

ANÁLISIS Y PROPUESTA REGULATORIA DEL MERCADO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO OFERTADAS POR PLATAFORMAS ON-LINE EN DENIA

Julio 2024

Director:

Armando Ortuño Padilla

Equipo de trabajo:

Jairo Casares Blanco

Patricia Valenzuela Martín

Índice

- 1 INTRODUCCIÓN Y OBJETIVO DEL ESTUDIO → Pag: 4
- 2 ACTUALIZACIÓN DEL DIAGNÓSTICO RELATIVO A LA OFERTA Y DEMANDA EN LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN DENIA → Pag: 7
 - 2.1 Oferta registrada en Denia → Pag: 7
 - 2.2 Análisis de los “Blocked Days” → Pag: 14
 - 2.3 Demanda generada en 2023 → Pag: 16
 - 2.3.1. Número de turistas en Denia según tipología de turismo → Pag: 17
 - 2.3.2. Número de pernoctaciones → Pag: 18
 - 2.3.3. Ocupación: evolución anual → Pag: 20
 - 2.4 Gasto turístico en 2023 → Pag: 23
 - 2.4.1. Ingresos por noche reservada → Pag: 24
 - 2.4.2. Gasto turístico por zonas del municipio → Pag: 26
- 3 PROPUESTA REGULATORIA PARA LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO DE DENIA → Pag: 28
 - 3.1 Análisis de la regulación internacional y nacional de las viviendas de uso turístico → Pag: 28
 - 3.1.1 Regulación internacional → Pag: 28
 - 3.1.2. Normativa en principales capitales españolas que han regulado el sector. → Pag: 29

3.2 Diagnóstico sobre los potenciales problemas derivados de la implantación de viviendas de uso turístico en Denia → Pag: 32

3.2.1. Posible reducción de viviendas de alquiler de largo plazo y subida del precio de esa tipología de alquiler. → Pag: 32

3.2.2. Posibles problemas de convivencia entre residentes y turistas en el espacio privado particular. → Pag: 42

3.2.3. Posible expansión en el monocultivo de viviendas turísticas en detrimento de un mix de actividades socioeconómicas → Pag: 43

3.3 Propuestas regulatorias municipales para afrontar la problemática detectada en Denia. → Pag: 44

4 SÍNTESIS Y CONCLUSIONES → Pag: 47

5 BIBLIOGRAFÍA → Pag: 50

1. Introducción y objetivo del estudio

Durante los últimos años se ha producido un cambio en el modelo de consumo, la propiedad y las relaciones sociales que se ha materializado en nuevos modelos económicos. En estos nuevos modelos de negocio, los bienes y servicios se comparten -entre iguales- a través de plataformas informáticas (peer to peer). Estas plataformas, a diferencia del método tradicional basado en la relación proveedor-cliente, no tienen como finalidad ofrecer un producto o servicio determinado a los potenciales usuarios o compradores, sino que su actividad se reduce a poner en contacto a particulares que ofertan y a particulares que demandan.

La llegada de la llamada “economía de plataformas” en el sector turístico ha supuesto una deslocalización de la oferta de alojamiento que se concentraba en su mayor parte en los centros urbanos, lo que ha propiciado la reorganización del espacio público y cambios significativos en la movilidad urbana y metropolitana.

Así, el alquiler de viviendas turísticas en países cuya economía nacional es muy dependiente del sector turístico, caso de España, sitúa en la ciudad un “turista flotante” que la recorre generando una serie de impactos en los centros de actividad locales (restaurantes, tiendas, museos, etc.) y sobre el espacio público y la movilidad. Este nuevo escenario plantea una serie de desafíos vinculados al propio sector turístico como al entorno urbano que le sirve de soporte físico, social, económico y cultural.

Al abrigo de este fenómeno, las viviendas de uso turístico han adquirido un gran protagonismo en los últimos años a nivel mundial, impactando significativamente sobre el mercado inmobiliario y turístico. En términos generales, estos alojamientos turísticos han flexibilizado y aumentado la oferta incluso en ciudades con restricciones para el aumento de la planta hotelera. Así mismo, han reducido el stock de viviendas infrautilizadas, incrementando la eficiencia económica y medioambiental, y disminuyendo la estacionalidad en zonas de segundas residencias. También han provocado un crecimiento de la competencia, una mayor facilidad de alojamiento en viviendas de barrios históricos, un aumento de la cohesión social y un reparto de los beneficios turísticos, ya que la oferta pertenece, en términos generales, a multitud de “anfitriones”.

Sin embargo, también está surgiendo una importante controversia debido a que en algunas zonas tensionadas del país está habiendo un deterioro de los niveles de convivencia y de los elementos de identidad de la vida de barrio por la disminución de la población residente habitual y el comercio de proximidad, así como la expulsión de inquilinos en régimen de alquiler a largo plazo desde zonas céntricas a otras periféricas.

A este respecto, se podría afirmar que las viviendas de uso turístico estarían reconfigurando el carácter de la ciudad, lo que pone en relieve la necesidad de establecer ciertas directrices que garanticen la sostenibilidad turística en las ciudades donde su presencia es notoria.

Por ello, y a partir de los datos facilitados por las plataformas AirDNA e In Atlas, en este trabajo se analizará la oferta y demanda de alojamientos turísticos en el municipio de Denia, diferenciando por distritos, básicamente, centro urbano, periferia y zona residencial del litoral. Este análisis permitirá conocer el número total de viviendas ofertadas, la localización espacial, el coste del alojamiento por tipología, la ocupación media mensual o la media de ingresos mensual desde marzo de 2023 a febrero de 2024, entre otros, lo que permitirá sentar las bases para una futura regulación, en su caso.

Para ello, en primer lugar, se hará un recorrido nacional sobre aquellas medidas que se están adoptando en ciudades donde la presencia de viviendas turísticas es relevante. Así, y de acuerdo con los resultados del diagnóstico anterior, se esbozarán directrices regulatorias relacionadas con el posible impacto de la oferta de viviendas turísticas sobre el precio de la vivienda en general, la convivencia vecinal o el monocultivo de las viviendas turísticas en el casco urbano.

Por todo lo comentado, el objetivo principal de este trabajo es analizar la oferta y demanda de alojamientos turísticos en el municipio de Denia para conocer el número total de viviendas ofertadas en relación al parque total y su evolución, la localización espacial, la ocupación media mensual o la media de ingresos mensual desde marzo de 2023 a febrero de 2024, para, con esos resultados, establecer recomendaciones de actuación en términos regulatorios, en su caso.

Específicamente, el contenido del trabajo que se desarrolla a continuación es el siguiente:

-Actualización del diagnóstico relativo a la oferta y demanda en las viviendas de uso turístico en Denia, incidiendo en las tendencias registradas en la oferta alojativa, la demanda generada y el impacto económico que supone para el municipio.

-Propuesta regulatoria para las viviendas de uso turístico en Denia, en base a las experiencias nacionales e internacionales en la materia, a las características urbanísticas del municipio y a las potenciales problemáticas surgidas debido a la implantación de esta nueva oferta alojativa en la ciudad, en concreto:

- Subida del precio del alquiler residencial a largo plazo.
- Problemas de convivencia entre residentes y turistas.
- Expansión en el monocultivo de viviendas turísticas en detrimento de un mix de actividades socioeconómicas.

2. ACTUALIZACIÓN DEL DIAGNÓSTICO RELATIVO A LA OFERTA Y DEMANDA EN LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN DENIA

Como se ha señalado, seguidamente se lleva a cabo una actualización del diagnóstico relativo a la oferta y demanda en las viviendas de uso turístico en Denia, incidiendo en las tendencias registradas en la oferta alojativa, la demanda generada y el impacto económico que supone para el municipio. Así mismo, se revisarán datos macroeconómicos desde 2007 hasta la actualidad, lo que ayudará a disponer un diagnóstico integral y certero de la realidad.

2.1 Oferta registrada en Denia

En el año 2023 se ofertaron un promedio de 5.040 Viviendas de Uso Turístico en Denia a través de las plataformas AirBNB y VRBO. El análisis de su evolución anual refleja que el momento valle de la oferta anual se situó en febrero de 2023, con 4.719 alojamientos, mientras que la oferta más elevada se registró en septiembre de 2023, con aproximadamente 5.240 alojamientos.

Para entender el comportamiento de las viviendas turísticas se va a explorar la realidad de las diferentes modalidades de viviendas que conviven en la ciudad a través de la siguiente gráfica obtenida del Censo de Población y Viviendas 2011 y 2021 (INE):

	Total Viviendas	Viviendas Principales	Viviendas Vacías	Viviendas Secundarias
Censo 2011	43.340	17.250	13.585	12.505
Censo 2021	45.237	17.649	5.551	22.037

Tabla 1. Comparativa entre los censos de población y viviendas de los años 2011 y 2021. elaboración propia a partir del INE (2024).

Censo 2021 vs Censo 2011

- Incremento del 4,4% de viviendas totales (2.000).
- Las viviendas principales han aumentado un 2,3% (400).
- Las 5.040 viviendas de uso turístico representan el 11,1% del parque de viviendas de la ciudad. Del total de las 45.237 viviendas registradas en el Censo de 2021, las viviendas principales representan unas 17.649, es decir un 38%. Por su parte, las viviendas vacías (5.551) han descendido muy significativamente en los últimos 10 años merced a una gran transferencia en favor de las secundarias, que han superado las 22.000.
- Gran transferencia de viviendas vacías a viviendas secundarias (-8.000 vs. +9.500).
- Con respecto a las viviendas de uso turístico en la ciudad se observa:

Promedio año 2023 (AirBNB+VRBO)	5.040 alojamientos con actividad
Promedio año 2023 GVA:	5.319 registrados en Turisme GV.

Se estima que los alojamientos de AirBNB y VRBO suponen un 85%-90% de los alojamientos totales ofertados en plataformas P2P puesto que no se tienen en cuenta los de Booking pero las mayoría de propietarios ofertan sus viviendas en varias plataformas.

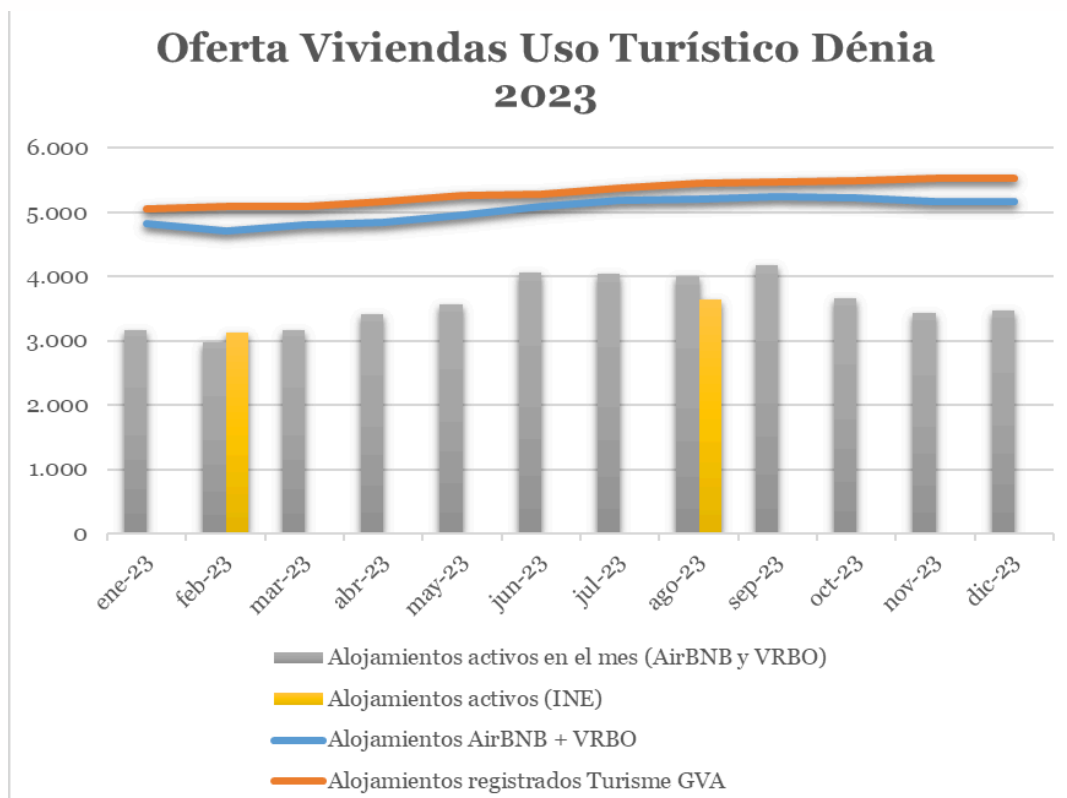


Figura 1. Comparativa de oferta de viviendas de uso turístico en Dénia según su estado (registrada o activa) durante el año 2023. Elaboración propia a partir de datos de AirDNA, Turisme Generalitat Valenciana e INE.

En la siguiente figura se recogen los alojamientos registrados y activos mensuales en el período de enero 2023 a diciembre 2023, es decir, la visión de un año natural completo y las tendencias.

Como se puede observar, en el caso de alojamientos activos, el INE publicó datos del número de viviendas turísticas totales por municipios durante los meses de febrero y agosto de 2023. Es importante señalar que la recolección de datos del INE se realiza mediante la técnica de “web scrapping” en las principales plataformas que ofertan este tipo de alojamiento, por lo que obtiene aquellos alojamientos que están activos en ese momento, quedándose fuera del alcance aquellas viviendas que están bloqueadas por los usuarios o que están registradas en la base de datos autonómica pero han dejado de tener uso turístico y aún no se han dado de baja.

Por este motivo, los datos de oferta de viviendas turísticas que ofrece el INE se asemejan mucho a los datos de viviendas activas obtenidas mediante la plataforma especializada AirDNA.

Específicamente, según esta plataforma, los meses donde se registra el mínimo y máximo de viviendas turísticas activas tienen lugar en:

Mínimo: febrero 2023, **2.978 alojamientos** (Airbnb + VRBO)

Máximo: septiembre 2023, **4.168 alojamientos** (Airbnb + VRBO)

Con respecto a su localización en el término municipal, en la siguiente figura se aprecia su elevada presencia a lo largo de todo el espacio urbano dianense. De los 5.040 alojamientos, 2.712 se encuentran en la zona de Les Marines – 53,8% –, 1.613 en los barrios de Les Rotes y El Montgó – 32% –, 674 en el casco urbano de la ciudad – 13,4% –, y 41 en otras zonas del municipio situadas hacia el interior del término municipal como La Xara o diseminado – 0,8% –.

	VUT	%
Centro Urbano	674	13,4%
Zona Les Marines	2.712	53,8%
Zonas Les Rotes-Montgó	1.613	32,0%
La Xara	41	0,8%
TOTAL	5.040	

Tabla 2. Número de alojamientos turísticos ofertados en Airbnb y Vrbo por zonas del municipio de Denia. Elaboración propia a partir de AirDNA.

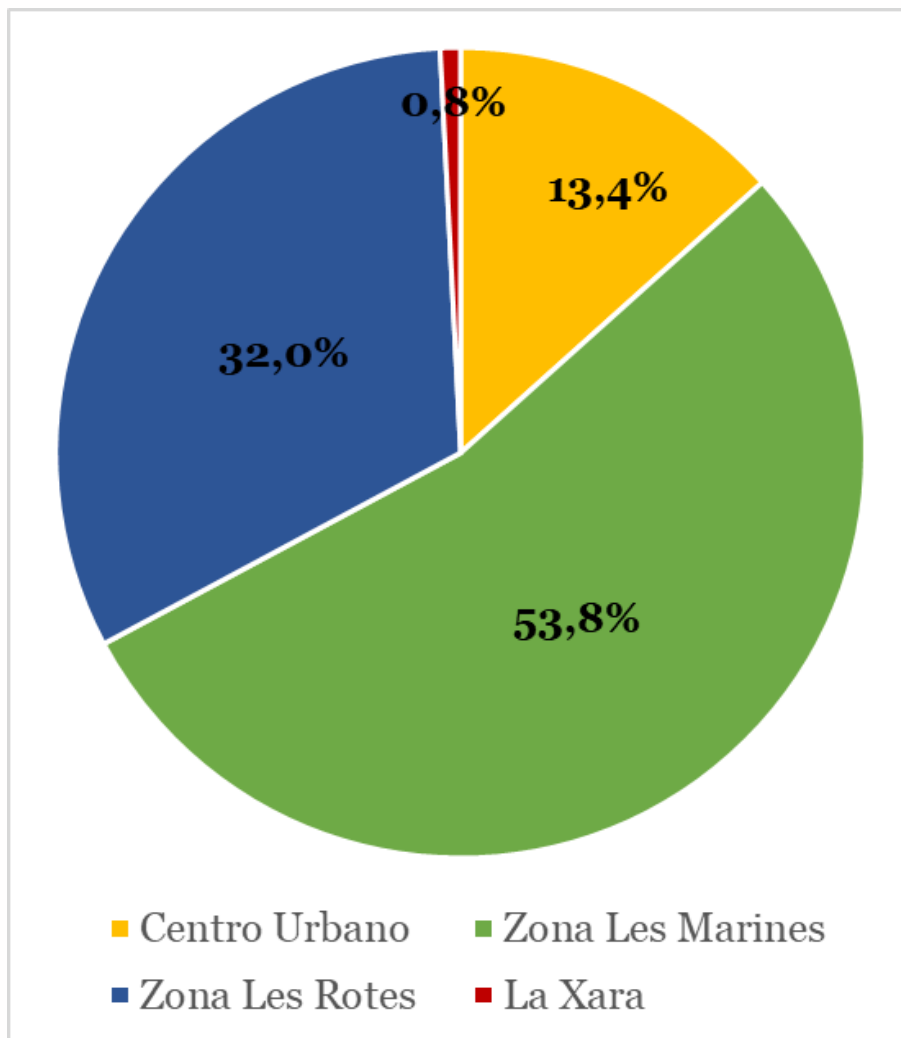


Figura 2. Alojamientos turísticos presentes en el municipio de Denia por zonas. Elaboración propia

Si bien es cierto que tanto la zona de Les Marines, situada hacia el oeste del casco urbano, como la zona de Les Rotes y el Montgó, hacia el este del mismo, concentran la mayor parte de los alojamientos turísticos ofertados – cerca del 86% del total –, ambos desarrollos urbanísticos se desarrollaron bajo un enfoque principalmente de uso turístico, con un gran parque de viviendas para segunda residencia, con unas 22.000 viviendas no principales (segundas residencias más vacías) entre ambas zonas según el Censo de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE, 2021).

Esto implica que, en ambas zonas, la percepción del impacto en la habitabilidad o la calidad de vida del espacio urbano generada por los usuarios de las viviendas de uso turístico sea muy similar a los turistas que, o bien utilizan otro tipo de alojamientos (hoteles o apartamentos turísticos), o bien proceden del turismo residencial. Por tanto, no se espera que en estos espacios urbanos se produzca un impacto social negativo por la convivencia entre turistas y residentes.

Sin embargo, en el caso del casco urbano de la ciudad, la convivencia con los vecinos se convierte en un tema capital y merece un análisis detallado.

Para analizar esta cuestión, se comprobará la oferta existente de alojamientos turísticos ofertados por Airbnb y Vrbo en los diferentes distritos y secciones del casco urbano. Para ello, utilizando la georreferenciación de los alojamientos turísticos en el casco urbano de Denia y comparando con la población existente en cada sección censal, se puede obtener tanto el porcentaje de implantación de las viviendas de uso turístico con respecto al parque total como la ratio del número de plazas por cada 100 habitantes.

Secciones del Centro Urbano con mayor densidad de oferta de VUT	Habitantes	VUT	Plazas	Plazas / 100 habitantes
Distrito 2 – Sección 1 (hasta Av. Miguel Hernández)	820 (*)	88	409	50
Distrito 4 – Sección 1	885	80	394	45
Distrito 2 – Sección 2	1.095	76	355	32
Distrito 3 – Sección 1	873	63	250	29
Distrito 1 – Sección 1 (hasta Av. Miguel Hernández)	1.243 (*)	62	290	23

Tabla 3. Secciones del casco urbano con mayor densidad de oferta de viviendas de uso turístico, medido en plazas por cada 100 habitantes. Elaboración propia a partir del INE y de AirDNA. (*) Población estimada en función del número y la tipología de viviendas dado que el área de análisis es inferior al tamaño de la sección censal a la que pertenecen.

La mayor concentración de plazas de Airbnb y Vrbo tiene lugar en el frente marítimo y en los barrios Baix la Mar i Darrere del Castell y Port i Centre, donde existen alrededor de 50 plazas por cada 100 habitantes.

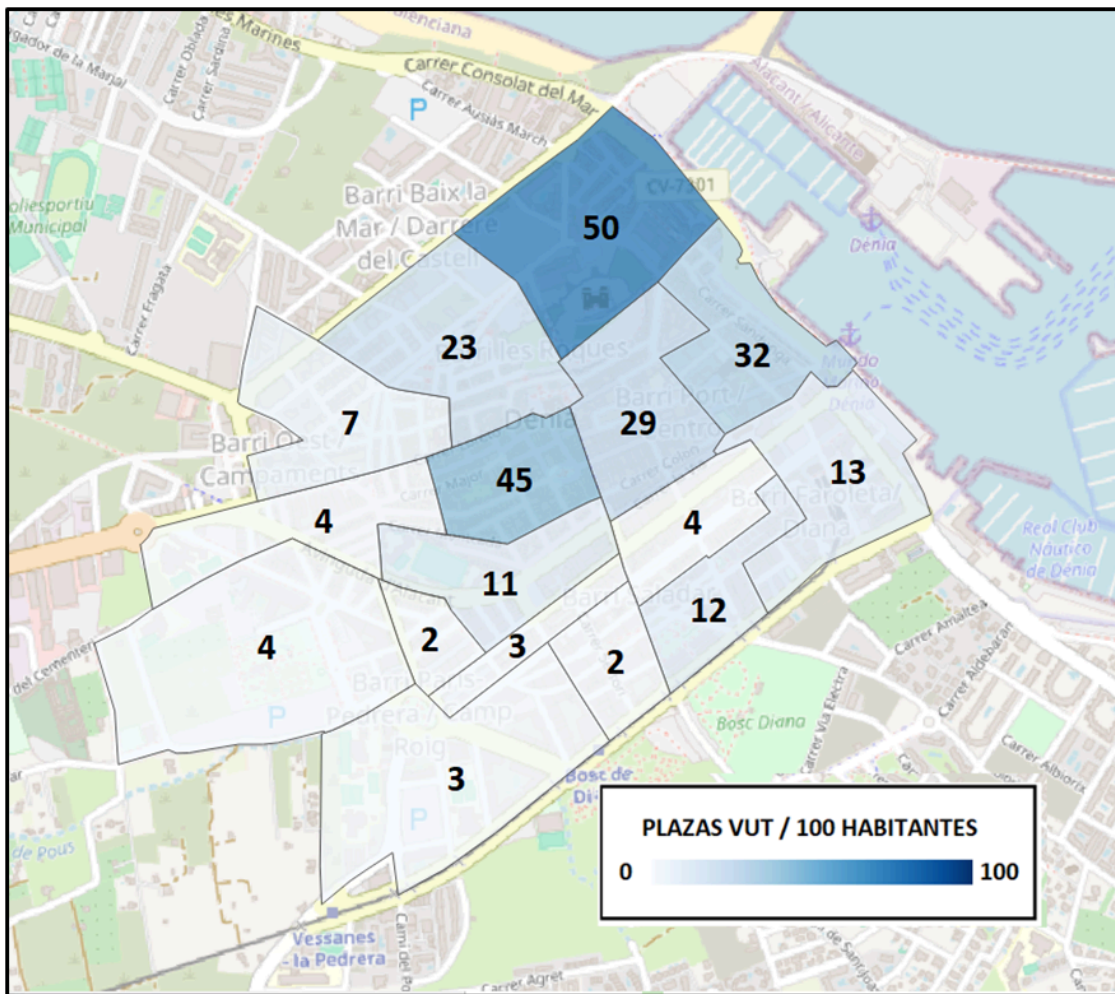


Figura 3. Número de plazas en alojamientos turísticos en Airbnb y Vrbo por cada 100 habitantes en las diferentes secciones censales del casco urbano de Denia. Elaboración propia a partir de Airdna, Openstreetmap e INE.

Según los resultados recogidos en la figura, caben destacar por su elevado número de plazas VUT frente al número de residentes:

1. El Distrito 2-Sección 1 (hasta Av. Miguel Hernández): ratio de 50 plazas VUT por cada 100 habitantes.
2. Distrito 4- sección 1: 45 plazas por cada 100 habitantes.
3. Distrito 2- sección 2: con 32 plazas por cada 100 habitantes.

Por lo contrario, las zonas más alejadas del centro y del mar registran una menor ratio de plazas por habitante. En concreto, en los barrios más alejados del centro histórico de la ciudad como Oest i Campaments o París-Pedrerera i Camp Roig, la presencia de oferta de viviendas de uso turístico es muy reducida frente a la población residente, de 2 a 4 plazas por cada 100 habitantes.

Por otra parte, es importante conocer el grado de implantación de las viviendas de uso turístico en el conjunto del parque de viviendas del municipio. En la siguiente tabla se observa el porcentaje de viviendas dedicadas a tal fin en cada zona de Denia, donde el grado de implantación se sitúa en el 15,7% en el caso de Les Marines, mientras que se fija en el 13,9% en los barrios de Les Rotes y El Montgó, lo que quiere decir que en estas zonas 1 de cada 7 viviendas se dedica al uso turístico ofertándose en las plataformas on-line.

	Centro Urbano	Zona Les Marines	Zona Les Rotes-El Montgó
Viviendas principales	9.432	2.406	4.314
Viviendas no principales	4.485	14.820	7.281
Viviendas Totales	13.917	17.226	11.595
VUT	674	2.712	1.613
Grado implementación (%)	4,8%	15,7%	13,9%

Tabla 4. Comparativa del número de viviendas principales, no principales, totales y VUT en las tres grandes zonas de análisis en el municipio de Denia. Elaboración propia a partir del INE y AirDNA (2024).

En cambio, en el casco urbano el grado de implantación apenas alcanza el 4,8% de las viviendas. Con todo, el análisis espacial (Figura 4) revela que existen importantes diferencias en los diferentes barrios del casco urbano:

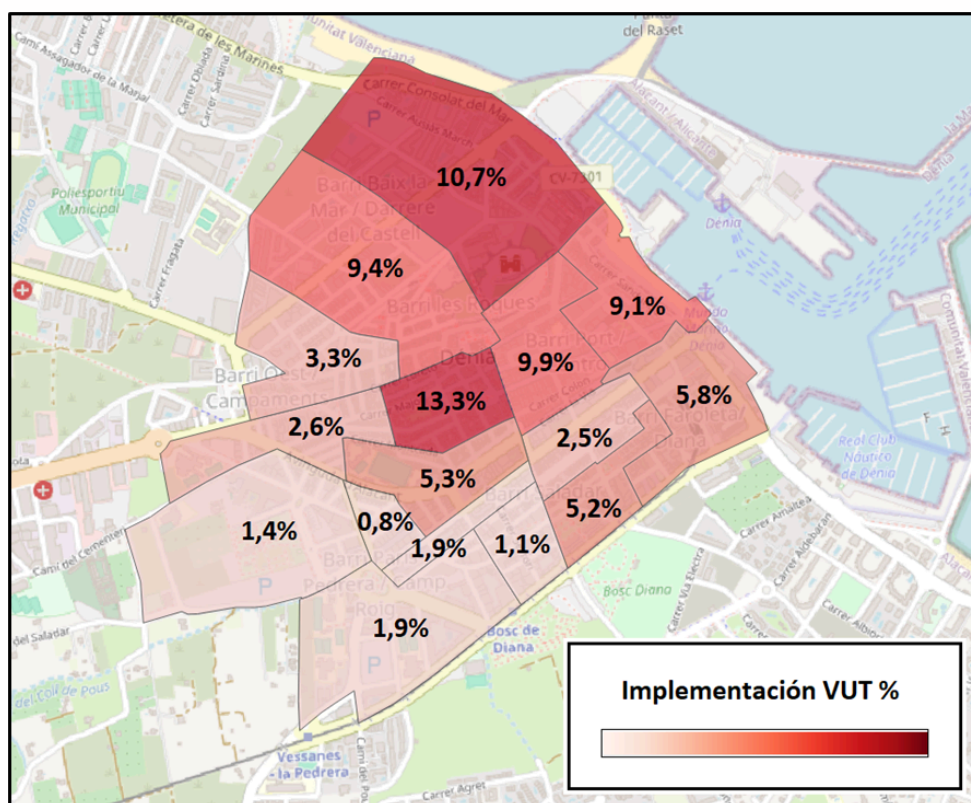


Figura 4. Grado de implantación de los alojamientos turísticos en el parque de viviendas del casco urbano de la ciudad de Denia. Elaboración propia a partir de Airdna y Openstreetmap.

Se observa que el grado de implantación en algunas zonas de los barrios Port/Centro y Roques alcanza el 9,1%-13,3% de las viviendas totales, lo que quiere decir que 1 de cada 8 o 10 viviendas existentes se dedica a fines turísticos. La implantación de este tipo de viviendas turísticas en el barrio Baix La Mar/Darrere del Castell se sitúa entre el 9,4 y el 10,7%, es decir, 1 de cada 10 viviendas.

En el otro extremo se sitúan los barrios Oest i Campaments o París-Pedrerera i Camp Roig, donde no llegan al 2% en muchas de sus secciones.

Una vez detallada la oferta de viviendas de uso turístico existente en el municipio, seguidamente se estudian diversas particularidades ya que en determinados aspectos se comportan de forma distinta a la oferta tradicional.

2.2 Análisis de los “Blocked Days”

En este apartado se aborda el parámetro “Blocked Days”. Este concepto recoge el número de días al mes que un alojamiento deja de ofertarse en las plataformas P2P por decisión del propietario, se infiere que principalmente para el uso y disfrute del mismo. Con ello, por tanto, se reduce la oferta de plazas de viviendas de uso turístico disponibles.

Una de las principales diferencias entre los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico ofertadas en plataformas como Airbnb o Vrbo es que, en el último caso, los propietarios de segunda residencia pueden seguir utilizando su inmueble de manera habitual, concentrando mayoritariamente su actividad en determinadas épocas del año, “liberando” la propiedad para el uso turístico el resto del tiempo.

Los resultados demuestran que el efecto “Blocked Days” supone una importante restricción de la oferta de las viviendas de uso turístico de la ciudad de Denia. En conjunto, durante el año 2023, el 42,5% de total de la oferta permaneció bloqueada por los propietarios de los alojamientos turísticos, es decir, la oferta quedó fuera del mercado prácticamente la mitad del año.

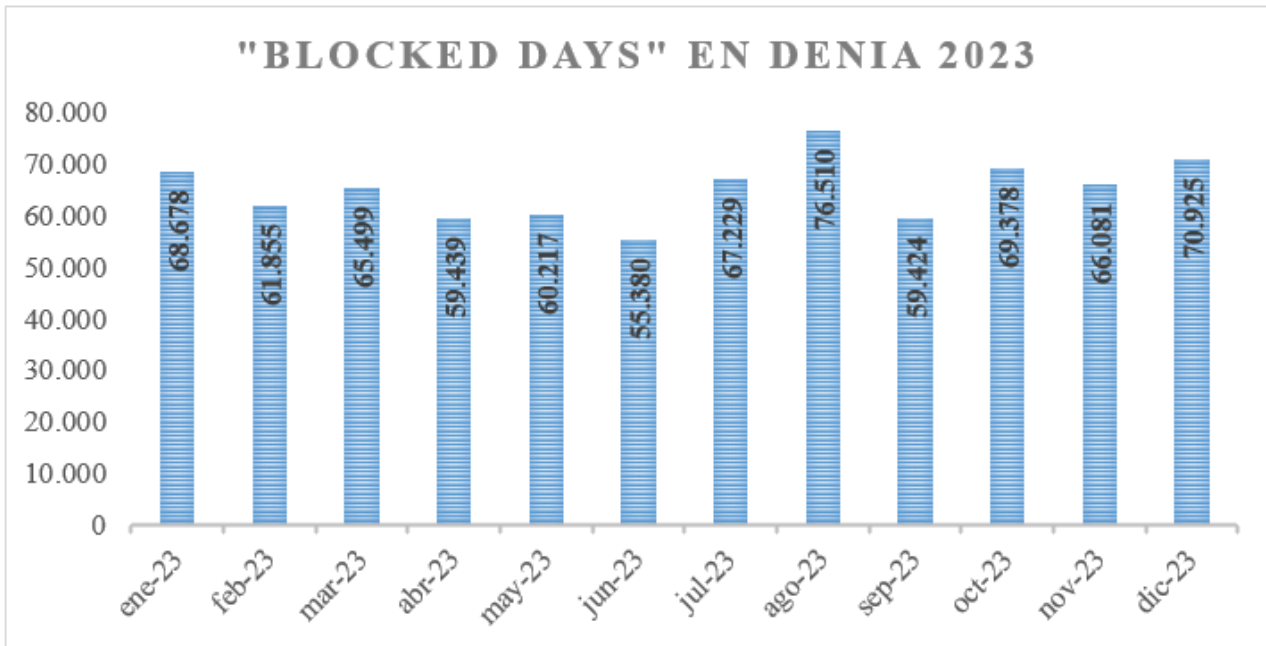


Figura 5. Evolución mensual del número acumulado de "Blocked Days" en los alojamientos P2P de la ciudad de Denia en el año 2023. Elaboración propia a partir de AirDNA.

Así mismo, en la siguiente gráfica se representa el comportamiento de los "Blocked Days" mes a mes, pero apreciándose el porcentaje de alojamientos turísticos que se "bloquean" por los propietarios durante el mes completo, durante 15 días en un mismo mes o, al menos, un día al mes.

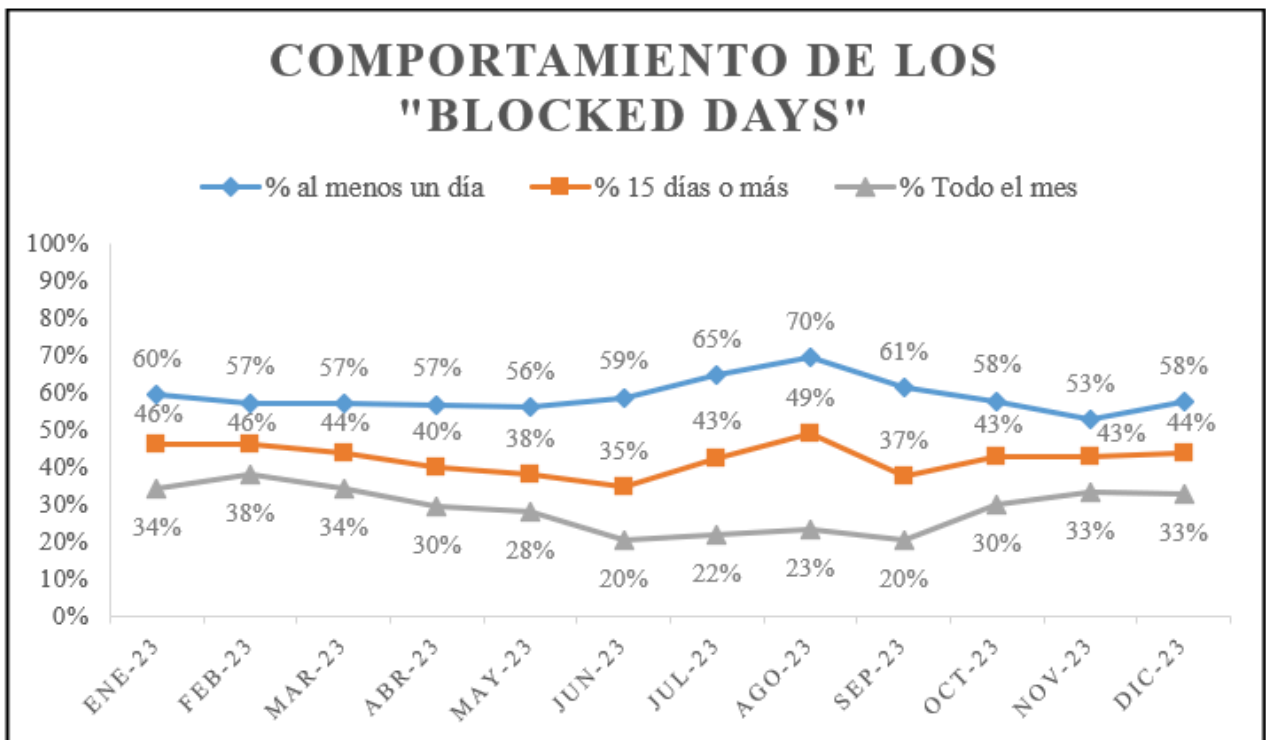


Figura 6. Evolución mensual del porcentaje de alojamientos turísticos "bloqueados por los propietarios, en el año 2023. Elaboración propia a partir de AirDNA.

Esto significa que los propietarios ajustan la disponibilidad de la vivienda para uso turístico a su periodo vacacional y la ofertan todo el tiempo que no la utilizan para obtener los máximos ingresos posibles, lo que demuestra que gran parte de los propietarios de esta tipología de alojamientos turísticos son particulares que intentan obtener rédito de su segunda residencia. Si no fuese así y la oferta estuviera concentrada principalmente por empresas turísticas dedicadas a tal fin, la disponibilidad de la oferta en época estival sería máxima, hecho que no ocurre en Denia, donde agosto es el mes del año con mayor número de días bloqueados.

2.3 Demanda generada en 2023

Para abordar el análisis de la demanda generada durante el período 2023 se han tomado los datos procedentes de la compañía In Atlas. Se trata de una empresa participada por Informa D&B, Grupo Cesce, especializada en Big Data y Location Intelligence, que ofrece soluciones de geomarketing y data analytics.

Se han analizado los viajeros alojados en el año 2023 en las diferentes modalidades alojativas de la ciudad: hoteles y conjunto de reglados, viviendas turísticas (VUT), viviendas en propiedad y viviendas en familiares y amigos.

Al contrastar la información obtenida con el sector a través de un taller realizado con los agentes de la zona se encontraron algunas divergencias en los resultados, lo que ha permitido aproximarlos a la realidad señalada por esos actores.

Así, se han mantenido los resultados totales de In Atlas, ajustando los porcentajes según tipología turística en función de los resultados de:

- Datos del INE sobre pernoctaciones del alojamiento reglado.
- Información recogida en el taller en base al consenso mostrado por los agentes en relación a los datos de demanda sobre las VUT.
- Datos sobre pernoctaciones de propietarios y familiares/amigos en la Comunitat Valenciana de Turismo GVA.

2.3.1. Número de turistas en Denia según tipología de turismo

En 2023, Denia recibió 950.000 turistas que pernoctan, es decir, no excursionistas, de los cuales, 605.000 fueron turistas nacionales (64%) y 345.000 extranjeros (36%).

Según la tabla adjunta donde aparece la distribución de los turistas en las diferentes modalidades alojativas, destaca que cerca de 300.000 turistas se hospedan en viviendas de uso turístico, lo que representa el 31,5% del total, cantidad similar -31,1%- a los turistas que pernoctan en casas de familiares y amigos, por lo que entre ambas modalidades suman más del 60% de los turistas. Por otro lado, el 21,7% pernoctan en hoteles, apartamentos turísticos y resto de alojamientos reglados, y el 15,8% pernoctan en viviendas en propiedad.

Turistas	Turistas en 2023
Turistas alojados en Hoteles, Apartamentos Turísticos, Campings y resto de alojamientos reglados	205.705
Turistas alojados en Vivienda de uso turístico	299.389
Turistas alojados en Vivienda en propiedad	149.901
Turistas alojados en Casa de familiares y amigos	295.009
TOTAL TURISTAS EN DENIA 2023	950.004

Tabla 5. Número de turistas en Denia en 2023 según tipología turística. Fuente: datos corregidos en base al taller realizado partiendo de la información de In Atlas.

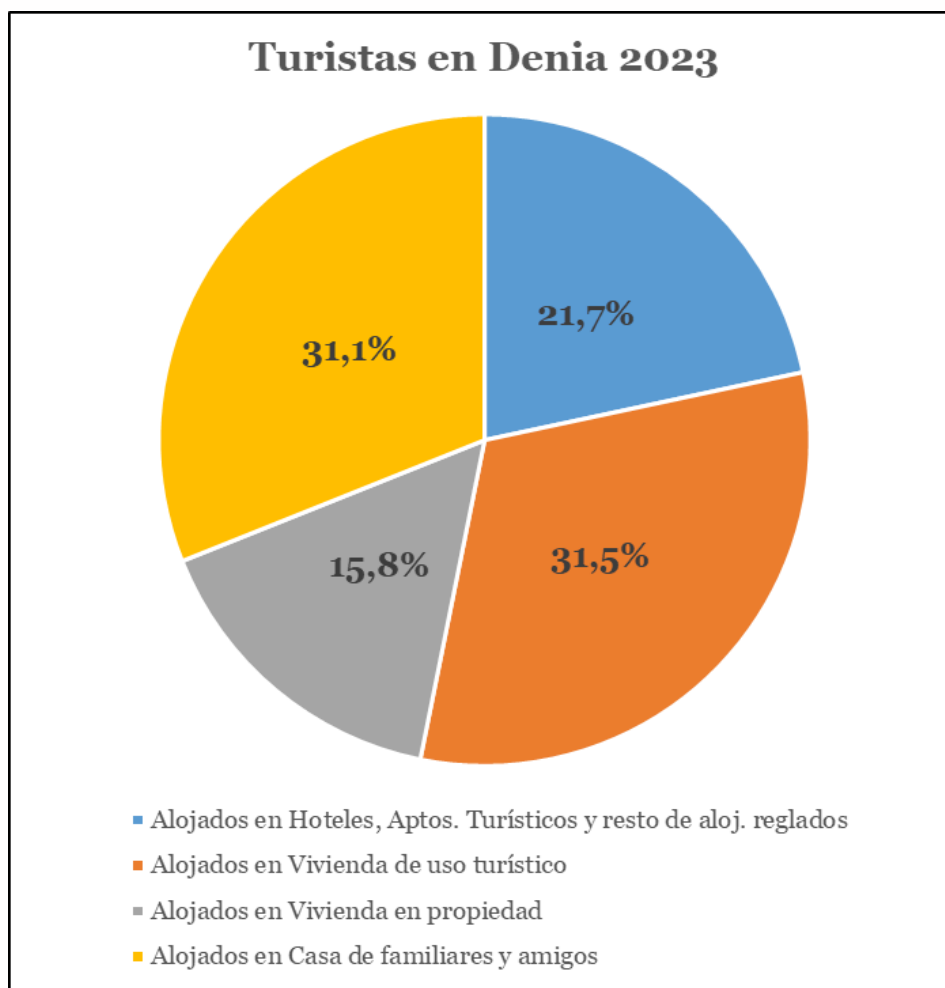


Figura 7. Porcentaje de turistas en Denia en el año 2023 según tipología turística. Fuente: datos corregidos en base al taller realizado partiendo de la información de In Atlas.

2.3.2. Número de pernoctaciones

Como en el caso anterior, se han ajustado las cifras en base a la información recopilada en el taller y otras fuentes oficiales.

Según el cuadro siguiente, esos turistas generan más de 6 millones de pernoctaciones, de las cuales, aproximadamente el 30% tiene lugar en viviendas de uso turístico, y un 32,7% en viviendas de propiedad, sumando entre ambas más de un 60%. Por su parte, el 20% del total de pernoctaciones se produce en hoteles, apartamentos turísticos y resto de alojamientos reglados, y el 17,2% en casas de familiares y amigos.

Pernoctaciones	Pernoctaciones en 2023
En Hoteles, Apartamentos Turísticos, Campings y resto de alojamientos reglados	1.290.418
En Viviendas de uso turístico	1.950.648
En Viviendas en propiedad	2.110.368
En Casa de familiares y amigos	1.109.529
TOTAL PERNOCTACIONES EN DENIA 2023	6.460.963

Tabla 6. Número de pernoctaciones en Denia en el año 2023 según tipología turística. Fuente: datos corregidos en base al taller realizado partiendo de información de In Atlas.

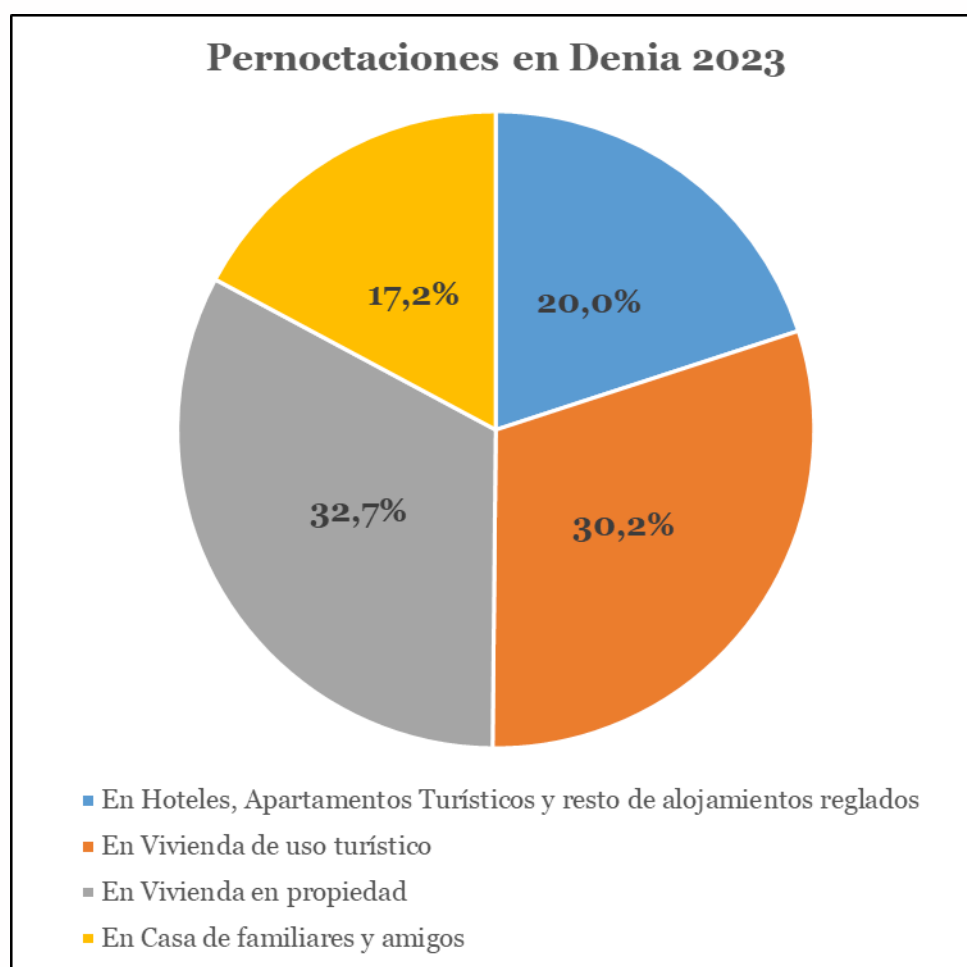


Figura 8. Porcentaje de pernoctaciones en Denia en el año 2023 según tipología turística. Fuente: datos corregidos en base al taller realizado partiendo de información de In Atlas.

2.3.3. Ocupación: evolución anual

El análisis de la ocupación aporta información muy valiosa para comprender el fenómeno de viviendas de uso turístico en la ciudad. En esta ocasión para analizar bien la ocupación se han utilizado los datos de la compañía AirDNA.

El porcentaje de ocupación sobre el total de alojamiento ofertado por los propietarios se situó en el 24,8% en el año 2023. Analizando mensualmente esta variable, los resultados muestran que la ocupación se situó entre el 11% y el 21% en los meses no estivales, mientras que superó holgadamente el 31% entre junio y septiembre, con un 52% de ocupación en julio y un 64% en agosto.

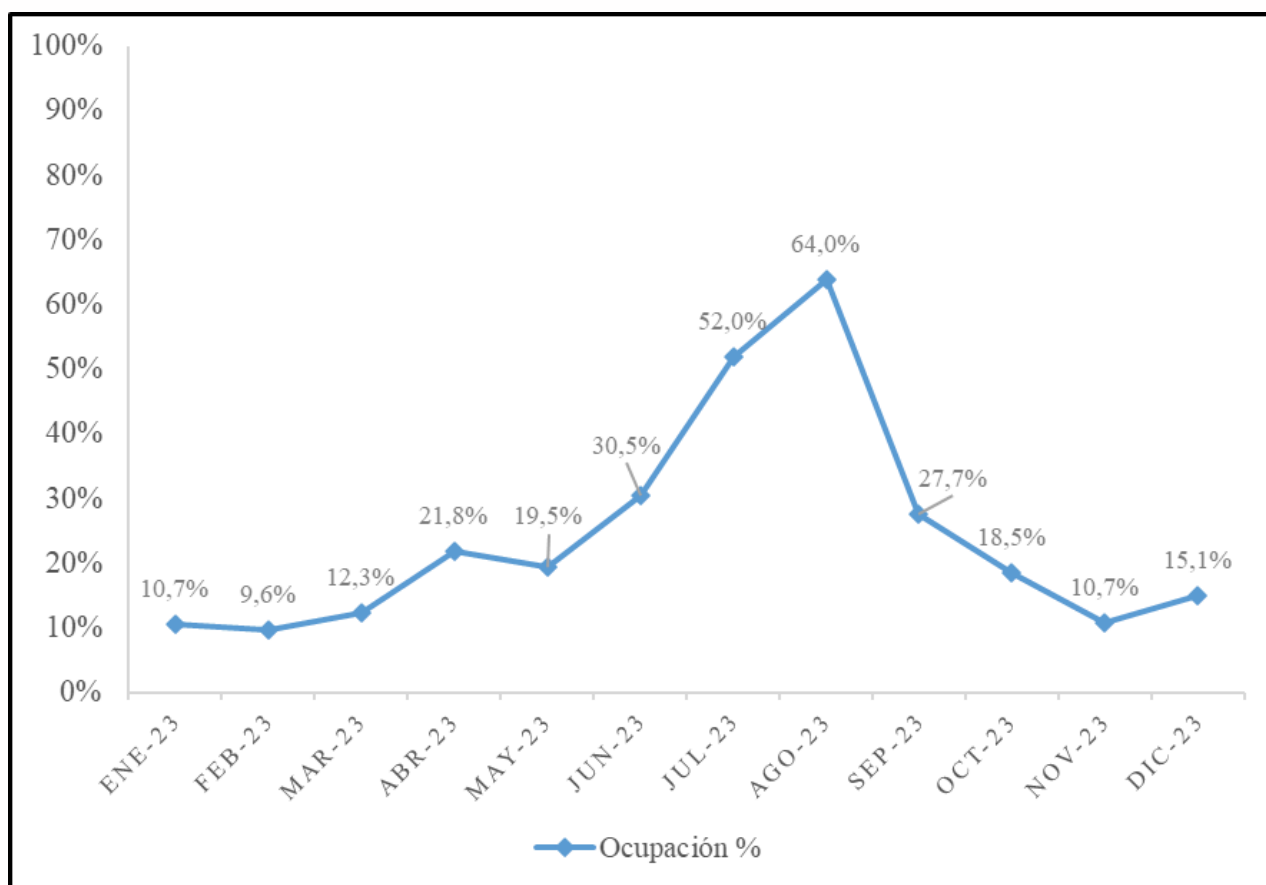


Figura 9. Evolución mensual de la ocupación (%) de las viviendas de uso turístico activas en el municipio de Denia. Elaboración propia a partir de AirDNA.

El análisis de la ocupación en las diferentes zonas del municipio que refleja la figura siguiente demuestra que no existen grandes diferencias entre ellas. Si bien es cierto que los alojamientos situados tanto Les Marines como en los barrios de Les Rotes y El Montgó tienen un comportamiento muy similar – y por ende muy parecido al promedio municipal al conformar la mayor parte de la oferta –, en el caso de aquellas situadas dentro del casco urbano se observa una ocupación 5-6 puntos porcentuales mayor al promedio de la ciudad en los meses valle, mientras que en periodo estival ocurre lo contrario, alcanzando el 68% para la zona de Les Marines frente al 61% en el casco urbano.

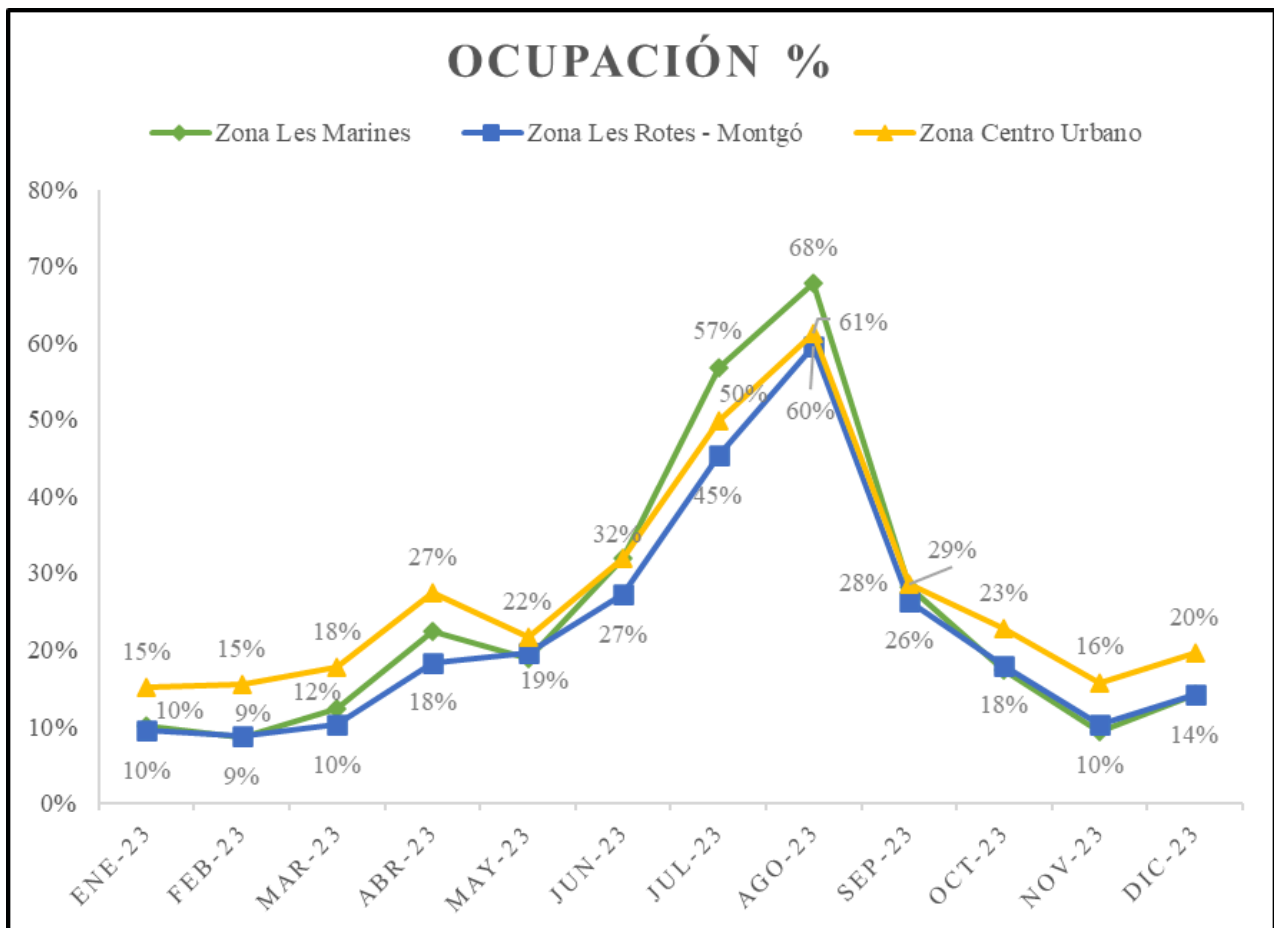


Figura 10. Evolución mensual de la ocupación de los alojamientos turísticos de Denia, por zonas del municipio (incluyendo “Blocked Days”). Elaboración propia a partir de AirDNA.

Aun así, los porcentajes de ocupación registrados en temporada alta en el centro urbano dianense (entre el 32% y el 61% entre junio y septiembre de 2023) son relativamente bajos en comparación con la ocupación registrada en la oferta turística tradicional, donde en el municipio de Denia en el tercer trimestre de 2023 se registró entre un 60 y un 83% de ocupación en los hoteles, y entre un 37 y un 66% en apartamentos (INE, 2024).

En cuanto al comportamiento de la demanda en el interior del casco urbano, en la siguiente figura se observa la ocupación en el mes con mayor número de turistas, agosto, con tal de radiografiar el impacto que generan las viviendas de uso turístico en el centro de la ciudad.

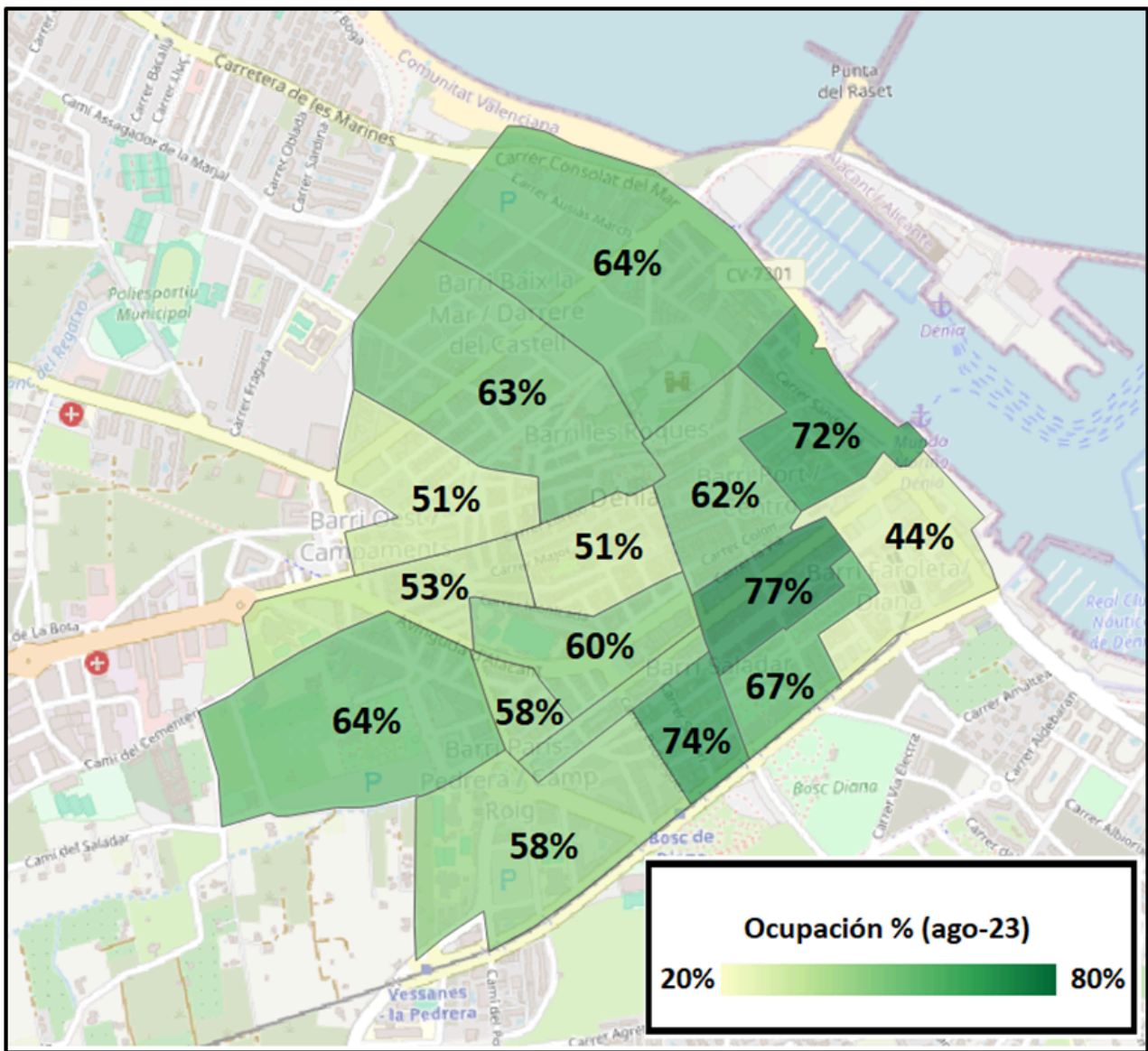


Figura 11. Ocupación de las viviendas de uso turístico ofertadas en las plataformas de Airbnb y Vrbo en el casco urbano de Denia durante el mes de agosto de 2023 (temporada alta). Elaboración propia a partir de AirDNA.

Se aprecia que la ocupación en agosto de 2023 se sitúa mayoritariamente entre el 60-65%, con una mayor ocupación en el barrio de Port/Centro (72%) y en el barrio del Saladar (74-77%) – aunque en este último caso con una oferta VUT significativamente baja por lo que no es relevante en términos de demanda -. Por otro lado, se registra una menor ocupación en el barrio de Diana (44%) y en el de Oest/Campaments (51-53%).

2.4 Gasto Turístico en 2023

Como en los casos anteriores, se han ajustado las cifras proporcionadas por In Atlas en base a la información recopilada en el taller con el sector y el INE para corregir las divergencias detectadas.

Como se aprecia en la tabla adjunta, el gasto turístico total ascendió a 470 M€, de los cuales, 237,6 M€ proceden de las viviendas turísticas. Es de reseñar que este gasto supone el 50% del gasto total, mientras que, en número de pernoctaciones, la VUT alcanzaron solo el 30%, lo que revela el elevado gasto turístico por pernoctación de los hospedados en Denia en términos relativos.

Gasto Turístico	Gasto en 2023
En Hoteles, Apartamentos Turísticos, Campings y resto de alojamientos reglados	102,81 M€
En Viviendas de uso turístico	237,57 M€
En Viviendas en propiedad	86,52 M€
En Casa de familiares y amigos	42,5 M€
TOTAL GASTO TURÍSTICO EN DENIA 2023	469,41 M€

Tabla 7. Gasto turístico registrado en Denia en el año 2023 según tipología turística. Fuente: datos corregidos en base al taller realizado partiendo de la información de In Atlas.

También se ha de tener en consideración que gran parte de estos gastos revierten en la ciudad, bien a través de los ingresos que reciben los restauradores de la zona, las tiendas de los barrios y demás servicios ofrecidos a los turistas en la ciudad, bien a través de los ingresos directos que reciben los propietarios de los diferentes alojamientos.

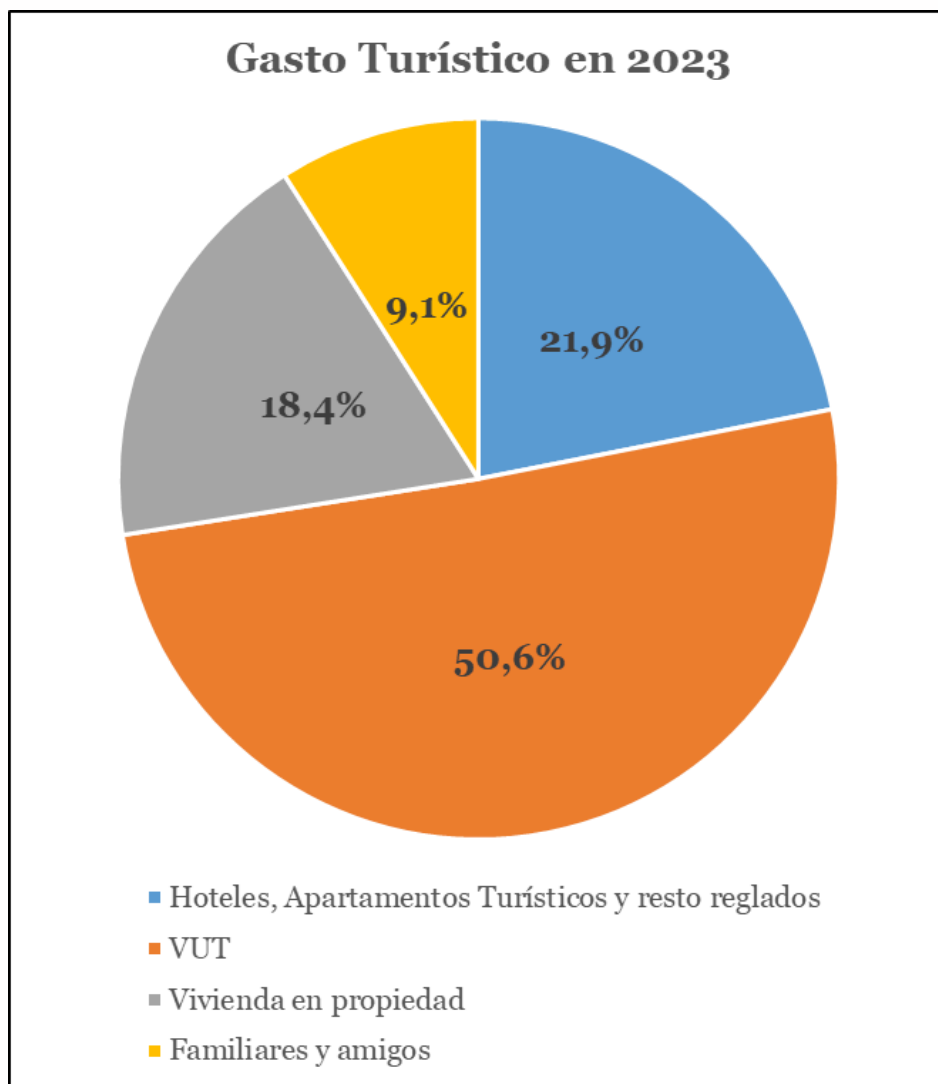


Figura 12. Porcentaje de pernoctaciones en Denia en el año 2023 según tipología turística. Fuente: datos corregidos en base al taller realizado partiendo de información de In Atlas.

2.4.1. Ingresos por noche reservada

En este epígrafe se analizan los ingresos promedio para esta modalidad alojativa de acuerdo con los datos disponibles de las viviendas ofertadas en Airbnb y Vrbo ofrecidos por AirDNA.

En Denia se ingresa un promedio de 162 € por día reservado en las viviendas de uso turístico. En temporada baja, el precio de la noche oscila entre los 107 € (febrero) y los 135 € (noviembre), mientras que en temporada alta entre los 153€ (septiembre) y los 199 € (agosto) la noche tal y como se observa en la siguiente figura:

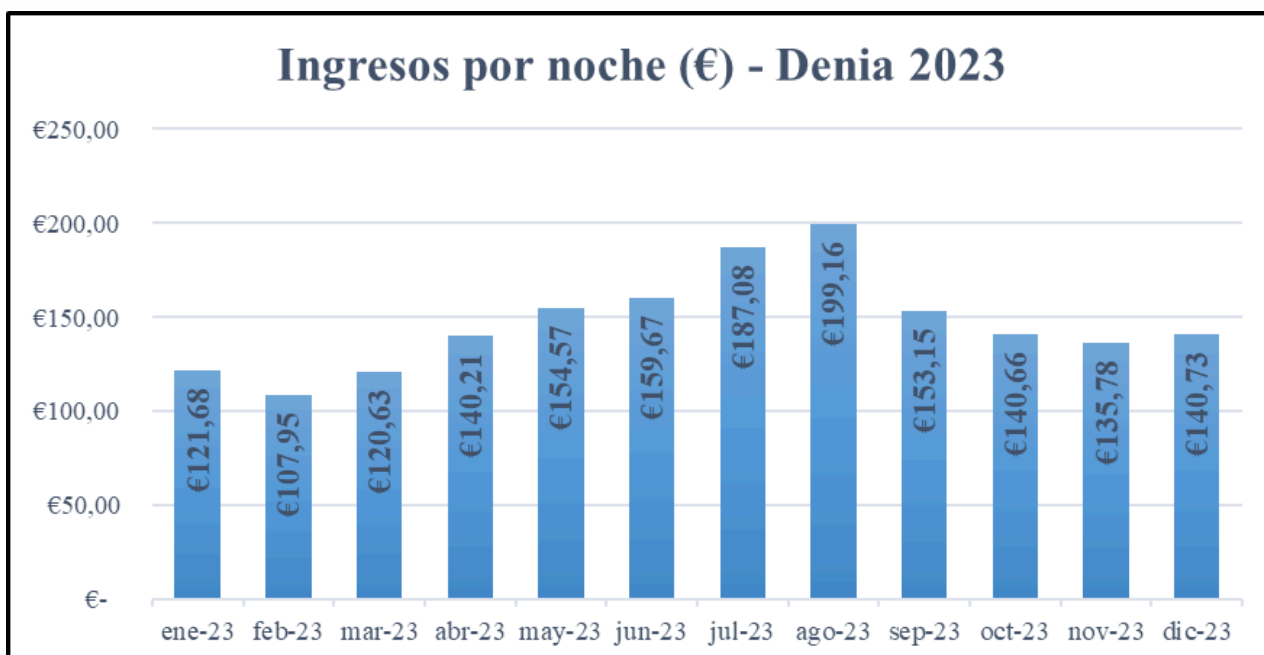


Figura 13. Ingresos por día reservado en los alojamientos ofertados en Airbnb y Vrbo en el municipio de Denia. Elaboración propia a partir de AirDNA.

Conviene señalar que este indicador no es comparable con la variable común de rentabilidad hotelera RevPAR dado que esta última hace referencia a los ingresos por habitación disponible. Así, en el cálculo de ingresos por día reservado en cada alojamiento puede haber más de una habitación, y no se están teniendo en el cálculo todas las habitaciones disponibles, sino solo aquellas reservadas.

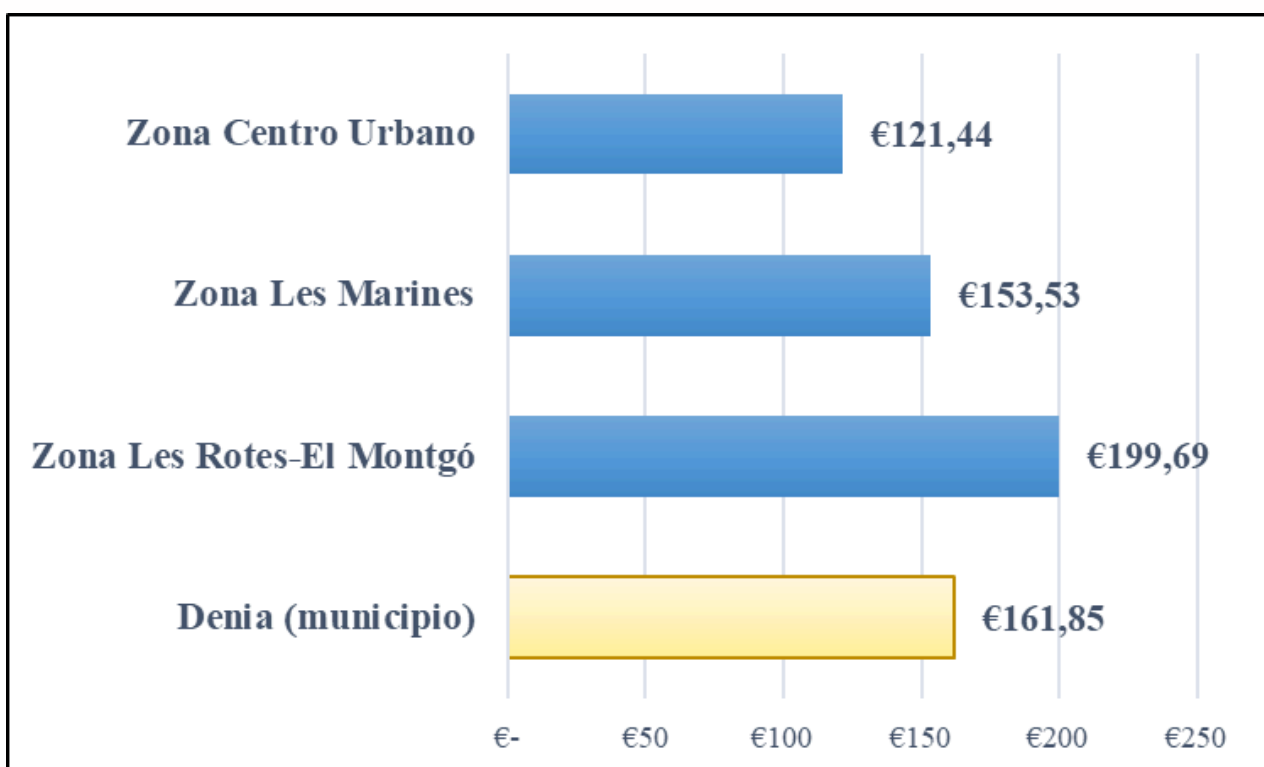


Figura 13. Comparativa de ingresos por día reservado en los alojamientos ofertados en las principales zonas del municipio de Denia, en Airbnb y Vrbo. Elaboración propia a partir de AirDNA.

Comparando los ingresos promedio por zonas, se observa que la zona que arroja mayores beneficios por noche es la zona Les Rotes- El Montgó, con unos 200€ por noche, lo que se debe a que esta zona cuenta con gran mayoría de casas y villas unifamiliares de mayor tamaño y alto standing. Revisando el resto de zonas de la población, los ingresos menores corresponden al casco urbano (121€).

2.4.2. Gasto turístico por zonas del municipio

En los siguientes cuadros y figura aparecen tanto el gasto turístico, su peso, viviendas y tarifas por noche para cada una de las principales zonas de la ciudad obtenido a través de In Atlas:

Gasto Turístico por zonas de Denia	Gasto en 2023
Centro Urbano	82,2 M€
Zona Les Marines	208,9 M€
Zona Les Rotes-El Montgó	178,3 M€
TOTAL GASTO TURÍSTICO EN DENIA 2023	469,4 M€

tabla 8. Gasto turístico registrado en las principales zonas del municipio de Denia en 2023. Fuente: In Atlas.

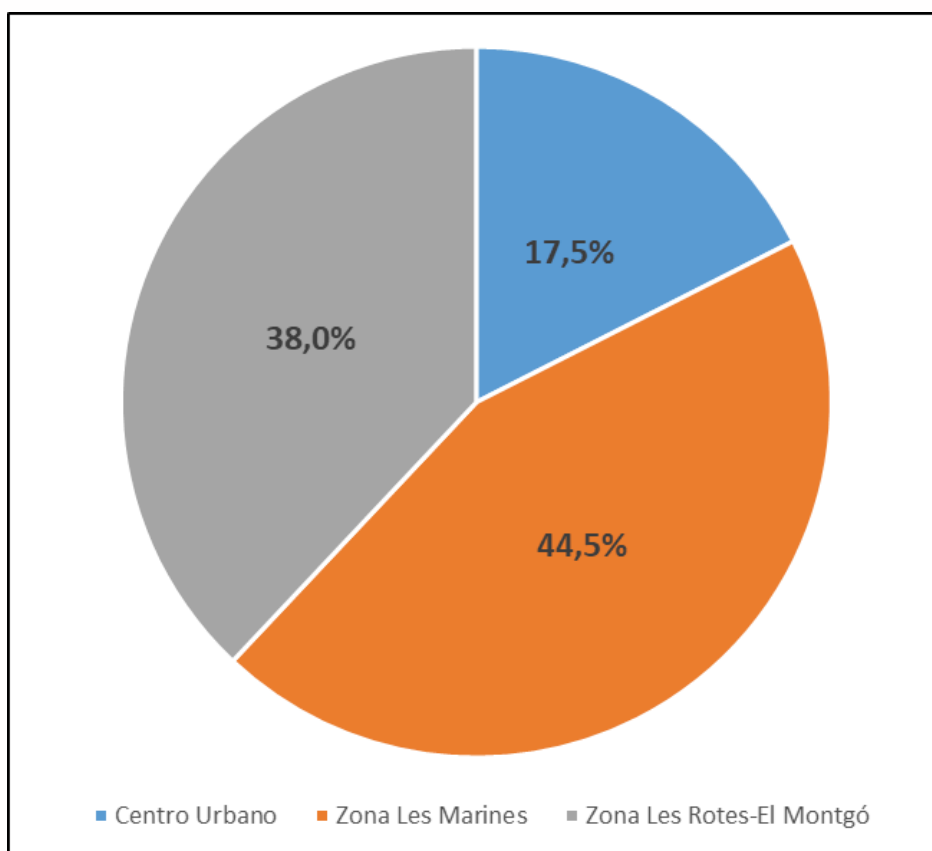


Figura 14. Porcentaje de gasto turístico registrado en las principales zonas del municipio de Denia en 2023. Fuente: In Atlas.

Gasto Turístico por zonas de Denia	Gasto en 2023	Precio/noche	Número VUT
Centro Urbano	82,2 M€	121€/noche	674
Zona Les Marines	208,9 M€	153€/noche	2.712
Zona Les Rotes-El Montgó	178,3 M€	199€/noche	1.613

Tabla 9. Comparativa de gasto turístico registrado, precio por noche y número de VUT en las principales zonas del municipio de Denia en el año 2023. Fuente: AirDNA e In Atlas.

Se observa que, aunque la zona con mayores ingresos se corresponde con Les Marines (209M€, un 44% del total), en la zona Les Rotes-Montgó la tarifa por noche es mayor, por lo que, con un menor número de viviendas turísticas, su aportación económica en términos relativos es superior.

3. DIAGNÓSTICO SOBRE LOS POTENCIALES PROBLEMAS DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO DE DENIA

3.1 Análisis de la regulación internacional y nacional de las viviendas de uso turístico

3.1.1 Regulación internacional

A nivel europeo se está elaborando en el Consejo de Competitividad de la Unión Europea un reglamento, de aplicación directa en todos los países miembros (no habría que transponerlo), que obliga a las plataformas a compartir mensualmente con los Estados información detallada de cada uno de los anuncios: cuántos días se han comercializado, a cuántas personas y los detalles de cada transacción. A estos datos tendrá acceso la inspección turística y, si existe un incumplimiento o es una oferta ilegal, podrá actuar porque dispondrá de la prueba, actualmente tan difícil de conseguir.

La Propuesta de Reglamento de la Unión Europea busca fomentar la transparencia en el sector del alquiler de alojamientos de corta duración e incluye:

- Establecimiento de un registro obligatorio en línea para anfitriones y propiedades de alquiler de corta duración.
- Acreditación y verificación de números de registro en las plataformas, con posibilidad de multas.
- Intercambio mensual de datos entre plataformas y autoridades.

En cuanto a las medidas en algunos de los principales destinos internacionales:

Nueva York: uno de los destinos turísticos más populares del mundo donde la presencia de opciones de alquiler a corto plazo ha sido parte integral de la experiencia de muchos visitantes. El 5 de septiembre de 2023 entró en vigor la ley de Registro de Alquileres de Corta Duración que busca abordar los desafíos derivados del crecimiento descontrolado de la industria de alquileres turísticos en la ciudad. Algunas de las restricciones clave incluyen:

- Registro obligatorio: los propietarios que deseen alquilar por menos de 30 días deben estar inscritos en un listado de la ciudad.
- Compartir el apartamento: los propietarios deben compartir el apartamento con los inquilinos.
- Límite de huéspedes: no se permiten más de dos huéspedes que paguen por su estancia al mismo tiempo.

En algunas ciudades europeas, se han establecido límites de tiempo para el alquiler de viviendas turísticas. Por ejemplo:

- París: 120 días al año.
- Berlín: 90 días.
- Londres: 90 noches

3.1.2 Normativa en principales capitales españolas que han regulado el sector.

El objetivo de este análisis es proporcionar la realidad sobre la regulación de las viviendas turísticas en las principales ciudades españolas.

Se resaltan las ventajas regulatorias de los modelos que tratan de manera más eficiente este fenómeno. Dicho análisis también pretende que el legislador conozca la estrategia desarrollada por algunas ciudades de referencia como destinos turísticos de calidad. Con ello, se pretende que se puedan aplicar políticas públicas basadas en datos veraces y rigurosos.

En el análisis de las normas urbanísticas cabe destacar la competencia exclusiva de los ayuntamientos analizados en la materia. Los aspectos comunes que se han estudiado en todos los casos han sido: el régimen de implantación en altura y primeras plantas, las ratios por planta y superficie, la definición de zonas tensionadas, la división espacial de la ciudad -zonificación por distritos- y las posibles restricciones en edificios terciarios.

Seguidamente se recoge de manera sucinta la normativa en las principales capitales turísticas del país que han regulado las viviendas de uso turístico. Como se apreciará, esa normativa es muy variada y se refiere tanto a elementos relacionados con la restricción de oferta espacial (por distritos), como por superficie, por plantas o a la propia terciarización de edificios. En todos los casos, el parque de esta tipología de viviendas se encuentra entre el 0,6% y el 1,6% con respecto al total del parque de viviendas local (Vera et al., 2023).

Barcelona: para las casi 10.000 viviendas de este tipo existentes en Barcelona, además de la normativa autonómica, cabe referirse al “Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT)”, aprobado el 26 de enero de 2022. En este Plan aparecen 4 zonas en las que, básicamente, bien se prohíben nuevas viviendas de uso turístico con objeto de puedan decrecer, bien se permite que se mantenga el número (se autorizan previo cierre de otras) o se autoriza el incremento cuando hayan decrecido en otras zonas.

San Sebastián: las más de 1.200 viviendas de uso turístico quedan al amparo de Ley 13/2016 del 28 de julio, de Turismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, del Decreto 101/2018 del 3 de julio, y de la modificación puntual del PGOU de abril de 2021. Se hace una diferenciación entre tres zonas de modo que, en la primera de ellas no se permiten estas viviendas en edificios residenciales, mientras que en la segunda se permiten la planta baja y, en otras plantas, sometida a parámetros máximos de ocupación. En la tercera zona, la autorización es más flexible que en la zona anterior.

Madrid: aunque se han aprobado diversas normativas, la más reciente, corresponde a aprobación de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) el 17 de julio de 2023. En este caso, vuelve a hacer referencia restricciones en base a tres anillos en función del grado de saturación como en los casos anteriores, debiendo destacar que se permiten en plantas bajas siempre y cuando cuenten con acceso independiente, siendo este requisito más flexible en el tercer anillo.

Sevilla: para sus más de 5.000 viviendas de uso turístico, aparte de la normativa autonómica, actualmente en fase de revisión, se ha de acudir a la modificación puntual del PGOU de Sevilla, aprobada el 28 de abril de 2022, en la que, aunque no se ha regulado por zonas, sí se especifica que, cuando en un mismo edificio existan al menos tres viviendas destinadas a uso turístico, el edificio deberá contar con dos accesos independientes.

Palma de Mallorca: aunque sus casi 1.300 viviendas quedaban sometidas inicialmente al “Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos” (PIAT), aprobado en 2020 por el Consell de Mallorca, el Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears, estableció una moratoria para su aplicación hasta 2026. El aspecto más relevante del PIAT es su zonificación en las denominadas “zonas extensivas” y con “el resto de zonas”. Para las primeras, la normativa contempla una ratio por superficie que fija en un máximo de una plaza turística por cada 25 metros cuadrados. Sin embargo, para el resto de zonas, la ratio aumenta a una plaza turística por cada 40 metros de superficie construida.

Valencia: con unas 5.000 viviendas de este tipo, en la capital del Turia, sometida a normativa autonómica recogida en el epígrafe siguiente, se aprobó el “Plan Especial de Protección de Ciutat Vella” en marzo de 2020. Sin embargo, esa propuesta fue anulada parcialmente por el TSJ de Valencia, de modo que, actualmente, no existe regulación por zonas, por plantas, etc. siendo las restricciones mínimas tan solo en la propia Ciutat Vella y el Cabañal ya que se trata de barrios de especial protección. El consistorio está impulsando un enfoque equilibrado que beneficie tanto a los habitantes como a los turistas con el objetivo de facilitar su convivencia.

3.2 Propuestas para afrontar potenciales problemáticas derivadas de la implantación de viviendas de uso turístico en Denia

En este apartado se analizarán las potenciales problemáticas que, a priori, pueden estar generando las viviendas de uso turístico en Denia. Específicamente, se analizarán los problemas derivados con el acceso a la vivienda – tanto compra como alquiler –, la convivencia entre vecinos y turistas, y la posible expansión en el monocultivo de viviendas turísticas en detrimento del mix de actividades socioeconómicas, aspectos todos ellos que afectan a la calidad de vida y la habitabilidad del espacio urbano dianense.

A continuación, se desarrollan estos aspectos en profundidad.

3.2.1. Posible reducción de viviendas de alquiler de largo plazo y subida del precio de esa tipología de alquiler.

Para iniciar el análisis, en primer lugar, se presentan los datos comparativos de los censos de 2011, cuando todavía no se había desencadenado este fenómeno, y 2021, tras una cierta consolidación, donde se recoge la evolución para el municipio de Denia de viviendas totales, principales, secundarias y vacías.

En este sentido, cabe señalar que el Censo de Población y Viviendas de 2021 ha cambiado su metodología respecto al censo anterior y ahora clasifica la tipología de las viviendas entre principales y no principales, no desagregando el número de viviendas secundarias ni vacías de este segundo grupo.

Sin embargo, el nuevo censo establece también una nueva clasificación de las viviendas en función de su intensidad de uso a partir del consumo eléctrico. En esta clasificación se recogen las siguientes tipologías de viviendas para cada municipio de más de 2.000 habitantes:

- Viviendas vacías. Aquellas viviendas que no disponen de contrato eléctrico o con un consumo eléctrico anual equivalente a menos de 15 días de consumo habitual en el municipio donde se encuentra.
- Viviendas con bajo consumo. Número de viviendas con un consumo eléctrico anual inferior a 250 kWh.
- Viviendas de uso esporádico. Cantidad de viviendas con un consumo entre 251 y 750 kWh, lo que se estima que corresponde a un consumo habitual de entre 1 y 6 meses de uso de una vivienda en términos habituales.
- Otras viviendas. Aquellas con un consumo superior a 750 kWh.

A partir de esta información puede conocerse el número de viviendas vacías existentes en el municipio de Denia. A partir de dicho dato, se establecerá la hipótesis de que el número de segundas residencias es igual al número de viviendas totales menos las viviendas principales (u hogares) y las viviendas vacías.

	Total Viviendas	Viviendas Principales	Viviendas Vacías	Viviendas Secundarias
Censo 2011	43.340	17.250	13.585	12.505
Censo 2021	45.237	17.649	5.551	22.037 (*)

Tabla 10. Comparativa del censo total de viviendas según su uso en Denia en 2011 y 2021. Fuente: INE (Censos de 2011 y 2021). (*) Dato estimado tras restar al total de viviendas el número de viviendas principales y vacías.

Como se aprecia en la tabla anterior, desde 2011 a 2021 el número de viviendas totales ha aumentado un 4,4%, cerca de 2.000, mientras que las principales han crecido un 2,3%, unas 400. Sin embargo, ha existido un cambio significativo en el número de viviendas secundarias con un aumento de 9.500 casi duplicando el valor del censo anterior, con más de 22.000, mientras que las viviendas vacías se han reducido en unas 8.000.

Teniendo presente que las viviendas de uso turístico en 2023 sumaban unas 5.000 parece deducirse que proceden mayoritariamente de una transferencia de viviendas vacías a viviendas secundarias y mucho menos de principales dado que su número ha aumentado ligeramente como se ha dicho.

Denia	CENSO 2011				CENSO 2021		
	Viviendas Totales	Viviendas Principales	Viviendas Secundarias	Viviendas Vacías	Viviendas Totales	Viviendas Principales	Viviendas No Principales
Distrito 1	17.210	2.690	5.980	8.540	18.414	3.183	15.231
Distrito 2	10.705	3.775	4.070	2.860	11.100	4.371	6.726
Distrito 3	6.910	3.615	1.895	1.405	7.479	3.867	3.615
Distrito 4	8.520	7.165	570	785	8.244	6.228	2.019
Total	43.340	17.250	12.505	13.585	45.237	17.649	27.588

Tabla 11. Comparativa del censo de viviendas según su uso por distritos de Denia en 2011 y 2021. Fuente: INE (2011, 2021).

Además, recordando los resultados del análisis de las viviendas bloqueadas, el hecho de que en agosto se bloquearan, al menos, un día, un 70% del total (Figura 6), indica que la gran mayoría de viviendas son secundarias ya que sus propietarios las usan durante los días/semanas/meses bloqueados, por lo que no procederían de viviendas principales con tenencia de alquiler de larga duración. Se trata de un porcentaje mínimo porque es posible que haya propietarios que no bloquean en agosto y sí en otros meses.

Por tanto, se constata que las viviendas de uso turístico proceden en su inmensa mayoría del parque de segundas residencias y vacías, por lo que la sustitución de viviendas principales de alquiler de larga duración por viviendas de uso turístico es muy poco relevante.

Así, la cuestión que se plantea ahora es por qué se ha producido un aumento de los precios de alquiler en Denia (y, en general, en el conjunto del territorio nacional) como aparece en la siguiente figura:

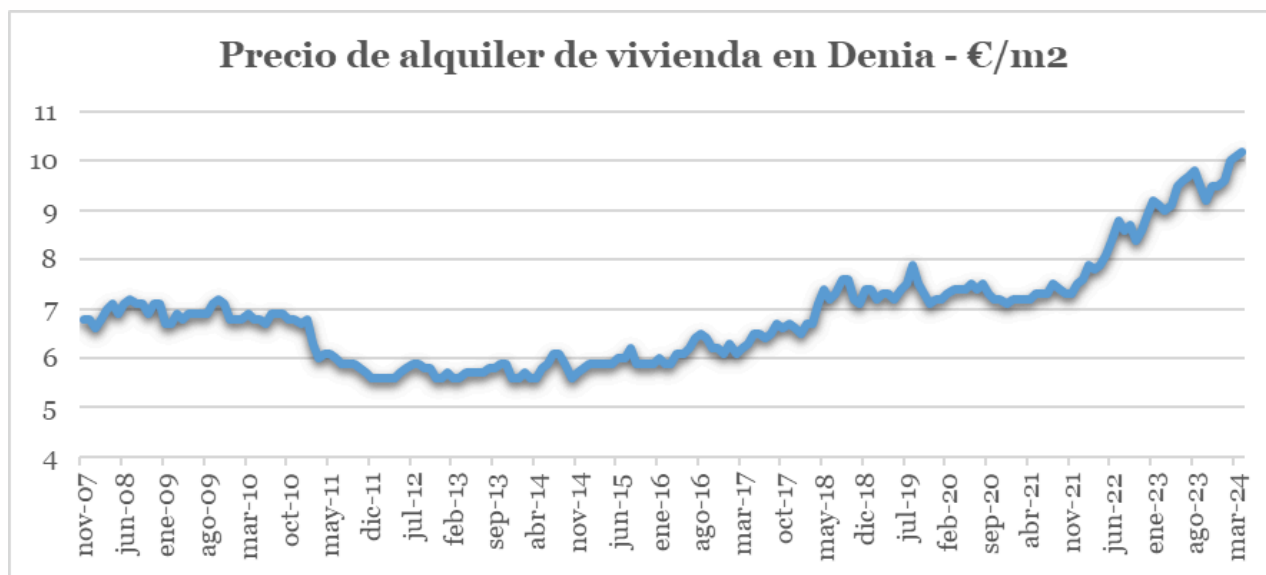


Figura 15. Evolución histórica del precio del alquiler de viviendas en Denia, en €/m2, desde noviembre de 2007 hasta marzo de 2024. fuente: Idealista (2024).

En esta gráfica se aprecia un importante repunte del precio del alquiler desde inicios de 2022, pasando desde los 7,6 €/m² en enero de 2022 hasta los 10,2 €/m² en abril de 2024, un 34% más en apenas dos años.

El comportamiento del precio de compra de la vivienda ha sido muy similar al alquiler (en realidad, se verá cómo es precisamente esa evolución en el precio de la compra la que principalmente ha influido en el precio del alquiler), como se puede observar en la siguiente gráfica:

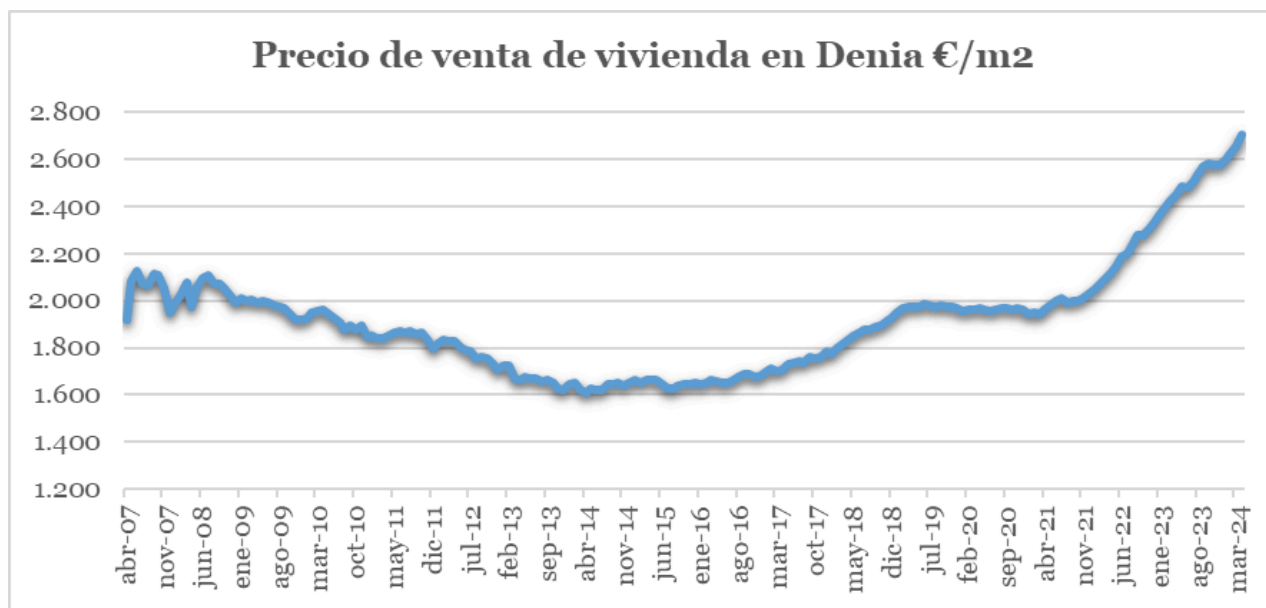


Figura 16. Evolución del precio de venta de vivienda en el municipio de Denia, entre 2007 y 2024. fuente: idealista (2024).

Se observa que, tras recuperar y estabilizarse durante el periodo 2019-2021 en los valores similares a los registrados de forma previa a la crisis inmobiliaria de 2008, a partir de inicios de 2022 se ha disparado significativamente el precio desde 2.044 €/m² en enero de 2022 hasta los 2.703 €/m² en abril de 2024, un 32% más caro, una subida similar a la registrada en el alquiler.

En este sentido, la figura siguiente revela que, después del estallido de la crisis, ha tenido lugar una recuperación constante en el número de transacciones inmobiliarias desde el año 2013 con un repunte desde 2021.

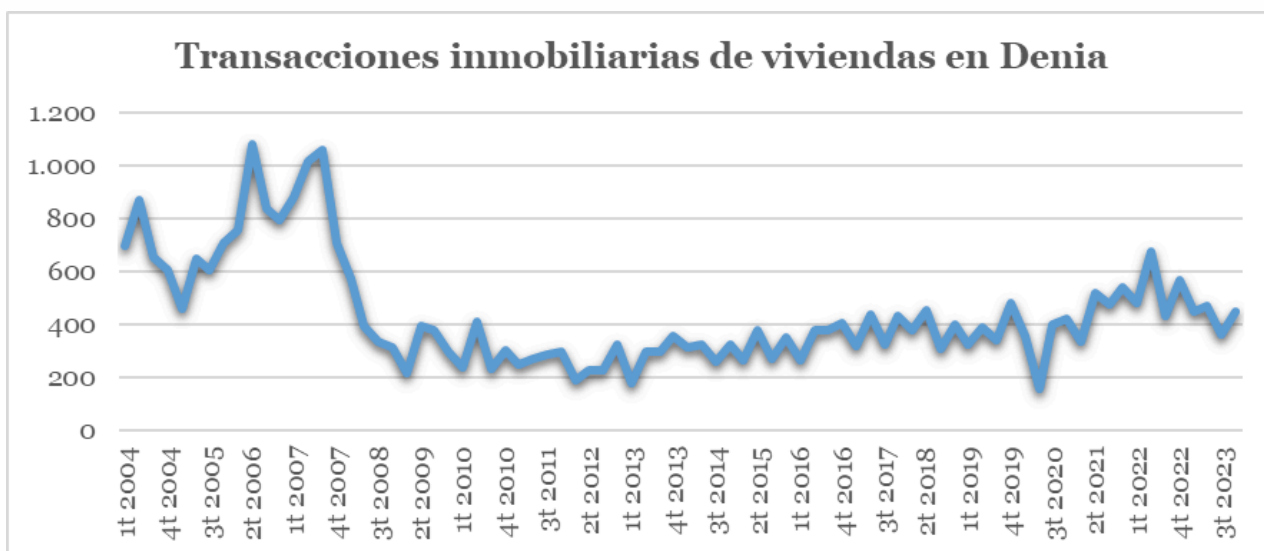


Figura 17. Número de transacciones inmobiliarias de viviendas en Denia entre 2004 y 2023. Fuente: Ministerio de transportes y movilidad sostenible, 2024.

Como se justifica seguidamente, el problema actual de la accesibilidad residencial está representado por una dificultad en la compra de la vivienda derivada de la restricción del crédito, por la consecuente concentración de la demanda en un mercado de alquiler estrecho (que hace elevar sus precios) y por niveles de ingresos que no se recuperan (Taltavull, P., 2021).

Además, la demanda extranjera ha ganado mucho peso durante los últimos años, lo que ha provocado que la demanda de compraventa de viviendas se mantenga elevada subiendo precios y complicando, como se ha dicho, la dificultad de la compra de la vivienda para las rentas medias-bajas.

Buena parte de las operaciones de compraventa de inmuebles de la provincia de Alicante las realizan extranjeros. Así, si el número de transacciones inmobiliarias realizadas por no residentes en España supuso el 8,7% del total nacional en el cuarto trimestre de 2023 (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2024), en el caso de la provincia de Alicante ese porcentaje alcanzó el 35,3% de las operaciones totales, demostrando el importante papel que juegan los extranjeros en el mercado inmobiliario alicantino.

De hecho, la provincia de Alicante aglutinó el 32% del total de compras de inmuebles realizadas por extranjeros en España. La siguiente figura muestra la sobresaliente concentración del perfil de comprador extranjero en la provincia de Alicante, pues se ha materializado un mayor volumen de compras que en comunidades autónomas de mucha mayor población como Andalucía o Cataluña, o principales destinos turísticos como Canarias o Baleares.

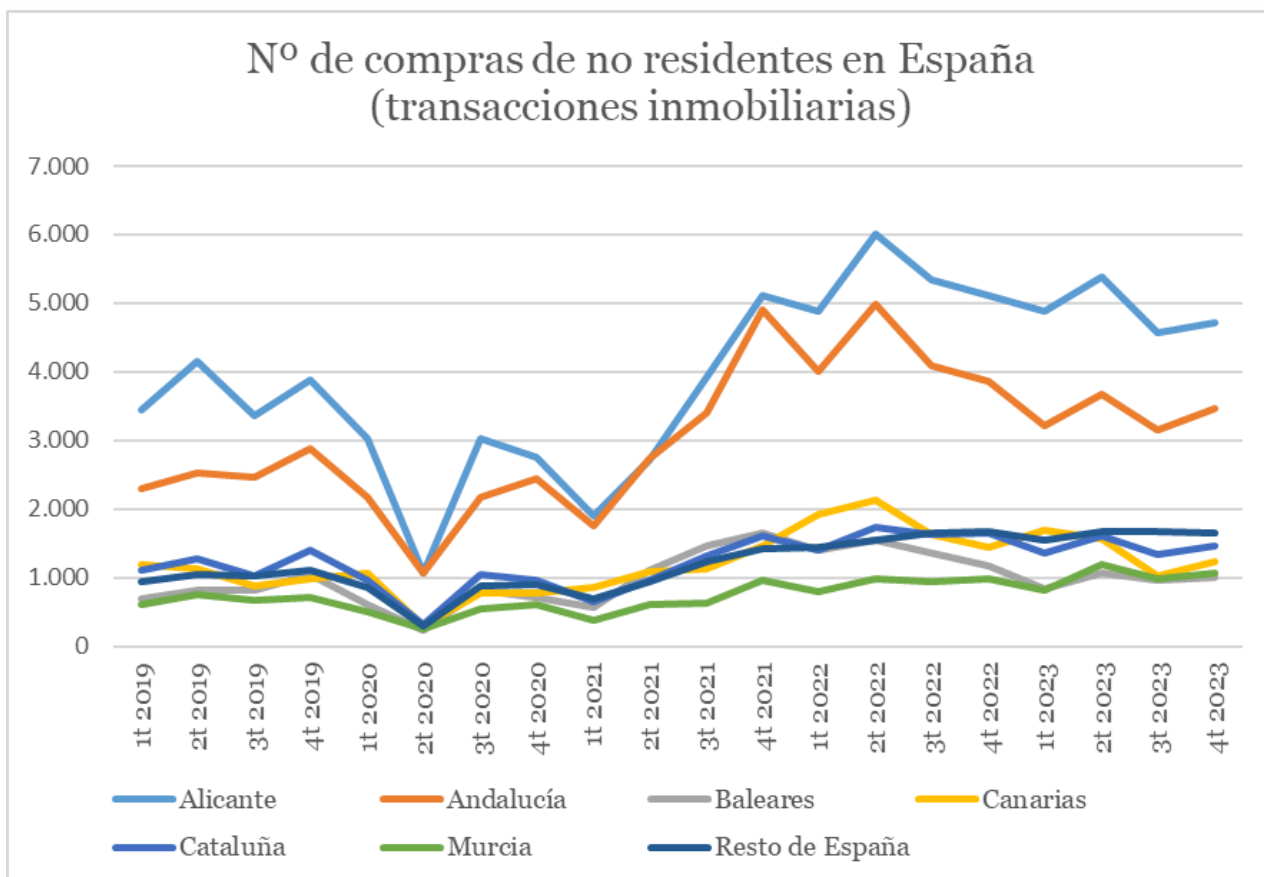


Figura 18. Evolución del número de transacciones inmobiliarias realizadas por no residentes en España. Fuente: Ministerio de transportes y movilidad sostenible, 2024.

En este sentido, en la figura siguiente se observa cómo los extranjeros han ganado peso específico en el total de transacciones realizadas en la provincia de Alicante. Si bien es cierto que antes de la gran recesión económica de 2008 generaban el 17% de las compraventas, en la actualidad suponen el 36% del total de las mismas.

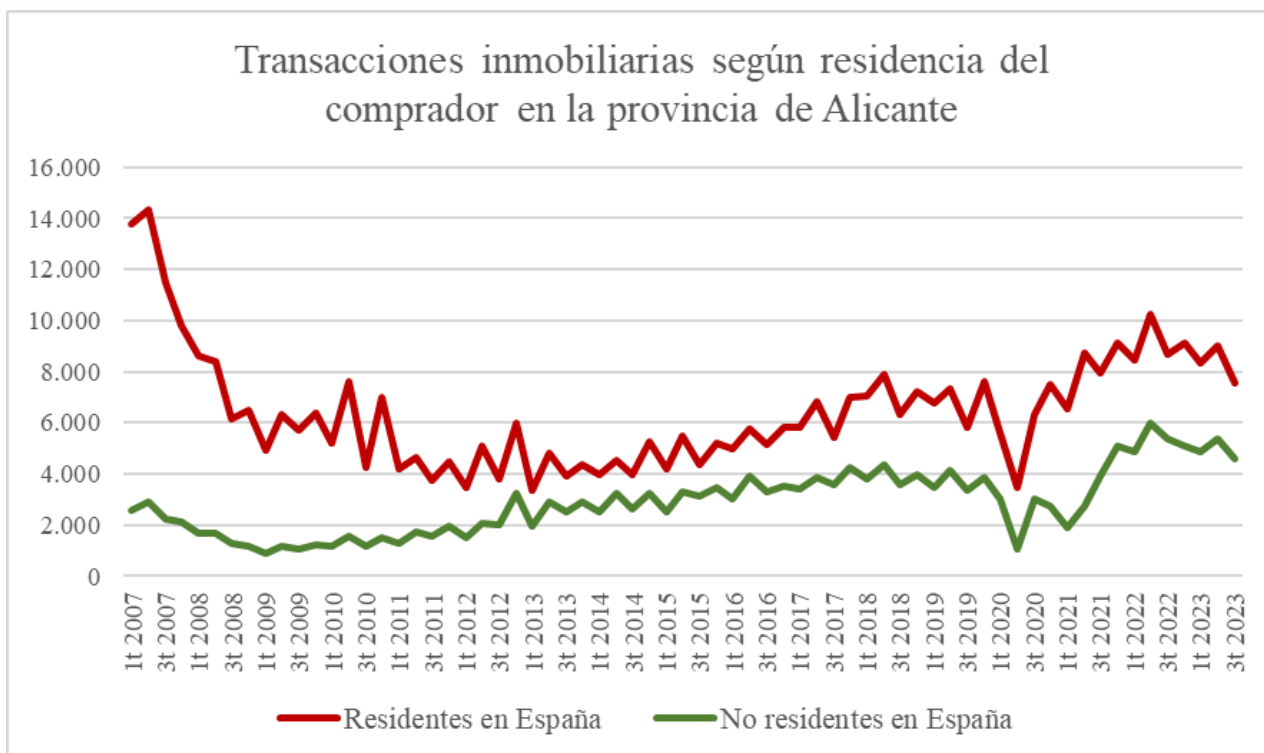


Figura 19. Evolución del número de transacciones inmobiliarias realizadas en la provincia de Alicante según residencia del comprador. Fuente: Ministerio de transportes y movilidad sostenible, 2024.

Al importante peso que ejerce el comprador extranjero en la compra de viviendas de la Provincia se le añaden dos hechos relevantes. El primero es el aumento de las restricciones crediticias para la concesión de hipotecas para viviendas por parte de las entidades financieras debido a los cambios regulatorios introducidos en respuesta a la crisis financiera y bancaria iniciada en 2008.

Estas mayores restricciones han repercutido en una disminución de operaciones de compraventa financiadas con préstamos hipotecarios, lo que habría contribuido a un desplazamiento de la demanda de vivienda al mercado del alquiler (Banco de España, 2024), lo que justifica que la raíz del problema del aumento del precio del alquiler estribe en la coyuntura del mercado inmobiliario en general y mucho menos en las VUT en el caso de Denia que, como se ha reseñado, proceden en su mayoría de viviendas vacías.

En la siguiente figura se observa que, de las aproximadamente 600.000 operaciones de compraventa registradas, unas 400.000 se realizaron con el apoyo de préstamos hipotecarios, lo que significa que unas 200.000 restantes (una tercera parte del total) se realizaron en efectivo.

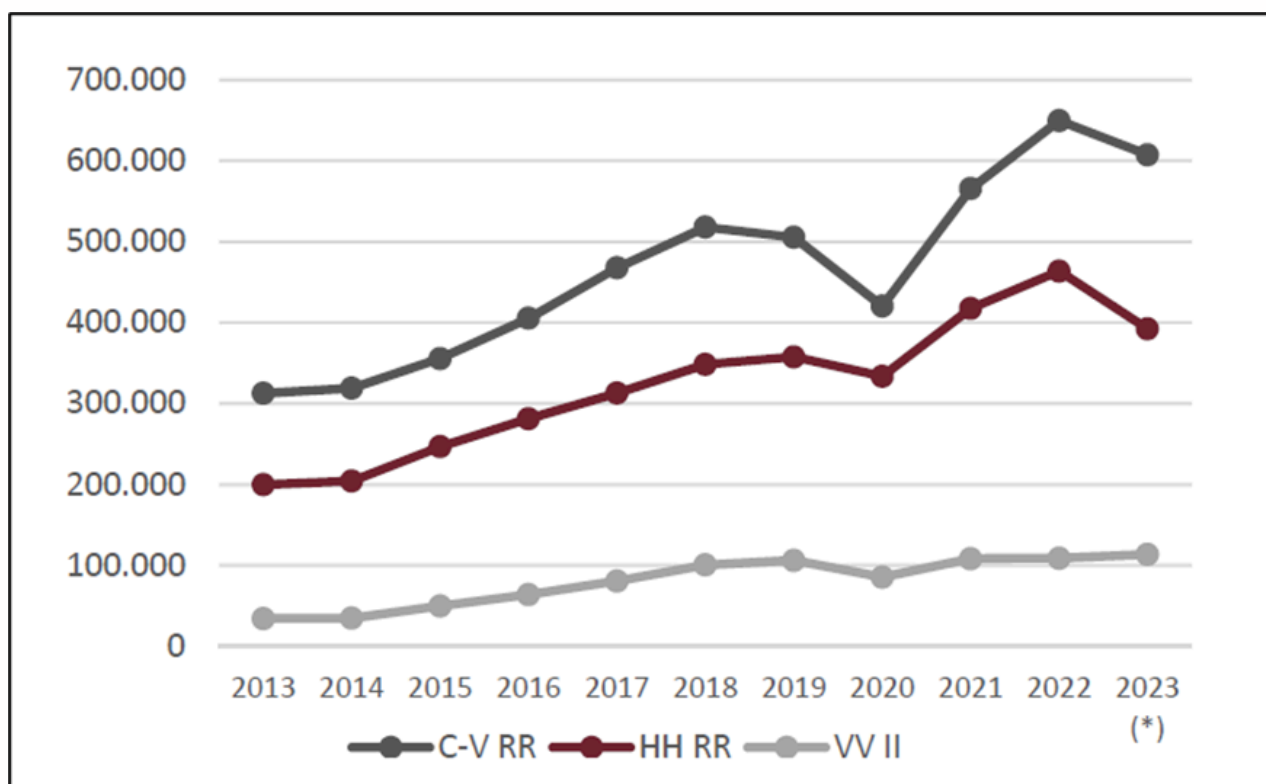


Figura 20. Compraventas registradas (C-V RR) de viviendas, hipotecas registradas (HH-RR) y viviendas iniciadas (VV II). Datos anuales, serie 2013-2023. Fuente: Rodríguez-López (2024), INE y Ministerio de transportes y movilidad sostenible (2024).

El contexto de elevada demanda de compra durante los últimos años ha tirado al alza el precio de la vivienda, lo que, unido a las restricciones al crédito hipotecario, ha perjudicado el acceso a la vivienda para los grupos sociales de menor poder adquisitivo como los jóvenes y las rentas medias-bajas en general. Por otro lado, el importante porcentaje de compras con recursos propios – sin necesidad de financiación –, coincide con el hecho de que buena parte de los compradores de viviendas son extranjeros, los cuales poseen mayor poder adquisitivo y no necesitan acudir al mercado hipotecario (Taltavull, 2019). De hecho, este mercado se encuentra en mínimos aunque haya habido un crecimiento sostenido en las operaciones de compraventa, como se puede observar en la siguiente figura:



Figura 21. Número de hipotecas concedidas en la provincia de Alicante, serie 2005-2023. Fuente: INE, 2024.

El segundo hecho relevante que presiona el mercado inmobiliario español es que, a la dificultad de acceso al crédito hipotecario por parte de los jóvenes y rentas más bajas, se le añaden la falta de una importante oferta de vivienda pública que permita dar soluciones a estos sectores de población.

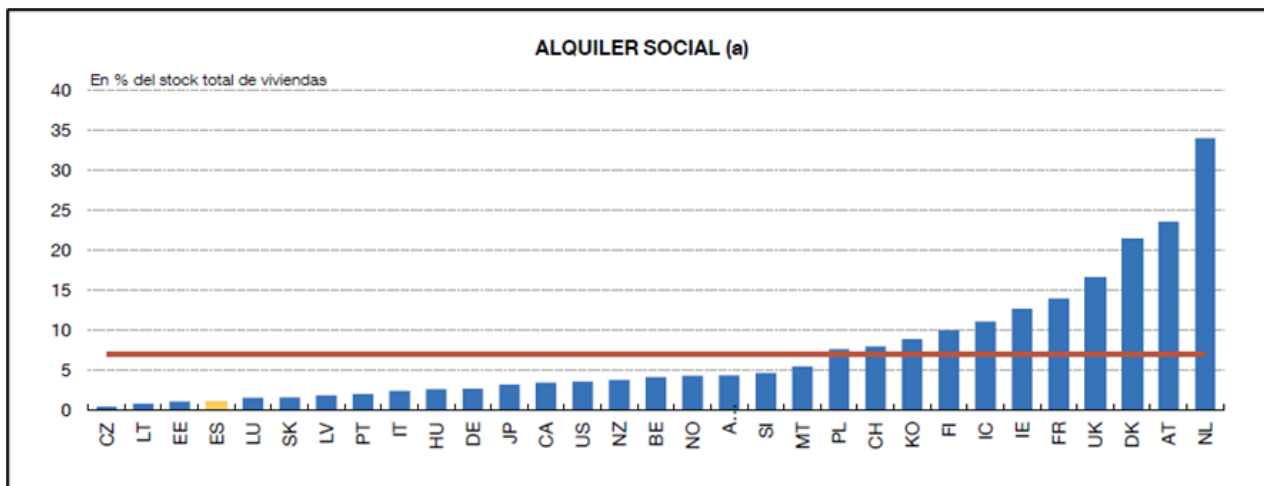


Figura 22. Porcentaje de alquiler social sobre el stock total de viviendas en los diferentes países europeos. Fuente: Banco de España y OCDE, 2024.

En la anterior gráfica se aprecia que España es uno de los países con menos oferta pública de vivienda de Europa. De hecho, se estima que solo existen alrededor de 300.000 viviendas destinadas al alquiler social en todo el país, un 1,5% de las viviendas principales totales (Banco de España, 2024).

Estos resultados son consistentes con los recogidos en diversos estudios llevados a cabo al respecto: concretamente, en el estudio “El impacto de los apartamentos turísticos en el precio de los alquileres en València: Estudio comparado con Madrid y Barcelona” (Càtedra Model Econòmic Sostenible València i entorn, 2022) se demuestra para las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia que las viviendas de uso turístico representan solo justifican un 10% del total del incremento del precio de alquiler desde 2011 a 2021. Así mismo, el estudio desarrollado por Rodríguez et al. (2019) llevado a cabo para la totalidad de municipios costeros de Andalucía, concluye que los alojamientos turísticos, ofertados en plataformas P2P, explican el 13,69% del precio medio de los alquileres residenciales en la zona costera de Andalucía.

De este modo, los resultados de capitales de mayor tamaño y ciudades costeras con problemática de acceso vivienda similar al caso de Denia, indican que la oferta de viviendas de uso turístico no sería la principal variable responsable del aumento del precio de los alquileres.

Específicamente, en relación al funcionamiento del mercado de alquiler en Denia, se ha detectado en base a un rastreo por las principales plataformas líderes en la gestión del alquiler de vivienda en España, que la mayoría de inmuebles ofertados para su alquiler de larga estancia en Denia se ofrecen únicamente en temporada baja, entre los meses de octubre a mayo, con el objetivo de situarlos en el mercado de alquiler vacacional de corta estancia – principalmente como viviendas turísticas – en temporada alta desde junio a septiembre.

De esa forma, los arrendadores buscan maximizar los ingresos generados por su propiedad, aprovechando el alquiler de media estancia (inferior a un año) en aquellos meses donde, en el caso de ofrecerse como vivienda turística, la ocupación es significativamente menor y los ingresos decaerían.

Así, al igual que numerosas viviendas vacías han pasado a viviendas de uso turístico, sería deseable que una parte de ellas lo hiciera hacia el alquiler de largo plazo. En este marco, se deberían adoptar medidas que fomenten este tipo de alquiler. Por supuesto, perseguir las viviendas ilegales podría favorecerlo porque su rentabilidad -ilegal- descendería y podrían optar por el arrendamiento de largo plazo como opción pero, sobre todo, de acuerdo con los talleres realizados, la principal razón por la cual los propietarios no optan por el alquiler de largo plazo se encuentra en su percepción de inseguridad jurídica de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), es decir, si los propietarios se sintiesen más protegidos por la LAU, es muy probable que se movilizara vivienda vacía y de otro tipo hacia el alquiler de largo plazo.

Así, como se ha dicho, tras el análisis realizado sobre la problemática del acceso a la vivienda en el municipio de Denia y la participación de las viviendas de uso turístico en la misma, los datos proporcionados por el Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística han revelado que no ha existido una transferencia de viviendas de tipo principal – uso a residentes e inquilinos de larga duración – hacia la vivienda turística, dado que han incrementado ligeramente su número, unas 400 (un 2,3%).

Este hecho significa que las 5.040 Viviendas de Uso Turístico activas en Denia provienen principalmente de viviendas que anteriormente se encontraban vacías o destinadas a la segunda residencia, como muestra el descenso de 8.000 unidades de viviendas vacías y el aumento de 9.500 unidades de segundas residencias en los últimos diez años – periodo 2011-2021 –.

Naturalmente, esto no significa que no exista un problema grave de acceso a la vivienda en Denia, tanto para su compra como principalmente para alquiler de largo plazo como se ha justificado.

Respecto al acceso de compra de vivienda, a partir de inicios del 2022 ha habido un considerable encarecimiento de los precios de más del 30% en Denia. Como se ha expuesto detalladamente en el apartado 3.3.1.1, según numerosos estudios realizados sobre la materia, las principales razones del incremento del precio de la vivienda durante los dos últimos años se encuentran el tirón de la demanda, esencialmente extranjera, que asume la compra de inmuebles con recursos financieros propios, además de la escasa oferta disponible.

De hecho, es muy significativo que ese tirón de la demanda no ha coincidido en el tiempo con la expansión de las Viviendas de Uso Turístico (VUT), cuyo principal boom ocurrió en los años 2017 y 2018, mientras que el incremento considerable de los precios de alquiler y compra de vivienda ha tenido lugar desde inicios de 2022, por lo que no se puede relacionar estos hechos como causa y efecto directa, sino como un elemento más que no facilita el acceso a la vivienda, aunque con un papel claramente secundario, como justifican los estudios señalados previamente que aseguran que la presencia de las VUT solamente son responsables entre un 10 y un 15% del incremento del precio en los distritos más céntricos (Càtedra Model Econòmic Sostenible València i entorn, 2022; Rodríguez et al., 2019).

En resumen, no se espera que un veto a las VUT pueda solucionar los graves problemas de acceso a la vivienda que padece el municipio de Denia en el corto-medio plazo. Más bien, deben tomarse medidas para fomentar la mejora de la eficiencia del parque de viviendas de la ciudad -rehabilitación- con el objetivo de aumentar la oferta de alquiler a largo plazo y movilizar las herramientas de gestión urbanística para, a través de nuevos desarrollos urbanísticos, se destinen suficientes viviendas sociales tanto para la compra como alquiler.

3.2.2. Posibles problemas de convivencia entre residentes y turistas en el espacio privado particular.

Desde la irrupción de las viviendas turísticas en las ciudades, uno de las principales preocupaciones tanto de los gestores, propietarios, autoridades y agentes involucrados en el sector ha sido la armonía entre los residentes de las ciudades y los turistas alojados en ellas.

El turismo sostenible es una forma de turismo que tiene en cuenta los impactos económicos, sociales y ambientales a largo plazo del turismo, y busca maximizar los beneficios para las comunidades locales y minimizar los impactos negativos. Para promover el turismo sostenible se pueden tomar varias medidas, siempre que se beneficie tanto a comunidades locales como a turistas.

Las viviendas turísticas pueden generar impactos tanto positivos como negativos en las comunidades locales. Esta nueva modalidad alojativa posiciona en la ciudad a un turista flotante, que puede estar ubicado en cualquier punto de la ciudad, ya sea en una vivienda incluida en un edificio de vecinos como un edificio completo de apartamentos.

Uno de los objetivos de este informe es plantear recomendaciones de actuación para, por un lado, mejorar la experiencia de los viajeros y, por otro, cuidar a los vecinos y asegurarles una buena convivencia con los turistas.

Para ello, se plantea la posibilidad de implementar en las viviendas turísticas unas mejoras sencillas pero efectivas para minimizar las molestias, principalmente la de los ruidos. De esta manera los propietarios o gestores de las mismas podrán descansar tranquilos sabiendo que sus huéspedes tienen una buena experiencia y no generarán quejas a sus vecinos.

Para ello, el uso de tecnologías de monitorización y gestión del ruido en tiempo real puede ser una herramienta muy valiosa para apoyar el turismo sostenible y mejorar la convivencia en áreas turísticas densamente pobladas. Estos sistemas no solo ayudan a mantener el nivel de ruido dentro de los límites establecidos, sino que también proporcionan una manera eficiente de gestionar incidentes, mejorando así la experiencia tanto de los turistas como de los residentes locales.

La capacidad de estos sistemas para generar alertas en tiempo real y tomar acciones inmediatas, como llamar automáticamente a los turistas o enviar a un recepcionista para manejar la situación, puede disuadir de comportamientos ruidosos y asegurar que todos puedan disfrutar de un ambiente tranquilo. Además, disponer de registros sonoros permite a las autoridades locales identificar y gestionar propiedades que frecuentemente causen molestias, lo que puede llevar a una regulación más efectiva y enfocada.

En resumen, integrar esta tecnología en la gestión de propiedades turísticas puede jugar un papel crucial en la creación de un entorno más agradable y sostenible para todos, alineando los intereses de los gestores de propiedades, las autoridades locales, los vecinos y los visitantes.

3.2.3. Posible expansión en el monocultivo de viviendas turísticas en detrimento de un mix de actividades socioeconómicas

Un repaso por la bibliografía nacional e internacional demuestra lo abundante de la documentación oficial en favor del mix de usos urbanos y, específicamente, del comercio de proximidad, por sus numerosas ventajas para la cohesión social, la movilidad sostenible o la seguridad pasiva.

Por ejemplo, la Agenda Urbana 2030, contempla entre sus líneas de actuación: promover y favorecer la actividad económica y comercial en estos entornos urbanos como medida de revitalización de los barrios y de generación de empleo local.

Así mismo, en la propia Comunidad Valenciana, el recientemente aprobado Pla D'Acció Territorial Sectorial del Comerç de la Comunitat Valenciana – PATSECOVA- (Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo, 2023), señala como objetivos principales “impulsar la creación de nuevo empleo de calidad en el comercio, propiciar la diversidad comercial, el servicio y la proximidad del comercio a los consumidores, así como fomentar el desarrollo comercial inteligente, sostenible y coherente con el resto de los instrumentos y planes urbanísticos y territoriales”. También recoge que, “al menos, un 50% de la edificabilidad se debe desarrollar en la planta baja de los edificios residenciales, garantizando la creación de comercio de proximidad en las nuevas tramas urbanas”.

En cualquier caso, y más allá de una cuestión normativa, se considera apropiado plantear la prohibición de las viviendas de uso turístico en plantas bajas tanto en el entorno del casco histórico como de la ciudad compacta en general para, conjuntamente con la aplicación de otras políticas de promoción del comercio de proximidad, fomentar su actividad, mientras que, tanto en la zona de Les Marines como Les Rotes, más sometido a la estacionalidad turística, esa regulación podría ser más laxa en aras a un mayor uso de las viviendas de uso turístico durante todo el año.

3.3 Propuestas regulatorias municipales para afrontar la problemática detectada en Denia.

En este apartado se expondrán las medidas regulatorias propuestas para atenuar y revertir las problemáticas detectadas en el municipio de Denia en las materias del acceso a la vivienda, convivencia entre vecinos y turistas y protección del espacio urbano comercial.

En materia de acceso a la vivienda:

Entendiendo que la capacidad de atenuar o revertir las tendencias macroeconómicas y coyunturales escapa a las capacidades de la administración municipal, su ámbito de actuación tampoco es nulo o escaso ya que dispone de la capacidad de regular numerosos aspectos del espacio urbano y del suelo en su ámbito de actuación.

Así, una de las piezas claves de la reversión de la problemática en vivienda pasa por aumentar la oferta de viviendas principales en el municipio de Denia. Para ello, se proponen las siguientes medidas para su aplicación:

En el corto plazo, se propone la toma de medidas destinadas a integrar en el mercado el importante número de viviendas vacías que posee el municipio, que, según el Censo de Viviendas del INE, ascenderían a unas 5.500 viviendas vacías en Denia, o el 12,3% del parque total de viviendas. Para ello se plantean dos principales medidas:

- Implementar ayudas a la rehabilitación de viviendas vacías siempre y cuando se destinen al alquiler de larga duración.
- Monitorizar el número de viviendas anualmente en base al consumo de agua en el centro urbano para evitar la transferencia de viviendas principales a Viviendas de Uso Turístico en el caso de que las viviendas vacías disminuyan significativamente.

Continuando con el corto plazo, con el objetivo de mantener la identidad y valores culturales de Denia, se propone la limitación de VUT en el centro urbano, utilizando como indicador el número de plazas VUT por cada 100 habitantes.

En este sentido, tras la realización de diversos talleres en el municipio, se propone un límite que se sitúe entre 30 y 50 plazas VUT por cada 100 habitantes en cada sección censal del centro urbano, lo que a efectos prácticos implicaría, según lo indicado en la Figura 3 – que refleja la oferta actual en el centro urbano medida en plazas por 100 habitantes –, limitar licencias VUT en las Secciones 1 y 2 del Distrito 2 (actualmente 50 y 32 plazas por 100 habitantes respectivamente), y en la Sección 1 del Distrito 4 (45 plazas por 100 habitantes). Además, se propone realizar un seguimiento periódico de la evolución de este indicador en cada sección censal para: 1) no aprobar más licencias en aquellas secciones donde se llegue al límite establecido, y 2) volver a aprobar licencias en aquellas secciones donde, una vez suspendidas temporalmente, el indicador haya descendido por debajo del límite fijado.

Es de destacar que se ha tomado como referencia el Decreto Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda de Cataluña para regular las viviendas turísticas en 262 municipios catalanes. Se trata de municipios que muestran problemas de acceso a la vivienda y/o cuentan con más de cinco viviendas turísticas por cada 100 habitantes. En este Decreto Ley se recoge el máximo de oferta de 40 viviendas turísticas por cada 100 habitantes, por lo que, para el caso de Denia, se propone un límite que se sitúe entre 30 y 50 plazas VUT por cada 100 habitantes en el casco urbano tras consensuarlo con el sector y analizada la realidad del territorio.

En el medio-largo plazo, se propone el aumento del parque de viviendas mediante la construcción de viviendas sociales destinadas tanto a la compra como al alquiler de vivienda social preferentemente en el casco urbano de Denia. Para ajustar esta propuesta a las necesidades reales de la población se propone, como paso previo, se plantea la elaboración de un estudio de demanda para estimar las necesidades de vivienda en Denia y su localización espacial.

Todo ello a fin de favorecer el acceso a la vivienda aquellos sectores de población más vulnerables y que actualmente tienen mayores problemas para hacerlo.

En materia de convivencia entre vecinos y turistas:

Con el objetivo de mejorar la experiencia de los viajeros en el destino de Denia, a la vez que cuidar a los vecinos y asegurarles una buena convivencia con los turistas, se propone tomar las medidas necesarias para minimizar las molestias generadas por los visitantes, principalmente la de los ruidos, mediante su monitorización en tiempo real.

Las tecnologías de monitorización y gestión del ruido en tiempo real puede ser una herramienta muy valiosa para apoyar el turismo sostenible y mejorar la convivencia en áreas turísticas densamente pobladas como el casco urbano de Denia. Estos sistemas ayudan a mantener el nivel de ruido dentro de los límites establecidos y a gestionar los incidentes que se ocasionen con el fin de mejorar la experiencia tanto de los turistas como de los residentes locales.

La capacidad de estos sistemas para generar alertas en tiempo real y tomar acciones inmediatas - como la interlocución con los turistas, gestores turísticos, recepcionistas y autoridades locales - pueden disuadir comportamientos ruidosos y asegurar que todos puedan disfrutar de un ambiente tranquilo, a la vez que identificar y gestionar propiedades que frecuentemente causen molestias, lo que puede llevar a una regulación más efectiva y enfocada.

En materia de protección del espacio urbano comercial:

Se recomienda que el Ayuntamiento proteja la promoción de la actividad económica y comercial de los entornos urbanos para generar empleo estable en el sector terciario y favorecer la rehabilitación de los barrios de Denia.

Para ello, se propone la prohibición de las viviendas de uso turístico en plantas bajas en el entorno del casco histórico para, conjuntamente con la aplicación de otras políticas de promoción del comercio de proximidad, fomentar su actividad. En otras zonas de la ciudad como Les Marines o Les Rotes, más sometidas a la estacionalidad turística, esa regulación podría ser más laxa en aras a un mayor uso de las viviendas de uso turístico durante todo el año.

Síntesis y conclusiones

En este estudio se ha analizado el mercado de las viviendas de uso turístico (VUT) ofertadas a través de las plataformas on-line en el municipio de Denia.

La llegada de la llamada “economía de plataformas” en el sector turístico ha supuesto una deslocalización de la oferta de alojamiento que se concentraba en su mayor parte en los centros urbanos, lo que ha propiciado la reorganización del espacio público y cambios significativos en la movilidad urbana y metropolitana.

Este nuevo escenario plantea una serie de desafíos vinculados al propio sector turístico como al entorno urbano que le sirve de soporte físico, social, económico y cultural. Las viviendas de uso turístico han adquirido un gran protagonismo en los últimos años a nivel mundial, impactando significativamente sobre el mercado inmobiliario y turístico. Pero también está surgiendo externalidades negativas, ya que en algunas zonas tensionadas del país está habiendo un deterioro de los niveles de convivencia y de los elementos de identidad de la vida de barrio por la disminución de la población residente habitual y el comercio de proximidad, así como la expulsión de inquilinos en régimen de alquiler a largo plazo desde zonas céntricas a otras periféricas.

Todo ello pone en relieve la necesidad de establecer ciertas directrices que garanticen la sostenibilidad turística en las ciudades donde su presencia es notoria, lo que ayudará a disponer un diagnóstico integral y certero de la realidad.

A escala municipal, en 2023, Denia recibió 950.000 turistas que pernoctan, de los cuales, 605.000 fueron turistas nacionales (64%) y 345.000 extranjeros (36%). A destacar que cerca de 300.000 turistas se hospedaron en viviendas de uso turístico, lo que representa el 31,5% del total, la modalidad alojativa con más turistas de la ciudad.

El gasto turístico total ascendió a 470 M€, de los cuales, 237,6 M€ proceden de las viviendas turísticas. Es de reseñar que este gasto supone el 50% del gasto total, mientras que, en número de pernoctaciones, la VUT alcanzaron solo el 30%, lo que revela el elevado gasto turístico por pernoctación de los hospedados en Denia en términos relativos.

Gran parte de estos gastos revierten en la ciudad, bien a través de los ingresos que reciben los restauradores de la zona, las tiendas de los barrios y demás servicios ofrecidos a los turistas en la ciudad, bien a través de los ingresos directos que reciben los propietarios de los diferentes alojamientos.

Por ello, es necesario articular una solución que combine las necesidades de la ciudad y sus habitantes, así como los ingresos tanto directos como indirectos que recibe la urbe gracias a esta modalidad alojativa.

El análisis realizado ha puesto de manifiesto que las viviendas de uso turístico, unas 5.000 en 2023, mayoritariamente proceden de una transferencia de viviendas vacías a viviendas secundarias y mucho menos de principales -donde se incluyen los alquileres de larga duración- dado que su número ha aumentado ligeramente.

En este aspecto, los resultados de diferentes estudios realizados en las principales capitales españolas y ciudades costeras medias con problemática de acceso vivienda similar al caso de Denia, indican que la oferta de viviendas de uso turístico no sería la principal variable responsable del aumento del precio de los alquileres de larga duración.

Así, ese aumento en los precios de los alquileres en Denia se atribuye fundamentalmente a variables relacionadas con elevado dinamismo del mercado inmobiliario, como el crecimiento en las transacciones inmobiliarias sobre todo de extranjeros de alto poder adquisitivo, la falta de suelo y vivienda social o las restricciones hipotecarias derivadas de la crisis de 2007.

Con ello, y siendo conscientes de que un veto generalizado a las VUT difícilmente solucionará los graves problemas de acceso a la vivienda que padece el municipio de Denia, se proponen las siguientes medidas:

En el corto plazo, se trataría de integrar en el mercado el importante número de viviendas vacías que todavía posee el municipio. Para ello, se trataría de:

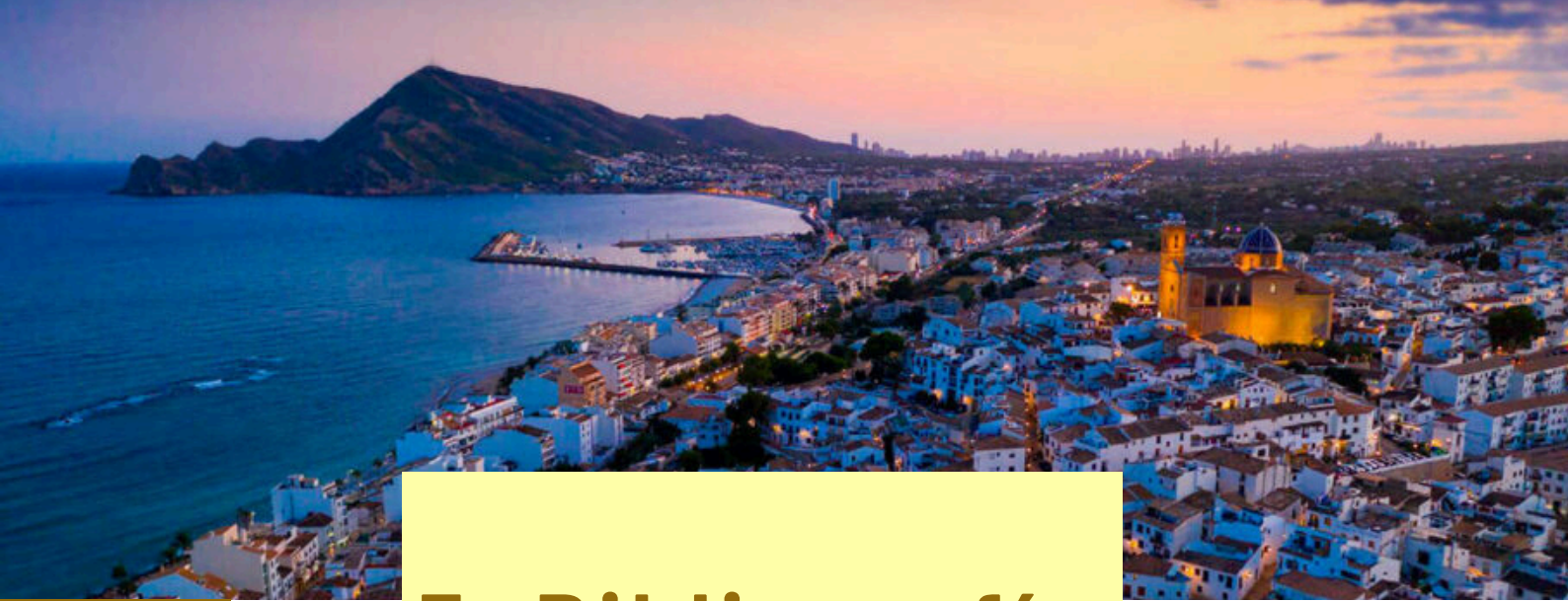
- Implementar ayudas a la rehabilitación de viviendas vacías siempre y cuando se destinen al alquiler de larga duración.
- Monitorizar el número de viviendas en el centro urbano anualmente en base al consumo de agua para evitar la transferencia de viviendas principales a viviendas de uso turístico en el caso de que las viviendas vacías disminuyan significativamente.

Continuando con el corto plazo y con el objetivo de mantener la identidad y valores culturales de Denia, se propone la limitación de VUT en el centro urbano, utilizando como indicador el número de plazas VUT por cada 100 habitantes, para lo que se propone un límite que se sitúe entre 30 y 50 plazas VUT por cada 100 habitantes en cada sección censal del centro urbano.

Por supuesto y con carácter inmediato, se deberían perseguir a las viviendas ilegales, entre otros muchos motivos, porque escapa al destino la calidad ofertada a los turistas, por lo que puede afectar a su imagen.

En el medio-largo plazo, se propone el aumento del parque de viviendas mediante la construcción de viviendas sociales destinadas tanto a la compra como al alquiler de vivienda social preferentemente en el casco urbano de Denia. Para ajustar esta propuesta a las necesidades reales de la población se plantea, como paso previo, la elaboración de un estudio de demanda para estimar adecuadamente las necesidades de vivienda en Denia y su localización espacial.

Finalmente, también cabe señalar que, al igual que numerosas viviendas vacías han pasado a ser viviendas de uso turístico, sería deseable que una parte de ellas lo hiciera hacia el alquiler de largo plazo (superior a un año). En este marco, se deberían adoptar medidas que fomenten este tipo de alquiler. Por supuesto, perseguir las viviendas ilegales podría favorecerlo porque su rentabilidad -ilegal- descendería y podrían optar por el arrendamiento de largo plazo como opción pero, sobre todo, de acuerdo con los talleres realizados, la principal razón por la cual los propietarios no optan por el alquiler de largo plazo se encuentra en su percepción de inseguridad jurídica de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), es decir, si los propietarios se sintiesen más protegidos por la LAU, es muy probable que se movilizara vivienda vacía y de otro tipo hacia el alquiler de largo plazo, pero esta medida escapa a las competencias del Ayuntamiento de Denia.



5. Bibliografía

AirDNA. Enlace web: <https://www.AirDNA.co/>

Banco de España, 2024. Informe anual 2023. Capítulo 4: El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad. Ángel Gavilán, Director General de Economía y Estadística.

Cátedra Model Económic Sostenible València y Entorn (Mesval), 2022. El impacto de los apartamentos turísticos en el precio de los alquileres en València: Estudio comparado con Madrid y Barcelona.

Decreto Ley 6/2024, de 24 de abril de la Generalitat de Cataluña, de medidas urgentes en materia de vivienda

Fevitur- Kreab, 2023: Situación regulatoria comparada: Normas urbanísticas para viviendas de uso turístico.

Idealista, 2024. Evolución del precio de la vivienda en venta en España. Enlace web: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>

InAtlas, 2024. Enlace web: <https://www.inatlas.com/es/>

Instituto Nacional de Estadística (INE), 2024. Hipotecas constituidas sobre el total de fincas por naturaleza de la finca. Resultados nacionales y por provincias. Enlace web: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=3200&L=0>

Instituto Nacional de Estadística (INE), 2021. Censos de Población y Viviendas 2021. Enlace web: <https://www.ine.es/Censo2021/Inicio.do>

Instituto Nacional de Estadística (INE), 2011. Censos de Población y Viviendas 2011. Enlace web: <https://www.ine.es/censos2011/tablas/Inicio.do>

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2024. Transacciones Inmobiliarias (compraventa). Observatorios y Estadísticas. Enlace web: <https://www.transportes.gob.es/el-ministerio/informacion-estadistica/vivienda-y-actuaciones-urbanas/estadisticas/transacciones-inmobiliarias-compraventa>

Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), 2024. Affordable housing database.

Rodríguez-López, 2024. El mercado de vivienda en 2023: se advierten los efectos de los tipos de interés. Ciudad y Territorio, vol. LVI, N° 219, pp. 307-320.

Rodríguez-Pérez de Arenaza, D., Hierro, L.A., & Patiño, D., 2019. Airbnb, sun-and-beach tourism and residential rental prices. The case of the coast of Andalusia (Spain). Current Issues in Tourism. Vol. 25, 2022.

Taltavull, P., 2019. La economía alicantina tras la gran recesión. Construcción y Vivienda. Diario Información, 21 de marzo de 2019, pp. 36-41.

Vera, P., Conde, G., y Candría, I, 2023. Situación Regulatoria Comparada. Normativa Urbanística para Viviendas de Uso Turístico.^o

Equipo de trabajo



**Armando Ortuño
Padilla**

Director del trabajo, Profesor del Instituto de Investigaciones Turísticas de la Universidad de Alicante.



**Jairo Casares
Blanco**

Especialista en el tratamiento de “Big Data” y análisis espacial mediante programas SIG (Sistemas de Información Geográfica).



**Patricia
Valenzuela Martín**

Doctoranda en la Universidad de Alicante y especialista en viviendas de uso turístico.