



Se acerca el verano en Europa:

España endurece la mano contra los arriendos turísticos, con cierres masivos y restricciones

El Ejecutivo ordenó a Airbnb eliminar 65.000 ofertas de vivienda turística de su plataforma, al considerarlas ilegales.

JOSÉ TOMÁS TENORIO LABRA
 Corresponsal en España

Asolo semanas de que inicie nuevamente la temporada alta en España y que sus grandes ciudades y playas se vean repletadas por un número de turistas que crece año a año, las autoridades parecen decididas a imponer mano dura sobre el problema de los arriendos turísticos que generan tensiones cada vez más evidentes en todo el país, con cierres masivos ordenados por el gobierno, nuevas limitaciones impuestas por administraciones locales y una batería de propuestas para cargar la mano a los grandes propietarios de estas viviendas.

Envuelto en los últimos meses en un enfrentamiento con la plataforma de arriendos de viviendas turísticas Airbnb, el gobierno de Pedro Sánchez dio un golpe a la mesa esta semana al ordenar a la empresa la eliminación de más de 65.000 arriendos ofertados en su sitio web, y a los que el Ejecutivo tildó como "ilegales" por presuntamente no seguir las normativas exigidas para este tipo de viviendas, principalmente el contar con una licencia de inmueble turístico.

El anuncio del gobierno, que alcanzaría a casi un quinto de las más 350.000 viviendas turísticas que según el Instituto Nacional de Estadística hay en España, llegó luego de que esta semana un juzgado de Madrid emitiera por primera vez una resolución que avalaba la eliminación de 5.800 anuncios de estos inmuebles en la capital ofertados por Airbnb, por las mismas razones del Ejecutivo.

La proliferación de arriendos tu-



MANIFESTANTES participan en una protesta en contra del turismo masivo y el aumento de los precios de la vivienda en Málaga. "Fuera Airbnb de nuestros barrios", dice una de las pancartas.

rísticos causó molestia en la ciudadanía, que culpa a este tipo de inmuebles de problemas como el aumento del precio de la vivienda y de la transformación de barrios históricos en zonas destinadas al turismo. El problema ganó notoriedad en 2024, con una serie de protestas en zonas como Barcelona, Madrid, Sevilla, y las Baleares, manifestaciones que se prevé que se repitan a medida que se acerca la temporada alta de vacaciones.

El peso del turismo en la economía

"Es un fenómeno muy complejo porque el turismo sigue siendo

una pieza muy importante para la economía española y de seguro el gobierno y las comunidades autónomas quieren ser cuidadosos de no golpearlo muy fuerte, por lo que habrá que ver cómo se manejan con este asunto de la eliminación de ofertas (de pisos turísticos)", afirma José Antonio Ibarra, experto en economía del turismo de la Universidad de Valencia.

En 2024, el turismo representó un 13% del PIB de España, y alcanzó cifras récord de visitantes al país, con 93,8 millones de viajeros extranjeros recibidos, y de gasto por parte de turistas, que alcanzó los 126.000 millones de euros.

Ese mismo año, además, los

arriendos turísticos en España aumentaron en un 20% en la temporada de verano en comparación con 2023, cifra que representó un 18% de las noches reservadas en viviendas turísticas en toda la Unión Europea, según datos de Eurostat.

No más licencias y nuevas inspecciones

La ofensiva contra plataformas como Airbnb se extiende también a los gobiernos locales, y esta semana el ayuntamiento de Madrid aprobó de manera provisional un plan que prohíbe la concesión de nuevas licencias para arriendos turísticos en edificios residenciales

ubicados en el centro histórico de la capital, lo que los obligará a desplazarse hacia otras zonas o a concentrarse en bloques que se dedican exclusivamente al turismo.

A su vez, aquellos arriendos turísticos fuera del centro histórico y ubicados en edificios residenciales deberán contar con áreas de acceso diferenciadas, para evitar el contacto con los vecinos.

En Barcelona —donde el ayuntamiento prometió eliminar 10.000 alquileres turísticos para 2028—, las autoridades anunciaron en marzo que ofrecerán asesoramiento a las comunidades de vecinos que deseen evitar la aparición de arriendos para turistas en sus edificios, con la redacción de nuevos reglamentos internos que prohíban su instalación.

Otras ciudades como Sevilla, Málaga, Valencia y Palma de Mallorca llevan meses anunciando preparativos para inspecciones en miles de arriendos turísticos y localizar a aquellos que no cumplan con la normativa. A nivel regional, el gobierno de Andalucía anunció a fines de abril que aceleró sus esfuerzos para dar con viviendas turísticas no registradas legalmente y ya clausuraron más de 2.400 inmuebles este año.

Aumento de impuestos a la vista

Sumado a todas estas iniciativas, el gobernante Partido Socialista presentó ante el Congreso el jueves una serie de propuestas de ley destinadas a limitar el aumento de los arriendos turísticos.

La iniciativa tiene como principal elemento la aplicación de un 21% de IVA a los arriendos cuya

duración no supere los 30 días, al considerar que se trata de una actividad económica. Este gravamen, además, será impuesto directamente a las plataformas digitales que anuncian estos arriendos, para evitar que los propietarios puedan deducirlo.

La única excepción será a los arriendos turísticos que se encuentren en zonas de 10.000 habitantes o menos, donde el tema de las viviendas turísticas no suele ser un problema.

El proyecto, a su vez, contempla un aumento progresivo del impuesto a aquellas viviendas que no sean de uso habitual, y que en ocasiones pueden ser reutilizadas como vivienda turística, para pasar de un 1,1% de gravamen a un 3%, entre otras medidas, como una mayor fiscalización de las viviendas turísticas mediante un registro obligatorio.

Airbnb ya anunció que recurrirá tanto a las eliminaciones de ofertas de arriendos de su plataforma, como a cualquier restricción que implementen las autoridades sobre este sector y que la compañía considere que no se adecuan a la legislación europea.

Según Juan Franch, experto en derecho y turismo de la Universidad de las Islas Baleares, algunas de las nuevas exigencias de las autoridades y las restricciones propuestas "pueden terminar yendo en contra del libre mercado y la normativa europea de lo que es una plataforma, como Airbnb". "El exceso de regulación (...) puede terminar por desnaturalizar una actividad económica y lo que se puede exigir o no a una plataforma, si es que no se justifica de manera adecuada", explica.