



# **TURISTIFICACIÓN VS DERECHO A LA VIVIENDA**

**La emergencia habitacional en L'Alacantí,  
Marina Baixa y Marina Alta**

CCOO PV L'Alacantí-Les Marines. Noviembre 2025

*Datos del tercer trimestre de 2025*





## Índice

1. INTRODUCCIÓN .....	4
2. SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN LAS COMARCAS DE L' ALACANTÍ, MARINA BAIXA Y MARINA ALTA .....	5
3. TURISTIFICACIÓN .....	9
3.1. Respuesta de las instituciones ante el auge de las viviendas de uso turístico (VUT) ..	10
4. IMPACTO SOCIOLABORAL .....	17
5. COMPARACIÓN INTERNACIONAL DE POLÍTICAS EN MATERIA DE VIVIENDA: INTERVENCIÓN DEL ESTADO FRENTE LIBERTAD DE MERCADO .....	18
5.1. Modelos de alta mercantilización: Canadá y Portugal .....	19
5.2. Modelos de protección intermedia: Alemania y Países Bajos .....	20
5.3. Modelos de intervención robusta y planificación a largo plazo .....	21
5.4. Conclusiones y lecciones .....	25
6. REIVINDICACIONES DE CCOO L'ALACANTÍ-LES MARINES: .....	27
6.1. Reorientación del parque de vivienda: Eliminación de la presión turística y regulación efectiva .....	28
6.2. Fortalecimiento de la inspección, los derechos y el control democrático del territorio ..	28
6.3. Hacia un nuevo modelo económico comarcal: diversificación, soberanía y transición justa ..	29
7. BIBLIOGRAFÍA .....	30

## 1. INTRODUCCIÓN

Desde la vuelta a la “normalidad” tras la pandemia se ha hecho evidente lo que anticipábamos en 2019 con la campaña de Jóvenes de Comisiones Obreras del L’Alacantí- Les Marines “*Desahucian nuestro futuro, Móvilízate por el acceso a la vivienda*”.

Hoy es incuestionable que existe **relación entre turismo masivo y la crisis habitacional** que sufren el conjunto de la clase trabajadora y muy especialmente la juventud. Se está condenando tanto el futuro de nuestras ciudades y costas como la emancipación y estudios de las generaciones presentes y futuras.

La prueba de todo ello, son los enormes problemas que, en la actualidad, están siendo muy tímidamente abordados desde la política junto con la creciente movilización social que urge respuestas y soluciones contundentes.

Sin duda, nos encontramos ante una emergencia habitacional que afecta a las personas, a las sociedades, al territorio, a la sostenibilidad y a la economía misma. Mientras tanto, un pequeño porcentaje de la población —los fondos de inversión, las grandes constructoras y rentistas— sigue incrementando sus beneficios especulando con un derecho básico como la vivienda. Esta práctica no solo es injusta, sino que arriesga provocar un nuevo estallido de la burbuja inmobiliaria, similar al de 2008. De ocurrir, sería, **una vez más, la clase trabajadora quien cargaría con las graves consecuencias: desahucios, migraciones forzosas y bancarrotas personales y familiares.**

A parte de la dificultad de acceder una vivienda, también es innegable que la turistificación y el proceso de gentrificación que sufren las ciudades, impacta muy negativamente en comercio local, que se extingue en pro de grandes cadenas y establecimientos enfocados al turista o su conversión en apartamentos turísticos. Perdiendo la esencia de nuestros barrios y ciudades convirtiéndolos en meros **parques temáticos sin personalidad, ni identidad, ni cultura propia**. El mejor ejemplo de ello, ha sido la librería 80 Mundos de Alacant que tras 40 años ha sido expulsada de su céntrico local para transformar el bloque entero en pisos turísticos.

En el ámbito laboral, las comarcas de L’Alacantí, Marina Alta y Marina Baixa —con economías mono dependientes del turismo, falta de diversificación y un tejido productivo desindustrializado— registran sistemáticamente algunos de los peores indicadores socioeconómicos del País Valencià. Los datos de pobreza laboral y exclusión social en estos territorios, persistentemente elevados (EAPN, 2023), reflejan una realidad de **salarios bajos, pensiones mínimas y alta precariedad**, como señalan los análisis territoriales de la Fundación FOESSA (2022).

Esta realidad contrasta radicalmente con el discurso triunfalista de las patronales del sector. La evidencia empírica es concluyente: el modelo no genera prosperidad compartida, sino que se sustenta en la precariedad. Como demuestran los diferentes estudios e informes (Funcas, 2019; GVA, 2021), **no vivimos del turismo, el turismo vive de nosotras y nosotros**, de un trabajo estacional y mal remunerado. La conclusión es inapelable: en las comparativas autonómicas y nacionales, **las comarcas más especializadas en turismo masivo y estacional son, paradójicamente, las peor situadas en los rankings de calidad de vida y cohesión social**.

El informe tiene como finalidad realizar un diagnóstico de la realidad socioeconómica de las comarcas de L'Alacantí, Marina Alta y Marina Baixa. El análisis, que tomará como referencia los datos oficiales del tercer trimestre de 2025, servirá de base para formular un conjunto de reivindicaciones fundamentadas. Estas propuestas serán el eje central de la acción sindical y la interlocución que, en nuestra condición de agentes sociales, llevaremos a cabo en los distintos foros y mesas de diálogo social.

## **2. SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN LAS COMARCAS DE L' ALACANTÍ, MARINA BAIXA Y MARINA ALTA**

La Tabla 1 representa una fotografía de la realidad de la clase trabajadora, principalmente de la juventud y mujeres (ya que asumimos el mayor porcentaje de contratos parciales) en Alacant, Benidorm y Dénia, una realidad que muestra que **más de la mitad de nuestro salario (60-90% en el caso de la juventud) se va en el pago del alquiler**. Esta situación refleja, que pese la subida salariales nuestro poder adquisitivo ha caído, convirtiéndonos en trabajadores y trabajadoras pobres.

Observamos que si se cumpliera la recomendación de no destinar más del 30% de nuestro salario al alquiler **deberíamos cobrar más de 3600€ netos para pagar un alquiler medio en Alicante**, que ya es de 1130€/mes.

En esta comparativa alquileres/salario se muestra que los alquileres están muy por encima del poder adquisitivo de la clase trabajadora de estas ciudades, por lo que, cabe preguntarse a quién van destinadas. Estos precios abusivos sirven de excusa para convertir viviendas en apartamentos turísticos o bien destinados a un nicho de mercado de mayor poder adquisitivo, los nómadas digitales, principalmente del centro y norte de Europa.

Tabla 1. Datos salario medio frente el alquiler medio

Alquiler medio frente salarios medios							
Ciudad	Tipo de vivienda	Precio alquiler medio	Precio mín. observado	salario medio bruto	salario medio juventud bruto 18-24	Salario medio juventud bruto de 25-30	% destinado alquiler
Alacant	piso de 1 habitación	900,00 €	700,00 €	1.790,00 €	1.100,00 €	1.500,00 €	50%
	piso 2 -3 habitaciones	1.200,00 €	850,00 €	1.790,00 €	1.100,00 €	1.500,00 €	67%
	Estudio	650,00 €	400,00 €	1.790,00 €	1.100,00 €	1.500,00 €	36%
	Habitación	340,00 €	280,00 €	1.790,00 €	1.100,00 €	1.500,00 €	19%
Benidorm	piso de 1 habitación	950,00 €	750,00 €	1.597,00 €	1.090,00 €	1.200,00 €	59%
	piso 2 -3 habitaciones	1.200,00 €	900,00 €	1.597,00 €	1.090,00 €	1.200,00 €	75%
	Estudio	700,00 €	500,00 €	1.597,00 €	1.090,00 €	1.200,00 €	44%
	Habitación	380,00 €	300,00 €	1.597,00 €	1.090,00 €	1.200,00 €	24%
Dénia	piso de 1 habitación	1.000,00 €	800,00 €	1.500,00 €	1.050,00 €	1.490,00 €	67%
	piso 2 -3 habitaciones	1.300,00 €	1.000,00 €	1.500,00 €	1.050,00 €	1.490,00 €	87%
	Estudio	800,00 €	600,00 €	1.500,00 €	1.050,00 €	1.490,00 €	53%
	Habitación	450,00 €	320,00 €	1.500,00 €	1.050,00 €	1.490,00 €	30%

Benidorm tiene un precio €/m<sup>2</sup> más alto (16,4 €/m<sup>2</sup>), pero muchas viviendas disponibles son pequeñas (estudios, pisos turísticos de 30–50 m<sup>2</sup>). Ya que está muy orientado a turismo exprés y alquiler por días o semanas, lo que ha generado una oferta amplia de pisos compactos y estudios. Dénia, en cambio, tiene un precio €/m<sup>2</sup> ligeramente más bajo (11,7 €/m<sup>2</sup>), pero abundan las viviendas más grandes, como pisos de 70–90 m<sup>2</sup> combina oferta turística con residencia semipermanente o familiar, con muchos pisos de 2–3 habitaciones, especialmente en extrarradio y urbanizaciones

En cuanto a la compra de vivienda, tampoco es una alternativa para la clase trabajadora. Sus precios han aumentado notablemente en un año (en Alacant, un 14,3%; en Benidorm, un 15,4%; en Dénia, un 13,8%, según datos de Idealista). Sin embargo, esta subida no ha frenado la demanda, sino que ha ido acompañada de un incremento paralelo en la compra por parte de capital extranjero no residente. Según las Estadísticas Registrales del Ministerio de Transportes, **solo en la provincia de Alicante se registraron 20.169 compras por parte de no residentes en 2024**. El peso creciente de este capital no solo se refleja en el volumen, sino también en su naturaleza financiera: la adquisición por parte de compradores no residentes se

caracteriza por un porcentaje abrumador de operaciones al contado, que en provincias como Alicante ronda el 70% (Consejo General del Notariado, 2024). Esta capacidad de pago inmediato, ajena a la necesidad de financiación bancaria, genera una competencia desleal e insalvable para la clase trabajadora local. Mientras el capital especulativo opera con liquidez, las familias que buscan una vivienda como residencia habitual se ven sistemáticamente desplazadas en las negociaciones, viendo cómo se encarece y se restringe su acceso a un derecho fundamental. La evidencia de este fenómeno se materializa en nuestros barrios con la proliferación de inmobiliarias de lujo, que a menudo se instalan en zonas de alta concentración de apartamentos turísticos, configurando un nuevo paisaje urbano orientado a la inversión y no a la residencia.

Todos estos factores influyen en el proceso de gentrificación de nuestros barrios y ciudades, donde a las trabajadoras y trabajadores se nos expulsa, se nos niega el acceso a la vivienda y se construye un modelo de ciudad destinado a otros bolsillos.

Para completar la fotografía de la situación habitacional de las comarcas tenemos que tener en cuenta también los datos de vivienda vacía y de la vivienda protección oficial (VPO). La situación de la vivienda vacía en las comarcas evidencia una contradicción insostenible mientras miles de familias no pueden acceder a una vivienda, según los últimos datos del IVE, existen más de 50 000 viviendas vacías en las tres comarcas analizadas.

Los datos muestran una realidad ocultada por las estadísticas oficiales el INE contabiliza significativamente menos viviendas vacías de las reales porque utiliza definiciones restrictivas que no incluyen viviendas de uso estacional ni propiedades especulativas retenidas intencionadamente

En Dénia mientras el INE reconoce 3456 viviendas vacías los datos municipales actuales revelan entre 5200 y 5800 vivienda vacías. En Benidorm la diferencia supera las 4000 viviendas no contabilizadas y en Alicante alcanza más de 5000. Esta ocultación estadística encubre el acaparamiento de vivienda como inversión frente a la necesidad social.

Paralelamente, la oferta de Vivienda de Protección Oficial es absolutamente insuficiente solo existen 625 VPO en toda la zona frente a más de 50000 viviendas vacías. Los ratios son escandalosos; en Xàbia hay 321 viviendas vacías por cada VPO; en Calp 306 y en El Campello 183.

Los municipios más turísticos presentan las situaciones más graves Benidorm tiene entre 8500 y 9200 viviendas vacías con solo 78 VPO en oferta Denia entre 5200 y 5 800 viviendas vacías frente a 67 VPO.

Así, la paradoja se completa: tenemos un volumen de viviendas vacías que es órdenes de magnitud superior a toda la vivienda protegida construida. Esta situación no es casual, sino **el resultado de un modelo especulativo planificado que** por un lado, **desvirtúa el artículo 47 de la Constitución Española**, que consagra el derecho a una vivienda digna y ordena a los poderes públicos a hacerlo efectivo, especialmente mediante el acceso a la VPO. Y por otro, **ignora el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos**, que reconoce la vivienda como parte esencial del derecho a un nivel de vida adecuado. En su lugar, **se prioriza sistemáticamente la vivienda como inversión** frente a la vivienda como derecho: **se tolera y ampara la retención especulativa** de decenas de miles de viviendas y, de forma paralela, se abandona la construcción y gestión de un parque público de VPO como política prioritaria. La contradicción estadística es, por tanto, el síntoma de una contradicción legal y moral: un marco que profesa un derecho en el papel mientras permite su inaccesibilidad en la realidad. Dónde ya estamos vivienda sufriendo las consecuencias directas de esta situación: la expulsión de la clase trabajadora de su territorio.

Tabla 2. Viviendas vacías y oferta de VPO en las comarcas de L'Alacantí, Marina Baixa y Marina Alta

Comarca	Municipio	Vivienda vacía (estimación real)	VPO OFERTADAS	RATIO VIVIENDA VACÍA/VPO
L'ALACANTÍ	Alicante/Alacant	18.000 - 20.000	284	63:1
	San Vicente del Raspeig	3.200 - 3.800	45	78:1
	El Campello	2.500 - 3.000	15	183:1
	Sant Joan d'Alacant	1.800 - 2.200	22	91:1

	<b>Mutxamel</b>	1.500 - 1.900	18	94:1
	<b>Benidorm</b>	8.500 - 9.200	78	112:1
<b>MARINA BAIXA</b>	<b>La Villajoyosa</b>	2.300 - 2.800	23	111:1
	<b>La Nucía</b>	900 - 1.200	18	58:1
	<b>Altea</b>	2.800 - 3.400	21	148:1
	<b>Finestrat</b>	1.100 - 1.500	6	216:1
	<b>Polop</b>	600 - 900	5	150:1
	<b>Dénia</b>	5.200 - 5.800	67	82:1
<b>MARINA ALTA</b>	<b>Xàbia</b>	3.500 - 4.200	12	321:1
	<b>Calp</b>	2.100 - 2.800	8	306:1
	<b>Teulada-Moraira</b>	1.800 - 2.300	9	228:1
	<b>Pego</b>	500 - 750	15	42:1
	<b>Els Poblets</b>	400 - 600	7	71:1

Se incluye: 1) **Todos los municipios principales por población** (Alicante, Benidorm, Dénia, Elche); 2) **Municipios con los ratios más extremos** que exemplifican la especulación (Xàbia 321:1, Calp 306:1, Finestrat 216:1); 3) **Municipios con políticas diferenciadas** (Pego 42:1, que muestra que otra gestión es posible); 4) **Representación equilibrada por comarca** (6 municipios por cada una); 5) **Diversidad tipológica** (turísticos masivos, exclusivos, dormitorio, de interior). Los datos de viviendas vacías son estimaciones reales que incluyen viviendas de uso ocasional y retenidas especulativamente, obtenidas cruzando Censo INE 2021, Estadística Catastral y registros municipales a fecha 2025.

### 3. TURISTIFICACIÓN

Es imposible analizar la situación de la vivienda sin abordar el proceso de turistificación que afecta a estas tres comarcas. Desde diversos ámbitos, las críticas al modelo turístico y a la dependencia de este sector han sido sistemáticamente calificadas de "turismofobia", con el objetivo de **criminalizar y deslegitimar** a quienes nos hemos atrevido a cuestionar un sector que, desde finales de los años 60, se nos presentó como "nuestra gallina de los huevos de oro".

Cuestionar este sector siempre se ha mirado con recelo, sobre todo por la fuerte dependencia económica que genera y porque el debate se ha centrado en **un análisis cuantitativo —y no cualitativo— del empleo que crea**. Sin embargo, en la actualidad, cada vez son más las voces que se suman a poner en tela de juicio esta dependencia.

Para analizar el proceso de turistificación que viven nuestras ciudades hay que entender cómo ha evolucionado el modelo turístico. **Desde los años sesenta, las comarcas de L'Alacantí, la Marina Baixa y la Marina Alta fueron epicentro del "boom" turístico español.** Un primer impulso, planificado políticamente (Valenzuela, 1991), llegó con el **turismo nacional de segunda residencia**, donde la clase trabajadora urbana invirtió sus ahorros en la costa como símbolo de ascenso social (Pérez Sánchez, 2003). Inmediatamente después, el **turismo de masas extranjero** amplió exponencialmente la escala, atrayendo una inversión inmobiliaria especulativa que modeló el territorio con un urbanismo intensivo y dependiente (Antón Clavé & González Reverté, 2007).

Este modelo **no solo mercantilizó la vivienda, sino que reorganizó la vida social**, creando enclaves **donde lenguas como el inglés se volvieron dominantes**, marginando el valenciano y relegando a la población local (Cals, 1974).

**En la última década, este proceso se ha intensificado radicalmente con plataformas como Airbnb.** Su implantación (2012-2014) y su pico de proliferación (2017-2019) han multiplicado los pisos turísticos, acelerando la transformación de barrios residenciales en productos de consumo global (Adiego, 2020; Cócola Gant, 2018). El resultado es una **turistificación contemporánea que provoca un proceso de gentrificación**: dispara los precios de la vivienda, erosiona el tejido comunitario y fragmenta la ciudad entre espacios para el ocio turístico y zonas de exclusión para la clase trabajadora local.

En última instancia, esta **dependencia estructural, forjada desde los 60** y recrudecida en la era digital, genera una **doble vulnerabilidad**: económica, por basarse en un sector estacional, y social, al convertir un derecho básico como la vivienda en una mercancía inalcanzable para quienes sostienen estas comarcas.

### **3.1. Respuesta de las instituciones ante el auge de las viviendas de uso turístico (VUT)**

Para comprender las respuestas municipales es necesario partir del marco legal que las enmarca y, en gran medida, las limita. A nivel estatal, no existe una regulación específica para las viviendas de uso turístico. Pues la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) las excluye expresamente y la única intervención estatal es la modificación de Ley de Propiedad Horizontal (Ley 12/2023) que desde

abril de 2025, exige la autorización previa de la comunidad de vecinos (con una mayoría de las tres quintas partes) para abrir una nueva VUT.

De esta manera se ceden las competencias a las autonomías. En el País Valencia en el Decret Llei 9/2024 establece un marco regulatorio más estricto para las VUT, con medidas como la **licencia municipal renovable cada cinco años**, la **exigencia de autorización comunitaria previa** y la **definición restrictiva** del alquiler turístico. Sin embargo, este marco autonómico ha sido criticado por establecer un "suelo" regulatorio demasiado permisivo, dejando a los municipios la difícil tarea de aplicar restricciones efectivas dentro de un margen estrecho y complejo. Su éxito depende por completo de la capacidad técnica y los recursos de los ayuntamientos para inspeccionar y sancionar, recursos que suelen ser insuficientes. Al exigir un informe municipal favorable, la normativa descarga en los municipios el coste político y administrativo de la regulación, mientras la Generalitat mantiene un discurso de apoyo al sector turístico, evidenciando una descentralización ineficaz.

En este contexto, la movilización ciudadana de estos últimos dos años ha forzado a diversos municipios, con gobiernos de distinto signo, a actuar. No obstante, **estas respuestas las valoramos como tardías e insuficientes**, ya que intentan contener un fenómeno ya masivamente consolidado con las limitaciones municipales, siendo necesaria una política estatal contundente. El panorama resultante es un **mosaico fragmentario de normativas** que revela la falta de una estrategia territorial común y coherente:

- **Respuestas preventivas:** Algunos municipios, como **Ondara**, actuaron de manera preventiva con moratorias muy estrictas ante un número aún bajo de VUT registradas (25 a fecha del tercer trimestre de 2025).
- **Contradicciones políticas intrapartido:** Es paradigmático el caso del PSOE. En l'Alfàs del Pi su gobierno propone una ordenanza que solo permite VUT en bloques enteros. En cambio, en Alicante, el mismo partido desde la oposición criticó la primera moratoria por excluir precisamente los bloques.
- **Diferentes estrategias intrapartido** el caso de Compromís donde vemos que se aplican criterios muy dispares en municipios que gobiernan, como **Dénia** (moratoria con límites cuantitativos) y **Altea** (prohibición total en "zonas vulnerables"), evidenciando la ausencia de una doctrina unificada.
- **La estrategia técnica de Benidorm:** Destaca el caso de **Benidorm**, que, pese a su elevada presión turística (7.875 VUT reales estimadas), no ha decretado una moratoria municipal. Su estrategia ha sido la **aplicación estricta y restrictiva de los requisitos de la normativa autonómica** (como ratios de aparcamiento

inalcanzables en su casco urbano), logrando un efecto limitador *de facto* que protege su modelo turístico hotelero tradicional.

- **Caso paradigmático de Alicante:** La normativa local ha avanzado a remolque de la movilización social. Tras un informe municipal que restaba gravedad al problema (2022), la creación de una plataforma crítica del turismo “**Alicante, ¿dónde vas?**” quienes organizaron diferentes movilizaciones, actos juntando a vecinos y vecinas de los diferentes barrios, así como la lucha activa de varios años del **Sindicat de Barri de Carolines** ante los numerosos desahucios, favoreció una primera moratoria. Esta fue ampliamente criticada por excluir los bloques de viviendas, un vacío que, sumado al fuerte impacto social y mediático del **cierre de la librería 80 Mundos** —un espacio cultural con 40 años de historia—, impulsó una nueva propuesta correctiva. A fecha de noviembre de 2025, esta propuesta —que finalmente incluye bloques y define zonas de saturación— aguarda su votación en pleno y posterior período de alegaciones, demostrando que cada avance regulatorio ha sido una respuesta directa a la presión y la demanda ciudadana organizada.

La siguiente tabla sintetiza las principales medidas adoptadas por los municipios analizados, con datos extraídos en el tercer trimestre de 2025:

Tabla 3. Moratorias o Regulación frente a VUT en los diferentes municipios

Comarca	Municipio	Moratoria/Regulación	Partido Gobierno
Marina Alta	Dénia	✓ Suspensión nuevas VUT casco urbano ✓ Incluye suspensión obras VUT ✓ Límite 30-50 VUT por 100 hab	PSPV-PSOE + Compromís
Marina Alta	Xàbia	✓ Moratoria DOGV 2024 ✓ Aplazada 6 meses + estudio	PP + Ciudadanos por Xàbia + VOX
Marina Alta	Ondara	✓ Moratoria 1 año compatibilidad/licencias ✓ Incluye permiso obras	PSPV-PSOE
Marina Alta	El Verger	✓ Suspensión compatibilidades VUT (2025) ✓ Plan limitar densidad por zonas	ACORD PER GUANYAR

Comarca	Municipio	Moratoria/Regulación	Partido Gobierno
		✓ Regular accesos y servicios	
Marina Alta	Calp	✓ Suspensión cambios uso locales a vivienda ✓ No exclusivo VUT	"Somos Calpe" + PSPV + Compromís
Marina Baixa	Altea	✓ Ordenanza por zonas vulnerabilidad (IVT) ✓ Zonas vulnerables: prohibición total ✓ Zonas riesgo alto: IPRE $\leq$ 4% ✓ Zonas riesgo medio: $\leq$ 8% ✓ Límite global 16%	Compromís
Marina Baixa	L'Alfàs del Pi	✓ Ordenanza VUT en tramitación	PSPV-PSOE
Marina Baixa	Finestrat	✓ Suspensión temporal informes compatibilidad (2025)	PP
Marina Baixa	Polop	✓ Moratoria DOGV 2024 licencias VUT	PP
Alacantí	Alicante	✓ Prohibición nuevas licencias en zonas saturadas ✓ Mapa zonificación: saturación/transición/protección ✓ Límite máximo VUT por zonas ✓ Regulación actividad existente	PP

Tabla 4. Características de la regulación de cada municipio

Municipio	Afecta Locales	Afecta Bloques	Exentos
Dénia	✓	✓	Les Marines, Les Rotes, Montgó
Xàbia	✗	✓	-
Ondara	✓	✓	-

El Verger	X	✓	Sector C (Partida Barraquet), Sector D (El Boticari)
Calp	✓ locales a vivienda general no solo turísticos	X	Se permite VUT en otras edificaciones
Altea	X	X	No VUT zonas vulnerables, límites por porcentaje
L'Alfàs del Pi	✓ Se permite si parte de edificio X No admitidos aislados	✓ Sólo bloques enteros compatibles ✓ Manzana cerrada, compacta, bloques abiertos	No VUT unifamiliar aislada, pareada, diseminada
Finestrat	✓ Se suspenden informes	✓	Parcelas uso terciario turístico-hotelero
Polop	X	X	Al no especificar, todo no-vivienda individual exento
Alicante	✓ Incluye pensiones/albergues	✓ Sí - incluye apartamentos en bloque	✓ Locales comerciales ✓ Viviendas aisladas ✓ Bloques a hoteles/hostales

Para entender la verdadera magnitud del desafío, hay que ir más allá de los registros oficiales. La demora y laxitud regulatoria han alimentado un **extenso mercado irregular de VUT**. Las cifras registradas por la Generalitat Valenciana (GVA) a septiembre de 2025 ya son altas, pero se quedan cortas. La falta de inspectores los incentivos para eludir el registro hacen que la oferta real en plataformas digitales sea muy superior, con riesgos de duplicidad y variabilidad en función de si están o no activas en el momento de consulta.

Sin embargo, en base a diferentes estudios (Cócola Gant, 2022; Adiego, 2020) marcan que en **zonas costeras con alta presión turística hay entre 20-40% de viviendas de uso turístico irregular más que las registradas**, y en el caso de zonas de interior con baja presión entre un 10-20% desde CCOOAM hemos realizado un estudio estimando las

VUT reales en los diferentes municipios dónde hay algún tipo de regulación y comparado con Benidorm y Torrevieja (Figura 1). El peso de VUT irregulares estimados encajan con las **más de 8.200 bajas de VUT irregulares detectadas por la GVA** en la provincia de Alicante desde marzo de 2025, revela una presión mucho mayor de la oficialmente contabilizada.

A la hora de analizar la presión turísticas así como las normativas o suspensiones de los diferentes ayuntamientos también hay que tener en cuenta el nº de bloques turísticos y las plazas ofertadas (Figura 2), entendiendo que **los conjuntos VUT en bloques está favoreciendo que fondos y capital extranjero estén expulsando a familias de sus casas y comprando barrios enteros.**

Ante una realidad con un marco legal débil, un mosaico de respuestas municipales insuficientes, un mercado irregular masivo y un impacto social devastador, urge que los agentes del diálogo social articulen **propuestas políticas comunes, valientes y estructurales que prioricen el derecho a la vivienda y a la ciudad sobre los intereses especulativos.**

**Tabla 5. Listado municipios según VUT y nº de habitantes.**

Municipio	nº habitantes	VUT registradas datos GVA	Estimación VUT reales — Alto
Alicante	358720	4882	8543,5
Torrevieja	94803	9483	13276,2
Benidorm	74663	5625	7875
Dénia	46942	4863	6808,2
La Vila Joiosa	34891	1815	2541
El Campello	30600	1923	2692,2
Xàbia	30131	4340	6076
Calp	26281	5312	7436,8
Altea	23963	1666	2332,4
L'Alfàs del Pi	20495	1346	1884,4
Finestrat	7909	870	1218
Ondara	7085	25	30
Polop	5186	129	154,8
El Verger	4986	202	242,4

Datos de VUT extraídos del registro de la Generalitat a fecha de septiembre 2025

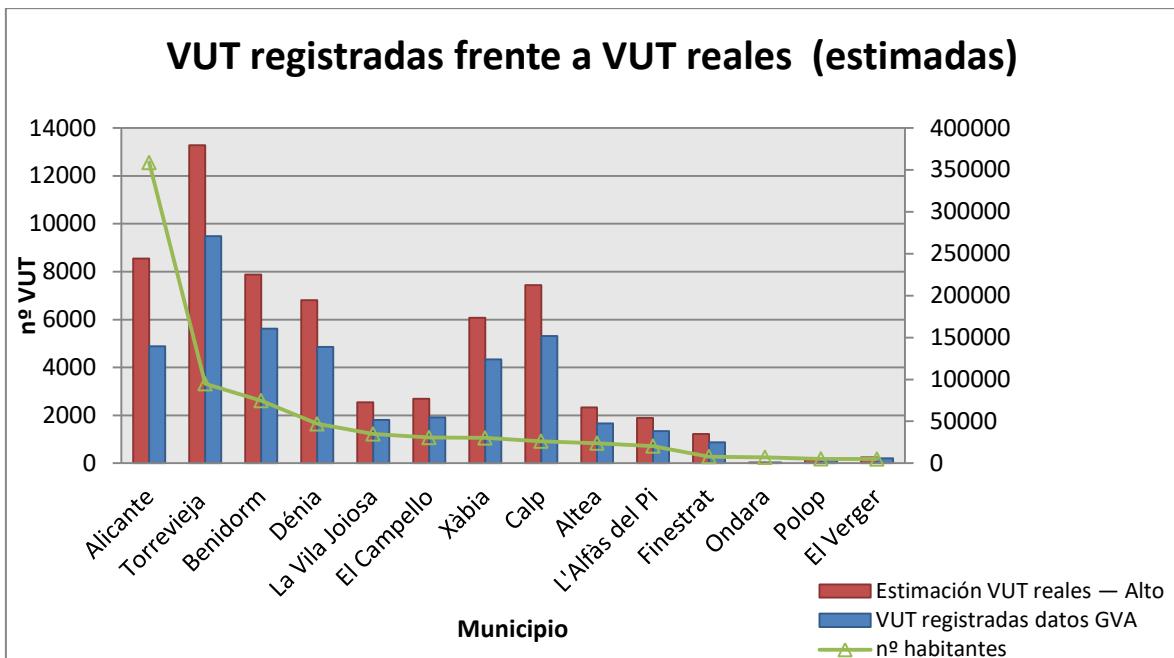


Figura 1. Gráfico de VUT registradas frente estimación de reales en cada municipio. Se estudia solo municipios de las comarcas de L'Alacantí, Marina Alta y Marina Baixa que tienen algún tipo de regulación, de forma comparativa se analiza los datos de Benidorm y Torrevieja como zonas turísticas tensionadas que no tienen normativa municipal más allá de la Generalitat con competencias cedidas a los Aytos. La estimación de reales se ha calculado usando la formula Estimación VUT reales=VUT registradasx (1+factor).

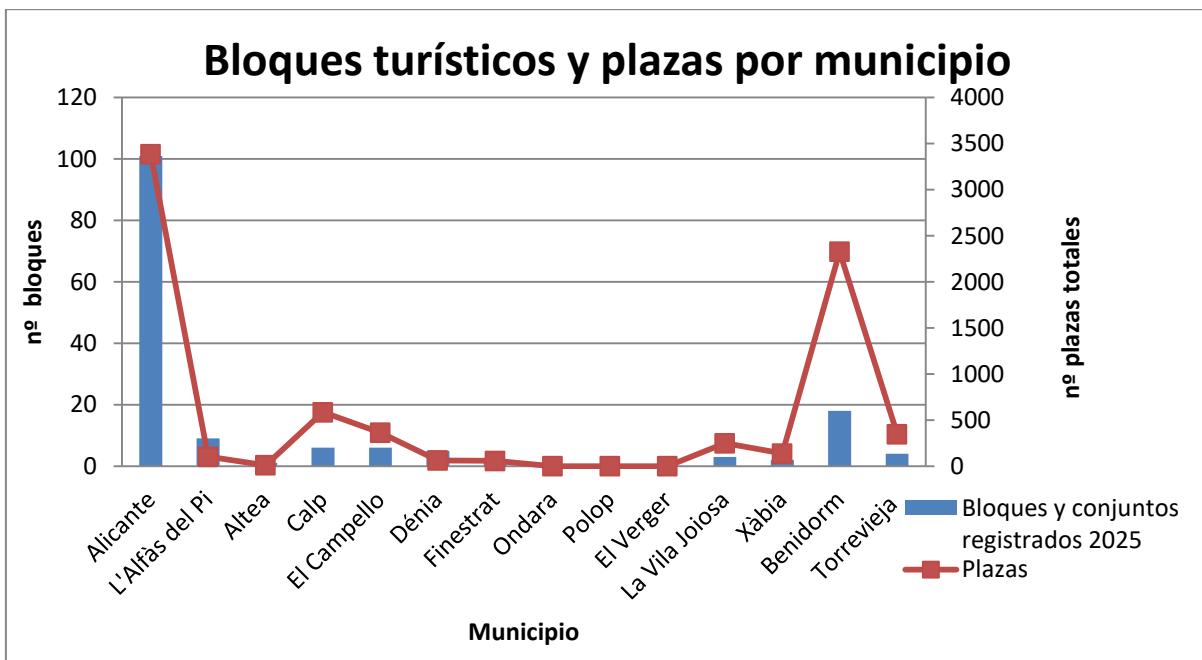


Figura 2. Gráfico bloques turísticos y plazas por municipios. Se elimina de los datos la aparta hoteles.

#### 4. IMPACTO SOCIOLABORAL

El proceso de turistificación en L'Alacantí, la Marina Baixa y la Marina Alta tiene consecuencias que trascienden el mercado de la vivienda, configurando un **modelo socioeconómico depredador** con impactos profundos en el empleo, la cohesión social, la cultura y el territorio.

- **Acceso a la vivienda y desplazamiento forzoso.** La presión turística dispara el precio de los alquileres y la compra, **expulsando a las familias trabajadoras hacia la periferia o municipios colindantes**. Este desplazamiento silencioso se ve agravado por el **aumento de los desahucios**, tanto por impago como por la conversión de viviendas en apartamentos turísticos, que afecta de manera desproporcionada a jóvenes, personas migrantes y mujeres. La vivienda se transforma así de un derecho en un puro activo especulativo.
- **Pérdida del comercio de proximidad y transformación urbana.** Los barrios tradicionales ven desaparecer **pequeños comercios, talleres y servicios básicos**, sustituidos por franquicias, tiendas de *souvenirs*, etc. Esta dinámica **erosiona el tejido económico local y la vida de barrio**, vaciando los centros urbanos de su función social y creando espacios monofuncionales al servicio del consumo turístico.
- **Impacto en el empleo: precariedad estructural.** La dependencia del turismo consolida un **mercado laboral hiperprecario**, caracterizado por la temporalidad, la parcialidad no deseada, los bajos salarios y las irregularidades. Las comarcas más turísticas presentan los **mayores índices de pobreza laboral**, demostrando que este sector genera empleo, pero a costa de la **inestabilidad crónica y la degradación de las condiciones de trabajo**.
- **Impacto económico: desindustrialización y vulnerabilidad.** La economía provincial ha sufrido una **pérdida progresiva de su base industrial** –favorecida por políticas europeas de deslocalización–, relegándose a actividades logísticas, de servicios de bajo valor añadido y al monocultivo turístico. Paralelamente, **el sector agrario se ha orientado hacia cultivos intensivos para la exportación**, aumentando la dependencia exterior. Esta doble dinámica ha creado un **modelo económico extremadamente vulnerable**, como evidenció la crisis de la COVID-19, **incapaz de generar empleo estable y cualificado** y que perpetúa la desigualdad. Es urgente **diversificar la economía y apostar por una reindustrialización verde** que aporte estabilidad y valor añadido.
- **Erosión identitaria y cultural.** La llegada masiva de turismo y residentes foráneos ha generado **enclaves donde el inglés se convierte en lengua vehicular**. La cultura y la gastronomía local se **folklorizan y mercantilizan** como

productos de escaparate para el visitante, **desdibujando la identidad propia** y convirtiendo los barrios en parques temáticos.

- **Impacto educativo y fuga de talento.** La hegemonía del sector turístico **distorsiona la oferta educativa y formativa**, orientándola masivamente hacia sus necesidades. Esto, unido a la falta de oportunidades laborales cualificadas en otros sectores, **condena a una migración forzosa a las personas que desean estudiar o trabajar fuera del turismo**, agravando la "**fuga de talento**" y empobreciendo las capacidades endógenas del territorio.
- **Desarticulación del tejido asociativo vecinal.** La expulsión de la población residente y su sustitución por una población flotante **debilitan los lazos comunitarios y la organización vecinal**. Se favorece la **individualización y la desmovilización social**, minando la capacidad colectiva para defender sus derechos haciéndola más vulnerable a los ataques especulativos.
- **Impacto ecológico y presión sobre los recursos.** La turistificación impulsa un **modelo urbanístico y de consumo insostenible**: urbanización masiva del litoral, **sobreexplotación de recursos hídricos** en un territorio crónicamente seco, generación excesiva de residuos y saturación de infraestructuras. Este modelo **compromete la sostenibilidad ambiental y el futuro mismo del territorio**.

**En conjunto, estos impactos conforman un círculo vicioso:** se expulsa a la población, se precariza el empleo, se destruye el comercio local, se erosiona la cultura y se degrada el medio ambiente. **Los beneficios se privatizan en manos de fondos de inversión y grandes turoperadores, mientras los costes –sociales, laborales y ambientales– son socializados por la clase trabajadora y los ecosistemas locales.** El resultado es la **pérdida de derechos, cohesión social y resiliencia territorial**, exigiendo alternativas que pongan la vida y el bienestar común en el centro.

## **5. COMPARACIÓN INTERNACIONAL DE POLÍTICAS EN MATERIA DE VIVIENDA: INTERVENCIÓN DEL ESTADO FRENTE LIBERTAD DE MERCADO.**

El artículo 47 de la Constitución Española establece que "*todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho*". Sin embargo, la política estatal ha construido sistemáticamente un modelo completamente opuesto, basada en un **enfoque inmobiliario- especulativo** que prioriza la propiedad y la financiarización sobre el derecho (Observatorio DESC & PAH, 2023).

Este enfoque ha producido un **parque residencial disfuncional: sobredimensionado** (549 viviendas por cada 1000 habitantes) **pero infrautilizado** (28,27% del parque no está destinado a vivienda principal), con un porcentaje mínimo de vivienda pública en alquiler (3%), y una dependencia excesiva de la propiedad privada (77%) (INE, 2023; MITMA, 2024). Las políticas se han centrado en **estimular el mercado a través de instrumentos como las SOCIMI** (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria) -con beneficios fiscales del 95%- y las "**golden visa**", que han convertido la vivienda en activo financiero global, profundizando la brecha entre su valor de uso y su valor de cambio (López y Rodríguez, 2020).

La ausencia de un auténtico sistema público de vivienda se manifiesta en el **escaso gasto público** (0,23% del PIB frente al 0,60% europeo), la falta de mecanismos efectivos de control de precios y la temporalidad en el alquiler (Comisión Europea, 2023). Esta desregulación ha generado un mercado incapaz de garantizar el acceso a la vivienda para la clase trabajadora, evidenciando que España carece de políticas de vivienda propiamente dichas y cuenta principalmente con políticas inmobiliarias orientadas a la rentabilidad económica.

Para las Comisiones Obreras la vivienda constituye un derecho fundamental que debe ser garantizado activamente por los poderes públicos. Esta concepción choca frontalmente con las políticas neoliberales que han caracterizado la política estatal.

El siguiente análisis compara ocho países revelando un espectro que va desde la mercantilización pura hasta la garantía del derecho como política de Estado. Este análisis revela un espectro de modelos que van desde la mercantilización pura hasta la concepción de la vivienda como derecho social garantizado. La comparación se articula en cinco ejes clave: **provisión de vivienda asequible, regulación de precios del alquiler, estabilidad contractual, medidas anti-especulación y control del alquiler turístico.**

### 5.1. Modelos de alta mercantilización: Canadá y Portugal

Estos países, con un Estado de bienestar que excluye la vivienda, muestran las consecuencias de la desregulación y las respuestas de emergencia tardías.

Canadá presenta una provisión pública mínima (**4% de vivienda pública**, según la Canada Mortgage and Housing Corporation - CMHC), sin regulación de precios general (solo Ontario limita subidas al 2.5%) y con contratos mayoritariamente indefinidos. Esta desregulación ha llevado a que el alquiler **consume el 51% del salario medio** y a un **aumento del sinhogarismo al 28%** en 2024. Fruto de las movilizaciones e incluso huelgas de alquileres el gobierno canadiense ha implementando unas medidas anti-

especulación —un **impuesto del 1% sobre viviendas vacías de no residentes y una prohibición temporal de compra a extranjeros (2023-2027)**— y el **límite de alquiler turístico a 180 días/año** en Toronto, estas son consideradas "tímidas e insuficientes" por el movimiento Tenant Union, evidenciando que el mercado no se autorregula y que estas políticas conducen inevitablemente a la crisis social.

Portugal, con un punto de partida similar a España (**2% de VPO, "golden visas" y excepciones fiscales a las SOCIMI**), vivió una crisis idéntica: los precios en Lisboa subieron un 140% entre 2015 y 2023 (Instituto Nacional de Estadística portugués). La presión social forzó en 2023 el programa "*Mais Habitação*", que incluye medidas anti-especulación como; el fin de los "golden visas" inmobiliarios, renovación de licencias de las viviendas de uso turístico cada cinco años, **incentivos fiscales del 50% sobre el impuesto de la renta para propietarios de apartamentos turísticos que los conviertan en viviendas de alquiler residencial de larga duración**, derecho de tanteo estatal en zonas tensionadas, y una suspensión nacional de nuevas licencias VUT. Sin embargo, movimientos como *Habita!* critican que no hay un plan masivo de vivienda pública, ni control de precios, y que el daño en muchos barrios es ya irreversible.

## 5.2. Modelos de protección intermedia: Alemania y Países Bajos

Estos países combinan marcos regulatorios sólidos con mercados privados potentes, mostrando las tensiones inherentes a este equilibrio.

Alemania tiene una provisión de **vivienda de gestión pública** significativa de alrededor del **25** (5% vivienda pública gestionada municipalmente; 10% pertenece a cooperativas en las cuales el precio del alquiler depende de los costes de mantenimiento; 10% gestionado por grandes empresas que se financian con bonos, acciones, préstamos públicos y subvenciones, estas viviendas no suelen tener un alquiler asequible). Su **regulación de precios (*Mietspiegel*) se activa solo en zonas tensionadas**, y sus **contratos son indefinidos por defecto**. Una medida anti-especulación clave es un **impuesto del 45% a la plusvalía en ventas rápidas (<5 años)**, esta medida tiene como objetivo frenar el *flipping* de manera que no sea rentable la compra de vivienda para especular. Sin embargo, su **regulación del alquiler turístico es municipal y frágil**: la prohibición berlinesa de 2018 fue anulada en 2023 por el tribunal constitucional, demostrando, según el Sindicato Alemán de Inquilinos, el poder del lobby propietario frente a la protección local.

Países Bajos destaca por su **amplia provisión pública (29% del parque, el 75% del mercado de alquiler)**. Su mecanismo distintivo es un **sistema de puntuación que regula el precio del alquiler** para viviendas con menos de 147 puntos (880.60€ máximo

en 2025). Los **contratos son indefinidos por defecto desde 2016**, aunque se denuncia que el **25% de los nuevos contratos son temporales fraudulentos**. Aunque carece de medidas fiscales anti-especulación destacada, la presión de movimientos como ¡Woonopstand! logró endurecer el sistema de puntos. En alquiler turístico, la prohibición total de apartamentos completos en Ámsterdam recuperó unas 15.000 viviendas, aunque se denuncia un 40% de incumplimiento en la regulación de alquileres.

### 5.3. Modelos de intervención robusta y planificación a largo plazo

Este grupo integra los enfoques más exitosos, donde el Estado asume un papel protagonista y planificador, con **resultados tangibles en asequibilidad y estabilidad**. La comparación entre Viena y el resto de Austria dentro de este mismo bloque ofrece la lección más poderosa: resultados radicalmente diferentes son posibles bajo un mismo marco nacional, dependiendo de la voluntad política local.

Dinamarca encarna el **modelo nórdico que integra la vivienda en el estado de bienestar**. Combina un **20% de vivienda social con alquileres basados en costes** (no en el mercado), **contratos indefinidos por defecto** y una fiscalidad disuasoria explícita: un **impuesto del 55% sobre las plusvalías generadas en la venta** de una segunda vivienda antes de tres años. Su regulación del **alquiler turístico** es igualmente estricta, con un **límite nacional de 70 días anuales y la potestad municipal para prohibir estancias cortas, como en Copenhague**. Este marco coordinado, fruto de una presión vecinal constante, ha resultado eficaz para contener la especulación y priorizar el uso residencial, recuperando miles de viviendas para la ciudadanía.

El contraste austriaco: Viena versus el modelo convencional. Austria presenta la divergencia más ilustrativa dentro de un mismo país, demostrando que la provisión pública masiva es una decisión política. Viena ha construido y mantenido durante un siglo un **modelo de propiedad y gestión pública directa**, donde **el municipio gestiona el 23% del parque y, mediante cooperativas y regulación, logra que entre el 60% y el 75% del parque total sea asequible** (Wiener Wohnen, 2025). Su **regulación de precios universal (Richtwertmietzins)** cubre la mayor parte del mercado, y sus **protecciones contra desahucios** son excepcionales. Esto se traduce en que el alquiler medio supone solo el 22% del ingreso en Viena (Statistik Austria). Hay que destacar también una política urbanística que evita la formación de guetos y segregación.

Por el contrario, el resto de Austria opera con un modelo convencional, donde la vivienda pública ronda el 10% y la regulación de alquileres es fragmentaria. El resultado es una brecha abismal: en ciudades como Innsbruck o Salzburgo, el alquiler

consume hasta el 35% del ingreso. Esta diferencia no se explica por la riqueza, sino por la apuesta política: **Viena prioriza la función social de la vivienda** con herramientas como impuestos municipales anti-especulación y una prohibición efectiva del alquiler turístico en su parque público, **mientras otras regiones austriacas, más dependientes del turismo, son más permisivas**. El caso vieneses demuestra que la intervención pública sostenida es compatible con una ciudad dinámica y constituye el referente europeo de asequibilidad.

Tabla 6. Diferencias de la regulación del alquiler entre Viena y el resto de Austria

CARACTERÍSTICA	VIENA	RESTO DE AUSTRIA
<b>Cobertura de la regulación</b>	~75% del parque de viviendas	~30-40% del parque (solo edificios antiguos)
<b>Edificios regulados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificios de vieja construcción (antes 1945)</li> <li>- Muchos de los de nueva construcción (después del 1953)</li> <li>- Vivienda social</li> </ul>	Solo los de vieja construcción (antes 1953) y viviendas subvencionadas
<b>Precio máximo inicial</b>	Sí, estricto (alquiler de referencia por m <sup>2</sup> + ubicación)	Sí, pero solo para Altbau
<b>Valor de referencia 2024</b>	€8,24/m <sup>2</sup>	€6,82-7,33/m <sup>2</sup> (varía por región)
<b>Plus de ubicación</b>	Máximo 25%	Máximo 25%
<b>Edificios nuevos (Neubau)</b>	Regulados o influenciados	Precio LIBRE (mercado)
<b>Subidas anuales</b>	Limitadas por IPC para todos	Limitadas por IPC solo para contratos existentes
<b>Base legal principal</b>	MRG + Leyes municipales	MRG federal

Singapur presenta un modelo único basado en el **control público del suelo**. El **80% de la población vive en viviendas públicas (HDB) adquiridas como una concesión de uso por 99 años, no como propiedad perpetua del terreno**. Este control estructural, que evita por diseño la especulación del suelo, se complementa con el **impuesto anti-especulativo más alto del mundo** (60% para compradores extranjeros, y progresivo para ciudadanos). El resultado es un sistema que garantiza una asequibilidad excepcional en el sector dominante, mostrando que la propiedad pública del suelo es la herramienta más poderosa para desactivar la financiarización.

China ejemplifica la capacidad de la **planificación centralizada** para movilizar recursos e implementar regulaciones a gran escala. Su sistema de **vivienda pública cubre aproximadamente al 25% de la población urbana**. Combina un amplio arsenal de herramientas: **restricciones a la compraventa, impuestos a la plusvalía (20%) y a las viviendas vacías en decenas de ciudades, y una regulación estricta y uniforme del alquiler turístico** -obligatoriedad de licencia de negocio de alojamiento temporal, consentimiento por escrito de la comunidad de vecinos-. En distritos centrales de Pekín, el alquiler de apartamentos completos a turistas está prácticamente prohibido, permitiéndose solo el **alquiler de habitaciones con el anfitrión presente**. El MOHURD reporta que esta regulación ha reducido la oferta no regulada en un 60% desde 2022. No obstante, la normativa varía a nivel local, con **ciudades que imponen estancias mínimas** (entre 3 y 5 días) o **límites de ocupación anual** (hasta 180 días en algunos casos).

**Tabla 7. Resumen de las políticas internacionales de vivienda**

País	Vivienda Pública/Asequible	Regulación Precio Alquiler	Duración Contratos	Medidas Anti-Especulación	Alquiler Turístico
España	~3% (mínimo en UE)	No	Temporalidad alta	No, SOCIMI (beneficios fiscales 95%), "Visas doradas"	Regulación variable por CC.AA.
Canadá	~4% pública; ~11% asequible	No (solo en Ontario, límite 2.5%)	Mayo rmente indefinidos	Impuesto 1% viviendas vacías (no	Máx. 180 días/año en Toronto; restricciones

País	Vivienda Pública/Asequible	Regulación Precio Alquiler	Duración Contratos	Medidas Anti-Especulación	Alquiler Turístico
				residentes). Prohibición compra extranjeros (2023-2027)	en Vancouver
Portugal	~2%	No	Temporales	Fin "Golden Visas" para inmuebles; Derecho de tanteo estatal	Suspensión nuevas licencias VUT; incentivos para reconversión a alquiler residencial
Alemania	~25% (5% pública, 10% copo., 10% privado subvencionado)	Límite en zonas tensionadas (Mietspiegel)	Indefinidos por defecto	Impuesto plusvalía 45% (venta <5 años)	Prohibición conversión sin permiso; regulación municipal
Dinamarca	~20% social; ~25% con subsidios	Regulación por costes (vivienda social)	Indefinidos por defecto	Impuesto 55% plusvalía (venta 2ª propiedad <3 años)	Límite 70 días/año; prohibición <3 meses en Copenhague
Países Bajos	~29% (75% del mercado alquiler)	Sistema de puntos (precio máx. para <147 pts.)	Indefinidos por defecto (desde 2016)	-	Prohibición total Ámsterdam; regulación municipal
Austria (Viena)	~23% pública directa; ~60-75% total	Precio ref. (Richtwert) universal	Indefinidos; fuertes protecciones	Impuestos municipales ; control	Prohibición efectiva en VPO;

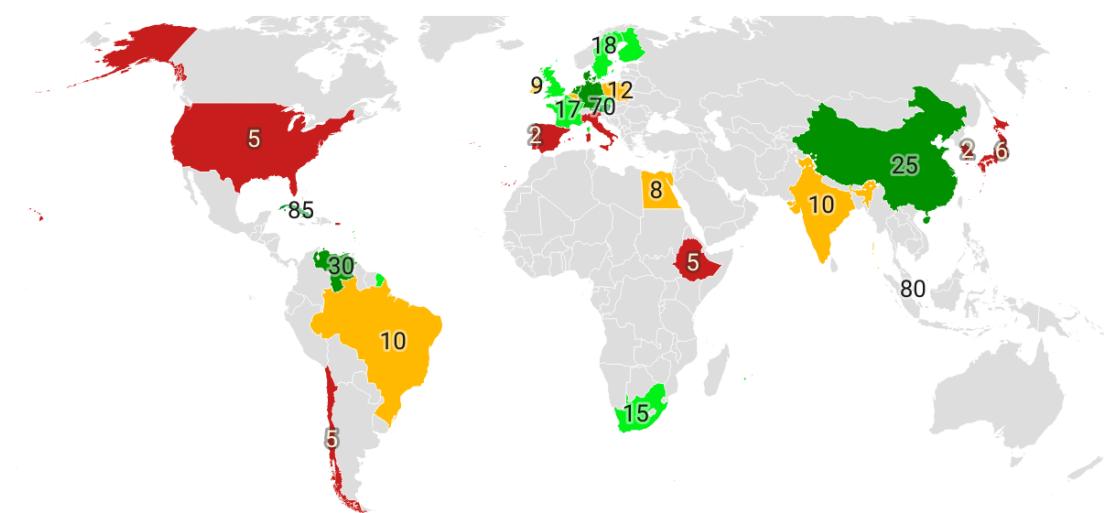
País	Vivienda Pública/Asequible	Regulación Precio Alquiler	Duración Contratos	Medidas Anti-Especulación	Alquiler Turístico
	asequible	(8,24 €/m <sup>2</sup> en 2025)	s vs. desahucios	viviendas vacías	restrictiones severas en privado
China	Cobertura ~25% población urbana	Mecanismos referencia en >40 ciudades	Máx. legal 20 años (práctica 1-2 años)	Límites compra; impuesto 20% plusvalía; impuestos viviendas vacías (30 ciudades)	Licencia obligatoria; prohibición pisos completos en centros (ej. Pekín)
Singapur	~80% población en HDB (propiedad 99 años)	No (mercado privado)	6 meses-3 años (HDB); 1-2 años (privado)	ABSD 60% extranjeros ; 20% 2 <sup>a</sup> vivienda; 30% 3 <sup>a+</sup>	Prohibición <3 meses (HDB); permisos especiales (privado)

#### 5.4. Conclusiones y lecciones

La comparación de las políticas de vivienda en ocho países revela una **correlación evidente y determinante entre el grado de intervención estatal y la garantía efectiva del derecho a la vivienda**. Esta conclusión se ve reforzada y contextualizada históricamente al ampliar la perspectiva internacional (Figura 3). El contraste abismal entre el 85% de vivienda pública en Cuba, el 80% en Singapur o el 70% en Austria, frente al 3% de España o el 5% de Estados Unidos, no es una mera diferencia estadística, sino el reflejo de una bifurcación política fundamental ocurrida en las últimas décadas.

## %VPO MUNDIAL

%VPO



Fuente: 2025 • Creado con Datawrapper

**Figura 3. Mapa Coroplético Global donde se muestra % de VPO**

Así, el mapa global de la vivienda queda fracturado en dos realidades. Por un lado, los modelos profundamente mercantilizados como los de España, Canadá y Portugal — con porcentajes residuales de vivienda pública (2-4%) y una regulación deliberadamente laxa— exhiben crisis de asequibilidad severas, alquileres desbocados y procesos acelerados de exclusión residencial y turistificación. Por otro lado, los modelos que mantuvieron o reforzaron la provisión pública y la regulación robusta — como Austria, Singapur o los nórdicos— demuestran una capacidad muy superior para contener los precios, garantizar la estabilidad habitacional y proteger a su ciudadanía de la volatilidad de los mercados.

Viena, Singapur y los países nórdicos emergen no como excepciones, sino como paradigmas de intervención pública exitosa y sostenible. El modelo vienés, con un 60-75% de su parque en régimen de vivienda asequible y una regulación universal de alquileres, y el singapurense, donde el 80% de la población vive en vivienda pública de alta calidad gestionada por el Estado, evidencian de forma incontestable que la planificación pública masiva, continuada en el tiempo, es plenamente compatible con ciudades dinámicas, innovadoras y competitivas. Alemania y Países Bajos representan enfoques intermedios o de transición, donde instrumentos técnicos como el *alquiler de referencia* o los *sistemas de puntuación* mitigan, aunque no resuelvan del todo, las presiones especulativas de un mercado aún dominante.

**Esta comparativa internacional desmiente de forma categórica el argumento ideológico de que la regulación pública ahoga el mercado y frena el desarrollo.** Por el contrario, la evidencia demuestra que la ausencia de una intervención decidida es lo que conduce directamente a la financiarización del sector, a la especulación descontrolada y, en última instancia, a la crisis social. Los casos de China y Singapur aportan una lección adicional crucial: **el control público del suelo** —ya sea mediante concesiones temporales de uso o propiedad estatal directa— **se erige como una herramienta política poderosa para una planificación urbana a largo plazo y para la prevención estructural de la especulación del suelo y la vivienda.**

Esta divergencia global tiene sus raíces en un **giro histórico consciente y planificado: el sistemático desmantelamiento del modelo de bienestar de posguerra** —que entendía la vivienda pública y el alquiler social como pilares de la cohesión y el progreso— **y su sustitución por el paradigma neoliberal** encarnado por Reagan y Thatcher en los años 80. Este modelo, exportado e impuesto como dogma global, ejecutó una triple operación: **1) desmontó el parque público de vivienda mediante privatizaciones y recortes; 2) promovió la propiedad privada mediante la desregulación financiera y el crédito masivo, presentándola como único horizonte de seguridad; y 3) transformó la vivienda de un derecho social en un activo financiero global.** El resultado ha sido la financiarización total del sector, donde fondos de inversión, SOCIMI y mercados especulativos fijan los precios, creando una escasez artificial y una brecha insalvable entre los salarios de la clase trabajadora y el coste de la vivienda.

En conclusión, esté análisis nos señala con claridad que **la solución a la crisis estructural de la vivienda no pasa por medidas tímidas, por subsidiar la demanda o por incentivos al sector privado. La salida requiere de políticas públicas valientes, con visión de Estado**, Solo revirtiendo los principios del giro neoliberal y reafirmando la vivienda como derecho fundamental, y no como un bien de consumo, se podrá construir un modelo habitacional justo, estable y digno para la clase trabajadora

## 6. REIVINDICACIONES DE CCOO L'ALACANTÍ-LES MARINES

Ante la emergencia habitacional y la precariedad laboral estructural que sufre la comarca, agravadas por un modelo económico hipercentrado en un turismo depredador, CCOO L'Alacantí-Les Marines plantea un paquete integral de medidas urgentes y estructurales. Estas reivindicaciones, fundamentadas en el diagnóstico previo y en las lecciones de la comparativa internacional, tienen como objetivo garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y transitar hacia un modelo productivo estable, diversificado y con derechos.

### **6.1. Reorientación del parque de vivienda: Eliminación de la presión turística y regulación efectiva**

- **Establecimiento de un marco regulatorio que priorice de manera absoluta el uso residencial sobre el turístico en el conjunto del parque de vivienda.** Ante la evidencia de que la presencia de viviendas de uso turístico (VUT) en el tejido residencial es un factor estructural de expulsión y encarecimiento, se propone la **adopción de una moratoria general e inmediata para toda nueva licencia de VUT** en el ámbito municipal. Para el parque existente, es necesario implementar un **plan de transición obligatorio** que reconduzca esta tipología hacia el alquiler residencial de larga duración. Esta estrategia integral, que actúa sobre la totalidad del territorio y no solo sobre zonas ya tensionadas, es la única capaz de **revertir de forma efectiva el proceso de turistificación, recuperar viviendas**.
- **Regulación efectiva y vinculante de los precios de la vivienda.** Es imperativo establecer mecanismos de control que desvinculen el precio del alquiler de la dinámica especulativa. Proponemos la aplicación de **índices de referencia públicos y objetivos** —basados en características de la vivienda y en la renta media— y la habilitación legal para fijar **precios máximos en zonas declaradas tensionadas**, siguiendo modelos de éxito como el *Mietspiegel* alemán o el sistema de puntos neerlandés.
- **Plan de choque para la expansión masiva del parque público de vivienda en alquiler.** Demandamos un compromiso político y presupuestario para la **adquisición y rehabilitación de viviendas de titularidad pública y protegida**. Estas viviendas deben destinarse a **alquiler social con rentas asequibles** (que no superen el 30% de la renta media) y con **contratos de carácter indefinido**, garantizando seguridad en la tenencia y una alternativa real al mercado especulativo.

### **6.2. Fortalecimiento de la inspección, los derechos y el control democrático del territorio**

- **Regulación específica y protección para las modalidades de alquiler estacional y por habitaciones.** Es necesario dotar de seguridad jurídica a estos segmentos, estableciendo derechos y obligaciones claras que eviten que se conviertan en vías para eludir la legislación de arrendamientos urbanos y precarizar aún más las condiciones de vida.
- **Refuerzo radical de la inspección y los canales de denuncia en materia de vivienda.** Los ayuntamientos deben dotarse de **personal técnico e inspector suficiente** para perseguir de oficio las infracciones (VUT ilegales, condiciones

indignas, sobreocupación). Paralelamente, deben crearse **canales ágiles, accesibles y con protección efectiva para la denuncia vecinal**.

- **Incremento sustancial de los medios de la Inspección de Trabajo.** Combatir la precariedad endémica del sector turístico requiere dotar a la Inspección de Trabajo de los **recursos humanos y materiales necesarios** para erradicar la economía sumergida, la rotación abusiva y los incumplimientos contractuales, garantizando empleo estable y con derechos.

### **6.3. Hacia un nuevo modelo económico comarcal: diversificación, soberanía y transición justa**

- **Apuesta estratégica por la Reindustrialización y la diversificación económica.** Es urgente impulsar **políticas activas de transformación productiva** para reducir la peligrosa dependencia del monocultivo turístico. Esto implica fomentar **sectores de alto valor añadido y empleo de calidad** apoyar la industria y el comercio local, y orientar la **transición ecológica como vector principal de creación de empleo digno y sostenible**.
- **Aumento de la inversión pública en I+D+i con anclaje territorial.** La modernización y diversificación del tejido productivo requieren un **incremento sustancial, estable y finalista** del presupuesto público destinado a investigación, desarrollo e innovación en la comarca. El objetivo es atraer y retener talento, generando oportunidades económicas fuera del sector turístico y fortaleciendo las capacidades endógenas.
- **Establecimiento de una tasa turística.** Proponemos la implantación de una **tasa que grave las pernoctaciones turísticas, cuyos ingresos se destinen de manera específica, transparente y vinculante**. Este fondo financiaría: 1) la política de vivienda pública, 2) la **mitigación del impacto ambiental y social del turismo** (gestión de residuos, agua, saturación de servicios), y 3) la **transición justa hacia un modelo económico diversificado**.

Estas reivindicaciones no son una lista de deseos, sino la hoja de ruta mínima, **urgente y viable para revertir la crisis social y construir unas comarcas donde el derecho a la vivienda y a un empleo digno deje de ser una quimera para la clase trabajadora**. Su implementación requiere voluntad política, coraje para enfrentar los intereses especulativos y la firme determinación de priorizar el bien común y el futuro del territorio. CCOO L'Alacantí-Les Marines se compromete a trabajar por estas medidas en todos los ámbitos del diálogo social y la acción política.

## 7. BIBLIOGRAFÍA

- Adiego, J. A. (2020). *El impacto de Airbnb en el mercado de la vivienda en las ciudades turísticas*. Fundación Alternativas. [https://www.fundacionalternativas.org/public/storage/estudios\\_documentos/archivos/5b87d28e37a02e3448e7c1f0c4b3e7a0.pdf](https://www.fundacionalternativas.org/public/storage/estudios_documentos/archivos/5b87d28e37a02e3448e7c1f0c4b3e7a0.pdf)
- Ámsterdam City Rights. (s.f.). *Plataforma de activismo por el derecho a la vivienda en Ámsterdam*. <https://amsterdamcityrights.org>
- Antón Clavé, S., & González Reverté, F. (2007). *A propósito del turismo. La construcción social del espacio turístico*. Editorial UOC.
- Asociación de Inquilinos de Viena. (s.f.). *Organización de defensa de los inquilinos en Viena, Austria*.
- Autoridad de Reurbanización Urbana (URA) de Singapur. (2023). *Informe anual sobre el mercado inmobiliario privado de Singapur*. <https://www.ura.gov.sg>
- Ayuntamiento de Alicante/Alacant. (2024). *Ordenanza reguladora de viviendas de uso turístico en el término municipal de Alicante* [Ordenanza municipal]. Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.
- Ayuntamiento de Altea. (2024). *Ordenanza municipal por zonas de vulnerabilidad para la limitación de viviendas de uso turístico* [Ordenanza municipal]. Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.
- Ayuntamiento de Benidorm. (s.f.). *Normativa municipal vigente en materia de viviendas de uso turístico* [Documento municipal].
- Ayuntamiento de Calp. (2024). *Acuerdo de suspensión de cambios de uso de locales a vivienda* [Acuerdo plenario municipal]. Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV).
- Ayuntamiento de Copenhague. (s.f.). *Reglamento municipal de control de viviendas vacías*.
- Ayuntamiento de Dénia. (2024). *Ordenanza de suspensión de nuevas licencias de viviendas de uso turístico en el casco urbano* [Ordenanza municipal]. Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.

Ayuntamiento de El Verger. (2025). *Acuerdo de suspensión de compatibilidades para viviendas de uso turístico* [Acuerdo plenario municipal].

Ayuntamiento de Finestrat. (2025). *Acuerdo de suspensión temporal de informes de compatibilidad urbanística para VUT* [Acuerdo plenario municipal].

Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi. (2024). *Proyecto de ordenanza reguladora de viviendas de uso turístico* [Borrador de ordenanza municipal en tramitación].

Ayuntamiento de Ondara. (2024). *Acuerdo de moratoria de un año para licencias de viviendas de uso turístico* [Acuerdo plenario municipal].

Ayuntamiento de Polop. (2024). *Acuerdo de moratoria de licencias para viviendas de uso turístico (DOGV 2024)* [Acuerdo plenario municipal]. Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV).

Ayuntamiento de Xàbia/Jávea. (2024). *Acuerdo de moratoria para licencias de viviendas de uso turístico (DOGV 2024)* [Acuerdo plenario municipal]. Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV).

Berlín, Tribunal Constitucional de. (2023). *Sentencia sobre la prohibición del alquiler turístico en la ciudad de Berlín*.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BSW). (s.f.). *Datos y estadísticas sobre el parque de viviendas alemán*. <https://www.bmwsb.bund.de>

Cals, J. (1974). *Turismo y política turística en España. Una aproximación*. Ariel.

Canadá Mortgage and Housing Corporation (CMHC). (s.f.). *Estadísticas sobre vivienda pública (Core Social Housing) y vivienda asequible (Affordable rental) en Canadá*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca>

Cócola Gant, A. (2018). Turismo, gentrificación y cambio social en ciudades. *Revista de Geografía y Ciencias Sociales*, 12(15), 45-62.

Cócola Gant, A. (2022). The touristification of housing: The case of Airbnb in Barcelona. En *Urban Displacements* (pp. 73-92). Routledge.

Comisión de Valores de Referencia de Viena. (2025). *Richtwertmietzins (Valor de referencia del alquiler) para el año 2025*.

Cortes Generales. (2023). Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el que se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boletín Oficial del Estado

Consejo General del Notariado. (2024). *Informe sobre Inversión Inmobiliaria y Mercado de Vivienda. Datos del 4º trimestre de 2023.*

Departamento de Planificación Urbana de Viena. (s.f.). *Documentación sobre políticas de mezcla social en vivienda.*

Deutsche Wohnen / Vonovia. (s.f.). *Informes corporativos anuales y datos sobre gestión de viviendas.* <https://www.vonovia.de>

EAPN (Red de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social). (2023). *El Estado de la Pobreza. Seguimiento del indicador de pobreza y exclusión social en España 2023.* EAPN-ES.

El Sindicato Alemán de Inquilinos. (s.f.). *Organización de defensa de los derechos de los inquilinos en Alemania.*

Fundación FOESSA. (2022). *Análisis y Perspectivas 2022: Sociedad expulsada y derecho a ingresos.* Cáritas Española.

Generalitat Valenciana. Consell. (2024). Decret Llei 9/2024, de 2 de agosto, de modificació de la normativa reguladora de les vivendes d'ús turístic. Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, núm. 9910.

Generalitat Valenciana. (2021). Decret 10/2021, de 22 de gener, del Consell, d'aprovació del Reglament regulador de l'allotjament turístic a la Comunitat Valenciana. Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Generalitat Valenciana (GVA) - Conselleria d'Economia Sostenible. (2021). *Informe de diagnóstico del modelo productivo valenciano.* GVA.

Generalitat Valenciana (GVA). (2025, septiembre). *Registro de Viviendas de Uso Turístico (VUT) de la Comunitat Valenciana.* Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo.

Gobierno de Canadá. (2024). Estadísticas oficiales sobre sinhogarismo (2018-2024). <https://www.canada.ca>

Gobierno de los Países Bajos (Rijksoverheid). (s.f.). *Sistema de puntuación de viviendas (Woningwaarderingsstelsel) y regulación de alquileres.* <https://www.rijksoverheid.nl>

Gobierno de Portugal. (2023). *Programa "Mais Habitação"* [Documento de ley y medidas]. <https://www.portugal.gov.pt>

González, J. J., & Martí, F. (Coords.). (2019). *España vacía, España llena, España ¿diversa? Una radiografía social del país*. Funcas.

Habita! / Morar em Lisboa / Plataforma Direito à Habitação. (s.f.). *Plataformas y movimientos vecinales por el derecho a la vivienda en Portugal*.

Het Woonprotest. (s.f.). *Movimiento social por la vivienda en los Países Bajos*.

Huurcommissie (Comisión de la Vivienda de los Países Bajos). (s.f.). *Órgano oficial de reclamación para inquilinos*. <https://www.huurcommissie.nl>

Idealista. (2025). *Base de datos de precios de alquiler medio por tipología de vivienda y municipio* [Conjunto de datos comercial]. <https://www.idealista.com>

Instituto Nacional de Estadística (INE). (2021). *Censo de Población y Viviendas 2021*.

Instituto Nacional de Estadística (INE). (2024). *Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero de 2024*.

Instituto Nacional de Estadística (INE) de Portugal. (2023). Datos sobre evolución de precios de la vivienda en Lisboa (2015-2023). <https://www.ine.pt>

Instituto de Investigación Urbana de Viena. (s.f.). *Ánalisis e informes sobre el parque de viviendas asequibles en Viena*.

Jefatura del Estado. (1960). Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Boletín Oficial del Estado. Texto consolidado.

Jefatura del Estado. (1994). Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boletín Oficial del Estado, núm. 282. (Texto consolidado con las modificaciones introducidas por la Ley 12/2023).

Jetzt Wohnen Wir! (s.f.). *Movimiento social por la vivienda en Viena, Austria*.

Junta de Vivienda y Desarrollo (HDB) de Singapur. (2023). *Informe de Vivienda Pública 2023*. <https://www.hdb.gov.sg>

Ley de Arrendamientos Urbanos de los Países Bajos. (2016). *Reforma que establece contratos indefinidos por defecto*.

Ley de Relaciones de Arrendamiento (MRG) de Austria. (s.f.). *Marco legal federal para los contratos de alquiler en Austria.*

Ley de Transacciones de Terrenos (Grundverkehrsgesetz) de Austria. (s.f.). *Normativa que permite a regiones como Vorarlberg, Tirol y Salzburgo restringir ventas a no residentes.*

Ley de Uso de Viviendas (Wohnraumbewirtschaftungsgesetz) de Viena. (s.f.). *Normativa para controlar y sancionar el mantenimiento de viviendas vacías.*

Mietenvolk. (s.f.). *Plataforma vecinal berlinesa por el derecho a la vivienda.*

Ministerio de Finanzas de Singapur. (2023, abril). *Actualización del Impuesto Adicional de Registro de Compradores (ABSD).* <https://www.mof.gov.sg>

Ministerio Federal de Vivienda de Alemania. (s.f.). *Datos y estadísticas sobre el mercado de la vivienda.*

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma). (s.f.). *Transacciones inmobiliarias (compraventa) [Conjunto de datos y estadísticas].* Gobierno de España.

Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano-Rural (MOHURD) de China. (2024). Reporte Estadístico 2024 y objetivos del 14º Plan Quinquenal (2021-2025)

Nachbarschaften Wien. (s.f.). *Asociación vecinal vienesa que impulsó la regulación del alquiler turístico.*

Pérez Sánchez, M. (2003). El turismo residencial y la transformación del litoral mediterráneo. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 7(146).

Plataforma ¡Woonopstand! (s.f.). *Movimiento social por la vivienda en los Países Bajos.*

Statistik Austria. (s.f.). *Datos sobre el porcentaje de ingreso familiar destinado al alquiler en Viena y otras ciudades austriacas.* <https://www.statistik.at>

Tenant Union. (s.f.). *Unión de inquilinos de Canadá.* <https://www.tenantunion.ca>

Valenzuela, M. (1991). *España: del turismo de élite al turismo de masas.* Los libros de la Catarata.

Wiener Wohnen. (s.f.). *Datos oficiales sobre el parque de viviendas públicas de Viena (220,000 viviendas).* <https://www.wienerwohnen.at>

Wohnungsgenossenschaften (Cooperativas de Vivienda Alemanas). (s.f.). *Modelo de gestión de viviendas asequibles en Alemania.*