

LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO EN ALICANTE. Versión 2

(Alicante, 20.09.2024). Cátedra “Turismo Ciudad de Alicante”.

Francisco Monllor, Juan Llopis, Reyes González y José Luis Gascó

1. Introducción

El turismo es un sector fundamental en la economía española, e imprescindible tanto en la provincia como en la ciudad de Alicante, lo que hace necesaria la revisión del Plan General de Ordenación Urbana que el ejecutivo municipal aspira a impulsar en este mandato, para el desarrollo correcto, entre otros temas, de la normativa que regula las viviendas turísticas - fundamentalmente la Ley 15/2018 de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana-. Se trata de promover un entorno que apoye la iniciativa privada de manera que se establezcan reglas justas de competencia con otros operadores del sector (hoteles, hostales, campings, etc.), a la vez que se respetan los derechos de todos los residentes, especialmente el derecho al descanso, precios justos de la vivienda (lo que requiere un parque más amplio de vivienda pública, que corrija inercias del mercado) y refuerzo de la cultura popular tradicional de la ciudad, así como la vida social en los barrios.

El turismo se enfrenta a fuertes retos, como la potencial turismofobia o el cambio climático. Las políticas turísticas deben ir orientadas por una parte a evitar la turismofobia, que en nuestra ciudad se puede llegar a producir por efecto contagio de otros lugares, aunque aquí no existan aún causas objetivas que lo expliquen de manera general. Para evitar esta situación solo cabe un trabajo constante y claro, poniendo en valor todo lo que el turismo nos aporta, que supera, con mucho, los inconvenientes que puntualmente nos puede ocasionar, apostando por un turismo sostenible capaz de asegurar no solo el éxito hoy, sino mostrar un futuro prometedor, y que distintas fuentes confiables ponen en duda, como consecuencia de acciones no siempre imputables al sector.

Además, se ha de tener en cuenta, en el análisis turístico de nuestra ciudad, los efectos del cambio climático. Un estudio publicado el pasado 22 de mayo por el Banco de España (Jiménez-García y Coral García, 2024) titulado *“La reciente diversificación de los flujos turísticos internacionales hacia España”*, concluye que *“Es importante resaltar que nuestro país está particularmente expuesto a los riesgos físicos asociados al cambio climático, por lo que el impacto del calentamiento global sobre la actividad turística podría incidir de manera más adversa de lo observado en los últimos años”*. Estos riesgos pueden darse a pesar del elevado dinamismo mostrado el año pasado por el sector y la tendencia que se observa en los primeros meses de este año, con máximos históricos en llegada de turistas internacionales, pernoctaciones y gasto medio por turista, incluso en diversificación geográfica de nuestros visitantes y tendencia a

alojamiento en hoteles de mayor nivel, con una cierta tendencia a la desestacionalización.

Desde una acumulación en los meses de verano, a una progresiva desestacionalización, con incrementos en torno al 15% en los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2023 en turismo internacional, frente al 1% en los meses de verano, sobre los visitantes a nuestro país antes de la pandemia; con una modificación también en los destinos, de manera que el incremento de pernoctaciones hoteleras de extranjeros en el norte de España ha sido mucho mayor que el producido en las regiones del sur, lo que podría apuntar a un cierto trasvase de turistas dentro del país motivado en buena medida por el incremento de temperatura y escasez de agua en regiones tradicionalmente turísticas.

Dicho informe (Jiménez-García y Coral García, 2024) indica que *“Si bien aún es pronto para extraer conclusiones definitivas, el cambio climático podría estar originando desplazamientos de turistas hacia destinos con temperaturas más moderadas en verano”*. Esto es así porque la llegada de turistas internacionales en octubre, noviembre y diciembre de 2023 se situaron, respectivamente, un 10%, 16% y 25% por encima de las correspondientes a los mismos meses del período 2016-2019, frente al caso de los meses de verano, en que se colocarían un 1% por encima, como hemos apuntado. Además, en el primer trimestre de 2024 los turistas que llegaron superaron en alrededor de un 22% las correspondientes a los mismos meses del período 2016-2019. Sin embargo, las pernoctaciones hoteleras de extranjeros han crecido más en las regiones del norte de España en comparación con los archipiélagos y el sur peninsular, que presentaban las cuotas más elevadas en el pasado. Esto obliga a reflexionar en un sector que el año pasado supuso un 12,8% del PIB, equivalente a 186.596 millones de euros, según datos de Exceltur (Galindo y Calvo, 2024).

En la misma dirección apunta el informe de BBVA Research (2024), advirtiendo que la capacidad de crecimiento del turismo en nuestro país podría estar llegando al máximo posible, especialmente en las zonas turísticas más tradicionales por efecto del cambio climático. Ante esta situación es necesario profundizar en la desestacionalización y aumentar el nivel de calidad de nuestra oferta de alojamiento, centrarse en ofrecer productos y servicios sostenibles a los turistas, que aumenten la calidad de nuestro sector turístico, evitando problemas de congestión, contaminación y aumento del coste de la vivienda que dificulta su acceso a las clases más populares de nuestro país, lo que puede provocar sentimientos de turismofobia, que atenten directamente contra nuestra primera industria: el turismo.

En este entorno se tensiona el debate sobre la utilidad de las viviendas de alquiler turístico, fundamentalmente por su influencia sobre el precio de las viviendas y los alquileres, así como por su impacto sobre la vida de las ciudades. Es un debate generalizado, que empieza a enquistarse también en Alicante, pese a que aún no hay elementos objetivos, en general, que lo justifiquen.

Empiezan a ser habituales las manifestaciones contra el turismo masivo, como la que reunió a más de 10.000 personas en Mallorca, las de Canarias, y más recientemente en Menorca (El País, 2024); o en Valencia, cuya alcaldesa ha planteado una moratoria de un año para la concesión de nuevas licencias turísticas, decisión similar a la que han adoptado los municipios de Altea o Calpe -en este caso para la transformación de bajos comerciales en viviendas turísticas- (Alicante Plaza, 2024), y se plantean otros municipios turísticos de la provincia; manifestaciones, incluso, en Alicante, en Carolinas Bajas, con muestras puntuales de descontento en Benalúa o Zona Centro, concretando el problema principalmente en el aumento de viviendas turísticas (Vicente, 2024), cuya justificación o no, trataremos de mostrar en este informe.

La regulación de la vivienda para usos turísticos es principalmente autonómica y local. El Ejecutivo nacional se comprometió a poner en marcha una plataforma para unificar datos, estudios y normativas en materia de pisos turísticos para un mejor diagnóstico de la situación y la persecución del fraude. Se trata del desarrollo de un reglamento europeo de muy reciente aprobación (DOUE, 2024). Es en el ámbito local y autonómico donde hay que abordar el problema una vez constatado o en vías de producirse, tomando decisiones que hagan compatible la iniciativa privada con el turismo y la vida de los residentes.

Desde Compromís han instado al alcalde de Alicante a adoptar la moratoria anunciada por M^a José Catalá en Valencia para las viviendas vacacionales, ante lo que entienden un incremento desproporcionado de pisos turísticos en la ciudad que afecta, según dicen, a la mayoría de los barrios. Sin embargo, no se debería confundir el todo con una parte, lo que podría impulsar a adoptar medidas desproporcionadas con el problema a atajar, cuando el mismo puede estar circunscrito a zonas concretas, e impulsado, en gran medida, por alquileres ilegales, cuya corrección se debe abordar por la vía de la inspección.

Como decíamos y mostraremos en este informe, ese no es un problema todavía en Alicante, lo que no significa que debamos obviarlo. Por el contrario es necesario anticipar determinados programas y acciones que guíen a la ciudad por el camino de un turismo sostenible y hospitalario, lo que ha llevado al alcalde de Alicante a declarar recientemente que no habrá paralización de licencias en Alicante, “nuestros datos indican que hay un margen alto de crecimiento en la ciudad para el sector turístico”, incorporando nuevos programas que afiancen el turismo de calidad y, sin duda, revisando algunos programas que tienen difícil control, como el alquiler ilegal ya mencionado, o algunas zonas de tardeo.

La moratoria, que básicamente consiste en no dar licencia durante un periodo de tiempo a las viviendas que lo pidan de acuerdo con la ley valenciana y las normas municipales, especialmente a las viviendas procedentes de transformación de bajos comerciales, no resuelve el problema del alojamiento ilegal, que son los alquileres turísticos ilegales. Estos últimos sí pueden ocasionar problemas de masificación y convivencia como los señalados. *La moratoria, por el contrario, puede suponer el incremento de estos problemas, porque muchas de las licencias denegadas derivarán en pisos turísticos ilegales que, además, no contribuirán de ninguna forma a mejorar la recaudación del sector ni, por tanto,*

al mantenimiento de la ciudad. Se trata, en consecuencia, de una medida que si se adopta, debe hacerse con prudencia y durante el plazo mínimo imprescindible para dimensionar y corregir el posible problema. En todo caso, habría que revisar la legislación y las ordenanzas municipales para favorecer la actividad legal, como ha hecho recientemente nuestra Comunitat.

Por otra parte, la transformación de locales en viviendas turísticas que pretende frenar la moratoria no debería incidir en el incremento de los alquileres en las viviendas ordinarias y sí, en todo caso, en la pérdida de comercios que contribuye a despersonalizar los barrios. En cualquier caso, estos comercios dejaron de serlo con antelación, por problemas totalmente ajenos al que nos ocupa en este informe (grandes superficies comerciales, comercio online, etc.)

Ante los problemas de la vivienda, los expertos, reunidos en el Foro Mediterráneo (Navarro, 2024) reclaman agilizar el planeamiento urbanístico y los permisos de construcción, mejorar la seguridad jurídica de los propietarios, planificar la construcción de más vivienda accesible en aquellas zonas donde realmente se necesite y, a corto plazo, llegar a acuerdos con propietarios para incentivarles a poner en el mercado de larga duración sus inmuebles. Estas son algunas de las propuestas que ha puesto sobre la mesa la catedrática de Análisis Económico Paloma Taltavull como posibles vías de actuación para atajar el actual problema de acceso a la vivienda, por escasez, precio, y dificultades de financiación, durante su intervención, en el pasado mes de mayo, en el Foro Mediterráneo.

En este sentido, se hizo hincapié en las que consideraban como las dos principales causas de la situación actual: la falta de oferta de vivienda de obra nueva y las dificultades para acceder a la financiación para la compra, lo que ha disparado la presión sobre el mercado de alquiler, aunque esta última causa, la financiación, parece que está entrando en vías de corrección. Sobre la primera cuestión, la mayoría de expertos apuntan a la escasez de suelo como uno de los grandes factores que han frenado la construcción de vivienda en estos últimos años, sobre todo ante la lentitud para tramitar nuevos desarrollos. Además, también se ha puesto de manifiesto la inseguridad jurídica que generan algunas normativas, como la Ley de Costas. Todo esto ha provocado que los nuevos hogares que se conforman estén optando por el mercado del alquiler.

Por tanto, no parece que los expertos en el sector inmobiliario señalen a la vivienda turística como la causa de la subida del precio de alquileres o viviendas, *al menos no la única ni la más importante*. Esta idea se confirma con el caso de Barcelona, dónde, aunque las licencias para nuevos alojamientos turísticos están congeladas desde 2014, el precio de la vivienda ha seguido aumentando (Luxtonlegal, 2024). El problema del encarecimiento de precios de la vivienda y de los alquileres, por tanto, exige soluciones personalizadas, adaptadas a las características de cada zona, debido a causas diferentes que es necesario analizar en cada caso, entre las que los alquileres turísticos pueden influir, pero no son, en absoluto, el único factor desencadenante.

2. El concepto de vivienda turística

Son viviendas de uso turístico los inmuebles completos cualquiera que sea su tipología (pisos, chalets, adosados...), que se cedan mediante precio, en condiciones de inmediata disponibilidad con fines turísticos, por un periodo igual o inferior a 10 días, computados de forma continuada a un mismo arrendatario, y que cuenten con informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente que así se determine reglamentariamente, así como, en su caso, los títulos habilitantes municipales exigibles para dicho uso o actividad. Según establece el art. 65 del Decreto 10/2021 de 22 de enero, del Consell, modificado por el Decreto Ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell.

En el caso de suelo urbano, antes de la inscripción en el Registro, debe obtener, del ayuntamiento donde está ubicada la vivienda, un informe favorable de compatibilidad urbanística para uso turístico como vivienda turística (arts. 65 y 77.5 de la ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana). La vivienda debe contar con la licencia de ocupación (antes cédula de habitabilidad), disponer de todos los requisitos obligatorios, y estar en perfecto estado de limpieza y conservación.

El titular de una vivienda turística será la persona física o jurídica, propietaria o no de las viviendas, que las gestiona comercialmente y que será la responsable del cumplimiento de la normativa turística. La vivienda turística solo podrá estar inscrita a nombre de un titular.

En general todas las viviendas han de estar dotadas de mobiliario, cubertería, menaje, lencería y demás utensilios y accesorios necesarios para atender las necesidades de los clientes conforme a su capacidad. Todos los dormitorios han de estar dotados de armario, dentro o fuera del mismo, además de Internet -si la zona lo tiene-, TV frigorífico, plancha eléctrica, horno/microondas y extractor de humos, lavadora y lavavajillas automáticos.

3. La legislación aplicable en la Comunitat Valenciana

La legislación aplicable a las viviendas turísticas es la ya citada Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana, en sus artículos 66 y 77.5, además del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, que regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, modificadas ambas por el reciente Decreto 9/2024, de 2 de agosto, ya mencionado.

Los titulares de las viviendas turísticas deberán cumplir lo dispuesto en el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, (BOE, 2021) por el cual se establecen las

obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos de motor y comunicar a las dependencias policiales la información contenida en las hojas-registro a que se refiere la Orden INT/321/2021, de 31 de marzo por la que se modifica la Orden INT/1922/2003, de 3 de julio, sobre libros-registro y partes de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y otros análogos, en cuanto a las obligaciones de registro documental, y que también completa el reciente Decreto 9/2024 de la G.V.

Para la inscripción es necesario indicar la referencia catastral única y diferenciada del inmueble, recuperándose los datos que constan en la sede electrónica del Catastro y adjuntar, como hemos dicho, el informe municipal de compatibilidad urbanística favorable para uso turístico, cuyo código seguro de verificación (CSV) también deberá facilitarlo.

4. Implicaciones positivas y negativas del desarrollo de las viviendas turísticas

Los apartamentos turísticos se han convertido en una parte fundamental del paisaje turístico español ofreciendo una alternativa única para los viajeros que buscan una experiencia más personalizada y flexible durante su estancia, o un menor coste (Luxtonlegal, 2024).

De acuerdo con el análisis de Dataestur, una herramienta de visualización creada por SEGITTUR, la agencia de turismo española, en el último año el número de apartamentos turísticos en España ha experimentado un crecimiento significativo, superando las 340,000 unidades y alcanzando un máximo histórico. Este aumento representa un crecimiento del 9% en comparación con el año anterior. Sin embargo, a pesar de este crecimiento, los apartamentos turísticos solo representan aproximadamente el 1.28% del total del mercado inmobiliario español, distribuyéndose de manera desigual por las diferentes regiones, con énfasis en las más turísticas. Este aumento de los apartamentos turísticos en España está generando, como decíamos, un debate no siempre tranquilo, con implicaciones tanto positivas como negativas.

Entre las implicaciones positivas de las viviendas de uso turístico se pueden citar las siguientes:

- *Impulso Económico:* Los apartamentos turísticos contribuyen a la economía local favoreciendo también a pequeños propietarios al permitirles rentabilizar recursos que tenían infrautilizados, y apoyando a negocios que atienden a turistas, como restaurantes, tiendas y servicios de transporte; aunque ese impulso es menor que el de otras opciones de alojamiento, especialmente los hoteles, en cuanto a creación de empleo, gasto total y, por tanto, impacto fiscal.

En este punto debemos mencionar también el impulso que estas viviendas suponen para lo que conocemos como turismo residencial (personas que adquieren una vivienda con intención de utilizarla unos meses al año, con posibilidad de alquilarla en los meses de no ocupación por los propietarios). Este turismo residencial es muy importante en nuestra provincia y lo que persigue es básicamente el bienestar de los compradores, sin olvidar dos elementos fundamentales: la revalorización de la vivienda -lo que, como sabemos, no siempre se produce-, y la rentabilidad de la inversión, que se puede conseguir por la vía del alquiler vacacional. Si uno de estos dos últimos elementos que conforman la decisión de adquirir una vivienda en nuestra zona para muchos propietarios, es incierto, y el último imposible, probablemente se frustrarán muchos proyectos de inversión que atentarían contra el progreso de la provincia por menor actividad empresarial, comercial, impositiva, etc.

- *Aumento de Opciones de Alojamiento:* Ofrecen diversas opciones de alojamiento para los turistas, atendiendo a diferentes presupuestos y preferencias, contribuyendo así a la desestacionalización tan deseada del turismo, lo que en nuestra ciudad se está produciendo de manera progresiva en los últimos años, no necesariamente como consecuencia del alquiler turístico, aunque sin duda lo apoya. Atiende, por tanto, a una parte de la población con necesidades y prioridades diferentes a los alojamientos turísticos tradicionales, fomentando el turismo colaborativo (p2p). Realmente, sin el alquiler turístico sería imposible atender la demanda turística que ya tenemos, aún lejos del “sobreturismo”. Y no es, en absoluto, el enemigo del sector hotelero, sino un complemento necesario para mantener en marcha el motor turístico; de hecho, muchos empresarios hoteleros tienen actividad importante en el segmento de los apartamentos turísticos.

Podríamos decir que “el negocio ya no es tanto el hotel como el alojamiento” en las mejores condiciones de seguridad, hospitalidad, y rentabilidad para todos los participantes en el negocio turístico. Por ejemplo el Grupo Marjal, con sus marcas Alannia para turismo vacacional (campings), Somium para turismo residencial de alto nivel, o más recientemente Suiters, coliving urbano para nómadas digitales o ejecutivos desplazados puntualmente, cuyo primer edificio tenemos en Alicante, es un buen caso de esta orientación de muchos empresarios; como lo es la de Grupo be Alicante, en torno al Hotel la Milagrosa, con una amplia oferta de apartamentos y bloques de viviendas turísticas complementarias en la ciudad.

- *Experiencia Turística diferente:* Los apartamentos turísticos pueden ofrecer una experiencia más inmersiva para los turistas, aunque menos acompañada, permitiéndoles sentirse más como locales y experimentar la cultura local de primera mano, cuando es ese uno de los objetivos prioritarios del viajero.

En el lado negativo, existen preocupaciones en torno al crecimiento de los apartamentos turísticos, como las siguientes:

- *Impacto en el Mercado de Viviendas:* El aumento de los alquileres turísticos puede contribuir a una disminución en la disponibilidad de alquileres a largo plazo para los residentes, lo que potencialmente podría aumentar los precios de la vivienda, tanto de compra como de alquiler, y dificultar que los locales encuentren viviendas asequibles. Pero como ya hemos explicado, esta no es la única causa del incremento del precio de las viviendas, ni, en muchos casos, la más importante.
- *Disfunciones en la convivencia vecinal:* En algunas áreas, una alta concentración de apartamentos turísticos puede alterar el carácter de los vecindarios, provocando quejas por ruido, aumento del tráfico y de la población transitoria, lo que podría afectar la calidad de vida de los residentes a largo plazo, debido fundamentalmente a los diferentes horarios de turistas y residentes, así como al exceso de ocupación de estas viviendas (más inquilinos que plazas autorizadas); o la proliferación de alquileres irregulares que, además, no contribuyen en nada a la comunidad. Esta no contribución no la corrige, en absoluto, la imposición de una tasa turística, como en algunos casos se ha planteado; tasa que, en todo caso, solo pagarían los alquileres turísticos legales y los demás alojamientos reglados, estableciendo diferencias aún mayores entre las dos formas de pernoctación.
- *Regulación adecuada y controlada:* Regular efectivamente el sector de los apartamentos turísticos sigue siendo un desafío, con preocupaciones sobre alquileres ilegales, estándares de seguridad y tributación, lo que exige incrementar las inspecciones, sanciones y cierres cuando se detecten irregularidades.

El futuro de los apartamentos turísticos depende de encontrar un equilibrio entre fomentar el negocio justo alrededor de esta modalidad de alojamiento, compatible con otras formas de alojamiento más tradicionales, y corrigiendo las posibles consecuencias negativas. Por tanto, surgen las siguientes propuestas:

- *Controlar de manera más estricta este tipo de alojamiento.* Establecer y asegurar pautas claras para la concesión de licencias, los estándares de seguridad comparables con otras formas de alojamiento, y la tributación para garantizar el funcionamiento responsable de los apartamentos turísticos.
- *Promover el alquiler responsable:* Alentar a los propietarios a priorizar el alquiler a largo plazo para los residentes potenciando los alquileres públicos, especialmente en zonas tensionadas, mientras se permiten alquileres a corto plazo responsables para los turistas, así como liberar suelo para favorecer la construcción de vivienda nueva, pueden ayudar a abordar y corregir las preocupaciones sobre la vivienda.
- *Fomentar la participación comunitaria:* Fomentar la comunicación abierta y la colaboración entre los residentes, los propietarios, las empresas y las autoridades locales puede conducir a soluciones que benefician a todas las

partes interesadas, asegurando la convivencia y el progreso conjunto de todos los participantes.

En conclusión, los apartamentos turísticos presentan una situación compleja con ventajas y desventajas. Al reconocer las diferentes perspectivas, implementar regulaciones efectivas y promover prácticas responsables, España, y Alicante en particular, puede avanzar hacia un futuro sostenible para su sector de apartamentos turísticos, asegurando un negocio compatible con el sector turístico más tradicional, tal como reconocía recientemente el presidente de APHA (Asociación Provincial de Hoteles y Apartamentos Turísticos de Alicante), Luis Castillo, mientras se protege el bienestar de los residentes, y se preserva y potencia el carácter de las comunidades locales, que es, a su vez, un reclamo turístico de primer nivel.

5. Vivienda turística, regulación y población residente

El crecimiento del número de viviendas de uso turístico es un denominador común en la gran mayoría de destinos turísticos consolidados. Por ello, en casos de exceso de turistas sin control, algunas ciudades han optado por tomar medidas para corregir lo que en esos casos puede llegar a ser un problema, con soluciones adaptadas a cada espacio.

En Florencia, una ciudad con 14.000 apartamentos registrados, el gobierno de centro-izquierda del Partido Democrático ha prohibido los nuevos alquileres residenciales de corta duración en plataformas como Airbnb en su centro histórico (REUTERS, 2023).

En la provincia de Alicante las plazas disponibles en apartamentos turísticos a mitad de junio multiplicaban por 4,23 las disponibles en hoteles (66.236 apartamentos turísticos y 343.311 plazas, frente a 81.005 plazas hoteleras), como consecuencia fundamentalmente de la escasez de hoteles en plazas con mucho impacto turístico, como Torrevieja (18 hoteles y 1.890 plazas, frente a 9.042 apartamentos turísticos y 38.964 plazas).

En la ciudad de Alicante, sin embargo, las plazas en apartamentos turísticos multiplicaban por 2,3 las disponibles en hoteles (20.784 plazas en apartamentos turísticos frente a 9.003 en hoteles). Lógicamente, estos datos corresponden a apartamentos turísticos reglados, siendo necesario un esfuerzo en identificar, sancionar y eliminar la actividad en los ilegales para evitar que se lleguen a enquistar problemas de convivencia.

En el caso de Alicante, en términos generales, la regulación de las viviendas de uso turístico se basa en la Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Generalitat Valenciana, recientemente modificado por el Decreto Ley 9/2024 de la G.V., con restricciones propias en base a sus competencias para regular las zonas saturadas, barrios de alta densidad turística, con posibilidad de limitar, incluso suspender las nuevas licencias para viviendas de uso turístico, de aplicación especialmente al centro tradicional, el casco antiguo o la playa de San Juan,

definiendo su ubicación solo en plantas bajas, en primeras alturas con acceso independiente del resto de viviendas, como ocurre con las oficinas en el PGOU, o en bloques completos -como ya ocurre en el centro tradicional y en el casco antiguo-, incluso suspensión total de nuevas licencias. Estas viviendas, hasta ahora, se han desplegado básicamente por la zona centro de la ciudad y la playa de San Juan, lo que no ha impedido que algunas viviendas turísticas hayan comenzado a surgir en barrios próximos al centro (Benalúa, San Blas, Carolinas, etc.). El barrio alicantino de Carolinas Bajas es una de las zonas donde más temen los efectos negativos de la turistificación. Este barrio se vio afectado por la pérdida del tejido industrial: primero fue la tabacalera, y después el mercadillo de Campoamor. Después llegó la crisis financiera y también arrastró gran parte del pequeño comercio, lo que ha devaluado considerablemente la zona, pese al impulso del ADDA, que en realidad es más un recurso de la ciudad que del barrio, no generando economías especiales en el barrio, aunque es fundamental para la ciudad.

Este caldo de cultivo «convierte Carolinas en un espacio muy interesante para los grandes inversores y un nicho para la especulación de la economía turística», algo que ya están constatando los vecinos por «la proliferación tanto reglada como irregular» de los alquileres turísticos. Incluso han llegado a organizar una marcha reivindicativa bajo el lema «RIP Carolinas» (Fuentes, 2023).

El temor de los vecinos es que esta conjunción de condicionantes termine por destruir el tejido social del barrio y abra la puerta a un proceso de gentrificación, en el que después de expulsar a sus vecinos habituales, se lleve a cabo una regeneración urbanística con el objetivo de atraer a un nuevo público. Eso sí, a un precio mucho mayor. Situación relativamente similar es la del área del Mercado Central, donde el aumento del número de turistas es notable.

Esta visión sobre los efectos negativos del crecimiento de vivienda de uso turístico difiere con algunos de los principales representantes empresariales del sector. Desde la Asociación de Apartamentos Turísticos de la Comunidad Valenciana (Aptur), creen que el auge de las viviendas vacacionales es «una consecuencia lógica de las buenas políticas públicas que se han llevado a cabo para promocionar destinos y desestacionalizar el turismo». Su presidenta, Silvia Blasco, argumenta que, lejos de saturar el mercado, estos pisos «dan respuesta a esos momentos en los que la oferta no puede alojar a toda la demanda» (Gaceta del turismo, 2024).

Por su parte, Luis Castillo, presidente de la Asociación Provincial de Hoteles y Alojamientos Turísticos de Alicante, cree que el techo de este tipo de negocios en la ciudad «está todavía lejos de alcanzarse». Además, considera que «el hecho de que los inversores quieran gastar su dinero aquí es una muy buena noticia, lo malo sería que huyeran» (Fuentes, 2023).

En cuanto al debate sobre el modelo de negocio que representan los apartamentos y su afección a los barrios, el presidente de APHA asegura que

«hay mercado más que de sobra para los hoteles y las viviendas, ambos pueden convivir perfectamente» aunque, eso sí, «es importante que lo hagan dentro de la ley» y en condiciones competitivas y de seguridad similares (Cáceres y Sancho, 2024).

Desde la Consellería con competencias en Turismo aseguran que la regulación de estas viviendas es un tema prioritario. A raíz de dos recientes sentencias del Tribunal Supremo que prohíben alquilar de forma vacacional viviendas en edificios donde se rechacen las actividades comerciales, la responsable del departamento autonómico, Nuria Montes, ha afirmado que «lo primero es encargar un informe jurídico acerca de la sentencia y sus efectos» y ha reconocido que «indudablemente son dos autos que sientan jurisprudencia y son aplicables a cualquier tipo de explotación» ya que, si los estatutos prohíben cualquier actividad comercial «evidentemente disponer de una vivienda turística, que es un uso tremendamente similar al hotelero, es una actividad comercial» (GV, 2023).

Ante esta situación la titular de Turismo ha señalado que, dado que el Consell «está empezando a estudiar modernizar la regulación de las viviendas turísticas para poder acabar con la economía sumergida y hacer un uso pacífico y sostenible de este tipo de alojamientos», las sentencias representan «un nuevo componente que tendremos en cuenta». Además, Montes ha dirigido el foco hacia las administraciones locales: «Desde luego, los ayuntamientos y las comunidades de propietarios tendrán mucho que decir al respecto» (GV, 2023).

En el ámbito local, el Ayuntamiento de Alicante también abre la puerta a una futura regulación junto a la regulación autonómica. La concejala de Urbanismo, Rocío Gómez, apunta que los apartamentos «suponen una oferta complementaria necesaria» y que, algunos de estos bloques, «nos han ayudado a conservar el patrimonio de nuestra ciudad y a revitalizar zonas», aunque reconoce que «siempre es necesario buscar un equilibrio mediante su regulación» (Fuentes, 2023). Esta es una regulación esperada por todos: los empresarios para que permita reducir la economía sumergida y la competencia desleal fortaleciendo el sector turístico, y los vecinos para que proteja la cohesión social y devuelva la vida a los barrios.

En esta línea, Ayuntamiento y Consell han acordado ir también de la mano en la regulación y control de todo el alojamiento turístico, a pesar de reconocer el déficit de camas hoteleras disponibles, empezando por los apartamentos, con el objetivo principal de impedir el alojamiento en economía sumergida, y el agravio con quien lo desarrolla de forma reglada. La hoja de ruta del Consell avanza en el mismo sentido. «Vamos a perseguir el fraude y a endurecer el régimen de inspecciones y de sanciones. Estamos cosiendo una nueva normativa que esperamos aprobar antes de que finalice este año», manifestaba la Consellera Nuria Montes, *como ya ha ocurrido con el decreto 9/2024, de 2 de agosto, del Consell*. «También estableceremos sistemas de inteligencia artificial, con *bots* que estarán revisando continuamente que las viviendas que comercializan las plataformas coinciden con las que tenemos registradas». Además, recordaba que en Europa también se está trabajando en normativa que ponga coto a la actividad

de las plataformas y las obligue a cruzar datos que ellas comercializan con las que están autorizadas (Ayuntamiento de Alicante, 2024).

Sin duda, este tema no es pacífico nunca pese a los intentos de que la regulación incorpore las demandas de todos los actores involucrados (turistas, vecinos, empresarios, administraciones, etc.), como intentan hacer las administraciones central, autonómica y locales.

En efecto, estos análisis que se venían haciendo desde hace prácticamente un año, han culminado en la nueva regulación de viviendas de uso turístico de la Comunitat Valenciana (decreto ley 9/2024, de 2 de agosto, que modifica la Ley 15/2018 de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, y del decreto 10/2021 de 22 de enero del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, en lo que afecta a la vivienda de uso turístico) que prevé, entre otras cuestiones, que los municipios puedan limitar el uso de viviendas turísticas por edificios y por zonas, así como la cesión a los ayuntamientos que lo soliciten *-como es el caso de Alicante-*, de las competencias en inspección, sanción y recaudación para viviendas irregulares, la necesidad de renovar cada cinco años la declaración responsable para obtener la autorización correspondiente, la autorización o denegación de este tipo de viviendas en los estatutos de cada comunidad de propietarios; la localización exacta de la vivienda y el número de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana en todo tipo de publicidad que se realice, el plazo máximo de alquiler de 10 días (a partir de 11 días rige la Ley de Arrendamientos Urbanos), e imposibilidad de alquilar por habitaciones; así como solo viviendas con referencia catastral individualizada; fijando condiciones mínimas de diseño, calidad, seguridad, accesibilidad y equipamiento, eliminando las categorías de viviendas (superior y estándar); agravando las infracciones y sanciones correspondientes, con servicio de recepción sustitutivo de los cajetines instalados en la vía pública, etc.

En la medida en que se endurecen o se dictan condiciones más exigentes o restrictivas (dimensiones, servicio, medios, tecnología, controles, opinión vinculante de las comunidades de vecinos), los turistas estarán más satisfechos, las administraciones y las comunidades más seguras, los empresarios deberán adaptarse a las nuevas condiciones, los vecinos tendrán menos motivos de preocupación, aunque seguirán reivindicando otras cuestiones relacionadas con el alquiler turístico, como su impacto en el precio del alquiler a largo plazo, o el de las viviendas. Lo que exige la toma de decisiones que favorezcan la convivencia y el progreso social y económico, sin paralizar una actividad imprescindible en nuestra zona.

El objetivo debe ser apostar por el turismo de calidad, que no significa que todo el turismo ha de ser de lujo, sino la mejor versión del mismo sea en un hotel 5 estrellas o en apartamento turístico (Gaceta del turismo, 2024).

6. La perspectiva europea

Aunque el alquiler turístico, de manera más o menos informal, existe desde que existe el turismo como actividad accesible a capas cada vez más amplias de la población, probablemente fue a raíz de la crisis de 2008, económica-inmobiliaria-financiera, cuando comenzó a tomar cuerpo sólido con la explosión de lo que se ha llamado *economía colaborativa*. Este modelo colaborativo o peer to peer (entre iguales) se ha visto en gran medida impulsado por las tecnologías basadas en internet, que conecta directamente a proveedores y consumidores, sin pasar por intermediarios. Lo importante en este modelo no es la posesión de un bien, sino el uso de este cuando se necesita, uso que puede ser exclusivo durante un periodo de tiempo determinado, o compartido (Navarro Caballero, 2024).

En España, el número de turistas alojados en viviendas de uso turístico en 2023 creció un 35,4% sobre 2022. Con un incremento de 15.000 nuevas plazas solo en las 25 principales ciudades españolas, según informe de Exceltur 2024, motivado por el dinamismo de la demanda turística tras el COVID 19, incrementándose el número de viviendas y plazas de uso turístico en las ciudades sin medidas de ordenación a través de normas urbanísticas, o sin instrumentos suficientes de inspección para su cumplimiento. Málaga, Almería, Bilbao, Gijón Oviedo, Coruña, Santander, León, Toledo, Valladolid y Murcia son algunas de ellas (con crecimientos entre el 75 y el 14% en plazas en viviendas de uso turístico en el periodo 2019/2023) (Molina, 2024).

Este no es, como ya hemos dicho, un fenómeno exclusivo de España, aunque sí somos uno de los países con más incidencia, lo que es lógico porque también somos uno de los países más receptores de turistas, y por ello se requiere una cierta regulación y armonización en la Unión Europea.

Ese impacto de la economía colaborativa en el turismo se refleja en el aumento significativo de las pernoctaciones en alojamientos de alquiler a corto plazo a través de las plataformas Airbnb, Booking, Expedia Group y TripAdvisor, que está lleno de desafíos que la Unión Europea ha abordado con la aprobación del nuevo Reglamento sobre recogida e intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, a fin de mejorar el acceso por parte de las autoridades públicas a datos relativos a la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con dichos datos se pretende tener un conocimiento exhaustivo que permita diseñar y ejecutar políticas sobre estos servicios de manera eficaz y proporcionada, así como normas encaminadas a armonizar los requisitos de transparencia en los países miembros, y creación de una ventanilla digital única para la captura de esos datos de las plataformas, para contribuir al desarrollo sostenible y equitativo en Europa, para lo que el pasado 19 de mayo entró en vigor el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, y que modifica el Reglamento (UE) 2018/1724. (BOE, 2024).

7. La situación comparada de la vivienda turística en Alicante

La tabla 1 refleja el número de viviendas turísticas en Alicante y provincia con fecha de agosto de 2024, en base a datos estadísticos de la Generalitat Valenciana (GV, 2024). Mientras que en la segunda columna aparecen los datos de las viviendas de uso turístico en la tercera lo hacen del total de viviendas de cada localidad y por último el porcentaje que representan las viviendas turísticas respecto del total de viviendas.

Tabla 1: Datos de viviendas turísticas en Alicante y provincia

	<i>N. viviendas turísticas 2024</i>	<i>N. total Viviendas 2021</i>	<i>%</i>
Provincia Alicante	67.878		
Ciudad Alicante	4.090 (21.334 plazas)	187.658	2.18
Torreveja	9.249 (39.949 plazas)	122.736	7.54
Benidorm	7.371 (34.864 plazas)	60.479	12.19
Santa Pola	3.386 (17.119 plazas)	45.155	7.5
Calpe	5.520 (28.585 plazas)	26.156	21.10

Fuente: Elaboración propia en base a GV (2024)

Las ciudades que no han regulado el alquiler turístico o no disponen de los instrumentos de inspección y control suficientes para hacer frente a este fenómeno, o las localidades turísticas con escaso número de establecimientos hoteleros, son las que presentan un mayor crecimiento en la oferta de viviendas de uso turístico. Su mayor rentabilidad frente al alquiler tradicional de larga estancia es una causa de la fuerte expansión de este tipo de alojamiento, de acuerdo con Exceltur. Un fenómeno que, a su vez, tiene efectos como el encarecimiento y escasez de la vivienda y el malestar ciudadano frente al turismo, aunque no es, como hemos visto, la única causa.

No es el caso, en general, de Alicante, como se puede ver en la tabla 1, que tiene un menor porcentaje de viviendas turísticas en relación con el número total de viviendas, entre las localidades más turísticas de la provincia. Incluso en términos absolutos, solo tiene más viviendas turísticas que Santa Pola (4090 frente a 3.386), cuando el número total de viviendas es 4 veces mayor en Alicante.

Es importante tener en cuenta que la capacidad hotelera de la ciudad es claramente insuficiente para atender la demanda turística. En el año 2023 tuvimos 618.384 turistas extranjeros procedentes principalmente de Reino Unido, Francia, Alemania, Italia, países nórdicos, Países Bajos, EE.UU., hasta un total de 95 países, así como 887.715 nacionales, procedentes de Madrid, Valencia, Murcia, Barcelona y Albacete, sobre todo, pero con llegadas desde todas las provincias españolas, según datos del INE (2023).

En dicho año contamos con un total de 128 establecimientos -hoteles, hostales y pensiones-, 4.636 habitaciones y 9.003 plazas, haciendo necesaria la alternativa de viviendas de alquiler turístico solo para mantener la industria turística. Asegurar la calidad y la seguridad de esta forma de alojamiento, así como la convivencia con los residentes en la ciudad y con las formas más

tradicionales de alojamiento turístico, es la manera de promover la pujanza de la industria turística alicantina.

Tabla 2: Precio del m2 de vivienda en diversas ciudades españolas

Precio	€/m ²
Alicante	2.095
Valencia	2.525
Castellón de la Plana	1.299
Ibiza	6.585
Palma de Mallorca	4.069
Barcelona	4.417
Tarragona	2.027
Madrid	4.473
Málaga	2.919
Sevilla	2.317

Fuente: Elaboración propia en base a Idealista (2024)

La tabla 2 refleja el precio por metro cuadrado a fecha de Mayo 2024 en Alicante y otras ciudades españolas. El precio medio de la vivienda se ha incrementado en los últimos años en Alicante, puesto que en Mayo de 2007 era de 1.867€/m², es decir, desde entonces ha sufrido un incremento de un 12.2%. Sin embargo, esta afirmación hay que matizarla comparando las cifras de la ciudad de Alicante con otras ciudades españolas. La tabla 2 refleja cómo estamos lejos de los precios en ciudades comparables, al menos desde el punto de vista turístico. Con un precio en mayo 2024, según datos de Idealista (2024), de 2095 €/m² (incremento del 12,2% desde mayo 2007, con un aumento del IPC en este mismo periodo del 37,9%), frente a Valencia, 2.525 €/m²; Ibiza, 6.585; Palma de Mallorca, 4.069; Barcelona 4.417; o Málaga, 2,919 €/m².

No parece, por tanto, a la vista de este indicador, que nuestra situación pueda ser comparable con otras ciudades que están desarrollando brotes de turistofobia o espacios de gentrificación, poco justificables en nuestra ciudad.

Tabla 3: Alquiler anual

	Alquiler €/m ² /año	Rentabilidad media %
ESPAÑA	123	6.8
Alicante	129	7.8
Valencia	153	7.5
Castellón de la Plana	87	8.0
Málaga	159	7.2
Ibiza	400	9.3
Palma de Mallorca	190	7.2
Barcelona	272	7.5
Tarragona	116	8.2

Madrid	226	6.0
--------	-----	-----

Fuente: Euroval (2024)

La tabla 3 muestra el precio de los alquileres en España y algunas ciudades españolas, incluyendo a Alicante, destacando el precio por año y metro cuadrado de alquiler y el porcentaje de rentabilidad media. Coherente con el precio de la vivienda, los alquileres en Alicante en valor absoluto, de acuerdo con Euroval (2024), también están en el rango más bajo de las ciudades turísticas comparables, con 129 €/m2/año, y rentabilidad comparada con el precio de la vivienda, en la media, con un 7,8%; frente a 153 € y 7,5% en Valencia; 87 € y 8% en Castellón; 159 y 7,2% en Málaga; 400 € y 9,3% en Ibiza; 190 € y 7,2% en Palma de mallorca; 272 € y 7,5% en Barcelona; o 116 € y 8,2% en Tarragona. Por tanto, no se puede decir que los alquileres en la ciudad de Alicante se hayan disparado especialmente por causa de las viviendas turísticas con estos datos.

Tampoco puede decirse que los precios en general hayan subido por causa de las viviendas turísticas. En este caso tenemos los datos de la tabla 4 que muestran la subida del IPC en España y en diversas provincias entre 2007 y 2014. Se observa como la provincia de Alicante ha sufrido un incremento de precios menor que la media española y con las provincias turísticas que lo comparamos, solo ha subido algo menos en Tarragona, mientras que en Valencia, Baleares o Málaga nos superen en subida de precios.

Tabla 4: Evolución IPC abril 2007/abril 2024 por provincias

	Porcentaje (%)
ESPAÑA	39.2
Alicante	37.9
Valencia	38.2
Málaga	41.7
Baleares	40.5
Tarragona	37.1

Fuente: INE (2024bis)

El análisis detallado por barrios, sin embargo, nos permite ver la mayor concentración de estas viviendas, lo que permitirá tomar medidas específicas discriminando por emplazamientos. En los códigos postales 03001, 03002, 03003 y 03004 (zona Centro y Ensanche Diputación, básicamente) y Playa de San Juan, se concentran un total de 2755 viviendas de uso turístico, lo que supone que en el 27,8% de los códigos postales (5 de 18) se encuentra el 68,5% de las viviendas turísticas regladas, con datos a mayo/2024, cuando teníamos 4.027m viviendas turísticas en la ciudad (GV, 2024).

Esta distribución se aprecia mejor a nivel de barrios, con datos a agosto/2024, como vemos en la siguiente tabla 5:

Tabla 5. Análisis por Barrios de Alicante de la vivienda turística.

Barrio	Nº de Viviendas Turísticas	Nº de Plazas Turísticas
Casco Antiguo-Santa Cruz	797	3.615
Playa de San Juan	610	2.675
Diputación-Ensanche	376	1.631
Centro	328	1.884
Carolinas Bajas	217	1.216
Mercado	197	1.115
Albufereta	179	801
Campoamor	129	688
Pla del Bon Repós	128	660
Cabo de la Huerta	125	820
.....	...	...
TOTAL	4.090	21.324

(Elaboración propia en base a datos de la G.V.: <https://www.sirho.es/catedra-turismo-ciudad-de-alicante-documentacion/>)

Según la tabla 5, se aconseja extremar los criterios de concesión de nuevas licencias especialmente en el barrio de Santa Cruz y barrios del centro, así como Carolinas Bajas, insistiendo, como venimos apuntando, en la necesidad de aumentar las inspecciones para corregir la situación de las viviendas turísticas ilegales.

Existe, por tanto, una cierta concentración en las zonas de playas y centro de la ciudad pero que, en general, se diluyen con la ciudad, salvo en el casco antiguo-Barrio de Santa Cruz, con una mayor concentración; zonas, por otra parte, que hasta ahora, en general y salvo el Barrio de Santa Cruz y Carolinas Bajas, no han mostrado malestar especial con este tema y sí con la concentración en áreas de expansión de jóvenes residentes y visitantes hasta altas horas de la madrugada (en esta situación está también Santa Cruz, por supuesto no solo por las viviendas turísticas), fundamentalmente por los ruidos que ocasionan, sobre las que el Ayuntamiento está adoptando medidas para su corrección. Concentraciones que son mayoritariamente de residentes en Alicante y personas procedentes de la provincia que vienen solo para pasar momentos de diversión (transeúntes), sobre todo en jueves, viernes y sábados.

8. Conclusiones

Todos los datos, incluso procedentes de fuentes distintas, todas ellas fiables, son coherentes y apuntan claramente a una capacidad de carga turística en Alicante aún lejos de la saturación, tomando como referencia otras ciudades comparables de nuestro entorno.

La capacidad de carga turística (CCT) de una ciudad se puede definir como el número máximo de turistas que la ciudad puede aceptar sin llegar a deteriorarse por ello. La metodología más empleada a la hora de determinar la concreta capacidad de acogida turística de un determinado espacio es la elaborada por el investigador Miguel Cifuentes en 1992 (Cifuentes, 1992). Este método distingue tres niveles interconectados de CCT: Capacidad de Carga Física (CCF), Capacidad de Carga Real (CCR) y Capacidad de Carga Efectiva (CCE). Teniendo en cuenta que:

$$CCF > CCR \geq CCE$$

- **CCF:** cuántos individuos pueden visitar un espacio turístico durante un día. Este nivel no toma en consideración daños de ningún tipo: solo el espacio físico, el horario de apertura y la duración de las visitas.
- **CCR:** restringe el CCF con base en diversas consideraciones (factores meteorológicos, sociales, accesibilidad, etc.).
- **CCE:** es el resultado de limitar el CCF conforme a las restricciones impuestas por el CCR. Nos indica el número máximo de visitantes que puede soportar un espacio sin ser dañado.

A todo ello hay que añadir la Capacidad de Manejo (CM), que permite tener en cuenta características decisivas del espacio (infraestructura, personal y equipamiento). Dichas variables se valoran conforme a criterios de cantidad, estado, localización y funcionalidad, expresándose en un porcentaje que se valora conforme a una escala de calificaciones.

La ecuación que nos revelará cuál es la capacidad de acogida turística de un espacio es: $CCE = CCR \times (CM/100)$

Una forma muy simple de adaptar la formulación anterior para aproximarnos a esa capacidad de carga turística de Alicante sería tener en cuenta la capacidad total para acoger personas en la ciudad en función del número de viviendas y el número de personas que residen por término medio en una vivienda, con la hipótesis de que la capacidad de manejo se va ajustando en cada temporada hasta alcanzar el 80% (obviamente, esta sería la capacidad de carga a nivel global, puesto que cada una de las actividades, programas y centros de la ciudad tienen sus propias capacidades perfectamente delimitadas): Esta sería una previsión conservadora, ya que en realidad la ciudad debería estar preparada para atender a la totalidad de personas que residan temporal o permanentemente en la ciudad, pero al tratarse Alicante de una ciudad eminentemente turística con importantes fluctuaciones, debemos estimar una dotación de servicios para atender permanentemente en torno al 80% de la carga de residentes más turistas alojados en hoteles, que fluctuará a lo largo del año para adaptarse al número de personas en cada periodo (policías, jardineros, salud, controladores aéreos, etc.), con capacidad de ampliación en caso necesario.

Así, tomando datos del INE (2023), tenemos

Nº de viviendas en Alicante = 187.658 (censo 2021)

Nº medio de personas por vivienda = 2,54 personas

Capacidad de Carga Efectiva de la ciudad; $187.658 \times 2,54 \times 0.80 = 381.321$ personas

Turistas en hoteles al 100% de ocupación = 9.003

Total carga máxima de personas en Alicante: $381.321 + 9003 = 390.324$ personas

Residentes en Alicante en 2023 = 349.282 en 2023.

Margen de carga para población flotante (turistas, visitantes laborales, nómadas digitales, etc.) diario:
 $390.324 - 349.282 = 41.042$ personas diarias, adaptando los recursos municipales (policía, sanidad, jardinería, etc.) a la fluctuación de la demanda.

Alicante, por tanto, necesita adaptar a esa demanda potencial su capacidad de carga turística, para lo que son necesarios *alojamientos que cubran la demanda potencial* hasta 41.042 personas, y si en estos momentos tenemos 20.784 plazas de alquileres turísticos legales, quedarían por cubrir, al menos, 20.258 plazas, lo que supone en torno a 4.000 nuevas viviendas turísticas legales y *hoteles, hostales, etc.* (en realidad las plazas vacantes son más de las estimadas puesto que hemos considerado el parque de viviendas de la ciudad a 2021, último año del censo de viviendas del INE).

Muchas de estas plazas se cubren ya con viviendas de alquiler turístico ilegales, que son las que habría que eliminar, con margen por tanto para nuevas viviendas turísticas regulares, por lo que entendemos que la moratoria para alta de nuevas viviendas de alquiler turístico *en Alicante, de adoptarse, debería ser por el tiempo mínimo imprescindible para dimensionar las viviendas turísticas no legalizadas, que se podrían ir sustituyendo por las nuevas solicitudes acordes con la legislación*, que, no obstante, debería impulsar nuevas viviendas asequibles y sociales en los barrios para evitar especulaciones con el valor de la vivienda, con observancia estricta de la normativa para autorización de las solicitudes para esos nuevos apartamentos de alquiler turístico, hasta cubrir la capacidad de carga turística de la ciudad, controlando estrictamente las condiciones de esas viviendas de uso turístico, de acuerdo con la normativa enunciada.

Si en lugar de considerar la capacidad de carga turística de la ciudad, atendemos a la demanda turística real, tomando dos meses punta, como son julio y agosto de 2023, tenemos los siguientes datos del INE (2024):

Nº turistas en julio/23 en Alicante: 180.668

Nº turistas en agosto/23 en Alicante: 193.852

Total: 374.520 turistas nos visitaron en julio y agosto de 2023.

El crecimiento en turistas en Alicante en los seis primeros meses de este año 2024 ha sido del 15%, y aplicando ese mismo crecimiento los meses de julio y

agosto, nos lleva a una expectativa de ocupación turística de 430.698 personas, con una duración media de los viajes de 1 semana

<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=52046>

<https://es.statista.com/estadisticas/489368/estancia-media-de-los-turistas-internacionales-en-espana-por-motivo-del-viaje/>.

chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfindmkaj/https://www.camaralicante.com/wp-content/uploads/2024/01/evolucion-de-la-actividad-turistica-en-alicante-2022c.pdf

En esos dos meses tenemos 8,84 semanas, por lo que cada día de la semana necesitamos tener disponibles $430.698/8,84 = 48.721$ plazas de alojamiento y solo tenemos 9.003 en hoteles, hostales y pensiones, más 21.334 en viviendas de alojamiento turístico, en total 30.337 plazas disponibles, y necesitamos 48.721, por lo que faltan 18.384 plazas, que evidentemente son más, puesto que todas las disponibles prácticamente nunca llegan al 100% de ocupación, por imposibilidad técnica, y evidentemente se cubren en muchos casos con alojamiento más o menos alternativo al reglado.

Sigue habiendo espacio, por tanto, para esas 4.000 viviendas turísticas (u otras alternativas alojativas legales -hoteles, hostales, pensiones, campings, etc.-) a las que ubicar en los distritos menos congestionados, a las que llegamos por la vía de la capacidad de carga de la ciudad. Hay que ser conscientes que se intuye que muchas de estas plazas están ocupadas por viviendas turísticas ilegales, de familiares y amigos, “sobreocupación” de otras viviendas, etc., produciendo en algunos casos situaciones anómalas y efectos indeseables a corregir.

REFERENCIAS

Alicante Plaza (2024). Calp aprobará suspender la transformación de bajos comerciales a viviendas turísticas. 10 Junio 2024. <https://alicanteplaza.es/calpaprobarasuspenderlatransformaciondebajoscomercialesaviendasturisticasndas-turisticas-lleva-ayuntamientos-103608792.html>

Ayuntamiento Alicante (2024). Alicante y el Consell impulsan el desarrollo de suelo para la instalación de hoteles. 4 febrero 2024. <https://www.alicante.es/es/noticias/alicante-y-consell-impulsan-desarrollo-suelo-instalacion-hoteles>

BBVA Research (2024). Análisis de flujos turísticos nacionales en tiempo real. Primer cuatrimestre de 2024. <https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/espana-analisis-de-flujos-turisticos-nacionales-en-tiempo-real-primer-cuatrimetre-2024/>

BOE (2016). Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. BOE-A-2015-10565. <https://www.boe.es/eli/es/l/2015/10/01/39/con>

BOE (2018). Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana. BOE-A-2018-8950. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2018-8950>

BOE (2021). Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-17461

BOE (2024) Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOUE-L-2024-80593>

BOP (2019). Interpretación y definición del concepto "edificio exclusivo" alojamiento temporal y usos compatibles con él en plantas bajas de las edificaciones. B.O.P. nº 27 de 7 de febrero de 2019. <https://www.alicante.es/es/noticias/instruccion-12019>

Cáceres M. y Sancho, O. (2024). El Ayuntamiento de Alicante no limitará los apartamentos turísticos en la ciudad. 12 abril 2024. Cadena SER. <https://cadenaser.com/comunitat-valenciana/2024/04/12/el-ayuntamiento-de-alicante-no-limitara-los-apartamentos-turisticos-en-la-ciudad-radio-alicante/>

Cifuentes, M. (1992). Determinación de capacidad de carga turística en áreas protegidas (No. 194). Bib. Orton IICA/CATIE.

Dodds, R., & Butler, R. (2019). The phenomena of overtourism: A review. *International Journal of Tourism Cities*, 5(4), 519-528.

DOGV (2020). Decreto 15/2020, de 31 de enero, del Consell, de disciplina turística en la Comunitat Valenciana. DOGV nº8737 de 06.02.2020. https://dogv.gva.es/portal/ficha_disposicion_pc.jsp?sig=001290/2020&L=1

DOGV (2021). Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana. (DOGV núm. 9015 de 08.02.2021) Ref. 001092/2021. https://dogv.gva.es/auto/dogv/docvpub/rlgv/2021/D_2021_010_ca_C_20210330.pdf

DOUE (2024). Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de abril de 2024 sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724. <https://www.boe.es/doue/2024/1028/L00001-00019.pdf>

El País (2024). Urgencia contra los pisos turísticos. Editorial de El País. 27 Mayo 2024. <https://elpais.com/opinion/2024-05-27/urgencia-contra-los-pisos-turisticos.html>

Euroval (2024). Rentabilidad Alquiler Abril 2024. <https://euroval.com/rentabilidad-alquiler-abril-2024/>

Fuentes, A.J. (2023). Las viviendas turísticas registradas en Alicante se multiplican por diez en tan solo dos décadas. Diario Información. 17 Diciembre 2023. <https://www.informacion.es/alicante/2023/12/17/viviendas-turisticas-registradas-alicante-multiplican-95940302.html>

Gaceta del turismo (2024). Silvia Blasco, presidenta de APTUR: “Las viviendas de uso turístico han conseguido democratizar el turismo”. 7 Mayo 2024. <https://gacetadelturismo.com/cdad-valenciana/silvia-blasco-presidenta-de-aptur-las-viviendas-de-uso-turistico-han-conseguido-democratizar-el-turismo/>

Galindo, C. y Calvo, G. (2024). El turismo se afianza como gran motor económico y alcanza un récord del 12,8% del PIB, según Exceltur. El País. 17 ENE 2024. <https://elpais.com/economia/2024-01-17/el-turismo-se-afianza-como-gran-motor-economico-y-alcanza-un-record-del-128-del-pib-segun-exceltur.html>

GV (2023). Nuria Montes subraya que “los ayuntamientos y comunidades de propietarios serán actores principales en la regulación de viviendas turísticas”. Gabinete de Comunicación. Generalitat Valenciana. 13 Diciembre 2023. <https://comunica.gva.es/es/detalle?id=377415787&site=373432074>

GV (2024). Datos abiertos. Viviendas turísticas. Turisme Comunitat Valenciana. Generalitat Valenciana. <https://www.turisme.gva.es/datosabiertos/recursos-turisticos/viviendas-turisticas/>

Idealista (2024). Evolución del precio de la vivienda en venta en Alicante. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/comunitat-valenciana/alicante-alacant/>

INE (2023). Cifras oficiales de población de los municipios españoles en aplicación de la Ley de Bases del Régimen Local. Instituto Nacional de Estadística. <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=2856>

INE (2024). Medición del turismo nacional y receptor a partir de la posición de los teléfonos móviles. Instituto Nacional de Estadística. <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=8578&capsel=8578>

INE (2024bis). Cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo. Instituto Nacional de Estadística. <https://www.ine.es/varipc/index.do>

Jiménez-García, Blanca, y Coral García Esteban. (2024). La reciente diversificación de los flujos turísticos internacionales hacia España. Boletín Económico - Banco de España, 2024/T2, 03.

Luxtonlegal (2024). El Auge de los Apartamentos Turísticos en España. <https://www.luxtonlegal.com/es/auge-de-apartamentos-turisticos-en-espana/>

Molina, C. (2024). Los pisos turísticos han crecido el 25% en un año, según Exceltur. El País. 17 abril 2024. https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2024/05/20240417_EPrensa_-_EXCELTUR-20240417-elpais.pdf

Navarro Caballero, E. (2024). El auge de la vivienda turística: Una perspectiva Europea. Equipo Europa. <https://equipoeuropa.org/el-auge-de-la-vivienda-turistica-una-perspectiva-europea/>

Navarro, D. (2024). Foro Mediterráneo: Los expertos abogan por agilizar permisos y planificar más vivienda accesible. Diario Información. 27 MAYO 2024. <https://www.informacion.es/economia/2024/05/27/foro-mediterraneo-expertos-abogan-agilizar-102992868.html>

REUTERS (2023). Florencia prohíbe los nuevos alquileres residenciales a corto plazo en plataformas como Airbnb en su centro histórico. RTVE.es/ REUTERS. 3 Octubre 2023. <https://www.rtve.es/noticias/20231003/florencia-alquileres-airbnb/2457470.shtml>

Vicente (2024). El incremento de las viviendas turísticas lleva a los ayuntamientos a suspender las licencias. Diario Información. 10 Junio 2024. <https://www.informacion.es/benidorm/2024/06/10/incremento-vivie>

DECRETO LEY 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico. <https://dogv.gva.es/es/resultat-dogv?signatura=2024/8209>

Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfefndmkaj/https://dogv.gva.es/auto/dogv/docpub/rlgv/2021/D_2021_010_ca_C_20210330.pdf

Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2018-8950>

Medidas de reordenación turística en el Ayuntamiento de Alicante <https://www.alicante.es/es/noticias/ayuntamiento-abre-puerta-medidas-reordenacion-urbanistica>

Resumen datos turísticos 2024 [Datos turísticos. Ficha resumen e informes | tourspain.es](https://www.tourspain.es/es/estadisticas-y-analisis/turismo-y-hospitalidad/resumen-datos-turisticos-2024)

Estancia media de turistas en la provincia de Alicante:

Extranjeros <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=52047>

Nacionales <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=52997>

Artículos en medios

<https://alicanteplaza.es/ua-descarta-saturacion-turistica-alicante-necesita-plazas>

<https://www.informacion.es/alicante/2025/01/14/catedra-turismo-alicante-propone-mas-pisos-turisticos-113395306.html>

[La UA afirma que no hay saturación turística en Alicante](#) (12TV)

<https://www.europapress.es/catalunya/noticia-eliminar-pisos-turisticos-amenaza-19-pib-barcelona-40000-puestos-trabajo-pwc-20250115134852.html>

[Un juzgado admite el recurso de la patronal y revisará el bloqueo a los pisos turísticos en Alicante | Alicante Plaza](#)

<https://www.informacion.es/economia/2025/03/31/hosbec-saca-luz-alquiler-ilegal-115882255.html>