



Imagen de la playa del Faro en Marbella (Málaga).

Los pisos turísticos se disparan y suman 400.000 plazas

■ Las buenas cifras del verano auguran el mejor año turístico de la historia [P24-25](#)

La oferta de pisos turísticos, imparable: 50.000 plazas más y una subida del 16%

TURISMO Y MERCADO INMOBILIARIO/ Las principales ciudades suman casi 400.000 plazas, muy cerca de las cifras hoteleras. El alquiler turístico impacta en la oferta residencial, que ha perdido uno de cada tres inmuebles desde 2019.

Carlos Polanco, Madrid
 La presión de la demanda turística en España no se está traduciendo en un fuerte desarrollo de la oferta hotelera, sino de la de los pisos turísticos. En el último año, las plazas en vivienda de uso turístico en las 25 principales ciudades han crecido un 16,6%, hasta llegar a las 388.453, un incremento hipervitaminado, sobre todo en contraste con la anémica subida de las plazas hoteleras, del 1,6%, alcanzando así las 420.736. Todo ello según datos de la asociación **Exceltur**, que defiende los intereses de una treintena de las más importantes empresas del sector.

En la práctica, estos números suponen que casi por cada plaza hotelera ya hay una turística, algo impensable hace solo una década, cuando las primeras multiplicaban por seis las segundas. Entre las principales ciudades turísticas del país, las que mayores incrementos de plazas han experimentado con respecto al verano pasado son Zaragoza (36,9%), Valladolid (31%), Murcia (28,1%) y Valencia (26,8%), mientras que el crecimiento en Madrid ha sido del 24,8% y en Barcelona, del 8,6%. Por otro lado, algunas han experimentado decrecimiento, pero son las menos: Pamplona (-15%),

Palma de Mallorca (-8,9%), Ibiza (-8,3%) y San Sebastián (-5,4%).

“Sigue el crecimiento de la demanda de vivienda de uso turístico y sigue el crecimiento desenfrenado de la oferta de pisos turísticos, que crean menor contribución social y económica [que los establecimientos hoteleros]”, confirmó ayer **José Luis Zoreda**, vicepresidente ejecutivo de la asociación. De hecho, si quitamos de la ecuación Madrid y Barcelona, ciudades donde la presencia hotelera es bastante superior, el resto de las grandes ciudades tienen un déficit de plazas hoteleras con respecto a las de pisos turísticos, 241.336 de las primeras por 242.899 de las segundas.

La cuestión de las viviendas de uso turístico es especialmente sensible, ya que tiene dos derivadas importantes: la primera, en el turismo, que es uno de los motores económicos del país; la segunda, en la vivienda, en tanto en cuanto el alquiler turístico mete el dedo en la llaga del gran problema socioeconómico de nuestros días. Respecto al primer aspecto, Zoreda defendió que “el sector merece un reconocimiento, una apuesta y un apoyo”. Y, como ejemplo, la previsión de que a cierre del año, el turismo supondrá el 13,4% del PIB nacional, la



En Valencia, la oferta de pisos turísticos ha subido un 26,8% anual.

confirmación de que 2024 será histórico para el sector (ver información adjunta).

La postura de la asociación con respecto a los pisos turísticos es que aportan una imagen dañina al sector en España: a grandes rasgos, el empleo que crea es de menor calidad y el usuario deja menos dinero en el país que aquel que se aloja en un hotel, con la gran contrapartida de que genera un enorme descontento, conocido co-

mo turismofobia, entre las poblaciones de los destinos con mayor afluencia política. Por no hablar de que un número muy alto de pisos no cumplen la normativa y, por tanto, son ilegales. Sirva como ejemplo del exceso la capital de España, donde se estima que el 92% de la oferta es ilegal.

La contestación ciudadana es una preocupación creciente para el sector y las administraciones. De ahí que ayer el

CRECE LA OFERTA DE PISOS TURÍSTICOS

■ Plazas en viviendas de uso turístico en el tercer trimestre, en nº
 ▲ Var. anual de las plazas en viviendas de uso turístico en el tercer trimestre, en %

25 principales ciudades: 388.453 ▲ 16,6%

Madrid	84.713	▲ 24,8
Barcelona	60.840	▲ 8,6
Málaga	39.622	▲ 17,3
Valencia	37.497	▲ 26,8
Sevilla	33.051	▲ 19,4
Alicante	19.524	▲ 17,8
Granada	15.213	▲ 14,3
Córdoba	10.755	▲ 21,2
L. P. de Gran Canaria	10.533	▲ 9,4
Santander	7.898	▲ 15,4
Gijón	7.763	▲ 14,4
Palma de Mallorca	7.490	▼ -8,9
San Sebastián	6.680	▼ -5,4
Bilbao	5.544	▲ 5,6
Murcia	5.159	▲ 28,1
Zaragoza	4.889	▲ 36,9
Almería	4.591	▲ 24,9
A Coruña	4.350	▲ 16,9
Oviedo	4.237	▲ 26,6
Pamplona	3.601	▼ -15

Expansión

Fuente: Exceltur

Consejo Español de Turismo, formado por el ministerio del Rrimo y organizaciones públicas y privadas, realizara una declaración en la que apremiaba a un “transformación del modelo turístico” que tenga en cuenta “las demandas de la ciudadanía, que exige hacer frente a los desafíos que genera el turismo”. Ningún desafío mayor que apaciguar el descontento ciudadano. A este respecto, Zoreda fue muy

crítico, ya que considera “decepcionante” el poco peso de España en las instituciones europeas a la hora de tratar cuestiones que afectan al turismo, “como las viviendas turísticas”. Cabe recordar que hace unos meses el Parlamento Europeo aprobó un reglamento para regular los pisos turísticos, con medidas para hacer más transparente el mercado y combatir los alojamientos que no cumplen la

En el mismo tiempo, la oferta de establecimientos hoteleros solo ha subido un 1,6%

normativa. Un reglamento que algunos actores del sector consideran tibio: "falta valentía política para combatir la ilegalidad", apuntó Zoreda.

El socavón de la vivienda

La principal razón del descontento ciudadano es, precisamente, la de la segunda derivada: la vivienda. Se trata del tema central de la actual legislación por la incidencia que tiene en el día a día de millones de ciudadanos. Alquilar es hoy más caro que nunca en varias grandes capitales (Madrid, Barcelona, Sevilla, Valencia, Zaragoza, Málaga) y en las zonas más masificadas por el turismo, situación que lleva al límite la economía de muchos hogares. De hecho, tres de cada cuatro de los desahucios que se produjeron en el segundo trimestre del año se corresponden con el impago del alquiler, por solo un 18,7% por ejecuciones hipotecarias, según datos del Consejo General del Poder Judicial hechos públicos ayer. De los 5.874 producidos por esa razón en el periodo, 1.577 fueron en Cataluña, 765 en Andalucía y 730 en Madrid.

Buena parte del problema de los precios del alquiler tiene que ver con la merma de la oferta de arrendamiento residencial disponible, que se ve reducida por, entre otras cosas, el auge de los pisos turísticos. El portal inmobiliario Idealista certificó ayer este extremo: en solo cinco años, la oferta de vivienda en alquiler se ha desplomado un 33%. Es decir, que ha desaparecido uno de cada tres inmuebles ofertados en 2019, mientras que la demanda, como mínimo, ha permanecido igual. Es un desajuste entre oferta y demanda de tal magnitud que es el principal causante de los precios mareantes del alquiler en muchos puntos de la geografía española. Por capitales, los mayores descensos de han dado en Barcelona (75%), Oviedo (55%) y San Sebastián (54%).

Junto con el alquiler turístico, el temporal también tiene buena parte de la responsabilidad en la caída de oferta residencial, ya que, como esta modalidad no está sujeta a los topes de precio impuestos por la ley de vivienda, muchos propietarios recurren a ella al no estar dispuestos a ver cómo la rentabilidad que arroja su inmueble disminuye.