



Ayuntamiento de
Alicante

Noviembre 2024

Estudio técnico sobre alojamientos turísticos en Alicante

Estudio técnico elaborado por Estrategia y Organización S.A. para el Ayuntamiento de Alicante.

Nº inscripción en el Registro General de Contratistas de la Xunta de Galicia: 1915

Estrategia y Organización, S.A.

C/ Doctor Cadaval, 5, 1.º | 36202 Vigo (Pontevedra)

CIF. A 36 196 418

Teléfono: 986 419 922 | Fax: 986 419 122

www.eosa.com

eosa@eosa.com



Ayuntamiento de
Alicante



ÍNDICE

1. Resumen Ejecutivo 4

2. Introducción 6

2.1. Objetivos del informe 7

2.2. Contexto del turismo en Alicante 8

3. Marco Normativo 10

3.1. Normativa de la Comunidad Valenciana 10

3.2. Comparativa con normativas de otras ciudades españolas 20

3.3. Actualización Consejo Ministros con fecha 16 de Octubre de 2024 . 29

4. Análisis de la Demanda Turística en Alicante 31

4.1. Dimensión turística actual de Alicante 32

4.2. Comparativa con otras ciudades 37

5. Análisis de la Oferta de Alojamiento Turístico en Alicante 53

5.1. Cuantificación y distribución territorial de la oferta 53

5.2. Categoría de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) 69

5.3. Evolución histórica de la oferta de alojamiento 74

6. Impacto de las VUT en el Tejido Urbano 79

6.1. Identificación de zonas con mayor presión turística 79

7. Impacto de las VUT en el ámbito residencial 90

7.1. Impacto en el mercado residencial 90

7.2. Cambios demográficos 95

8. Metodología 105

8.1. Fuentes de datos 105

9. Recomendaciones 107

10. Reflexiones finales 112

1. RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe ofrece al Ayuntamiento de Alicante un análisis exhaustivo de la situación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en la ciudad, proponiendo un conjunto de medidas estratégicas que permiten equilibrar la actividad turística con las necesidades de los residentes locales. Alicante se ha consolidado como un destino turístico destacado, recibiendo en 2023 un total de 833.425 turistas, de los que el 47,28% son nacionales y el 52,72% restante corresponde a turistas internacionales.

La población de Alicante, según el padrón municipal, es de 349.282 personas. En la ciudad hay registradas 4.108 Viviendas de Uso Turístico (VUT), lo que representa un 2,31% del total de viviendas. Estas VUT constituyen un elevado porcentaje de la oferta de alojamientos turísticos, ya que suponen el 96,15% del total de tipos de alojamiento y el 68,42% de todas las plazas disponibles. Sin embargo, esta proporción es aún mayor en áreas como el casco antiguo y Playa San Juan, donde la alta densidad de VUT ha generado un uso turístico intensivo y una transformación significativa en la configuración urbana de estas zonas.

Metodología y Fuentes de Datos

Para el desarrollo de este informe se ha recurrido a fuentes de datos oficiales y del sector privado, como el Instituto Nacional de Estadística (INE), registros autonómicos de VUT y datos proporcionados por AirDNA e Idealista. La combinación de estas fuentes ha permitido analizar no solo la cantidad y distribución de las VUT, sino también su evolución en los últimos años. Desde 2021, se ha registrado un aumento de casi 100.000 plazas en VUT a nivel nacional, incrementándose un 16,6% solo entre 2023 y 2024.

Diagnóstico de la Situación

Alicante tiene un 2,57% de viviendas en venta y un 0,68% en alquiler respecto al total de viviendas censadas, mientras que las viviendas de uso turístico (VUT) representan un 2,31%, una proporción similar a la de Valencia (2,16%). La ciudad presenta una densidad de 2,2 VUT por cada 100 viviendas, cifra que, aunque moderada a nivel general, se concentra en zonas específicas como la zona central y las zonas de playa de Urbanova y Playa San Juan, donde se muestran valores en ciertos casos de hasta 20 VUT por cada 100 viviendas. Esto aumenta

la presión sobre el mercado inmobiliario y la convivencia vecinal, situación que se ve agravada por la actividad de grandes propietarios que gestionan hasta 46 viviendas en alquiler turístico.

En el ámbito residencial se observa que, a pesar de la presión existente en ciertas zonas de la ciudad, ningún barrio de Alicante se considera, según la Ley Estatal de Vivienda (Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda), “zona de mercado residencial tensionado”. Igualmente, tampoco se observa en los últimos años un decrecimiento en el número de población residente en estos barrios con mayor presencia de Viviendas de Uso Turístico. Esto indica que la presencia de las VUT en estas zonas todavía no ha generado un éxodo de población ni un aumento considerable en los precios de las viviendas.

Comparativa con otras Ciudades Españolas

En febrero de este año, España contaba con 351.389 Viviendas de Uso Turístico (VUT), representando el 1,3% del parque total de viviendas, según datos del INE. Este aumento del 15% respecto al año anterior implica un incremento de 46.253 nuevas VUT en un año. En Alicante, las 19.025 plazas de VUT registradas representan 5,5 plazas por cada 100 habitantes, una cifra moderada frente a otras ciudades españolas como Barcelona (11 plazas/100 hab.), Madrid (22), Málaga (30), o Valencia (14). Sin embargo, esta presión varía significativamente según las zonas. En zonas cercanas al casco antiguo de Alicante, por ejemplo, se alcanzan las 74 y hasta 95 plazas por cada 100 habitantes. En barrios como Sol en Madrid, La Merced en Málaga o El Mercat en Valencia, la presión alcanza ratios de hasta 192, 156, y 50 plazas por cada 100 habitantes, respectivamente. Esta comparativa subraya la importancia de implementar regulaciones en Alicante para evitar situaciones similares.

Comparando con datos anteriores, los barrios turísticos de ciudades como Málaga o Sevilla ya presentaban en 2019 densidades significativamente superiores, lo que ha derivado en retos de convivencia y sostenibilidad. Por ello, este informe sugiere la necesidad de aplicar medidas específicas para regular la densidad de VUT en zonas estratégicas de Alicante, como el Casco Antiguo y Playa de San Juan,

con el objetivo de evitar una transformación excesiva hacia un uso turístico intensivo y mantener un equilibrio entre la actividad económica y la calidad de vida de los residentes.

Recomendaciones Estratégicas (en el apartado correspondiente se amplía esta información):

1. **Aplicar sanciones efectivas para el incumplimiento normativo:** Imponer multas y revocar licencias en caso de infracciones graves.
2. **Crear un censo público de VUT:** Garantizar la transparencia en la gestión y el control de las actividades turísticas.
3. **Establecer límites de densidad por sección censal:** Para evitar la saturación en áreas con alta concentración de VUT.
4. **Fomentar el alquiler residencial a largo plazo:** Mediante bonificaciones fiscales y otras medidas que hagan más atractivo este modelo.
5. **Regular accesos independientes para VUT:** Reducir los conflictos vecinales en edificios residenciales.

Conclusión

El informe proporciona un análisis detallado de la situación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en Alicante y presenta un conjunto de recomendaciones dirigidas a regular y equilibrar el sector turístico. Estas medidas están orientadas a maximizar los beneficios económicos y sociales derivados de la actividad turística, minimizando sus impactos negativos en la convivencia vecinal y el mercado inmobiliario. La implementación de estas estrategias permitirá a Alicante consolidarse como un destino sostenible, preservando la calidad de vida de sus residentes y fortaleciendo su atractivo turístico a largo plazo. El desafío principal para el desarrollo turístico futuro de Alicante es cómo encontrar un equilibrio adecuado entre una oferta de alojamiento diversa y regulada, que responda tanto a la demanda turística como a las necesidades de la población local.

2. INTRODUCCIÓN

En los últimos años, las **Viviendas de Uso Turístico (VUT)** han experimentado un crecimiento sin precedentes a nivel mundial, transformando el panorama turístico en numerosas ciudades. Las plataformas de alquiler vacacional han permitido que cada vez más propietarios ofrezcan sus viviendas como alojamientos turísticos, generando un impacto considerable en el mercado inmobiliario y en la convivencia vecinal. En España, esta tendencia ha sido particularmente acusada, lo que ha llevado a las **comunidades autónomas** a intentar controlar, con medidas parciales, el crecimiento desmedido de las VUT. Sin embargo, estos esfuerzos no han logrado detener el auge de este tipo de alojamientos.

Desde 2021, se ha registrado un aumento de casi 100.000 plazas en este tipo de alojamientos, acercándose vertiginosamente a la capacidad de alojamiento tradicional ofrecida por el sector hotelero. Según las estimaciones más recientes de Exceltur, basadas en datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) y la plataforma de análisis AirDNA, para agosto de 2024, España contaba con 420.736 plazas hoteleras y 388.453 plazas en viviendas turísticas.

Estas cifras revelan una tendencia clara: la oferta de alojamiento turístico en España está alcanzando un punto de equilibrio entre el modelo tradicional hotelero y el emergente modelo de viviendas de uso turístico. **Este cambio paradigmático se refleja en un crecimiento interanual del 16,6% en el número de plazas ofertadas en viviendas turísticas, pasando de 336.366 plazas en 2023 a la cifra actual.** Es importante contextualizar este fenómeno en una perspectiva más amplia. En la última década, el sector de viviendas turísticas ha experimentado un crecimiento asombroso del 92%, lo que ha transformado radicalmente el panorama de la oferta de alojamiento en numerosos destinos turísticos españoles. Este aumento exponencial no solo ha diversificado las opciones para los viajeros, sino que también ha generado importantes desafíos para las comunidades locales. Entre los impactos más significativos de esta transformación, destaca la accesibilidad a la vivienda. **El auge de las viviendas turísticas ha ejercido una presión considerable sobre el mercado inmobiliario local, espe-**

cialmente en zonas urbanas y costeras de alta demanda turística. Esto ha resultado en un incremento de los precios de alquiler y compra de viviendas, dificultando el acceso a la vivienda para residentes locales y trabajadores temporales. Además, la proliferación de apartamentos turísticos en edificios residenciales ha generado nuevos retos para la convivencia vecinal. El constante flujo de turistas, con horarios y hábitos diferentes a los de los residentes habituales, ha llevado en muchos casos a conflictos y a un deterioro de la calidad de vida en ciertas comunidades. La transformación urbana es otro aspecto notable de este fenómeno. Algunos barrios céntricos e históricos de ciudades como Barcelona, Madrid o Sevilla han experimentado una significativa “turistificación”, alterando su tejido social y comercial tradicional para adaptarse a las necesidades y preferencias de los visitantes temporales. Paralelamente, el crecimiento acelerado de las viviendas turísticas ha intensificado la competencia en el sector del alojamiento, obligando a los hoteles a repensar sus estrategias y modelos de negocio para mantener su cuota de mercado.

Este contexto de crecimiento descontrolado de las VUT es particularmente relevante para ciudades como **Alicante**, que en los últimos años ha visto cómo el turismo se ha convertido en un motor económico clave, pero también en una fuente de presión para su mercado inmobiliario y sus barrios residenciales. Con una **alta concentración de VUT** en zonas costeras y turísticas, la ciudad se enfrenta al desafío de regular de manera efectiva este fenómeno, asegurando que el turismo siga siendo una fuente de ingresos sin comprometer el acceso a la vivienda y la calidad de vida de los residentes.

En respuesta a la situación actual, el Ayuntamiento de Alicante ha encargado este informe técnico para comprender mejor la realidad de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en la ciudad. El objetivo es proporcionar una base sólida que permita definir una estrategia para implementar medidas que promuevan un desarrollo turístico sostenible, equilibrando las oportunidades económicas con la protección del tejido social y urbano. **El estudio abordará los principales desafíos relacionados con el crecimiento de las VUT, como la pre-**

sión sobre el mercado inmobiliario, que ha provocado un aumento en los precios de alquiler y dificultado el acceso a la vivienda para los residentes. Además, se examinarán los efectos en la convivencia vecinal y la transformación de algunas zonas urbanas, lo que ha generado preocupación entre la población.

Este informe servirá como una herramienta clave para la gestión y regulación de las VUT en Alicante. **A través de un análisis de datos, comparativas con otras ciudades y las tendencias del sector, se ofrecerá una visión integral que permitirá al Ayuntamiento desarrollar estrategias informadas.** El objetivo es aprovechar los beneficios económicos que generan las VUT, mientras se minimizan sus posibles efectos negativos en la comunidad. Las conclusiones y recomendaciones del informe ofrecerán una base sólida para la toma de decisiones y la implementación de medidas regulatorias que favorezcan un crecimiento turístico equilibrado en la ciudad de Alicante.

2.1. Objetivos del informe

El objetivo principal de este informe es ofrecer al Ayuntamiento de Alicante **una visión clara y detallada de la situación actual de los alojamientos turísticos en la ciudad, buscando un equilibrio entre la actividad turística y las necesidades de los residentes locales.** El análisis incluirá la cuantificación y geolocalización de los alojamientos turísticos. Además, este estudio tiene como finalidad proporcionar una base sólida respaldada por datos, para facilitar la toma de decisiones que permitan gestionar de forma eficiente la convivencia entre la industria turística y las demandas de los residentes.

Por otro lado, los objetivos específicos que persigue el presente informe son:

Los principales objetivos de este informe son:

- 1. Impacto de las VUT en el mercado inmobiliario y residencial:** Se estudiará la relación entre el aumento de las VUT y el incremento de los precios de compra y al-

quiler de viviendas en diferentes zonas de la ciudad. Este análisis comparará la rentabilidad de las VUT frente a los alquileres residenciales tradicionales y permitirá identificar los barrios más afectados por el auge del turismo.

2. **Comparativa con otras ciudades turísticas:** El informe ofrecerá una comparativa de la situación de las VUT en Alicante con otras ciudades de referencia en España, como Barcelona, Madrid, Málaga y Valencia. Esto permitirá evaluar las políticas regulatorias que han sido implementadas en otros destinos y determinar su aplicabilidad en Alicante.
3. **Identificación de zonas saturadas o en riesgo de turistificación:** Se analizarán los indicadores de saturación turística en diferentes áreas de Alicante, especialmente en zonas con alta concentración de VUT. Esto permitirá detectar aquellas áreas que podrían estar experimentando procesos de gentrificación y desplazamiento de residentes locales debido al aumento del turismo.
4. **Recomendaciones estratégicas para un turismo sostenible:** Se proporcionarán alternativas estratégicas y recomendaciones para regular el sector de las VUT en Alicante, teniendo en cuenta los umbrales máximos de crecimiento y la capacidad de carga turística de la ciudad. Estas propuestas buscarán garantizar un modelo turístico sostenible y rentable, compatible con las necesidades de los residentes y el desarrollo económico de la ciudad.

2.2. Contexto del turismo en Alicante

Alicante, ubicada en el sureste de España, es un núcleo urbano relevante de la costa mediterránea. Con una extensión municipal de 201,27 km², la ciudad se beneficia de una posición geográfica privilegiada que ha moldeado tanto su desarrollo histórico como su actual potencial turístico. En enero de 2023, Alicante registraba una población de 349.282 habitantes, lo que la posiciona como la undécima

ciudad más poblada de España. No obstante, durante la temporada estival, este número puede triplicarse, alcanzando el millón de personas. Esta fluctuación poblacional presenta tanto oportunidades como desafíos significativos para la gestión urbana y turística, incluyendo el incremento del consumo y la actividad económica, así como la presión sobre infraestructuras y servicios públicos, lo que requiere una planificación estratégica para gestionar adecuadamente los flujos turísticos.

La estructura demográfica de Alicante, según datos del INE, refleja tendencias que deben ser consideradas en la planificación turística. La población se distribuye en un 48,3 % de hombres y un 51,7 % de mujeres. En cuanto a la segmentación por edad, el 36,6 % tiene entre 15 y 45 años, el 22,7 % entre 46 y 64 años, y el 19,34 % supera los 65 años. Además, el 85,35 % de la población tiene nacionalidad española, mientras que el 14,65 % es extranjera. Estos indicadores subrayan la necesidad de desarrollar estrategias turísticas que no solo atiendan a la población flotante, sino que también consideren el perfil demográfico local, especialmente en términos de accesibilidad y oferta de servicios adaptados a una población cada vez más envejecida.

Es importante destacar que la excelente conectividad de Alicante constituye uno de sus principales activos estratégicos. En términos de conexiones terrestres, Alicante mantiene distancias óptimas con centros urbanos clave como Valencia (182 km), Madrid (432 km) y Barcelona (544 km), además de estar conectada por una línea de Alta Velocidad (AVE) que enlaza con Madrid en menos de tres horas. A nivel aéreo, el Aeropuerto Internacional de Alicante-Elche actúa como un hub crucial, con más de 120 conexiones directas nacionales e internacionales, consolidándose entre los principales aeropuertos de España por su volumen de tráfico de pasajeros. En cuanto a las infraestructuras portuarias, el Puerto Comercial de Alicante funciona como una plataforma intermodal con conexiones ferroviarias y de autopistas, mientras que el Puerto Deportivo representa un atractivo adicional para el turismo náutico y de cruceros.

Alicante se distingue también como un centro de dinamismo económico y tecnológico. Es sede de la Oficina de Propiedad Intelectual de

la Unión Europea (EUIPO) y cuenta con la Universidad de Alicante, con más de 30.000 estudiantes, que actúa como motor de innovación y talento. Proyectos como el Distrito Digital, enfocado en la transformación tecnológica, y Alicante Futura, una iniciativa para impulsar la economía digital, refuerzan su posición como un nodo estratégico para la innovación y el emprendimiento. Esto genera un potencial significativo para desarrollar segmentos turísticos de alto valor añadido, como el turismo de reuniones, incentivos, congresos y exposiciones (MICE) y el turismo tecnológico.

En cuanto a su perfil turístico, Alicante se ha consolidado como un destino de referencia, gracias a su clima excepcional con 2.800 horas de sol anuales, sus 20 km de playas, y su oferta cultural y gastronómica. Además, la ciudad cuenta con una infraestructura deportiva de primer nivel. No obstante, el sector turístico enfrenta desafíos críticos, como la estacionalidad, que concentra la demanda en los meses estivales; la dependencia del producto “sol y playa”, lo que resalta la necesidad de diversificar la oferta turística; y la saturación de zonas turísticas tradicionales, que afecta tanto la calidad de la experiencia turística como la vida de los residentes. La sostenibilidad también es un reto, ya que es necesario gestionar adecuadamente el impacto ambiental del turismo masivo. Desde el ayuntamiento de Alicante se ha desarrollado un Plan Estratégico de Turismo en el que se establecen diversas líneas de acción para abordar estos desafíos. Entre ellas, se destaca la diversificación de productos turísticos, potenciando el turismo cultural, patrimonial, gastronómico, deportivo y de eventos, así como el turismo de congresos y salud. La desestacionalización también es una prioridad, con la creación de eventos y atractivos fuera de la temporada alta, y la promoción de Alicante como destino de “city break” durante todo el año. La sostenibilidad y la calidad son otros pilares clave, con la implementación de prácticas sostenibles en la industria turística y la mejora de la calidad de los servicios e infraestructuras turísticas. Además, la innovación y la digitalización son fundamentales para aprovechar el ecosistema tecnológico de la ciudad y crear experiencias turísticas innovadoras, así como desarrollar herramientas digitales que mejoren la gestión

y promoción del turismo.

En conclusión, **Alicante se encuentra en una posición privilegiada para evolucionar hacia un modelo turístico más sostenible, diversificado y de mayor valor añadido. La implementación efectiva de estrategias que aprovechen sus fortalezas geográficas, su conectividad y su emergente ecosistema de innovación, al tiempo que se abordan los desafíos de estacionalidad y sostenibilidad, será crucial para consolidar a Alicante como un destino turístico de primer nivel a escala internacional.** Este análisis sienta las bases para una evaluación más profunda de las oportunidades y desafíos específicos relacionados con las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en el contexto de la evolución turística de Alicante, tema central del presente informe de consultoría.

3. MARCO NORMATIVO

El marco normativo que regula las Viviendas de Uso Turístico (VUT) es fundamental para comprender el alcance legal y las restricciones que afectan tanto a propietarios como a operadores de este tipo de alojamientos. La normativa abarca un conjunto de disposiciones a nivel local, autonómico y estatal, que tienen como objetivo garantizar el cumplimiento de estándares urbanísticos, sociales y económicos, mientras se promueve un turismo sostenible y equilibrado.

En este apartado, se analizarán las principales normativas vigentes en la Comunidad Valenciana. Asimismo, se explorarán las comparativas con normativas aplicadas en otras ciudades españolas, proporcionando una visión global sobre la regulación de las VUT en distintos contextos urbanos. Este análisis es clave para evaluar las medidas de control, licencias y limitaciones que afectan la proliferación de las VUT, así como su impacto en el entorno residencial y turístico de la ciudad.

3.1. Normativa de la Comunidad Valenciana

La normativa que regula las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en la Comunidad Valenciana ha experimentado varias modificaciones y adaptaciones a lo largo de los últimos años, con el fin de asegurar una adecuada gestión del sector turístico y un equilibrio entre las necesidades de los residentes y el impacto del turismo en la región. A continuación, se destacan los principales decretos que configuran el marco regulatorio aplicable a las VUT:

3.1.1. Ley 15/2018 de Turismo, Ocio y Hospitalidad

La Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana establece un marco legal integral para la regulación y promoción de la actividad turística en esta región. **Esta ley tiene como objetivo principal fomentar un turismo sostenible, competitivo y de calidad, promoviendo la innovación, el respeto al entorno natural y cultural, y asegurando un equilibrio en-**

tre los derechos de los turistas y de los residentes. La norma abarca una amplia gama de temas, desde la gobernanza colaborativa en el sector turístico, la planificación territorial, hasta la promoción de la hospitalidad y la responsabilidad social. Dentro de los numerosos aspectos que cubre esta ley, se destacan puntos clave como la gobernanza turística, los derechos y obligaciones tanto de los usuarios como de las empresas, y el impulso a la competitividad turística. **También aborda la importancia del desarrollo sostenible del territorio, la promoción de la marca turística “Comunitat Valenciana”, y la profesionalización del sector.**

La ley es amplia, sin embargo para el alcance del presente informe, hay que analizar específicamente el **Capítulo II del Libro III, que se dedica al alojamiento turístico. Este capítulo es fundamental, ya que regula las modalidades de alojamientos disponibles en la Comunitat Valenciana, con especial atención a las viviendas de uso turístico (VUT), los establecimientos hoteleros y otros tipos de alojamientos como los apartamentos turísticos, campings y alojamientos rurales.** Se analiza también el principio de unidad de explotación, el aprovechamiento por turnos y el régimen de condominio en los establecimientos hoteleros. Estos aspectos son esenciales para garantizar que el desarrollo del turismo en la región se realice de manera ordenada, eficiente y respetuosa con el entorno, al mismo tiempo que se asegura una experiencia de calidad para los visitantes.

Los principales objetivos de esta ley:

- **Mejora de la competitividad.** Uno de los pilares fundamentales de esta ley es fomentar un turismo de alta calidad, competitivo y sostenible, que se desarrolle en consonancia con el entorno territorial, social y medioambiental de la Comunitat Valenciana. La ley pone un especial énfasis en la innovación y la utilización de nuevas tecnologías de la información y de gestión turística, herramientas esenciales para mejorar la experiencia del turista, optimizar la gestión de los recursos turísticos y fortalecer la posición de la región como destino de referencia a nivel nacional e internacional.

- **Gobernanza y colaboración.** La ley fomenta un modelo de gobernanza participativa, en el que se promueve la colaboración entre las administraciones públicas, el sector privado y la ciudadanía. Este enfoque permite que todos los agentes implicados puedan aportar su experiencia y conocimiento para la planificación y gestión eficaz del turismo en la región.
- **Hospitalidad y sostenibilidad.** La hospitalidad es otro de los ejes clave de la ley, ya que se considera un valor fundamental para el desarrollo de un turismo de calidad. La normativa promueve un equilibrio entre las necesidades y derechos de los residentes y los turistas, garantizando una convivencia armoniosa. Además, la ley impulsa la sostenibilidad en todos sus aspectos: ambiental, paisajística y cultural. La protección del entorno natural y del patrimonio cultural es esencial para mantener la identidad de la Comunitat Valenciana como un destino auténtico, a la vez que se asegura que el impacto del turismo sea positivo y no comprometa el futuro de los recursos locales.

En el Capítulo II de la Ley se establecen las disposiciones relativas a las **empresas de alojamiento turístico** y la regulación de sus modalidades. Se centra en definir conceptos clave, clasificar tipos de alojamientos y establecer criterios de explotación para las distintas modalidades. A continuación se resumen los principales artículos de la ley:

- **Artículo 63: Concepto de empresas de alojamiento turístico.** Se definen como aquellas que, de manera profesional y mediante un precio, proporcionan habitaciones a personas, con o sin servicios complementarios. Estas empresas pueden incluir una gama de establecimientos y modalidades de alojamiento.
- **Artículo 64: Modalidades de alojamiento turístico:**
 1. **Establecimientos hoteleros:** Incluyen hoteles, hostales, y otros similares.
 2. **Apartamentos turísticos:** Bloques o conjuntos de apartamentos dedicados a su uso turístico.
 3. **Viviendas de uso turístico (VUT):** In-

muebles que se ceden mediante precio para su uso turístico, vacacional o de ocio.

4. **Campings:** Espacios al aire libre destinados a la instalación de tiendas de campaña o caravanas.

5. **Áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas.**

6. **Alojamientos turísticos rurales:** Incluyen masías y casas rurales.

7. **Albergues turísticos.**

- **Artículo 65: Viviendas de uso turístico (VUT).** Las VUT son inmuebles completos que, tras obtener el informe municipal de compatibilidad urbanística, se destinan a su explotación turística, siendo cedidas mediante precio en condiciones de disponibilidad inmediata. Se considera que existe explotación habitual cuando el inmueble:

- Es gestionado por empresas gestoras de VUT.
- Es comercializado por los propietarios, con independencia del tiempo de uso.
- Se utiliza algún canal de comercialización turística, como plataformas en línea o agencias.

- **Artículo 66: Principio de unidad de explotación.** Todos los establecimientos de alojamiento turístico deben gestionarse bajo el principio de unidad de explotación, lo que significa que su gestión recae sobre una única titularidad o empresa explotadora. Esto garantiza que todas las unidades de un alojamiento estén destinadas exclusivamente a la actividad turística, y que la empresa explotadora tenga control sobre todas las unidades para asegurar una gestión homogénea y eficiente.

- **Artículo 67: Aprovechamiento por turnos.** Los alojamientos que se comercialicen bajo el régimen de aprovechamiento por turnos están sometidos al principio de unidad de explotación. Además, deben cumplir con las disposiciones de la **Ley 4/2012** sobre contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.

- **Artículo 68: Establecimientos hoteleros en régimen de condominio.** Este artículo permite que los establecimientos hoteleros se constituyan en **régimen de propiedad horizontal** (condominio), siempre que se respete el principio de unidad de explotación.

Las unidades del hotel, como las habitaciones, deben estar afectadas exclusivamente al uso turístico, y los propietarios no pueden darles un uso residencial. Este régimen también impone la obligación de ceder la gestión del inmueble a una empresa explotadora mediante un contrato mínimo de 10 años.

3.1.2. DECRETO 15/2020, de 31 de enero de disciplina turística en la Comunitat Valenciana

El Decreto 15/2020, de 31 de enero, del Consell, regula la disciplina turística en la Comunitat Valenciana, **estableciendo las pautas para la inspección y el régimen sancionador en el ámbito del turismo**. Este decreto se articula como una normativa complementaria a la Ley 15/2018, de Turismo, Ocio y Hospitalidad, con el objetivo de reforzar la legalidad y el control en el sector turístico, proteger los derechos de los usuarios y combatir el intrusismo y las actividades fraudulentas. El decreto regula los órganos competentes para imponer sanciones, cómo se clasifican y gradúan las infracciones, y cómo se gestionan las actas de inspección:

- **Personas titulares de los servicios territoriales de turismo.** Tienen la competencia para imponer sanciones de **apercibimiento y multas de hasta 12.000 euros**.
- **Persona titular de la Dirección General con competencia en materia de turismo.** Puede imponer sanciones que van desde **12.001 euros hasta 100.000 euros**. Además, pueden proponer una **suspensión temporal** de hasta seis meses para el ejercicio de una profesión turística.
- **Persona titular de la Secretaría Autonómica con competencia en materia de turismo.** Puede imponer **multas** que van desde **100.001 euros hasta 300.000 euros**. Y también, pueden **clausurar el esta-**

blecimiento o actividad turística por un periodo de hasta seis meses (o más, si es necesario para corregir deficiencias) cuando se cometa una infracción grave o muy grave.

- **Persona titular del departamento del Consell con competencia en materia de turismo.** Se encarga de sancionar con **multas** que oscilan entre **300.001 euros y 600.000 euro y clausurar del establecimiento** o el **cese de la actividad turística** de forma definitiva.

El Decreto detalla también el **Plan de Inspección Turística**, un documento que se actualiza anualmente para establecer las directrices de las inspecciones en la Comunitat Valenciana. El **Plan de Inspección Turística** se elabora con carácter **anual** por la **Dirección General con competencias en materia de turismo**. Su principal objetivo es asegurar una **correcta ordenación del sector turístico** y fomentar el cumplimiento de la normativa, con el fin de garantizar la calidad y legalidad de las actividades turísticas en la **Comunitat Valenciana**. Los principios del **Código Ético del Turismo Valenciano** son la base sobre la cual se diseñan las directrices del plan.

- **Objetivos:**
 - **Mejorar la calidad de la oferta turística y aumentar la competitividad** del sector.
 - **Asesorar** a las empresas y agentes del sector sobre la normativa vigente, asegurando que las normativas se apliquen de manera uniforme.
 - **Erradicar el intrusismo** y las actividades turísticas **fraudulentas**.
 - **Proteger los derechos** tanto de los trabajadores del sector turístico como de los usuarios de servicios turísticos.
 - **Promover la igualdad laboral**, especialmente en lo que respecta a combatir la **disparidad salarial y la precariedad laboral** que afecta de manera especial a las mujeres en el sector.
- **Ámbito de actuación.** El plan establece las zonas geográficas de la Comunitat Valenciana que serán objeto de inspección, considerando la concentración de estable-

cimientos turísticos y la demanda turística en cada zona. Se detallan, por ejemplo, diferentes porcentajes de inspectores asignados a cada área:

- **Provincia de Alicante:**
 - Litoral (excepto Benidorm): 75% de los inspectores.
 - Benidorm: 15%.
 - Interior: 10%.
- **Provincia de Castellón:**
 - Litoral: 85%.
 - Interior: 15%.
- **Provincia de Valencia:**
 - Litoral (excepto Valencia ciudad): 50%.
 - Valencia ciudad: 35%.
 - Interior: 15%.
- **Contenido del Plan General de Inspección.** El plan se divide en dos partes:
 - **Parte general:** Se aprueba al comienzo de cada año, tras el análisis de las propuestas de los servicios territoriales de turismo. Esta parte abarca las actuaciones ordinarias y regulares de la inspección, especialmente aquellas enfocadas en la **vigilancia y comprobación del cumplimiento** de la normativa turística vigente.
 - **Planes especiales:** Se aprueban cuando se detecta una necesidad específica que requiere de una actuación concreta en un determinado **sector turístico, ámbito geográfico o temporal**. Los planes especiales se aplican a situaciones que demandan una acción inmediata o prioritaria.
- **Asesoramiento y participación.** El Plan General de Inspección se elabora **teniendo en cuenta las sugerencias** y aportaciones de las partes implicadas en el sector, incluyendo:
 - **Empresas registradas.**
 - **Organizaciones del sector turístico** a nivel autonómico.

- **Sindicatos.**
- **Cámaras de comercio.**
- **Ayuntamientos.**
- **Ejecución y resultados del Plan.** La ejecución del Plan de Inspección recae en los **servicios territoriales de Turismo** de cada provincia. Al finalizar cada plan, los servicios territoriales elaboran una **memoria** de ejecución y resultados, la cual debe ser enviada a la **Dirección General de Turismo** en los dos meses siguientes a la finalización de los planes especiales o al comienzo del año siguiente en el caso del plan general. El **informe global** de los resultados de la inspección se presenta ante el **Consejo Valenciano del Turismo** para evaluar el impacto de las medidas tomadas.
- **Publicación y transparencia.** El Plan de Inspección Turística, una vez aprobado, se publica en la página web del departamento competente en materia de turismo para garantizar la **transparencia** y el acceso a la información por parte de todos los agentes implicados.

3.1.3. Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.

Este decreto regula de manera exhaustiva los establecimientos de alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana **respondiendo a la necesidad de adaptar la normativa existente a las nuevas realidades del sector turístico, marcado por la evolución constante de sus características, tecnologías y modelos de negocio.** La Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, ya introdujo una serie de innovaciones para asegurar la calidad, sostenibilidad y competitividad del turismo, y este decreto desarrolla su aplicación en el ámbito del alojamiento turístico, promoviendo la accesibilidad, la transparencia y la seguridad. El decreto tiene como objetivo regular todas las actividades y servicios vinculados al alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, incluyendo su clasificación, funcionamiento y

prestación de servicios. Abarca tanto a personas físicas como jurídicas y aplica a todas las modalidades de alojamiento turístico, con algunas excepciones (por ejemplo, residencias de estudiantes y alojamientos de servicios sociales).

Las Modalidades de alojamiento turístico habilitados por el decreto son:

- Establecimientos hoteleros
- Apartamentos turísticos
- Viviendas de uso turístico (VUT)
- Campings
- Áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas
- Alojamientos rurales
- Albergues turísticos

El decreto se basa en el principio de **unidad de explotación**, que exige que todos los alojamientos sean gestionados bajo una misma titularidad y con dedicación exclusiva al uso turístico. También se hace hincapié en el principio de **hospitalidad**, que debe guiar la prestación de servicios en estos establecimientos. Además, se indica que los alojamientos deben cumplir con los principios del **Código Ético Mundial para el Turismo**, adaptado a la Comunitat Valenciana, especialmente el principio de hospitalidad.

A continuación, se presenta un resumen de los artículos más relevantes del Decreto 10/2021, de 22 de enero, que regula el alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana, con especial enfoque en las Viviendas de Uso Turístico (VUT). Según el artículo 7, las empresas y los establecimientos de alojamiento turístico de la Comunitat Valenciana exhibirán, junto a la entrada principal, el distintivo que les corresponda. En el caso de las viviendas de uso turístico, lo exhibirán de forma visible a su entrada, bien en el interior o en el exterior de las mismas.

Ejercicio de la actividad de alojamiento turístico.

- **Artículo 23.** La declaración responsable para las viviendas de uso turístico y sus empresas gestoras debe incluir la confirmación de varios aspectos fundamentales: la disponibilidad de la vivienda para

uso turístico, acreditada con documentos legales como la escritura o contrato de arrendamiento; el cumplimiento de los requisitos normativos para su categoría y capacidad; la obtención de un informe municipal que certifique la compatibilidad urbanística para el uso turístico; la posesión de la licencia de ocupación de la vivienda; y la contratación de un seguro de responsabilidad civil que cubra cualquier daño o perjuicio derivado de la actividad.

- **Artículo 25. Inscripción del establecimiento en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana.** Este artículo regula la inscripción de los establecimientos turísticos en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana. **La inscripción se basa en la declaración responsable presentada por el titular, quien debe acreditar que el establecimiento cumple con los requisitos legales.** Si falta documentación esencial o hay errores, la inscripción se anula, y la actividad debe comenzar en un plazo máximo de dos meses tras la declaración. Posteriormente, la administración puede revisar la documentación para confirmar su validez y el cumplimiento de los requisitos normativos. En caso de inexactitud, falsedad u omisión de datos esenciales, como los relacionados con la seguridad o la disponibilidad del inmueble, se suspenderá la actividad y se pueden aplicar sanciones administrativas, civiles o penales. Si la inscripción es denegada o cancelada, no se podrá presentar una nueva declaración hasta tres meses después de la notificación, y la nueva solicitud deberá estar respaldada por la documentación pertinente que acredite el cumplimiento de los requisitos legales.

Requisitos generales comunes a los establecimientos de alojamiento turístico.

- **Artículo 31. Requisitos que deben cumplir los establecimientos.** El Artículo establece que los establecimientos de alojamiento turístico deben cumplir dos tipos de requisitos: generales y específicos, que varían según su clasificación, grupo, modalidad, categoría o especialidad. Todos los alojamientos están obligados a respetar estos requisitos, a menos que alguna modalidad esté exenta explícitamente.

Además, los requisitos mínimos fijados en este decreto deben aplicarse junto con otras normativas vigentes en áreas como el medio ambiente, construcción, seguridad, sanidad, protección contra incendios, accesibilidad, y otras disposiciones aplicables relacionadas con la salubridad, ahorro energético y urbanismo.

- **Artículo 33. Publicidad de los establecimientos.** La publicidad de las viviendas de uso turístico inscritas debe incluir obligatoriamente su número de registro. En el caso de que una empresa gestora publitice varias viviendas en un mismo edificio, sin que este esté registrado como bloque, será suficiente con el número de registro de la empresa, siempre que esta garantice que todas las viviendas anunciadas están inscritas y mantenga una relación actualizada con sus números de inscripción. Además, si la publicidad se realiza a través de servicios digitales, tanto las empresas gestoras como los titulares de los canales de publicidad serán responsables de asegurar la inclusión del número de registro.
- **Artículo 36. Hojas de reclamaciones y libro-registro de entrada de personas viajeras.** En todas las modalidades de alojamiento turístico se cumplirá la normativa relativa a las hojas de reclamaciones y a los libro-registro y partes de entrada de personas viajeras.

Apartamentos turísticos:

- **Artículo 45.** Se define como un edificio o complejo que incluye apartamentos, villas, chalés, bungalows u otras unidades de alojamiento similares. Este bloque debe ofrecer instalaciones o servicios comunes y estar gestionado por una única unidad de explotación para fines turísticos. Si el bloque dispone de servicios como salón social, bar-cafetería y recepción 24 horas, puede comercializarse bajo el nombre de aparthotel. Conjunto de apartamentos turísticos: Si más del 50% de las unidades de un edificio o complejo se destinan al uso turístico bajo una misma unidad de explotación, se puede solicitar su clasificación como conjunto turístico.
- **Artículo 46: Clasificación en Categorías.** Los bloques y conjuntos de apartamentos

turísticos se clasifican en tres categorías: superior, primera y estándar. La categoría se determina según el cumplimiento de los requisitos técnicos generales y los específicos, que están detallados en el anexo II del decreto.

Los bloques de hasta 12 apartamentos ubicados en cascos históricos o que hayan resultado de la rehabilitación de edificios protegidos, estarán exentos de ciertos requisitos como:

- Recepción-Conserjería
- Terrazas
- Salones audiovisuales

Viviendas de uso turístico

- **Artículo 47.** Las viviendas de uso turístico son inmuebles completos, de cualquier tipología, que se ceden por un precio y con habitualidad para fines turísticos, vacacionales o de ocio, siempre que cuenten con un informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso. Estas viviendas deben cederse en su totalidad, no permitiéndose su alquiler por habitaciones. Se considera que la cesión es habitual cuando:
 - El inmueble es gestionado por empresas gestoras de viviendas turísticas.
 - Los propietarios o titulares ponen el inmueble a disposición de usuarios turísticos, independientemente del tiempo contratado, siempre que se ofrezcan servicios propios de la industria hostelera.
 - Se utilicen canales de comercialización turística, como operadores turísticos o plataformas digitales, incluidas aquellas a través de Internet u otros sistemas tecnológicos.
 - Se consideran empresas gestoras de viviendas de uso turístico a las personas físicas o jurídicas que gestionan, de forma profesional o no, al menos cinco viviendas turísticas, independientemente de si están en el mismo edificio o complejo, o del título que les habilita para ello.
- **Artículo 48: Documento de autorización**

y responsabilidad. Si las viviendas de uso turístico son gestionadas por empresas que no son sus propietarias, debe formalizarse una autorización entre el propietario y la empresa gestora. En esta, se especifica que la responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones administrativas derivadas del decreto recaerá sobre la empresa gestora. Si las viviendas turísticas son gestionadas directamente por sus propietarios o titulares, la responsabilidad administrativa por cualquier incumplimiento del decreto será exigida a ellos directamente. En caso de que la gestión se realice a través de un agente mandatario, la responsabilidad administrativa recaerá sobre la persona mandante, según lo estipulado en el artículo 1725 del Código Civil.

- **Artículo 49: Clasificación en categorías y requisitos.** Las viviendas de uso turístico se clasifican en dos categorías: superior y estándar. La categoría correspondiente se determinará según el cumplimiento de las exigencias técnicas y específicas establecidas en el anexo III del decreto.
- **Regla de no gasto.** La aplicación de este decreto no podrá tener ninguna incidencia en la dotación de los capítulos de gasto asignada al departamento competente en turismo y, en todo caso, deberá ser atendido con los medios personales y materiales de este.

3.1.4. Decreto 1/2022, de 14 de enero sobre la regulación del Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana

- **Inscripción obligatoria en el Registro de Turismo.** Todas las viviendas de uso turístico deben estar inscritas en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana. Este registro es obligatorio y es uno de los mecanismos de control y regulación del sector turístico. La inscripción asegura que estas viviendas cumplan con los requisitos legales y normativos necesarios para su operación. El decreto establece que todas las VUT deben estar inscritas en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana. Esta inscripción es un requisito previo

e indispensable para operar legalmente. A través de la inscripción, la administración tiene un control más directo sobre las actividades de turismo en la región, lo que permite supervisar la calidad de los servicios, las condiciones de las viviendas, y asegurar que se cumplan los requisitos normativos y urbanísticos. La inscripción también otorga un número de registro que debe ser utilizado en todas las comunicaciones y publicidad de la vivienda.

- **Comunicación de la referencia catastral.** Uno de los requisitos fundamentales del decreto es que los propietarios o gestores de viviendas de uso turístico deben proporcionar la referencia catastral de los inmuebles. Este dato es importante para la identificación clara de la propiedad y para asegurar su correcto uso como vivienda de uso turístico.
- **Actualización de información.** Los titulares de las viviendas de uso turístico están obligados a mantener actualizada la información sobre su actividad en el registro. Esto incluye notificar cualquier cambio en la titularidad, en la gestión de la vivienda, o en los datos relacionados con la actividad turística. El decreto otorga a los propietarios y gestores de viviendas de uso turístico un plazo de un año para adaptarse a los nuevos requisitos establecidos en los anexos del decreto. Esto significa que durante ese período, las viviendas deberán ajustarse a las nuevas exigencias relacionadas con la **documentación, características técnicas, y los requisitos de seguridad y calidad**. Esto incluye:
 - **Actualización de instalaciones** para cumplir con los estándares de calidad turística.
 - Ajuste a las normas de **prevención de incendios, accesibilidad**, y otras disposiciones técnicas obligatorias.
 - Además, los propietarios deben notificar cualquier cambio en los datos de las viviendas, incluyendo la **identidad de los mediadores** o agentes que se encarguen del alquiler de las mismas.
- **Plazo de adaptación.** Las viviendas de uso turístico que ya estaban inscritas en el

registro antes de la entrada en vigor del decreto tienen un plazo de un año para adaptarse a los nuevos requisitos establecidos por la normativa, incluyendo la comunicación de los datos mencionados anteriormente, como la referencia catastral.

- **Responsabilidad de los gestores.** El decreto establece que las **empresas gestoras de viviendas de uso turístico** deben ejercer un control estricto sobre las propiedades que administran. Si gestionan **cinco o más viviendas turísticas**, ya sea que estén en un mismo edificio o no, deben inscribirlas correctamente en el **Registro de Turismo**, siendo responsables ante la administración del cumplimiento de las obligaciones legales de cada una de las viviendas que publicitan. Además, las empresas gestoras tienen la obligación de asegurar que todas las viviendas bajo su gestión cumplen con las **normas administrativas y los requisitos legales** establecidos en la normativa vigente.
- **Sanciones y consecuencias por incumplimiento.** El incumplimiento de estas obligaciones puede conllevar sanciones administrativas, económicas o incluso la cancelación de la inscripción en el Registro de Turismo. Las sanciones están dirigidas a proteger el mercado turístico y asegurar que las viviendas que operen lo hagan bajo condiciones legales y seguras para los turistas. Además, la falsedad, inexactitud u omisión de datos relevantes en la inscripción o en la información proporcionada puede derivar en la imposibilidad de continuar la actividad turística y, en los casos más graves, la imposibilidad de volver a registrar la vivienda por un periodo de hasta cuatro años.

3.1.5. DECRETO LEY 7/2024, de 9 de julio de simplificación administrativa de la Generalitat.

El Decreto Ley 7/2024, del 9 de julio, del Consell, introduce diversas medidas de simplificación administrativa en la Comunitat Valenciana, con el fin de agilizar y reducir las cargas burocráticas que enfrentan tanto ciudadanos como empresas, particularmente en sectores

clave como el turismo. A continuación, se detallan los puntos más relevantes del decreto con especial atención a cómo afecta a las Viviendas de Uso Turístico (VUT).

- **Declaración responsable y simplificación en la inscripción.** Una de las principales novedades del decreto es la implementación de la declaración responsable como mecanismo para la inscripción de las viviendas de uso turístico en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana. Esto elimina la necesidad de obtener permisos previos o licencias antes de iniciar la actividad. Ahora, los propietarios o gestores pueden presentar una declaración en la que aseguran que cumplen con todos los requisitos establecidos por la normativa, lo que les permite comenzar la actividad de forma inmediata.
- **Obligación de mantener actualizados los datos.** Las empresas gestoras de viviendas de uso turístico y los propietarios deben actualizar constantemente la información relacionada con las viviendas inscritas, como la referencia catastral, cambios en la titularidad, o la incorporación de nuevos mediadores en la gestión. Estos cambios deben ser comunicados a través de procedimientos telemáticos, utilizando las plataformas digitales de la Generalitat.
- **Mayor control y funciones de inspección.** Aunque se ha simplificado el proceso de registro, el decreto también refuerza las funciones de inspección y control por parte de las autoridades. Los órganos competentes pueden requerir, en cualquier momento, la presentación de la documentación que demuestre que la información proporcionada en la declaración responsable es veraz y completa. Si se detectan inexactitudes, falsedades u omisiones, se puede suspender la actividad y revocar la inscripción en el registro.
- **Procedimientos sancionadores.** El decreto contempla un régimen sancionador para aquellos casos en los que las declaraciones responsables presentadas no se ajusten a la realidad. Las infracciones derivadas de falsedades en los datos proporcionados, o la falta de presentación de la documentación requerida en los plazos

estipulados, pueden resultar en sanciones que incluyen la imposibilidad de continuar con la actividad y multas. Además, las empresas gestoras o los titulares pueden ser responsables de la restitución de la situación jurídica previa a la actividad.

- **Ventajas del uso de la tecnología y la administración electrónica.** Se promueve el uso de la administración electrónica para todos los trámites relacionados con las viviendas de uso turístico. El objetivo es hacer que los procesos sean más rápidos, accesibles y eficientes, utilizando plataformas digitales para la gestión de trámites, la presentación de documentación, y la actualización de datos. Esto facilita la gestión de los propietarios y empresas gestoras, quienes pueden realizar todos sus trámites de manera *online*.

3.1.6. DECRETO LEY 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico

El Decreto Ley 9/2024, del 2 de agosto, del Consell, establece modificaciones significativas a la normativa que regula las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en la Comunitat Valenciana. A continuación, se detalla un resumen detallado de los aspectos más relevantes que afectan a las VUT según este decreto:

- **Objeto y ámbito de aplicación.** El Decreto Ley modifica la Ley 15/2018 y el Decreto 10/2021 en todo lo que concierne a la regulación de las viviendas de uso turístico. Estas modificaciones se aplican a todas las VUT ubicadas en la Comunitat Valenciana, afectando a los titulares, propietarios, gestores y usuarios de dichas viviendas. Además, abarca a las administraciones locales que tienen competencias urbanísticas y de planeamiento.
- **Modificación en la definición de las VUT.** El artículo 65 de la Ley 15/2018 ha sido modificado para establecer claramente que las VUT son inmuebles completos, cedidos mediante precio y destinados al uso turístico por periodos de hasta 10 días

consecutivos. Esta modificación también especifica que las VUT deben contar con un informe de compatibilidad urbanística favorable, emitido por el municipio, y se prohíbe el arrendamiento por habitaciones. Esta prohibición se refuerza con sanciones para quienes intenten comercializar habitaciones como VUT.

- **Nuevas exigencias para la inscripción en el Registro de Turismo.** Las VUT deben estar inscritas en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, y esta inscripción ahora tiene una validez de 5 años. Para renovar la inscripción, el titular debe presentar una nueva declaración responsable, acompañada de un informe municipal actualizado sobre la compatibilidad urbanística. Si no se presenta la renovación, la vivienda será dada de baja automáticamente. Además, se ha reforzado la obligatoriedad de incluir la referencia catastral única e individualizada del inmueble en la declaración responsable, en los contratos de cesión, y en cualquier tipo de publicidad de la VUT.
- **Compatibilidad urbanística y normativa sectorial.** Las VUT no solo deben cumplir con la normativa turística, sino también con la normativa civil, mercantil, sanitaria, urbanística y ambiental. Los Ayuntamientos tienen la potestad de establecer limitaciones al número de VUT por área o edificio, en función de sus competencias de planeamiento urbanístico. Cada **Ayuntamiento** tiene la potestad de limitar el número de **VUT** en determinadas áreas o edificios, especialmente en aquellas zonas que presentan signos de **saturación turística** o donde el uso turístico podría generar un impacto negativo en el entorno o en la convivencia de los residentes. Estas limitaciones deben estar basadas en criterios objetivos y justificados por razones de **sostenibilidad urbana, protección del patrimonio**, o para evitar el **desplazamiento de residentes** debido al aumento de los alquileres turísticos. Los criterios para establecer estas limitaciones deben ser claros y previamente publicitados para garantizar transparencia y equidad en la aplicación de las normativas. Estos criterios pueden incluir aspectos como:

- La densidad de viviendas de uso turístico en un área determinada.
- La capacidad de los servicios públicos (agua, electricidad, transporte, etc.) para soportar el aumento de la demanda turística.
- La conservación del carácter residencial de ciertos barrios.
- Los ayuntamientos pueden restringir el número de licencias concedidas para nuevas VUT o establecer zonas restringidas donde no se permitan más viviendas turísticas para prevenir la saturación y preservar el equilibrio entre turismo y calidad de vida de los residentes.
- Normativa sanitaria: Garantizar que la vivienda cumple con los requisitos mínimos de salubridad y habitabilidad, como la correcta ventilación, acceso a servicios de agua potable, y sistemas de evacuación en caso de emergencias.
- Normativa ambiental: Asegurar que la actividad turística no afecta negativamente el entorno natural, como el respeto a zonas protegidas o la correcta gestión de residuos.
- Normativa mercantil: Cumplir con las obligaciones contractuales y de responsabilidad en las relaciones con los usuarios turísticos.
- El decreto otorga a los Ayuntamientos un papel fundamental en la **gestión y control** del número de viviendas de uso turístico en su jurisdicción. Los municipios, a través de sus **Planes de Ordenación Urbana** y sus políticas de **desarrollo sostenible**, pueden decidir en qué zonas se permite o restringe el uso de viviendas con fines turísticos, con el objetivo de evitar la **gentrificación** y otros problemas sociales derivados de la presión turística
- **Condiciones mínimas de diseño, calidad y seguridad.** El decreto establece requisitos más estrictos en cuanto al diseño, calidad y seguridad de las VUT, que deberán cumplir con las normas de diseño aplicables a los edificios de vivienda en la Comunitat Valenciana. Las viviendas deben

contar con:

- Licencias de primera ocupación o títulos habilitantes equivalentes.
- Equipamientos de seguridad y accesibilidad que garanticen la calidad y seguridad de los turistas.
- Condiciones de refrigeración, calefacción, conexión a Internet y servicios mínimos, como la limpieza y el cambio de lencería.
- Las VUT ubicadas en locales de uso terciario deben adaptarse a las normativas vigentes en cuanto a espacios, ventilación, e iluminación, entre otros, y, en ciertos casos, se permiten criterios de flexibilidad para su adecuación.
- **Régimen sancionador reforzado.** El nuevo decreto refuerza el régimen sancionador. Algunas de las infracciones que pueden resultar en sanciones graves o muy graves incluyen:
 - Publicitar una VUT sin el número de registro.
 - No comunicar cambios de titularidad.
 - La negativa a proporcionar los datos de contacto del propietario o titular de la actividad turística cuando sean requeridos por la administración.
 - La comercialización ilegal de habitaciones dentro de VUT.
 - También se establecen sanciones por sobreventa de plazas, incumplimiento de reservas, y la falta de comunicación de información importante a la administración, como la referencia catastral del inmueble.
- **Modificación y baja en el Registro.** Se prevé la baja automática de una VUT del Registro de Turismo si:
 - No se presenta una nueva declaración responsable al final del periodo de 5 años.
 - La vivienda no cumple con las exigencias urbanísticas o medioambientales.
 - Se detecta que la VUT ha sido destinada a usos diferentes al turístico, como alquiler residencial.

- **Impacto sobre las empresas gestoras.** Las empresas gestoras de VUT, que administran cinco o más viviendas, siguen siendo responsables de garantizar el cumplimiento de la normativa, pero con mayor escrutinio. Si estas empresas no cumplen con las disposiciones, serán las principales responsables ante la administración y podrán enfrentarse a sanciones graves.
- **Adaptación y plazos.** Las VUT ya inscritas en el Registro de Turismo antes de la entrada en vigor del decreto mantendrán su inscripción por un periodo de 5 años a partir de la publicación de la norma, y deberán adaptarse a los nuevos requisitos en ese plazo. Esto incluye la presentación de una nueva declaración responsable al vencimiento del plazo.

3.2. Comparativa con normativas de otras ciudades españolas

3.2.1. Andalucía

Andalucía es la comunidad autónoma que registra el mayor número de **Viviendas de Uso Turístico (VUT)** en España, con **82.454 alojamientos** contabilizados según datos del **Instituto Nacional de Estadística (INE)**, de un total nacional de **351.389**, a fecha de Julio de 2024. El rápido crecimiento de estos alojamientos, especialmente en ciudades turísticas, ha generado una considerable presión tanto en el mercado de alquiler tradicional como en la convivencia vecinal. Esto ha llevado a la **Junta de Andalucía** a tomar medidas para regular el sector de manera más estricta. En **enero de 2024**, la Junta aprobó un **decreto** que otorga a los **ayuntamientos** la facultad de establecer límites en cuanto al **número máximo de VUT** por edificio o sector, permitiendo a las autoridades locales controlar mejor el impacto del turismo en sus respectivos territorios.

En Sevilla el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en su sesión del 13 de marzo de 2024, acordó pro-

poner al Pleno del Ayuntamiento la aprobación inicial de una **Propuesta de limitación del número máximo de Viviendas de Uso Turístico (VUT)** por barrio en la ciudad.

Málaga ha tomado una medida diferente y ha establecido que los **nuevos pisos turísticos** deberán tener una **entrada independiente** para poder ser registrados como VUT. Esta normativa no tiene carácter **retroactivo**, lo que significa que los alojamientos que ya operan no se verán afectados por la nueva medida.

Granada ha optado por **suspender temporalmente** la concesión de licencias para nuevas VUT mientras se elabora una nueva normativa de uso.

Cádiz detiene la tramitación de nuevas licencias en su **casco antiguo** debido a la preocupación generalizada por el impacto del turismo en los centros urbanos.

Córdoba y Almería están evaluando la posibilidad de imponer restricciones similares, ya que la creciente demanda turística y la proliferación de este tipo de alojamientos están empezando a causar tensiones en el acceso a la vivienda para los residentes permanentes.

3.2.2. Aragón

En **Aragón**, la regulación de las **Viviendas de Uso Turístico (VUT)** ha ganado relevancia en los últimos años, debido a la proliferación de estos alojamientos en zonas tanto rurales como urbanas. Los municipios pirenaicos y las principales ciudades de la región están adoptando medidas para controlar la expansión de las VUT y garantizar la sostenibilidad del mercado inmobiliario y turístico.

En **Zaragoza**, aunque la expansión de las VUT ha sido más moderada en comparación con otras grandes ciudades españolas, las autoridades locales han comenzado a implementar regulaciones para prevenir problemas futuros. El **Casco Histórico de Zaragoza**, uno de los principales focos turísticos de la ciudad, ha sido objeto de un estudio para establecer limitaciones en el porcentaje de viviendas que pueden destinarse al uso turístico en cada bloque residencial. El ayuntamiento de Zaragoza también ha establecido un **sistema de**

licencias más riguroso para las nuevas VUT, exigiendo certificaciones de **compatibilidad urbanística** y supervisando la **legalidad** de las plataformas de alquiler turístico, como Airbnb.

En **Teruel**, el impacto del **turismo rural** ha llevado a las autoridades a adoptar una postura más restrictiva en la concesión de licencias de VUT en áreas de alto valor patrimonial y natural, como **Albarracín y el Maestrazgo**. El ayuntamiento de Teruel está evaluando la situación en su casco urbano y monitorizando el crecimiento de las VUT, con el fin de evitar una saturación que pueda desplazar a los residentes permanentes y encarecer el mercado de alquiler. Al igual que en Zaragoza, se está estudiando la posibilidad de limitar el número de licencias en ciertas zonas turísticas, garantizando al mismo tiempo el **desarrollo sostenible** del sector.

Por otro lado, los municipios del Pirineo Aragonés, como **Aínsa y Canfranc**, han sido pioneros en adoptar medidas de control para regular las VUT. La creciente presión del turismo de montaña ha generado una demanda significativa de alojamientos turísticos en estas áreas, lo que ha impactado negativamente en la disponibilidad de viviendas para los residentes locales. En 2023, Aínsa y Canfranc decidieron suspender temporalmente la concesión de nuevas licencias para VUT, con el objetivo de evaluar el impacto del turismo y estudiar la capacidad de las infraestructuras locales para manejar el aumento de visitantes. Además, estos municipios han adoptado criterios claros para limitar el número de VUT permitidas, basándose en factores como la densidad de población, la capacidad de los servicios públicos y la demanda de vivienda de los residentes permanentes.

3.2.3. Asturias

En **Asturias**, el crecimiento del número de **Viviendas de Uso Turístico (VUT)** ha llevado al gobierno regional a aprobar una serie de modificaciones legales en 2024 para endurecer los requisitos y reforzar los mecanismos de control. Estas nuevas normativas se implementaron con el objetivo de **regular de manera más estricta** el mercado de alqui-

ler turístico y proteger tanto a los residentes como al sector turístico formal. Una de las principales novedades de la normativa es la **prohibición de alquilar habitaciones** de manera individual dentro de una vivienda. Esta medida busca evitar que las VUT se utilicen como **pensiones u hostales encubiertos**, un fenómeno que estaba empezando a proliferar en varias ciudades de Asturias, especialmente en áreas turísticas populares como **Gijón y Oviedo**. Ahora, las viviendas deben alquilarse en su totalidad y no por partes, lo que alinea la normativa asturiana con la de otras comunidades autónomas que han implementado restricciones similares.

Otro aspecto clave de la nueva legislación es la necesidad de obtener la **autorización expresa de la comunidad de propietarios** para registrar una vivienda como uso turístico. Esto implica que los propietarios de una VUT deberán obtener el **visto bueno de la comunidad de vecinos** antes de poder destinar su propiedad al alquiler turístico.

Por otro lado, la nueva normativa en Asturias también introduce un **régimen sancionador más estricto** para quienes incumplan las regulaciones. Las multas pueden oscilar entre **1.500 euros y 100.000 euros**, dependiendo de la gravedad de la infracción. Las sanciones se dividen en categorías según la naturaleza de la infracción:

- **Infracciones leves:** Multas de hasta **1.500 euros** para aquellos que no cumplan con requisitos administrativos menores, como no incluir el número de registro en la publicidad.
- **Infracciones graves:** Multas de hasta **25.000 euros** para los propietarios que no obtengan la autorización de la comunidad de vecinos o incumplan la normativa sobre la ocupación máxima.
- **Infracciones muy graves:** Multas de hasta **100.000 euros** para quienes operen sin licencia o ignoren las órdenes de cierre emitidas por la administración.

Además de las sanciones económicas, el gobierno asturiano ha reforzado los mecanismos de **inspección y control** para asegurar que las VUT cumplan con la normativa vigente. Se ha incrementado el número de **inspeccio-**

nes en las zonas más turísticas, con un foco especial en los alojamientos que operan en la **costa asturiana** y las áreas montañosas, como los **Picos de Europa**. Los inspectores tendrán la facultad de **verificar la veracidad de las declaraciones responsables** presentadas por los propietarios de las VUT, y se han establecido sanciones adicionales para aquellos que presenten información falsa o incompleta. Estas inspecciones también buscan garantizar el **cumplimiento de las normativas urbanísticas**, ambientales y de seguridad.

En **Gijón** el auge de las VUT ha sido notorio en los últimos años, especialmente en zonas costeras como San Lorenzo. La nueva normativa ha sido bien recibida por las asociaciones vecinales, que han denunciado que el aumento de las VUT está transformando ciertos barrios en áreas principalmente turísticas. El ayuntamiento ha tomado medidas para controlar la proliferación de Viviendas de Uso Turístico (VUT) en la ciudad, aprobando la suspensión temporal de la concesión de nuevas licencias en la zona de gran afluencia, que incluye barrios como Cimadevilla, La Arena y el centro de la ciudad. La medida responde al rápido crecimiento de las VUT, cuyo número ha aumentado un 19% entre 2022 y 2023, alcanzando las 1.425 viviendas registradas y 6.901 plazas de alojamiento.

En **Oviedo**, capital de Asturias, el impacto de las VUT ha sido más moderado que en Gijón, aunque el ayuntamiento ha comenzado a aplicar la normativa regional con rigor. Se han realizado varias inspecciones en el **Casco Histórico y en áreas cercanas a la Catedral de Oviedo**, para garantizar que las VUT cumplan con los requisitos legales y cuenten con las autorizaciones necesarias.

3.2.4. Baleares

Las Islas Baleares enfrentan una de las mayores presiones turísticas de España, especialmente en lo que respecta al alquiler de Viviendas de Uso Turístico (VUT). El archipiélago ha experimentado un crecimiento exponencial en la demanda de alojamientos turísticos, lo que ha desencadenado una fuerte respuesta de las administraciones locales para **regular y reducir** la proliferación de estos alquileres.

En respuesta a la presión turística se han implementado una serie de **prohibiciones que restringen el alquiler turístico en edificios de apartamentos y bloques residenciales**. Esta medida se ha aplicado principalmente en las zonas de mayor afluencia turística, donde los residentes locales se han visto afectados por el aumento de los precios de alquiler y la escasez de viviendas disponibles para uso residencial.

Por otro lado, se han intensificado las **inspecciones** en las zonas más turísticas y se ha aumentado la **colaboración con las plataformas de alquiler, como Airbnb y Booking**, para asegurar que las propiedades listadas cumplan con la normativa balear. Sin embargo, la **fiscalización efectiva** sigue siendo un reto debido a la gran cantidad de propiedades y a la capacidad limitada de las administraciones locales para supervisar todos los casos.

Ibiza ha adoptado una prohibición **total** del alquiler turístico en inmuebles plurifamiliares. Esta medida se ha implementado debido a la altísima demanda de alojamientos turísticos en la isla, que ha generado tensiones en el mercado inmobiliario y problemas de convivencia en las áreas residenciales. Ibiza ha sido uno de los puntos más críticos en cuanto a la saturación turística, y las autoridades locales han adoptado una postura firme para evitar que los **edificios residenciales** se conviertan en **apartamentos turísticos**.

En **Mallorca**, la situación es similar, especialmente en los principales municipios turísticos, donde el **Consell de Mallorca** ha prohibido el alquiler turístico en edificios plurifamiliares desde 2023. En octubre del mismo año, el Consell puso en marcha un **plan de acción** para combatir el **alquiler ilegal** de viviendas turísticas, aunque ha admitido que es difícil **detectar y sancionar** todas las infracciones debido a la magnitud del problema. En **Palma de Mallorca**, el ayuntamiento ha reforzado estas restricciones y ha intensificado los controles para detectar **alquileres ilegales** en zonas turísticas clave, como el **Casco Antiguo** y los barrios costeros.

En **Menorca**, la situación es algo diferente, ya que se permite el alquiler turístico en **urbanizaciones** y algunos **núcleos urbanos**. Sin embargo, la normativa es más estricta en áreas

urbanas densamente pobladas, donde las autoridades locales están vigilando de cerca el impacto de las VUT en la **calidad de vida** de los residentes y la **preservación del entorno natural**.

3.2.5. Canarias

El archipiélago canario es la cuarta región con más pisos turísticos, con 46.784 en febrero de este año y 220.000 plazas, según los últimos datos. La masificación turística ha generado un fuerte malestar en la población local, que se ha manifestado en varias ocasiones, siendo especialmente destacadas las protestas de abril de 2024 contra el crecimiento desmedido del sector turístico. En 2015, el Gobierno canario aprobó un decreto que prohibía el uso de viviendas vacacionales en zonas turísticas o de uso mixto, lo que abarcaba prácticamente la totalidad del archipiélago. Sin embargo, esta normativa fue impugnada y debilitada por diversas sentencias de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), que consideró que la prohibición vulneraba la libertad de competencia. Como resultado, **el control de las VUT en Canarias se ha limitado a través de la declaración responsable presentada por los propietarios, lo que ha generado problemas para las administraciones locales a la hora de ejercer un control efectivo sobre el sector**.

Ante la creciente presión turística y las demandas de los residentes, el Gobierno de Canarias ha puesto en consulta pública una Ley de Vivienda Vacacional, que se espera aprobar a comienzos de 2025. Esta ley introducirá nuevos límites y restricciones para las VUT, con el objetivo de controlar su expansión y preservar el acceso a la vivienda para los residentes locales. Las principales medidas incluidas en el borrador de la ley son:

- **Límite de edificabilidad para viviendas vacacionales.** La nueva normativa establece que las VUT no podrán superar el 10% de la edificabilidad residencial en cada isla. Esta medida busca evitar la saturación turística y garantizar que la mayor parte de la oferta inmobiliaria siga destinada a viviendas residenciales para los habitantes permanentes. Sin embargo, se

han previsto excepciones para las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, donde el límite se eleva al 20% debido a la menor presión turística en estas islas.

- **Planeamiento municipal y criterios de sostenibilidad.** La nueva ley también exige que el planeamiento municipal establezca las condiciones para autorizar nuevas viviendas vacacionales. Esto significa que ningún nuevo alquiler vacacional podrá ser autorizado sin que el ayuntamiento justifique la necesidad de dichas viviendas con criterios de sostenibilidad. Los municipios deberán demostrar que la introducción de más VUT no impactará negativamente en el entorno urbano ni en la convivencia vecinal.
- **Medidas destacadas por municipios y zonas tensionadas.** Algunos municipios de Canarias, como Las Palmas de Gran Canaria y San Bartolomé de Tirajana, han solicitado la declaración de zona tensionada, lo que permitiría imponer restricciones más severas al alquiler turístico en áreas donde la demanda ha desbordado el mercado de la vivienda.

En la ciudad de **Las Palmas de Gran Canaria**, se ha establecido que las viviendas vacacionales deben estar ubicadas en planta baja y contar con una entrada independiente. Sin embargo, la mayoría de las viviendas vacacionales actuales no cumplen con este requisito, lo que ha llevado al ayuntamiento a intensificar las inspecciones y sancionar a los infractores. En áreas como **Maspalomas o Playa del Inglés**, las VUT representan una parte importante de la oferta de alojamiento, pero el auge de este tipo de alquileres ha causado tensiones con los residentes locales y los hoteleros, que ven las VUT como una competencia desleal.

En **Tenerife**, la proliferación de las **Viviendas de Uso Turístico (VUT)** ha afectado gravemente a las zonas costeras y turísticas del sur de la isla, como **Adeje, Los Cristianos y Playa de las Américas**, donde el aumento de estos alojamientos ha incrementado los precios de alquiler y ha contribuido a la **gentrificación**. Esto ha generado dificultades para que los residentes locales y los trabajadores del sector turístico puedan acceder a vivien-

das asequibles. En respuesta, los municipios del sur, como **Adeje y Arona**, han solicitado la **declaración de zona tensionada** para imponer **restricciones más severas** a las nuevas licencias de VUT. Los ayuntamientos también están revisando los **Planes de Ordenación Urbana** para incorporar criterios de sostenibilidad que limiten la expansión descontrolada de estas viviendas. En **Santa Cruz de Tenerife**, se ha comenzado a aplicar una normativa similar a la de Las Palmas, que exige que las VUT estén en **plantas bajas y tengan entradas independientes**, aunque muchas viviendas aún no cumplen con esta normativa, lo que ha llevado a las autoridades a plantear regulaciones más estrictas.

3.2.6. Cantabria

El Gobierno de Cantabria está en proceso de actualizar la normativa sobre las Viviendas de Uso Turístico (VUT), con el objetivo de sustituir el decreto de 2019 que actualmente regula el sector. El nuevo decreto, que está en fase de elaboración, introduce cambios significativos para mejorar la gestión local de las VUT y abordar los desafíos que la turistificación ha generado en la región, particularmente en zonas costeras y de alta demanda turística. Uno de los cambios más destacados en el nuevo decreto es que se **permitirá a los ayuntamientos limitar la ubicación de las VUT a las plantas bajas y primeras plantas de los edificios**. Esta medida busca controlar el impacto negativo de las viviendas turísticas en los barrios residenciales y garantizar que no afecten a la convivencia vecinal en las zonas con alta densidad de VUT.

En municipios costeros como Santander, Castro Urdiales y Laredo, donde el turismo tiene un peso significativo, se ha registrado un crecimiento considerable en la demanda de VUT. Este crecimiento ha generado tensiones entre los residentes locales, quienes denuncian que la presencia de un gran número de viviendas turísticas ha contribuido al aumento de los precios de alquiler y ha transformado algunas áreas urbanas en zonas turísticas permanentes. La nueva normativa busca mitigar estos efectos permitiendo a los ayuntamientos imponer restricciones más claras. El nuevo decreto incluirá disposiciones que permitan a

los municipios evaluar las necesidades locales y establecer criterios de sostenibilidad para la concesión de nuevas licencias de VUT. Los ayuntamientos podrán realizar estudios para determinar en qué zonas es apropiado permitir la expansión de las viviendas turísticas y en cuáles se deben imponer restricciones más severas, con el objetivo de garantizar un desarrollo equilibrado y sostenible de la actividad turística.

3.2.7. Castilla-La Mancha

El Gobierno de Castilla-La Mancha regula las Viviendas de Uso Turístico (VUT) a través de un decreto de 2018, que establece los requisitos para la inscripción, funcionamiento y control de estos alojamientos.

En Toledo, el Ayuntamiento está trabajando en una nueva ordenanza para regular de forma más específica la proliferación de las VUT, especialmente en el casco histórico de la ciudad. **Una de las principales propuestas de la nueva ordenanza es la concentración de las VUT en edificios en desuso del casco histórico de Toledo.** Esta medida busca aprovechar edificios que actualmente no están habitados o no tienen un uso específico, para evitar la conversión de viviendas ocupadas en alojamientos turísticos. **La ordenanza también contempla la fijación de un máximo de VUT por zona,** lo que permitirá regular mejor la distribución de los alojamientos turísticos en el casco histórico y otros barrios de la ciudad. Este límite ayudará a evitar la saturación turística en determinadas áreas y garantizará que los residentes locales no se vean desplazados por el aumento del turismo.

3.2.8. Castilla y León

En **Castilla y León**, el gobierno autonómico ha estado trabajando en una nueva regulación más restrictiva para las **Viviendas de Uso Turístico (VUT) y apartamentos turísticos**, debido a la creciente demanda de alojamientos turísticos y la percepción de que la normativa actual es **desfasada e insuficiente**. La región ya cuenta con un régimen sancionador que impone multas de entre **9.001 y 90.000 euros** a los propietarios de pisos turísticos que ope-

ren sin haber presentado la **declaración responsable** ante la administración competente. El objetivo del gobierno de Castilla y León es desarrollar una normativa más estricta que no solo abarque a las VUT, sino también a los **apartamentos turísticos**.

Con la nueva regulación, se espera que se intensifiquen los **controles** sobre las VUT y los apartamentos turísticos para garantizar que todos los alojamientos cumplan con los requisitos legales y estén debidamente registrados. Aunque ya existen multas considerables para quienes incumplen la normativa actual, se espera que la nueva regulación refuerce el **régimen sancionador**, con sanciones más severas para los infractores reincidentes. Las multas seguirán siendo un elemento clave para asegurar el cumplimiento de la ley, especialmente para aquellos propietarios que no regularicen su situación o que alquilen sus viviendas de manera ilegal. Se prevé que la nueva normativa establezca un **límite en el número de licencias** que pueden otorgarse en determinadas áreas, con el objetivo de evitar la **saturación turística** en las ciudades y pueblos más visitados de la región. Los ayuntamientos podrán tener más capacidad para **regular** la cantidad de VUT y apartamentos turísticos en función de la **demanda turística y las necesidades locales** de vivienda.

3.2.9. Cataluña

Cataluña es la tercera comunidad autónoma de España con más Viviendas de Uso Turístico (VUT) registradas, con un total de 52.598. La Ciudad de Barcelona ha sido el principal foco de regulación en esta batalla contra la proliferación de pisos turísticos, siendo pionera en establecer restricciones estrictas que buscan mitigar el impacto negativo del turismo en el acceso a la vivienda y la convivencia en los barrios. **El Ayuntamiento de Barcelona ha anunciado que, para el año 2029, la ciudad dejará de contar con Viviendas de Uso Turístico (VUT).** Esta decisión se basa en la determinación de **no renovar las licencias existentes ni otorgar nuevas licencias para este tipo de actividad.** La medida forma parte de un proceso de restricciones que se inició en 2014, cuando se congelaron las licencias en el distrito de Ciutat

Vella, una de las zonas más afectadas por la presión turística. Con esta decisión, Barcelona se encamina a eliminar por completo las VUT a finales de esta década, convirtiéndose en una de las primeras ciudades del mundo en implementar una medida de este tipo en un destino turístico de su envergadura.

Además de las medidas locales de Barcelona, el **Parlament de Catalunya** validó en **diciembre de 2023 un decreto ley** que regula las VUT en toda la comunidad autónoma. Inicialmente, el decreto preveía la implementación de la normativa en **262 municipios**, pero tras un acuerdo entre el **Govern de ERC y el PSC**, se decidió que la regulación será obligatoria solo en **140 municipios**. Los municipios deberán adaptar sus planes urbanísticos para incluir de manera explícita la posibilidad de permitir Viviendas de Uso Turístico (VUT). Esto implica que el **planeamiento municipal deberá justificar previamente que existe suficiente suelo destinado a vivienda permanente antes de autorizar la creación de nuevas VUT**. Este enfoque tiene como objetivo evitar que el aumento de viviendas turísticas afecte negativamente el acceso de los residentes locales a viviendas. La normativa otorga a los municipios la capacidad de establecer un ratio de VUT por vivienda, ajustado a las necesidades locales. Esta medida permitirá que localidades con una alta afluencia turística, como Lloret de Mar o Salou, implementen límites estrictos en la cantidad de viviendas que pueden dedicarse a uso turístico, favoreciendo un equilibrio entre la oferta turística y el acceso a la vivienda para los residentes permanentes.

3.2.10. Extremadura

A pesar del crecimiento en el número de Viviendas de Uso Turístico (VUT) en ciudades como Mérida y Cáceres, Extremadura no enfrenta los mismos problemas de presión turística que otras comunidades autónomas de España. **Actualmente, la regulación de estas viviendas sigue estando basada en el decreto de 2012, el cual no incluye limitaciones específicas ni prohibiciones destacadas para el desarrollo de las VUT en la región.**

El decreto de 2012 que regula las VUT en Ex-

tremadura establece los requisitos básicos para el registro y funcionamiento de estos alojamientos, pero **no contiene restricciones particulares en cuanto a la ubicación o el número de VUT que pueden operar en una misma zona**. Esto refleja la realidad turística de Extremadura, una región que, si bien ha visto un aumento en la demanda de alojamientos turísticos, no ha experimentado la saturación y los conflictos asociados a la turistificación que sí afectan a otras regiones más concurridas del país.

En ciudades como Mérida y Cáceres, que cuentan con un patrimonio histórico importante y atraen un número creciente de turistas, el aumento de VUT ha sido notable en los últimos años. Sin embargo, las autoridades locales no han considerado necesario imponer restricciones adicionales, ya que el crecimiento del turismo y de las VUT se ha mantenido dentro de niveles manejables. Hasta la fecha, la demanda turística no ha generado un impacto negativo significativo en el mercado de la vivienda, y no se han registrado problemas de gentrificación o desplazamiento de residentes como en otras regiones de España.

3.2.11. Galicia

El impacto de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en Galicia ha ido en aumento, especialmente en zonas turísticas clave como Santiago de Compostela, A Coruña, Vigo y las Rías Baixas, donde la demanda turística ha impulsado el crecimiento de este tipo de alojamiento. Actualmente, **Galicia cuenta con aproximadamente 12.000 VUT registradas**, lo que ha generado preocupaciones sobre la subida de precios en el mercado inmobiliario, especialmente en las áreas urbanas más afectadas por la presión turística. Aunque la región no enfrenta los niveles de saturación de otras comunidades autónomas, el auge de las VUT ha comenzado a tensionar el acceso a la vivienda en ciertos barrios, particularmente en el casco histórico de Santiago de Compostela.

Santiago de Compostela ha sido la primera ciudad de Galicia en implementar una normativa específica para regular las Viviendas de Uso Turístico (VUT). **En 2023, el Ayuntamiento introdujo una regulación que prohibió**

las VUT en 276 calles, principalmente en la zona monumental, una de las áreas con mayor afluencia de peregrinos y turistas. Esta medida fue adoptada en respuesta al crecimiento del alquiler turístico en áreas históricas, que estaba afectando los precios de la vivienda y la calidad de vida de los residentes. Como parte del esfuerzo por regularizar el mercado de alquiler turístico, **se han clausurado aproximadamente 650 viviendas que operaban sin licencia.** Además, está en proceso de aprobación una nueva normativa que limitará el uso turístico de las viviendas a un máximo de 60 días al año, siempre que la propiedad sea la residencia habitual de una persona física durante al menos 183 días.

3.2.12. Madrid

En **abril de 2024, el Ayuntamiento de Madrid**, anunció una serie de medidas dirigidas a controlar el crecimiento de las **Viviendas de Uso Turístico (VUT)** y **reforzar** el marco sancionador para los pisos sin licencia. Estas acciones tienen como objetivo principal evitar el **desplazamiento de los residentes** en áreas con alta presión turística, especialmente en el **distrito Centro** de la capital. Se ha decidido imponer una **suspensión temporal** en la **concesión de nuevas licencias municipales** para VUT, lo que ha generado un **periodo de revisión** en el que se evaluará la normativa actual para asegurarse de que el crecimiento de estos alojamientos no impacte negativamente en el acceso a la vivienda para los residentes permanentes. Esta suspensión es parte de un plan más amplio para **reorganizar** el mercado de las VUT en la ciudad y evitar que el **centro histórico** de Madrid se transforme en una zona exclusivamente turística, lo que algunos han llamado la “desertización” del residente.

Como parte del mismo paquete de medidas, se ha decidido **endurecer las sanciones** para aquellos propietarios que operen sin licencia o que incumplan las normativas municipales. Este **régimen sancionador** busca disuadir a los propietarios de alquilar sus viviendas sin las autorizaciones necesarias, y se han incrementado las **inspecciones** para garantizar el cumplimiento de la ley. Para apoyar esta iniciativa, el Ayuntamiento ha **reforzado la**

plantilla de inspectores, lo que permitirá un **mayor control** sobre las VUT ilegales.

Otra medida importante ha sido la **publicación de un listado** y un [mapa interactivo de las VUT con licencia en la ciudad](#). Esta herramienta, accesible para el público, permite conocer cuáles son los pisos turísticos que operan de manera legal y ayuda a los vecinos a detectar posibles irregularidades. El Ayuntamiento de Madrid también ha anunciado que después del verano de 2024 se implementará una nueva **normativa urbanística** que regulará de manera más estricta las **VUT**. Esta nueva regulación tiene como objetivo **ordenar el uso de los alojamientos turísticos en el distrito Centro**, donde la presión turística ha sido más fuerte y donde se han experimentado los mayores conflictos entre residentes y propietarios de VUT. La **nueva normativa** establecerá criterios más restrictivos para la **localización y concesión de licencias** de VUT en el centro histórico de Madrid, buscando proteger a los residentes y evitar la saturación turística. Entre las medidas que se podrían implementar están la **limitación de la cantidad de VUT** en determinadas áreas y la **prohibición** de nuevas licencias en barrios que ya enfrentan una **alta densidad de alojamientos turísticos**.

3.2.13. Murcia

En la **región de Murcia**, las más de **7.000 Viviendas de Uso Turístico (VUT)** distribuidas por el territorio no han generado los niveles de **tensión** que se observan en otras comunidades autónomas, donde la **turistificación** y la saturación de alojamientos turísticos han creado problemas de acceso a la vivienda. A pesar del crecimiento en el número de VUT en la región, no se ha percibido un impacto negativo considerable en el **mercado de la vivienda** ni en la **convivencia** de los residentes locales.

El **Instituto de Turismo de la Región de Murcia (ITREM)** ha sido proactivo en el control de las VUT, llevando a cabo un total de **600 inspecciones presenciales durante el año 2023**. Estas inspecciones fueron parte de una estrategia para garantizar que todas las viviendas turísticas operen dentro de la **legali-**

dad, verificando que los propietarios cumplan con los requisitos legales y cuenten con las **licencias** correspondientes. De las **600 inspecciones** realizadas por el ITREM, se detectaron cerca de **100 pisos** que operaban **sin licencia**. Se impusieron un total de **27 sanciones** a aquellos propietarios que no cumplieron con la normativa vigente. El objetivo principal de estas inspecciones es mantener el sector de las VUT dentro de los parámetros legales y evitar que el **intrusismo** afecte tanto a los residentes como a la **competencia leal** dentro del mercado turístico. Las **sanciones** impuestas sirven como medida disuasoria para aquellos que intenten operar sin cumplir con las regulaciones.

3.2.14. Navarra

En Navarra, **el Gobierno Foral aún no ha implementado medidas específicas para regular las Viviendas de Uso Turístico (VUT)**, ya que no se considera que su prevalencia represente un problema significativo en la región. Sin embargo, las autoridades autonómicas han manifestado su interés en regular y planificar esta oferta en el futuro, con el fin de asegurar un crecimiento turístico sostenible y equilibrado.

En Pamplona, el Ayuntamiento ha adoptado un enfoque más proactivo, imponiendo condicionantes para la expedición de licencias de VUT, con especial atención al casco antiguo, una zona que recibe gran afluencia de turistas, especialmente durante las Fiestas de San Fermín. El consistorio ha limitado la concesión de nuevas licencias en esta área emblemática, con el objetivo de evitar el desplazamiento de los residentes locales y el aumento de los precios de alquiler. Además, se han establecido criterios específicos para garantizar que las VUT cumplan con las normativas locales y no generen problemas de seguridad o impacto negativo en el entorno urbano, manteniendo así el equilibrio entre la oferta turística y la calidad de vida de los residentes

3.2.15. La Rioja

El Gobierno de La Rioja ha decidido enfocar su estrategia de regulación de las Vivien-

das de Uso Turístico (VUT) en el refuerzo de las inspecciones como principal medida de control. El objetivo es garantizar que las viviendas que operan como alojamientos turísticos cumplan con la normativa vigente y cuenten con las licencias correspondientes, evitando así el crecimiento del sector fuera del marco legal.

En Logroño, el Ayuntamiento aprobó **en 2021 una reforma urbanística que introdujo limitaciones específicas para la ubicación de las VUT dentro de los edificios.** Aunque esta normativa no tiene carácter retroactivo, establece que **las VUT solo pueden ubicarse en plantas bajas, primeras plantas o entreplantas**, con el fin de proteger la convivencia vecinal y mitigar el impacto negativo en la calidad de vida de los residentes. Se permite una excepción para los edificios independientes que no compartan espacios comunes con otras viviendas residenciales, donde las VUT pueden operar sin restricciones de planta. Esta excepción ofrece mayor flexibilidad en áreas donde no se vea comprometida la convivencia vecinal.

3.2.16. Comunidad Valenciana

La Comunidad Valenciana se posiciona como una de las regiones con mayor número de Viviendas de Uso Turístico (VUT) en España. A cierre de febrero de 2024, **la comunidad contaba con 59.413 VUT, situándose como la segunda autonomía con mayor volumen de este tipo de alojamientos, representando un 1,81 % del total de viviendas censadas en la región.** El Gobierno de la Comunidad Valenciana ha desarrollado una normativa autonómica que unifica la legislación existente en materia de VUT. Esta nueva ley tiene como objetivo evitar la especulación con la venta de viviendas turísticas y proporcionar un marco más claro y coherente para la gestión de estos alojamientos. Uno de los puntos más relevantes de esta normativa es que vincula la concesión de licencias al titular del inmueble, de modo que si la vivienda es transmitida a terceros, la autorización decaerá y deberá solicitarse nuevamente. Esta medida pretende frenar la conversión masiva de viviendas residenciales en alojamientos turísticos y evitar el uso de las licencias como elemento especula-

tivo en la compraventa de inmuebles.

En mayo de 2024, el Ayuntamiento de Valencia aprobó una suspensión temporal de licencias para los apartamentos turísticos ubicados en comunidades de propietarios y bajos comerciales, medida que inicialmente se aplicó al centro histórico y que ahora se extiende a casi toda la ciudad. Esta moratoria estará vigente por un periodo de un año, durante el cual no se otorgarán nuevas licencias para la apertura de viviendas de uso turístico en estas áreas. **Por otro lado, cabe destacar que la provincia de Alicante concentra el mayor número de apartamentos turísticos de la Comunidad Valenciana, con un total de 19.039 VUT registradas hasta marzo de 2024, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).** Este volumen convierte a Alicante en la segunda provincia con más VUT en toda España, solo por detrás de Las Palmas, que contabiliza aproximadamente 26.000 viviendas de este tipo.

3.2.17. País Vasco

Las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en el País Vasco están reguladas por la Ley autonómica de Turismo de 2016, la cual establece una serie de normas de seguridad y limita el número máximo de plazas por metro cuadrado. Esta legislación representó un primer paso hacia la ordenación del sector de las VUT, como respuesta al crecimiento del turismo en las principales ciudades de la región. **En 2018, la normativa impulsó la creación de un registro obligatorio para todas las VUT**, lo que ha permitido a las autoridades llevar un control más estricto sobre estos alojamientos.

En San Sebastián, el incremento de las VUT ha generado preocupaciones entre los residentes locales debido a la saturación turística en algunas zonas, en especial en el casco antiguo y las áreas cercanas a la playa. **En 2023, el Ayuntamiento de San Sebastián adoptó una suspensión temporal en la concesión de licencias para nuevas VUT.** Inicialmente prevista como una medida temporal, **la suspensión de licencias ha sido prorrogada hasta 2026** debido a la persistencia de los problemas y a la necesidad de una evaluación más profunda del impacto de las VUT en la ciu-

dad. Esta pausa ha permitido al Ayuntamiento analizar los efectos de las VUT tanto en la economía local como en el mercado de la vivienda, además de contemplar la implementación de nuevas restricciones o regulaciones a largo plazo que aseguren un equilibrio entre el desarrollo turístico y la protección de los derechos de los residentes.

En **Bilbao**, la expansión de las VUT ha sido más controlada desde el principio. **Hace dos años, el Ayuntamiento estableció que las VUT solo podrían operar en la primera planta de los edificios**, una medida destinada a minimizar el impacto sobre los residentes que viven en las plantas superiores y a garantizar una convivencia más armónica en los edificios residenciales. Esta normativa surgió de la creciente preocupación de los vecinos respecto a la convivencia con los turistas, que en algunos casos se ha visto afectada por las diferencias de horarios, ruidos y el uso intensivo de los espacios comunes.

3.3. Actualización Consejo Ministros con fecha 16 de Octubre de 2024

El Real Decreto sobre el Registro de Alquileres de Corta Duración anunciado por el Gobierno de España tiene como objetivo principal la creación de un sistema nacional que regule y supervise los alquileres de corta duración, especialmente aquellos que se comercializan a través de plataformas digitales. Esta normativa tiene implicaciones directas sobre las **Viviendas de Uso Turístico (VUT)** y busca responder a la creciente preocupación sobre el impacto de estos alojamientos en el mercado inmobiliario, la convivencia vecinal y la sostenibilidad urbana.

El objetivo principal del decreto es mitigar el **impacto negativo** que los **alquileres de corta duración** generan en el mercado de la vivienda, promoviendo un **mayor control y transparencia** en el sector. La medida busca, además, **liberar parte del parque de viviendas** destinadas al turismo para desti-

narlas al **alquiler residencial a largo plazo**, lo que contribuirá a aliviar la creciente **crisis de acceso a la vivienda** en muchas ciudades. Asimismo, se pretende mejorar la **información disponible** sobre el sector para que las **administraciones públicas** puedan diseñar y aplicar políticas que gestionen de manera más eficiente el fenómeno de los alquileres turísticos, garantizando así un equilibrio entre el desarrollo turístico y las necesidades de los residentes locales.

A continuación, se resumen los puntos clave:

1. Registro único de arrendamientos:

- Se establece la obligatoriedad de obtener un **número de registro único** para todas las unidades que se destinen al alquiler de corta duración. Este número será necesario para que cualquier propiedad pueda ser ofrecida en plataformas digitales de alquiler.
- El registro será gestionado a través del **Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles** y su obtención será un requisito previo indispensable para la comercialización de la vivienda en plataformas de alquiler.

2. Ventanilla Única Digital de Arrendamientos:

- Este sistema digital permitirá la gestión centralizada de la información sobre alquileres de corta duración. A través de esta plataforma, las autoridades podrán obtener información sobre las viviendas registradas, los arrendadores, y el uso que se está haciendo de las propiedades.
- Las plataformas digitales de alquiler estarán obligadas a colaborar con este sistema, realizando verificaciones periódicas sobre la validez de los números de registro y eliminando los anuncios que no cumplan con los requisitos legales.

3. Condiciones para la obtención del número de registro:

- Los propietarios deberán presentar la documentación pertinente para obtener el número de registro, la cual incluirá información sobre la propiedad, su uso previsto (turístico o no), y las autorizaciones correspondientes según la

normativa local.

- El número de registro tendrá una **validez de 12 meses y deberá ser renovado anualmente** mediante la presentación de una lista de los contratos de alquiler suscritos durante ese periodo.

4. Control y sanciones:

- El sistema de registro permitirá a las administraciones ejercer un mayor control sobre los arrendamientos de corta duración, facilitando la inspección y la lucha contra el fraude. Las viviendas que no cumplan con los requisitos, o que no renueven su registro, serán retiradas de las plataformas.
- Las plataformas tendrán la obligación de eliminar los anuncios de viviendas que no tengan un número de registro válido o cuya autorización haya sido suspendida.

5. Compatibilidad con las normativas autonómicas y locales:

- Aunque el sistema de registro es de carácter estatal, las comunidades autónomas y los ayuntamientos tendrán competencias para continuar aplicando sus normativas locales en materia de alquileres turísticos, siempre que estas no dupliquen el procedimiento de registro nacional.

En el contexto de Alicante, este Real Decreto puede ser una herramienta clave para **ordenar el mercado** de las VUT, especialmente en áreas saturadas donde el acceso a la vivienda se ha visto afectado. El Ayuntamiento podrá hacer uso del sistema de registro para obtener información detallada sobre las VUT que operan en la ciudad y ejercer un mayor control sobre su uso. Además, las plataformas digitales deberán colaborar de manera más activa, lo que permitirá una **mayor transparencia** y la detección rápida de viviendas que operan fuera del marco legal. Asimismo, este decreto será útil para la aplicación de las normativas locales de Alicante, que podrán continuar regulando aspectos como las **licencias y las autorizaciones** necesarias para operar una VUT, asegurando que las propiedades destinadas al alquiler turístico cumplan con los requisitos establecidos.

4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA TURÍSTICA EN ALICANTE

El análisis de la demanda turística en Alicante es un componente crucial para evaluar el impacto y la sostenibilidad de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en la ciudad. Este apartado busca no solo entender el volumen y las características del flujo turístico hacia Alicante, sino también cómo estos patrones influyen directamente en la oferta y la regulación de las VUT, que han crecido de forma notable en los últimos años. Alicante ha visto una evolución constante en la llegada de turistas gracias a factores como su clima favorable, patrimonio cultural y natural, y la calidad de sus servicios turísticos. Sin embargo, **el crecimiento del turismo ha traído consigo una serie de desafíos, entre los que destaca la creciente presión sobre el mercado inmobiliario local y la proliferación de las VUT en barrios residenciales, lo que puede generar tensiones entre turistas y residentes.**

Este análisis se enfocará en identificar y segmentar los diferentes mercados emisores de turistas, el grado de estacionalidad de las visitas, y las motivaciones y características de los visitantes que eligen Alicante como destino. A partir de estos datos, se podrá establecer una correlación directa entre la demanda turística y el aumento de las VUT, especialmente en zonas de alta presión turística. Al mismo tiempo, **se llevará a cabo una comparativa con otras ciudades turísticas de España para evaluar cómo el crecimiento del turismo y las VUT en Alicante se posiciona en relación con destinos similares.** Esto proporcionará un marco de referencia para entender si la evolución en Alicante sigue tendencias nacionales o si presenta características particulares que exigen regulaciones más específicas.

Entender la demanda turística es clave para prever el impacto a corto y largo plazo que las VUT tienen sobre el tejido urbano y económico de la ciudad. A medida que aumenta el número de turistas, también lo hace la presión sobre los recursos locales y la disponibilidad de viviendas tradicionales, lo que puede derivar en un aumento de los precios y una transformación de los barrios hacia modelos de uso más enfocados en el turismo que en la residencia habitual. Este análisis permitirá, por tanto, detectar oportunidades de crecimiento equilibrado y proponer estrategias de regulación y gestión de las VUT que favorezcan un turismo sostenible, sin comprometer la calidad de vida de los residentes locales.

4.1. Dimensión turística actual de Alicante

La ciudad de Alicante, con una **población actual de 349.282 habitantes** según el Padrón Municipal de Habitantes de 2023, es un destino turístico consolidado a nivel nacional e internacional. La afluencia de turistas a la ciudad ha tenido un impacto considerable en su estructura urbana y en el mercado de viviendas de uso turístico (VUT). Un indicador clave que refleja la magnitud de la actividad turística es la ratio turistas/población, que en la actualidad se sitúa en 2,38. Esto significa que, por cada residente, Alicante recibe a más de dos turistas, lo que subraya el importante peso del turismo en la vida diaria de la ciudad. La relación entre el número de turistas y la población residente es un factor determinante a la hora de planificar políticas urbanísticas y de alojamiento que garanticen un equilibrio sostenible entre la actividad turística y la calidad de vida de los residentes, permitiendo un desarrollo armonioso de la ciudad.

Alicante ha recibido en el año 2023 un total de 833.425 turistas, según los datos proporcionados por la Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH). Este volumen refleja la continua relevancia de la ciudad como un destino

turístico clave tanto para turistas nacionales como internacionales. **En cuanto a la procedencia de los visitantes, la distribución es bastante equitativa: 47,28% de los turistas provienen de diversas regiones de España, mientras que el 52,72% restante corresponde a turistas internacionales.** Esta proporción demuestra la capacidad de Alicante para atraer un amplio espectro de visitantes, consolidándose como un destino atractivo tanto para el turismo de proximidad como para aquellos que viajan desde el extranjero.

Si bien Alicante es un destino que experimenta una cierta estacionalidad, con una reducción notable en el número de turistas durante los meses de invierno, la temporada alta es considerablemente larga. En comparación con otros destinos turísticos, donde la afluencia de visitantes se concentra en un período más corto, Alicante disfruta de un flujo turístico elevado que abarca desde marzo hasta septiembre. Este factor es clave para el desarrollo sostenible del sector turístico, ya que permite una mayor estabilidad económica para los negocios locales y los servicios asociados al turismo. Además, una temporada alta prolongada contribuye a mitigar los efectos negativos de la estacionalidad, permitiendo que la infraestructura turística se utilice de manera más eficiente a lo largo del año.

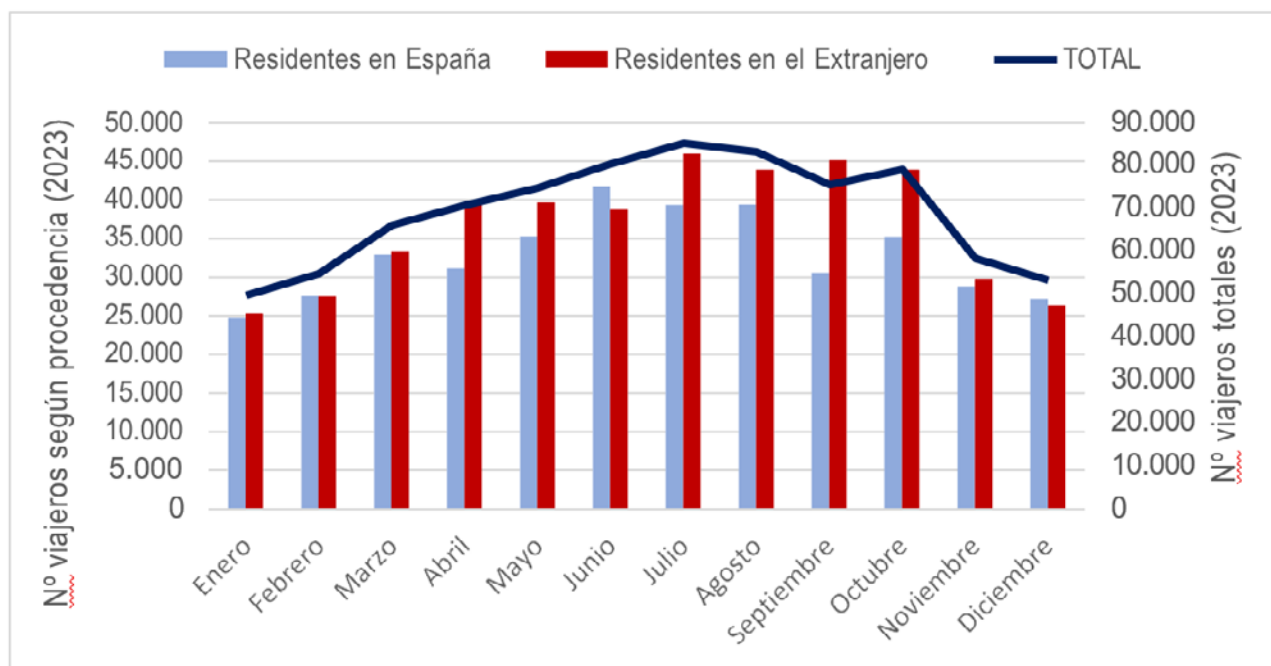


Gráfico 1: Evolución del número de turistas de Alicante según mes y procedencia (EOH).

Por otro lado, también destaca que, salvo en el mes de diciembre y junio, durante el resto del año la cifra de turistas extranjeros supera a la de los turistas residentes en España. De hecho, en este caso, la temporada alta para los turistas extranjeros se extiende hasta octubre, y solamente disminuye de forma notoria en los meses de noviembre, diciembre y enero.

Respecto al alojamiento en Alicante, en la si-

guiente tabla podemos ver el número de alojamientos y de plazas disponibles según el Instituto Valenciano de Estadística (IVE). **Las viviendas de uso turístico suponen un número bastante elevado de alojamientos respecto a las demás tipologías, pues supone un total del 96,15% del total de alojamientos y un 68,42% del total de plazas de alojamiento disponibles.** Por lo tanto, podemos afirmar que tienen un peso especialmente relevante en la ciudad de Alicante.

Tipo de alojamiento	Nº alojamientos	% alojamientos	Plazas*	% plazas
Hoteles	48	1,13 %	7.164	25,84 %
Hostales	21	0,49 %	675	2,43 %
Pensiones	25	0,59 %	918	3,31 %
Viviendas turísticas	4.088	96,05 %	18.971	68,42 %
Bloques de viviendas turísticas	74	1,74 %	-	-

Tabla 1: Número y distribución de los alojamientos de Alicante.

Fuente: Alicante Turismo y Turisme Comunitat Valenciana. *Datos de plazas relativos a 2022 (IVE)

Al igual que sucede con la llegada de turistas, la oferta de viviendas de uso turístico también tiene cierto carácter estacional, pues no todas están disponibles durante todo el año. En el gráfico siguiente podemos ver la evolución del mercado de VUT a lo largo de los últimos tres años, teniendo en cuenta los anuncios que

se publican en AirBNB y Vrbo. **La tendencia general es ascendente, y este último verano ha sido el que más anuncios publicados se listaban en las plataformas (en torno a 4.300), no obstante, en los meses de invierno la oferta baja significativamente.**

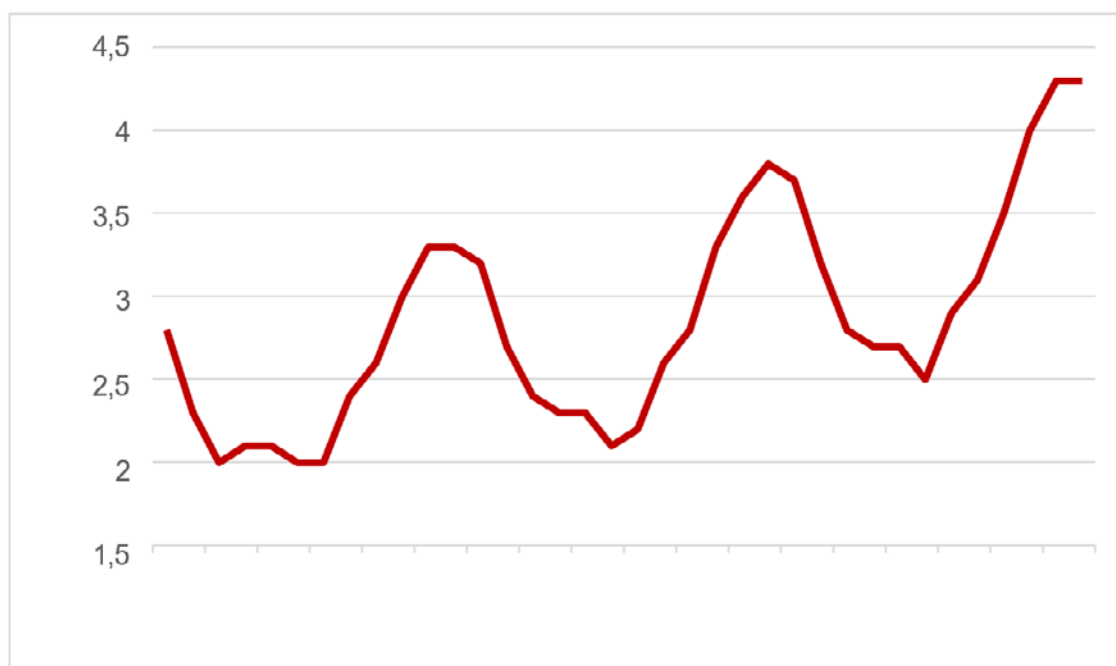


Gráfico 2: Evolución del número de viviendas de uso turístico anunciadas. Fuente: AirDNA.

En todo caso, desde noviembre de 2021, que corresponde al punto más bajo del gráfico, hasta el pasado mes de julio, **la oferta de viviendas de uso turístico en la ciudad de Alicante en AirBNB y Vrbo ha crecido en torno a un 115%.**

Asimismo, respecto al gasto según las principales características de viaje, se analizarán los datos de la Encuesta de turismo de residentes, para conocer los datos relativos al gasto que realizan los turistas nacionales, y de Egatur, para el caso de los turistas internacionales.

En ambos casos los datos obtenidos hacen referencia a la comunidad autónoma, es decir, la Comunidad Valenciana. Por lo tanto, en el año 2023, **el gasto medio por persona que realizaron los turistas nacionales se estableció en una media de 244,38 euros, siendo el más alto de los últimos nueve años.** No obstante, esta cifra varía según el tipo de alojamiento que hayan escogido para sus vacaciones en la Comunidad Valenciana, tal y como se observa en la tabla siguiente:

Tipo de alojamiento	Gasto total	Gasto medio por persona	Gasto medio diario por persona
Hotelero	1.636.104,19	394,53	114,65
Vivienda en alquiler	1.034.154,81	457,68	76,04
Camping	142.133,07	280,08	62,15
Casa rural	40.081,14	227,91	86,39
Total	4.515.613,75	244,38	54,09

Tabla 2: Distribución del gasto que realizaron los turistas nacionales en la Comunidad Valenciana según el tipo de alojamiento. Fuente: Encuesta de turismo de residentes (INE).

Como vemos, **si bien el gasto medio por persona en el caso de la modalidad de alojamiento de viviendas en alquiler es más elevado, el gasto total y el gasto medio diario por persona es más elevado en el caso de los alojamientos hoteleros.** No obstante, con respecto a la evolución de los últimos años, en el siguiente gráfico podemos obser-

var la evolución del gasto total, en la que en general ha seguido una tendencia ascendente, recuperándose rápidamente del bajón que se ha producido durante los años en los que el turismo se ha visto afectado por la pandemia, e incluso superando las cifras previas a la misma.

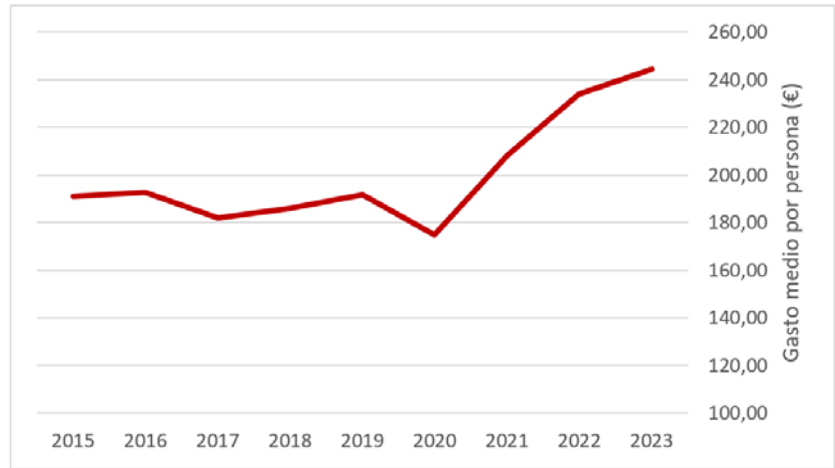
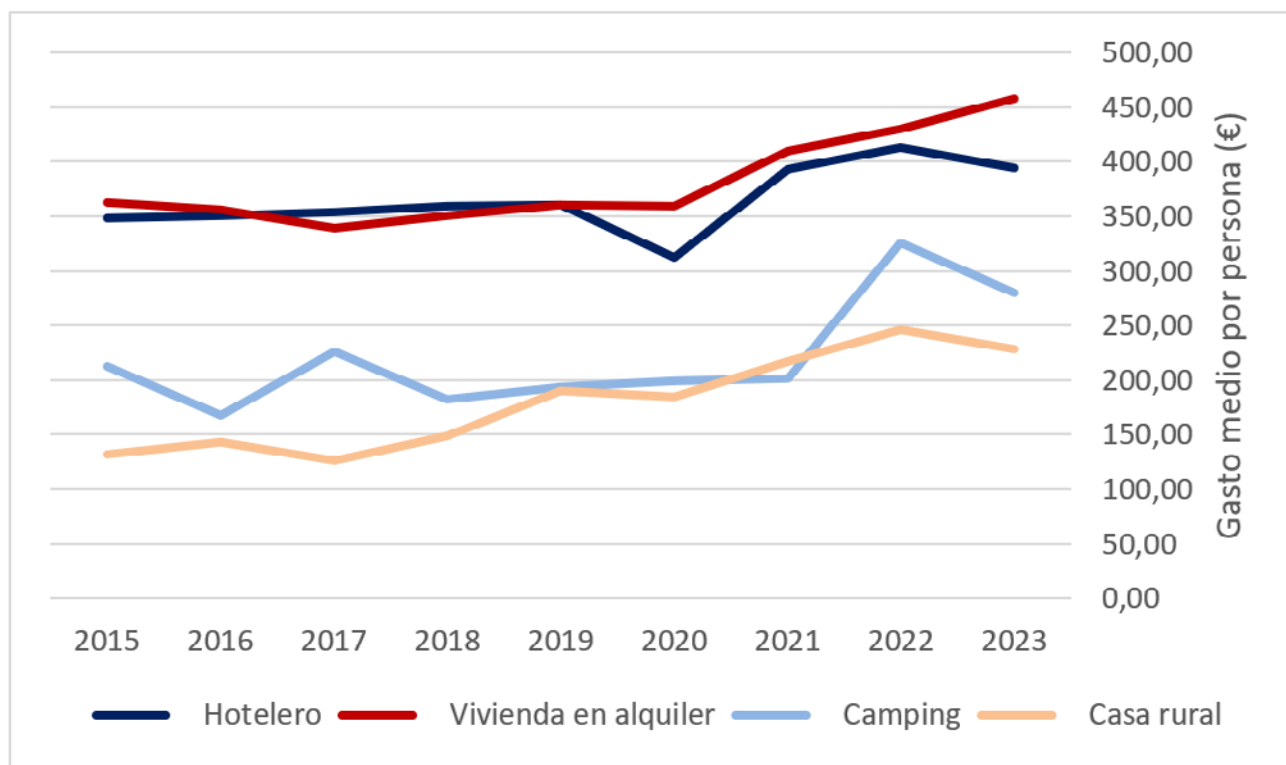


Gráfico 3: Evolución del gasto medio por persona total de los turistas de procedencia nacional desde 2015 hasta 2023. Fuente: Encuesta de turismo de residentes (INE).

En este caso, si desglosamos el resultado en las diferentes modalidades de alojamiento que se recogen en la Encuesta de turismo de residentes, observamos una tendencia al alza bastante similar la total. Si bien, **con anterioridad a la pandemia las cifras relativas a**

las modalidades de alojamiento hotelero y de vivienda eran bastante parejas, tras ella ambas líneas comienzan a disiparse más, siendo las viviendas en alquiler las que superan a los alojamientos hoteleros respecto al gasto medio por persona.



*Gráfico 4: Evolución del gasto medio por persona según el tipo de alojamiento escogido por los turistas de origen nacional desde 2015 hasta 2023.
Fuente: Encuesta de turismo de residentes (INE).*

Por otro lado, si analizamos estos mismos datos desde la perspectiva del gasto medio diario por persona, el resultado difiere en cierta medida, pues **el tipo de alojamiento hotelero lidera en este caso, siendo el único que supera los 100 euros de media desde el año 2021.**

Asimismo, las viviendas en alquiler se sitúan entre las casas rurales y el camping. En todo caso, todas las modalidades muestran una tendencia positiva a lo largo de los últimos años y se han recuperado de la pandemia, también superando las cifras previas.

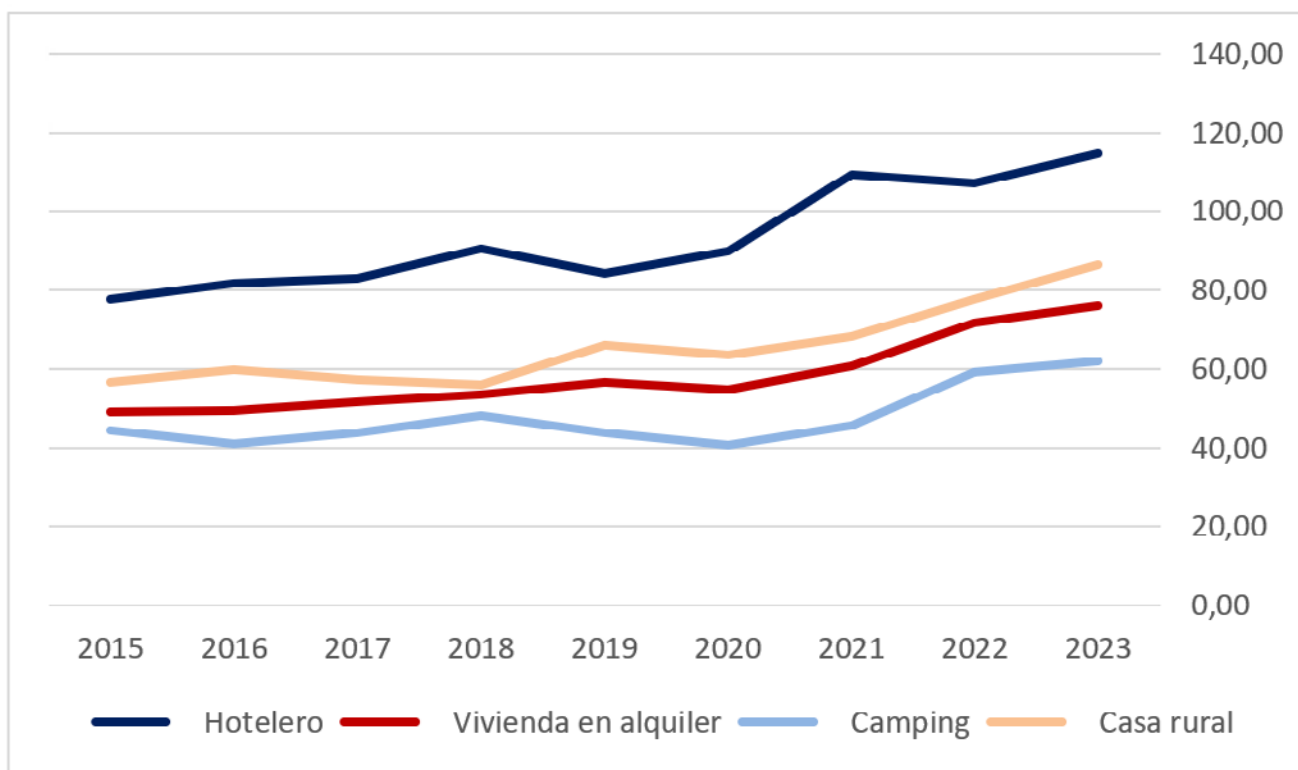


Gráfico 5: Evolución del gasto medio diario por persona de los turistas de origen nacional según el tipo de alojamiento escogido desde 2015 a 2023.
Fuente: Encuesta de turismo de residentes (INE).

Respecto al gasto que realizan los turistas internacionales, en el año 2023 han realizado un gasto medio por persona de 1.195 euros y un gasto medio diario por persona de 127 euros. En ambos casos, la evolución reciente también es positiva y, además, la duración media de los viajes ha disminuido levemente, lo que indica que han realizado más gasto en menos tiempo.

Estos datos económicos nos indican que el tu-

rismo en la Comunidad Valenciana y, por consiguiente, la ciudad de Alicante cuenta con un motor económico muy relevante, que en los últimos años ha estado en continuo crecimiento, siendo ello prueba del dinamismo del sector turístico. No obstante, es cierto que las viviendas turísticas están cada vez alcanzando un mayor protagonismo en el sector, superando en algunas variables a los alojamientos hoteleros, sobre todo tras la pandemia.

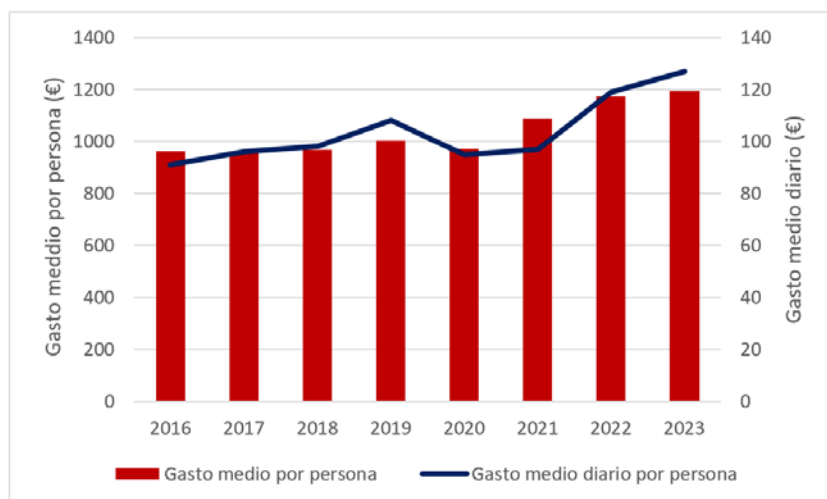


Gráfico 6: Evolución de gasto medio por persona y del gasto medio diario por persona de los turistas internacionales en la Comunidad Valenciana.
Fuente: Egatur (INE).

4.2. Comparativa con otras ciudades

A cierre de **febrero de 2024**, **España** contaba con un total de **351.389 Viviendas de Uso Turístico (VUT)** registradas, lo que representa el 1,3 % del total de viviendas del país, según datos publicados por el **Instituto Nacional de Estadística (INE)**. Estas cifras reflejan un notable crecimiento en el sector de alquiler turístico, con un aumento del 15 % respecto al año anterior. En términos absolutos, esto equivale a **46.253 VUT** más registradas en tan solo un año.

Además de este crecimiento en número de viviendas, la **capacidad total** de las VUT en España también ha experimentado un incremento significativo, alcanzando **1,75 millones de plazas disponibles**, lo que supone un crecimiento del **13,3 %** en comparación con 2023. En cuanto a la **capacidad media**, la mayoría de estas viviendas ofrecen alrededor de **cinco plazas por unidad**, lo que refleja una tendencia hacia el alojamiento familiar o de grupos pequeños, característica predominante en la oferta de este tipo de alojamientos.

Las **comunidades autónomas** más orientadas al turismo son las que concentran la mayor cantidad de **VUT**. Las regiones de la **costa mediterránea**, en particular, se destacan en el **mapa de calor** elaborado por el INE. **Andalucía** lidera la clasificación, con un total de **82.454 VUT**, seguida por la **Comunidad Valenciana**, que alberga **59.413** viviendas de este tipo. **Cataluña**, con **52.598 VUT**, y **Canarias**, con **46.784**, completan los primeros lugares del ranking.

Otras comunidades también registran cifras significativas, como **Baleares, Madrid y Galicia**, cada una con más de **17.000 VUT**. Estas regiones representan importantes destinos turísticos a nivel nacional e internacional, y el crecimiento de las VUT en estas áreas está estrechamente ligado a la demanda del mercado turístico. En contraste, comunidades con menor afluencia turística, como **La Rioja, Extremadura y Aragón**, presentan una menor presencia de VUT, lo que se refleja en la menor presión sobre sus mercados residenciales.

Este apartado tiene como objetivo no solo destacar las cifras, sino también realizar una **comparativa** entre las principales ciudades turísticas de España en cuanto a la **gestión** de la presencia y el impacto de las VUT. En las regiones donde el turismo es uno de los principales motores económicos, las autoridades han tenido que implementar **normativas específicas** para controlar el crecimiento de las VUT, con el fin de evitar problemas de **saturación turística, especulación inmobiliaria y desplazamiento de residentes**. Ciudades como **Barcelona, Madrid, Valencia y Sevilla** han adoptado diversas medidas que van desde la **limitación de licencias** hasta la creación de **registros obligatorios y el endurecimiento de sanciones** para combatir el alquiler ilegal de viviendas turísticas.

Este análisis comparativo es crucial para entender cómo diferentes ciudades están enfrentando los desafíos asociados al crecimiento de las **VUT** y cómo logran equilibrar el desarrollo del turismo con la **protección de los derechos de los residentes y el acceso a la vivienda**.

4.2.1. Donostia / San Sebastián

En el caso de Donostia, en el año 2023 se han recibido un total de **917.302 turistas** según la EOH que, si bien es una cifra próxima al caso de Alicante, si realizamos una comparación entre ambas ciudades el reparto es más desequilibrado, pues el **40,96% son residentes en España y el 59,04% restante son turistas extranjeros**.

De hecho, en el gráfico podemos observar una tendencia llamativa: en los meses de invierno los turistas nacionales superan a los turistas extranjeros, pero desde abril hasta octubre esta tendencia se invierte, incluso en

algunos meses se llega a duplicar el número de turistas nacionales. Además, teniendo en cuenta que la población actual de la ciudad, según el Padrón Municipal de Habitantes es de 188.743 habitantes, **actualmente la ratio turistas/población se sitúa en 4,86**.

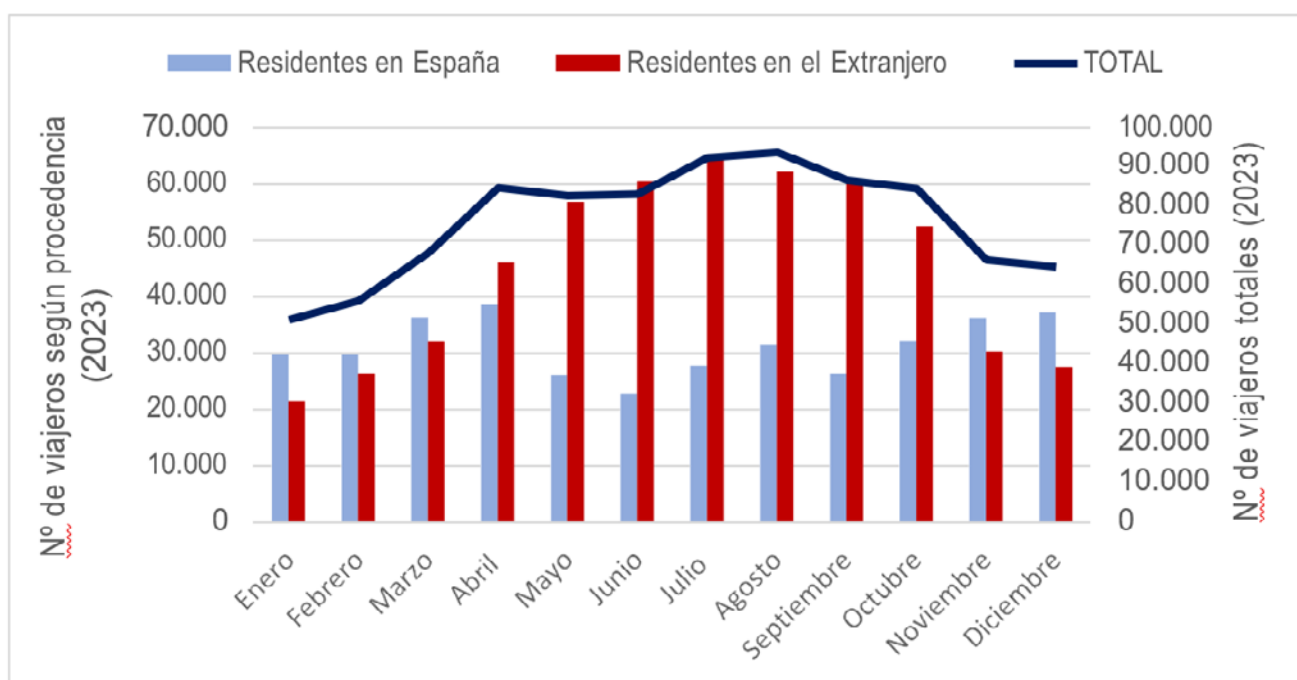


Gráfico 7: Evolución del número de turistas de Donostia según mes y procedencia (EOH).

Como se puede observar en la siguiente tabla, **el peso de las viviendas de uso turístico con respecto al resto de los alojamientos también es especialmente relevante, pues suponen un total del 79,26 % del total de alojamientos y un 40,52 % del total de plazas disponibles**. No obstante, en este caso las plazas correspondientes a los establecimientos hoteleros suponen más de la mitad de las plazas disponibles, por lo que, en cierta medida, el reparto entre distintos tipos de establecimientos es más equilibrado que en el caso de Alicante.

Tipo de alojamiento	Nº alojamientos	% alojamientos	Plazas*	% plazas
Albergue	12	0,75 %	-	-
Apartamento turístico	14	0,88 %	1.531	10,51 %
Campings	3	0,19 %	-	-
Casa rural	7	0,44 %	-	-
Establecimientos hoteleros	180	11,13 %	8.663	59,48 %
Vivienda para uso turístico	1.261	79,26%	5.901	40,52 %

Tabla 3: Número y distribución de los alojamientos turísticos de Donostia.
Fuente: REATE, INE y ReviTUR.

Respecto a la oferta de viviendas de uso turístico en las plataformas AirBNB y Vrbo, según los datos de AirDNA, muestra una tendencia algo descendiente (gráfico 4). Aunque la oferta varía mucho según la época del año, pues también es estacional, el pico más alto del gráfico corresponde al mes de julio de 2022, con

1.900 anuncios activos publicados en dichas plataformas, mientras que el mes más reciente con datos disponibles, agosto de 2024, se contabilizaron 1,700 anuncios, lo que supone una bajada de aproximadamente un 10 %.

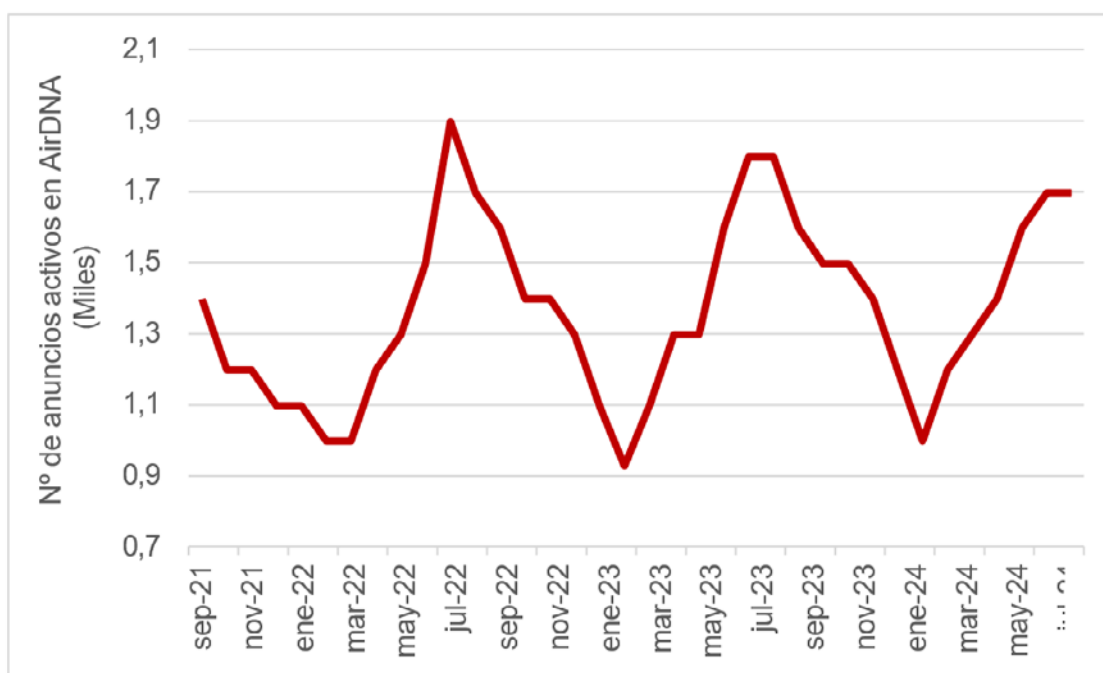


Gráfico 8: Evolución del número de viviendas de uso turístico anunciadas.
Fuente: AirDNA

4.2.2.Córdoba

Córdoba, por su parte, ha recibido en el año 2023 un total de **923.263 turistas** según la Encuesta de Ocupación Hotelera. En este caso, la distribución se da de la siguiente manera: **el 56,72 % corresponden a turistas residentes en España y el 43,27 % a turistas extranjeros**. Además, destaca que en la mayoría de los meses del pasado año han sido los residentes españoles los mayoritarios, salvo en el mes de octubre.

Destaca también que los meses de verano no son los que más turistas reciben, sino que esta circunstancia se da sobre todo en los meses de primavera y otoño. En invierno, los turistas extranjeros son mayoría. De esta forma, si tenemos en cuenta que la población total de Córdoba en el año 2023 según el Padrón Municipal de Habitantes, **la ratio entre turistas/habitantes se ha situado en 2,85 turistas por habitante**.

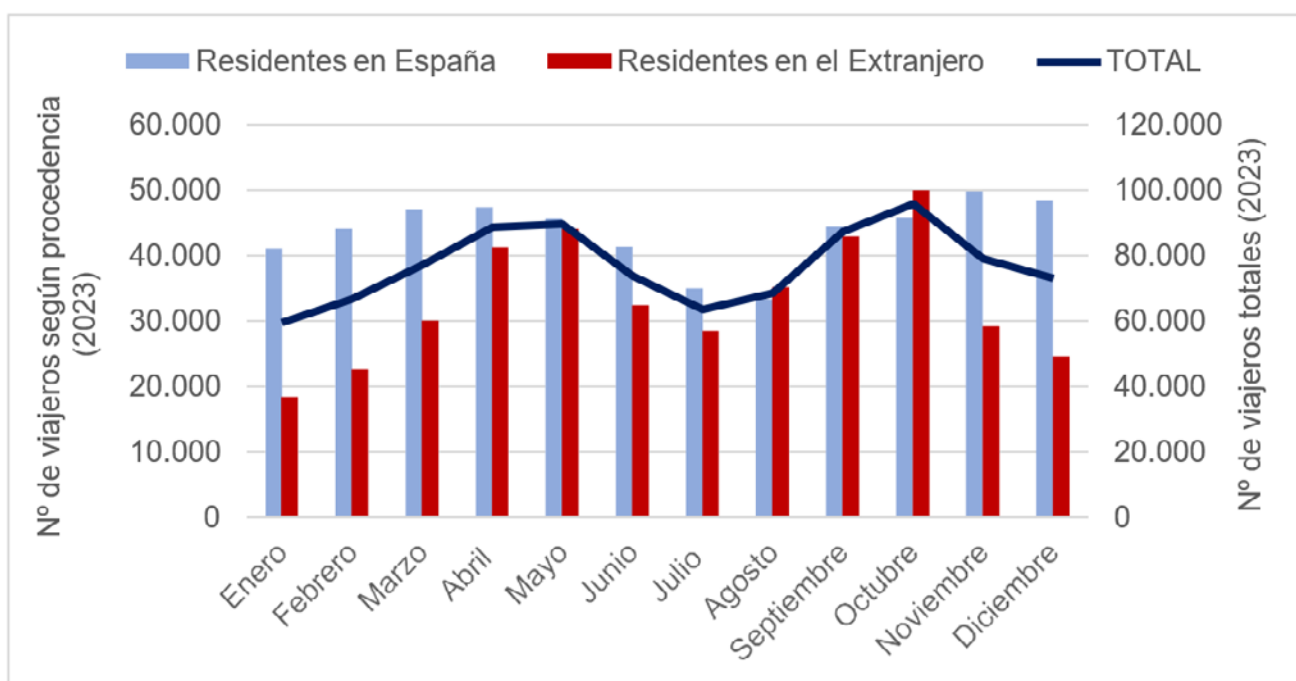


Gráfico 9: Evolución del número de turistas de Córdoba según mes y procedencia (EOH).

Respecto al alojamiento disponible actualmente en la ciudad, la situación es muy similar a la de Alicante. Las viviendas de uso turístico tienen un peso mayoritario tanto en números absolutos como relativos. De esta forma, **las viviendas de uso turístico suponen el 92,02 % respecto al número de alojamientos disponible y un 59,74 % respecto al total de plazas ofertadas en la ciudad**.

Tipo de alojamiento	Nº alojamientos	% alojamientos	Plazas*	% plazas
Apartamento turístico	50	1,53 %	1.270	4,96 %
Camping	1	0,03 %	280	1,09 %
Casa rural	16	0,49 %	178	0,70 %
Albergue	2	0,06 %	166	0,65 %
Hostal	20	0,61 %	594	2,32 %
Hotel	65	1,99 %	6.496	25,39 %
Pensión	28	0,86 %	719	2,81 %
Vivienda de uso turístico	2.999	92,02 %	15.285	59,74 %
Vivienda turística de alojamiento rural	78	2,39 %	597	2,33 %

Tabla 4: Número de alojamientos turísticos de Córdoba.
Fuente: Registro de Turismo de la Junta de Andalucía.

Además, en los últimos tres años el crecimiento ha sido exponencial, tal y como se puede ver en el gráfico 6. Además, también destaca que en este caso no se trata de un mercado tan estacional como los anteriores, en el que la tendencia era bajar notablemente en los meses de invierno. **En el punto más bajo, septiembre de 2021, había aproxima-**

damente 1.100 VUT publicadas, mientras que, en el punto más alto, correspondiente a mayo y junio de 2024, ambos con 2.300 anuncios publicados. Esto supone una subida del 110 % aproximadamente, aunque si tenemos en cuenta los datos del último mes con datos registrados, agosto de 2024, la subida es del 72,73 %.

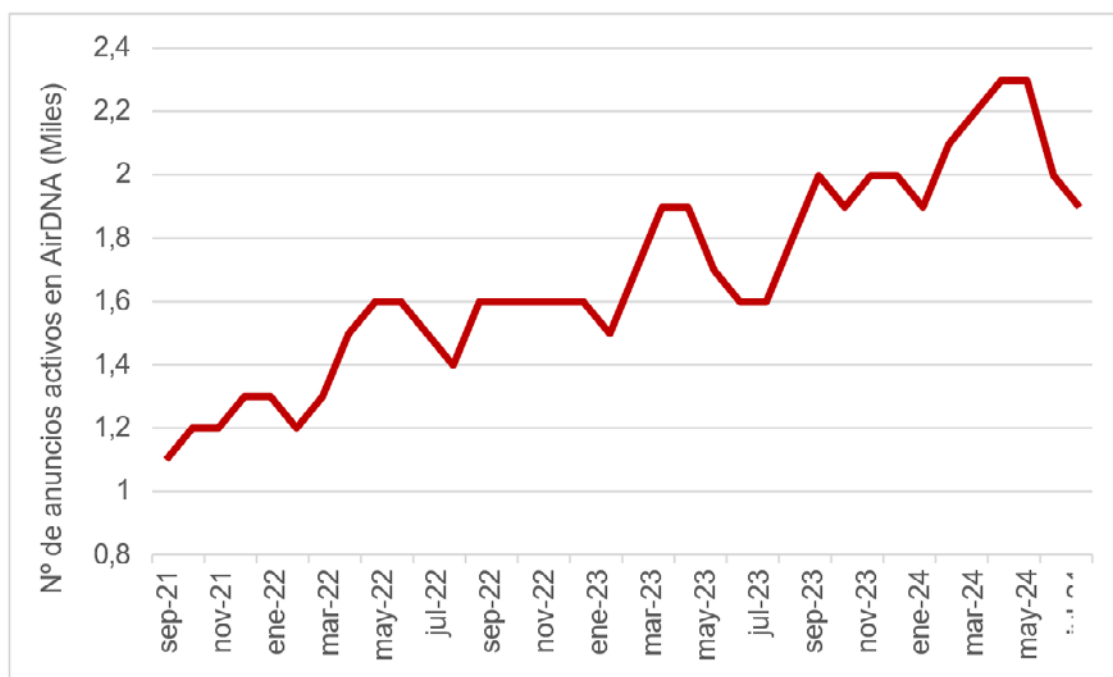


Gráfico 10: Evolución del número de viviendas de uso turístico anunciadas.
Fuente: AirDNA.

4.2.3. Santiago de Compostela

En el caso de Santiago de Compostela, ciudad en la que también se han empezado a tomar medidas con respecto a la situación de las viviendas de uso turístico, en el año 2023 contaba con una población total de 98.687 habitantes, según el Padrón Municipal de Habitantes. Por otro lado, en el año 2023 se registraron un total de **928.422 turistas**, de los cuales **el 52,96% corresponden a turistas residentes en España y el 47,03% a residentes extranjeros**, por lo que la distribución es bastante igualitaria. Además, se trata de un turismo bastante estacional, de hecho, es en los me-

ses de invierno cuando los turistas extranjeros son mayoritarios, así como los meses centrales del verano. En este sentido, **la ratio turistas/población se situó en 9,40 turistas por habitante**.

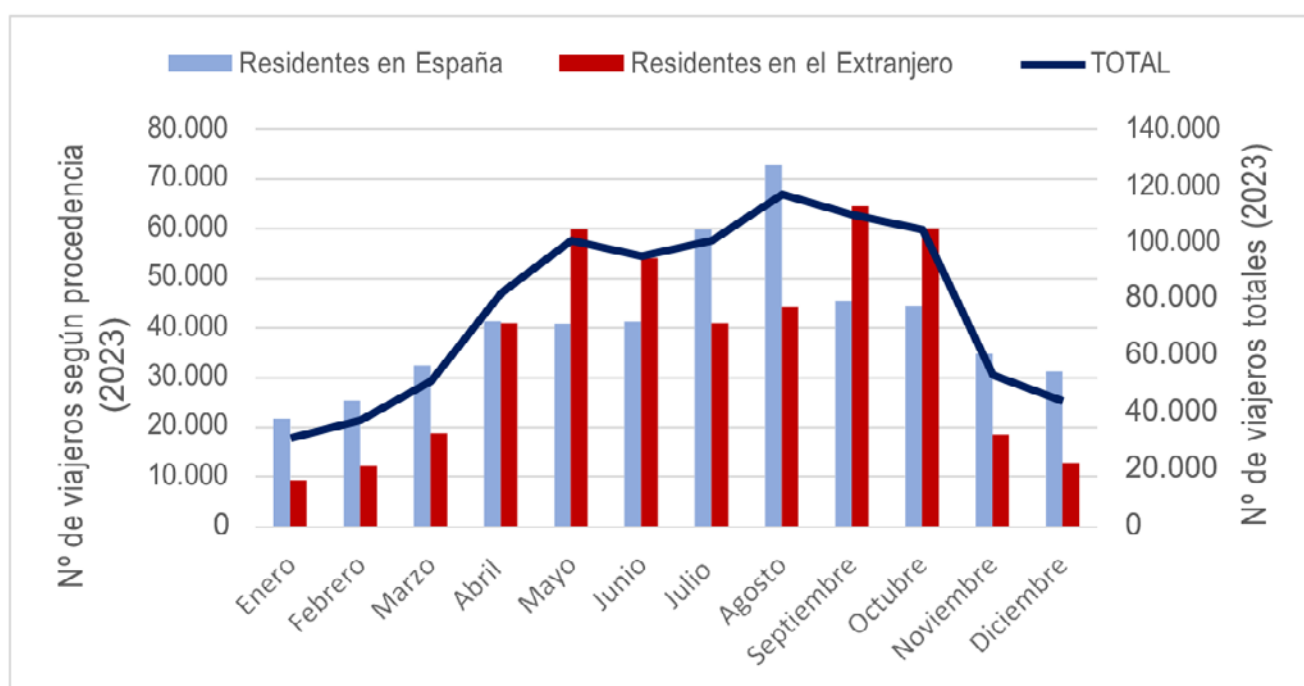


Gráfico 11: Evolución del número de turistas de Santiago de Compostela según mes y procedencia (EOH).

Según los datos del Registro de Alojamientos Turísticos de Turismo de Galicia, **actualmente en Santiago de Compostela el 25,56 % de las plazas de alojamiento turístico corresponden a plazas en viviendas de uso turístico, mientras que las plazas en hoteles suponen el 34,13 %**.

Tipo de alojamiento	Nº alojamientos	% alojamientos	Plazas*	% plazas
Hoteles	69	6,30 %	5.736	34,13 %
Apartamentos	16	1,46 %	317	1,89 %
Albergues	33	3,01 %	1.832	10,90 %
Pensiones	133	12,15 %	2.513	14,95 %
Campings	4	0,37 %	2.000	11,90 %
Viviendas turísticas	3	0,27 %	19	0,11 %
Viviendas de uso turístico	829	75,71%	4.295	25,56 %
Turismo rural	8	0,73 %	92	0,55 %

Tabla 5: Número de alojamientos turísticos de Santiago de Compostela.
Fuente: REAT.

En cuanto a la evolución en la oferta de viviendas de uso turístico, la evolución también es ascendente, pero de forma bastante leve. Además, el mercado en este caso es muy estacional, pues el número de anuncios disponibles se reduce incluso a más de la mitad en los meses de invierno respecto a los meses de verano (gráfico 12).

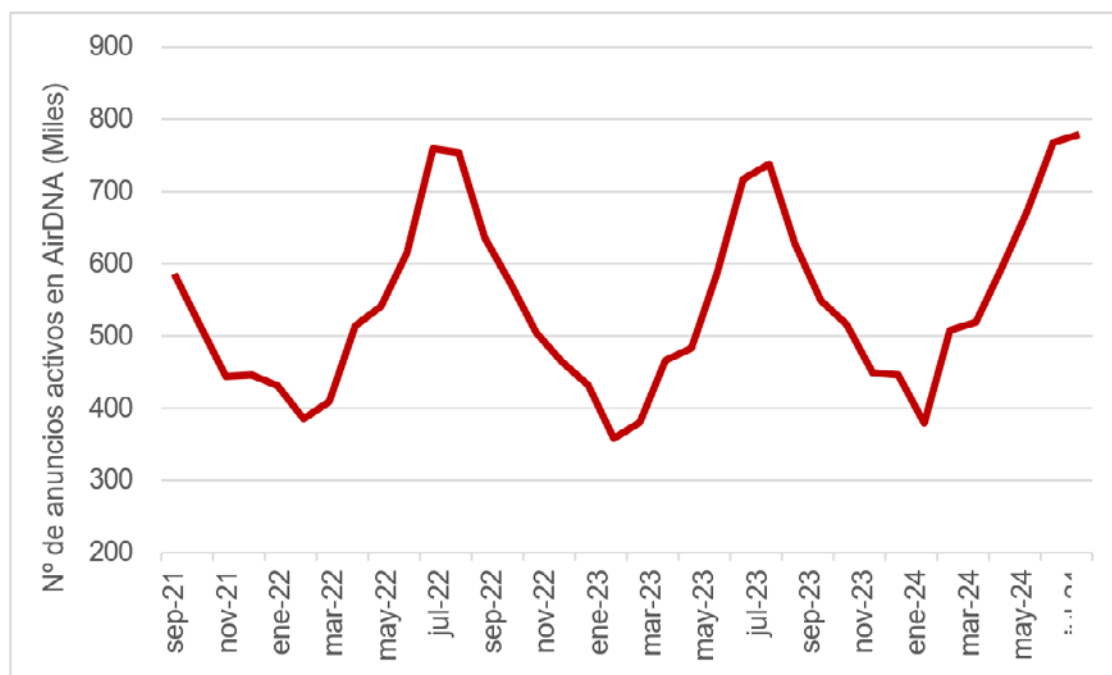


Gráfico 12: Evolución del número de viviendas de uso turístico anunciadas.
Fuente: AirDNA.

4.2.4. Zaragoza

Zaragoza recibió en el año 2023 un total de **1.136.578 turistas** que se distribuyen de la siguiente manera: el **71,40% son turistas procedentes de España** mientras que **el 28,59% son turistas extranjeros**. Como vemos, se trata de un tipo de turismo mucho más de proximidad que los demás casos. Además, no es muy estacional, se mantiene bastante equilibrado. **En cuanto a la ratio turistas/**

población, en este caso en 2023 se situó en 1,16 turistas por habitante, ya que según el Padrón Municipal de Habitantes en 2023 Zaragoza contaba con 977.413 habitantes.

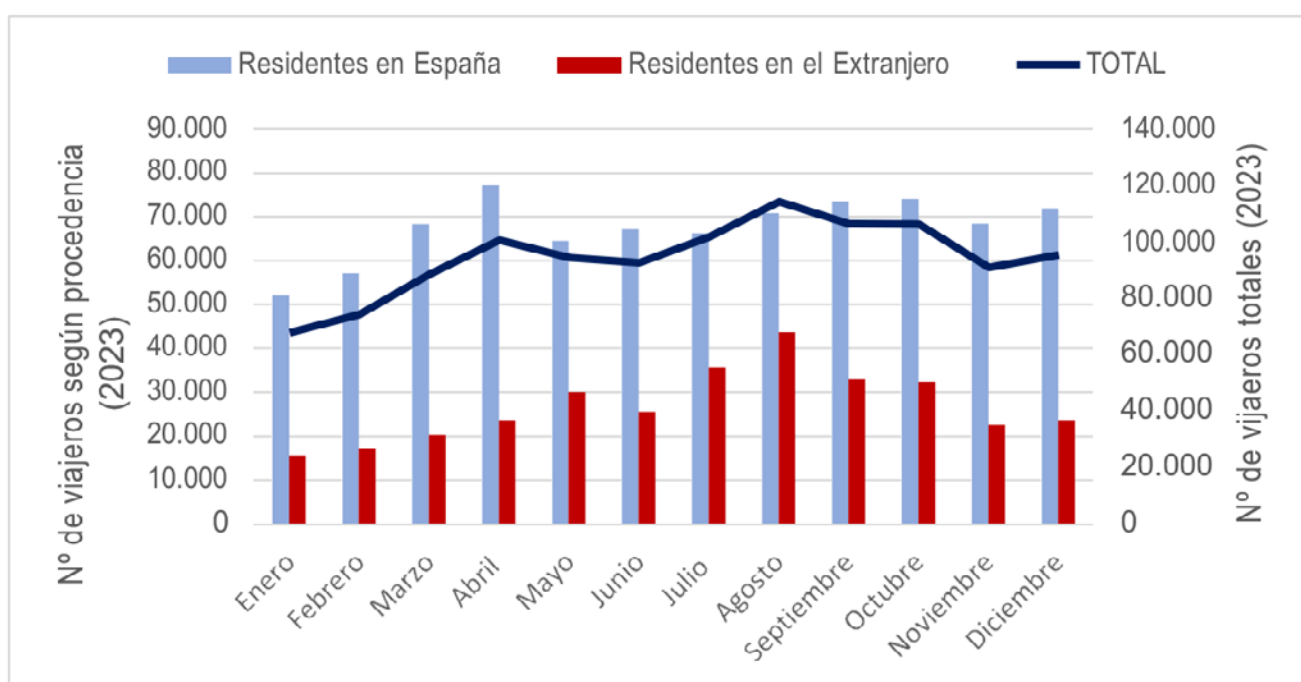


Gráfico 13: Evolución del número de turistas de Zaragoza según mes y procedencia (EOH).

Además, en cuanto a la distribución de plazas de alojamiento, **las viviendas de uso turístico suponen casi un 25 % de las plazas ofertadas en la ciudad**, tal y como se puede ver en la tabla 5. Mientras, los establecimientos hoteleros suponen la mayoría de ellas, algo más de un 65% de las plazas.

Tipo de alojamiento	Nº alojamientos	% alojamientos	Plazas*	% plazas
Establecimientos hoteleros	86	9,02 %	10.303	65,09 %
Viviendas de turismo rural	3	0,31 %	15	0,09 %
Cámpings y áreas de acampada	1	0,10 %	700	4,42 %
Apartamentos turísticos	222	23,29 %	878	5,55 %
Viviendas de uso turístico	641	67,26 %	3.932	24,84 %

Tabla 6: Número de alojamientos turísticos de Zaragoza.
Fuente: INE

No obstante, aunque el porcentaje en comparación con el resto de las ciudades que estamos analizando es relativamente bajo, **la evolución a lo largo de los últimos tres años muestra una clara tendencia al alza**, como se puede ver en el gráfico 10. De hecho, en este caso tampoco se muestra una tendencia estacional como en otros casos, lo cual deja

ver la esta tendencia de forma más evidente. En todo caso, **desde septiembre de 2021 hasta agosto de 2024, la subida ha sido de un 96,08 %.**

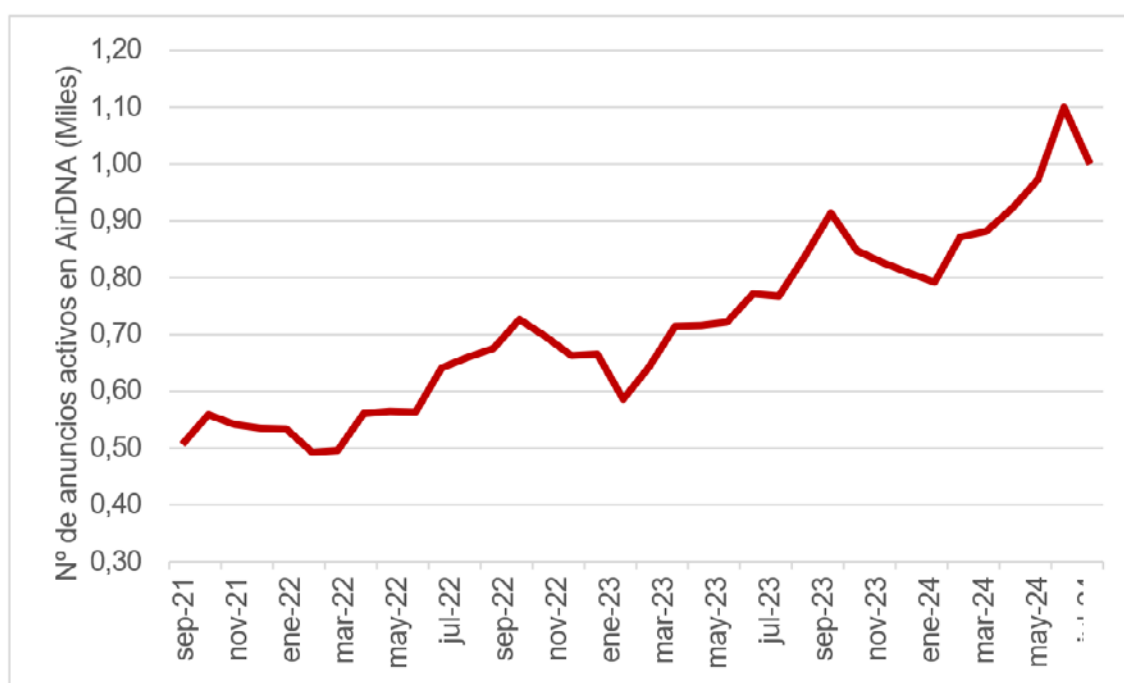


Gráfico 14: Evolución del número de viviendas de uso turístico anunciadas.
Fuente: AirDNA.

4.2.5. Málaga

Málaga ha recibido el pasado año, **un total de 1.525.801**. En cuanto a la distribución según procedencia, **el 41,06% son turistas residentes en España y el 58,93% turistas extranjeros**. De hecho, como podemos ver en el gráfico 15, en todos los meses también son mayoritarios los turistas extranjeros, aunque en los meses de invierno, la temporada baja, la distancia entre el número de turistas procedentes de España y del extranjero se acorta.

Por otro lado, teniendo en cuenta la población del año 2023 según el Padrón Municipal de

Habitantes se estableció en los 586.384 habitantes en la ciudad, **la ratio turistas/población es de 2,60 turistas por habitante**.

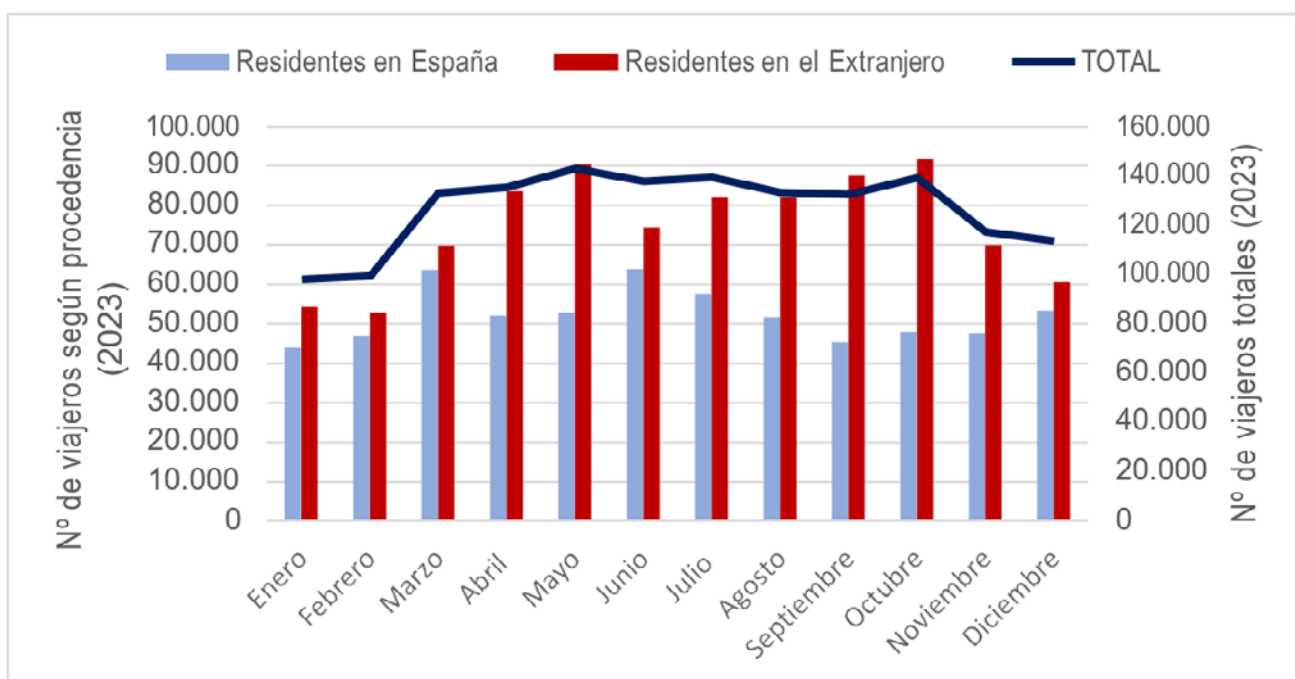


Gráfico 15: Evolución del número de turistas de Málaga según mes y procedencia (EOH).

Respecto al alojamiento en la ciudad de Málaga, se puede apreciar en los datos de la tabla 7 el gran peso que suponen las viviendas de uso turístico con respecto al total, de tal forma **que el 80,16 % de las plazas de alojamiento disponibles corresponden a plazas en VUT actualmente**. Los hoteles, la segunda tipología de alojamiento con más plazas, solamente suponen un 14,36 % del total.

Tipo de alojamiento	Nº alojamientos	% alojamientos	Plazas*	% plazas
Apartamento turístico	277	2,08 %	7.234	8,72 %
Camping	2	0,01 %	-	-
Casa rural	50	0,37 %	430	0,52 %
Albergue	10	0,07 %	582	0,70 %
Hostal	25	0,19 %	1.492	1,80 %
Hotel	90	0,67 %	11.918	14,36 %
Pensión	59	0,44 %	1.630	1,96 %
Vivienda de uso turístico	12.751	95,77%	66.516	80,16 %
Vivienda turística de alojamiento rural	52	0,39 %	416	0,50 %

Tabla 7: Número de alojamientos turísticos de Málaga.
Fuente: Registro de Turismo de la Junta de Andalucía.

Esta relevancia tan notoria de las viviendas de uso turístico es fruto de una tendencia al alza que se viene dando en los últimos años. En el gráfico 16 podemos apreciar que el número de anuncios publicados en las platafor-

mas AirBNB y Vrbo está próxima a duplicarse, **pues el porcentaje de subida desde febrero de 2022, el punto más bajo, hasta agosto de 2024 ha sido del 93,8%.**

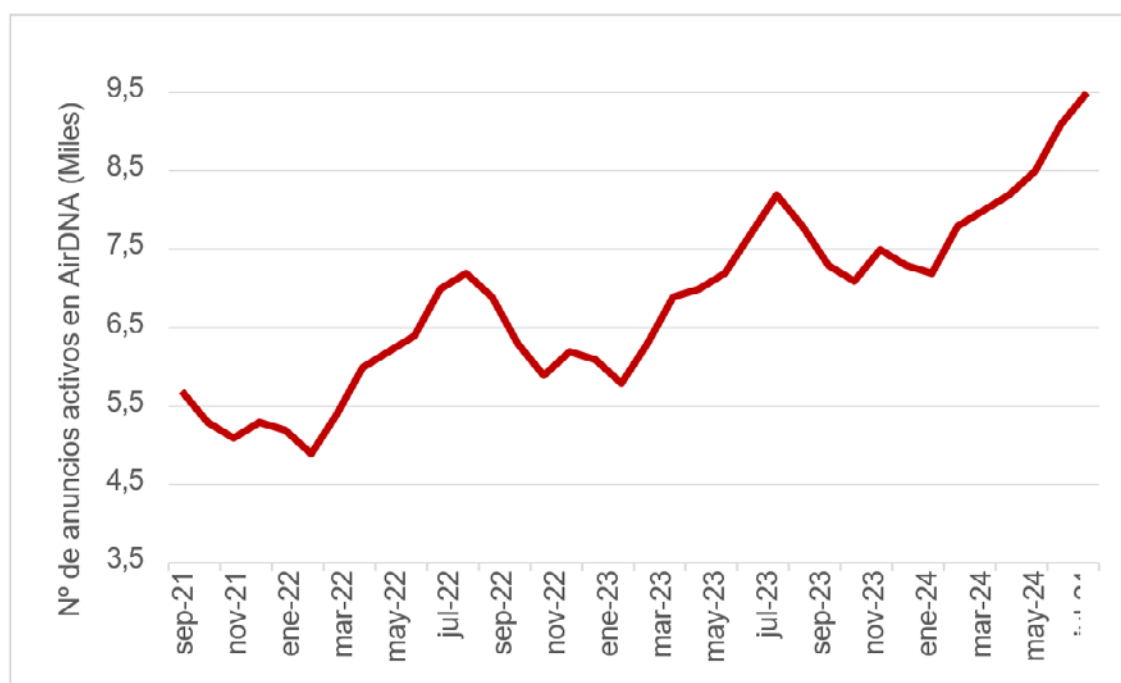


Gráfico 16: Evolución del número de viviendas de uso turístico anunciadas.
Fuente: AirDNA.

4.2.6. Valencia

La ciudad de Valencia recibió en total en el año 2023 un total de **2.068.864 turistas**, de los cuales **el 47,13% corresponden a turistas residentes en España y el 52,86% a turistas extranjeros**. Como vemos en el gráfico 17, el reparto es bastante igualitario entre los dos grupos, si bien es cierto que en los meses de verano la cantidad de turistas extranjeros supera a los residentes en España. No se trata tampoco de un mercado excesivamente estacional, aunque sí que se deja notar cierta bajada en el número de turistas en los meses de

invierno, coincidiendo también con los meses en los que la cifra de turistas de España supera a la de turistas extranjeros.

Además, la ratio turistas/población es muy similar al caso anterior, Málaga, y también a la de Alicante, pues se sitúa en 2,56 turistas por habitante, ya que en el año 2023 la población era de 807.693 habitantes

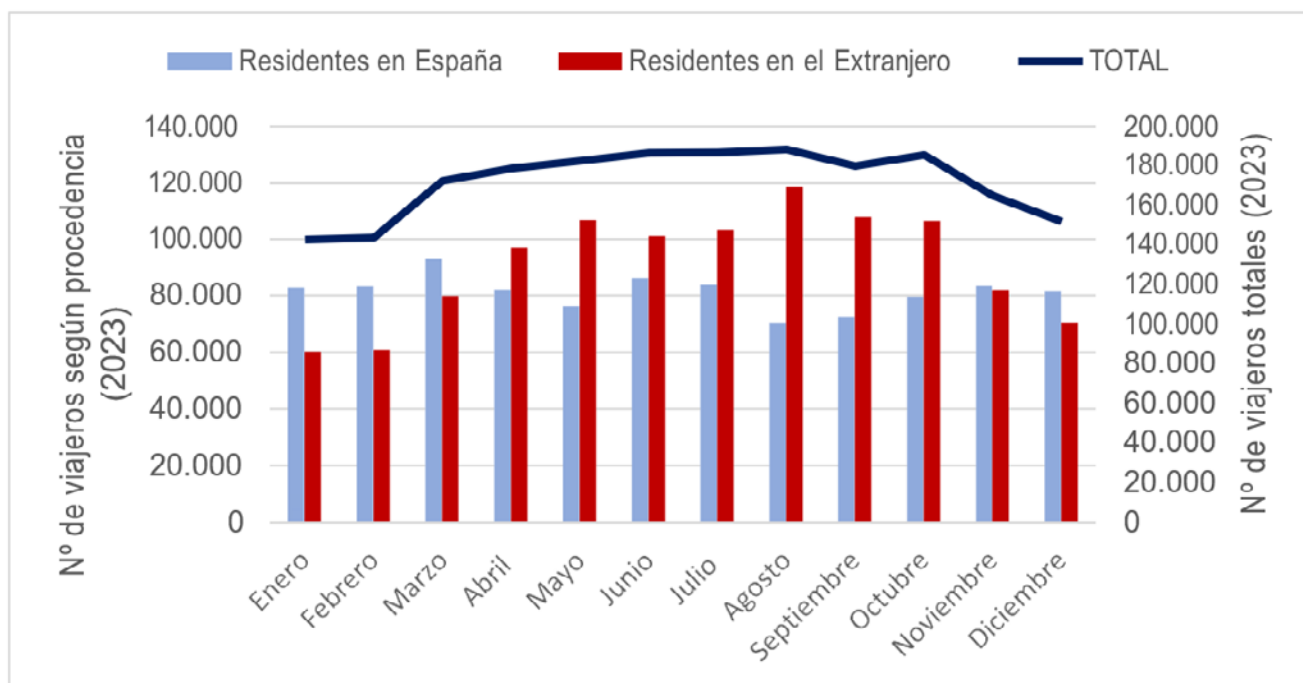


Gráfico 17: Evolución del número de turistas de Málaga según mes y procedencia (EOH).

Respecto a la oferta de alojamiento de la ciudad, como vemos, **también tiene gran peso la vivienda de uso turístico, pues suponen algo más de la mitad de las plazas, un 56,38 %** (tabla 8). No obstante, las plazas en hoteles se acercan al 40%, por lo que la diferencia no es tan amplia como en el caso previo.

Tipo de alojamiento	Nº alojamientos	% alojamientos	Plazas*	% plazas
Hoteles	133	2,13 %	18.082	38,58 %
Hostales	23	0,37 %	809	1,73 %
Pensiones	75	1,20 %	1.555	3,32 %
Viviendas turísticas	5.979	95,96 %	26.426	56,38 %
Bloques de viviendas turísticas	21	67,26 %	3.932	24,84 %

Tabla 8: Número de alojamientos turísticos de Valencia.
Fuente: Alicante Turismo y Turisme Comunitat Valenciana.

No obstante, la evolución de los últimos tres años también es ascendente, como se puede apreciar en el gráfico 18, que muestra los anuncios de viviendas de uso turístico en plataformas como AirBNB y Vrbo. De hecho, supera a la ciudad de Málaga en cuanto al porcentaje de subida que ha experimentado en estos años, pues **tomando como punto de partida febrero de 2022, el mes con menos**

anuncios publicados, hasta agosto de 2024, el más reciente, la subida ha sido de un 125%. Por lo tanto, de las ciudades analizadas en esta comparativa, Valencia ha sido la que ha experimentado una subida más notoria en cuanto al número de anuncios de viviendas de uso turístico.

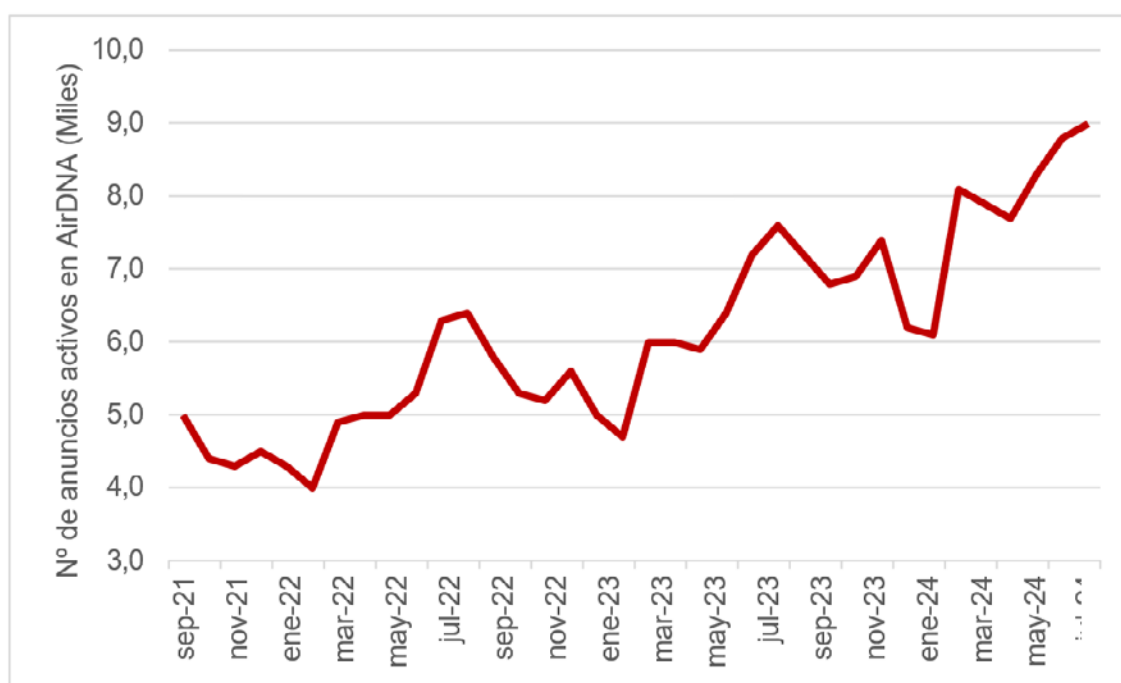


Gráfico 18: Evolución del número de viviendas de uso turístico anunciadas.
Fuente: AirDNA.

4.2.7. Comparativa con Alicante

Como hemos visto hasta el momento, **existen otras ciudades de España que comparten similitudes con Alicante, bien sea por el peso que tiene el turismo, por población o por las características del mercado de la vivienda.** En el gráfico 19, podemos ver que según los datos de turistas que visitaron cada una de las ciudades de este análisis, Donos-

tia, Córdoba y Santiago de Compostela son las más similares a Alicante. De hecho, es un dato especialmente relevante, dado que algunas de ellas han ido tomando medidas para ordenar los flujos de turistas que las visitan cada año, así como diferentes iniciativas para regular las viviendas de uso turístico.

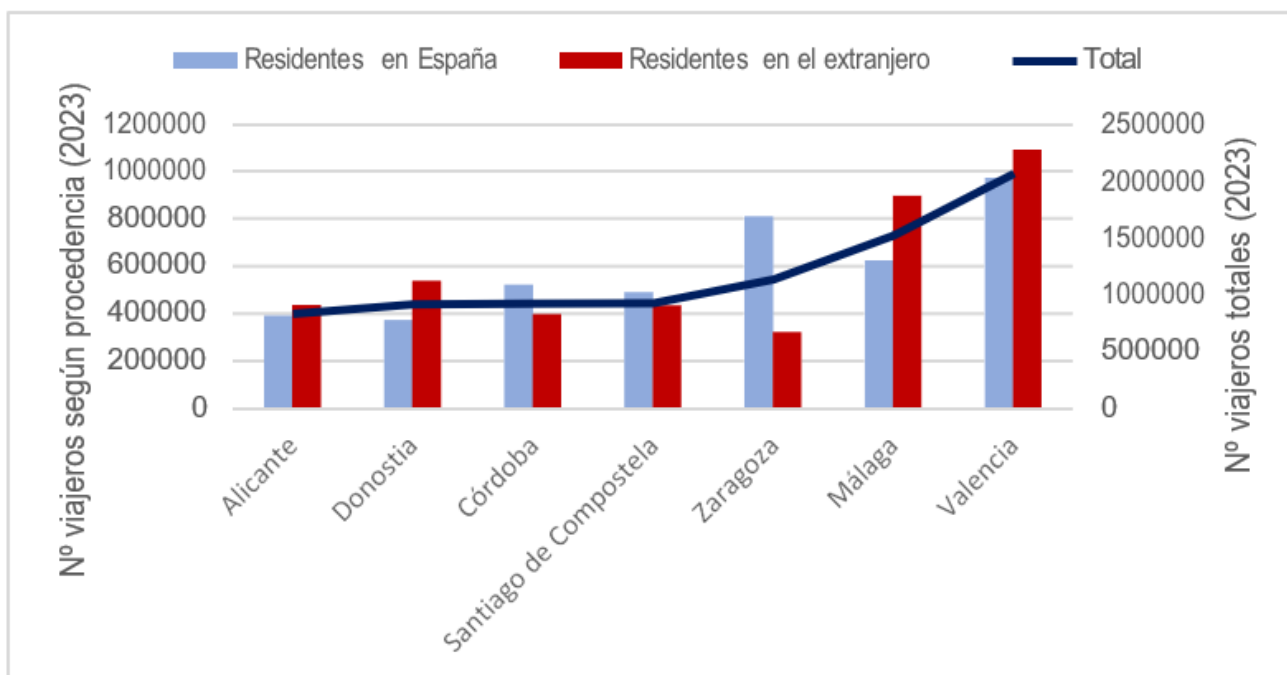


Gráfico 19: Evolución del número de turistas de las ciudades analizadas en este informe según mes y procedencia en el año 2023 (EOH)

A continuación, en la tabla 9, se ha desglosado el mercado de la vivienda actual en estas siete ciudades, de manera que se puede ver el número de viviendas en alquiler y en venta que actualmente se anuncian en uno de los principales portales inmobiliarios, Idealista, y, por otro lado, el número de viviendas de uso turístico anunciadas actualmente¹ en los portales mencionados en el apartado previo: AirBNB y Vrbo, según datos de la plataforma AirDNA. Por último, para calcular los porcentajes, se ha tenido en cuenta el número total de viviendas registrado en el Censo de 2021. De este modo, vemos que **actualmente Alicante cuenta con un 2,57 % de viviendas en venta y un 0,68 % en alquiler sobre el total censado, mientras que las viviendas de**

uso turístico suponen un 2,31 %, cifra muy similar al caso de Valencia, que cuenta con un 2,16 %.

A su vez, la ciudad con más vivienda disponible para compra es Córdoba, con un 3,46 % sobre el total; la que menor porcentaje de viviendas de uso turístico presenta sobre el total es Zaragoza, con un 0,31 %, y, en el caso contrario, se sitúa Málaga con un 3,63 % de vivienda dedicada a VUT. No obstante, hemos de tener en cuenta que estas cifras varían con relativa volatilidad a lo largo del año, sobre todo en el caso de las viviendas destinadas para uso turístico que, como hemos visto anteriormente, también tienen cierto carácter estacional en algunos casos.

¹ Los datos de AirDNA hacen referencia al momento concreto de la consulta, pues varía en función de los anuncios activos que estén disponibles en las dos plataformas: AirBnB y Vrbo. En este caso, los datos son del día 30/09/2024.

Ciudad	Nº viviendas en alquiler (idealista, actual)	Nº viviendas en venta (idealista, actual)	Nº VUT (AirDNA, actual)	Nº total viviendas (Censo, 2021)	% alquiler	% venta	% VUT
Alicante	1.267	4.831	4.337	187.658	0,68 %	2,57 %	2,31 %
Donostia	305	1.144	1.666	94.733	0,32 %	1,21 %	1,76 %
Córdoba	749	5.379	1.856	155.400	0,48 %	3,46 %	1,19 %
Santiago de Compostela	229	819	781	56.746	0,40 %	1,44 %	1,38 %
Zaragoza	481	2.795	1.038	338.961	0,14 %	0,82 %	0,31 %
Málaga	1.404	3.981	9.509	261.857	0,54 %	1,52 %	3,63 %
Valencia	2.474	4.091	8.983	414.988	0,60 %	0,99 %	2,16 %

Tabla 9: Datos de alquiler, venta y VUT de las diferentes ciudades respecto al total.

En el siguiente gráfico (20), podemos ver que las ciudades que siguen una distribución en el mercado de la vivienda de forma similar a Alicante son Donostia, Santiago de Compostela y Valencia, salvando las diferencias en las cifras absolutas.

En cambio, en el caso de Córdoba vemos que el porcentaje de vivienda en venta es bastante mayor que en el caso de Alicante, así como sucede en el caso de Málaga y Valencia con el porcentaje dedicado a VUT. En todo caso,

cabe destacar que el porcentaje de vivienda en venta es muy elevado en comparación con la vivienda disponible para alquiler tradicional en todos estos casos. Ello nos indica que los propietarios optan más bien por alquileres turísticos y venta, más que alquiler tradicional.

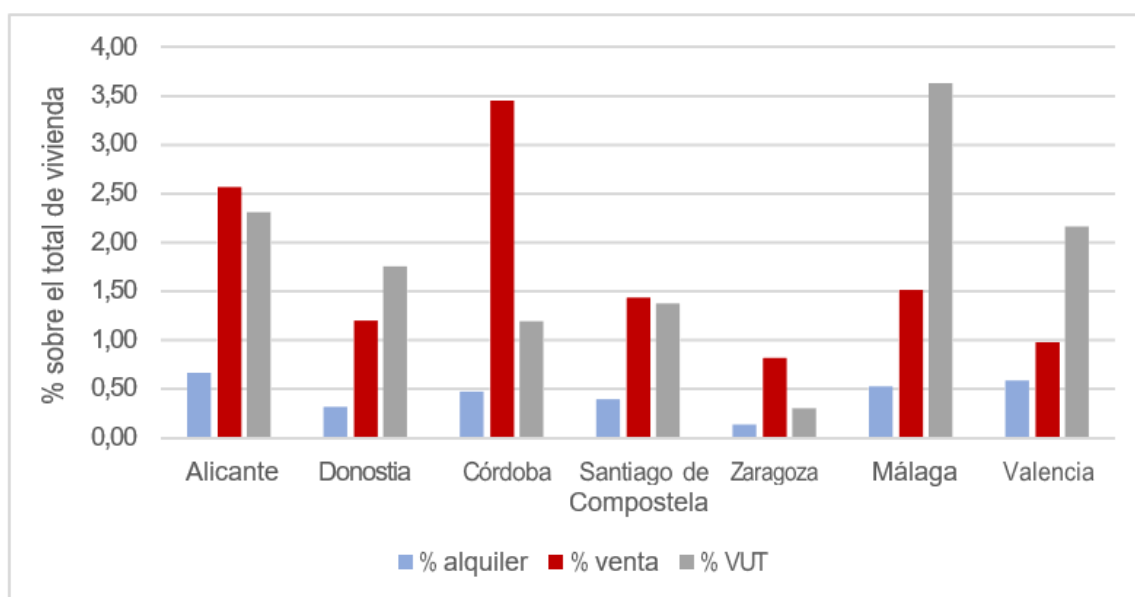


Gráfico 20: Distribución de la vivienda según tipología en el mercado (INE).

Asimismo, la ciudad de Alicante, a pesar de tener un marcado carácter turístico, no tiene una gran cantidad de alojamientos hoteleros. En cuanto a las cadenas, están presentes en la ciudad algunas como NH, Eurostars, Meliá u Occidental, por lo que es probable que parte de esta escasez de oferta de alojamiento hotelero se haya suplido con viviendas de uso turístico. **De hecho, según los datos de AirDNA, los principales propietarios de viviendas de uso turístico llegan a acumular incluso más de 40 pisos (46 el que más, seguido de 43, 29, 26 y 21, en cuanto al número de pisos en propiedad disponibles para alquiler vacacional). Además, también según los datos de AirDNA, de media, un piso turístico en Alicante genera un total de 20.300 euros en ingresos anuales y 111,90 euros por día.** Esto puede ser un indicador de la importancia que ha adquirido a lo largo de los años la inversión en este tipo de alojamientos en la ciudad.

En cuanto al precio medio del alquiler tradicional, según el histórico de precios de alquiler de Idealista, se observa una tendencia de subida general en todas las ciudades que hemos

analizado en este apartado. Para ello, se han consultado los datos de los últimos 10 años, y se ha obtenido el siguiente gráfico (21). **La ciudad con el alquiler más caro es Donostia, con una media que supera los 16€/m² actualmente. Alicante, por su parte, se encuentra a mitad de tabla, con una media actual de 11€/ m², si bien, la subida con respecto al año 2023 ha sido de un 13,9 %.** Málaga y Valencia, por su parte, partían de precios bastante similares a los de Alicante en 2013, pero a partir de aproximadamente 2016 la primera, y 2017 la segunda, la subida comienza a ser bastante más notoria. A día de hoy, ambas ciudades cuentan con un precio medio cerca de los 14 €/ m², por lo que han duplicado su precio desde 2013.

En todo caso, en lo que sí coinciden todas las ciudades analizadas es en el **rápido crecimiento que se ha dado en el número de viviendas de uso turístico, mientras que el alquiler tradicional se ha estancado, manteniéndose en porcentajes muy bajos con respecto al total de viviendas, a la vez que se ha encarecido muy notoriamente el precio**, tal y como se ha visto en el último gráfico.

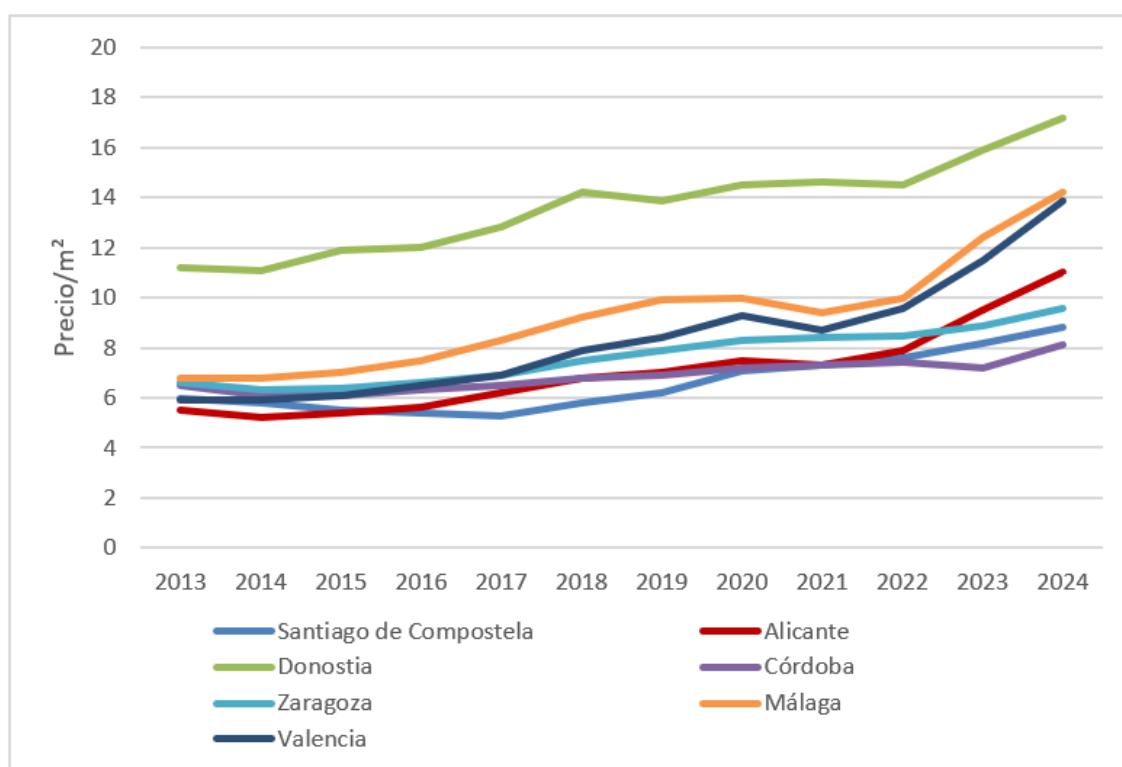


Gráfico 21: Evolución de los precios de alquiler de las viviendas publicadas en Idealista para cada una de las ciudades analizadas. Fuente: Histórico de precios del portal Idealista.

5. ANÁLISIS DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN ALICANTE

5.1. Cuantificación y distribución territorial de la oferta

5.1.1. Cuantificación y distribución de las Viviendas de Uso Turístico

La ciudad de Alicante cuenta con el **Observatorio Municipal de la vivienda en alquiler**. Este Observatorio muestra la situación de las Viviendas de Uso Turístico en la ciudad con el impacto que suponen a nivel local y a nivel de barrio. Los datos obtenidos para la realización de este observatorio son los que se encuentran en el registro de la Generalitat Valenciana y en las plataformas de alquiler online. En base a esta información podemos concluir los siguientes datos:

La ciudad de Alicante cuenta con un total de 3.841 Viviendas de Uso Turístico dadas de alta en el registro de la Generalitat Valenciana, con un incremento del 22,82% con respecto al año anterior. En total, se encuentran anunciadas en Airbnb 3.555 viviendas turísticas con un precio medio de 107€ por noche. El 33% de las viviendas son gestionadas por profesionales y el 73% de las viviendas indicadas (2.596 viviendas) se anuncian en estas plataformas sin número de registro en la Generalitat Valenciana.

El rápido crecimiento de las Viviendas de Uso Turístico en el municipio, como refleja el aumento del 22,82% en su registro, subraya la fuerte demanda turística que atraviesa la ciudad. Este incremento no solo pone de manifiesto el atractivo de Alicante como destino vacacional, sino también una **tendencia global hacia el alojamiento alternativo que ofrecen las VUT**. Las cifras indican un alto nivel de actividad en los portales de alquiler, que ya han transformado el panorama del alojamiento en muchas ciudades turísticas.

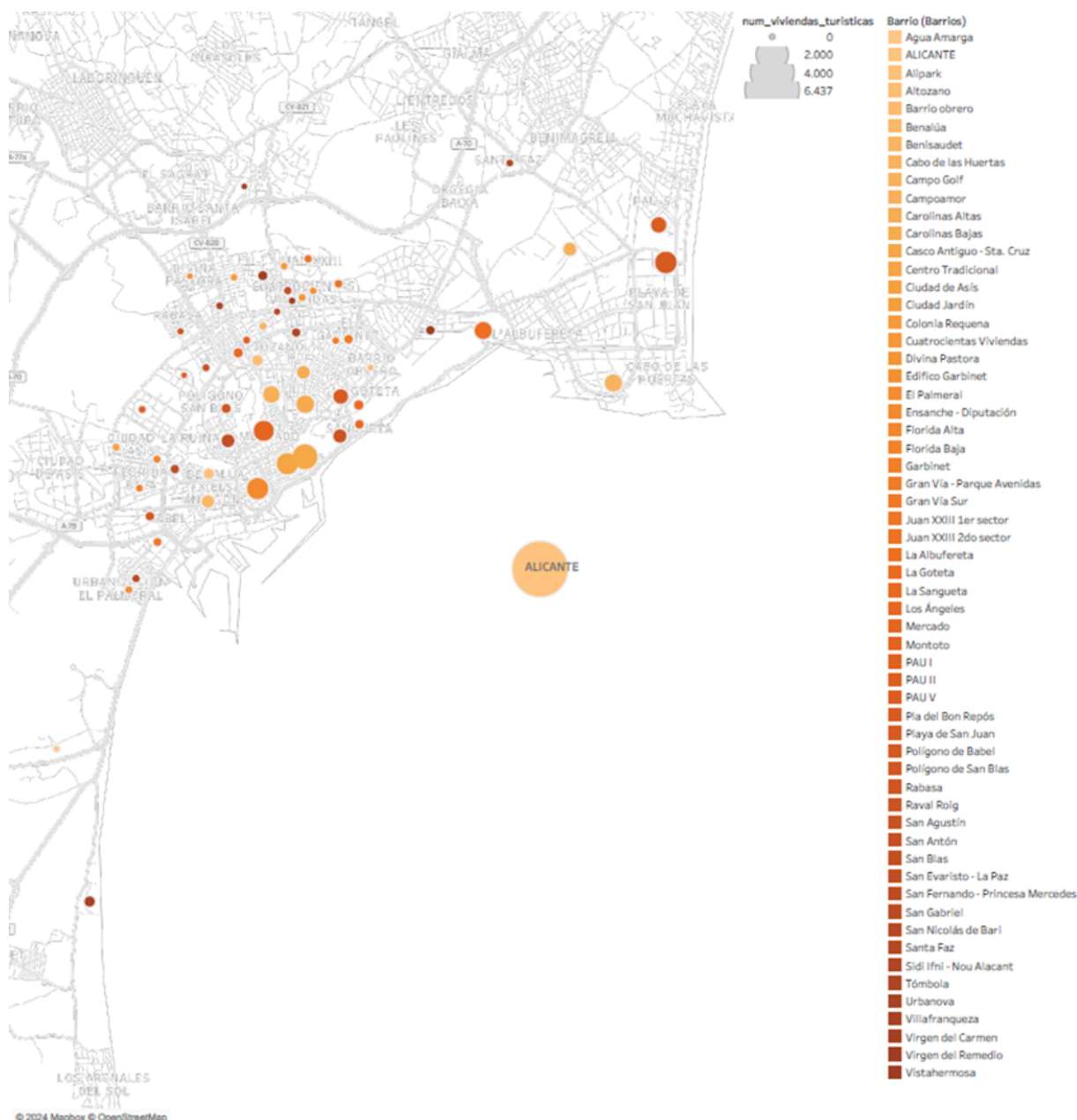
A escala de barrio, el Observatorio Municipal de vivienda en alquiler de Alicante nos indica que los **barrios con mayor impacto de Viviendas de Uso Turístico son los siguientes:**

- **El Casco Antiguo – Santa Cruz es la zona con mayor presión de este tipo de viviendas, con 952 VUT**, de las cuales 728 se encuentran registradas en el registro de la Generalitat Valenciana y 364 se encuentran dadas de alta en Airbnb, de las cuales el 62% no indican el número de registro en la GVA. Esto refleja una alta presencia turística en esta zona.
- **Playa San Juan es el segundo barrio con mayor cantidad de Viviendas de Uso Turístico, con un total de 663 VUT**, 482 dadas de alta en la GVA y 242 anuncios en Airbnb de las cuales un 75% no indican el número de registro en la GVA.
- **La zona del Ensanche – Diputación es otra de las más representadas en los informes del Observatorio Municipal de vivienda en alquiler, con un total de 636 viviendas turísticas**, 373 dadas de alta en la GVA y 396 anunciadas en Airbnb, de las cuales el 66% no muestran el número de registro en la GVA.
- Por último, **el centro tradicional, con un total de 635 viviendas de uso turístico**, de las cuales 358 se encuentran registradas en la GVA y hay 424 anunciadas en Airbnb, de las cuales tan solo el 35% muestran el número de registro en la GVA. El impacto en esta zona es menor que en las anteriores, pero resulta altamente relevante.

La concentración de VUT en zonas como Playa San Juan, una de las áreas más turísticas, evidencia la preferencia de las personas visitantes por zonas de costa. No obstante, la falta de regulación, como refleja el **75% de viviendas sin número de registro**, pone de relieve la necesidad de un control más exhaustivo para evitar la saturación de estos espacios y los problemas derivados de una alta afluencia turística.

A nivel de planificación urbana, el crecimiento de las VUT en los barrios más céntricos también representa un reto. Estas áreas, que históricamente han sido centros de actividad comercial y residencial, experimentan una presión creciente debido a la competitividad entre el uso residencial y el turístico. El hecho de que un porcentaje considerable de las viviendas no estén registradas legalmente dificulta la aplicación de políticas urbanas que regulen adecuadamente el equilibrio entre el alojamiento para residentes y el de turistas.

Finalmente, el contraste entre los barrios más turísticos y aquellos con una menor densidad de VUT, como la Albufereta (con 402 VUT registradas y 268 anuncios en Airbnb) y Virgen del Remedio (con 181 VUT registradas y 367 anuncios en Airbnb), muestra una clara dicotomía en la distribución de este tipo de alojamiento. Esta **distribución irregular de las VUT** y su impacto en los diferentes barrios abre la posibilidad a un enfoque más holístico y territorial que permita gestionar adecuadamente tanto el desarrollo turístico como las necesidades de vivienda de las personas residentes.



Viviendas de Uso Turístico en Alicante.

Fuente: Observatorio municipal de la vivienda en alquiler de Alicante.

Para complementar y contrastar estos datos, se ha llevado a cabo el **estudio de la base de datos municipal** en la que constan las **Viviendas de Uso Turístico que han solicitado el informe pertinente**, los datos relacionados con la misma y la resolución del informe por parte del Ayuntamiento de Alicante. En base a estos podemos, en primer lugar, hacer una aproximación geográfica a la ubicación de las VUT en la ciudad que nos permita respaldar la anteriormente mostrada con los datos de la Generalitat Valenciana y las plataformas de alquiler online.

La **geolocalización de las VUT** es clave no solo para entender los patrones de concentración de la oferta turística, sino también para identificar áreas específicas donde su presencia pueda estar generando un mayor impacto en la dinámica del tejido urbano y la vida cotidiana de las personas residentes.

Esta base de datos muestra que las Vivienda de Uso Turístico en Alicante se encuentra principalmente concentrada en tres puntos: la zona central de la ciudad, la zona sur correspondiente al área de los Urbanova y la zona al noroeste correspondiente a Playa San Juan.

En los siguientes mapas se observa, además de la concentración en estas tres zonas concretas, **la cantidad de Viviendas de Uso Turístico que alberga cada una de las edificaciones.**

En el ámbito central aparecen, en su mayoría, edificios con entre 1 y 3 Viviendas de Uso Turístico, con excepción de zonas concretas como la sección censal 0301401012 correspondiente con la zona más próxima al **Casco Antiguo de Santa Cruz, en la cual se encuentra una mayor densidad de edificaciones con más de 3 Viviendas de Uso Turístico.**

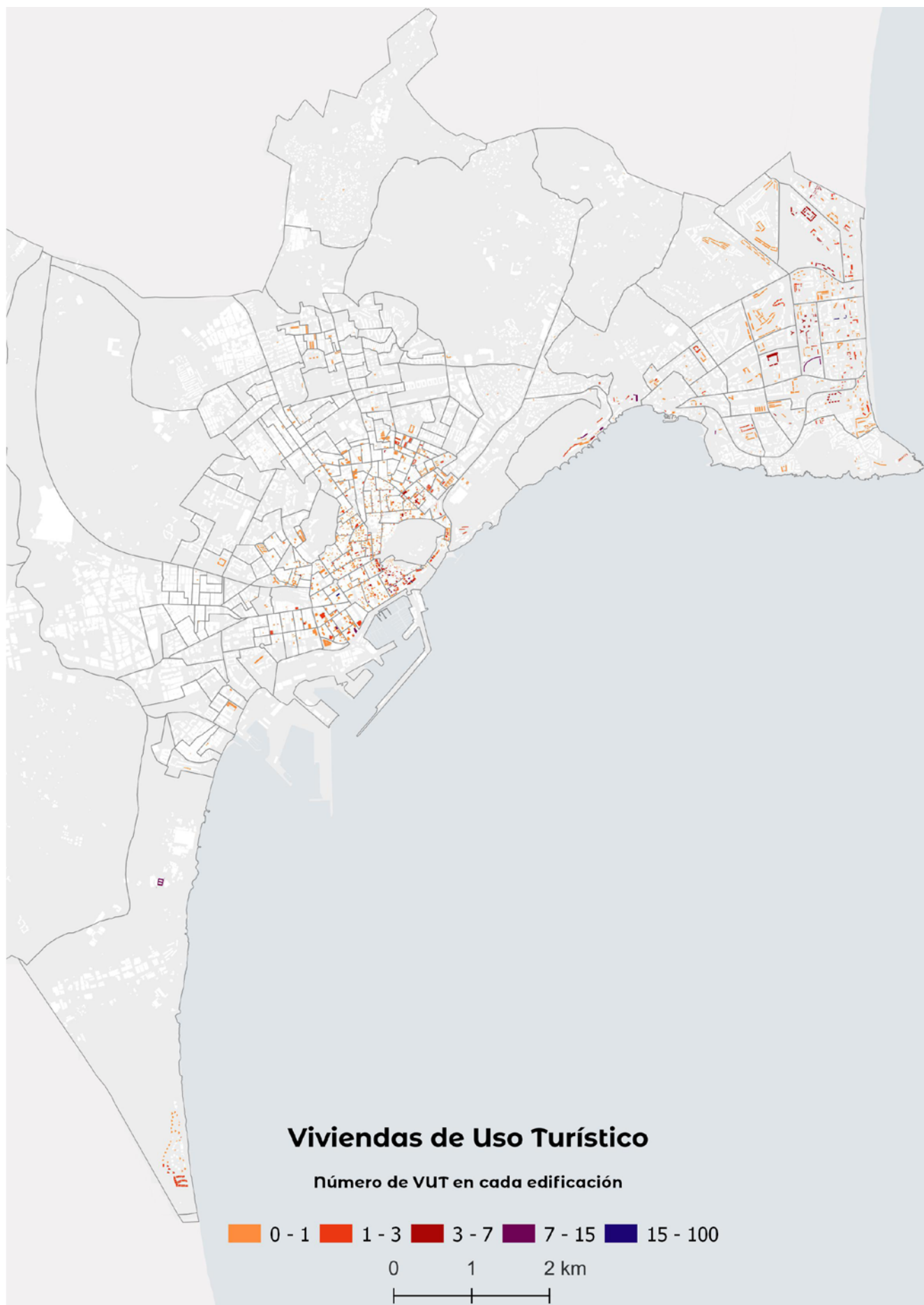
La concentración de VUT en esta zona central no es sorprendente, dado que se trata de un área de gran valor turístico y patrimonial. Sin embargo, este análisis revela que la zona más cercana al Casco Antiguo de Santa Cruz es un claro ejemplo de la presión turística que afecta a los barrios históricos. Aquí, la coexistencia de un alto número de viviendas turísticas en edificios antiguos y protegidos plantea desafíos para la conservación patrimonial, el equilibrio social y el uso residencial sostenible.

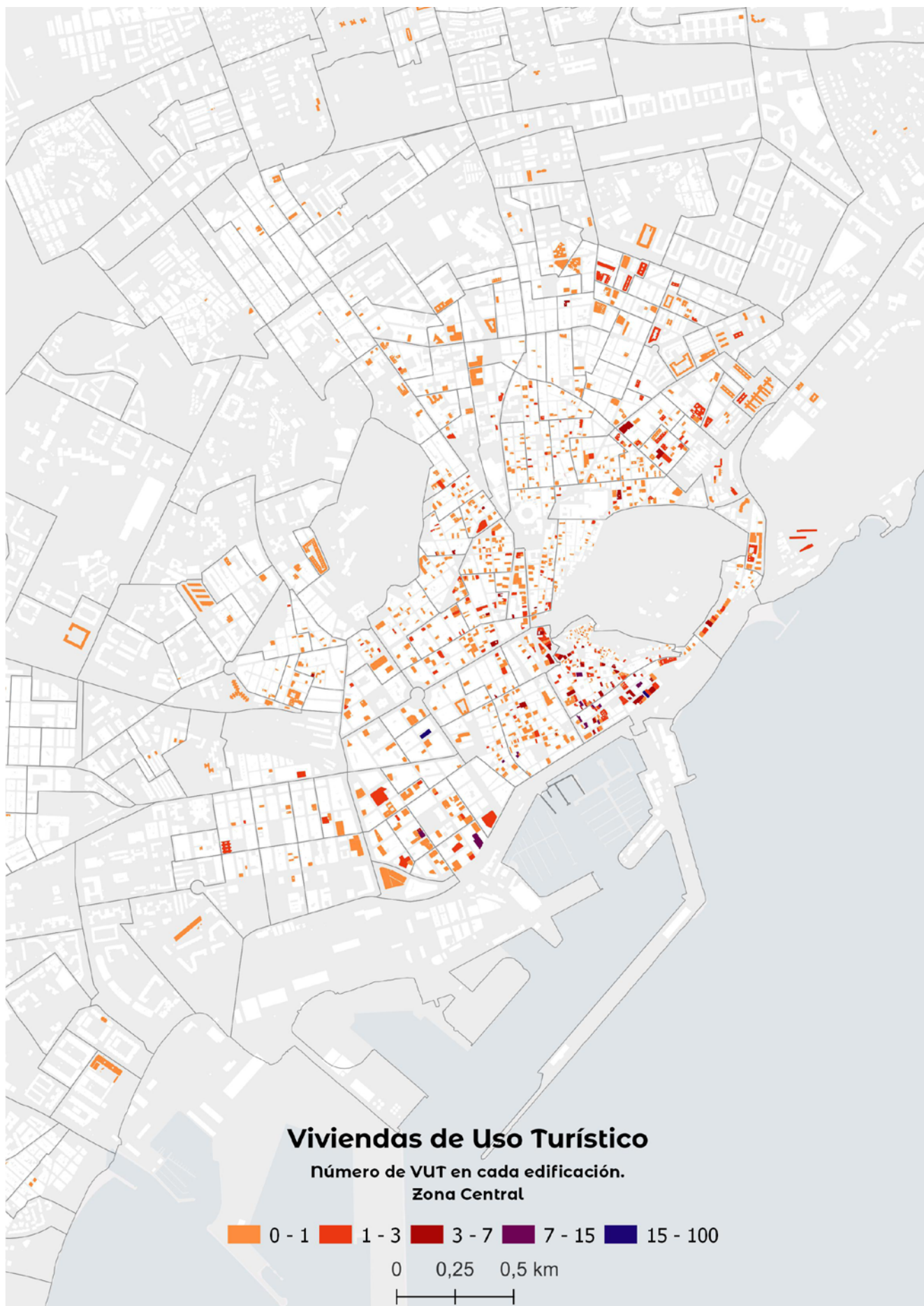
En el área de **Urbanova**, situada al sur, la distribución de las VUT sigue un patrón particular que está influenciado por la tipología de los bloques de gran altura que dominan el paisaje. La **presencia de entre una y tres VUT por bloque** es un fenómeno generalizado en esta zona, lo que sugiere un modelo de ocupación turística menos intensivo en comparación con el centro urbano. Sin embargo, a pesar de esta aparente dispersión, la **alta proporción de bloques edificatorios con alguna vivienda de uso turístico** indica que la presión turística en Urbanova sigue siendo significativa. La dependencia de esta zona del turismo de temporada puede generar fluctuaciones en el mercado inmobiliario local, afectando

a la estabilidad del entorno residencial y los servicios públicos.

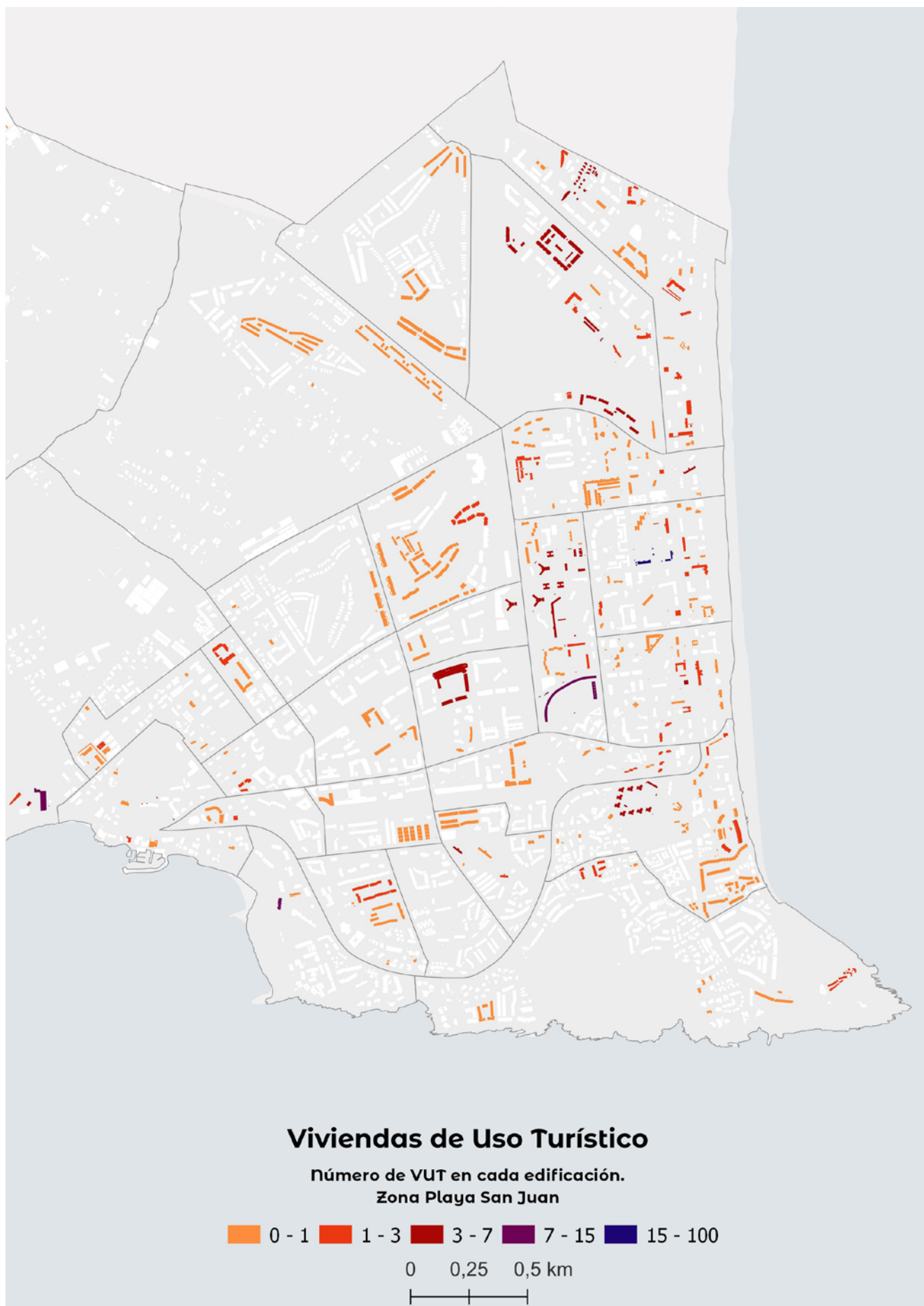
En la zona norte, en **Playa San Juan**, la situación es algo diferente. Los edificios en altura que caracterizan esta área albergan una mayor cantidad de VUT por bloque, **en algunos casos superando las 15 viviendas turísticas por edificación.** Este patrón de concentración masiva puede generar efectos negativos, alterando la función original de estos edificios, que estaban destinados principalmente a ser residencias permanentes o de segunda residencia. El alto número de VUT por bloque también puede aumentar la presión sobre la infraestructura local, como el transporte, los servicios públicos y las áreas recreativas.

La visualización de estos datos mediante los siguientes mapas permite entender la distribución espacial de las VUT e **identificar posibles “zonas calientes”** donde la concentración de viviendas turísticas podría estar afectando de manera más intensa al equilibrio urbanístico y social de los barrios.









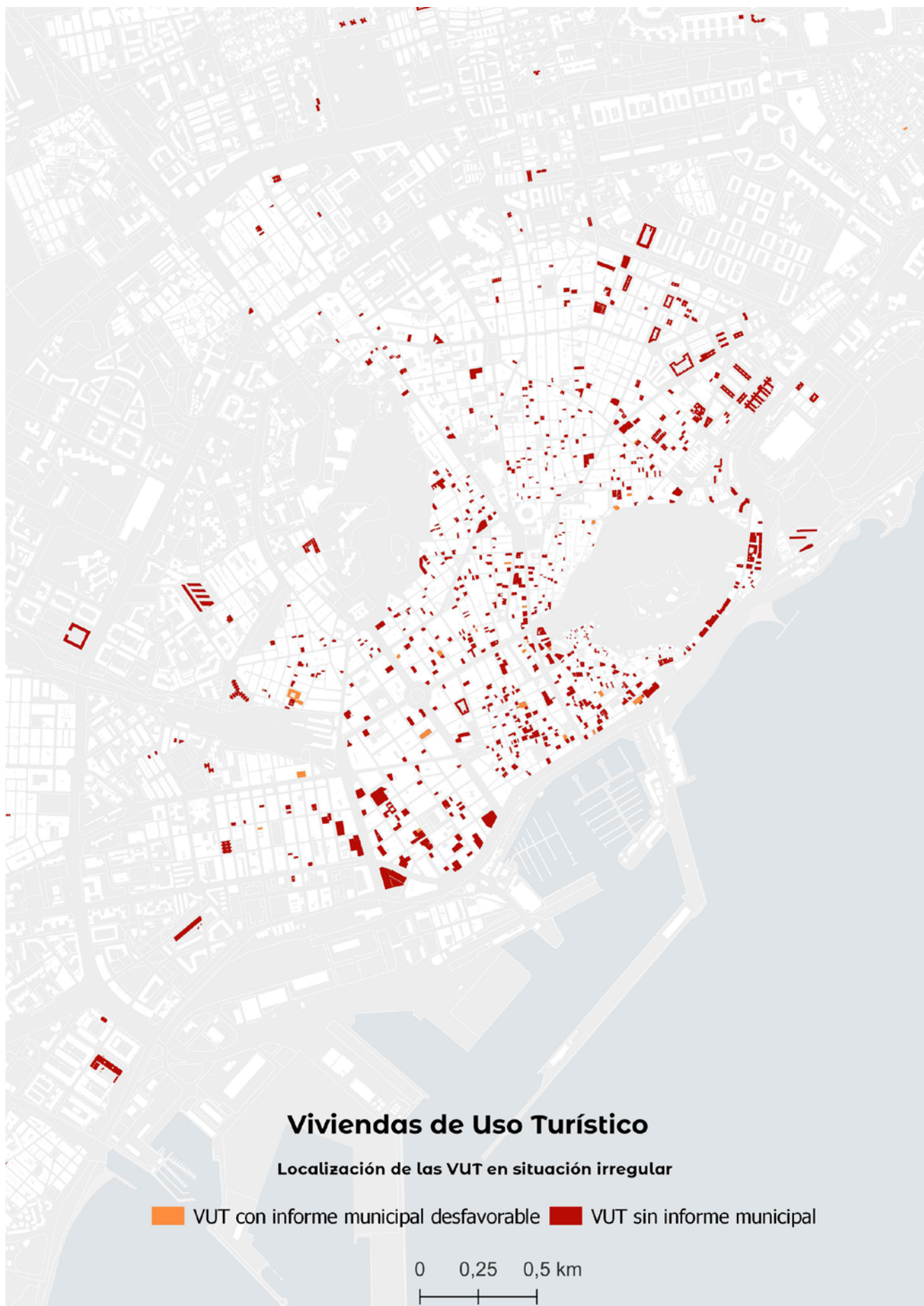
La información reflejada en la base de datos del Ayuntamiento permite identificar aquellas viviendas que han solicitado el informe necesario para su **funcionamiento legal**, diferenciando entre las que cuentan con un informe favorable y aquellas que, por diversas razones, no cumplen con los requisitos establecidos (decreto desfavorable, decreto desistido, en situación de requerimiento, en estado de subsanaciones o con informe de no apto). Esta clasificación es crucial, ya que asegura que solo las VUT que cumplan con las normativas locales y autonómicas puedan operar.

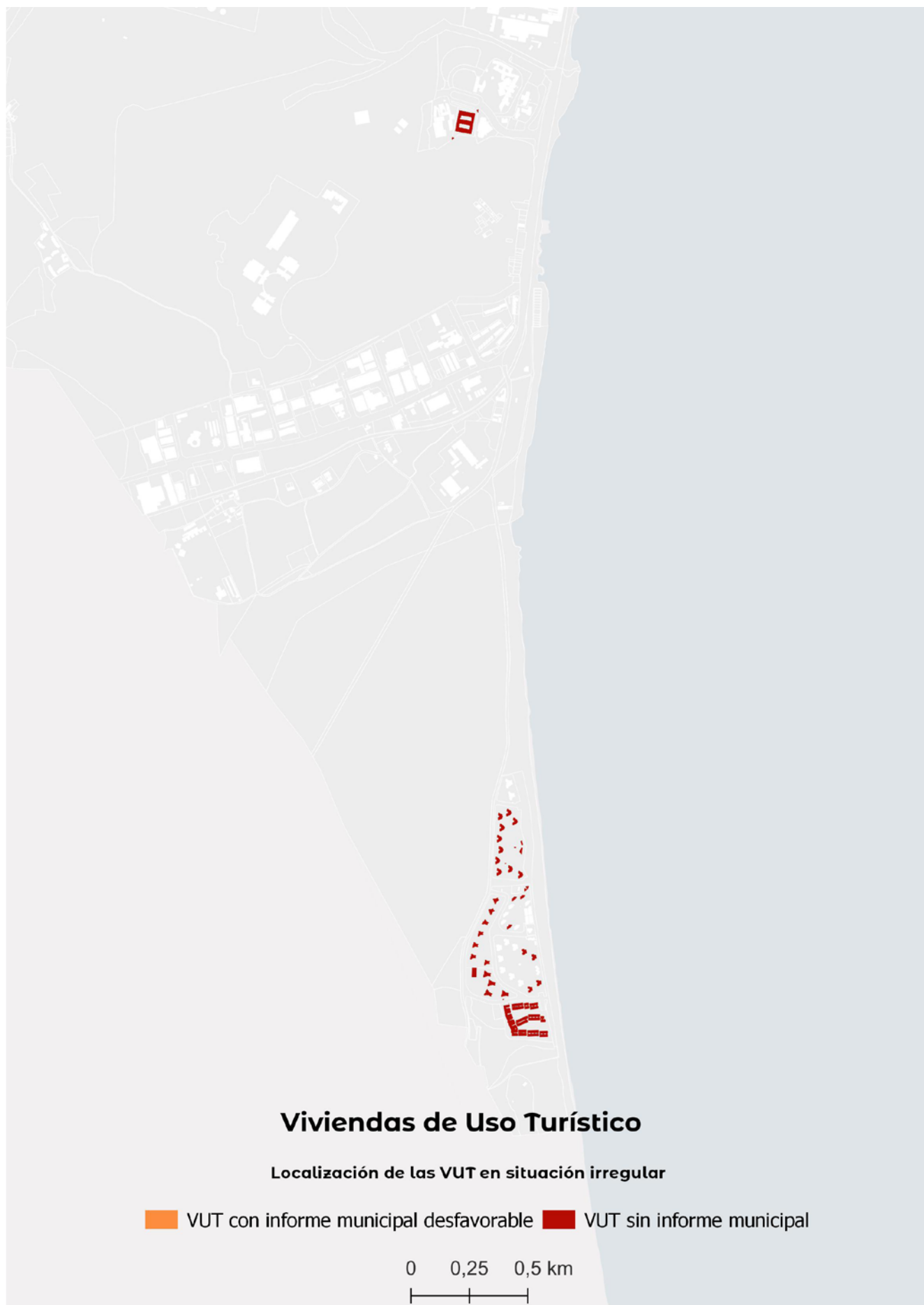
En base a estos datos podemos observar que, del total de las 1.943 Viviendas de Uso Turístico que han solicitado el informe correspondiente al Ayuntamiento de Alicante, un total de 297 tienen informe de 'no apto', mientras que otras 8 se encuentran en situación de 'decreto desfavorable o desistido'.

El hecho de que 305 VUT del total se encuentren en situaciones de "no apto" o bajo decretos desfavorables o desistidos, representa un 15,7% del total de solicitudes realizadas. Estas viviendas no pueden operar legalmente como alojamientos turísticos y, por tanto, están sujetas a posibles sanciones una vez detectada su actividad.

Desde una perspectiva urbanística, la existencia de VUT en situación irregular genera un doble problema: por un lado, altera el equilibrio del mercado, ya que estas viviendas pueden operar sin cumplir con las obligaciones fiscales y de calidad; por otro lado, su presencia en zonas residenciales puede agravar el impacto de la turistificación, sin que se adopten medidas de control efectivas.

A continuación, buscando un mayor acercamiento al problema, se ha hecho la comparativa entre el registro de informes municipales y el Registro de la Generalitat Valenciana en el que se listan todas las viviendas dadas de alta en el municipio. Al realizar esta comparativa, **se observa que hay un total de 3.292 VUT dadas de alta de manera irregular en el municipio**, 33 de ellas han solicitado el informe correspondiente al Ayuntamiento, pero este tiene un resultado desfavorable, mientras que otras 3.259 VUT se encuentran dadas de alta en la Generalitat pero nunca solicitaron el informe correspondiente al ayuntamiento y, por tanto, se encuentran igualmente en situación irregular.



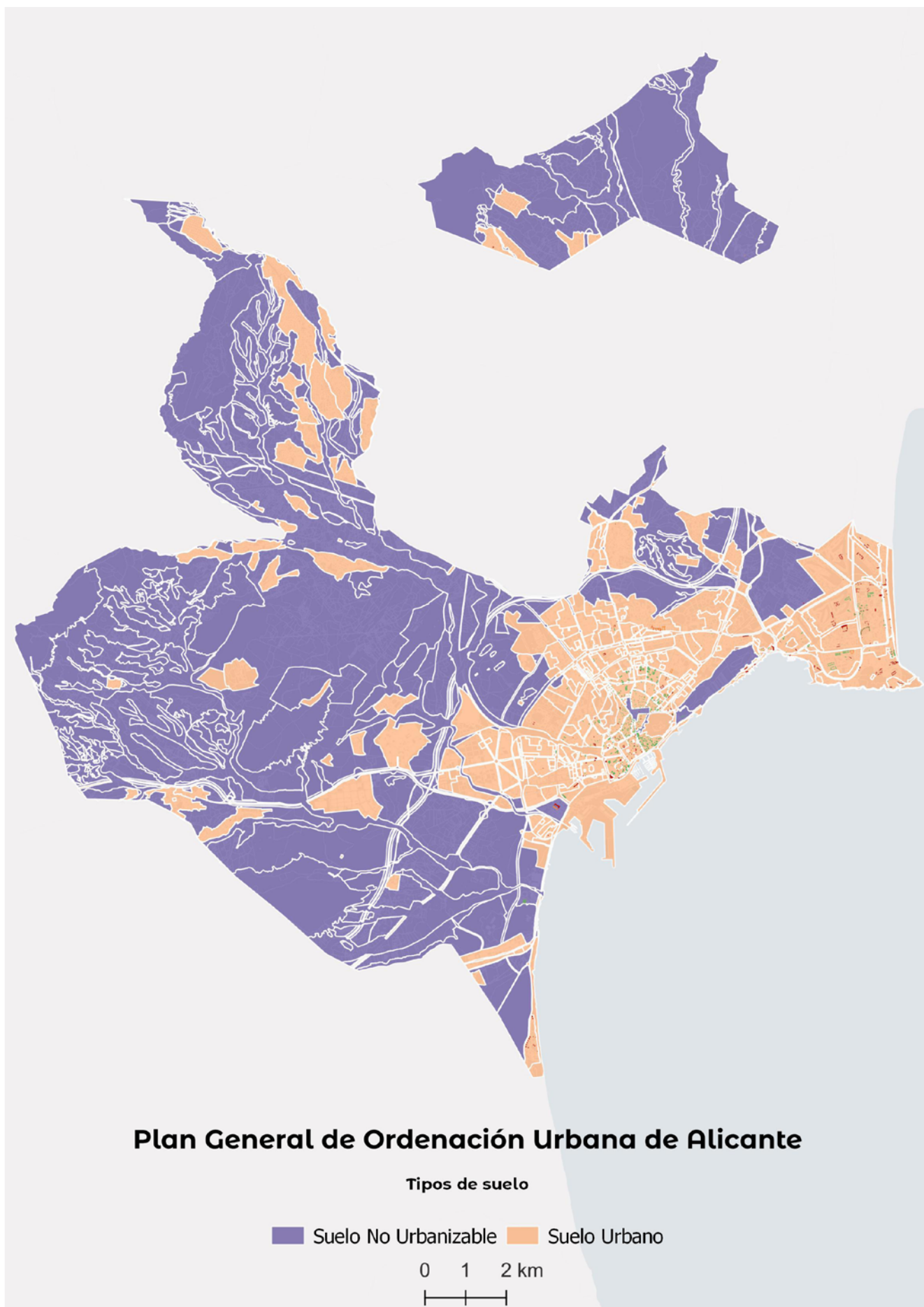




De manera complementaria a lo realizado anteriormente y para facilitar el trabajo posterior del equipo técnico municipal se realiza la **superposición de estas VUT identificadas en el registro del Ayuntamiento de Alicante con la zonificación indicada en el Plan General de Ordenación Municipal**. El hecho de que las viviendas turísticas puedan estar ubicadas en áreas urbanas con restricciones normativas específicas, según el PGOU añade un componente adicional de complejidad. **El uso asociado a las viviendas turísticas en el PGOU de Alicante está regulado por una serie de zonificaciones que determinan las circunstancias en las que está permitida la implantación de las mismas**, muchas veces limitadas a las plantas bajas y primeras o a bloques de edificios completos. Este conflicto entre la actividad turística y la planificación urbana subraya la necesidad de un control estricto y una aplicación rigurosa de las normativas.

La superposición de las VUT registradas en el Ayuntamiento sobre los mapas de zonificación del PGOU puede servir como herramienta para las autoridades municipales al permitir una evaluación precisa de la situación normativa de cada vivienda en relación con el uso del suelo en su ubicación. Al integrar esta herramienta en los informes técnicos, el equipo municipal podrá realizar los informes de manera más sencilla y precisa.

La correcta identificación y fiscalización de las VUT en situación irregular permitirá tomar medidas de cara a mantener el equilibrio entre el desarrollo turístico y la planificación urbana en Alicante. Las **herramientas de análisis geoespacial**, junto con un marco normativo claro, podrán facilitar la gestión de las nuevas solicitudes de registro de VUT para que se gestionen de manera precisa y sencilla, permitiendo a las autoridades locales asegurar un crecimiento turístico controlado y compatible con los derechos de las personas residentes.



5.1.2. Distribución hotelera

El Ayuntamiento de Alicante cuenta con un **registro de los alojamientos turísticos** de la ciudad que se diferencian en varias categorías: por un lado, los **hoteles**, categorizados en función del número de estrellas de las que dispongan, a continuación, **hostales** y finalmente **pensiones**. De cara al análisis de la distribución hotelera se han geolocalizado los hoteles y hostales, sin tener en cuenta el alojamiento turístico de otras categorías.

Lo primero que se observa es que hay una gran **discrepancia entre este registro municipal y la oferta turística presente en la plataforma Booking**. Así, según el registro municipal, en Alicante hay un total de 14 hoteles y 7 hostales. Sin embargo, en la plataforma Booking se ofertan un total de 40 hoteles.

En Alicante **esta oferta se encuentra principalmente localizada en la zona central**, donde se encuentra un hotel de 5 estrellas (único en todo el municipio), seis hoteles de 4 estrellas, cinco hoteles de 3 estrellas, dos hoteles de 2 estrellas y siete hostales. Sin embargo, los datos de Booking indican que hay un total de 1 hoteles de 5 estrellas, 11 de 4 estrellas, 11 de 3 estrellas, 8 de 2 estrellas y 3 de 1 estrella en la localidad de Alicante.

Este modelo de distribución hotelera refleja una **concentración en el centro de la ciudad**, donde la oferta es más variada y, en términos de calidad, superior. Esto responde a una lógica turística tradicional en la que los centros históricos y las áreas comerciales tienden a agrupar la mayor parte de la infraestructura hotelera. Esta centralización tiene como ventaja la cercanía a los principales atractivos turísticos, generando una relación simbiótica entre el alojamiento y las experiencias turísticas. Sin embargo, esta concentración deja vacíos importantes en otras áreas con un potencial turístico significativo.

Según el registro municipal, en la zona de **Playa San Juan** tan solo hay un hostal y en la zona de **Urbanova** no hay ningún alojamiento de estas características. Sin embargo, en la plataforma Booking, se observa que sí que hay establecimientos hoteleros de 4 y 3 estrellas en la zona de Playa San Juan. Estas áreas, que son grandes focos de atracción para turis-

tas, especialmente durante la temporada alta, carecen de una oferta hotelera suficiente que responda a las necesidades de una demanda cada vez más diversa. La **baja presencia de hoteles y hostales en estas zonas** puede deberse a varias causas como la posible preferencia del mercado por desarrollos inmobiliarios centrados en las viviendas vacacionales. **La ausencia de infraestructura hotelera en zonas costeras lleva a que los turistas recurran mayormente a las Viviendas de Uso Turístico (VUT)**, incrementando la presión sobre los recursos y la comunidad local.

Desde una perspectiva urbanística, la concentración de las VUT en zonas costeras, sin una oferta reglada complementaria, genera importantes retos en términos de planificación del territorio. Si bien estas viviendas suponen una solución inmediata a la falta de oferta hotelera, su impacto en la sostenibilidad urbana, en la regulación del mercado inmobiliario y en la capacidad de los servicios públicos debe ser evaluado cuidadosamente.

Se pone de manifiesto, por lo tanto, una dualidad clara entre las zonas urbanas y las áreas periféricas o costeras. **Mientras que el centro de la ciudad está bien abastecido de alojamientos turísticos reglados y tradicionales, las áreas más alejadas, especialmente aquellas con atractivo natural y paisajístico, dependen casi exclusivamente de las VUT**. Esto plantea una cuestión clave para el futuro desarrollo turístico de la ciudad: cómo lograr un equilibrio entre una oferta de alojamiento diversa, regulada y sostenible, que responda tanto a la demanda turística como a las necesidades de la población residente.



5.2. Categoría de las Viviendas de Uso Turístico (VUT)

La **clasificación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) según las categorías establecidas por la Generalitat Valenciana** refleja una diversificación en la oferta turística de la ciudad de Alicante. Estas categorías —Segunda, Estándar, Lujo, Primera o Superior— se basan en la cantidad y calidad de los servicios que las viviendas ofrecen a los turistas, lo que influye directamente en el perfil del visitante y en la experiencia de su estancia. **En el caso concreto de Alicante, se observa que solo tres de estas categorías (Estándar, Primera o Superior) están representadas**, lo que indica una concentración de la oferta en rangos medios y altos, mientras que las categorías más básicas y las de lujo extremo son prácticamente inexistentes en el mercado local.

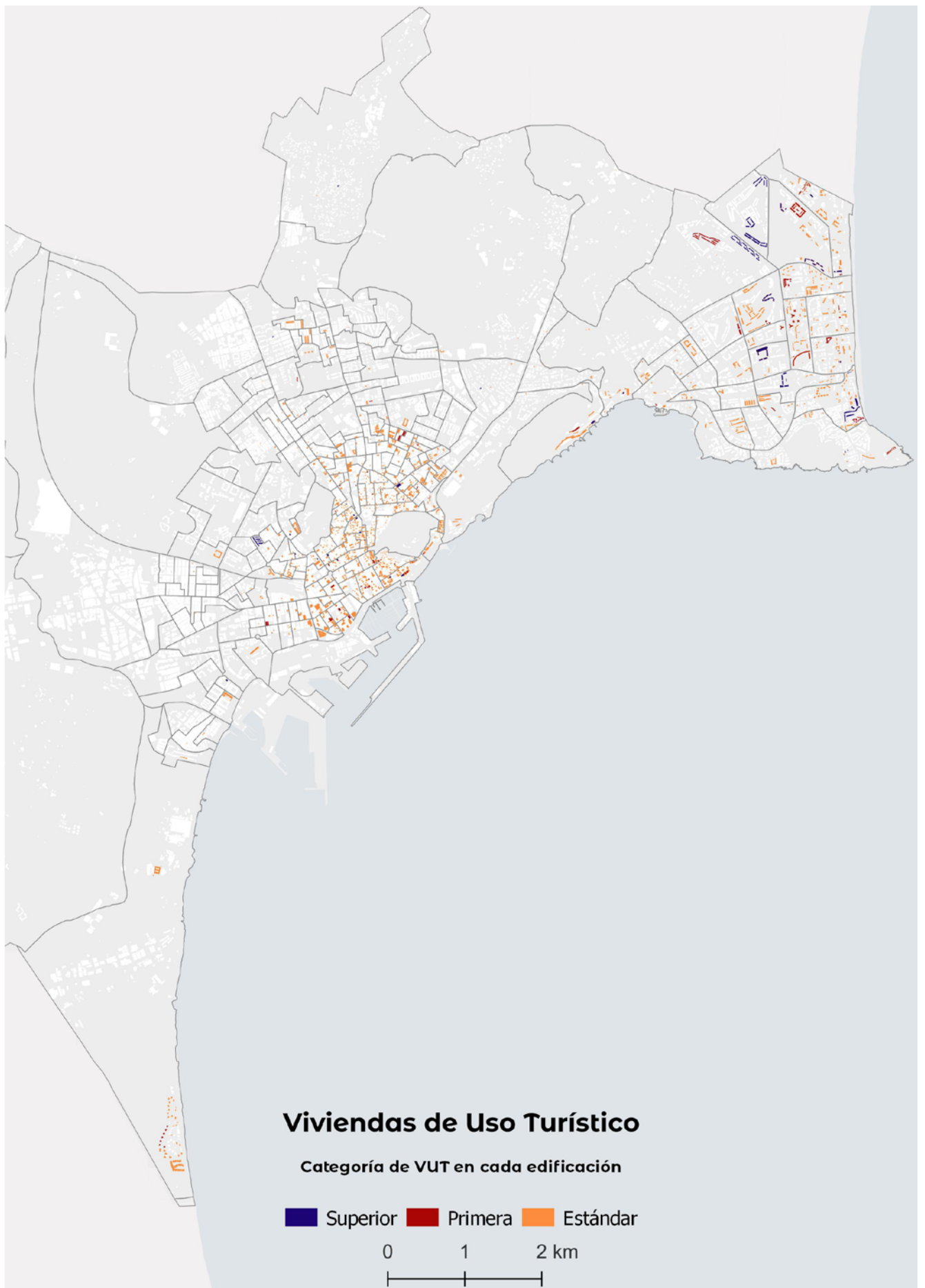
La categoría “Estándar” es la predominante en Alicante. Esto es indicativo de un tipo de turismo accesible y masivo, donde la mayoría de las viviendas ofertan servicios básicos pero adecuados para un amplio espectro de turistas. **Esta tendencia se evidencia especialmente en las zonas de mayor impacto turístico, como el centro urbano y Urbano-va.** La oferta en estas áreas es homogénea, lo que apunta a un perfil de visitantes que busca principalmente la conveniencia de la ubicación y un equilibrio entre coste y comodidad. Desde una perspectiva urbanística, esta predominancia puede estar relacionada con la alta demanda y la necesidad de maximizar el uso del espacio disponible en áreas con una densa actividad turística, donde el enfoque es satisfacer la demanda de corta estancia sin necesariamente ofrecer lujos o servicios premium.

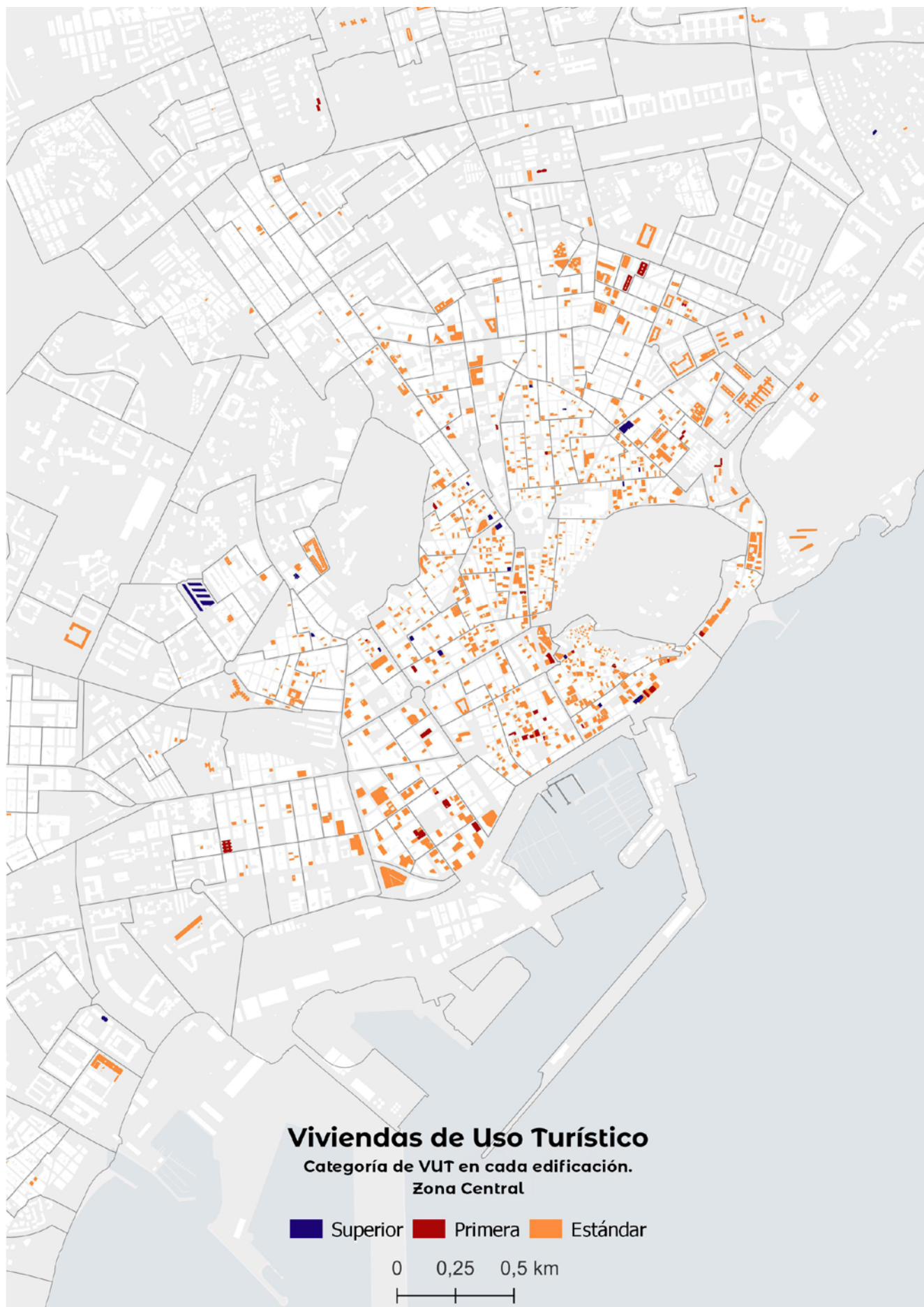
Sin embargo, **en la zona de Playa San Juan, se observa una tendencia diferenciada con la presencia de un mayor número de VUT clasificadas en las categorías “Primera” o “Superior”.** Este fenómeno refleja un perfil de turismo más especializado y de mayor nivel adquisitivo, donde la demanda por servicios de alta calidad es más evidente. La exis-

tencia de viviendas con mayores estándares de confort y servicios más exclusivos en esta área sugiere que Playa San Juan puede estar posicionándose como un destino de “turismo de calidad”. Esto podría estar relacionado con la percepción de esta zona como un enclave privilegiado de la ciudad, tanto por su ubicación costera como por la tipología de sus edificaciones, caracterizadas por bloques residenciales modernos y de gran altura, con acceso a servicios complementarios como piscinas, zonas ajardinadas, y cercanía a campos de golf y otras instalaciones recreativas.

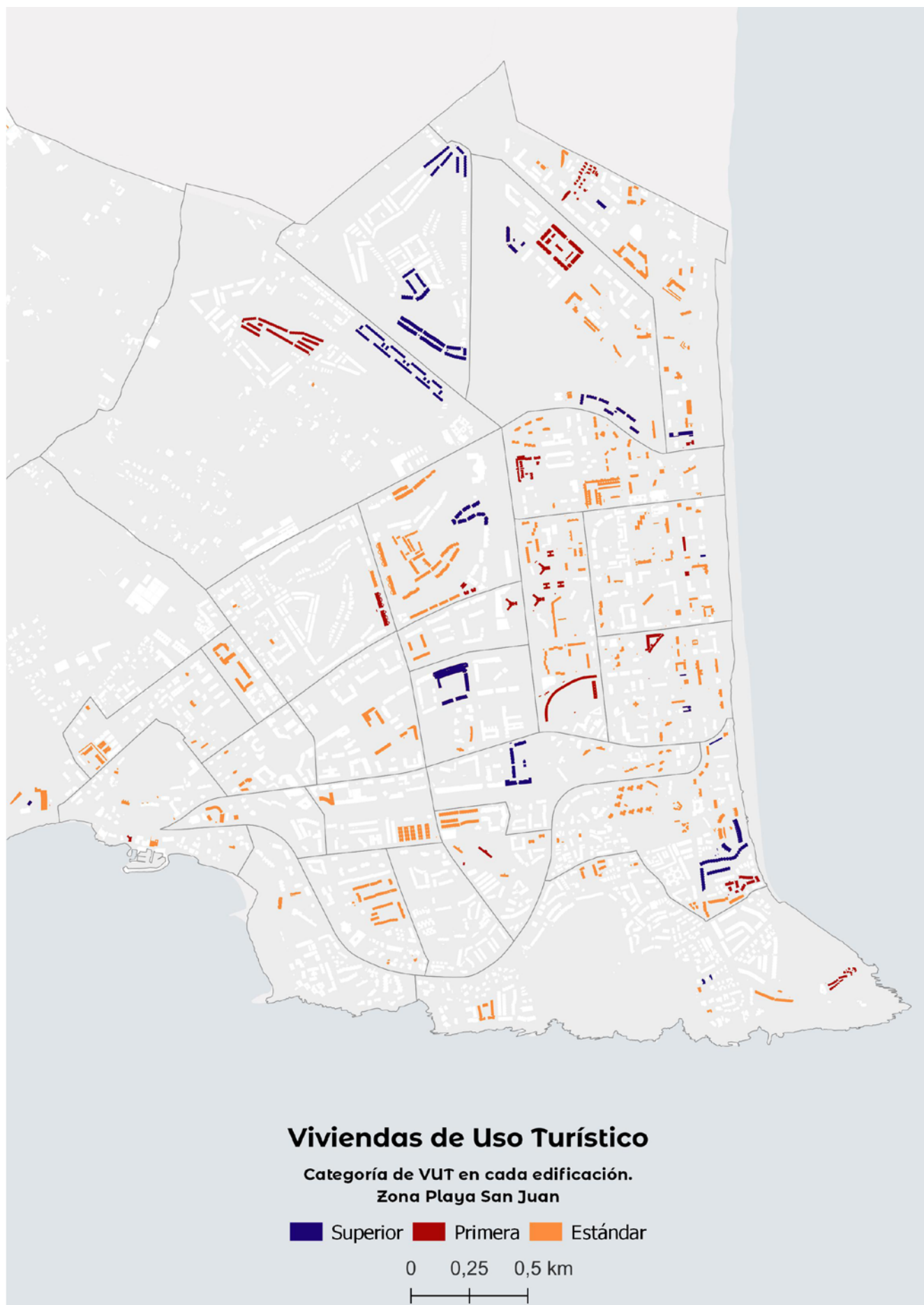
Esta tendencia puede tener implicaciones urbanísticas relevantes, ya que **la consolidación de un turismo de alto nivel requiere no solo de una oferta de alojamiento adecuada, sino también de infraestructuras de calidad, transporte eficiente y servicios que complementen la experiencia turística.**

Además, esta diferenciación en la oferta entre las distintas áreas de la ciudad evidencia la **diversidad del modelo turístico de Alicante.** Mientras que el centro urbano y Urbano-va continúan atrayendo un turismo masivo y generalista, la zona de playa San Juan parece estar posicionándose como una zona de nicho para un público más exigente. Esto refleja un **proceso de segmentación del mercado turístico en el que diferentes zonas de la ciudad se especializan en función de las características de su oferta de alojamiento y los servicios disponibles.** Desde el punto de vista de la planificación urbana y turística, esta segmentación podría derivar en una oportunidad para desarrollar estrategias diferenciadas de regulación y promoción turística, que tomen en cuenta las necesidades específicas de cada área y el tipo de turismo que se desea atraer.









5.3. Evolución histórica de la oferta de alojamiento

La **evolución de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) registradas en el municipio de Alicante** refleja un cambio significativo en la dinámica del mercado turístico local, especialmente en la última década. El análisis de los datos de las VUT inscritas en el registro de la Comunitat Valenciana y vigentes a día de hoy permite identificar patrones de crecimiento a lo largo del tiempo y establecer correlaciones entre el contexto socioeconómico y el desarrollo de este tipo de alojamientos. Estos patrones, divididos en rangos anuales, no solo muestran la expansión de las VUT, sino también las particularidades de su distribución geográfica y la variabilidad del crecimiento en diferentes áreas de la ciudad.

El primer periodo, que incluye las **VUT registradas antes de 2015, representa una fase inicial de consolidación de este fenómeno en Alicante**. Durante esta etapa, la oferta era aún limitada y las VUT no tenían el impacto económico y social que comenzarían a experimentar en los años siguientes. La baja cantidad de registros en este periodo puede explicarse por el hecho de que **las plataformas de alquiler turístico, como Airbnb, aún estaban en una fase temprana de adopción masiva en España**. Desde una perspectiva urbanística, esta etapa temprana coincide con un modelo de turismo más tradicional, dominado por el sector hotelero, mientras que las VUT eran vistas como una opción complementaria y de nicho.

El mayor salto en el registro de VUT se observa entre 2016 y 2018, cuando el mercado del alquiler turístico experimentó un auge significativo. Este periodo coincide con la **expansión global de las plataformas de alquiler turístico**, que comenzaron a tener un impacto profundo en las ciudades turísticas. En Alicante, este incremento no solo se observa en el centro de la ciudad, sino también en áreas residenciales como Playa San Juan. Este crecimiento exponencial está vinculado a la falta de una regulación clara en esos años, lo que

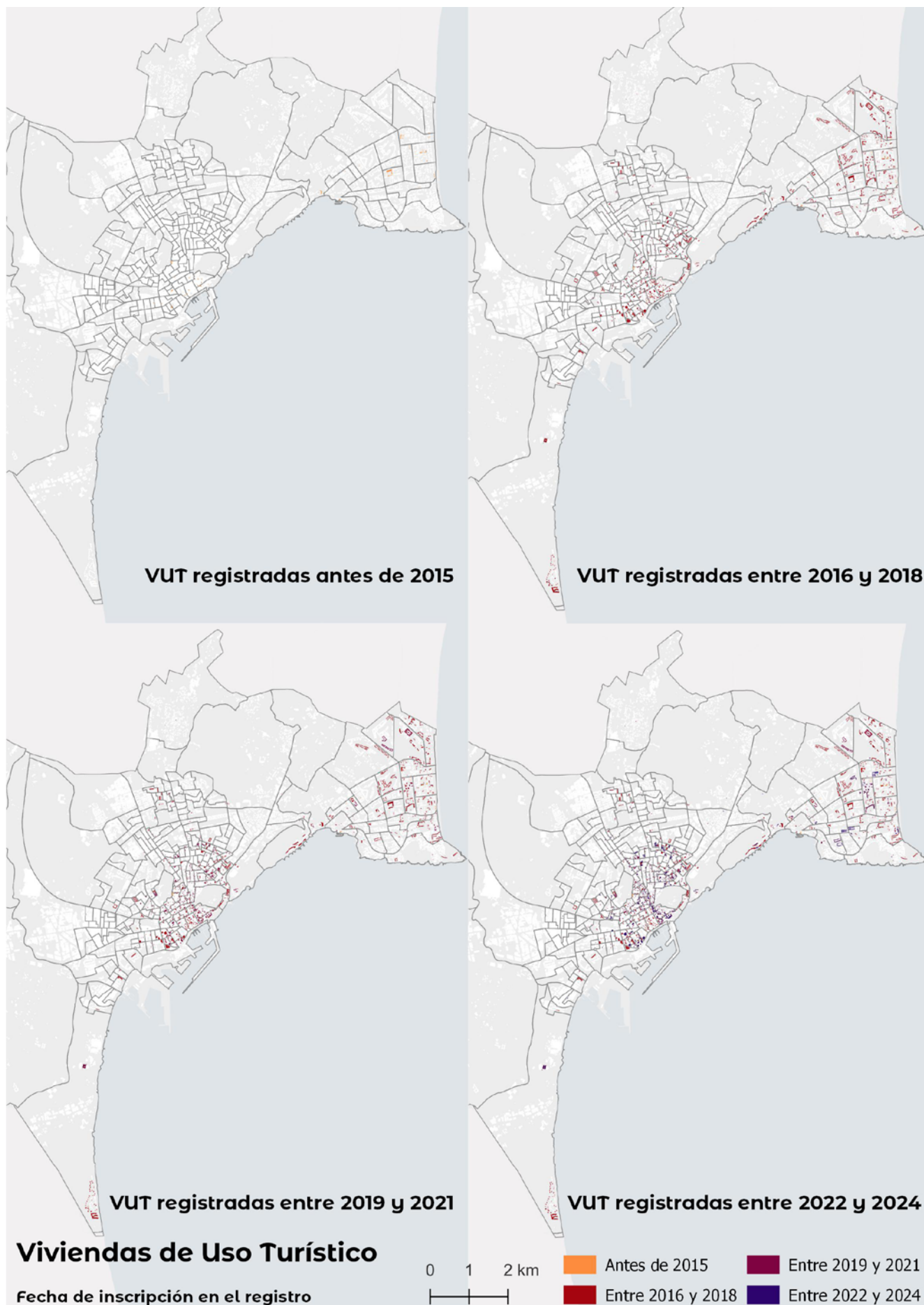
permitió un aumento rápido y, en muchos casos, descontrolado de las VUT.

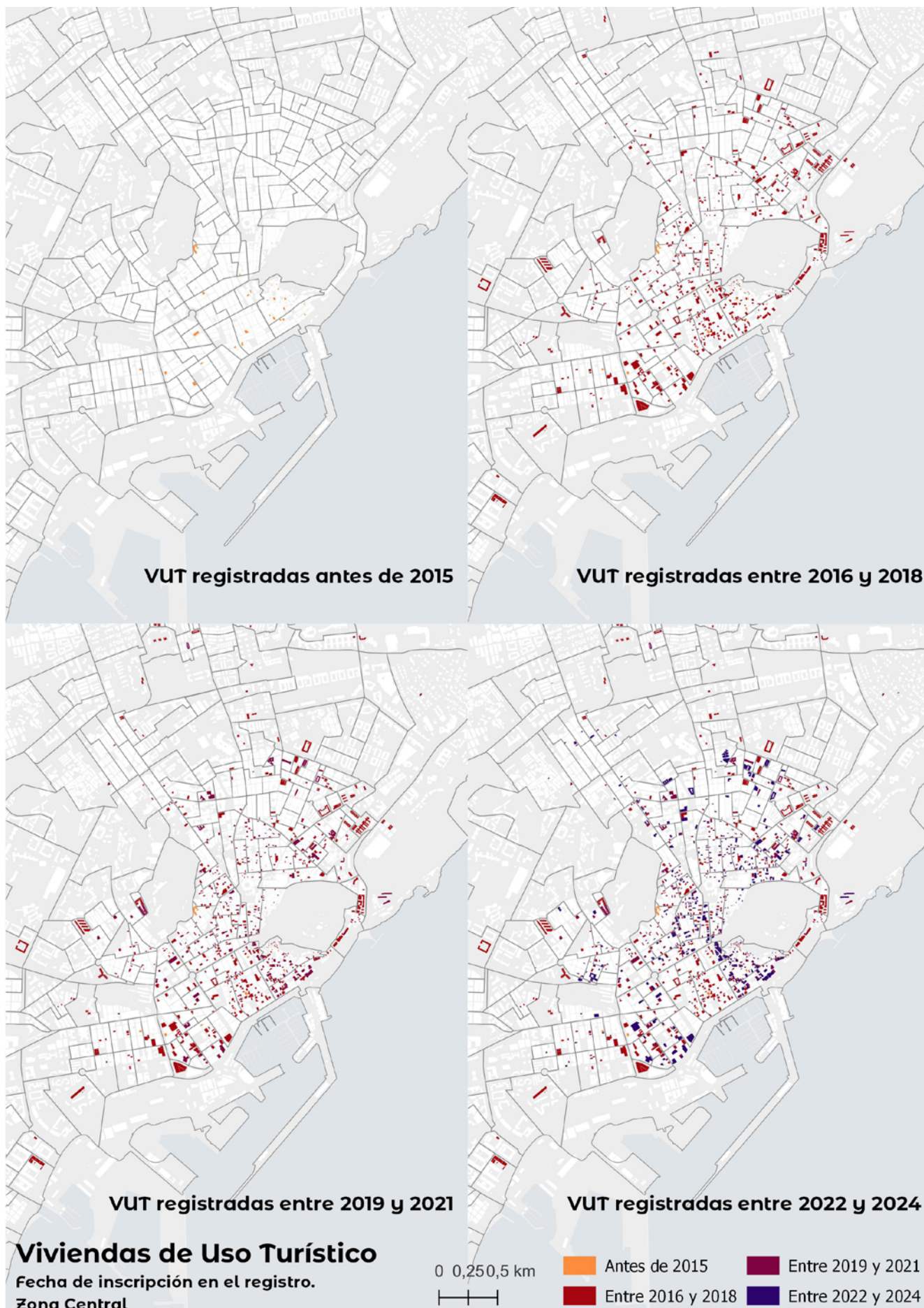
El tercer periodo, que abarca los años **2019 a 2021**, muestra una tendencia de **crecimiento más moderada, aunque aún significativa**. Esta etapa está marcada por un **incremento sostenido en el número de registros, aunque más progresivo que en los años anteriores**. Cabe destacar que este periodo estuvo fuertemente influenciado por la **pandemia de COVID-19**, que afectó temporalmente el mercado turístico. Sin embargo, a pesar de la disminución en la llegada de turistas durante 2020, la tendencia al alza en la inscripción de VUT se mantuvo.

De igual forma y continuando con la tendencia anterior, **el periodo más reciente, que abarca desde 2022 hasta 2024**, muestra un **crecimiento estabilizado en la inscripción de VUT**. Este patrón se observa de manera general en el municipio, aunque algunas áreas, como la zona central y Playa San Juan, continúan siendo puntos calientes de crecimiento. **Sin embargo, es notable que en Urbanova, una de las zonas turísticas costeras más importantes, no se han registrado nuevas VUT desde 2018**. Este estancamiento puede estar relacionado con factores como la saturación del mercado o con la aplicación de las normativas urbanísticas en las viviendas turísticas registradas en esta zona.

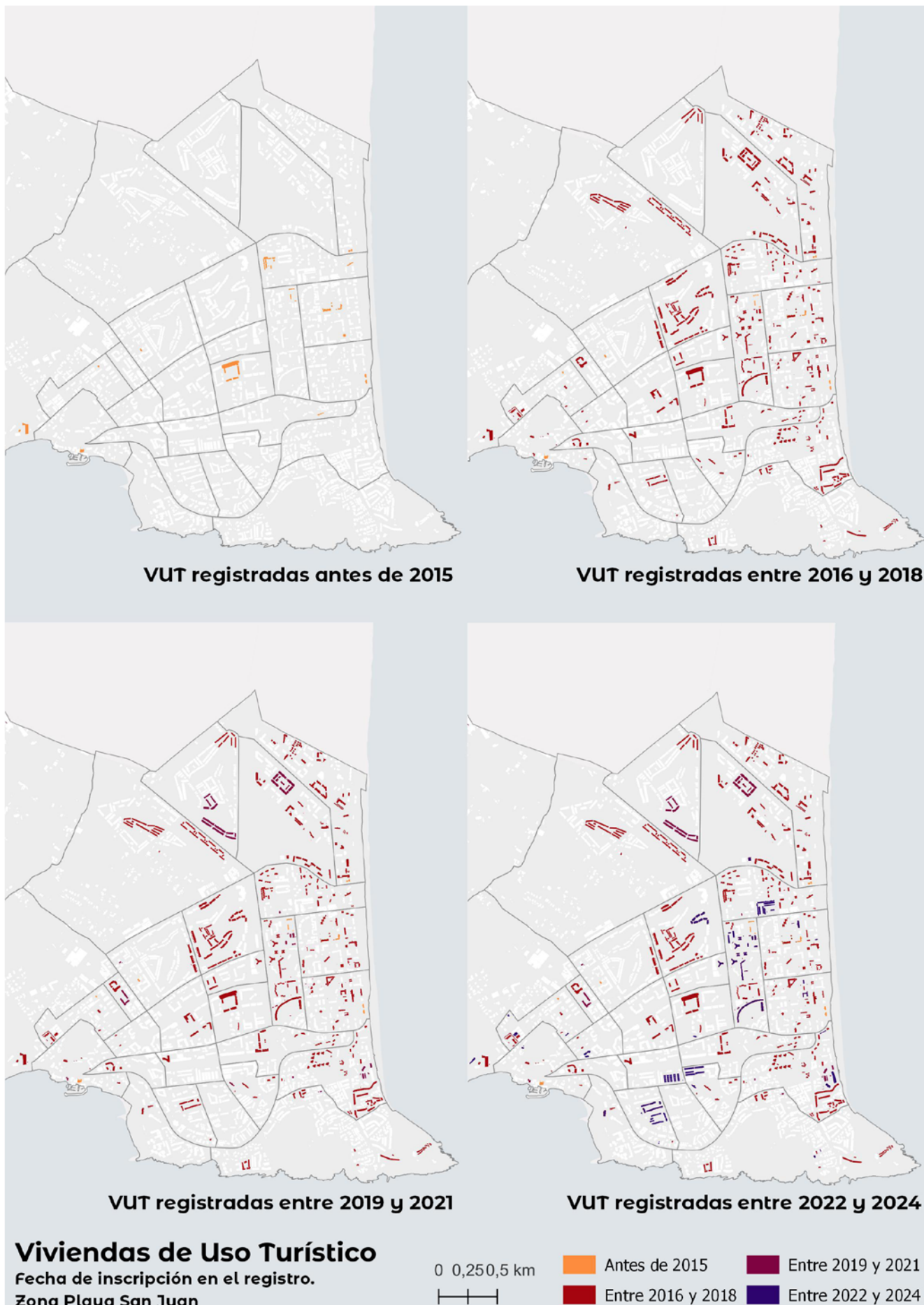
Esta identificación de periodos de crecimiento y zonas de mayor impacto podrán permitir diseñar nuevas políticas públicas alineadas con las diferentes características territoriales.

El hecho de que algunas áreas hayan mostrado una desaceleración en la inscripción de VUT, mientras otras siguen creciendo plantea la posibilidad de equilibrar territorialmente este crecimiento de la mano de la protección del entorno y el bienestar de las personas residentes.









6. IMPACTO DE LAS VUT EN EL TEJIDO URBANO

6.1. Identificación de zonas con mayor presión turística

6.1.1. Número de VUT por cada 100 viviendas.

La ciudad de Alicante cuenta con un total de **4.108 Viviendas de Uso Turístico registradas y dadas de alta en la Generalitat Valenciana**. Estos números de alojamientos contrastan con **el número total de viviendas identificadas en el censo de viviendas del año 2021 en el municipio que asciende a 187.656**. Para evaluar la presión turística que estas VUT ejercen sobre la ciudad, es útil emplear un indicador basado en la **proporción de viviendas turísticas por cada 100 viviendas**. Según este cálculo, **Alicante presenta una ratio de 2,2 VUT por cada 100 viviendas**, lo que **no muestra una presión excesiva de este tipo de alojamientos turísticos en el término municipal completo de Alicante**.

Sin embargo, este valor promedio es un primer indicador del alcance del fenómeno de las VUT en la ciudad, pero para entender más detalladamente su impacto en el tejido urbano, es necesario analizar la **distribución territorial de las VUT y su relación con la densidad de viviendas local ya que la cantidad de VUT por cada 100 viviendas no se distribuye de manera homogénea**, sino que se concentra en áreas estratégicas que coinciden con los principales puntos de atracción turística, así como en aquellas zonas que ofrecen una mayor conectividad y servicios dirigidos a las personas visitantes temporales.

El **análisis de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) por secciones censales** permite cuantificar el número total de VUT en cada área y contextualizar su impacto en relación con el número de viviendas total existente. Este enfoque es fundamental para comprender si ciertas zonas están experimentando una sobrecarga debido a la proliferación de este tipo de alojamientos.

En el caso de Alicante, los datos muestran que **la mayor parte de las secciones censales tienen una presión prácticamente nula**,

con un rango de entre 0 y 4 VUT por cada 100 viviendas. Este bajo nivel de incidencia refleja que, en términos generales, gran parte de la ciudad no experimenta una alta presión urbanística por parte de las VUT, conservando en gran medida su carácter de áreas habitadas por personas residentes de larga duración.

Sin embargo, cuando nos acercamos a las tres zonas de estudio previamente identificadas (la zona central, Urbanova y Playa San Juan), se revelan indicadores más elevados en cuanto a la concentración de VUT.

Zona central: En el área central de Alicante, destacan dos secciones censales (0301401012 y 0301401018), ambas cercanas al Casco Antiguo de Santa Cruz, con valores muy altos de VUT por cada 100 viviendas. **La sección censal que abarca el Casco Antiguo (0301401012) tiene una cifra de 21 VUT por cada 100 viviendas, mientras que la adyacente (0301401018), más cercana al puerto, presenta una cifra aún mayor, con 20 VUT por cada 100 viviendas.** Estas elevadas proporciones sugieren una fuerte transformación del entorno urbano en estas áreas, con un uso intensivo de propiedades residenciales para fines turísticos, lo que puede tener un impacto directo en la disponibilidad de vivienda para residentes permanentes, así como en la dinámica social de la zona.

Además de estas dos áreas de alta presión, hay otras secciones censales dentro de la zona central (0301401015, 0301401011, 0301401022, 0301402020, 0301402008, 0301402018 y 0301402025) donde la incidencia de VUT por cada 100 viviendas se sitúa entre 4 y 8. Aunque estas cifras son significativamente más bajas que en las áreas más afectadas, siguen indicando una presencia notable de VUT que podría estar afectando el equilibrio entre usos turísticos y residenciales. El resto del área central se sitúa por debajo del umbral de 4 VUT por cada 100 viviendas, lo que sugiere una menor presión, pero no completamente ausente.

Urbanova: En la zona de Urbanova, la presión de las VUT es considerablemente menor en comparación con la zona central. Con **1 VUT por cada 100 viviendas**, esta única sección censal cubre un área muy amplia, lo que puede diluir la concentración real de VUT en

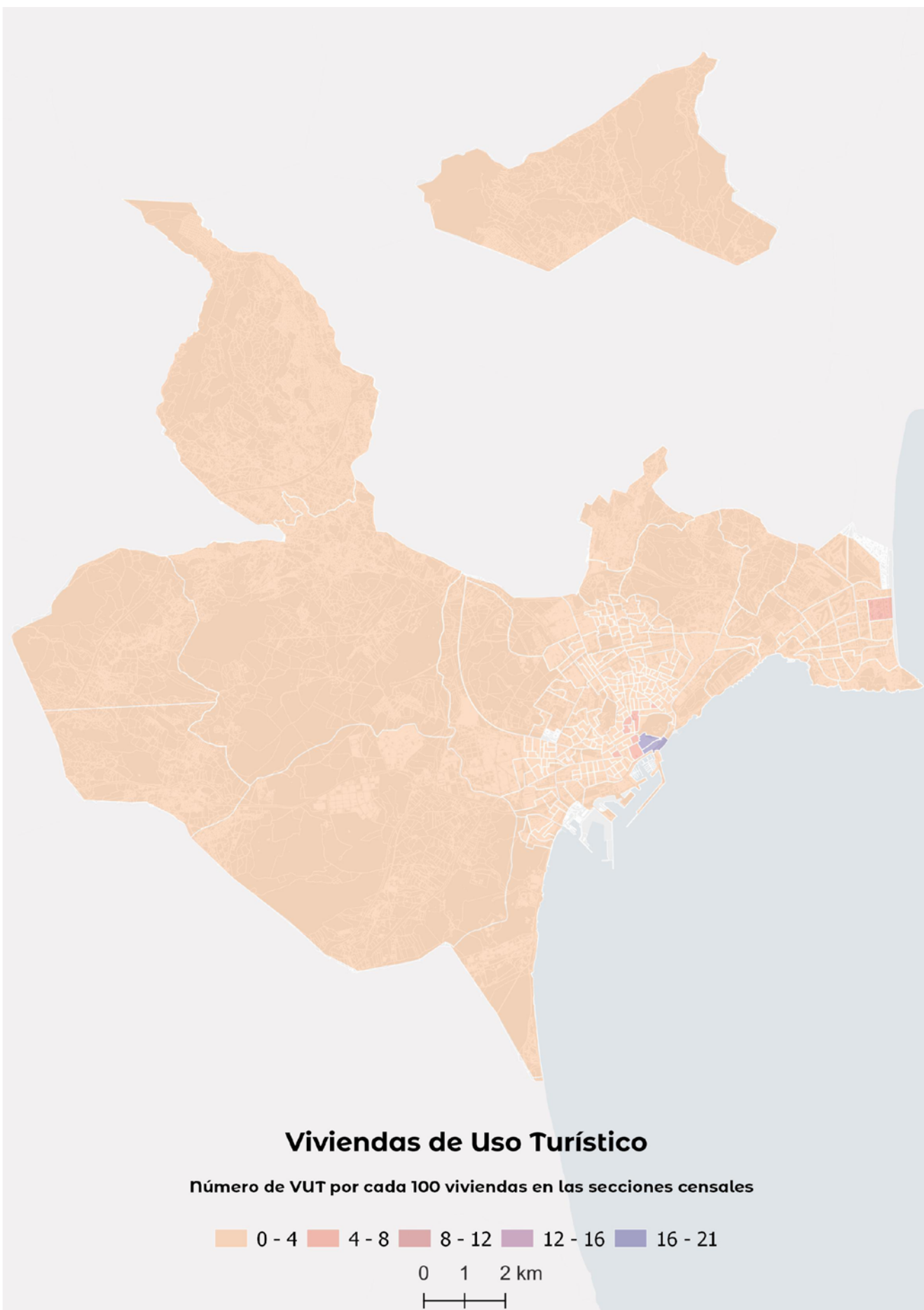
comparación con áreas más urbanizadas y de menor extensión territorial.

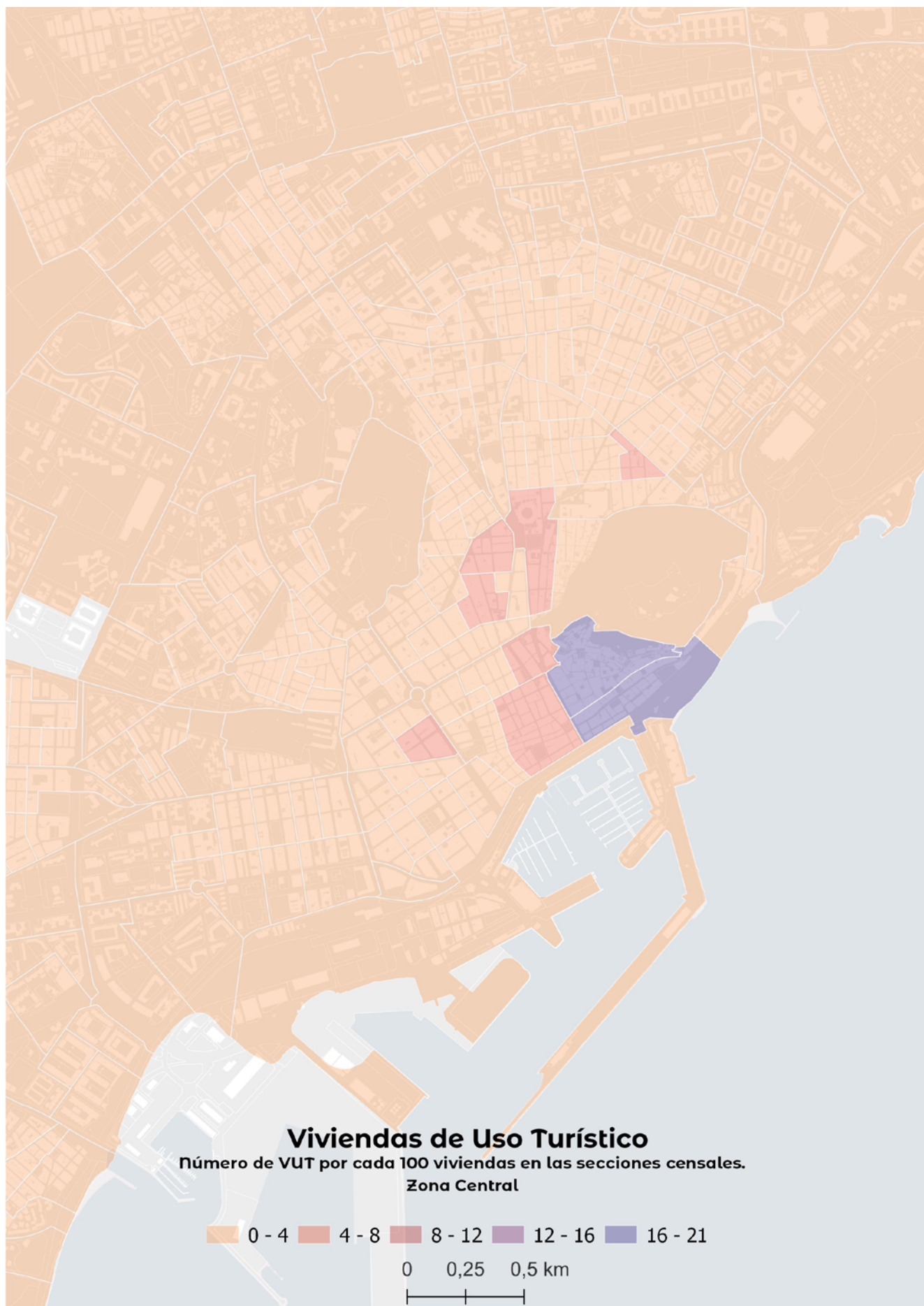
Playa San Juan: En la zona de Playa San Juan, una de las áreas más demandadas por los turistas en Alicante, **destaca una sección censal** que cubre el área entre la Avenida Países Escandinavos al norte, la Avenida San Sebastián al oeste, la Avenida de Holanda al sur y la playa al este (0301404038). **Esta sección presenta una concentración significativa de VUT, con un total de 6 VUT por cada 100 viviendas.**

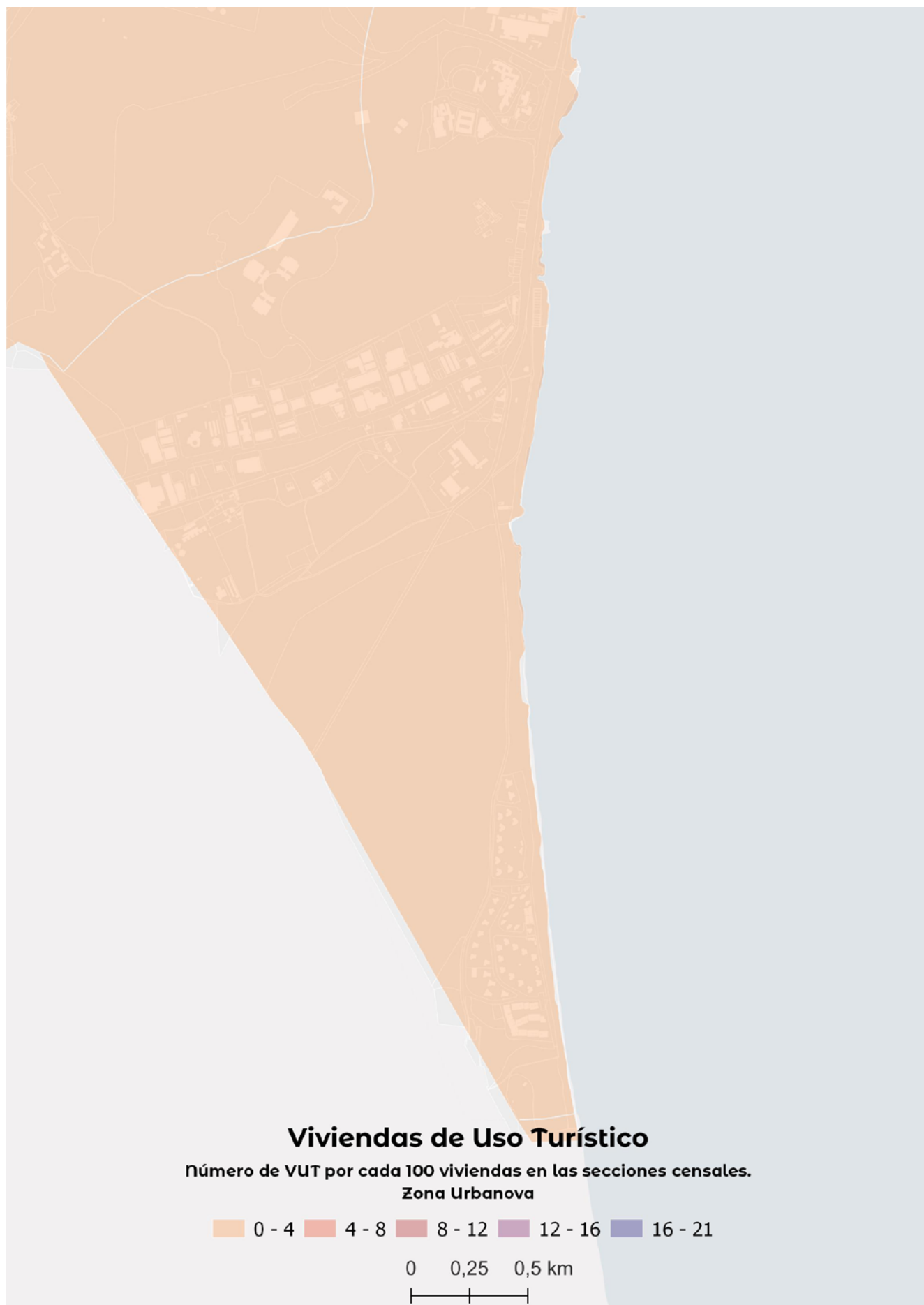
El resto de la zona más cercana a la playa cuenta con una incidencia moderada, con entre 0 y 4 VUT por cada 100 viviendas, lo que sugiere que, aunque la zona de playa es un punto caliente para el turismo, estas áreas han permanecido mayoritariamente residenciales y menos afectadas.

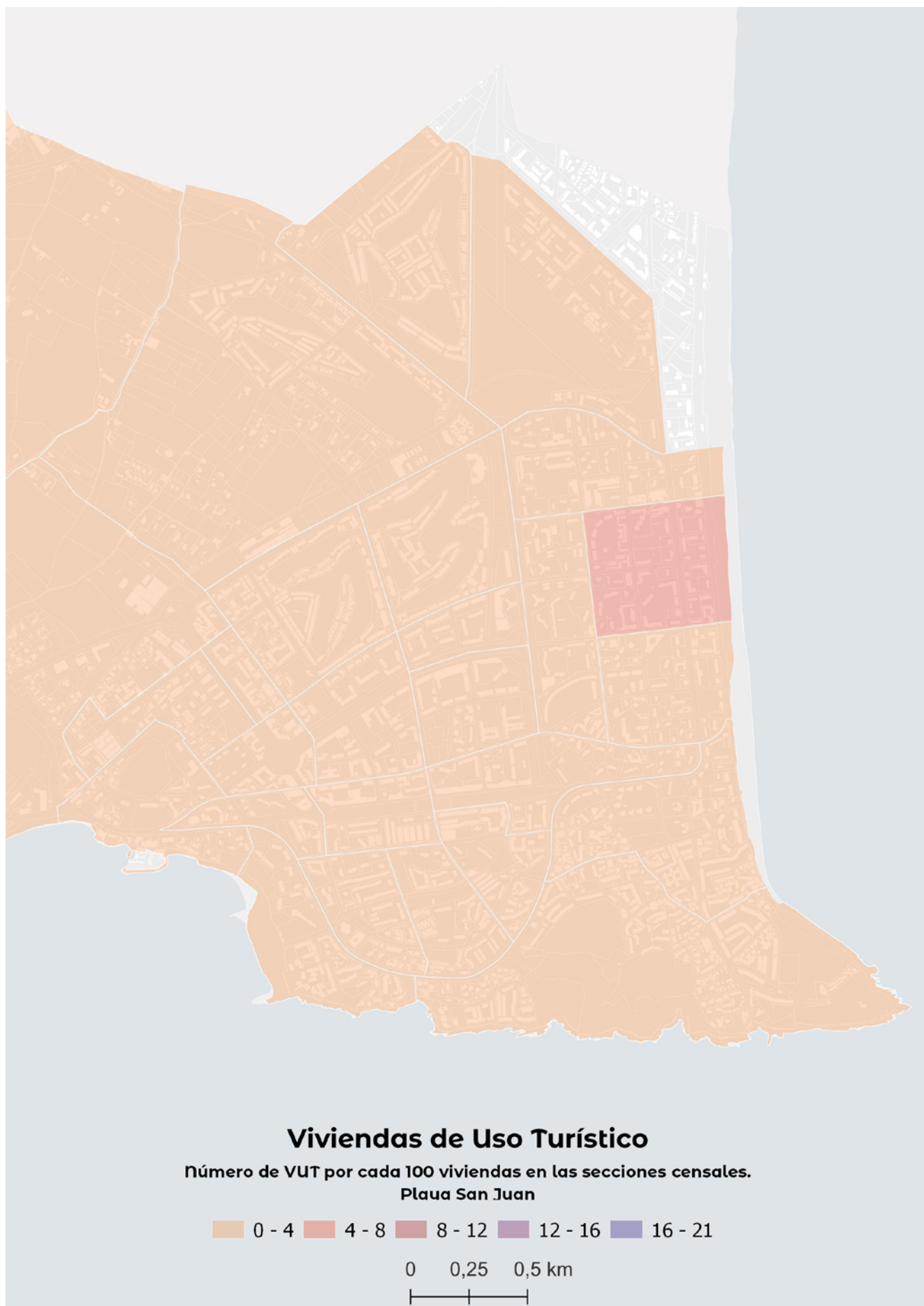
Por lo tanto, las secciones con mayor presión urbanística, como el Casco Antiguo y la franja costera de Playa San Juan, muestran una clara transformación hacia un uso turístico intensivo. La alta densidad de VUT en estas zonas podrá afectar a la disponibilidad de vivienda para las personas residentes locales y también plantea retos en cuanto a la infraestructura, los servicios y la cohesión social.

Por otro lado, en áreas con menor presión urbanística, como Urbanova o las zonas interiores de Playa San Juan, el impacto de las VUT es menor, lo que permite una mayor coexistencia entre el uso turístico y residencial. **Este análisis a nivel microterritorial es crucial para futuras decisiones en materia de planificación urbana y regulación del turismo**, permitiendo a las autoridades locales identificar las áreas que requieren una intervención más urgente de cara a proteger el carácter residencial de ciertas zonas.









6.1.2. Número de plazas en VUT por cada 100 habitantes.

En continuidad con el análisis del **número de Viviendas de Uso Turístico (VUT) por cada 100 habitantes**, es necesario complementar este estudio con el número de plazas de alojamiento turístico disponibles en estas VUT. Este dato nos ofrece una visión más precisa del impacto poblacional que supone la actividad turística en la ciudad de Alicante, ya que no todas las viviendas cuentan con la misma capacidad de alojamiento, y, por lo tanto, su influencia en la dinámica urbana varía.

La ciudad de Alicante alberga un total de 19.025 plazas en Viviendas de Uso Turístico registradas en la Generalitat Valenciana. Al contrastar este dato con la **población total del municipio, que asciende a 349.282 personas**, obtenemos una **ratio de 5,5 plazas en VUT por cada 100 habitantes**. Este valor, aunque significativo, es **moderado en comparación con otras ciudades españolas de gran relevancia turística**. Por ejemplo, según se muestra **en el informe de ReviTUR, de noviembre de 2022**, ciudades como **Barcelona (11 plazas por cada 100 habitantes)**, **Madrid (22)**, **Málaga (30)**, **San Sebastián (9)**, **Sevilla (27)**, o **Valencia (14)** presentaban una presión mucho mayor en términos de plazas de alojamiento turístico.

Este indicador de plazas por habitante refuerza el análisis de la presión turística, permitiendo visualizar la distribución territorial de las VUT y, a su vez, cuantificar de manera más exacta el impacto poblacional en cada zona de la ciudad. **Si bien Alicante muestra una presión turística a nivel general más baja en comparación con otras ciudades, su distribución interna evidencia focos de mayor presión, principalmente en las áreas más atractivas para el turismo.**

Al analizar la distribución de las plazas por secciones censales, el patrón observado previamente con las VUT se repite: **las zonas de mayor presión son el centro de la ciudad, Playa San Juan y Urbanova**. Sin embargo, en este caso, se observa que algunas zonas del interior de Alicante, que en el análisis anterior mostraban una baja incidencia, ahora aparecen con un rango de entre 2 y 10 plazas de alojamiento por cada 100 habitantes. Esto sugiere que, aunque el número de VUT sea reducido en estas áreas, algunas viviendas tienen una capacidad de alojamiento que comienza a influir en la dinámica local.

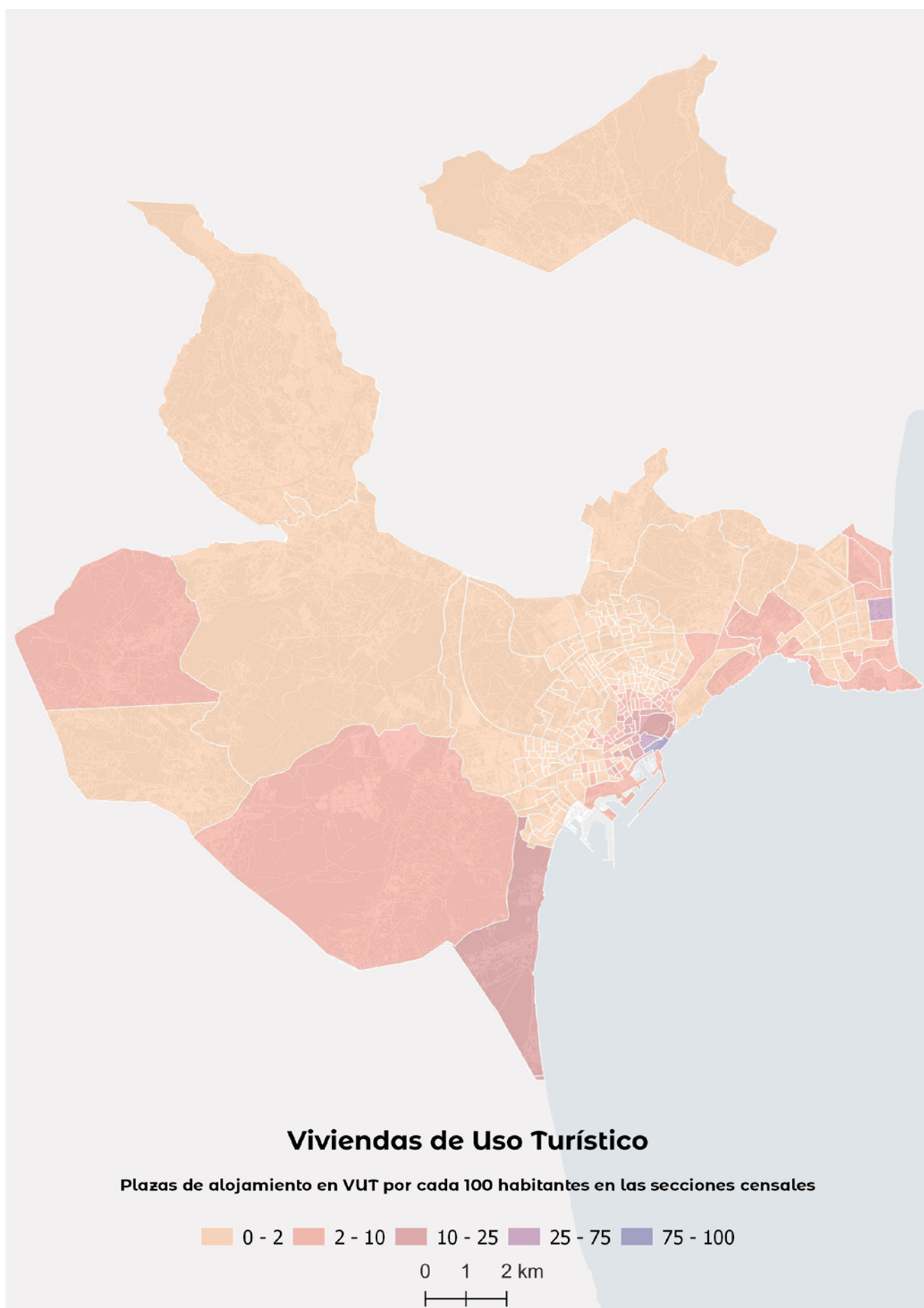
Al detallar la situación en las áreas de mayor impacto, **en la zona central de Alicante destacan las secciones censales más cercanas al Casco Antiguo de Santa Cruz**. En particular, **la sección que abarca el Casco Antiguo (sección censal 0301401012) presenta una presión de 73,75 plazas de alojamiento en VUT por cada 100 habitantes**, mientras que **la sección adyacente, hacia el puerto (sección censal 0301401018), eleva esta cifra a 95,91 plazas por cada 100 habitantes**, lo que refleja una intensa actividad turística en estas zonas clave del núcleo urbano.

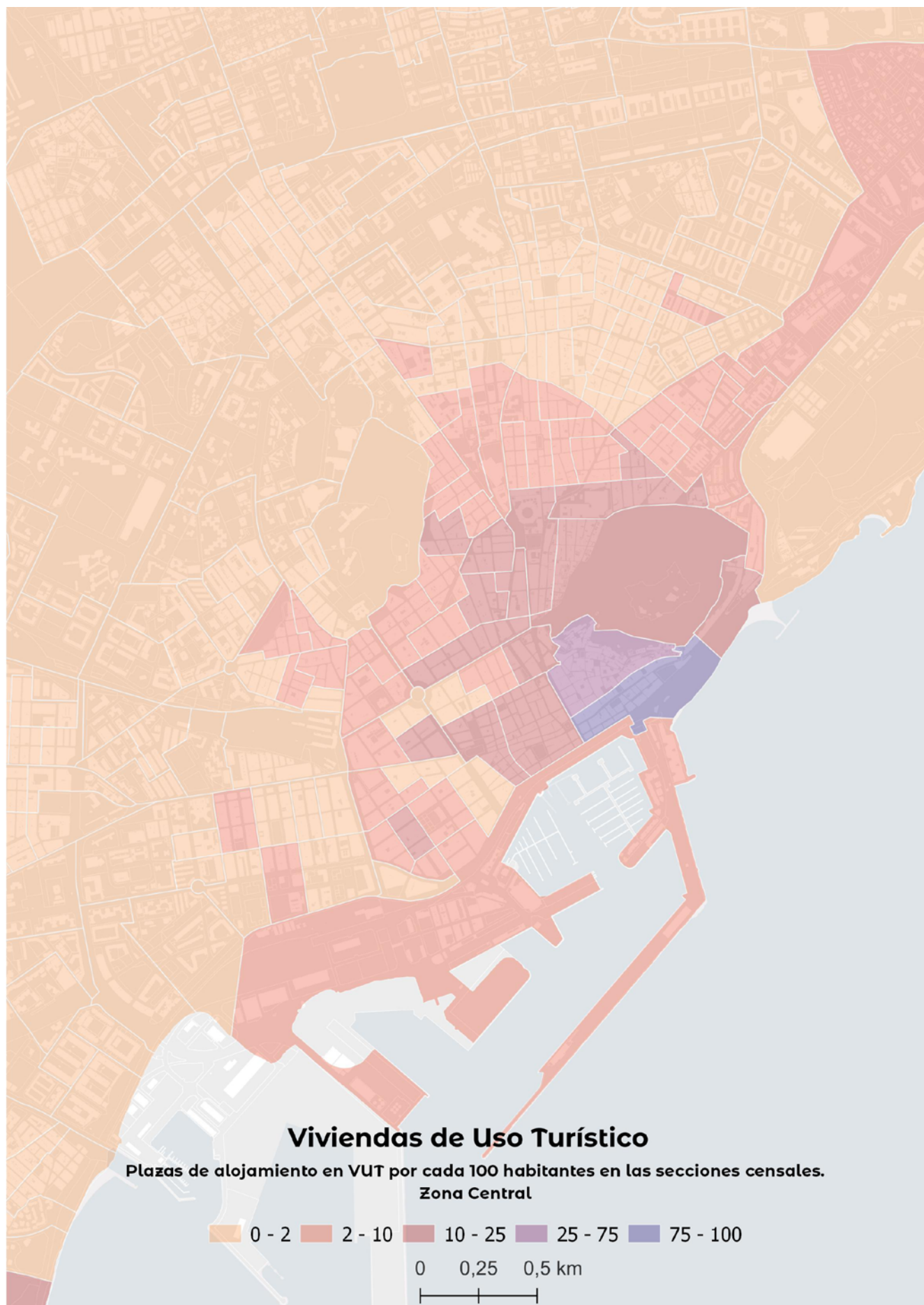
Si comparamos estos datos con otros barrios de ciudades españolas, observamos que, aunque Alicante presenta una presión considerable, **otras ciudades superaban en 2019 este umbral en algunas áreas: el barrio de Sol en Madrid, por ejemplo, registraba 91,1 plazas por cada 100 habitantes, una cifra muy cercana a la del puerto de Alicante**. Sin embargo, barrios como **La Merced en Málaga alcanzaban hasta 192,0 plazas**, y **el Centro Histórico de la misma ciudad contaba ya con 156,3 plazas por cada 100 habitantes**, lo que refleja una presión mucho mayor. Otros ejemplos son **el Eixample en Barcelona, con 29,0 plazas**, **el barrio de El Mercat en Valencia con 50,3**, **el barrio de Santa Cruz en Sevilla con 108,5**, y **el barrio de Erdialdea en San Sebastián con 14 plazas**.

Esta comparativa nos permite contextualizar el caso de Alicante dentro del panorama nacional, observando cómo, aunque su presión es significativa, aún se sitúa por debajo de ciudades como Málaga o Sevilla en términos de densidad turística en sus barrios más emblemáticos.

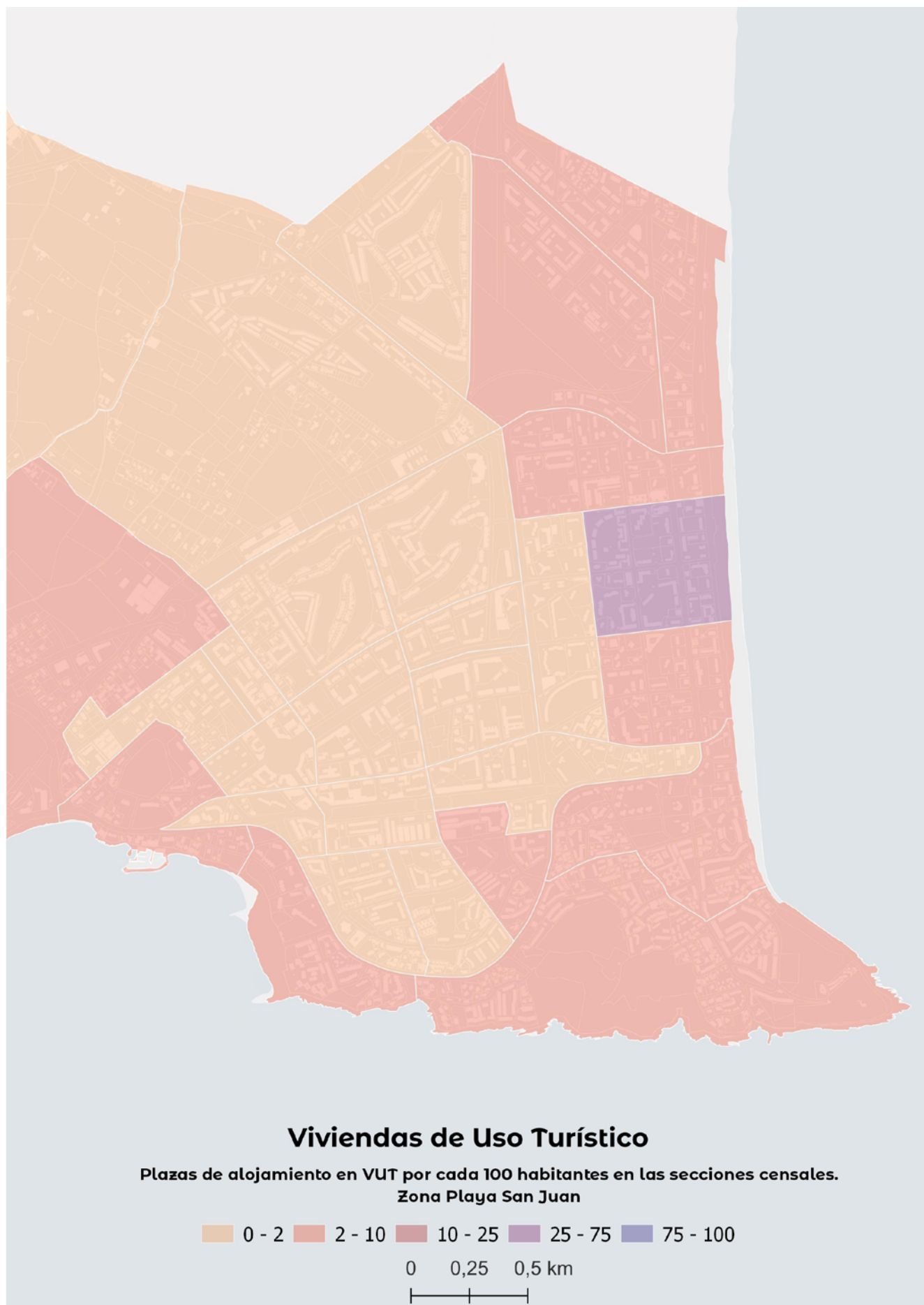
En Urbanova, como se observaba en el análisis de las VUT, el número de plazas por cada 100 habitantes se mantiene dentro de un rango de entre 10 y 25, lo cual confirma una moderada pero presente presión turística en este enclave costero.

Finalmente, **en Playa San Juan destaca nuevamente la sección censal** delimitada por la Avenida Países Escandinavos al norte, Avenida San Sebastián al oeste, Avenida de Holanda al sur y la playa al este (sección censal 0301404038). En esta área **se registran 25,08 plazas de alojamiento en VUT por cada 100 habitantes**, lo que, si bien es considerable, marca una diferencia notable respecto a las secciones centrales de la ciudad, donde la presión es mucho más acentuada.









7. IMPACTO DE LAS VUT EN EL ÁMBITO RESIDENCIAL

7.1. Impacto en el mercado residencial

La actual **Ley estatal de vivienda (Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda)** establece el concepto de **zonas de mercado residencial tensionado o zonas tensionadas**. Esta misma ley indica los criterios por los cuales una zona podrá ser declarada como tal y son los siguientes:

- **Criterio 1: Precio del alquiler vs. Ingresos familiares.**
- **Criterio 2: Precio del alquiler vs. Índice de precios de consumo (IPC).**

El criterio 1 para la demarcación de una zona como tensionada supone que la **carga del coste de la hipoteca o el alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y los suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.**

Las variables para el cálculo de este criterio son las siguientes:

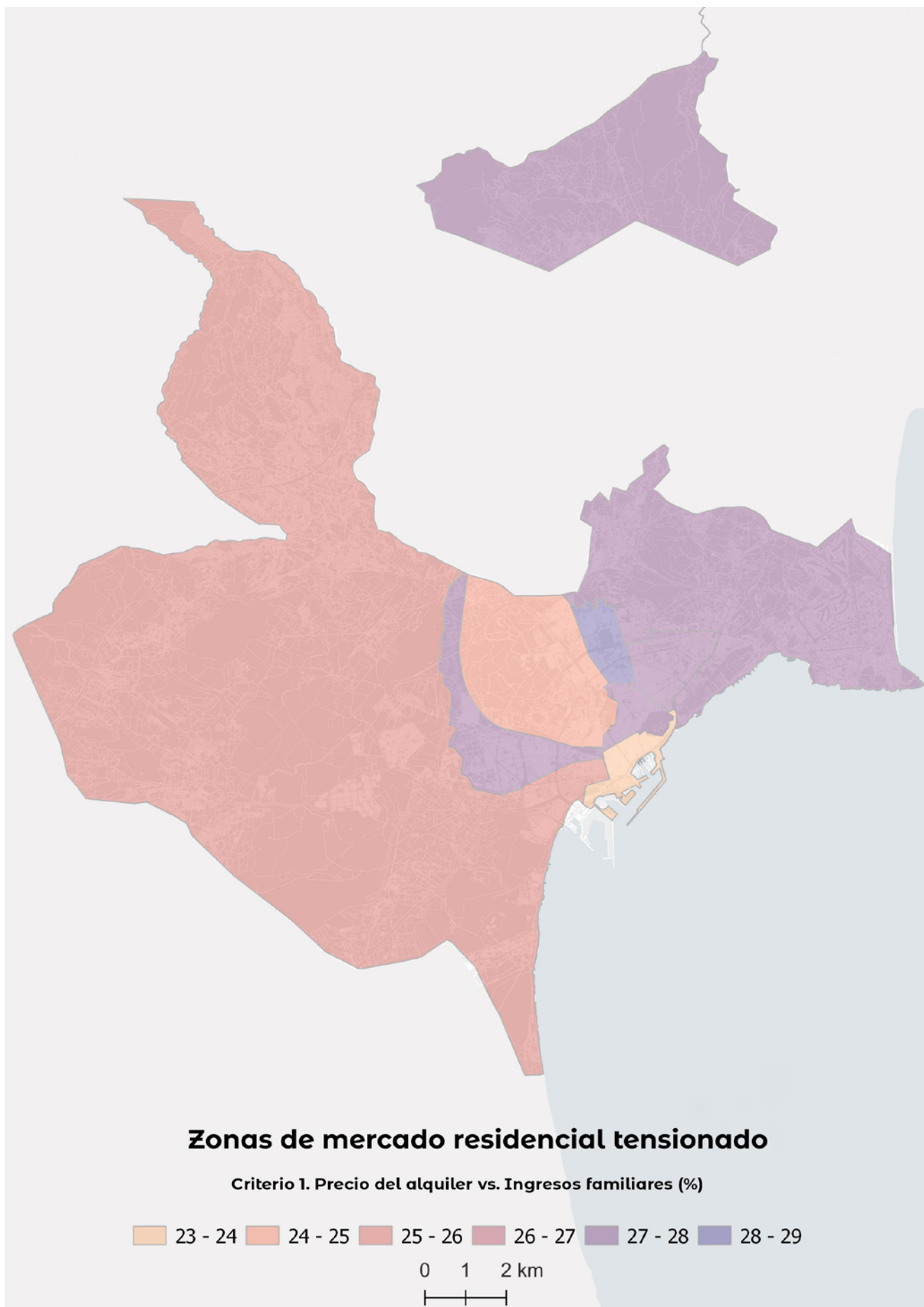
1. **El precio del alquiler** procede del Índice de Alquiler de la Vivienda del Ministerio de Vivienda para el año 2021 (el último dato disponible es el del año 2022).
2. **Los gastos de la vivienda** proceden de la Encuesta de los presupuestos familiares del INE del año 2021 (el último dato disponible es del año 2023).
3. **Los ingresos medios del hogar** proceden del Atlas de distribución de la renta de los hogares del INE del año 2021 (último dato disponible).

Dado que los últimos datos disponibles en las variables son diferentes, se considera que lo más apropiado metodológicamente es calcular el criterio 1 considerando en todas las variables el año 2021, pues es el año común más reciente.

En el caso de Alicante los datos son los siguientes:

Distrito Censal	Renta anual media de alquiler y gastos (€)	Renta Disponible de los hogares (€)	Alquiler/Renta (%)	Tipo Zona
0301401	9099,97	38.017	23,94	No tensionada
0301402	7461,59	26.890	27,75	No tensionada
0301403	7318,75	26.239	27,89	No tensionada
0301404	9647,20	35.489	27,18	No tensionada
0301405	6998,29	24.328	28,77	No tensionada
0301406	7924,83	32.165	24,64	No tensionada
0301407	7091,46	26.008	27,27	No tensionada
0301408	8305,77	32.830	25,30	No tensionada

De esta información se desprende que, en el ayuntamiento de Alicante, no existe ninguna zona de mercado residencial tensionado en base a este criterio.



El **criterio 2** para la demarcación de una zona como tensionada supone que, **en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, el precio de la compra o alquiler de la vivienda experimentase un porcentaje de crecimiento acumulado de, por lo menos, tres puntos porcentuales más que el porcentaje de crecimiento acumulado del Índice de Precios de Consumo (IPC) de la comunidad autónoma..**

Las variables para el cálculo de este criterio son las siguientes:

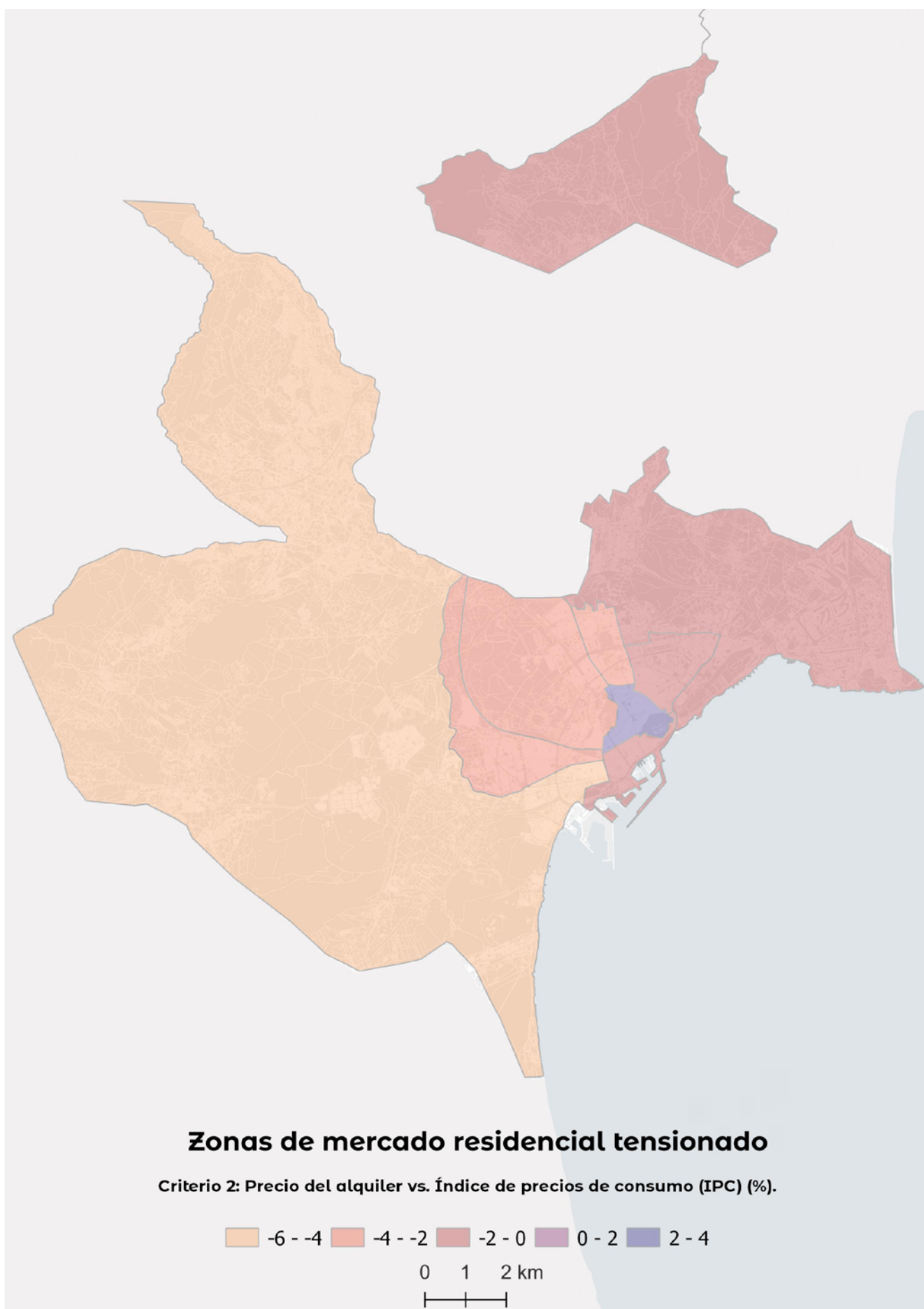
- 1. **El precio del alquiler** procede del Índice de Alquiler de la Vivienda del Ministerio de la Vivienda de los años 2019 al 2022 (el último dato disponible es el de 2022).
- 2. **El índice de Precios de Consumo (IPC)** procede del Índice de Precios de Consumo de los años 2019 a 2022 del INE (el último dato disponible es el de 2023).

Dado que los últimos datos disponibles de las variables son diferentes (años 2022 y 2023), se considera que lo más apropiado metodológicamente es considerar en las dos variables el 2022 como último dato común más reciente. Así mismo, dado que la ley señala que deben considerarse los cinco años anteriores al año de declaración (en la actualidad 2024), solo se pueden considerar el período 2019-2023. En consecuencia, para el cálculo del criterio 2 se tienen en cuenta finalmente los datos del intervalo 2019 – 2022.

En el caso de Alicante los datos son los siguientes:

Distrito Censal	Variación del Precio del Alquiler 2019-2022 (%)	Variación del IPC 2019-2022 (%)	Variación sobre IPC (%)	Tipo Zona
0301401	15,0	15,4	-0,4	No tensionada
0301402	18,2	15,4	2,8	No tensionada
0301403	14,6	15,4	-0,8	No tensionada
0301404	13,7	15,4	-1,7	No tensionada
0301405	13,2	15,4	-2,2	No tensionada
0301406	12,4	15,4	-3,0	No tensionada
0301407	12,7	15,4	-2,7	No tensionada
0301408	9,6	15,4	-5,8	No tensionada

De esta información se desprende que, en el ayuntamiento de Alicante, no existe ninguna zona de mercado residencial tensionado en base a este criterio.



7.2. Cambios demográficos

7.2.1. Variación en el número de viviendas no principales

Las viviendas consideradas como ‘no principales’ son aquellas que no se utilizan toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas. Dentro de este ámbito se encuentran las viviendas consideradas como **‘secundarias’**, es decir, aquellas ocupadas solo una parte del año y las **‘viviendas vacías’** que se encuentran desocupadas todo el año.

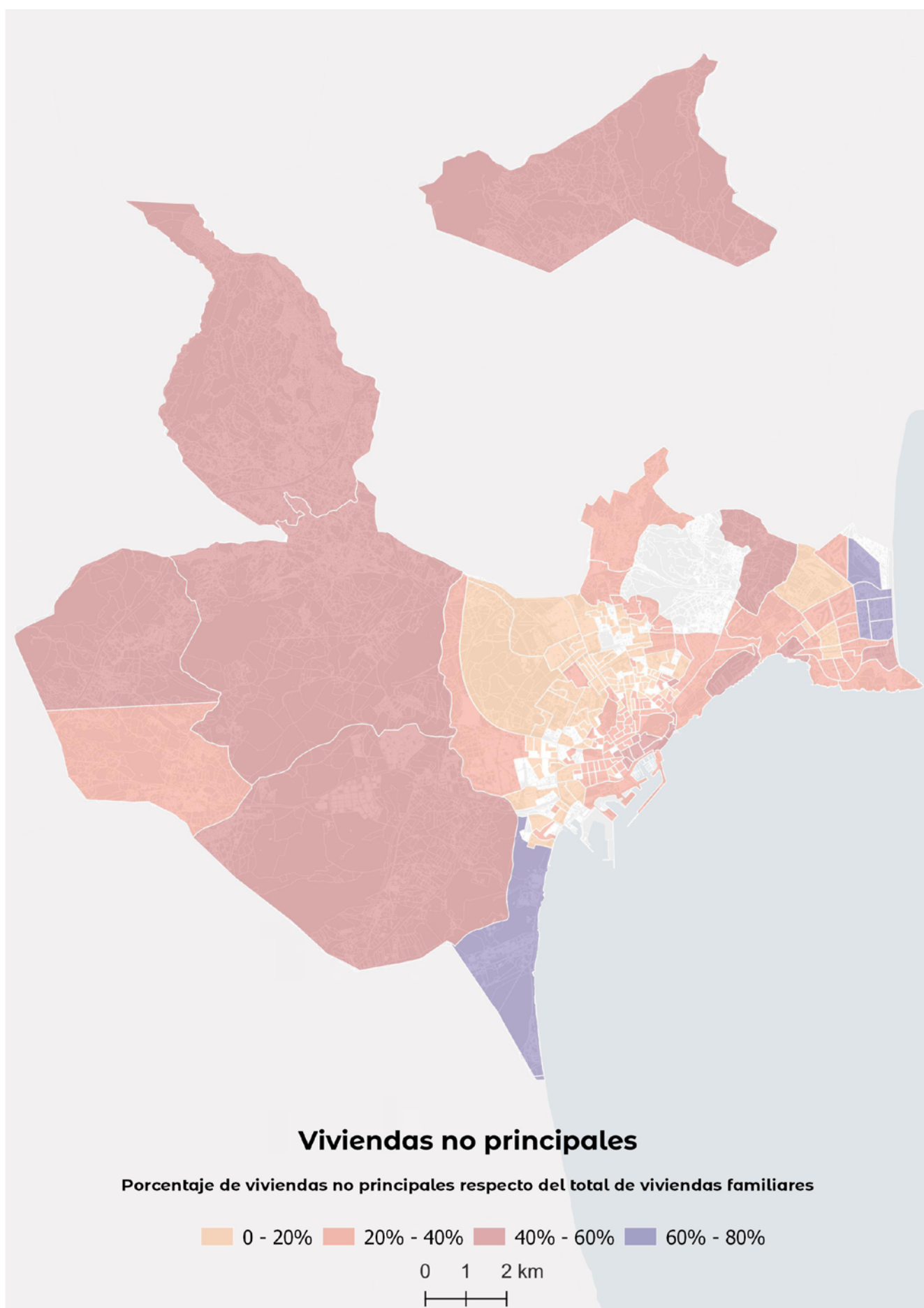
Para la obtención de este dato se ha recurrido al **Censo de viviendas de 2021 del Instituto Nacional de Estadística**. En estos datos se ha hecho la **relación entre el número de viviendas familiares total y el número de viviendas no principales que se encuentran dentro de este grupo**. De esta manera obtenemos una relación porcentual que nos muestra el **porcentaje de viviendas no principales que se encuentran en cada sección censal del municipio de Alicante**. Se observan en los mapas ciertas secciones en blanco, es decir, sin dato, que se corresponden con aquellas de pequeño tamaño en las que no se ofrecen los datos para la conservación del secreto estadístico.

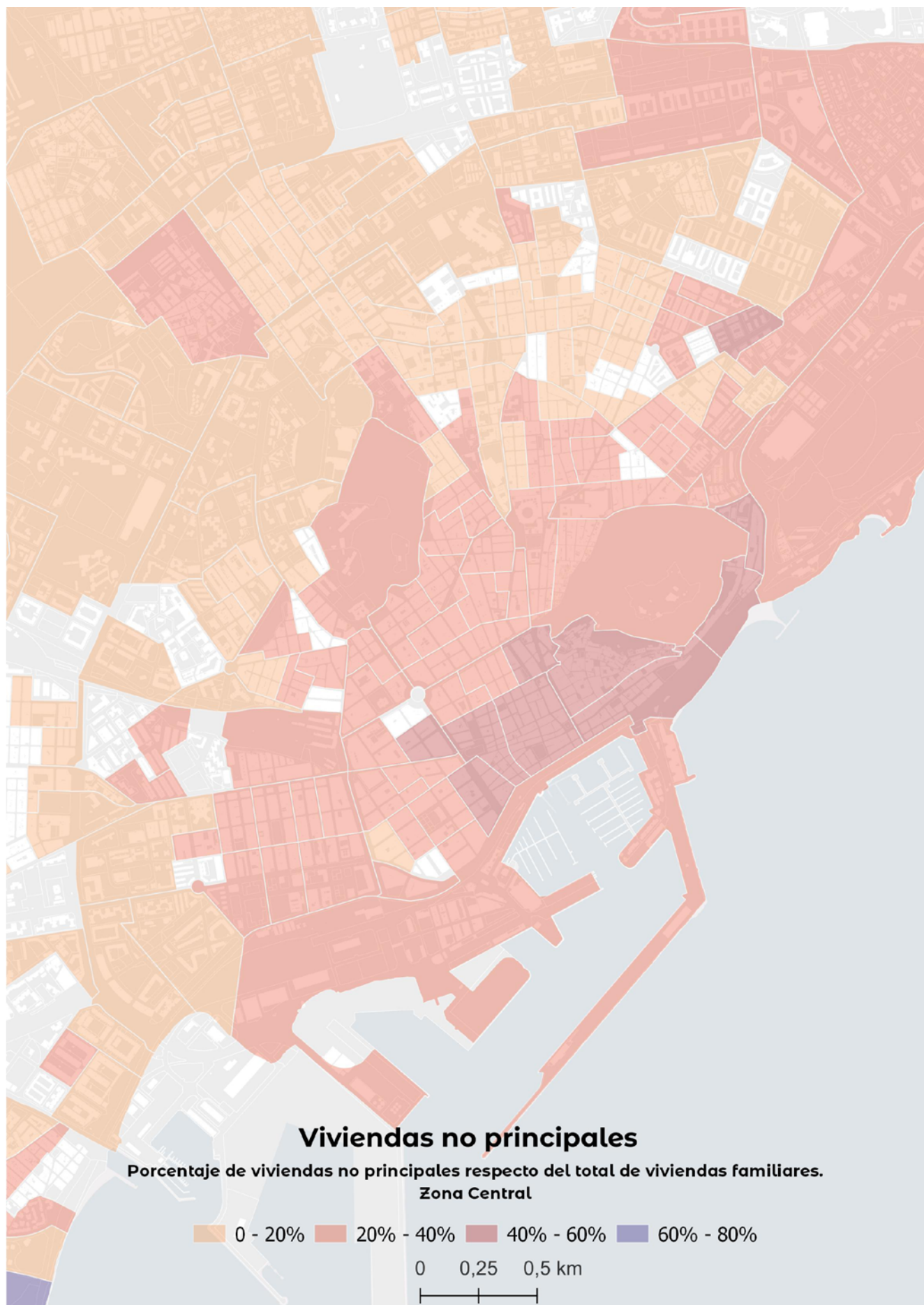
El reparto geográfico de las viviendas no principales en Alicante muestra una clara incidencia en las zonas de playa al norte y al sur del municipio (Playa San Juan y Urbanova). También hay una clara incidencia en las secciones censales que se encuentran en el interior. En este caso, y después de observar en los análisis de Viviendas de Uso Turístico la ausencia casi total de este tipo de viviendas en estas zonas, nos puede indicar que estas viviendas no principales son viviendas secundarias.

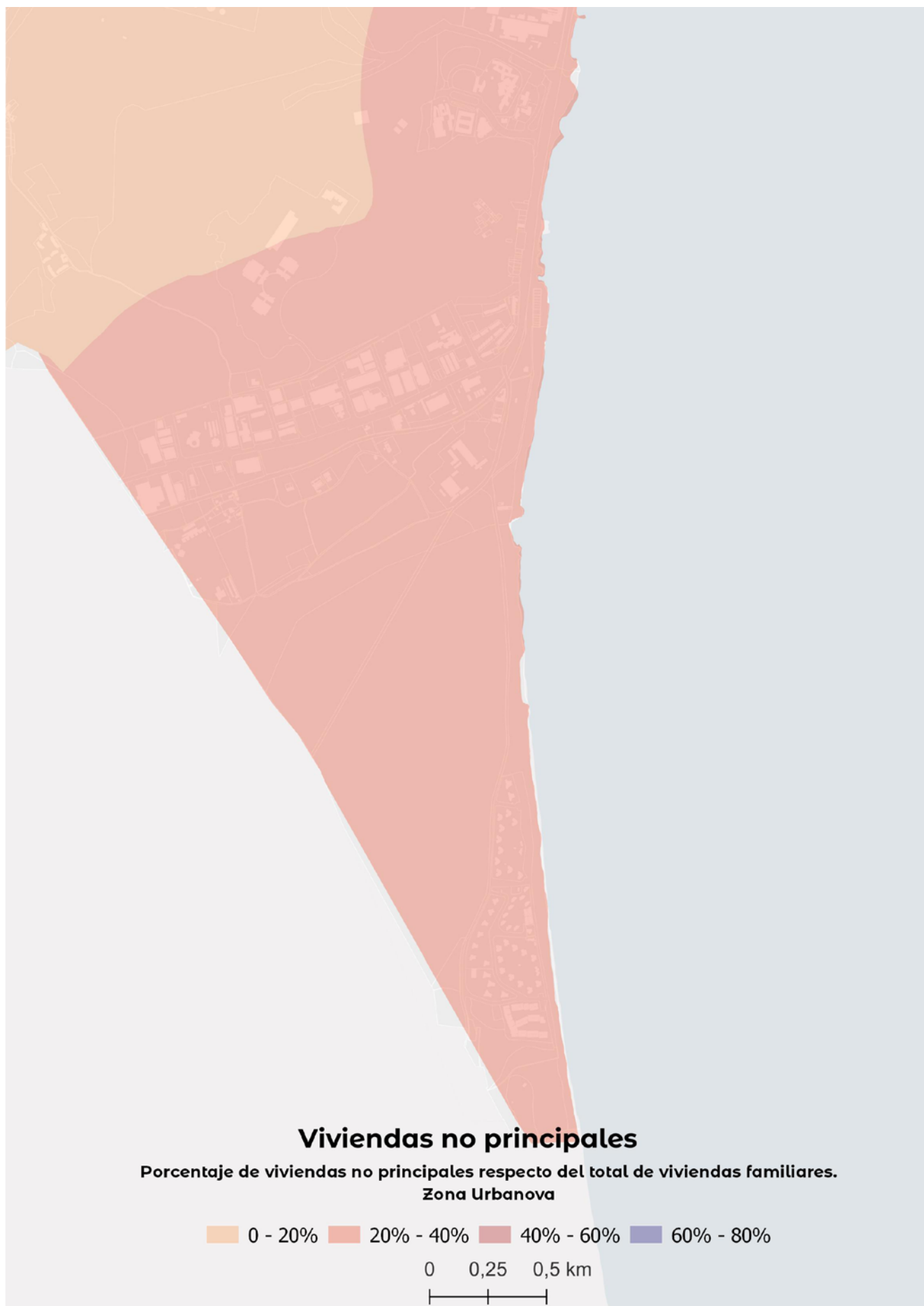
En el caso concreto de la zona central del municipio se observa una incidencia de las viviendas no principales que se encuentra por debajo del 60% de las viviendas familiares totales. En concreto, en las secciones censales que contaban con mayor incidencia

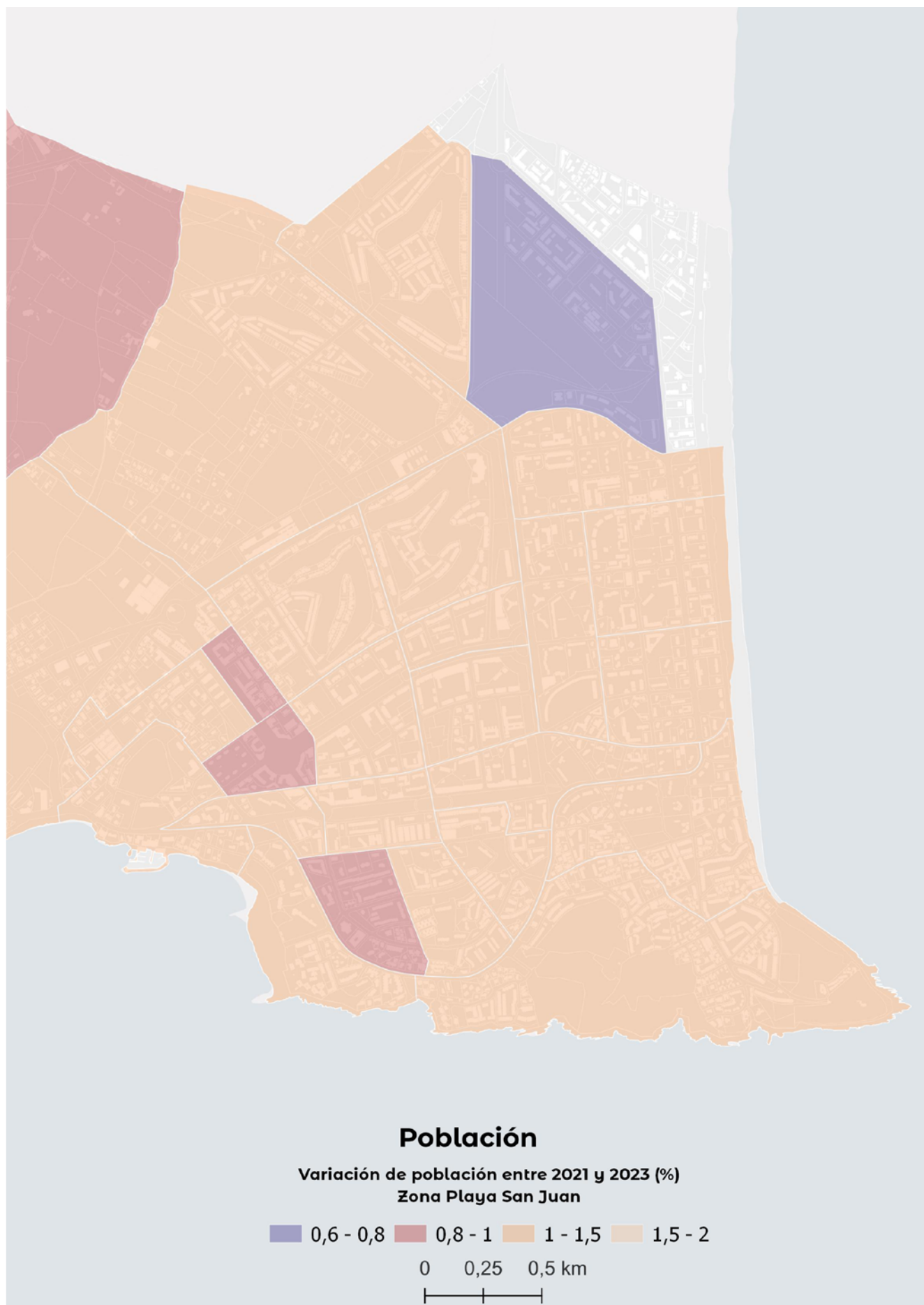
de Viviendas de Uso Turístico, el porcentaje de viviendas no principales es del 44% en el caso de la sección censal en la que se encuentra el Casco Antiguo y del 58% en la anexa hacia el puerto. **Estos datos muestran un elevado porcentaje de vivienda no principal en el centro urbano que, probablemente, se relacione de manera directa con el elevado número de Viviendas de Uso Turístico y no tanto por el número de viviendas secundarias** presentes en esta zona que, previsiblemente, no será muy elevado.

Sin embargo, **tanto en el caso de Urbanova como en Playa San Juan, aparecen secciones censales con una clara relevancia de estas viviendas no principales, alcanzando en Urbanova un porcentaje de 79% de viviendas secundarias** sobre el total de viviendas familiares y en varias secciones censales de Playa San Juan **los porcentajes se encuentran entre el 60 y el 75%**. Estos datos, en comparación con los de la zona central, podrían significar que existe, además de la elevada incidencia de Viviendas de Uso Turístico constatada anteriormente, una elevada presencia de viviendas secundarias en estas zonas.









7.2.2. Variación en el número de población

Uno de los fenómenos propios de las zonas tensionadas por las Viviendas de Uso Turístico es la progresiva desaparición de la población censada en estos lugares. Para analizar el impacto de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en la población censada de Alicante, se ha examinado la evolución demográfica por secciones censales desde el año 2012 hasta 2022. Este análisis permite identificar posibles patrones en la disminución de la población en aquellas zonas que podrían estar tensionadas por la alta concentración de VUT o por la prevalencia de viviendas no principales, que a menudo no son utilizadas como residencias habituales.

Este análisis muestra que, **en términos generales, la mayor parte de las secciones censales de Alicante han reducido el número de población en mayor o menor medida durante este período. Destacan tres secciones censales que han sufrido un notable descenso de población, con caídas que oscilan entre un 20% y un 40%.**

De estas tres secciones, una se encuentra en una zona interior del municipio (sección censal 301406034), con un 22% de decrecimiento. Sin embargo, esta sección censal no muestra una correlación directa con la presencia significativa de VUT ni de viviendas no principales, lo que sugiere que otros factores, posiblemente socioeconómicos o urbanísticos, podrían estar detrás de esta disminución poblacional.

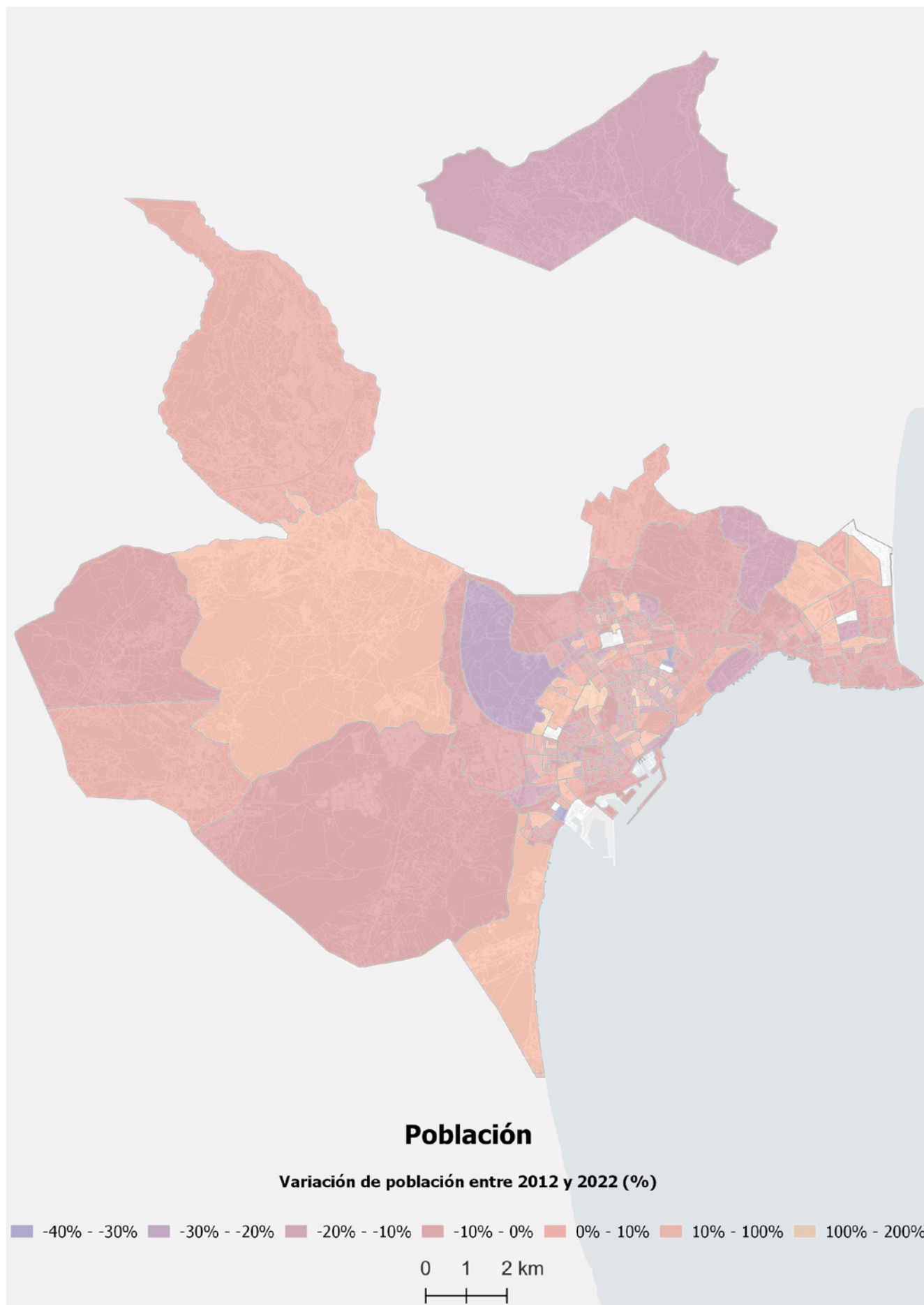
Las otras secciones con una fuerte caída poblacional se localizan a noreste y suroeste del centro. La sección censal situada al noreste (0301403039) presenta una reducción de población de 31% y la situada al suroeste (0301408011) se sitúa en un decrecimiento del 30%. **De nuevo, estas secciones no cuentan con una presión de VUT considerable como para entender que son fenómenos relacionados.**

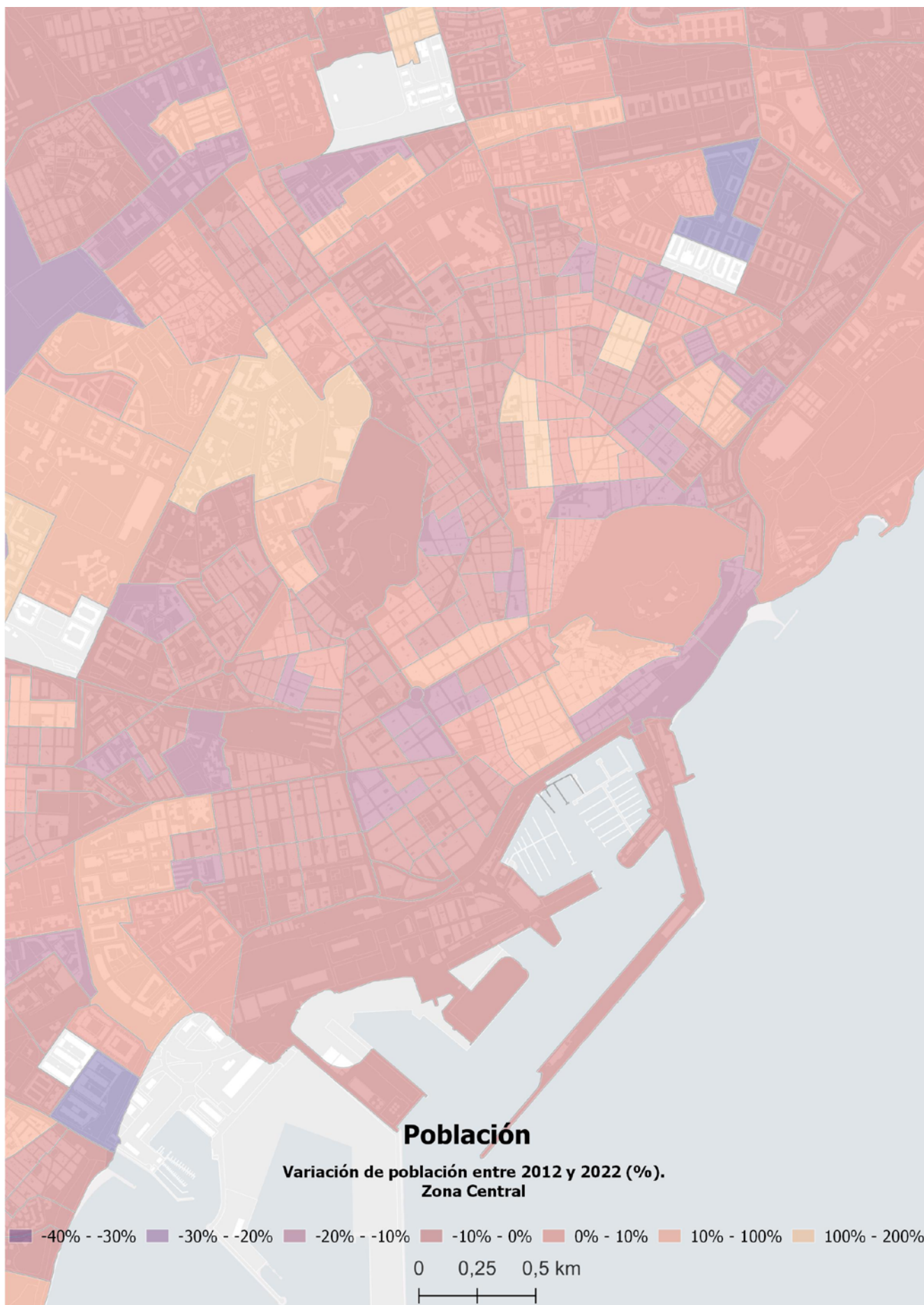
Al ampliar el análisis a aquellas secciones censales que han mostrado un descenso poblacional más moderado (entre un 0% y un 20% de pérdida), encontramos varios casos en la **zona central de Alicante así como en la zona de Playa San Juan.** En algunos de estos

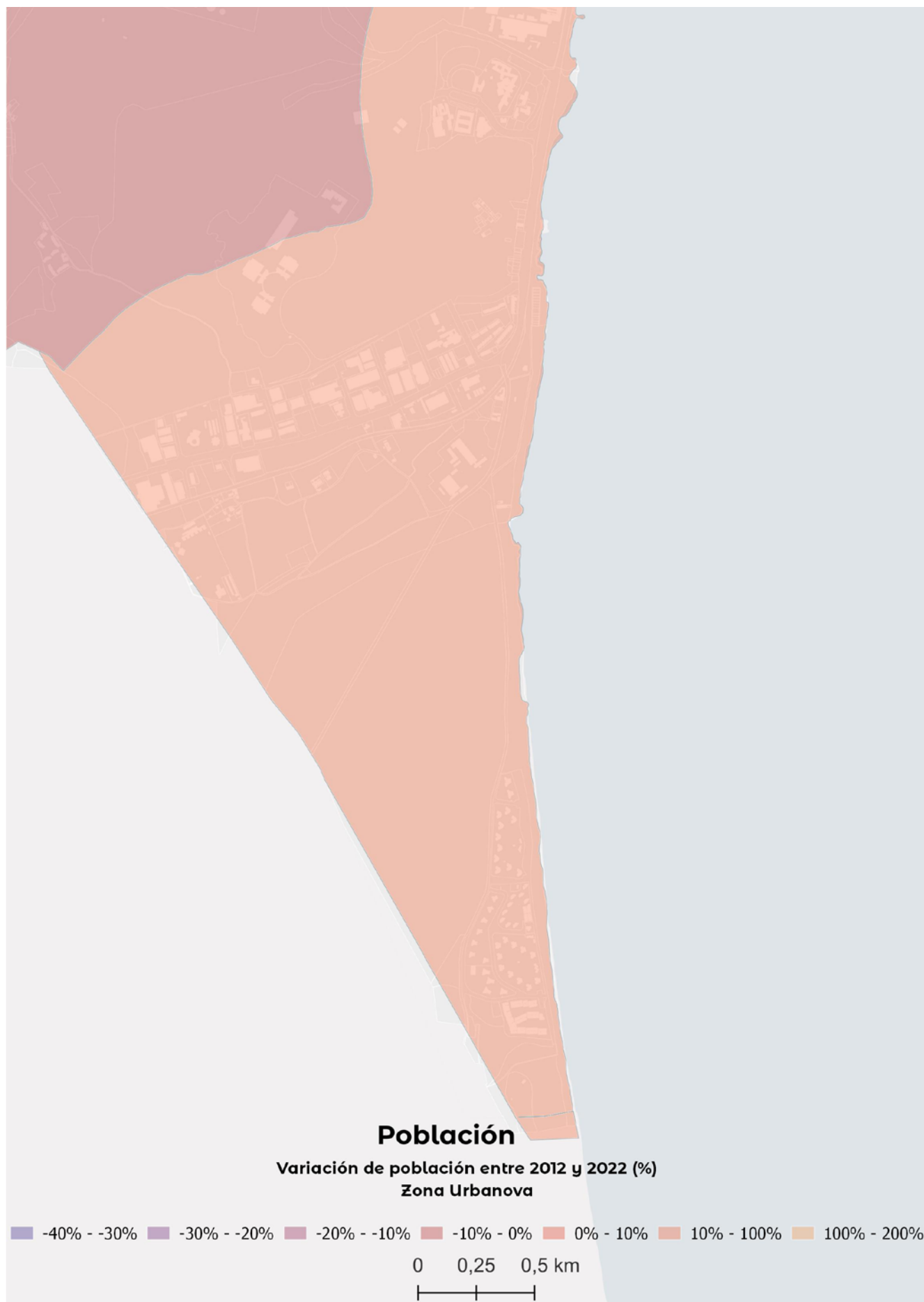
sectores, la presencia de VUT y de viviendas no principales se encuentra en niveles medios, pero no lo suficientemente elevados como para generar un fuerte desplazamiento de la población. Esto podría reflejar una situación en la que el impacto del turismo es significativo, pero aún no ha alcanzado niveles críticos que provoquen una fuga considerable de residentes permanentes.

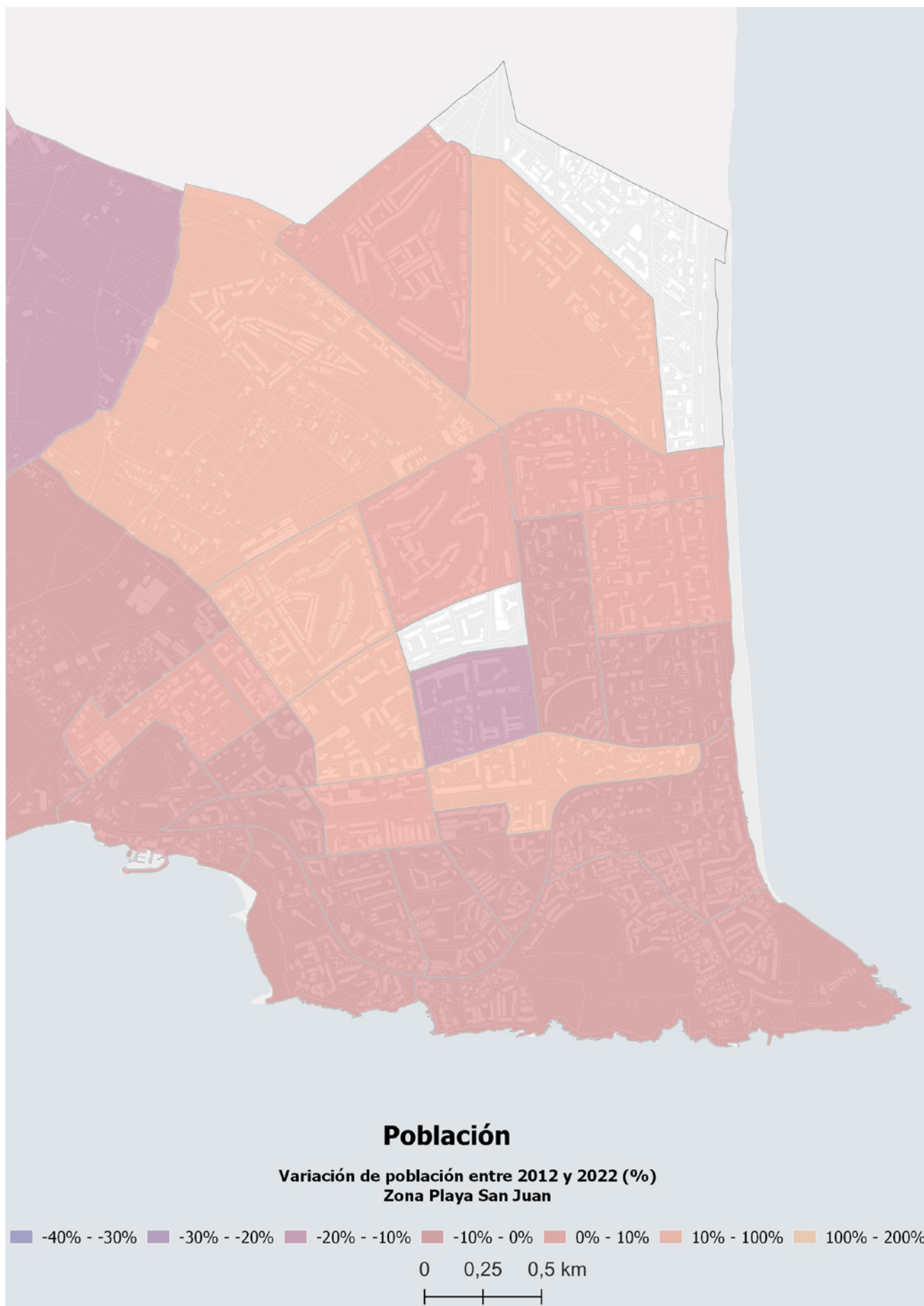
Por el contrario, las secciones que presentaban mayor presión turística y un mayor número de VUT muestran, curiosamente y no en todos los casos, un crecimiento de población considerable. Este es el caso de las secciones centrales del centro (0301401012 y 0301401015) con **incrementos de población que rondan el 70%** en el rango temporal de estudio. Lo mismo ocurre en la zona de **Urbanova, que ha presentado un crecimiento de población del 19%** en estos 10 años.

Este crecimiento en estas zonas sugiere que, **aunque la actividad turística es intensa, o bien esta no ha derivado en una pérdida significativa de personas habitantes.** Esto, podría también estar relacionado con la existencia de un equilibrio relativo entre la expansión de las VUT y la permanencia de la población residente, una situación que quizás se explica por factores como la capacidad de estas áreas para mantener una mezcla de usos residenciales y turísticos, sin que uno domine sobre el otro de manera absoluta.









8. METODOLOGÍA

8.1. Fuentes de datos

Para realizar el presente informe, este estudio ha integrado distintas fuentes de datos clave, con el fin de lograr una visión detallada y precisa de la distribución y características de las Viviendas de Uso Turístico en el municipio y sus efectos en la dinámica urbana.

Por un lado, para realizar una **comparativa entre varias ciudades**, que ha servido para situar la situación actual de Alicante en el contexto nacional, se han recurrido a **fuentes de información oficiales, como la Encuesta de Ocupación Hotelera, Egatur o la Encuesta de turismo de residentes del Instituto Nacional de Estadística (INE)**, por un lado, **y los diferentes registros autonómicos de alojamientos turísticos, por el otro**. Asimismo, para tener una vista panorámica actual respecto a las VUT, **se ha recurrido a fuentes de datos como las que ofrece AirDNA, que recoge datos procedentes de los anuncios publicados en AirBNB y Vrbo, e Idealista, que también ofrece datos estadísticos relativos al mercado de vivienda en España**, como puede ser la evolución del precio medio del alquiler o la cantidad de anuncios publicados en una ciudad.

La fuente principal de datos utilizada ha sido el Registro de VUT de la Generalitat Valenciana, que proporciona un inventario actualizado de las viviendas registradas como turísticas en Alicante. Este registro ofrece información esencial sobre cada vivienda, incluyendo la fecha de alta en el registro, la categoría del alojamiento, el número de plazas de alojamiento y la referencia catastral de cada inmueble. Este último dato es especialmente relevante, ya que permite la localización geográfica exacta de cada vivienda en las distintas secciones censales del municipio, lo que facilita un análisis espacial y pormenorizado que revela la incidencia de las VUT en cada área específica de la ciudad.

Además, **se han incorporado datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), fundamentales para ampliar el análisis y comprender el contexto demográfico y habitacional de Alicante**. Estos datos han sido útiles en varias áreas: en primer lugar, para

el análisis de la evolución de la población en cada sección censal; en segundo lugar, para la evaluación de la situación del mercado de alquiler, lo que permite identificar zonas con mayor presión de VUT; y, finalmente, para examinar la variación en el número de viviendas no principales (secundarias o vacías), que proporcionan información adicional sobre la tipología de la vivienda en cada zona.

La última fuente de datos utilizada ha sido el **registro municipal de Alicante**, que recoge información específica sobre las VUT que han solicitado informe municipal en los últimos años. Esta base de datos incluye la ubicación precisa de cada vivienda mediante la referencia catastral y el estado del informe, es decir, si las viviendas cuentan con un informe favorable, desfavorable o en situación de requerimiento. Este registro municipal permite identificar aquellas VUT que están bajo el proceso de evaluación administrativa, y facilita un análisis complementario para la comprobación de la legalidad y validez de las viviendas en el mercado turístico actual.

9.RECOMENDACIONES

Una vez realizado el análisis sobre la situación actual de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en Alicante, incluyendo su impacto en el mercado inmobiliario, la convivencia vecinal y el desarrollo turístico de la ciudad, es fundamental proponer una serie de medidas estratégicas. Estas recomendaciones se orientan hacia el impulso del modelo turístico sostenible que permita aprovechar las oportunidades económicas del sector sin comprometer el bienestar de los residentes ni la sostenibilidad del entorno.

En este apartado se presentan unas recomendaciones de actuación que están diseñadas para ayudar al Ayuntamiento de Alicante a regular de manera efectiva las VUT, garantizando un crecimiento equilibrado que responda tanto a las necesidades del mercado turístico como a las expectativas de los ciudadanos. Las propuestas incluyen políticas de gestión del alojamiento turístico, medidas de control y regulación, así como iniciativas para fomentar la calidad del turismo y mitigar los posibles impactos negativos asociados a la proliferación de las VUT.

1. **Sanciones efectivas para el incumplimiento de normativas urbanísticas:** Para reforzar el cumplimiento de las normativas urbanísticas sobre las Viviendas de Uso Turístico (VUT), sería fundamental implementar sanciones efectivas para los propietarios que no se adhieran a las regulaciones vigentes. Se podrían imponer multas económicas considerables a aquellos que operen sin licencia o incumplan los requisitos urbanísticos. **En casos de infracciones graves, como la reincidencia o la falta de adecuación de la propiedad a las normativas, se podría revocar de inmediato la licencia para operar como VUT.** Esta medida incentivaría a los propietarios a cumplir con las normativas establecidas, y sería un elemento disuasorio clave para quienes consideren operar de forma irregular. Además, se podría establecer un sistema de seguimiento y control periódico que permita la detección temprana de infracciones, asegurando un mejor manejo del impacto del turismo en los barrios residenciales.

2. **Creación de un censo público de VUT registradas:** Para mejorar la **transparencia** en la gestión de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) y fortalecer el control sobre las actividades turísticas en Alicante, se propone la **creación de un censo público de VUT** registradas. Este registro debe estar alineado con lo establecido por el **Real Decreto** del 16 de octubre de 2024, que crea la **Ventanilla Única Digital de Arrendamientos** y regula la **recogida e intercambio de datos** sobre los alquileres de corta duración en todo el país. El censo público permitirá a las **autoridades municipales** y a la **ciudadanía** acceder de manera transparente a la información sobre las VUT que operan legalmente en la ciudad. Esta herramienta no solo facilitará la **monitorización del cumplimiento normativo**, sino que también proporcionará a los residentes la oportunidad de conocer qué viviendas en sus barrios están siendo explotadas turísticamente, promoviendo así una mayor **convivencia vecinal** y ayudando a **prevenir conflictos** derivados del uso intensivo de las viviendas como alojamientos turísticos. Este registro será una herramienta fundamental para **detectar irregularidades**, como la operación de VUT sin licencia o aquellas que no cumplan con las normativas vigentes. Además, el censo, integrado en la **Ventanilla Única Digital de Arrendamientos**, permitirá al Ayuntamiento de Alicante realizar **inspecciones y controles** más efectivos, mejorando así la **gestión urbana y garantizando una convivencia equilibrada** entre el turismo y los residentes locales.
3. Para abordar de manera integral la regulación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) y mitigar los impactos en el tejido urbano y social de Alicante, **se recomienda implementar una moratoria o suspensión temporal en la concesión de nuevas licencias para VUT**. Esta medida permitirá al Ayuntamiento de Alicante realizar una revisión exhaustiva del plan municipal y desarrollar normativas específicas para un crecimiento turístico equilibrado y sostenible. Esta moratoria permitiría poder integrar en el plan mu-

nicipal:

a. Establecimiento de un límite en la densidad de VUT por zona: Debido a la concentración de Viviendas de Uso Turístico (VUT) en ciertos barrios de Alicante, como el casco antiguo y la Playa de San Juan, y el impacto que esta situación genera sobre el mercado inmobiliario y la convivencia vecinal, **se recomienda implementar un límite en la proporción de VUT permitidas por sección censal**.

Este límite debería basarse en un análisis detallado que contemple la capacidad de los servicios públicos, la conservación del carácter residencial de cada zona y la preservación de un equilibrio entre las actividades turísticas y las necesidades de los residentes locales. La creación de estos límites permitirá regular el número de licencias emitidas por barrio o zona, adaptándose a la situación particular de cada área, con especial énfasis en aquellas que ya muestran signos de saturación turística. Además, se sugiere que se realicen revisiones periódicas de las licencias otorgadas para evaluar el cumplimiento de las normativas y, si se detectan problemas significativos en la calidad de vida o en la accesibilidad a la vivienda, el Ayuntamiento podría proceder a la retirada o no renovación de las licencias en los casos que corresponda. Para implementar esta medida, se propone un enfoque basado en la participación ciudadana, que permita recoger las preocupaciones de los residentes, especialmente en las zonas con alta densidad de VUT. Este enfoque también facilitará la difusión de estudios de impacto y ofrecerá un espacio para escuchar propuestas de los vecinos, asegurando así una participación activa en el proceso de toma de decisiones.

b. Regulación de accesos independientes para VUT en edificios residenciales: Para mejorar la convivencia en los edificios residenciales que albergan Viviendas de Uso Turístico (VUT), se propone una regulación que exija la creación de accesos y servicios independientes para estas viviendas. Esta medida está diseñada para reducir el desgaste excesivo de las áreas comunes y evitar tensiones entre

los residentes permanentes y los turistas que ocupan las VUT. Al proporcionar un acceso separado para las VUT, se garantizaría una clara distinción entre los espacios destinados a la vida cotidiana de los vecinos y aquellos dedicados al turismo. Además, se propone que estas viviendas cuenten con servicios esenciales independientes, como suministro de agua, electricidad, y sistemas de evacuación. De esta manera, se evitaría la sobrecarga de los servicios compartidos y se minimizaría el impacto de las VUT en la infraestructura del edificio, mejorando la calidad de vida para los residentes. Esta medida ha sido adoptada con éxito en otras ciudades para reducir el impacto negativo del turismo en comunidades residenciales. **Un ejemplo de ello es Barcelona, que en su normativa urbanística ha comenzado a exigir la adaptación de edificios para separar físicamente los accesos a las VUT, especialmente en zonas históricas. De igual manera, en Málaga, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) contempla que las VUT en edificios residenciales cuenten con accesos diferenciados para evitar el uso intensivo de los espacios comunes.**

4. **Implementar medidas fiscales dirigidas a los propietarios de VUT:** Con el objetivo de que los propietarios de Viviendas de Uso Turístico (VUT) asuman una mayor responsabilidad financiera por el uso intensivo de los recursos públicos y el impacto sobre las infraestructuras urbanas, se propone una estrategia fiscal orientada específicamente a este sector. Estas medidas fiscales permitirían al municipio compensar el impacto de las VUT sobre los servicios locales y promover un modelo de turismo más sostenible y equilibrado. La estrategia se enfocaría en aumentar la presión fiscal a los propietarios de las VUT, siempre dentro de los márgenes permitidos por la ley. Esto implica una evaluación detallada de los límites fiscales actuales y de cómo pueden aplicarse sin exceder las competencias autonómicas o nacionales.
5. **Creación de un sello de calidad para las VUT:** Con el fin de elevar la calidad de la

oferta turística y atraer a un turismo de mayor valor, se sugiere la creación de un sello de calidad para las Viviendas de Uso Turístico (VUT). Este sello, gestionado por el Ayuntamiento, **destacaría a aquellas viviendas que cumplan con una serie de requisitos estrictos en términos de confort, sostenibilidad y calidad de servicios. El objetivo de este sello es incentivar a los propietarios a mejorar sus propiedades, garantizando que las VUT que operen en la ciudad ofrezcan experiencias superiores y cumplan con los más altos estándares de calidad.** Entre los requisitos para obtener el sello podrían incluirse aspectos como la eficiencia energética, la gestión responsable de residuos, la accesibilidad universal, así como la adopción de tecnologías innovadoras para mejorar la experiencia del huésped y minimizar el impacto en el entorno local. Además, este sello serviría como un distintivo que los propietarios podrían utilizar para promocionar sus viviendas, atrayendo así a turistas más exigentes y responsables. De esta manera, Alicante fortalecería su imagen como un destino turístico que apuesta por la calidad y la sostenibilidad, al tiempo que se fomenta un modelo de turismo más respetuoso con el entorno y beneficioso para la economía local. **Mención especial** debería tener la situación de los edificios completos destinados a VUTs, con lo que podrían incentivar su reconversión a apartahoteles, hoteles o algún tipo de figura con mayor regulación. Para ello, se definirán **criterios que aseguren la sostenibilidad ambiental y la responsabilidad social.** A continuación, se presentan algunos ejemplos de criterios que podrían aplicarse:

- **Certificación energética mínima:** Exigir que todas las VUT obtengan una certificación energética con una calificación mínima de **B o superior**, para ello se debería incentivar el uso de **paneles solares** o sistemas de energía renovable para la electricidad y el agua caliente en las VUT. Esto podría ser un requisito para la concesión de licencias o para su renovación.

- **Gestión de residuos:** Establecer como requisito a las VUT el instalar contenedores para la **separación y reciclaje** de residuos (plástico, vidrio, orgánicos, papel), junto con información clara para los huéspedes sobre la correcta gestión de los mismos.

- **Control de consumo de agua:** Exigir la instalación de sistemas de grifos y duchas con **limitadores de caudal**, así como sanitarios de doble descarga para reducir el consumo de agua en las VUT.

- **Criterios de accesibilidad:** Asegurar que las VUT sean accesibles para personas con movilidad reducida, aplicando criterios de accesibilidad universal que incluyan rampas, ascensores o baños adaptados.

6. **Autorización de las Comunidades de Propietarios para la operación de VUT:**

Una medida clave para fomentar una convivencia adecuada en edificios residenciales donde se operan Viviendas de Uso Turístico (VUT) es la implementación de un sistema de autorización previa por parte de las comunidades de propietarios antes de conceder nuevas licencias. Al otorgar a las comunidades de propietarios la capacidad de decidir sobre la operación de VUT en sus edificios, se contribuye a prevenir conflictos derivados del uso intensivo de viviendas con fines turísticos, como problemas de ruido, seguridad, desgaste de espacios comunes y otras preocupaciones relacionadas con la convivencia diaria. **Esta información se podría gestionar desde la Oficina del Consumidor Municipal o en colaboración con la Asociaciones de Inmobiliarias, y/o las asociaciones de vecinos.**

Esta medida ha sido respaldada por varias sentencias del Tribunal Supremo, que han sentado jurisprudencia en relación con la capacidad de las comunidades de limitar o prohibir el uso turístico de las viviendas mediante una mayoría reforzada. En la sentencia de octubre de 2024, **el Tribunal Supremo confirmó que las comunidades de propietarios pueden modificar sus estatutos para prohibir el uso de viviendas con fines turísticos**

sin necesidad de unanimidad, sino con una mayoría de tres quintas partes.

Este fallo marca un precedente legal que otorga a las comunidades urbanas el derecho de regular el uso de sus propiedades en base a la convivencia y el impacto que estas actividades turísticas generan en el entorno residencial. La Sala del Tribunal Supremo ratificó que es legal que las comunidades de propietarios prohíban el alquiler de viviendas para uso turístico en sus estatutos.

7. **Campañas de sensibilización y educación sobre el turismo responsable:**

Con el objetivo de fomentar una mejor convivencia entre turistas y residentes, el Ayuntamiento de Alicante podría lanzar campañas de concienciación dirigidas tanto a los propietarios de Viviendas de Uso Turístico (VUT) como a los turistas. **Estas campañas deben destacar la importancia del respeto al entorno local, el uso responsable de los servicios y el cumplimiento de las normas de convivencia.** La educación proactiva en estos aspectos no solo mejoraría la percepción del turismo entre los residentes, sino que también ayudaría a evitar conflictos en las zonas más concurridas de la ciudad.

8. **Fomentar el uso de herramientas digitales para la detección y localización de VUTs no registradas:**

Con el objetivo de reforzar el control y la regulación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en Alicante, se propone implementar herramientas digitales avanzadas que faciliten la identificación y monitoreo de VUT no registradas. Esta medida se alinea con el Real Decreto sobre el Registro de Alquileres de Corta Duración, aprobado por el Consejo de Ministros el 16 de octubre de 2024, el cual establece un marco de transparencia y control sobre los alquileres turísticos en España. La propuesta consiste en utilizar tecnología de rastreo y análisis de datos en plataformas digitales y redes de comunicación, así como en plataformas de alquiler entre particulares, para detectar aquellas VUT que operan sin cumplir con la normativa. Adicionalmente, el Ayuntamiento de Alicante reforzará la colaboración con otras administracio-

nes, como la Generalitat Valenciana o el Gobierno central, para mejorar la efectividad en la detección de VUT irregulares. El objetivo de esta medida es optimizar el control del sector, reducir la oferta no regulada y fomentar un entorno de competencia justa para las VUT legalmente registradas, contribuyendo a un modelo de turismo más sostenible y transparente en Alicante.

9. Fomento del alquiler residencial a largo plazo en para evitar que futuras áreas pudieran llegar a nivel de saturación:

Para fomentar el alquiler residencial a largo plazo en futuras áreas saturadas, es fundamental aplicar una estrategia combinada que incentive a los propietarios a destinar sus viviendas al alquiler tradicional y, al mismo tiempo, regule el uso de las Viviendas de Uso Turístico (VUT). En primer lugar, se recomienda **la implementación de bonificaciones fiscales para aquellos propietarios que opten por reconvertir sus VUT en alquileres residenciales de largo plazo. Estas bonificaciones podrían aplicarse sobre el impuesto de bienes inmuebles (IBI), las tasas municipales u otros gravámenes locales**, con el fin de aliviar la carga fiscal de los propietarios y hacer más atractivo el alquiler a largo plazo. Adicionalmente, **el Ayuntamiento de Alicante podría establecer subvenciones directas que cubran parte del costo de reformas o adecuaciones necesarias para que las propiedades puedan destinarse a este tipo de alquiler**, fomentando así una mayor oferta de viviendas disponibles para residentes.

10. REFLEXIONES FINALES

A partir del Plan Estratégico de Alicante como Destino Turístico Sostenible 2023-2027, es esencial realizar una **reflexión final que permita alinear la estrategia turística de Alicante con las principales conclusiones de este informe** sobre las Viviendas de Uso Turístico (VUT). El ayuntamiento de Alicante debe alinear la estrategia de gestión de las VUTs y el modelo de turismo, priorizando la sostenibilidad, la calidad de vida de las personas residentes y el desarrollo de una oferta turística equilibrada y diversificada. La diversificación de la oferta, la desconcentración de los flujos y la desestacionalización de la demanda requieren una regulación cuidadosa de las VUT. **En su modelo actual, las VUT contribuyen significativamente a la saturación de determinadas áreas de Alicante y fomentan una estacionalidad que va en contra del objetivo de un turismo sostenible y distribuido a lo largo del año.**

Por otra parte, la visión de Alicante de consolidarse como un Destino Turístico Inteligente, sostenible y con una oferta diversificada, demanda una **apuesta por la calidad y profesionalización del sector turístico**, así como un enfoque en la **sostenibilidad y la transformación digital**. En este contexto, las VUT deben evaluarse y gestionarse en función de su capacidad para alinearse con estos valores. A diferencia de los hoteles y aparthoteles, que operan bajo estándares más estrictos de calidad, regulación y sostenibilidad, **las VUT presentan desafíos en términos de control y profesionalización de la experiencia turística.**

Para avanzar hacia el modelo de turismo deseado, **Alicante debe priorizar la calidad sobre la cantidad en su oferta turística, buscando un equilibrio que respete tanto la demanda de las personas visitantes como las necesidades de sus residentes.** La regulación de las VUT contribuirá a este objetivo al evitar una saturación turística en áreas sensibles y al promover un entorno de convivencia equilibrado. Los objetivos de la estrategia turística de Alicante solo serán alcanzables si se logra **integrar un modelo de alojamiento diverso, regulado y de alta calidad.** Esto permitirá reducir el impacto ambiental, mejorar la calidad de vida de las personas residentes y asegurar que la experiencia de las visitantes contribuya al desarrollo sostenible de Alicante.

En conclusión, **apostar por una gestión ordenada y sostenible de las VUT es fundamental para que Alicante consolide su posicionamiento como destino turístico.** Las VUT deben integrarse en un modelo turístico donde la calidad de la oferta prevalezcan sobre el crecimiento desmedido. Así, Alicante podrá aprovechar los beneficios económicos del turismo sin comprometer la sostenibilidad del entorno ni el bienestar de la ciudadanía.



Ayuntamiento de
Alicante