

CITYFRACTION · GUÍA · RENTA CORTA

368.295 viviendas turísticas en España: dónde se concentran

La estadística experimental del INE mide cuántas viviendas turísticas hay en España y dónde están. Leemos los datos y su estacionalidad.

4 min de lectura · cityfraction.com/blog/viviendas-turisticas-espana-ine

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-BU4D-5PPG · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-BU4D-5PPG

PUNTOS CLAVE

- En noviembre de 2024 España tenía 368.295 viviendas turísticas con 1.857.710 plazas.
- Fueron un 7,2 % menos que en agosto: la oferta también es estacional.
- La ciudad de Madrid lideró con 17.274 viviendas, por delante de Barcelona, Málaga y Valencia.
- El INE las mide analizando los anuncios de las principales plataformas.

Cómo mide el INE las viviendas turísticas

El Instituto Nacional de Estadística elabora una estadística experimental de viviendas turísticas a partir del análisis automatizado de los anuncios de las tres plataformas más usadas en España. Después elimina los anuncios repetidos en varias plataformas con un algoritmo de depuración. Los datos se publicaban cada seis meses y el INE anunció que pasaría a difundirlos cada tres.

Las comunidades autónomas manejan sus propios registros, por lo que puede haber diferencias con las cifras regionales. Aun así, es la medición nacional más completa disponible.

La foto de noviembre de 2024

Según el INE, en noviembre de 2024 España contaba con 368.295 viviendas turísticas y 1.857.710 plazas, un 7,2 % menos viviendas que en agosto del mismo año. La caída muestra que la oferta de alquiler turístico también es estacional: muchas viviendas se retiran en invierno o se pasan al alquiler de media duración.

La ciudad de Madrid encabezó la lista de municipios, con 17.274 viviendas turísticas, seguida de Barcelona (9.750), Málaga (7.496) y Valencia (7.290). En el conjunto de la Comunidad de Madrid se contaron unas 20.760.

Municipios con más viviendas turísticas (noviembre de 2024)

Municipio	Viviendas turísticas
Madrid	17.274
Barcelona	9.750
Málaga	7.496
Valencia	7.290
Total España	368.295

Fuente: INE, estadística experimental de viviendas turísticas.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-BU4D-5PPG · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-BU4D-5PPG

Por qué Madrid lidera

Madrid combina un gran volumen de visitantes, más de 10 millones de viajeros al año en la ciudad, con una demanda repartida a lo largo del año gracias a los negocios, las ferias, los congresos, los estudiantes y la cultura. Esa estabilidad hace atractivo el alojamiento turístico, y también explica la presión regulatoria sobre él en el centro de la ciudad.

Peso sobre la vivienda total

En el conjunto de España, las viviendas turísticas representan una fracción pequeña del parque total de viviendas, pero se concentran en barrios céntricos y zonas costeras, donde su peso es mucho mayor. Esa concentración es la que motiva las normas municipales que limitan nuevas licencias en ciertos distritos.

Para el inversionista, esto significa que dos viviendas en la misma ciudad pueden tener situaciones regulatorias muy distintas según su barrio y su edificio.

Qué mirar en un activo en España

- Número del Registro Único de Arrendamientos vigente desde julio de 2025.
- Licencia o habilitación municipal según la zona.
- Autorización de la comunidad de propietarios.
- Estacionalidad de la ocupación y de la oferta competidora.
- Rentabilidad estimada con costos de todo el año.

Riesgos

La regulación de las viviendas turísticas en España se ha endurecido y podría seguir haciéndolo. También hay riesgo de sobreoferta en algunos barrios y de cambios en la demanda turística.

> Toda inversión tiene riesgos, incluida la pérdida de capital. Las rentabilidades de los activos de CityFraction son estimadas y no están garantizadas.

Oferta que entra y sale con la temporada

La caída de 7,2 % entre agosto y noviembre muestra un fenómeno poco conocido: muchos propietarios solo anuncian su vivienda en los meses de más demanda. En verano compiten miles de viviendas adicionales; en invierno, buena parte se retira o pasa a contratos de temporada para estudiantes y profesionales. Esa oferta flexible presiona las tarifas en temporada alta.

Para un alojamiento gestionado de forma profesional, la estrategia suele ser la contraria: mantenerse activo todo el año, ajustar precios en los meses flojos y aprovechar la demanda estable de negocios y eventos. Por eso la ocupación anual de un activo bien gestionado puede ser mayor que la del promedio del mercado, aunque nunca está garantizada.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-BU4D-5PPG · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-BU4D-5PPG

Conclusión

España tiene uno de los mercados de vivienda turística más grandes de Europa, con Madrid a la cabeza. Para invertir con criterio, la ubicación, la licencia y la gestión importan tanto como el volumen de turistas.

Preguntas frecuentes

¿Cuántas viviendas turísticas hay en España?

368.295 en noviembre de 2024, con 1.857.710 plazas, según el INE.

¿Qué ciudad tiene más viviendas turísticas?

Madrid, con 17.274 en noviembre de 2024.

¿Cómo cuenta el INE las viviendas turísticas?

Analiza los anuncios de las tres principales plataformas y elimina duplicados.

Contenido educativo. Las rentabilidades y cifras son estimaciones o ejemplos ilustrativos; no constituyen asesoría ni garantía.

Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-BU4D-5PPG · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-BU4D-5PPG