



**Vecindarios en peligro de extinción**

# [INFORME]

**Repercusión del crecimiento de las  
Viviendas de Uso Turístico en el  
precio de la vivienda de alquiler**





## FICHA TÉCNICA

**TÍTULO: Repercusión del crecimiento de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en el precio de la vivienda de alquiler.**

**REALIZACIÓN: Zulema Centeno y Cristóbal López.**

**COORDINACIÓN: Área de Urbanismo y Turismo de Ecologistas en Acción.**

**CONTACTO: [urbanismo@ecologistasenaccion.org](mailto:urbanismo@ecologistasenaccion.org)**

## Índice

1. Consideraciones previas
2. Las Viviendas de Uso Turístico (VUT) y su relación con el número de viviendas por municipio
  - Ciudades pequeñas y medianas con mayor concentración de VUT
3. Relación del precio del alquiler de las viviendas con el avance de las VUT
4. Concentración de viviendas de uso turístico por distritos (barrios) en seis ciudades de España
  - Mayor concentración de VUT en el casco histórico de las ciudades
  - Mayores precios de alquiler en los barrios turistificados
5. Conclusiones
6. Anexos
7. Referencias estadísticas

## Consideraciones previas

Este trabajo se hace con el objetivo de profundizar en un problema cada vez mayor en distintos municipios tanto pequeños, medianos y grandes y sus distintos barrios donde se concentran las Viviendas de Uso Turístico (VUT) para relacionarlo con otros indicadores que son consecuencia de éste fenómeno, como el encarecimiento de los precios de alquiler que expulsa a población residente que no pueden pagar esos precios, ni acceder a una vivienda ya que se ha cambiado el uso de residencial a turístico.

Para ello, hemos extraído los datos de Viviendas de Uso Turístico (VUT) del Instituto Nacional de Estadística: “Esta problemática era común en la mayoría de los países



Europeos y es por eso que Eurostat comenzó en 2020 un proyecto piloto con cuatro de las principales plataformas de alojamiento turístico para recuperar esta información.

"Con el auge que han tenido en los últimos años estas plataformas de alojamiento turístico, la oferta y la demanda de este tipo de alojamientos han crecido de manera muy considerable en los últimos años. Muchas ciudades y barrios están cambiando su idiosincrasia debido al aumento de viviendas de este tipo." (Extraído de: Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad. INE).

Para determinar la proporción del parque de vivienda de cada municipio utilizado para uso turístico empleamos el cociente del número de VUT por cada 1.000 viviendas como indicador del índice de turistificación que sufre cada ciudad o pueblo. Nuestra fuente ha sido el Censo de viviendas y población de 2021.

El estudio analiza el crecimiento de las VUT y su repercusión en el precio de la vivienda de alquiler en 23 ciudades de España entre 2020 y 2024, tomando como índice el precio de alquiler por metro cuadrado. Para los precios de las viviendas de alquiler la fuente ha sido El Idealista que tiene los datos por municipios y distritos.

Para poder analizar con más profundidad la información, el INE no solamente tiene la clasificación de las viviendas de uso turístico por municipios, sino también por distritos censales. Un distrito censal es la clasificación administrativa dentro de los municipios que agrupa a varios barrios y que p. ej. sirve para las elecciones.

A nivel distritos se han elegido seis ciudades y se ha analizado la concentración de las VUT en esos barrios, analizando el porcentaje del total de VUT de cada municipio, así como también el nº de viviendas de uso turístico por cada 1.000 viviendas y el factor de concentración de VUT en el distrito en comparación con la media en el municipio.

También hemos comparado el precio por metro cuadrado de la vivienda de alquiler del municipio con el precio por metro cuadrado de cada distrito censal, tanto en valores absolutos y el porcentaje de diferencia entre ambos precios, así como su variación interanual.

Por último, hemos sacado a nivel de distritos censales la población residente en viviendas familiares de los dos últimos censos de España (2011 y 2021) para ver la influencia de la Turistificación en la población residente.



## Las Viviendas de Uso Turístico (VUT) y su relación con el número de viviendas por Municipio

Recabamos para 23 ciudades, distribuidas por la geografía española, el número de VUT totales, su parque de vivienda y el incremento de las VUT, tanto la variación interanual del último año como la tasa de variación acumulada de los últimos cuatro años. Estas ciudades son las que aparecen en el Mapa 1.



[Mapa 1] Situación e incremento del número de Viviendas de Uso Turístico (VUT) en 23 ciudades de España (Fuente: INE).

Todas las ciudades que soportan una masificación turística han incrementado sensiblemente la cantidad de Viviendas de uso turístico tanto en el último año como en el periodo de 2020 a 2024.



En el incremento de los últimos cuatro años hay dos excepciones, Barcelona y Santiago de Compostela, con crecimiento negativo bruto, entre otros factores posiblemente a causa de las distintas medidas urbanísticas adoptadas en estas ciudades para limitar la proliferación de VUT. Sin embargo, estos dos municipios sí que han tenido un crecimiento de las VUT en el último año del 30 % y 14 %, respectivamente.

### Territorios con mayor masificación turística

Exponemos lo que está sucediendo en los territorios con mayor masificación turística, como son los municipios de La Oliva y Arona en las Islas Canarias, Salou de la Costa Dorada y en la Ciutadella de Menorca. En estos territorios insulares y de algunas zonas de la Costa Brava con una alta intensidad turística, las relaciones sociales, políticas y socioeconómicas están totalmente condicionadas y determinadas por un modelo turístico de monocultivo intensivo. Todos estos municipios tienen un índice altísimo de VUT por cada mil viviendas, llegando al caso extremo de La Oliva donde casi un tercio (241) del parque de viviendas es para uso turístico y con crecimiento del 56,8 % de las VUT en los cuatro últimos años. De las ciudades medianas más afectadas destacan Málaga, València y Alacant con un índice de 30,3; 23,7 y 23,0 VUT por cada 1.000 viviendas, duplicando e incluso triplicando el índice de Madrid capital. Aunque como veremos más adelante, cuando analicemos por distrito los barrios del centro de Madrid son afectados de una forma mucho más acusada.

### Ciudades pequeñas y medianas con mayor concentración de VUT

Este alto índice el número de VUT en estas tres ciudades mencionadas, se incrementó fuertemente en los últimos cuatro años, siendo el porcentaje de incremento interanual (agosto 2023 a agosto 2024) del 21,2 %, 35,4 % y 26,4 % respectivamente (Tabla 1). Esta proliferación de las vivienda de uso turístico tiene su reflejo en el precio del metro cuadrado en la vivienda de alquiler, como veremos en los siguientes apartados.

En el norte, en la cornisa Cantábrica, sólo Santander experimenta un alto índice de VUT (20,3 por cada mil viviendas) y un incremento de 37 % en un año y 91 % en los últimos 4 años. Santander soporta un precio de alquiler de vivienda (10,8 €/m<sup>2</sup>) muy por encima de la media de las ciudades semejantes en tamaño de población. Pero la tendencia de otras ciudades del noroeste peninsular como Xixón, A Coruña y Vigo es de un alto incremento de VUT tanto en el crecimiento interanual de 21,4 %, 27,9 % y



36,8 % respectivamente, como crecimiento acumulado entre 2020 a 2024 de 95,0 %, 84,0 % y 113,2 %. Aunque de momento para estas tres ciudades la concentración de VUT no es alta, de mantenerse esta tendencia en poco tiempo estas tres ciudades del norte tendrán un alto índice de VUT por cada mil viviendas. Esto repercutirá rápidamente en el precio de la vivienda de alquiler, que por ahora está rondando la media de las ciudades medianas para estos tres municipios. Xixón (9,8 €/m<sup>2</sup>), A Coruña (10 €/m<sup>2</sup>) y Vigo (9,9 €/m<sup>2</sup>).

Como contrapunto, ciudades con menos intensidad turística como Zaragoza, Valladolid, Logroño, León, Salamanca o Cáceres tienen un bajo índice de VUT en sus parques de vivienda. Sin embargo, Zaragoza, León y Valladolid tienen un fuerte avance de las VUT en el último año de 42 %, 33 % y 27 % y en los 4 últimos años con crecimiento del 40,8 %, 40,5 % y 36 % respectivamente.

Municipio	VUTs totales en el municipio Ago 20	VUTs totales en el municipio Ago 24	Viviendas totales municipio Censo 2021	VUTs por cada 1.000 viviendas	Incremento interanual número de VUTs (Ago23 a Ago24)	Incremento VUTs 2020-24
Madrid	16.894	18.837	1.533.221	12,3	33,3%	11,5%
Barcelona	17.280	9.853	808.751	12,2	30,8%	-43,0%
Málaga	5.899	7.941	261.857	30,3	21,2%	34,6%
Sevilla	5.540	6.408	327.393	19,6	18,0%	15,7%
Donostia	1.409	1.476	94.733	15,6	8,4%	4,8%
Vigo	758	1.616	144.293	11,2	36,8%	113,2%
València	6.899	9.853	414.988	23,7	35,4%	15,6%
Alacant	3.815	4.320	187.658	23,0	26,4%	13,2%
Xixón	883	1.722	148.955	11,6	21,4%	95,0%
A Coruña	556	1.023	136.205	7,5	27,9%	84,0%
Santiago de Compostela	759	661	56.746	11,6	14,0%	-12,9%
Santander	993	1.898	93.407	20,3	37,3%	91,1%
Arona	3.138	4.536	53.746	84,4	16,4%	44,6%
Salou	2.611	2.708	31.523	85,9	4,4%	3,7%
Ciudadella de Menorca	1.314	1.403	17.887	78,4	1,1%	6,8%
La Oliva	2.598	4.074	16.893	241,2	12,4%	56,8%
Zaragoza	708	997	338.961	2,9	42,8%	40,8%
Valladolid	254	346	159.363	2,2	33,6%	36,2%
Logroño	462	495	78.908	6,3	17,3%	7,1%
León	405	569	79.199	7,2	27,3%	40,5%
Salamanca	824	843	92.553	9,1	31,9%	2,3%
Cáceres	237	264	53.756	4,9	17,9%	11,4%

[Tabla 1] Situación e incremento del número de Viviendas de Uso Turístico (VUT) en 23 ciudades de España (Fuente: INE).



# Relación del precio del alquiler por metro cuadrado de las viviendas con el avance de las VUT

Para apreciar la repercusión de la proliferación de las Viviendas de Uso Turístico en el precio de la vivienda de alquiler, recabamos para estas 23 ciudades el precio de alquiler por metro cuadrado de las viviendas, en el mismo período estudiado para las VUT, entre 2020 y 2024, el incremento interanual entre agosto de 2023 y agosto 2024 y el incremento acumulado de los últimos 4 años (2020-2024). (Mapa 2).



[Mapa 2] Situación e incremento del precio m2 de alquiler vivienda en 23 ciudades de España (Fuente: idealista).



Como podemos ver en la tabla 2, aparejado a este aumento de VUT se produce un incremento del precio de la vivienda en alquiler, tanto en el último año como en el acumulado.

Una buena parte de los municipios han tenido un crecimiento interanual entre el 11,0 % y 18,0 %, y un crecimiento acumulado en los cuatro últimos años de entre el 15,0 % y 69,0 % (Tabla 2).

Como vimos en el apartado anterior, municipios pequeños y más turistificados han tenido un incremento mayor en el precio del alquiler que la media en el último año. Es el caso, entre otras, de Ciudadela de Menorca, en las Illes Balears, y Arona, en las Islas Canarias, con 18,2 % y 17 % y un crecimiento acumulado de 54 % y 66 % respectivamente.

El precio por metro cuadrado de la vivienda de alquiler de los pequeños municipios de Canarias como Arona o La Oliva, 17,0 € y 16,4 € respectivamente, supera ampliamente el precio de ciudades medianas con alta intensidad turística como Málaga, Valencia o Alicante.

A esto se suma La Oliva, también en Canarias, que aunque ha tenido un crecimiento menor en el último año (10,8 %) respecto a las anteriores sí que ha experimentado un crecimiento acumulado del 69 % del precio por metro cuadrado del alquiler.

Málaga y Valencia son ciudades medianas que tienen un precio de vivienda alquiler, 14,5 €/m<sup>2</sup> y 14,2 €/m<sup>2</sup> respectivamente, por encima de la media de las ciudades estudiadas (12 €/m<sup>2</sup>).

En cambio en Alicante con 11,9 €/m<sup>2</sup>, ciudad sensiblemente más pequeña en población, se mantiene en la media. Estas ciudades han tenido un crecimiento del precio de la vivienda de entre el 12,0 % y 16,0 % y un crecimiento acumulado de 46,5%; 59,6 % y 58,7 % respectivamente.

Aunque en el norte o en las ciudades menos turistificadas el precio del alquiler es menor, también podemos ver un fuerte incremento en sus precios tanto interanual como acumulado incluso por encima del 20 % como es el caso de A Coruña y Xixón o entre 28,0 % y 33,0 % como en Santander o Santiago de Compostela.

Obviamente las grandes ciudades lideran el precio por metro cuadrado, Barcelona con 21,6 €/m<sup>2</sup> y Madrid con 19,9 €/m<sup>2</sup>. También Donostia, que tradicionalmente, por otros factores, ha tenido unos precios más altos que la media.





Como podemos constatar en el siguiente apartado de este documento al desagregar Madrid y Barcelona por distritos censales que agrupan a los barrios queda patente que los centros o cascos históricos de las grandes ciudades están fuertemente turistificados.

Municipio	Precio por m <sup>2</sup> alquiler vivienda Ago 2024	Incremento interanual precio m <sup>2</sup> vivienda alquiler (Ago23 a Ago24)	Incremento precio m <sup>2</sup> vivienda alquiler 2020-24
Madrid	19,9 €	14,40%	25,9%
Barcelona	21,6 €	11,30%	37,6%
Málaga	14,5 €	13,30%	46,5%
Sevilla	11,6 €	6,40%	16,0%
Donostia	18,1 €	6,50%	25,9%
Vigo	9,9 €	6,50%	15,1%
València	14,2 €	16,40%	59,6%
Alacant	11,9 €	12,30%	58,7%
Xixón	9,8 €	15,30%	24,1%
A Coruña	10,0 €	12,40%	29,9%
Santiago de Compostela	9,3 €	9,40%	32,9%
Santander	10,8 €	8,00%	28,6%
Arona	17,1 €	17,00%	66,0%
Salou	10,7 €	5,90%	25,9%
Ciudadella de Menorca	13,0 €	18,20%	54,4%
La Oliva	16,4 €	10,80%	69,1%
Zaragoza	10,0 €	13,50%	20,5%
Valladolid	8,3 €	9,20%	18,6%
Logroño	8,3 €	5,10%	18,6%
León	7,7 €	6,90%	20,3%
Salamanca	9,2 €	8,20%	17,9%
Cáceres	6,9 €	11,30%	27,8%

[Tabla 2] Situación e incremento del precio m<sup>2</sup> de alquiler vivienda en 23 ciudades de España (Fuente: idealista).



## Concentración de viviendas de uso turístico por distritos (barrios) en seis ciudades de España

En las ciudades medianas y grandes hay que tener en consideración que no hay un reparto proporcional geográfico de las VUT, sino que estas se concentran en el centro o casco histórico, y en el caso de ciudades costeras también en las zonas de primera línea de playa. Esta concentración multiplica en algunos casos hasta 10 veces el índice de turistificación en los barrios o distritos afectados.

Para demostrar esto hemos tomado como muestra seis ciudades, Madrid, Barcelona, Alacant, València, Málaga y Vigo, que hemos desagregado en distritos que agrupan varios barrios (Tablas 3a y 3b).

Calculamos la concentración de las VUT por cada mil viviendas para los distritos señalados y la comparamos con la concentración respecto al parque de vivienda total del municipio y de cada distrito.

Municipio	Distrito	VUTs totales Ago 24	% VUT por distrito respecto al total del Municipio	Viviendas totales Censo 2021	VUTs por cada 1.000 viviendas	Factor de concentración de VUTs en el distrito comparado con la media en el municipio
<b>Madrid</b>	Todos (21)	18.837		1.533.221	<b>12,3</b>	
	Centro	8.033	42,60%	86.403	93	<b>7,56</b>
<b>Barcelona</b>	Todos (10)	9.853		808.751	<b>12,2</b>	
	Ciudad Vella	1.679	17,00%	57.678	29,1	<b>2,39</b>
	L'Eixample	4.009	40,70%	142.929	28	<b>2,30</b>
<b>Málaga</b>	Todos (11)	7.941		261.857	<b>30,3</b>	
	Centro	856	10,80%	4.566	187,5	<b>6,19</b>
	Ciudad Jardín	1.012	12,70%	3.111	325,3	<b>10,74</b>
<b>Vigo</b>	Todos (9)	1.616		144.293	<b>11,2</b>	
	Centro - Casco Vello	418	25,90%	13.710	30,5	<b>2,72</b>
	Alcabre Navia	280	17,30%	12.696	22,1	<b>1,97</b>
<b>València</b>	Todos (19)	7.976		414.988	<b>19,2</b>	
	Ciutat Vella	1.320	16,50%	20.220	65,3	<b>3,40</b>
	Poblados Maritimos	1.544	19,40%	30.300	51	<b>2,66</b>
<b>Alacant</b>	Todos (8)	4.320		187.658	<b>23</b>	
	Centro Tradicional y el Casco Antiguo	1.221	28,30%	16.533	73,9	<b>3,21</b>
	Diputación, Las Cigarreras, el Adda y Carolinas Bajas	1.072	24,80%	20.247	52,9	<b>2,30</b>

[Tabla 3a] Número e incremento de VUT desglosado para los distritos con mayor concentración de cada municipio y el factor de concentración (Fuentes: INE e idealista).



En la gráfica podemos apreciar la evolución creciente de las VUT y el precio por metro cuadrado del Municipio de Madrid. Un crecimiento que se concentra en unos pocos barrios del centro de la ciudad aumentando la presión sobre los precios del alquiler de esas zonas y la afección a la población residente. En Barcelona, Ciudad Vella y L'Eixample concentran el 57,7 % de las VUT y superan la concentración media del municipio en 2,3 veces. Aunque la evolución de las VUT en el conjunto del municipio ha disminuido por las políticas aplicadas, sí se puede constatar (Tabla 3a) que todavía existe una alta concentración en estas zonas y por tanto el precio por metro cuadrado también tiene un mayor crecimiento [Gráfica 1b] (Tabla 4).

Un caso destacable es Ciudad Jardín. En este barrio malacitano un tercio de sus viviendas están dedicadas al uso turístico y supera en 10 veces la concentración media de VUT del municipio. El centro de la ciudad de Málaga y Ciudad Jardín concentran más del 30 % de los pisos turísticos, con una evolución creciente de las VUT y de los precios de alquiler por metro cuadrado en el municipio. En Vigo, en el Casco Vello y Alcabre Navia tienen el 43 % de las VUT, estos distritos en los últimos cuatro años han llegado a duplicar las VUT existentes y superan la concentración media de municipio en 2,7 veces. La gráfica 1d nos indica esta evolución creciente de las VUT y del precio del alquiler de vivienda.



[Gráfica 1 c y d] Nº viviendas de Uso Turístico (VUT) y precio de alquiler m<sup>2</sup> (eje derecho) en el término municipal de Málaga y Vigo (Fuentes: INE e idealista).



[Gráfica 1 e y f] Nº viviendas de Uso Turístico (VUT) y precio de alquiler m<sup>2</sup> (eje derecho) en el término municipal de València y Alacant (Fuentes: INE e idealista).



Municipio	Distrito	Calles que engloba el distrito
Madrid	Centro	Palacio, Embajadores, Cortes, Justicia, Universidad, Sol
Barcelona	Ciudad Vella	El Raval, Barrio Gótico, La Barceloneta y San Pedro, Santa Catalina y la Ribera
	L'Eixample	El Fort Pienc, Sagrada Familia, La Derecha del Ensanche, La Antigua Izquierda del Ensanche, La Nueva Izquierda del Ensanche y San Antonio
Málaga	Centro	Barcenillas, Campos Elíseos, Cañada de los Ingleses, Capuchinos, Centro Histórico, Conde de Ureña, Cristo de la Epidemia, El Ejido, El Molinillo, Ensanche Centro, La Caleta, La Goleta, La Malagueta, La Manía, La Merced, La Trinidad, La Victoria, Lagunillas, Los Antonios, Mármoles, Monte Sancha, Olletas, Perchel Norte, Perchel Sur, Pinares de Olletas, Plaza de Toros Vieja, San Felipe Neri, San Miguel, Santa Amalia, Segalerva, Sierra Blanquilla, Ventaja Alta.
	Ciudad Jardín	Alegría de la Huerta, Ciudad Jardín, Cortijo Bazán, Hacienda Los Montes, Haza Carpintero, Herrera Oriá, Huerta Nueva, Jardín de Málaga, Jardín Virginia, Las Flores, Los Cassini, Los Cipreses, Los Naranjos, Los Viveros, Mangas Verdes, Monte Dorado, Parque del Sur, Sagrada Familia, San José.
Vigo	Centro - Casco Vello	Casablanca y la calle Venezuela
	Alcabre Navia	Alcabre, Comesaña, Corujo, Navia, Sayanes y Oya.
València	Ciutat Vella	La Seu, La Xerea, El Carmen, El Pilar (Velluters), El Mercado y San Francisco
	Poblados Marítimos	El Grao, Cabañal-Cañamelar, Malvarrosa, Beteró y Nazaret
Alacant	Casco Antiguo	Centro Tradicional y el Casco Antiguo
	Diputación	Diputación, Las Cigarreras, el Adda y Carolinas Bajas

[Tabla 3b] Desglose de los distritos por barrios.

Cabe destacar, que en un solo distrito (Centro) de Madrid, de los 21 que tiene, se concentra el 42,6 % de las VUT. El siguiente distrito de Madrid con mayor concentración (Salamanca) tiene una concentración de 6,5 %, es decir, el centro supera en 7,56 veces la media del municipio.



[Gráfica 1 a y b] Nº viviendas de Uso Turístico (VUT) y precio de alquiler m2 (eje derecho) en el término municipal de Madrid y Barcelona (Fuentes: INE e idealista).



En València, los barrios de Ciutat Vella y Poblados Marítimos concentran el 36 % de las VUT, triplicando la concentración respecto a la media de los demás distritos con VUT. En el término municipal de Alacant, en el Centro, Casco Antiguo y el entorno de Carolinas bajas y barrios cercanos se concentra el 53 % de las VUT, triplicando la concentración media de VUT del municipio (Tabla 3a). Como podemos ver en la gráfica el incremento de las VUT y de sus precios en ambas ciudades ejerce aún más presión en los barrios mencionados como veremos con más detalle en el siguiente apartado.

### Mayores precios de alquiler en los barrios turistificados

Aunque hay múltiples factores geográficos, socioeconómicos y políticos que determinan el precio del acceso a la vivienda en cada ciudad, en este estudio se corrobora que el índice de VUT también determina el precio metro cuadrado de la vivienda en régimen de alquiler (Tabla 4).

Municipio	Distrito	VUTs totales Ago 24	VUTs por cada 1.000 viviendas	Precio por m <sup>2</sup> alquiler vivienda Ago 2024	Incremento interanual precio m <sup>2</sup> vivienda alquiler (Ago23 a Ago24)	% Incremento precio m <sup>2</sup> vivienda alquiler respecto a la media del municipio	Variación de la Población residente en viviendas familiares 2021/2011
Madrid	Todos (21)	18.837	12,3	19,9 €	14,4%		2,1%
	Centro	8.033	93	23,6 €	16,3%	<b>18,6%</b>	-0,2%
Barcelona	Todos (10)	9.853	12,2	21,6 €	11,3%		-0,7%
	Ciudad Vella	1.679	29,1	24,2 €	7,1%	<b>12,0%</b>	-6,0%
	L'Eixample	4.009	28	23,7 €	18,5%	<b>9,7%</b>	-1,5%
Málaga	Todos (11)	7.941	30,3	14,5 €	13,3%		2,8%
	Centro	856	187,5	16,0 €	15,1%	<b>10,3%</b>	-5,9%
	Ciudad Jardín	1.012	325,3	11,7 €	13,6%	<b>-19,3%</b>	-12,3%
Vigo	Todos (9)	1.616	11,2	9,9 €	6,5%		-0,9%
	Centro - Casco Vello	418	30,5	10,0 €	7,5%	<b>1,0%</b>	-5,1%
	Alcabre Navia	280	22,1	10,4 €	2,0%	<b>5,1%</b>	-1,1%
València	Todos (19)	7.976	19,2	14,2 €	16,4%		-0,7%
	Ciutat Vella	1.320	65,3	18,3 €	18,8%	<b>28,9%</b>	-0,3%
	Poblados Marítimos	1.544	51	14,5 €	15,1%	<b>2,1%</b>	-6,6%
Alacant	Todos (8)	4.320	23	11,9 €	12,3%		2,7%
	Centro Tradicional y el Casco Antiguo	1.221	73,9	12,0 €	8,1%	<b>0,8%</b>	-2,5%
	Diputación, Las Cigarreras, el Adda y Carolinas Bajas	1.072	52,9	11,1 €	7,8%	<b>-6,7%</b>	-2,2%

[Tabla 4] Precio e incremento del precio del m<sup>2</sup> de vivienda en régimen de alquiler desglosado para los distritos con mayor concentración de VUT de cada municipio. (Muestra: Madrid, Barcelona, Málaga, Vigo, València y Alacant) (Fuentes: INE e idealista).



La mayor concentración de VUT en estos distritos va aparejada de un incremento del precio del metro cuadrado de vivienda en alquiler en esos distritos. El precio por metro cuadrado del Centro de Madrid es un 18,6 % mayor que la media del municipio. También podemos comprobar que el crecimiento en el último año ha sido 2 puntos porcentuales más que en la media del municipio.

En Ciudad Vella, Barcelona, el precio es un 12 % mayor que la media del municipio, aunque con un crecimiento menor de los precios que la media. En el caso de L'Eixample, el precio es un 9,7 % mayor que la media y ha tenido un crecimiento del 18,5 % en el último año.

En el centro de Málaga hay un encarecimiento del 10,3 % de la vivienda respecto a la media del municipio y un crecimiento del precio del alquiler del 15 % respecto a agosto de 2023. En Ciudad Jardín, aunque el precio por metro cuadrado está por debajo de la media de la ciudad, ha tenido un crecimiento del 13,6 % en el último año.

Ciutat Vella en València tiene un incremento del 28,9 % del precio por metro cuadrado respecto a la media del municipio, con un crecimiento del 18,8 % en agosto de 2024 respecto al 2023. El precio de la zona de los poblados marítimos es ligeramente mayor en un 2 %, pero ha tenido también un crecimiento del 15 % en el último año.

En el centro de Alicante y su casco antiguo el precio por metro cuadrado anda en torno a la media del municipio, sólo se diferencia la Playa de San Juan y Albufereta con un precio superior en un 16 % a la media del municipio. Sin embargo, han tenido un crecimiento interanual del 8 % y 11 % respectivamente, aunque relativamente menor que en otras ciudades. Sí que han tenido un fuerte crecimiento acumulado en los cuatro últimos años en torno al 40 % en el centro de la ciudad y un 60 % en la Playa San Juan y la Albufereta.

Asociado a este incremento del precio de la vivienda causado por la proliferación de las VUT hay un desplazamiento de la población residente de los barrios céntricos o del casco histórico cara los ensanches de las afueras. Las estadísticas dejan patente esta merma de residentes en los barrios más turistificados, un proceso de expulsión de las familias de sus hogares denominado gentrificación. Como podemos ver en la tabla 4, en la gran mayoría de barrios ha descendido su población residente.

Así, en estas zonas de España, pese a los continuos récords de llegadas de turistas y los ingresos millonarios de la industria turística, la realidad de la población es otra: salarios de miseria, pobreza, desempleo, encarecimiento de la vida y expulsión de sus viviendas familiares. La estadística de sueldos de 2021 del INE desvela que en el sector de la hostelería apenas sobrepasa el Salario Mínimo Inteprofesional (SMI).



## Conclusiones

Este modelo de masificación turística es culpable en parte de que desde la aprobación de la Ley de Costas de 1988, la superficie de costa urbanizada se haya duplicado y haya pasado de 240.000 a 530.000 hectáreas, llegando a una urbanización del 40,9 % en las provincias costeras más turistificadas. Así, un 36,5 % de la línea de playa está urbanizada en España y más de un tercio de los ecosistemas colindantes han sido destruidos por el actual modelo de producción y consumo.

La proliferación de viviendas vacacionales en todos los rincones de España ha turistificado pueblos y barrios residenciales en los que habitaba la población residente. Este hecho, unido a la falta de regulación y previsión por parte de las administraciones públicas, ha generado una problemática social que no hace sino agravarse: la falta de vivienda asequible.

La utilización de las viviendas para alquileres temporales asociados al turismo provocan una enorme escasez de vivienda destinada al uso residencial y de larga temporada, por lo que la población residente está viendo mermado un derecho constitucional como es el acceso a la vivienda.

Dentro de las ciudades no hay una distribución regular de las VUT, sino que estas se suelen concentrar en el centro o casco histórico de la ciudad y, en el caso de las urbes costeras, también en las zonas de primera línea de playa. Esto multiplica la intensidad de turistificación que sufren estos barrios llegando a determinar la realidad socioeconómica de su población residente.

Esto no sólo ocurre en las pequeñas ciudades insulares de las Islas Canarias o Illes Balears, donde es mayor la intensificación turística, como Arona, Ciutadella o La Oliva. En Málaga, en Ciudad Jardín, la concentración de VUT supera en 10,74 veces la media del municipio. En este distrito malacitano un tercio de los pisos son de uso turístico. El centro de Madrid también soporta una alta tasa de VUT, 7,56 veces la media del municipio.

El encarecimiento de la vivienda y la merma de calidad de vida que acarrea la masificación turística en estas zonas céntricas de la ciudad conlleva el efecto de gentrificación. La población residente es desplazada de sus barrios hacia otras zonas residenciales según sus capacidades económicas. Esto rompe relaciones sociales y genera desarraigo en la población desplazada, pero también que quien aguante en su barrio lo hace a costa de perder relaciones de amistad o familiares de proximidad, mientras se vacía su barrio de vecinos para ser reemplazados por turistas.

El desplazamiento de la población residente y aumento drástico de población flotante afecta directamente al comercio local de estos barrios. Desaparece la diversidad de comercios y bajo el monocultivo turístico sólo florecen tiendas de souvenirs y cafeterías. Un comercio totalmente dependiente de la afluencia turística y de muy bajo valor añadido.



## Anexos

Gráficas del Nº viviendas de Uso Turístico (VUT) y precio de alquiler por m<sup>2</sup> del resto de las 23 ciudades:







# ÁREA DE URBANISMO Y TURISMO





## Referencias estadísticas

- Instituto Nacional de Estadística (Enero 2025) Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad. Recuperado de: [https://www.ine.es/experimental/viv\\_turistica/experimental\\_viv\\_turistica.htm](https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm)
- Instituto Nacional de Estadística (Enero 2025) Proyecto Técnico. Recuperado de: [https://www.ine.es/experimental/viv\\_turistica/exp\\_viv\\_turistica\\_proyecto.pdf](https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/exp_viv_turistica_proyecto.pdf)
- Idealista (enero 2025) Evolución del precio de la vivienda en venta en España. Recuperado de: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>
- Instituto Nacional de Estadística (Enero 2025) Censo de Población y Viviendas 2021 Recuperado de: <https://ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=8952&capsel=8953>