



ASOCIACIÓN DE AGENTES
INMOBILIARIOS DE LA
COSTA DEL SOL

INFORME 2025
CAMBIOS LEGISLATIVOS SOBRE LAS
VIVIENDA DE USO TURISTICO

**¿CÓMO AFECTARAN
ÉSTOS CAMBIOS AL
VALOR DE TU VIVIENDA
EN MARBELLA ?**



ÍNDICE

01 ¿QUÉ HA MOTIVADO ESTOS IMPORTANTES CAMBIOS ?	3
02 CAMBIOS LEGISLATIVOS 2025	5
2.1 MODIFICACIÓN LEY PROPIEDAD HORIZONTAL	6
2.2. CÓMO AFECTA ESTE CAMBIO LEGISLATIVO A LAS VIVIENDAS CON LICENCIA TURÍSTICA	6
03 CÓMO ESTÁ AFECTANDO ESTE CAMBIO EN LAS ZONAS MÁS TURÍSTICAS DE LA CIUDAD	7
3.1. COMUNIDADES DONDE NO SE PERMITE LA ACTIVIDAD TURISTICA – MOTIVACIÓN QUE PROVOCÓ LA PROHIBICIÓN	7
3.2. ¿SE HAN CONSEGUIDO LOS OBJETIVOS ? – CONSECUENCIAS	7
3.3. ¿MÁS CONSECUENCIAS INESPERADAS DE LA PROHIBICIÓN?	7
04 ¿CÓMO HA CAMBIADO EL PERFIL DEL COMPRADOR EN MARBELLA EN LOS ULTIMOS 10 - 15 AÑOS?	8
05 RECOMENDACIONES	9

01. ¿QUÉ HA MOTIVADO ESTOS IMPORTANTES CAMBIOS ?

El gobierno de España, en un análisis desacertado desde nuestro punto de vista sobre los motivos que han ocasionado la actual crisis habitacional que sufre el país, ha aprobado recientemente varios cambios legislativos, con la intención de limitar la oferta de viviendas de uso turístico y aumentar así, entienden desde el ministerio de la vivienda, la oferta de alquiler de larga temporada.

Desde **LPA** nos solidarizamos con la dramática situación habitacional que sufre el país, como no podía ser de otra manera. Sin embargo, al igual que todas las asociaciones inmobiliarias, colegios de economistas y consultoras de prestigio internacional, coincidimos en que el diagnóstico y sobre todo, las medidas puestas en práctica desde la administración pública no solucionarán la situación actual.

La inmensa mayoría de las **viviendas que se destinan al alquiler de uso turístico son viviendas de segundas**

residencias situadas en zonas de costa que son disfrutadas por sus propietarios durante varias semanas al año y en centros históricos de grandes ciudades, reconstruidos en los últimos 15 años al calor de la demanda turística a precios que no están en línea con la demanda del público local de clase media, que suele demandar viviendas en zonas de barrios más económicas y con más servicios que el centro histórico. Según el último informe de PWH la oferta de viviendas de uso turístico en España ha provocado un incremento de precio con respecto al alquiler de larga temporada no superior al %3.



PRINCIPALES CAUSAS DE LA CRISIS HABITACIONAL

Resumimos las principales causas que, según nuestro criterio profesional, han provocado la situación actual de crisis habitacional:

MOVIMIENTOS DEMOGRÁFICOS

Los grandes movimientos demográficos, tanto por residentes de zonas de interior, así como inmigrantes de otros países, han incrementado notablemente la población de las principales ciudades españolas.

ESCASEZ DE VIVIENDA PÚBLICA

En España, no se construye obra de vivienda pública a un ritmo normal desde hace más de 20 años, por lo que existe una notable escasez de vivienda pública, lo que contribuye a la dificultad de acceso a la vivienda para muchos ciudadanos.

NEGOCIO NO RENTABLE

Los módulos de vivienda pública quedaron obsoletos hace más de 15 años sin que la administración pública los actualizase, esto, sumado al incremento de los costes de construcción, ha provocado que este negocio no sea rentable para los promotores que deseen construir vivienda pública.

LEY DE SUELO

La Ley de Suelo estatal está obsoleta, a lo que hay que añadir los excesos regulatorios y burocráticos, todo ello dificulta y ralentiza enormemente el desarrollo y la transformación urbanística del suelo, previos al proceso edificatorio. Como botón de muestra, sólo la tramitación de un Plan Parcial requiere un plazo estimado de tramitación 5 - 10 años.

MÁS DEMANDA QUE OFERTA

En España, durante 2024 se han construido unas 100.000 viviendas, mientras que han llegado al país alrededor de 400.000 inmigrantes. Esta diferencia alimenta la tensión en el mercado inmobiliario, donde la oferta crece a un ritmo muy inferior a la demanda real.

NÚMERO DE DIVORCIOS

En nuestra sociedad se incrementa anualmente el número de divorcios, provocando que el núcleo familiar demande 2 viviendas, al menos de manera transitoria.

LEY DE VIVIENDA

El gobierno de España aprobó en 2023 una Ley de Vivienda que, si bien tenía la buena intención de proteger al sector más vulnerable de nuestra sociedad en el mercado de alquiler de vivienda, ha agravado la inseguridad jurídica de los propietarios respecto a los impagos, limitación en la actualización de las rentas y finalización de contrato. Sólo en el último año la oferta se ha reducido en algo más de 100.000 viviendas.

02. CAMBIOS LEGISLATIVOS

Aunque en muchas ciudades del país las diferentes administraciones públicas (Gobierno central , Comunidades Autónomas y Ayuntamientos) están compitiendo entre ellas para hacer frente a este problema habitacional con medidas políticas en muchos casos no efectivas, en nuestro ámbito de trabajo (Marbella , Benahavís y Estepona), tanto la Junta de Andalucía como los Ayuntamientos valoran, y mucho, la importancia económica en nuestra zona de la oferta de viviendas de uso turístico y se están tomando decisiones en la buena dirección, basadas en datos y no en relatos.

*En cualquier caso, a nivel nacional, **las medidas adoptadas van en la dirección opuesta, especialmente la última modificación de la Ley de Propiedad Horizontal que entró en vigor el pasado 3 de Abril.** Analizaremos a continuación sólo esta nueva normativa ya que la propuesta de ley anunciada por el PSOE para incrementar el iva de las viviendas de uso turístico, el impuesto de compra de vivienda para no residentes de la Unión Europea, así como el incremento de carga impositiva para las viviendas vacías y segundas residencias no alquiladas a larga temporada, etc... las analizaremos si algún día son una realidad ya que a fecha de hoy es sólo una propuesta, que según opinan algunos expertos , en algunas casos, tienen poco recorrido jurídico.*



2.1 – MODIFICACIÓN LEY PROPIEDAD HORIZONTAL . ENTRADA EN VIGOR, 3 DE ABRIL DE 2025 ¿QUÉ IMPLICA ESTA NOVEDAD LEGISLATIVA?

La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal otorga a las comunidades de vecinos la potestad de prohibir o permitir la solicitud de nuevas licencias turísticas .

Antes de la reforma, la actividad de alquiler turístico podía realizarse libremente si los estatutos no lo prohibían.

A partir del 3 de Abril de 2025, para que una vivienda pueda destinarse a uso turístico, será necesario contar con la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, requiriendo un acuerdo favorable de las tres quintas partes de los propietarios y cuotas.

Esta votación debe realizarse en una junta anual o extraordinaria y no será necesario votar de manera individual por cada solicitud, es decir, cualquiera que sea el acuerdo adoptado en Junta, se tendrá en consideración para las solicitudes de licencia turística que se realicen con posterioridad a la fecha de celebración de la misma, de acuerdo con lo manifestado públicamente por el departamento jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga.

Cabe destacar que este requisito es sólo necesario para las viviendas que se encuentren integradas en un complejo o edificación sujeto al régimen de propiedad horizontal.

2.2 – ¿CÓMO AFECTA ESTE CAMBIO LEGISLATIVO A LAS VIVIENDAS QUE ESTÁN INSCRITAS EN EL REGISTRO DE TURISMO Y DESARROLLAN ESTA ACTIVIDAD?

La modificación de esta ley no tiene carácter retroactivo y por tanto sólo afecta a las solicitudes de nuevas altas en el Registro de Turismo; de manera que todas las viviendas que ya estén inscritas con anterioridad al 3 de Abril podrán seguir ejerciendo legalmente su actividad.



03. ¿CÓMO ESTÁ AFECTANDO ESTE CAMBIO LEGISLATIVO EN LAS ZONAS MÁS TURÍSTICAS DE LA CIUDAD?

Aunque esta nueva ley sólo lleva en vigor 2 meses, muchos de nuestros asociados están viendo como algunas compraventas en Marbella en zonas como la Milla de Oro, Puerto Banús o San Pedro Playa se están cancelando ante la inseguridad jurídica y dificultades para que el comprador pueda destinar su futura vivienda al alquiler vacacional cuando no haga uso de ella.

Independientemente de este cambio legislativo que obliga a partir del 3 de Abril de 2025 a obtener la autorización previa por parte de las Juntas de Propietarios, a fecha de hoy, existe una comunidad de propietarios localizada en una importante zona turística de la ciudad que en el año 2024 decidió prohibir los alquileres turísticos. Después de casi 15 meses de prohibición, creemos que ha transcurrido tiempo suficiente para compartir conclusiones al respecto.

3.1 – ¿CUAL FUE EL MOTIVO ARGUMENTADO POR UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PARA PROHIBIR HACER ALGO MÁS DE UN AÑO EL ALQUILER TURÍSTICO?

El motivo principal fue las molestias provocadas por algunas propiedades gestionadas directamente por sus propietarios.

3.2 – ¿HA CONSEGUIDO LA PROHIBICIÓN DEL ALQUILER TURÍSTICO EN ESA COMUNIDAD EVITAR QUE ESTAS VIVIENDAS SIGAN OCASIONANDO PUNTUALMENTE MOLESTIAS?

Han pasado 15 meses desde que se acordó la prohibición y la respuesta es clara: NO. La medida adoptada por la Junta de Propietarios no tiene carácter retroactivo y, por tanto, las viviendas que ya tenían licencia turística pueden seguir ejerciendo la actividad legalmente.

Sin embargo, la prohibición ha tenido otra consecuencia grave e inesperada para los propietarios; ha bajado notablemente la demanda

de compradores y el valor de los inmuebles ha comenzado a sufrir caídas, lo cual se ha puesto de manifiesto cuando alguno de los propietarios con la vivienda en venta han buscado compradores a corto / medio plazo y se ha visto en la necesidad de realizar descuentos considerables para intentar incentivar la demanda.

3.3 – ¿MÁS CONSECUENCIAS INESPERADAS DE LA PROHIBICIÓN?

Definitivamente, sí. Como en cualquier sector, donde hay demanda, habrá oferta. Si el alquiler turístico está prohibido en las zonas más turísticas de la ciudad, aumentará la oferta ilegal y sin control, gestionada directamente por propietarios, ya que las empresas profesionales no prestan servicios en inmuebles que operan fuera de la legalidad. Desde LPA, nuestra experiencia nos confirma que la mejor solución para mantener un alto nivel de convivencia y evitar la depreciación del valor de los inmuebles es una regulación adecuada y una actividad turística gestionada profesionalmente, nunca la prohibición.

04. ¿CÓMO HA CAMBIADO EL PERFIL Y TENDENCIA DEL COMPRADOR DE SEGUNDA RESIDENCIA EN LOS ÚLTIMOS 10/15 AÑOS?

En las décadas de los 80 y 90, solo algunos propietarios que compraban una vivienda vacacional en la zona consideraban alquilarla cuando no la utilizaban. ¿Por qué?

1.

La mayoría de los propietarios usaban la vivienda en verano, y durante el resto del año no existía demanda para este tipo de alojamiento en Marbella.

2.

No había una cultura extendida de alquilar la casa de vacaciones cuando no se usaba.

3.

No era fácil encontrar empresas que ofrecieran un servicio profesional y de calidad para gestionar el alquiler de una vivienda vacacional cuando el propietario residía en otra ciudad lejos de Marbella.

4.

La compra de una segunda vivienda en esa época no suponía un esfuerzo económico tan elevado como hoy en día.

QUÉ HA CAMBIADO DESDE 2010 - 2015

Muchos propietarios de viviendas vacacionales en Marbella, principalmente extranjeros, no las utilizan en verano. Además, la demanda de alojamiento turístico fuera de temporada alta ha aumentado significativamente.

La mentalidad de los propietarios ha cambiado. En muchas zonas de Marbella, donde predominan las viviendas vacacionales, el 60 % de los compradores sólo considera adquirir una propiedad si puede alquilarla cuando no la usa. No se trata sólo de la compra de una segunda residencia, hoy día es más una inversión mezclada con el disfrute de segunda residencia.

El incremento del valor de la vivienda en los últimos años ha llevado a muchos compradores a financiar su adquisición, contando con los ingresos del alquiler vacacional para pagar la hipoteca, ibi, comunidad y suministros.

El crecimiento de plataformas digitales y empresas gestoras a raíz de la demanda de esta tipología alojativa ha facilitado la gestión del alquiler profesional sin preocupaciones para los propietarios.

El aumento del turismo ha impulsado considerablemente la demanda de viviendas vacacionales, que en muchos casos resultan más económicas y cómodas que un hotel, especialmente para familias.

05. RECOMENDACIONES

Recomendaciones a poner en práctica para una adecuada regulación y profesionalización de la gestión de las viviendas de uso turístico en las comunidades de vecinos para mantener un alto nivel de convivencia entre huéspedes y vecinos y evitar la depreciación de los inmuebles así como la oferta ilegal sin gestión y control profesional.



DEPÓSITO DE SEGURIDAD Y EXPLICAR LAS NORMAS BÁSICAS AL HUÉSPED

Cada huésped debe realizar un depósito de seguridad al hacer check-in, garantizando el cuidado de la vivienda y el cumplimiento de las normas comunitarias. Además, el gestor profesional deberá explicar personalmente las normas básicas de convivencia para evitar molestias.



ACOMPAÑAMIENTO IN SITU

Recibir y acompañar personalmente a cada huésped a la vivienda e informarle sobre las normas de la comunidad, asegurando que las comprendan y las respeten.



TECNOLOGÍA DE CONTROL DE RUIDO

Instalación de sensores de ruido conectados a una central operativa que monitoriza los niveles sonoros las 24 horas, interviniendo de inmediato en casos de incidencias.



ATENCIÓN Y SOPORTE CONTINUO

Atención profesional al huésped y comunidad los siete días de la semana, y soporte telefónico 7/24 para atender cualquier necesidad de huéspedes, propietarios o personal de la comunidad.

ESTAS MEDIDAS PUESTAS EN PRÁCTICA POR ALGUNOS DE NUESTROS ASOCIADOS TIENEN UN ENORME NIVEL DE SATISFACCIÓN TANTO DE HUÉSPEDES COMO DE VECINOS CON UN PORCENTAJE DE INCIDENCIAS INFERIOR AL %0.05 ANUAL EN TODAS LAS ESTANCIAS



LPA: The Leading Property Agents of Spain es la asociación de agencia inmobiliarios de Marbella, liderada por empresas con una trayectoria que supera en muchos casos 20 o 30 años de actividad profesional en la ciudad. Comparten entre sí un código ético y se esfuerzan a diario en ofrecer un servicio de máxima calidad a sus clientes compradores y vendedores. Entre sus principales objetivos está la profesionalización del sector, elevar los estándares de servicio y promover una cultura de transparencia, profesionalidad y eficacia. Su cifra de asociados es cercana a los 100 empresas.

Puede encontrar más información en www.lpaspain.com

