únicamente empleo en su sector, sino que también impulsan a otros sectores vinculados al turismo y favorecen a la economía local.

Además, como bien afirmaba la socia de la consultora de PWC, Anna Merino, durante la exposición del informe, en el caso de que finalmente desapareciesen las más de 10.000 VUT que posee la ciudad de Barcelona, supondría la desaparición de la recaudación procedente de la tasa turística, que, según los últimos datos publicados por el Ayuntamiento de Barcelona en 2023, ascendía a 58 millones de euros.

En relación con esta posible desaparición, Marian Muro, directora general de la Asociación de Apartamentos Turísticos de Barcelona (Apartur), afirmaba en una entrevista para Hosteltur que en el caso de que se eliminasen las VUT, la ciudad no podría acoger eventos como el Integrated Systems Europe (ISE), la Fórmula 1 o el Mobile Word Congress (Hosteltur, Hosteltur, 2025) . La directora de Apartur, explicaba que las viviendas de uso turístico en la capital catalana suponen un 40% de la oferta de alojamiento turístico en la ciudad, por lo que su desaparición supondría un reto para cubrir toda la demanda de alojamiento. Si se tienen en cuenta las 77.000 plazas hoteleras de la ciudad junto con las del área del área metropolitana, tampoco serían suficientes para hacer frente a la situación.

3.2.3 Influencia de las VUT en el mercado inmobiliario de la ciudad.

En la actualidad, Barcelona se sitúa como la ciudad más cara de España para vivir de alquiler. La media del precio de alquiler es de 1.656 euros mensuales y el metro cuadrado se sitúa en torno a los 23,5 euros, dato muy superior a los 14 euros de media en toda España (Ferrari, 2025). En marzo de este 2025, la ciudad experimentó un aumento del precio del alquiler de un 10,3% en comparación con el año anterior, marcando así un récord histórico, como indica el portal Idealista.

Este notable incremento, llega después de que la ciudad catalana se declarara zona tensionada por la Ley estatal de Vivienda en 2023. El objetivo de esta ley era contener la subida de los precios de alquiler de viviendas en las zonas afectadas. En la realidad, Cataluña es la comunidad autónoma donde más zonas tensionadas hay y dónde más se aplica esta regulación.

Como indica Idealista¹¹, una zona tensionada es aquella que cumple al menos una de las siguientes condiciones:

- Carga excesiva del coste de la vivienda: Si el gasto medio en hipoteca o alquiler, sumado a los gastos básicos (agua, luz, gas y teléfono), es mayor al 30% de los ingresos medios en esa zona

¹¹ Idealista (2025) <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/05/03/835788-zonas-tensionadas-en-alquiler-en-cataluna-cuales-son-y-como-afecta#e333e274f7ee1a0d1a98646ca1e20be14>

- Crecimiento desproporcionado de los precios: Si en los cinco años previos a la declaración de la zona tensionada, el precio de compra o alquiler ha aumentado, al menos, tres puntos porcentuales por encima del IPC.

Esta nueva Ley de Vivienda, buscaba frenar el aumento del precio del alquiler y ofrecer mayor protección a los inquilinos. Sin embargo, ha provocado una pérdida de la oferta inmobiliaria de las viviendas en alquiler.

Son varios los motivos que explican esta situación. En primer lugar, la demanda de viviendas de uso residencial continúa en crecimiento, pero por el contrario la oferta está siendo cada vez más limitada. Este año, según el Observatorio del Alquiler¹², las proyecciones para 2025 apuntan a una caída del 2% de la oferta de viviendas en alquiler residencial respecto a 2024, 14.516 viviendas menos que el año anterior. Por el contrario, la presión continua en auge y se estima que, por cada vivienda ofertada, hay alrededor de 437 personas interesadas en diez días. Esta fuerte limitación de la demanda hace que haya demasiada competencia para las pocas viviendas disponibles y que un gran número de familias y jóvenes se queden fuera del mercado residencial. Esta situación, posiciona a Barcelona en la cabeza de la clasificación de una presión residencial sin precedentes.

Este desequilibrio tan pronunciado entre la oferta y la demanda está provocando que los precios del alquiler en la ciudad condal se vayan orientado cada vez más al alza.

En la ciudad de Barcelona, las viviendas de uso turístico representan aproximadamente un 38% de la cifra total de las plazas de alojamiento turístico legal (Bermejo, 2025). Además, el número total de VUT que se encuentran en la ciudad suponen un 1,14% del total de viviendas existentes. Desde 2015, la concesión de licencias de VUT permanece invariable por lo que la posibilidad de que hayan sido el motivo del aumento del precio de alquiler en Barcelona no es muy probable. Asimismo, el número de viviendas vacías en Barcelona se sitúa en 10.052.

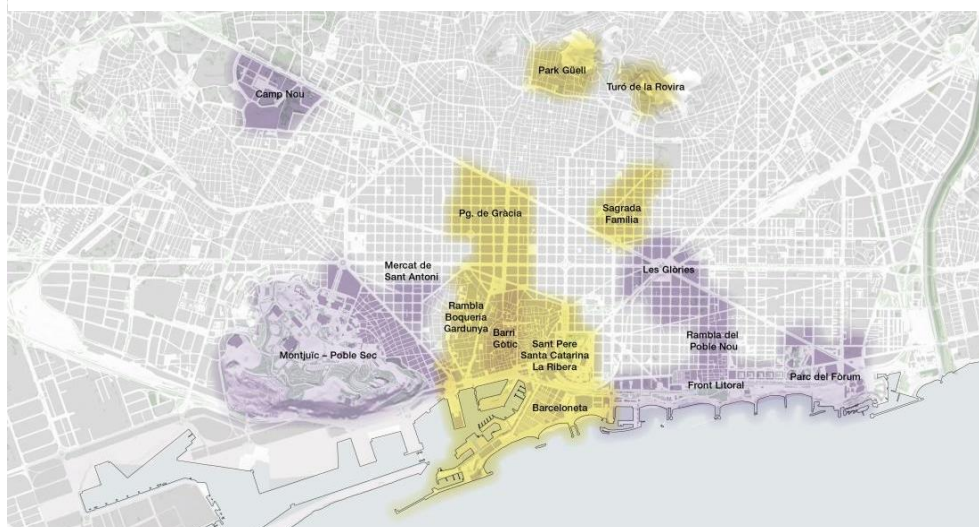
Los precios del alquiler en la ciudad de Barcelona no han dejado de subir, mientras que el panorama actual del alquiler residencial ha provocado que cada vez más sean los propietarios que decidan retirar sus viviendas del mercado del alquiler residencial y destinarlas a otras modalidades de alquiler.

3.2.4 Repercusión de las VUT en la sociedad.

En la actualidad, Barcelona se ha convertido en una ciudad dedicada en gran parte al turismo. Sin embargo, la situación ha llegado a un punto en el que la demanda turística se ha disparado incontrolablemente.

¹² Observatorio del Alquiler (2025) <https://observatoriodelalquiler.org/barcelona-no-logra-bajar-el-precio-del-alquiler-y-lidera-la-caida-de-la-oferta-en-espana/>

Figura 7. Espacios de Gran Afluencia (EGA) en Barcelona.



Fuente: Ajuntament de Barcelona.

Como revela la Figura 7, para controlar de una mejor manera los flujos turísticos, el Ayuntamiento ha implementado medidas como la creación de Espacios de Gran Afluencia (EGA) y ha impulsado el retorno social del turismo hacia la ciudadanía. A pesar de ello, un 30% de los residentes evitan áreas masificadas turísticamente como Rambla, Plaça Catalunya y Passeig de Gràcia (El País, 2025). Así pues, estas zonas deberían gestionarse de manera que se preserve su calidad turística sin perjudicar la calidad de vida de los residentes barcelonenses.

Las principales quejas de los residentes recaen en la escasez de viviendas que hay en la actualidad. Las Viviendas de Uso Turístico son vistas como uno de los factores determinantes para el menor número de cantidades de viviendas asequibles en Barcelona, ya que los propietarios obtienen más dinero alquilando su vivienda con fines turísticos que destinándola a un alquiler enfocado al largo plazo.

Como indica la Razón¹³, los alojamientos turísticos se perciben cada vez más como un problema creciente. Según la última encuesta realizada en 2024 de percepción del turismo en Barcelona, se puede revelar una tendencia esclarecedora entre los residentes de un creciente descontento en este asunto.

El 63,7% de las personas encuestadas consideran que los alojamientos turísticos causan diversas molestias a los vecinos. Únicamente el 23% de los encuestados discrepan en esta opinión y consideran que este tipo de viviendas causan pocas o ninguna molestia. Además, se ha consolidado la percepción entre los vecinos de que hay demasiados alojamientos turísticos en los barrios.

¹³ La Razón (2025) https://www.larazon.es/cataluna/descontento-barcelona-turismo-masivo-caso-cruceistas_2025032167dda76eb425ef0001e65063.html

En junio de este 2025, fue noticia una manifestación multitudinaria en la que 600 personas se manifestaron en contra de la masificación turística que está teniendo lugar en Barcelona en los últimos años (Navarro M. , 2025). Los manifestantes exigían cambios en la ciudad para erradicar la precariedad laboral y la emergencia residencial, al grito de "El turismo nos roba" y "Un turista más, un vecino menos".

El turismo de masas unido a las viviendas de uso turístico, han provocado que la ciudad barcelonense experimente un proceso de gentrificación. La revalorización que viven los diversos barrios de la ciudad empuja a que los vecinos que han habitado en ellos gran de su vida deban abandonar sus viviendas por haberse instalado en sus barrios personas con un elevado nivel adquisitivo. El Raval ha sido ejemplo de esta situación, ya que desde la instalación del Museo de Arte Contemporáneo de Barcelona (MACBA) y la apertura de distintos comercios de ocio, moda y cadenas hoteleras, han convertido al barrio en una zona de moda en la ciudad. Otros barrios como la Barceloneta, el Gòtic o Poblenou también han experimentado esta situación. En Poblenou, la instalación del área de negocio *Districte 22@*, ha atraído a diversas empresas internacionales y a la instalación de sus oficinas en Barcelona.

Sin embargo, la zona más afectada por la gentrificación en Barcelona es el barrio de Gràcia. La situación llegó a tal límite que en 2021 el ejecutivo de la Ciudad Condal, liderado por la entonces alcaldesa Ada Colau, presentó el Plan Urbanístico del Barrio de Gràcia para frenarla. Este Plan pretendía eliminar varios negocios y viviendas para crear zonas verdes y garantizar una vivienda a un precio asequible. Además, el 30% de los pisos y casas de obra nueva irían destinados a vivienda social. Este plan no fue bien recibido por algunos sectores, sobre todo por aquellos que trabajaban en el sector inmobiliario, que rechazaron las medidas impuestas por la alcaldesa (Housfy, 2023).

En definitiva, Barcelona enfrenta un desequilibrio entre el auge turístico y la calidad de vida de los vecinos. La escasez de viviendas, los alojamientos turísticos y la gentrificación, hacen que sea necesario replantear un modelo de ciudad que encuentre el balance entre el bienestar ciudadano y los intereses turísticos.

3.2.5 Normativa regulatoria en relación con las VUT.

En la Ciudad Condal, la licencia turística es un documento obligatorio para la explotación de una vivienda de uso turístico. Además, la vivienda debe cumplir con las condiciones de calidad y técnicas por ley, así como disponer de cédula de habitabilidad y el propietario debe tener un teléfono disponible las 24 horas del día. El interior de la vivienda deberá encontrarse en perfecto estado de higiene y amueblado. También, tiene que disponer de un número de inventario de registro turístico en Cataluña y deberá haber un cartel con ese número y facilitárselo a los turistas.

A pesar de la obligatoriedad de las licencias, en 2014 el alcalde Xavier Trias, paralizó la concesión de licencias cuando llegaron a 9.606 viviendas. La

alcaldesa Ada Colau no permitió tramitar más y en 2017 aprobó el Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos (PEUAT). Este plan tenía como objetivo controlar los alojamientos turísticos en el centro de la ciudad, pero fue declarado nulo por el Tribunal Superior de Justicia Catalana (TSJC) en 2019 (20Minutos, 2024).

Aprovechando unos meses de 2019 en los que el PEAUT estaba suspendido, hubo propietarios de VUT que presentaron solicitudes. El ayuntamiento en un primer momento las rechazó, pero los jueces han ido autorizando aproximadamente 900 solicitudes, de las cuales 625 ya tienen licencia turística hoy en día.

El PEUAT responde a la necesidad de equilibrio entre los alojamientos turísticos de la ciudad y un modelo urbano de convivencia basado en la garantía de los derechos fundamentales y la mejora de la calidad de vida de los vecinos residentes en Barcelona (Ajuntament de Barcelona, Ajuntament De Barcelona, n.d). Este Plan establece el crecimiento cero de las VUT en toda la ciudad con el fin de evitar una concentración excesiva y garantizar una distribución territorial equilibrada. De esta manera, cuando cese una VUT de una zona saturada, se permitirá una nueva alta o redistribución de la zona de crecimiento contenido.

En 2023, la Generalitat aprobó una norma que reducía la concesión de licencias a 5 años y limitaba el número de pisos por municipio. Sin embargo, en 2024 el alcalde de Barcelona anunciaba medidas más drásticas al respecto.

Jaume Collboni anunciaba en junio de 2024 que desaparecerán las 10.101 viviendas de uso turístico que posee Barcelona, con el fin de recuperar su uso residencial. El gobierno municipal pretendía ampararse en el Decreto ley aprobado por la Generalitat de Catalunya el 7 de noviembre de 2023 en el que se regulaba las viviendas de uso turístico en diversos municipios catalanes que se encuentran situación de emergencia habitacional, entre los que estaba Barcelona.

Con toda esta situación, el alcalde barcelonense anunció que a partir de noviembre de 2028 no se iban a renovar licencias de uso turístico y se prevé que en 2029 desaparezcan de Barcelona. Además, el gobierno municipal también destacó que en los últimos años las actividades de inspección en contra de la actividad ilegal de este tipo de viviendas han permitido imponer 10.500 sanciones y 9.700 órdenes de cese de actividad desde 2016. También, se informó que se había recuperado 3.473 viviendas para uso residencial que se dedicaban a la actividad turística ilegal. Además, se puso también sobre la mesa la aplicación efectiva de la reserva del 30% de viviendas de obra nueva, para que se destinen realmente a viviendas protegidas o de fines sociales (Navarro R. , 2024).

Estos anuncios del alcalde de Barcelona, ha desembocado diversas opiniones. Por una parte, se teme que las medidas regulatorias den pie a una creciente oferta ilegal de viviendas turísticas, ya que la vía legal dejará de ser posible. También se teme que el mandato de destinar el 30% de viviendas de obra nueva

a fines sociales puedan ser motivo de que constructoras y empresarios rehúyan de la ciudad.

Además, como anunciaba la directora general de la Asociación de Apartamentos Turísticos de Barcelona (Apartur), Marian Muro, desde la organización interpusieron un recurso ante el Tribunal Constitucional ante la posible desaparición de las viviendas de uso turístico en Barcelona. Alegan que las aproximadamente 10.000 licencias turísticas que hay concedidas actualmente se otorgaron sin caducidad. Marian Muro expone también que cuando se elimina una actividad económica (en este caso, la actividad referida al negocio de las viviendas de uso turístico) que supone suprimir licencias, se está realizando una expropiación de un derecho. Afirma que en el caso de que se decida llevar a cabo el proceso de expropiación, la Administración debería indemnizar, en este contexto, a los propietarios de las 10.000 viviendas de uso turístico que resultarían afectadas. También, desde Apartur han presentado una reclamación ante la Comisión Europea y están trabajando en la promoción de acciones para que la situación llegue al Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea.

Por otra parte, hay opiniones que respaldan las medidas interpuestas por el alcalde barcelonés, ya que se requiere urgentemente paliar la necesidad de vivienda entre los vecinos. Según la encuesta semestral realizada por el consistorio del mes de julio de 2024, se concluyó que el 74,9% de los barcelonenses apoyan esta intención del gobierno de eliminar los pisos turísticos con el fin de que vuelvan al mercado residencial (Subirana, 2024).

3.3 VALENCIA.

3.3.1 Panorama actual de las VUT.

La oferta de viviendas de uso turístico en la ciudad de Valencia ha ido creciendo a lo largo de los últimos años. Se estima que hay un total de 7.976 VUT en la ciudad (Dataestur, 2024). A pesar de estas cifras publicadas, existen discrepancias acerca del número real de VUT. Como informa el periódico El Levante¹⁴, la Asociación de Viviendas de Alquiler para Estancias Cortas de la Comunitat Valenciana (Avaec) recalcó el “baile” de cifras sobre el censo de viviendas de uso turístico en la ciudad. A mediados de 2024, la Generalitat indicaba que había un total de 5.980 VUT en la ciudad, mientras que el Ayuntamiento indicaba el registro de 1.205 viviendas. Esto supone que la diferencia de cifras era de más de 4.000 VUT. Lo mismo sucedió con las plazas de viviendas turísticas. Mientras que la Generalitat registraba 27.562 plazas de VUT, el consistorio apenas reconocía 4.813 plazas. En adición, las cifras proporcionadas por la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento tampoco coincidían con las que proporcionó el INE, que indicó que a mediados de 2024 la cifra de VUT en Valencia era de 6.769 y que la ciudad contaba con 25.154 plazas. Además de estas contradicciones de cifras proporcionadas por las

¹⁴ El Levante (2025) <https://www.levante-emv.com/valencia/2025/01/31/valencia-tendra-normativa-restrictiva-espana-113869052.html>

diferentes instituciones, se debe tener en cuenta también el volumen de viviendas turísticas ilegales. Se estima que hoy en día, hay alrededor de 8.000 viviendas turísticas ilegales. Al igual que con las viviendas turísticas legales, las cifras oficiales de viviendas ilegales varían en función del medio consultado. Como indicaba el concejal de Urbanismo de Valencia, Juan Giner, se continuará con la inspección de apartamentos ilegales y de su consecuente clausura, a pesar de que no se tiene previsto reforzar el servicio de inspección.

En línea con esta información, en el último año y medio se ha producido la clausura de más de 1.000 viviendas turísticas ilegales, gracias a la labor realizada desde las áreas de Urbanismo y Policía Local (Interdiario, 2025). La alcaldesa de Valencia, María José Catalá, ha pedido al Gobierno que inicie también los sistemas informáticos que se encargan de vigilar la publicidad en las plataformas digitales que publicitan apartamentos turísticos ilegales. Catalá ha expresado que este problema afecta a todas las grandes ciudades españolas y pide que se controle y retire la publicidad ilegal, porque si no la labor de inspección de los ayuntamientos deja de ser eficaz.

En enero de 2025, el Ayuntamiento de Valencia anunciaba una de las medidas más restrictivas de España en materia de viviendas de uso turístico, que se explicarán con más detalle en los puntos posteriores del presente trabajo. La alcaldesa valenciana, anunciaba un límite a las viviendas de uso turístico, de modo que no podrán superar el 2% del total de viviendas residenciales en cada barrio. Posteriormente, el concejal Juan Giner detallaba que además este tipo de viviendas no podrán representar más del 5% de los pisos totales en una misma manzana (García, 2025).

Figura 8. Concentración de VUT por barrios en Valencia.

	Barrio	Distrito	Viv. turísticas	Plazas	Viv. turísticas sobre el total ▾
1	el Mercat	Ciutat Vella	325	1.401	10,5%
2	la Seu	Ciutat Vella	212	727	9,2%
3	el Cabanyal-el Canyameler	Poblats Marítims	729	2.934	6,8%
4	el Carme	Ciutat Vella	264	993	5,9%
5	el Grau	Poblats Marítims	243	1.120	5,2%
6	la Roqueta	Extramurs	168	692	5,2%
7	el Pilar	Ciutat Vella	149	643	5,1%
8	Sant Francesc	Ciutat Vella	222	954	4,8%
9	la Xerea	Ciutat Vella	106	410	3,8%
10	la Malva-rosa	Poblats Marítims	248	1.174	3,6%
11	el Botànic	Extramurs	147	546	3,6%
12	en Corts	Quatre Carreres	201	746	3,3%
13	Russafa	l'Eixample	469	1.855	3,2%
14	Aiora	Camins al Grau	331	1.310	2,8%
15	Natzaret	Poblats Marítims	80	325	2,6%

Fuente: INE (a través de Valencia Plaza).

A través de la figura 8, se puede observar que en Valencia el barrio que más viviendas de uso turístico posee es el Mercat, seguido de la Seu y del Cabanyal-Canyamelar, debido a su proximidad con la zona de playa de la ciudad. Es por ello, que los distritos que más viviendas turísticas concentran son fundamentalmente Ciutat Vella y Poblats Marítims. Según el INE, el auge de este tipo de alojamientos ya habría alcanzado el 5% de las viviendas en Poblats Marítims y superado el 6,5% en Ciutat Vella, llegando a alcanzar el 10% en barrios como El Mercat o La Seu. Se estima que la concentración de viviendas es tal que, en las calles paralelas a la playa de Las Arenas hasta La Marina, el INE indica que un 20% de las viviendas son de uso turístico, alcanzando un porcentaje del 22% en temporada estival (Gil G. , 2025).

En definitiva, la proliferación de las viviendas turísticas en los distintos barrios de la ciudad ha requerido la intervención de las autoridades valencianas, que han empezado a tomar acciones en el asunto con el fin de limitar este fenómeno.

3.3.2 Efectos económicos derivados de la actividad de las VUT.

En 2024, más de 2 millones de turistas visitaron Valencia (Hosbec, 2025). El perfil del turista que viene a la ciudad en su mayoría es internacional, ya que el 56,9% de los huéspedes que visitan la ciudad son extranjeros. Se estima que el total de los turistas que visitaron la ciudad el año pasado, acumularon en torno a 3,3 millones de pernoctaciones. Como indicaba Marian Cano, consejera de Turismo, el sector turístico es un pilar fundamental para la economía valenciana. A partir de los últimos datos de 2024, el sector turístico representa más del 16% del PIB de la Comunidad Valencia y genera más de 280.000 empleos, lo que supone un incremento del 3,6% en comparación con 2023 (Vázquez J. , 2025).

Los buenos indicadores turísticos que presenta la ciudad han provocado que la ciudad de Valencia destaque entre los destinos españoles que más han experimentado el crecimiento de las viviendas de uso turístico (Diario Economía, 2025). Entre 2022 y 2024, se estima que la oferta de VUT ha crecido un 56,4%. Cabe mencionar, que una parte de la oferta como sucede en otras partes de España se corresponde a oferta ilegal de alojamiento turístico.

Teniendo en cuenta la presión normativa que están experimentando las VUT, desde la Asociación de Apartamentos Turísticos de la Comunidad Valenciana (Aptur) señalan que las viviendas turísticas generan un impacto económico de más de 561 millones de euros en la ciudad (Aptur, 2024) y crean aproximadamente 4.000 empleos directos e indirectos en la capital de Valencia (Hosteltur, 2025). Además, desde Aptur destacan que solo el 11% de los visitantes se alojan en viviendas de uso turístico, mientras que un 25% se alojan en residencias de familiares, el 12% en segundas residencias y el 47% se aloja en hoteles (Aptur, 2024). Desde la organización, destacan también que el total de viviendas turísticas legalmente registradas representa únicamente el 1,63% del número total de viviendas residenciales.

Debido a esta transformación en el modelo turístico y al auge de las VUT, ha aparecido una nueva tendencia que preocupa especialmente a los residentes

valencianos. Se trata de la transformación de bajos comerciales en viviendas turísticas para los visitantes. Esta práctica se ha extendido sobre todo en los barrios más alejados del centro, como Ayora o Amistat. Estos bajos tradicionalmente se han destinado a comercios locales como fruterías, panaderías, carnicerías, etc. Esta situación, repercute en la desaparición de los pequeños comercios locales y debilita el tejido empresarial de los barrios valencianos. A pesar de estos datos, la asociación Aptur defiende que el 62,7 % de los locales comerciales transformados llevaban más de 5 años cerrados antes de su cambio de uso (Plaza, 2025), por lo que desde esta perspectiva se estaría dando un nuevo uso a estos locales y se estaría contribuyendo a la dinamización económica de la ciudad.

3.3.3 Influencia de las VUT en el mercado inmobiliario de la ciudad.

La expansión de las viviendas de uso turístico ha provocado una transformación en el mercado inmobiliario de Valencia. Debido al gran atractivo turístico de la ciudad, aumenta la presión sobre la oferta de vivienda disponible para los residentes valencianos, debido a que la disponibilidad y asequibilidad de esta se están viendo afectadas. A pesar de esta situación, desde Aptur han querido restar responsabilidad de esta situación a las viviendas turísticas y destacan que uno de los principales motivos de la emergencia de la vivienda en la ciudad, se debe a las 36.000 viviendas vacías que se encuentran actualmente en Valencia (Villanueva, 2025).

El mayor efecto de las VUT recae en el alquiler convencional, concretamente en la reducción de oferta de viviendas disponibles para alquiler tradicional. Esto se explicaba por diversos factores. En 2024, en Valencia las plazas de VUT aumentaron un 30,2% mientras que las plazas hoteleras únicamente lo hicieron un 2,9% (LevanteBlauHome, 2025). Además, hay que tener en cuenta que gran parte de la reducción de oferta se ha debido a que muchas viviendas que tradicionalmente se han dedicado a alquiler a largo plazo, han optado por dedicarse al alquiler vacacional. Por otra parte, El Banco de España ha advertido que la alta demanda turística reduce considerablemente la disponibilidad de vivienda habitual en aquellas zonas de alta demanda de residencia, como es el caso de Valencia (LevanteBlauHome, 2025).

El auge de viviendas de uso turístico es especialmente creciente desde 2024 en paralelo al aumento de la presión en el mercado inmobiliario en la ciudad de Valencia (Nogués, 2025), ya que los precios siguen una tendencia creciente mientras que la oferta cada vez es más limitada. Diversos barrios de la ciudad de Valencia han presenciado como un gran número de viviendas residencial han pasado a convertirse en un período muy corto de tiempo en viviendas dedicadas al alojamiento turístico. En la ciudad de Valencia se encuentran repartidas en toda la ciudad. Sin embargo, destacan por su reciente creación y por su volumen los siguientes bloques turísticos:

- **Ramirez Flats and Bar:** Se encuentra en la avenida del Puerto y funciona desde 2020. Cuenta con 40 apartamentos y 80 plazas.

- Core Suites Valencia: Se sitúa en Avenida de Francia y se trata de los bloques de alojamientos turísticos más grandes de la ciudad. Cuenta con 41 apartamentos y capacidad para 160 personas. Se encuentra operativo desde febrero de 2022.
- Maison Little Village: Ubicado en Campanar, se registró en febrero de 2025 y cuenta con 20 apartamentos y 102 plazas de alojamiento.
- Valencia Home: Está situado en la Avenida Alfahuir y dispone de 21 apartamentos y 52 plazas. Se ha registrado recientemente, en junio de 2025.

A pesar de la concentración de las VUT en zonas céntricas o cercanas a la playa, se puede observar una clara tendencia a la expansión de este tipo de alojamientos en la ciudad respecto a este tipo de alojamientos hacia otras zonas de la ciudad, como es el caso de la ciudad de Malilla (Nogués, 2025).

Actualmente, el precio de la vivienda está experimentando un crecimiento continuo en Valencia. Según el informe correspondiente al cuarto trimestre de 2024 realizado por la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universitat Politècnica de Valencia (UPV), los precios de vivienda de obra nueva han subido un 80% en Valencia en los últimos cinco años y el precio medio del alquiler ha aumentado un 78% en el mismo período (Álvarez, 2025). Este mismo estudio, indica que el precio medio del metro cuadrado de obra nueva en Valencia alcanza los 3.422 euros frente a los 1.915 euros que el mismo estudio finales a finales de 2019. Otro factor que llama especialmente la atención es el caso del precio del alquiler en Valencia. Hace 5 años, el precio rondaba los 938 euros de media, mientras que a finales de 2024 se ha situado en los 1.646 euros. Como indicaba Fernando Cos-Gayón, director de la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la UPV, el ritmo de subida de precios se está acelerando, sobre todo en alquiler (Álvarez, 2025).

Además, el estudio arroja las posibles razones de esta situación. Por una parte, Valencia está sufriendo una escasez de vivienda de obra nueva, lo que hace que principalmente el precio de la misma suba. Además, en 2019 se hallaban 110 promociones en marcha y en 2024 apenas se contabilizan 40 promociones.

Por otra parte, es de considerable relevancia el aumento de población que ha sufrido Valencia, sobre todo en la zona metropolitana, en un área en la que apenas crece la oferta. Este crecimiento tan acelerado, puede desembocar en una situación de emergencia habitacional extrema con alto riesgo de problemas de vivienda, como afirma el catedrático Cos-Gayón (Álvarez, 2025).

La actual situación de la vivienda en Valencia ha llevado a que los sindicatos mayoritarios de la Comunitat Valenciana, UGT-PV y CCO, así como la confederación de asociaciones vecinales (CAVE- COVA) le exijan a la Generalitat que eleve la inversión pública en vivienda y que intervenga en los precios (Batalla, 2025). Desde estas organizaciones, defienden que es indispensable limitar, regular e inspeccionar las viviendas turísticas, con el fin de evitar la especulación y el uso ilegal de esta manera de alojamiento. Del número total de viviendas turísticas en la Comunitat Valenciana, Valencia es la provincia

donde más viviendas turísticas hay en comparación con Castellón y Alicante. Por ellos, estos sindicatos y asociación exigen limitar y controlar el alquiler turístico y además la prohibición de estas en aquellas zonas tensionadas.

3.3.4 Repercusión de las VUT en la sociedad.

Las viviendas de uso turística poseen importante relevancia en Valencia y cuentan con una importante presencia en los barrios más céntricos y turísticos de la ciudad. Esta situación provoca una transformación en el modelo urbano y de convivencia entre residentes y turistas. Los vecinos valencianos han tomado medidas con el objetivo de proteger sus barrios y limitar esta proliferación que modifica tanto la estructura urbana de sus distritos como de su estilo de vida,

Este 2025 ha tomado mucha repercusión el caso particular del barrio de Patraix. En la zona, se ha llevado a cabo una lucha vecinal en contra de un conjunto de 24 pisos turísticos, que se trataban de bajos comerciales que fueron vendidos a una empresa llamada Axis cuyo objetivo era la conversión de los bajos en viviendas destinadas al turismo (De la Torre, 2025). Toda esta operación, se llevó a cabo sin el consentimiento de las 147 familias que compraron estas viviendas en el complejo residencial Nicet (Patraix) y con la promesa de la promotora encargada de que los bajos irían destinados a locales comerciales.

La lucha vecinal de los vecinos empezó en mayo de 2024, cuando los vecinos modificaron los estatutos de la comunidad. Poco tiempo después, los bajos comerciales fueron vendidos a Axis, solo unos días antes de que el consistorio valenciano pusiera en marcha la moratoria para paralizar la concesión de nuevas licencias. Desde entonces, se ha librado una batalla permanente entre los vecinos y la empresa Axis y ni la intervención del Ayuntamiento y la Generalitat Valenciana han sido suficientes para frenar la reconversión de los bajos comerciales en este grupo de viviendas turísticas. Además de esta situación, los vecinos advierten de la presencia de anuncios ilegales que comercializan estos pisos, los cuales aún no están operativos y algunos no poseen aún luz ni siquiera (De la Torre, 2025).

A pesar de que la mayoría de las VUT se concentran en las zonas céntricas de la ciudad, las zonas más próximas al mar son de gran relevancia, destacando el caso del Cabanyal. En este barrio, la asociación de vecinos Cabanyal-Canyamelar, ha denunciado a la excesiva presencia de pisos turísticos y ha reportado la existencia de más de 300 viviendas turísticas ilegales. Los vecinos que han habitado toda la vida en el Cabanyal, denuncian la transformado del barrio en un “escaparate para turistas”, además de estar viviendo de primera mano la subida del precio de los alquileres y la desaparición progresiva de los bajos tradicionales (Hernández, Valencia Extra, 2025).

Además de las repercusiones económicas, los residentes manifiestan la existencia de ruidos nocturnos, molestias constantes y pérdida de la esencia tradicional del barrio. Esta situación se ve agravada con el aumento de VUT a lo largo de los años y teniendo en cuenta que el Cabanyal y Ciutat Vella son los barrios de Valencia que más se están viendo afectados con toda esta situación

(Hernández, Valencia Extra, 2025). Debido a estas circunstancias, los vecinos están dispuestos a continuar luchando con el objetivo de recuperar su barrio y piden endurecer la legislación vigente y la prohibición de nuevos pisos turísticos.

La situación de la vivienda en la ciudad de Valencia preocupa a los residentes, los cuales reivindican el impacto de la turistificación en el acceso a la vivienda. Ponen de manifiesto que las medidas tomadas por las distintas autoridades no están siendo eficaces y que la situación únicamente es aprovechada por los grandes tenedores y especuladores, lo que hace a la vivienda en una forma de negocio. Esto deja a los ciudadanos valencianos en una situación de desventaja y por ello piden un mayor refuerzo por parte de las autoridades locales pertinentes (Muñoz, 2025).

3.3.5 Normativa regulatoria en relación con las VUT.

La situación que atraviesa Valencia en relación con la vivienda ha hecho que las autoridades valencianas hayan tenido que emprender acciones para controlar esta situación. En enero de 2025, el Ayuntamiento valenciano empezó la tramitación para aprobar y poner en marcha la ordenanza municipal relativa a viviendas de uso turístico y los usos hoteleros en la capital del Turia. Estas medidas buscan la “protección del vecino en esta situación” y limitar la actividad de las viviendas de uso turístico (ABC, 2025). La nueva normativa llega después de que, en mayo de 2024, el Ayuntamiento de Valencia aprobara la moratoria que suspendía la tramitación de licencias de alojamientos turísticos mientras se estudiaba la situación para establecer una regulación de estos tipos de viviendas.

Como indicaba el edil de Urbanismo, Juan Giner, en la rueda de prensa que daba a conocer las medidas, esta normativa se trataría probablemente de las más restrictivas en alojamientos turísticos de las ciudades de España¹⁵. Así pues, Giner indicaba que se habían establecido “cinco candados” (mecanismos de control) para autorizar los alojamientos y a favor de un modelo sostenible. Estos cinco mecanismos son de carácter excluyente, es decir, si no se logra superar uno, no se puede avanzar al siguiente y el proceso se da por finalizado. A continuación, se explican las cinco limitaciones (Gil M. , 2025):

1. Primer control: Se prohibirá que el número de plazas turísticas, tanto hoteles como apartamentos turísticos, supera el 8% del número de vecinos empadronados en el distrito.
2. Segundo control: Este paso va en relación con el primero y las plazas turísticas tampoco podrán superar el porcentaje del 8% de vecinos empadronados en el barrio.
3. Tercer control: El número de viviendas turísticas no podrá ser superior al 2% del número de viviendas residenciales de cada barrio.
4. Cuarto control: Las viviendas turísticas no pueden superar el 5% del total de las viviendas de una manzana.

¹⁵ ABC (2025) <https://www.abc.es/espana/comunidad-valenciana/valencia-tramita-normativa-restrictiva-espana-sobre-apartamentos-20250131185433-nt.html?ref=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

5. Quinto control: Únicamente el 15% de los bajos comerciales podrán ser destinados al alojamiento turístico, el 85% de los locales deberán ser destinados a usos terciarios, como restaurantes, bares, peluquerías, etcétera.

El distrito de Ciutat Vella se trata de un caso particular, ya que se rigen por su propia normativa

Además, el concejal Giner afirmó que también se van a destinar incentivos para favorecer el cambio de pisos turísticos en viviendas residenciales, siempre que se cumpla con las condiciones de habitabilidad establecidas.

Estas medidas, se aprobaron en mayo de 2025 y aunque buscan establecer un control en cuanto a alojamiento turístico, ha despertado una parte de controversia debido a que se teme que se abran más viviendas turísticas en aquellas zonas donde aún no se ha llegado al límite.

Para que una vivienda de uso turístico pueda llevar a cabo su actividad de forma legal, debe cumplir con los siguientes requisitos (Administradores de Fincas de Valencia, 2025):

- Disponer de un informe de compatibilidad urbanístico favorable emitido por el Ayuntamiento correspondiente. Así, se asegura que la vivienda es apta para el uso turístico
- La vivienda debe contar con una referencia catastral única e individualizada, en ningún caso puede ser compartida con otras propiedades.
- Se deberá presentar telemáticamente una declaración responsable firmada de forma digital, en la que se declarará cumplir con todos los requisitos legales y técnicos.
- Es obligatorio contar con el consentimiento de la comunidad de vecinos propietarios para poder destinar una vivienda al alojamiento turístico.

Además de contar con todos estos requisitos, los propietarios de estas viviendas deberán:

- Llevar el registro de todos los huéspedes a través del sistema central del Ministerio del Interior (SES.HOSPEDAJES).
- Contratar de forma obligatoria un seguro de responsabilidad civil para cubrir daños a terceros.
- La vivienda deberá disponer de unas normas de régimen interno para la correcta convivencia con los vecinos, así como las condiciones de uso de los servicios e instalaciones.
- Los propietarios deberán entregar las llaves a los huéspedes. Está prohibido entregar las llaves a través de cajetines ubicados en la vía pública.
- En la publicidad de las VUT, se deberá indicar la exacta ubicación de la vivienda, así como su número de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana.

Con el fin de que se cumpla toda la normativa, el Ayuntamiento de Valencia ha establecido un régimen sancionador con multas que varían en función de la gravedad de la infracción. Las multas pueden oscilar entre 10.000 y 600.000 euros. De esta manera, se busca reducir al máximo la oferta turística ilegal y proteger el derecho a la vivienda de los vecinos (Administradores de Fincas de Valencia, 2025)

3.4 MÁLAGA.

3.4.1 Panorama actual de las VUT.

La presencia de viviendas de uso turístico ha crecido de manera exponencial en los últimos años en la ciudad de Málaga. Se estima que, en los últimos 12 meses, este tipo de viviendas ha experimentado un aumento del 17% en la ciudad, según la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) (López, 2025). A pesar de los datos oficiales de Dataestur¹⁶, que contabiliza alrededor de 7.941 viviendas, se estima que en la capital malagueña se encuentran 12.629 viviendas turísticas. (Vázquez A. T., 2025).

En la actualidad, la ciudad posee una nueva normativa en la cual no es posible inscribir nuevos alquileres turísticos en aquellas zonas de la ciudad donde superen el 8% de viviendas residenciales. Además, se ha de tener en cuenta la reciente sentencia del Tribunal que permite a las comunidades de propietarios prohibir por la mayoría de 3/5 la presencia de este tipo de alojamientos en sus comunidades. A pesar de estas medidas, la situación aún no se ha logrado estabilizar y sigue en plena expansión en la ciudad (Vázquez A. T., 2025).

Según los últimos datos recogidos en la ciudad, en el distrito del centro de Málaga los pisos turísticos ya alcanzaban el 40% del total de viviendas del barrio en 2024. En municipios cercanos de la provincia como Benalmádena, Estepona o Marbella, el ratio de VUT por hogar supera el 10%. Además, en municipios como Benahavís, Nerja y Casares, este ratio llega al 30%. (Bordón, 2025).

La ciudad de Málaga encabeza la lista de las ciudades por el número de plazas ofertadas, con un número total de 238.900. Además, el peso total de las viviendas turísticas sobre el número total de viviendas residenciales es del 4,86%, lo que la coloca en la segunda tasa más alta de España solo por detrás de Las Palmas (4,90%) (Rodríguez J. V., La opinión de Málaga, 2025).

Debido a esta situación el alcalde Málaga, Francisco de la Torre, anunció a principios de este 2025 que se prohibirán nuevas altas de viviendas turísticas en toda la ciudad durante tres años, sin distinguir únicamente entre aquellas zonas más saturadas. Esta normativa amplía a la que se estableció en un principio en aquellas zonas más saturadas de la ciudad, como por ejemplo el Centro, La Trinidad, El Perchel o el Palo. Llevando a cabo estas acciones, se pretende

¹⁶ Dataestur (2024) <https://www.dataestur.es/blog/datos-viviendas-uso-turistico-destinos-agosto-2024/>

frenar la proliferación de viviendas turísticas y dar un respiro al mercado residencial de viviendas y a los residentes de la ciudad (Montañez, 2025).

3.4.2 Efectos económicos derivados de la actividad de las VUT.

El turismo supone un factor clave para la economía malagueña. En cuanto a visitas, Málaga es uno de los destinos preferidos de los visitantes, por su buena ubicación geográfica y su excelente clima.

En 2024, más de 14 millones de turistas visitaron la ciudad y dejaron en la ciudad un impacto económico de 21.223 millones de euros. Además, se generaron más de 137.000 puestos de empleo (Recio, 2025).

Uno de los aspectos más atractivos para los propietarios de VUT es la elevada rentabilidad que ofrece este tipo de alojamiento. Las viviendas de uso turístico dejan una media de ingresos de 30.500 euros anuales, mientras que por el contrario, se estima que el alquiler tradicional alcanza unos 7.510 euros anuales. Básicamente, la rentabilidad de los alquileres turísticos es cuatro veces mayor que la de un alquiler tradicional (Jarillo, 2025). Esta situación impulsa al crecimiento de las viviendas turísticas, ya que incentiva a que numerosos propietarios destinen sus viviendas al turismo y a que la oferta de alquiler residencial se vea reducida.

Las viviendas turísticas produjeron un impacto de 100 millones de euros en 2024 en la ciudad de Málaga, según el estudio reciente de la Universidad de Málaga (Albarral, 2025). Este aspecto es especialmente positivo para la ciudad, ya que favorece a aquellos sectores como la hostelería, la restauración o el comercio local, además de contribuir positivamente a la generación de empleo.

En la actualidad, Málaga se consolida como el motor económico de Andalucía, motivado en gran parte por su turismo. Se prevé que el crecimiento de la ciudad continúe en ascenso y para este 2025 se espera un crecimiento del PIB del 3,5%, un punto más que la media de la región, situada en un 2,5% (Recio, 2025).

Toda esta situación, favorece que las viviendas de uso turístico se consoliden en la ciudad y se sitúen en un entorno enfocado a el crecimiento de estas.

3.4.3 Influencia de las VUT en el mercado inmobiliario de la ciudad.

Las viviendas de uso turístico repercuten de manera directa en el mercado residencial. Según un estudio realizado por los investigadores de IATUR (Instituto Andaluz de Investigación e Innovación en Turismo de la Universidad de Granada, Málaga y Sevilla), el precio del alquiler aumenta un 33% de media a causa de las VUT y produce un incremento total de 3,29 euros por metro cuadrado. Este estudio alerta de la gravedad de la situación en destinos como Málaga, donde las rentas netas por persona son bajas (Cenizo, El Diario, 2025). Además, de este informe también se extraen dos conclusiones relevantes en cuanto a datos referidos a saturación turística. Por una parte, se expone el excesivo crecimiento de las VUT en la ciudad de Málaga en los últimos años. Se estima que de 2016 a 2023, estas viviendas han crecido un 1200%. Por otra parte, se expone el crecimiento del precio de la vivienda residencial,

aproximadamente un 85%. La subida de precios más considerable se concentra en el centro histórico de la ciudad, donde también se halla el mayor número de VUT. En el caso de Málaga, estas calles son Carretería y Álamos (Cenizo, El Diario, 2025).

El auge de las viviendas turísticas repercute directamente en aquellos residentes que se ven obligados a irse de la ciudad debido a la subida de precios del alquiler y a la dificultad para acceder a una vivienda. En 2023, más de 21.000 personas empadronadas se marcharon de Málaga capital y más del 50% de las personas nacidas en Málaga de entre 35 y 55 años ya no viven en la ciudad (Malága, 2025)

En estos momentos, el precio medio de compra de una vivienda en Málaga es de 4.000 euros el metro cuadrado y el precio del alquiler es superior a los 1200 euros (Jiménez, 2025). La ciudad posee el mayor encarecimiento del alquiler de todo el país por provincias, con un incremento del 70,9%, ya que en 2020 el precio se situaba en torno a los 702 euros de media (Rodríguez J. V., La Opinión de Málaga, 2025).

Además, cerca del 40% de las viviendas que se han adquirido en la capital pertenecen a personas no residentes, lo que supone una tendencia en aumento que contribuye al encarecimiento de la vivienda, El precio del alquiler ha aumentado en muchos casos en un porcentaje superior al 70% del sueldo medio, lo que convierte a la vivienda en un problema económico y social de plena urgencia (Lezama, 2024). Expertos en la materia, apuntan a que principalmente el problema de vivienda viene explicado por la alta demanda extranjera de vivienda y por el impacto de las viviendas turísticas, ya que su elevada rentabilidad es atractiva para los inversores, pero contribuyen a la transformación de los barrios y al desplazamiento de los residentes locales (Lezama, 2024).

Pese a la presión que ejercen las viviendas turísticas en el mercado de la vivienda de Málaga, en relación con la información proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística (INE), la presencia de las VUT supone el 2,6% del total del parque residencial de viviendas en Málaga (Marinetti, 2024). Además, las viviendas vacías representan el 14,6% del número total de viviendas residenciales (Marinetti, 2024). Es por ello por lo que no se les puede atribuir a las VUT la total responsabilidad del crecimiento de precios en el mercado de la vivienda, sino que la problemática va más allá.

En definitiva, el crecimiento de los precios de la vivienda en la ciudad de Málaga y la dificultad del acceso a la vivienda, son dos aspectos que están marcando a la ciudad y sus vecinos, que ante esta situación han recurrido a las autoridades locales con el objetivo de que se tomen medidas en la materia.

3.4.4 Repercusión de las VUT en la sociedad.

El problema de la vivienda relacionado con las VUT se ha convertido en un problema de carácter social entre los ciudadanos malagueños. En junio de 2024, miles de personas se manifestaron en el Centro Histórico de Málaga capital para protestar en contra de lo que denominan una “invasión” de pisos turísticos y con el fin de reclamar una vivienda digna para los vecinos de la ciudad (Sánchez Orellana, 2024). Los ciudadanos reclaman a las autoridades su “dejadez” ante la situación y el no controlar el auge de pisos turísticos ilegales.

Figura 9. Manifestación multitudinaria en Málaga.



Fuente: Euronews.

Como indica la Figura 9, bajo el lema “Málaga para vivir, no para sobrevivir”, los protestantes buscaban alzar la voz y exigir que la ciudad vuelva a ser accesible para una vivienda digna y no objeto meramente de especulación. El Sindicato de Inquilinos e Inquilinas de Málaga, organizador de la multitudinaria manifestación, recalca una situación de la vivienda y los alquileres insostenible. Además, hacían especial énfasis en la necesidad de un nuevo modelo de ciudad y en la carencia de políticas efectivas que ayuden a resolver el problema existente de viviendas (Sánchez Orellana, 2024).

En el manifiesto que se entregó a los ciudadanos en la protesta, se expresaba el profundo descontento de los ciudadanos malagueños con la situación que está atravesando Málaga: expulsión de barrios de los vecinos, cierre de comercios locales, contratos de alquiler abusivos, entre otros. Se puso de manifiesto el propósito de los vecinos de luchar hasta el final por el derecho a la vivienda digna y el derecho a la ciudad, debido a que como ellos expresan, “las viviendas son para vivir y no para especular” (Sánchez Orellana, 2024)

A raíz de esta protesta, en menos de un año han tenido lugar dos manifestaciones más, el 9 de noviembre de 2024 y el 5 de abril de 2025 (Bassa, 2025). En todas las ocasiones, las protestas han sido multitudinarias y han

puesto de manifiesto la evidente preocupación y enfado por parte de los ciudadanos malagueños de la gestión existente de las viviendas turísticas y las repercusiones negativas que han sufrido a raíz de ello.

3.4.5 Normativa regulatoria en relación con las VUT.

En octubre de 2024 y teniendo en cuenta las manifestaciones por parte de los ciudadanos malagueños, el Ayuntamiento de Málaga anunciaba la modificación del Plan General (PGOU) para prohibir y limitar el establecimiento de nuevas viviendas turísticas en ciertos barrios de la ciudad, teniendo en cuenta la saturación que sufre cada área (Cenizo, El Diario, 2024).

Con la normativa en vigor, no se permite el alta de nuevas viviendas turísticas en aquellas zonas dónde las VUT superen el 8% del parque residencial. Además, para que se puedan realizar nuevas altas de VUT se necesitaba que tengan entradas y servicios independientes. Estas restricciones se impusieron en junio de 2024 con efectos retroactivos a febrero de 2024 (Cenizo, El Diario, 2024).

Estas medidas impuestas por el equipo de gobierno del alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, se han tomado después de años de un acelerado crecimiento de viviendas de uso turístico sin que el ayuntamiento tomara ninguna medida al respecto (Cenizo, El Diario, 2024).

Así pues, esta normativa divide a la ciudad en tres zonas basándose en la presión de las viviendas turísticas que hay en la actualidad (Montañez, 2025):

- Zona 1: Denominada también zona de decrecimiento. Aquí no se permitirán nuevas altas de viviendas turísticas, salvo que se reduzca el límite del 8%. La medida no tiene carácter retroactivo, es decir, aunque en los barrios se supere el porcentaje del 8% de saturación, no se retirarán las viviendas que cuenten con autorización en vigor. Algunos de las zonas que se encuentran en esta categoría son La Merced (53,78%), el Centro Histórico (36,8%), Lagunillas (34,71%) y Pedregalejo (17,26%), entre otras.
- Zona 2: O también llamada zona de decrecimiento acotado. Se trata de aquellos barrios en los que la tasa de inscripción turística se sitúa entre la media municipal del 4,53% y 8%. En esta zona se permitirá nuevas altas hasta que se alcance el porcentaje del 8% de saturación, con la condición de que se cumpla la normativa urbanística municipal, como que la vivienda vacacional cuente con acceso independiente. En esta zona 2 se encuentran 32 barrios de la capital, como Mármol, Barcenillas o La Manía.
- Zona 3: Se denomina también zona de crecimiento. Esta categoría alberga 296 barrios de la ciudad y albergan aquellas áreas que están por debajo de la media municipal y que se consideran como “zonas óptimas de crecimiento para implantación de las VUT”.

Con estas nuevas modificaciones del PGOU, entra en vigor un plazo de suspensión de tres años de nuevas autorizaciones en las zonas donde se restringen la instalación de nuevas viviendas de uso turístico.

4. COMPARATIVA ENTRE CIUDADES: DISCUSIÓN DE RESULTADOS.

Tabla 1. Comparativa entre las ciudades estudiadas.

	Madrid	Barcelona	Valencia	Málaga
Efectos en la economía.	Impacto económico de 940 millones de euros. El gasto medio de los visitantes se sitúa en 115,2 euros. 11,2 millones de turistas visitaron la ciudad en 2024. Primera economía española: PIB de 293.069 millones de euros.	La ciudad recibió 15 millones de turistas. Impacto económico de 1928 millones de euros. 665 euros de PIB por turista alojado. Se han generado 40.340 puestos de empleo. Las VUT suponen un 40% de la oferta de alojamiento turístico.	Impacto económico de 561 millones de euros. Creación de 400 empleos. 2 millones de turistas visitaron la ciudad en 2024. Aumento del 56,4% de VUT entre 2022 y 2024.	Impacto económico de 100 millones de euros. Más de 14 millones de turistas visitaron la ciudad en 2024. Ingresos de 30.500 euros anuales de media por cada vivienda turística. .
Influencia en el mercado inmobiliario.	Las VUT representan el 0,89% del total de viviendas residenciales en la ciudad. Presencia de VUT en el distrito centro: 7,63%. Precio del metro cuadrado de alquiler: 21 euros. En zonas céntricas, el precio del metro cuadrado de alquiler alcanza los 26 euros. En 2024, la oferta de alquiler permanente cayó un 24% y la del alquiler temporal subió un 56%.	Precio medio del alquiler en la ciudad: 1656 euros/mes. Precio del metro cuadrado del alquiler: 23,5 euros. Las VUT representan un 1,14% del total de viviendas residenciales. Viviendas turísticas: 38% de la cifra total de las plazas de alojamiento turístico.	El precio actual del alquiler en la ciudad se sitúa en 1.646 euros. Las VUT representan únicamente el 1,63% del total de viviendas residenciales. Aumento de la demanda de vivienda en la ciudad.	El precio medio del alquiler es superior a los 1.200 euros. Alta demanda extranjera de vivienda en la ciudad. Las VUT representan el 2,6% del parque total de viviendas residenciales. Se estiman unas 14.600 viviendas vacías en la ciudad.

Repercusión en la sociedad.	Barrios más afectados por la gentrificación: Lavapiés, Malasaña y Chueca, entre otros. Desde abril de 2025, se requiere la aprobación expresa de las 3/5 partes de propietarios. En abril de 2025, la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM) crea “Stop Viviendas de Uso Turístico (VUT)”.	Creación de Espacios de Gran Afluencia (EGA). El 63,7% de la población, considera que los alojamientos turísticos causan diversas molestias a los vecinos. Barrios más afectados por la gentrificación: barrio de Gràcia, la Barceloneta, el Gòtic o Poblenou.	Barrios más afectados por la presencia de las VUT: Ciutat Vella y Cabanyal-Canyamelar.	Multitudinarias protestas en la ciudad a causa de las viviendas de uso turístico. Reclamo por parte de los ciudadanos a una vivienda digna y a medidas por parte de las autoridades locales.
Normativa regulatoria.	Aprobación en mayo de 2025 del Plan RESIDE. Objetivo: proteger e incentivar el uso residencial de Madrid.	Implantación del Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos (PEUAT). Previsión de que las viviendas de uso turístico desaparezcan de la ciudad en 2029.	Implantación de la ordenanza municipal relativa a viviendas de uso turístico y los usos hoteleros en la capital Turia. Establecimiento en la normativa de los cinco “candados” o mecanismos de control.	Modificación del Plan General (PGOU). Objetivo: prohibir y limitar el establecimiento o de nuevas viviendas turísticas en las zonas más saturadas de la ciudad.

Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se explican los resultados correspondientes a la Tabla 1.

- **Efectos en la economía.**

En base a la información recogida a lo largo del trabajo a través de fuentes secundarias, podemos afirmar que las VUT generan un mayor impacto económico en la ciudad de Barcelona, en concreto 1.928 millones. Este dato va acorde a que es la ciudad que más turistas recibe al año, teniendo en cuenta que es la ciudad de España más visitada en la actualidad y con mayor masificación a nivel mundial.

A continuación de Barcelona, se encontraría la ciudad de Madrid, con un impacto de las VUT en la economía de 940 millones de euros, con un flujo turístico anual de más de 11 millones de visitantes. Además, la capital española se sitúa como la primera economía española, con un PIB de 293.069 millones de euros y un PIB per cápita de 42.198 euros, lo que indica que la ciudad de Madrid es la primera ciudad española en cuanto a calidad de vida y riqueza de España.

Las viviendas de uso turístico se encuentran en constante auge y es por ello, que en la ciudad de Barcelona ya suponen un 40% de la oferta de alojamiento turístico y en la ciudad de Valencia, el aumento de las VUT a partir de 2022 ha sido del 58,4%. En paralelo, la ciudad de Madrid ha experimentado un aumento de VUT del 48,8% en el mismo período de tiempo.

En estos momentos, las VUT generan en la ciudad de Málaga un impacto económico de 100 millones de euros y además, su elevada rentabilidad económica hace que sea especialmente atractiva para los propietarios, ya que una vivienda destinada al alojamiento turístico en Málaga puede reportar unos ingresos anuales de 30.500 euros mientras que una vivienda establecida para alquiler tradicional genera de media 7.510 euros.

Otro aspecto fundamental de las viviendas de uso turístico es la generación de empleo. Las VUT favorecen especialmente al sector terciario, como por ejemplo aquellos negocios dedicados a la hostelería o el ocio. Además, también beneficia a aquellos pequeños comercios de las ciudades, impulsando de esta manera a la economía local. Por supuesto, la contribución al empleo de las VUT es clave, generando 25.000 puestos de trabajo en la ciudad de Madrid, 20.000 empleos en Barcelona y 400 en Valencia.

En definitiva, las viviendas de uso turístico generan un importante impacto económico de las ciudades, además de verse favorecidas por el elevado número de visitantes que reciben las cuatro ciudades españolas cada año. Actualmente, este tipo de viviendas se encuentran en continuo crecimiento y cuentan con un elevado peso en la oferta de alojamiento turístico. Un aspecto que hace a las VUT especialmente atractivas para aquellos propietarios de viviendas o inversores es su alta rentabilidad en comparación a la forma tradicional de alquiler, llegando a obtener unos ingresos cuatro veces superiores por ellas. Además, la aportación de este tipo de viviendas en el sector terciario es fundamental y también impacta de manera positiva en aquellos pequeños comercios, impulsando a la economía local de cada ciudad.

- **Influencia en el mercado inmobiliario**

Las viviendas de uso turístico repercuten de manera directa en el mercado inmobiliario de las ciudades. Actualmente, Barcelona es la ciudad de España más cara para alquilar una vivienda, alcanzando un precio de 23,5 euros/metro cuadrado. Se estima que el precio medio de alquiler de una vivienda en la ciudad es de 1.656 euros. Seguidamente, se encontraría la ciudad de Madrid. En la capital española, el precio del metro cuadrado de alquiler es de 21 euros, cifra que podría ser mayor en las zonas más céntricas, donde podrían alcanzar los 26 euros/metro cuadrado. Valencia se situaría en la tercera posición, alcanzando un precio medio de alquiler de 1.646 euros y finalmente Málaga, llegando a los 1.200 euros.

La presencia de viviendas de turístico se concentra especialmente en aquellas zonas más céntricas. En el centro de Madrid, se estima que se encuentran 8,5 veces más VUT por vivienda que en el resto de la ciudad. Sin embargo, la expansión de viviendas turísticas alcanza ya aquellas zonas más alejadas del centro, contribuyendo a que la demanda de vivienda aumente, pero, por el contrario, la oferta de vivienda se vea cada vez más reducida.

La elevada rentabilidad de las VUT ha modificado la oferta y demanda de vivienda en las ciudades. En Madrid, la oferta de alquiler permanente cayó un 24% en 2024, mientras que la oferta de alquiler temporal aumentó un 56%. En Valencia, la oferta de vivienda en el área metropolitana es cada vez más ajustada, lo que supone una elevada presión en la demanda de vivienda en la ciudad. En el caso de Málaga, se ha detectado una elevada demanda extranjera de vivienda, siendo el 40% de las viviendas adquiridas por personas no residentes en España, lo que evidencia el atractivo de la ciudad a inversores extranjeros.

La ciudad de Málaga es la que posee un mayor porcentaje de viviendas turísticas respecto al parque residencial: 2,6%. Seguidamente, se encuentran Valencia (1,63%), Barcelona (1,14%) y Madrid (0,89%). Esto significa que, a pesar de su crecimiento y expansión en las ciudades estudiadas a lo largo de este trabajo, el bajo porcentaje que representan en el mercado de viviendas indica una escasa presión de las VUT en el mercado residencial. Además, otro aspecto significativo es el número de viviendas vacías. Es el caso de la ciudad de Barcelona, donde se estima que hay alrededor de 10.000 viviendas vacías y en Málaga aproximadamente 14.000. Este dato indica que hay un gran número de viviendas inactivas que podría destinarse a la actividad residencial, ampliando así la oferta disponible y reduciendo la presión existente en el mercado inmobiliario.

Por todo ello, a pesar de la repercusión de las viviendas turísticas en el mercado inmobiliario, la situación va más allá e involucra a otros aspectos, los cuales también afectan directamente en la oferta y demanda de vivienda en las ciudades estudiadas.

- **Repercusión en la sociedad.**

El incremento de los precios de la vivienda ha provocado que la gentrificación sea un proceso por el que han atravesado gran parte de los barrios de las cuatro ciudades analizadas. En el caso de Madrid estos barrios son Lavapiés, Malasaña y Chueca, mientras que en Barcelona se trataría de los barrios de Gràcia, la Barceloneta, el Gòtic y Poblenou. En el caso de Valencia, la presencia de viviendas de uso turístico ha ido expandiéndose en toda la ciudad, siendo los barrios más afectados por este fenómeno aquellos más céntricos, como Ciutat Vella y los que se encuentran más cerca de la zona de playa, como el barrio Cabanyal-Canyamelar. En la ciudad de Málaga, el fenómeno de viviendas de uso turístico se trata de un hecho generalizado y por lo que los residentes malagueños ponen de manifiesto su preocupación ante un escenario que ellos denominan como “una invasión”.

Las viviendas de uso turístico afectan de manera directa a las personas que residen de manera permanente en las viviendas colindantes y pueden llegar a sufrir inconvenientes derivados de ellas, como ruidos, problemas de convivencia o la pérdida de identidad de comunidad vecinal. Por ello, desde abril de 2025, en la ciudad de Madrid se requiere la aprobación expresa de las 3/5 partes de los propietarios para permitir el establecimiento de viviendas turísticas. Además, la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM) ha creado este año “Stop Viviendas de Uso Turístico (VUT)”, organización que se encarga de asesorar a las comunidades de vecinos madrileños en su lucha contra el auge incontrolado de este tipo de alojamiento y que persigue a las viviendas turísticas que operan de manera ilegal. En Barcelona, como indica la última encuesta realizada en 2024 de percepción del turismo en la ciudad, se evidencia un descontento acerca de las viviendas de uso turístico entre los ciudadanos barcelonenses. El resultado de la encuesta desveló que el 63,7% de la población considera que los alojamientos turísticos causan molestias a los vecinos.

Por otra parte, el gran turismo que reciben las ciudades españolas ha condicionado el estilo de vida y la percepción de la ciudad entre los residentes habituales. En el caso de Barcelona, el Ayuntamiento ha creado los Espacios de Gran Afluencia (EGA) con el fin de gestionar de mejor manera los flujos turísticos, ya que solo en la ciudad de Barcelona un 30% de los residentes han reconocido evitar áreas masificadas turísticamente como Rambla, Plaça Catalunya o Passeig de Gràcia.

El proceso de gentrificación provoca el desplazamiento de los habitantes de una zona revalorizada y con alto poder adquisitivo a otra dónde el estilo de vida sea más asequible. Esta situación, ha provocado que en Málaga los ciudadanos hayan convocado diversas manifestaciones multitudinarias a lo largo de este año, como también ha sucedido en Madrid, Barcelona o Valencia. Los ciudadanos malagueños, han reclamado medidas por partes de las autoridades con el fin de controlar el incremento de viviendas turísticas y de garantizar sus derechos a una vivienda digna, ya que como bien expresaban en sus manifiestos: “las viviendas son para vivir y no para especular”.

- **Normativa regulatoria.**

La normativa relativa a las viviendas de uso turístico es competencia de cada comunidad, por lo que varía en función de cada una de las cuatro ciudades estudiadas. La situación actual relativa a las viviendas turísticas ha impulsado a las autoridades locales a tomar medidas con el fin de controlar y regular el crecimiento de este tipo de viviendas, así como de encontrar el equilibrio entre el bienestar de los vecinos y el funcionamiento de las viviendas turísticas.

En mayo de 2025, el Ayuntamiento de Madrid aprobaba el plan RESIDE. Esta medida busca proteger el uso residencial de Madrid y salvaguardar a los residentes de los efectos derivados de convivir con viviendas turísticas, por ello este plan ya no permite que las VUT opere en edificios residenciales.

La ciudad de Barcelona actualmente implanta el Plan Especial Urbanístico de alojamientos turísticos (PEUAT). Este plan busca el crecimiento cero de las viviendas turísticas en toda la ciudad con el fin de evitar una excesiva concentración de estas. Además, en 2024 el alcalde barcelonense anunciaba que se dejarían de conceder licencias de viviendas turísticas y se esperaba la eliminación de todas las VUT de la ciudad en 2029, con el fin de aumentar el número de viviendas residenciales y frenar la subida de precios en el mercado de la vivienda.

Por otra parte, en enero de 2025 el Ayuntamiento de Valencia anunciaba la puesta en marcha de la ordenanza municipal relativa a viviendas de uso turístico y los usos hoteleros en la capital del Turia. El edil de Urbanismo de Valencia la nombraba como una de las normativas más restrictivas en cuanto a alojamientos turísticos de España. Esta normativa trata de cinco “candados” o mecanismos de control restrictivos para la autorización de vivienda turísticas. De esta manera, se pretende garantizar un modelo sostenible y controlado de este tipo de viviendas.

En cuanto a la ciudad de Málaga, el Ayuntamiento de Málaga anunciaba en 2024 la modificación del Plan General (PGOU) para prohibir y limitar el establecimiento de nuevas viviendas turísticas en función del grado de saturación de cada zona de la ciudad. Es por ello que no se permite el alta de nuevas viviendas turísticas en aquellas áreas de la ciudad donde las VUT superen el 8% del parque residencial de viviendas. Además, se ha añadido como requisito para poder dar de alta una nueva VUT, la necesidad de entrada y de servicios independientes.

Como se puede observar, cada ciudad ha tomado medidas respecto a las viviendas turísticas, ya que su crecimiento era cada vez más descontrolado y su presencia afectaba de manera significativa a los residentes locales. En la ciudad de Barcelona, el objetivo final de la normativa es la desaparición de estas viviendas, mientras que, en Madrid, Valencia o Málaga, se han tomado medidas para conseguir un establecimiento controlado de este tipo de viviendas.

5. PROPUESTAS DE MEJORA.

El escenario planteado de las viviendas turísticas deja al descubierto diferentes aspectos que se deben abordar con el fin de mejorar la situación actual.

Principalmente, se debería apostar por un modelo turístico sostenible que evite la masificación y saturación turística. Esto corresponde a las autoridades locales de cada ciudad. De esta manera, se podría tomar de ejemplo la ciudad de Barcelona y la creación de los Espacios de Gran Afluencia (EGA), con el fin de proteger los lugares más turísticos y de la misma manera, procurar que los residentes locales sigan disfrutando de ellos.

Con el objetivo de controlar el crecimiento de las viviendas turísticas, se puede proponer una cooperación entre las autoridades públicas y las principales plataformas digitales de alquiler turístico, de forma que exista la garantía de que las viviendas anunciadas cumplan con las normativas establecidas. De esta manera, se podría reducir el número de viviendas que operan de manera ilegal y fomentar un modelo de alojamiento turístico acorde a la normativa vigente.

Además, de esta manera se podría llevar un control más exacto del número de VUT existentes en cada ciudad y disponer de unos datos más concisos para la gestión de este tipo de viviendas.

Por otra parte, resulta fundamental garantizar el acceso a la vivienda a los residentes. Por esta razón, se debería poner el foco en los compradores de viviendas cuyo objetivo final es la especulación de este tipo de viviendas, como grandes inversores o fondos de inversión. Además, con el fin de incentivar el alquiler de larga duración, sería interesante establecer algún tipo de beneficio fiscal que motive a los propietarios de las viviendas a optar por el alquiler de larga estancia en vez de al alquiler turístico temporal. Esta opción podría aliviar la situación de la vivienda y contribuir al aumento de la oferta de viviendas de alquiler en las ciudades.

En definitiva, resulta esencial la cooperación de los entes públicos con el fin de gestionar adecuadamente el fenómeno de las viviendas turísticas. Mediante un control efectivo y la colaboración de los distintos agentes implicados, se puede conseguir el equilibrio de los beneficios económicos del turismo con la necesidad de garantizar el derecho a la vivienda y la calidad de vida de las ciudades.

6. CONCLUSIONES

A raíz de toda la información extraída del presente trabajo, se puede concluir que las viviendas turísticas tienen un gran impacto en varios aspectos relativos a las ciudades estudiadas. El sector del turismo tiene un gran peso en la economía española y frente a la necesidad de atender a todas aquellas personas que llegan anualmente a las ciudades españolas, las viviendas turísticas se han consolidado como una opción de alojamiento turístico muy popular entre los viajeros. El auge de este tipo de viviendas ha sido especialmente creciente en España en los últimos años, impulsado también por la gran rentabilidad que ofrecen este tipo de viviendas a los propietarios que deciden destinar sus residencias al alquiler turístico.

Durante el análisis, las principales limitaciones se han encontrado en la oscilación de cifras que indican el número de viviendas turísticas que se encuentran en cada una de las cuatro ciudades. Esto se explica en parte por el número de viviendas que operan al margen de la legalidad y cuyo número resulta complicado de establecer en los registros oficiales. Las viviendas que operan de manera ilegal se benefician de la facilidad de la que disponen para publicitarse en aquellas plataformas digitales destinadas a encontrar alojamiento turístico, ya que el funcionamiento de estas resulta bastante sencillo.

En la **economía** de cada una de las cuatro ciudades analizadas, se ha podido comprobar que las viviendas turísticas reportan un gran impacto económico, así como generación de empleo, apoyo a la economía local y sobre todo al sector servicios, como puede ser hostelería y restauración. Todo ello hace que este tipo de viviendas contribuyan de manera positiva en términos económicos a las economías locales, viéndose beneficiadas también por el gran número de turistas que visitan las ciudades españolas cada año.

Actualmente, las VUT concentran una gran presencia en los distintos barrios de Madrid, Barcelona, Valencia y Málaga. El incremento de precios que vive actualmente **el mercado inmobiliario** de las cuatro ciudades no corresponde únicamente a este auge de viviendas turísticas. A lo largo del presente trabajo, se ha podido conocer la existencia de un considerable número de viviendas vacías en la ciudad y de la presión no tan notoria de las VUT sobre el mercado residencial. Además, otro aspecto a considerar es el gran incremento de demanda de vivienda en las ciudades españolas, que no se corresponde de la misma manera con la oferta existente en estos momentos. Esto hace que los precios de las viviendas disponibles en el mercado inmobiliario se disparen, debido a la gran cantidad de demanda y la escasa oferta inmobiliaria. Cabe resaltar, que además las VUT resultan especialmente atractivas para aquellos grandes inversores, tanto españoles como extranjeros, que ven este tipo de viviendas como una llamativa oportunidad de negocio.

La proliferación de las viviendas turísticas ha repercutido de manera positiva y negativa en la sociedad. Por un lado, contribuyen a la generación de ingresos para los propietarios de estas viviendas y favorecen a la economía local de las

ciudades. Sin embargo, también han favorecido procesos de gentrificación, fundamentalmente en las zonas más céntricas de las ciudades, provocando el desplazamiento de residentes debido al encarecimiento de sus barrios.

Esta situación ha despertado **en la sociedad** un sentimiento común de preocupación, que se ha traducido en protestas multitudinarias de residentes locales para exigir a las autoridades locales una regulación que equilibre los intereses de las viviendas turísticas y del turismo con el derecho a una vivienda digna de los vecinos locales y la preservación residencial de los barrios. El descontento entre la población pone de manifiesto un problema existente, ya que también sufren aquellos inconvenientes ocasionados de la convivencia con las VUT, como ruidos, masificación o conflictos en las comunidades de vecinos.

La normativa relativa a las VUT es materia del Ayuntamiento de cada comunidad. En el desarrollo del proyecto, se ha podido conocer las normativas relativas a viviendas turísticas que se han implementado en Madrid, Barcelona, Valencia y Málaga. Las normativas implantadas buscan diversos objetivos, como puede ser la desaparición de las viviendas turísticas en Barcelona o la normativa más “restrictiva” de España como es el caso de Valencia. En el caso de Madrid y Málaga se busca limitación de estos alojamientos sobre todo en los puntos más céntricos y saturados de las ciudades.

BIBLIOGRAFÍA.

- 20Minutos. (22 de junio de 2024). *20Minutos*. Obtenido de 20Minutos:
<https://www.20minutos.es/noticia/5523475/0/fondo-cuantos-pisos-turisticos-hay-barcelona-donde-estan-que-quejas-reciben-como-se-ha-intentado-limitar/>
- ABC. (31 de enero de 2025). *ABC*. Obtenido de ABC:
<https://www.abc.es/espana/comunidad-valenciana/valencia-tramita-normativa-restrictiva-espana-sobre-apartamentos-20250131185433-nt.html?ref=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>
- Administradores de Fincas de Valencia. (11 de febrero de 2025). *Administradores de Fincas de Valencia*. Obtenido de Administradores de Fincas de Valencia:
<https://administradoresdefincasvalencia.net/pisos-turisticos-en-valencia-asi-es-la-normativa-en-2025/>
- Ajuntament de Barcelona. (n.d). *Ajuntament de Barcelona*. Obtenido de Ajuntament de Barcelona: <https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/es/revisio-peuat>
- Ajuntament de Barcelona. (n.d). *Ajuntament De Barcelona*. Obtenido de Ajuntament De Barcelona: <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es>
- Albarral, M. (19 de febrero de 2025). *Diario Sur*. Obtenido de Diario Sur:
<https://www.diariosur.es/marbella/viviendas-uso-turistico-impacto-economico-100-millones-20250219231317-nt.html>
- Álvarez, Á. (9 de enero de 2025). *El Economista*. Obtenido de El Economista:
<https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/13163733/01/25/el-precio-de-la-vivienda-nueva-en-valencia-suben-un-80-y-el-alquiler-un-78-en-los-ultimos-5-anos.html>
- Aptur. (2024). *Aptur*. Obtenido de Aptur: <https://www.aptur.org/normativa/viviendas-uso-turistico-no-afectan-convivencia-vecinal-ni-mercado-inmobiliario/#:~:text=Del%20mismo%20modo%2C%20el%20INE%20demuestra%20que,segundas%20residencias%20y%20el%2011%25%20en%20VUTs.>
- Aranda, G. (17 de julio de 2025). *OnEconomia*. Obtenido de OnEconomia:
https://www.elnacional.cat/oneconomia/es/economia/marian-muro-si-cierran-pisos-turisticos-no-podra-celebrar-mobile_1451988_102.html
- Arfe Consultores. (29 de junio de 2022). *Arfe Consultores*. Obtenido de Arfe Consultores:
<https://www.arfeconsultors.com/es/noticias/inmobiliaria/viviendas-uso-turistico#:~:text=Una%20vivienda%20de%20uso%20tur%C3%ADstico%20es%20aquella%20propiedad%20cedida%20a,un%20servicio%20de%20alojamiento%20temporal>
- Ayuntamiento de Madrid. (25 de abril de 2024). *Ayuntamiento de Madrid*. Obtenido de Ayuntamiento de Madrid:
<https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Actualidad/Noticias/El-Ayuntamiento-activa-un-plan-de-accion-para-ordenar-las-viviendas-de-uso->

turistico-congela-la-concesion-de-licencias-y-endurece-las-sanciones/?vgnextfmt=default&vgnextoid=c2904dbd98

Ayuntamiento de Madrid. (2025). *Ayuntamiento de Madrid*. Obtenido de Ayuntamiento de Madrid: <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Vivienda-urbanismo-y-obras/Viviendas-de-Uso-Turistico/?vgnextfmt=default&vgnextoid=b0fb828a3167f810VgnVCM2000001f4a900aRCRD&vgnnextchannel=593e31d3b28fe410VgnVCM1000000b205a0aRCRD>

Ayuntamiento de Madrid. (17 de enero de 2025). *Ayuntamiento de Madrid*. Obtenido de Ayuntamiento de Madrid: <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Actualidad/Noticias/Madrid-firma-su-mejor-ano-turistico-y-refuerza-su-proyeccion-internacional-de-cara-a-2025/?vgnextfmt=default&vgnextoid=4465275043474910VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnnextchannel=a12149fa4>

Bassa, M. (5 de abril de 2025). *Málaga Hoy*. Obtenido de Málaga Hoy: https://www.malagahoy.es/malaga/miles-manifestantes-vivienda-malaga-si_0_2003663881.html

Batalla, J. (21 de julio de 2025). *El Levante*. Obtenido de El Levante: <https://www.levante-emv.com/economia/2025/07/21/asociaciones-vecinos-ugt-ccoo-piden-vivienda-en-valencia-119904715.html>

Bermejo, I. (19 de mayo de 2025). *La Razón*. Obtenido de La Razón: https://www.larazon.es/economia/consumo-impone-airbnb-bloqueo-65000-anuncios-ilegales-pisos-turisticos_20250519682ad083f7f20a10d041c7f3.html

Bordón, R. (31 de marzo de 2025). *La Izquierda Diario*. Obtenido de La Izquierda Diario: <https://www.laizquierdadiario.com/Se-puede-vivir-en-Malaga-Las-viviendas-turisticas-crecieron-en-Malaga-un-17-en-2024>

Casado, D. (20 de mayo de 2024). *El Diario*. Obtenido de El Diario : https://www.eldiario.es/madrid/somos/mapa-lista-1-008-unicos-pisos-turisticos-licencia-madrid-92-6-restante-ilegal_1_11379413.html

Cenizo, N. (23 de octubre de 2024). *El Diario*. Obtenido de El Diario: https://www.eldiario.es/andalucia/malaga/malaga-prohibira-nuevas-viviendas-turisticas-medio-centenar-barrios_1_11757712.html#:~:text=M%C3%A1laga%20prohibir%C3%A1%20nuevas%20viviendas%20tur%C3%ADsticas%20en%20medio,del%20parque%20de%20vivienda%2C%20apenas%20

Cenizo, N. (3 de enero de 2025). *El Diario*. Obtenido de El Diario: https://www.eldiario.es/andalucia/malaga/estudio-concluye-alquiler-suben-33-ciudades-malaga-sevilla-pisos-turisticos-son-10-total_1_11941284.html

Dataestur. (2024). Obtenido de Dataestur: <https://www.mintur.gob.es/es-es/gabineteprensa/notasprensa/2025/paginas/turismo-frontur-egatur-diciembre-2024.aspx>

Dataestur. (4 de marzo de 2025). *Dataestur*. Obtenido de Dataestur: <https://www.dataestur.es/blog/empresas-turismo->

empleo/#:~:text=%C2%BFCu%C3%A1nto%20aporta%20el%20turismo%20a,los%203%20millones%20de%20trabajadores).

De la Torre, N. (16 de julio de 2025). *El Mundo*. Obtenido de El Mundo:

<https://amp.elmundo.es/comunidad-valenciana/2025/07/16/68764454fdddf16258b458e.html>

De Marcos, B. (8 de enero de 2025). *20Minutos*. Obtenido de 20Minutos:

<https://www.20minutos.es/noticia/5670126/0/madrid-es-el-segundo-mejor-destino-turistico-urbano-del-mundo-por-infraestructuras-seguridad-y-sostenibilidad/>

Delgado, A. (9 de febrero de 2025). *Datadista*. Obtenido de Datadista:

<https://www.datadista.com/mapas/conoce-la-presion-de-los-pisos-turisticos-en-tu-calle/>

Diario de Madrid. (21 de mayo de 2025). *Diario de Madrid*. Obtenido de Diario de Madrid:

<https://diario.madrid.es/blog/notas-de-prensa/el-plan-reside-impedira-que-los-turistas-y-los-vecinos-de-madrid-cohabiten-en-el-mismo-edificio/>

Diario Economía. (31 de mayo de 2025). *Diario Economía*. Obtenido de Diario Economía:

<https://www.diarioeconomia.com/2025/05/31/valencia-lidera-el-incremento-del-alojamiento-en-viviendas-turisticas-crece-un-56-en-dos-anos/>

El País. (21 de marzo de 2025). *El País*. Obtenido de El País:

<https://elpais.com/espana/catalunya/2025-03-21/el-64-de-la-poblacion-de-barcelona-considera-que-los-pisos-turisticos-provocan-molestias.html>

Español, E. (6 de junio de 2024). *El Español*. Obtenido de El Español:

https://www.elespanol.com/invertia/mis-finanzas/consumo/20240606/airbnb-suma-reservas-municipios-espanoles-verano-respecto-ano-pasado/860914318_0.html

Exceltur. (2025). *Exceltur*. Obtenido de Exceltur: <https://www.exceltur.org/pib-turistico-espanol/>

Fano, A. M. (5 de febrero de 2024). *El Salto Diario*. Obtenido de El Salto Diario:

<https://www.elsaltodiario.com/vivienda/vecinas-del-bloque-tribulete-7-denuncian-una-accion-musical-planes-socimi-elix-rental-housing>

Faulkner, C. (7 de julio de 2024). *Euronews*. Obtenido de Euronews:

<https://es.euronews.com/viajes/2024/07/07/malaga-para-vivir-no-para-sobrevivir-los-malaguenos-protestan-contra-el-turismo-en-medio-d>

Fernández, R. (2 de junio de 2025). *La Razón*. Obtenido de La Razón:

https://www.larazon.es/madrid/pisos-turisticos-han-crecido-2583-esta-localidad-madrid_20250602683d6ef13407f96812b56e6e.html

Ferrari, J. (1 de abril de 2025). *El Nacional*. Obtenido de El Nacional:

https://www.elnacional.cat/oneconomia/es/economia/precio-alquiler-suba-132-en-barcelona-ciudad-mas-cara-espana_1391102_102.html

- García, H. (31 de enero de 2025). *Levante*. Obtenido de Levante: <https://www.levante-emv.com/valencia/2025/01/31/valencia-tendra-normativa-restrictiva-espana-113869052.html>
- Gil, G. (4 de febrero de 2025). *Valencia Plaza*. Obtenido de Valencia Plaza: <https://valenciaplaza.com/valenciaplaza/valencia/los-pisos-turisticos-de-airbnb-o-booking-superan-el-2-de-las-viviendas-en-mas-de-veinte-barrios-de-valencia->
- Gil, M. (31 de enero de 2025). *Cadena Ser*. Obtenido de Cadena Ser: <https://cadenaser.com/comunitat-valenciana/2025/01/31/cinco-requisitos-con-un-objetivo-que-valencia-tenga-la-normativa-de-pisos-turisticos-mas-restrictiva-de-espana-radio-valencia/>
- González, H. (4 de abril de 2025). *El Periódico de España*. Obtenido de El Periódico de España: <https://www.epe.es/es/madrid/20250404/nace-stop-vut-red-vecinal-116013794>
- Grupo Inmobiliario Ares. (21 de enero de 2020). *Grupo Inmobiliario Ares*. Obtenido de Grupo Inmobiliario Ares: <https://www.grupoinmobiliarioares.com/gentrificacion-en-madrid/#:~:text=%C2%BFQu%C3%A9%20significa%20la%20gentrificaci%C3%B3n%20para,cambiante%20mercado%20inmobiliario%20de%20Madrid>
- Hernández, B. (19 de mayo de 2025). *Valencia Extra*. Obtenido de Valencia Extra: https://www.valenciaextra.com/es/valencia/cabanyal-desesperada-lucha-contrapisos-turisticos_572281_102_amp.html
- Hernández, B. (19 de mayo de 2025). *ValenciaExtra*. Obtenido de ValenciaExtra: https://www.valenciaextra.com/es/valencia/cabanyal-desesperada-lucha-contrapisos-turisticos_572281_102_amp.html
- Holidu. (2025). *Holidu*. Obtenido de Holidu: <https://www.holidu.es/magazine/diferencias-vivienda-uso-turistico-apartamento-turistico>
- Hosbec. (25 de enero de 2025). *Hosbec*. Obtenido de Hosbec: <https://hosbec.com/la-comunidad-valenciana-cierra-2024-con-record-de-turistas-y-consolidacion-internacional-registrando-mas-de-31-millones-de-pernoctaciones/>
- Hosteltur. (22 de mayo de 2025). Obtenido de Hosteltur: https://www.hosteltur.com/169938_cuanto-cuesta-un-airbnb-en-espana-las-provincias-mas-caras-y-baratas.html#:~:text=Las%20cerca%20de%20400.000%20Viviendas,y%20del%20perfil%20del%20gestor
- Hosteltur. (9 de abril de 2025). Obtenido de https://www.hosteltur.com/169341_apartamentos-turisticos-recurren-contravalencia-por-suspender-licencias.html
- Hosteltur. (11 de julio de 2025). *Hosteltur*. Obtenido de Hosteltur: https://www.hosteltur.com/170751_pisos-turisticos-si-barcelona-nos-elimina-puede-quedarse-sin-el-mobile.html

Housfy. (18 de mayo de 2023). *Housfy*. Obtenido de Houssfy:
<https://housfy.com/blog/gentrificacion-en-barcelona-perdida-de-una-identidad/#:~:text=%C2%BFEn%20qu%C3%A9%20consiste%20la%20gentrificaci%C3%B3n,red%20comercial%20de%20estos%20barrios>

Idealista. (julio de 2025). *Idealista*. Obtenido de Idealista: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/madrid-comunidad/madrid-provincia/madrid/centro/>

INE. (18 de diciembre de 2024). *INE*. Obtenido de INE:
<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/es/CRE2023.htm>

INE. (3 de febrero de 2025). *INE*. Obtenido de INE:
<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/FRONTUR1224.htm>

INE. (28 de abril de 2025). *INE*. Obtenido de INE:
<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/EPA1T25.htm#:~:text=Desempleo%20y%20tasa%20de%20paro&text=La%20tasa%20de%20paro%20aument%C3%B3,empleo%20se%20redujo%20en%209.400>

Interdiario. (20 de mayo de 2025). *Interdiario*. Obtenido de Interdiario:
<https://interdiario.es/2025/05/20/valencia-clausura-mas-de-1-000-apartamentos-turisticos-ilegales-en-ano-y-medio/>

Jarillo, S. (25 de octubre de 2025). *101 Tv*. Obtenido de 101 Tv: <https://www.101tv.es/una-vivienda-turistica-en-malaga-ingresa-cuatro-veces-mas-dinero-que-una-de-alquiler-convencional/>

Jiménez, I. (25 de marzo de 2025). *Espacio Andaluz*. Obtenido de Espacio Andaluz:
<https://espacioandaluz.com/andalucia/el-paradigma-de-la-vivienda-en-malaga-benahavis-el-municipio-que-oferta-mas-plazas-de-viviendas-para-uso-turistico-que-habitantes/>

León, D. (1 de julio de 2025). *Barcelona Secreta*. Obtenido de Barcelona Secreta:
<https://barcelonasecreta.com/barcelona-ciudad-mas-masificacion-turistica/>

LevanteBlauHome. (2025). *LevanteBlauHome*. Obtenido de LevanteBlauHome:
<https://levanteblauchome.es/impacto-alquiler-vacacional-valencia/>

Lezama. (4 de diciembre de 2024). *El Confidencial*. Obtenido de El Confidencial:
https://www.elconfidencial.com/vivienda/2024-12-04/barrio-malaga-subida-precio-vivienda-1qrt_4016213/

López, A. (24 de marzo de 2025). *101TV*. Obtenido de 101TV:
<https://www.101tv.es/vivienda-turistica-sigue-alza-malaga-municipios-con-mas-30-ratio-y-freno-capital/>

Malága, L. O. (1 de junio de 2025). *La opinión*. Obtenido de La opinión:
<https://www.laopiniondemalaga.es/malaga/2025/06/01/psoe-denuncia-torreanos-hay-118084649.html>

Marinetto, P. (7 de agosto de 2024). *ABC*. Obtenido de ABC:
<https://www.abc.es/espana/andalucia/malaga/malaga-veta-1120-pisos-turisticos-enfurece-patronal-20240807124404-nts.html>

- Marrero, D. (21 de mayo de 2025). *Idealista*. Obtenido de Idealista:
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/05/21/845876-aprobado-el-plan-reside-de-madrid-prohibe-viviendas-turisticas-dispersas-en-el>
- Ministerio de Derechos Sociales, C. y. (24 de marzo de 2025). *Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030*. Obtenido de Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030: <https://www.dsca.gob.es/es/comunicacion/notas-prensa/consumo-identifica-mas-15200-pisos-turisticos-ilegales-madrid-pide-al>
- Molina, C. (26 de diciembre de 2024). *El País*. Obtenido de El País:
<https://elpais.com/economia/2024-12-26/el-turismo-supera-las-cifras-prepandemia-y-vuelve-a-aportar-el-12-del-pib-y-del-empleo-en-espana.html>
- Molina, C. (15 de enero de 2025). *El País*. Obtenido de El País:
<https://elpais.com/economia/2025-01-15/nuevo-record-de-turistas-espana-recibio-94-millones-de-viajeros-extranjeros-en-2024.html>
- Molina, C. (17 de enero de 2025). *Exceltur*. Obtenido de Exceltur:
https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2025/01/20250117_EPrensa_-_EXCELTUR-20250117-cincodias.pdf
- Montañez, A. (26 de marzo de 2025). *La opinión de Málaga*. Obtenido de La opinión de Málaga: <https://www.laopiniondemalaga.es/malaga/2025/03/26/malaga-anuncia-moratoria-viviendas-turisticas-115709017.html>
- Muñoz, T. (3 de abril de 2025). *El Salto Diario*. Obtenido de El Salto Diario:
<https://www.elsaltodiario.com/valencia/accion-pisos-turisticos-valencia-previa-manifestacion-vivienda>
- Navarro, M. (15 de junio de 2025). *La Vanguardia*. Obtenido de La Vanguardia:
<https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20250615/10791297/protesta-turismo-masivo- apenas-reune-600-personas-barcelona.html>
- Navarro, R. (21 de junio de 2024). *20Minutos*. Obtenido de 20Minutos:
<https://www.20minutos.es/noticia/5523369/0/collboni-pone-fecha-fin-los-pisos-turisticos-barcelona-2029-no-quedara-ninguno/>
- Nogués, R. (11 de julio de 2025). *Valencia Extra*. Obtenido de Valencia Extra:
https://www.valenciaextra.com/es/valencia/63-viviendas-turisticas-valencia-se-han-registrado-en-dos-ultimos-anos_574747_102.html
- Observatori del Turisme a Barcelona. (20 de febrero de 2025). *Observatori del Turisme a Barcelona*. Obtenido de Observatori del Turisme a Barcelona:
<https://observatoriturisme.barcelona/es/noticia/limpacte-economic-de-la-despesa-economica-de-lactivitat-turistica-va-creixer-un-105-interanual-el-2024-a-la-destinacio-barcelona/>
- Paz, L. (24 de marzo de 2025). *El País*. Obtenido de El País:
<https://elpais.com/economia/2025-03-24/consumo-identifica-mas-de-15200-pisos-turisticos-ilegales-en-madrid.html>
- Plaza, P. (9 de abril de 2025). *Valencia Plaza*. Obtenido de Valencia Plaza:
<https://valenciaplaza.com/valenciaplaza/valencia/los-apartamentos-turisticos->

demandan-al-ayuntamiento-de-valencia-con-una-pericial-para-desmontar-el-veto-de-los-cinco-candados

- Recio, Á. (8 de enero de 2025). *El Español*. Obtenido de El Español: https://www.elespanol.com/malaga/vivir/turismo/20250108/gallina-huevos-oro-turismo-sigue-fuerte-malaga-millones-ingresos/914908581_0.html
- Rodríguez, D. D. (19 de febrero de 2025). *El Diario de Madrid*. Obtenido de El Diario de Madrid: <https://www.eldiariodemadrid.es/articulo/actualidad/freno-pisos-turisticos-solo-podran-abrirse-aprobacion-expresa-comunidad-vecinos/20250219131823091246.html>
- Rodríguez, J. V. (8 de julio de 2025). *La opinión de Málaga*. Obtenido de La opinión de Málaga: <https://www.laopiniondemalaga.es/malaga/2025/07/08/malaga-lidera-cifra-viviendas-turisticas-mapa-barrios-119478401.html>
- Rodríguez, J. V. (6 de febrero de 2025). *La Opinión de Málaga*. Obtenido de La Opinión de Málaga: <https://www.laopiniondemalaga.es/malaga/2025/02/06/precio-alquiler-dispara-malaga-cinco-anos-114045275.html>
- Rodríguez, P. (21 de junio de 2024). *El Diario*. Obtenido de El Diario: https://www.eldiario.es/catalunya/collboni-anuncia-eliminara-10-000-pisos-turisticos-barcelona-cuatro-anos_1_11467392.html
- Romero, V. (1 de mayo de 2017). *El Confidencial*. Obtenido de El Confidencial: https://www.elconfidencial.com/espana/comunidad-valenciana/2017-05-01/booking-gran-negocio-espana-hoteles-comisiones-30-fiscalidad-holanda_1373572/
- Sánchez Orellana, J. (29 de junio de 2024). *Cadena Ser*. Obtenido de Cadena Ser: <https://cadenaser.com/andalucia/2024/06/29/malaga-clama-contrala-turistificacion-y-pide-viviendas-dignas-para-sus-vecinos-ser-malaga/>
- Sanjuán, H. (1 de mayo de 2025). *La Vanguardia*. Obtenido de La Vanguardia: <https://www.lavanguardia.com/local/valencia/20250501/10635627/nueva-norma-impedira-apertura-plazas-turisticas-20-barrios-saturados-valencia.html>
- Santamarina, D. P. (24 de enero de 2025). *El Periódico*. Obtenido de El Periódico: <https://www.elperiodico.com/es/economia/20250124/fitur-airbnb-pisos-turisticos-gobierno-medidas-113661833>
- Subirana, J. (23 de julio de 2024). *Tot Barcelona*. Obtenido de Tot Barcelona: <https://www.totbarcelona.cat/es/politica-es/barceloneses-favor-eliminar-pisos-turisticoss-529436/>
- Torre, N. D. (16 de julio de 2025). *El Mundo*. Obtenido de El Mundo: <https://amp.elmundo.es/comunidad-valenciana/2025/07/16/68764454fdddff16258b458e.html>
- Torres, V. (20 de mayo de 2024). *El País*. Obtenido de El País: <https://elpais.com/espana/madrid/2024-05-20/solo-1008-viviendas-de-uso-turistico-en-madrid-tienen-licencia-municipal-la-mayoria-en-centro-tetuan-y-arganzuela.html>

Vázquez, A. T. (24 de marzo de 2025). *Cadena Ser*. Obtenido de Cadena Ser:
<https://cadenaser.com/andalucia/2025/03/24/la-vivienda-turistica-crece-un-17-en-un-ano-en-la-provincia-de-malaga-pese-a-las-nuevas-restricciones-ser-malaga/#:~:text=M%C3%A1laga%20tiene%20registradas%20unas%2082.000,de%20ellas%20en%20la%20capital>

Vázquez, J. (22 de enero de 2025). *Levante*. Obtenido de Levante: <https://www.levante-emv.com/economia/2025/01/22/c-valenciana-preve-4-turistas-113613760.html>

Villanueva, J. (19 de febrero de 2025). *TeleValencia*. Obtenido de TeleValencia:
<https://7televalencia.com/bajos-turisticos-preocupa-vecinos-valencia/>

ANEXO ODS.

ANEXO I. RELACIÓN DEL TRABAJO CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA AGENDA 2030.

A través de este anexo, se busca relacionar los temas estudiados en este trabajo con los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) establecidos por las Naciones Unidas en su Agenda 2030. Estos objetivos pretenden impulsar el crecimiento económico, el compromiso con las necesidades sociales y la protección del medio ambiente.

Grado de relación del trabajo con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Objetivos de Desarrollo Sostenibles	Alto	Medio	Bajo	No Procede
ODS 1. Fin de la pobreza.				X
ODS 2. Hambre cero.				X
ODS 3. Salud y bienestar.				X
ODS 4. Educación de calidad.				X
ODS 5. Igualdad de género.				X
ODS 6. Agua limpia y saneamiento.				X
ODS 7. Energía asequible y no contaminante.				X
ODS 8. Trabajo decente y crecimiento económico.		X		
ODS 9. Industria, innovación e infraestructuras.			X	
ODS 10. Reducción de las desigualdades.			X	
ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles.	X			
ODS 12. Producción y consumo responsables.				X
ODS 13. Acción por el clima.				X
ODS 14. Vida submarina.				X
ODS 15. Vida de ecosistemas terrestres.				X
ODS 16. Paz, justicia e instituciones sólidas.		X		
ODS 17. Alianzas para lograr objetivos.	X			

Fuente: Página web oficial de la Facultad de ADE (UPV).

Principalmente, este Trabajo de Fin de Grado está relacionado con un grado de relación alto con los siguientes objetivos:

- **ODS 11: Ciudades y Comunidades sostenibles.** Este objetivo pretende conseguir unas ciudades más seguras, resilientes, inclusivas y sostenibles. A lo largo de este trabajo se ha tratado el tema de un turismo sostenible, con el fin de promover un modelo turístico que equilibre los

aspectos económicos, inmobiliarios y sociales de las ciudades con los intereses de las viviendas de uso turístico.

- **ODS 17: Alianza para lograr objetivos.** Se trata de reforzar las alianzas entre gobiernos, sector privado y sociedad civil para alcanzar los ODS. En relación con el presente trabajo, se ha podido verificar que es necesaria la cooperación de los agentes públicos y privados para conseguir una gestión más eficiente de las viviendas turísticas y del modelo turístico actual.