

Madrid, 15 de enero de 2025

CEHAT solicita una política estatal para las viviendas de uso turístico y un pacto de Estado para resolver la crisis de la vivienda

Tras el anuncio del presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, de las medidas que tiene previsto tomar el Ejecutivo para solucionar el tema de la vivienda, la **Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos (CEHAT)** quiere manifestar que se trata de un asunto que debe abordarse con máxima prioridad y propone al Ejecutivo que se establezca una política de Estado para las viviendas de uso turístico (VUT) y un pacto a nivel estatal para hacer frente al problema de la vivienda en España, asunto que, según el último barómetro del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), ya es la tercera mayor preocupación de los españoles, con especial incidencia entre los jóvenes.

CEHAT aplaude las palabras de Sánchez que, entre otras cosas, señaló que *“sobran AirBnB y faltan viviendas”* y que es necesario *“que las viviendas turísticas sean consideradas un negocio y pasen a tributar como una actividad económica”*. El presidente del Gobierno también anunció que se va a endurecer la regulación que persigue el fraude en los alquileres de temporada y la creación de un fondo para que los gobiernos autonómicos y municipales refuercen las inspecciones de viviendas turísticas ilegales.

La Confederación subraya, no obstante, que llevan [reivindicando](#) medidas como estas desde el nacimiento de las plataformas digitales de alquiler temporal de vivienda y lamenta la crisis de la vivienda a la que se ha llegado en España, que señalan ha sido fruto de la falta de escucha y de la inacción que se ha mantenido al respecto durante todo este tiempo. De hecho, la patronal recuerda que hace ya más de 10 años advirtió sobre las [consecuencias negativas](#) que iba a provocar la falta de regulación de la conversión de viviendas en alojamientos temporales turísticos.

En su inicio, esta actividad fue denominada como “economía colaborativa”, algo que, tal y como denuncia CEHAT, confundió a las autoridades y a los legisladores y que en pocos años se entendió que era una actividad profesional que escapaba a la regulación sectorial. Para la Confederación, esta falta de regulación provocó un “boom” de actividad generando opacidad fiscal y laboral, así como eliminando viviendas del mercado tradicional del alquiler.

Según el Instituto Nacional de Estadística (INE) España ya cuenta con unas 400.000 VUT, un 16% más en comparación con 2023. Esto significa ya hay más plazas en las viviendas de uso turístico que en el mercado regulado de alojamiento hotelero, apartamentos turísticos y demás sistemas de alojamiento tradicionales. A este respecto, CEHAT quiere señalar que la proliferación de las VUT genera asimismo un grave problema no solo en las ciudades, sino también en los destinos de temporada

(sol y playa, islas, nieve...), ya que los trabajadores que tradicionalmente se desplazaban a los destinos estacionales ya no encuentran lugar para alojarse y poder residir con sus ingresos durante los meses que requiere el trabajo. Esas viviendas que tradicionalmente alquilaban se han puesto hoy a disposición de los turistas.

Para la patronal hotelera española el problema de la vivienda tiene que ver más con la falta de regulación de las VUT que con medidas que limiten el precio del alquiler. Asimismo, considera que existe un grave problema de oferta que deriva de la falta de seguridad jurídica para los propietarios, la falta de construcción de vivienda nueva y de las restricciones que se imponen a los propietarios.

CEHAT denuncia también que es necesario establecer una normativa municipal y autonómica para la dotación de suelo público destinado a la construcción de viviendas y para la agilización y tramitación de licencias, proceso que hoy cuatriplica los plazos que establece la ley en la mayoría de los casos.

Entre las medidas urgentes para la regulación de las VUT propuestas por CEHAT y consensuadas con el sector turístico en el informe [Revitur](#) de Exceltur, se encuentran las siguientes:

1. **Calificación urbanística específica:** Las VUT deben constituir una categoría urbanística diferenciada, regulada a través del planeamiento urbanístico o normativas municipales específicas que delimiten las áreas y condiciones de uso permitidas.
2. **Compatibilidad con uso residencial:** El uso turístico de viviendas será compatible con el residencial solo si así se establece expresamente en el planeamiento urbanístico.
3. **Requisito de autorización comunitaria:** En edificios residenciales sujetos a la Ley de Propiedad Horizontal, se requiere el acuerdo de una mayoría cualificada (3/5 de propietarios y cuotas) para permitir actividades VUT.
4. **Normas de convivencia:** Las comunidades deben establecer condiciones específicas para los huéspedes, incluidas normas de convivencia traducidas en varios idiomas.
5. **Limitación del número de VUT:** Los ayuntamientos podrán establecer restricciones sobre la cantidad de VUT por edificio o zona.
6. **Cuotas especiales:** Posibilidad de aplicar tarifas adicionales para los gastos comunitarios de las viviendas destinadas a actividades turísticas.
7. **Inspección y sanciones:** Regulación del régimen de inspección, restablecimiento de la legalidad y sanciones para asegurar el cumplimiento de la normativa.
8. **Concentración geográfica controlada:** Las normativas deben evitar la

concentración excesiva de VUT en zonas estratégicas para equilibrar el desarrollo urbano y proteger la calidad de vida de los residentes.

- 9. Protección laboral de los trabajadores de las VUT:** Actualmente hay una desprotección de los trabajadores, ya que este tipo alojamientos no están sometidos a ninguna normativa laboral.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, CEHAT considera que es necesario un pacto de Estado para la vivienda, que aplique medidas que han dado efectos positivos en muchos países de nuestro entorno. Asimismo, la patronal insta a que se acometa de una vez por todas una política de Estado respecto a la vivienda turística, delimitando las competencias de la legislación estatal y autonómica y coordinando una ejecución de planeamiento que permita el desarrollo de una actividad económica que no siga produciendo externalidades negativas para el conjunto de los residentes. *"La falta de regulación de las VUT agrava el acceso a la vivienda y limita el alojamiento de trabajadores turísticos en destinos estacionales y también duplica los costes de los alquileres para los trabajadores y familias en el resto de destinos turísticos. Por ello es urgente establecer un marco legal claro para regular las viviendas turísticas y frenar su impacto negativo en el mercado de alquiler y establecer medidas urgentes que beneficien tanto a los turistas como a los residentes"*, señala **Jorge Marichal, presidente de CEHAT.**

Marichal celebra que desde el Ejecutivo finalmente se haga caso a los argumentos esgrimidos desde hace tantos años por patronales turísticas como CEHAT y que *"se den cuenta por fin de que la vivienda vacacional y el crecimiento desmesurado de este producto turístico iba a suponer un fenómeno social y no económico, tal y como venimos denunciando desde hace más de una década"*. El presidente de CEHAT insta asimismo al Gobierno a que se enfoque en trabajar de forma urgente en las medidas de demanda y de oferta.

CEHAT.

CEHAT es la Confederación que representa al sector del alojamiento turístico en España (hoteles, apartamentos turísticos, campings, resorts, balnearios, etc.) y proporciona empleo de forma directa e indirecta a 500.000 personas trabajadoras. Agrupa a 51 asociaciones provinciales, regionales y sectoriales, y está presente en todas las Comunidades Autónomas de nuestro país.