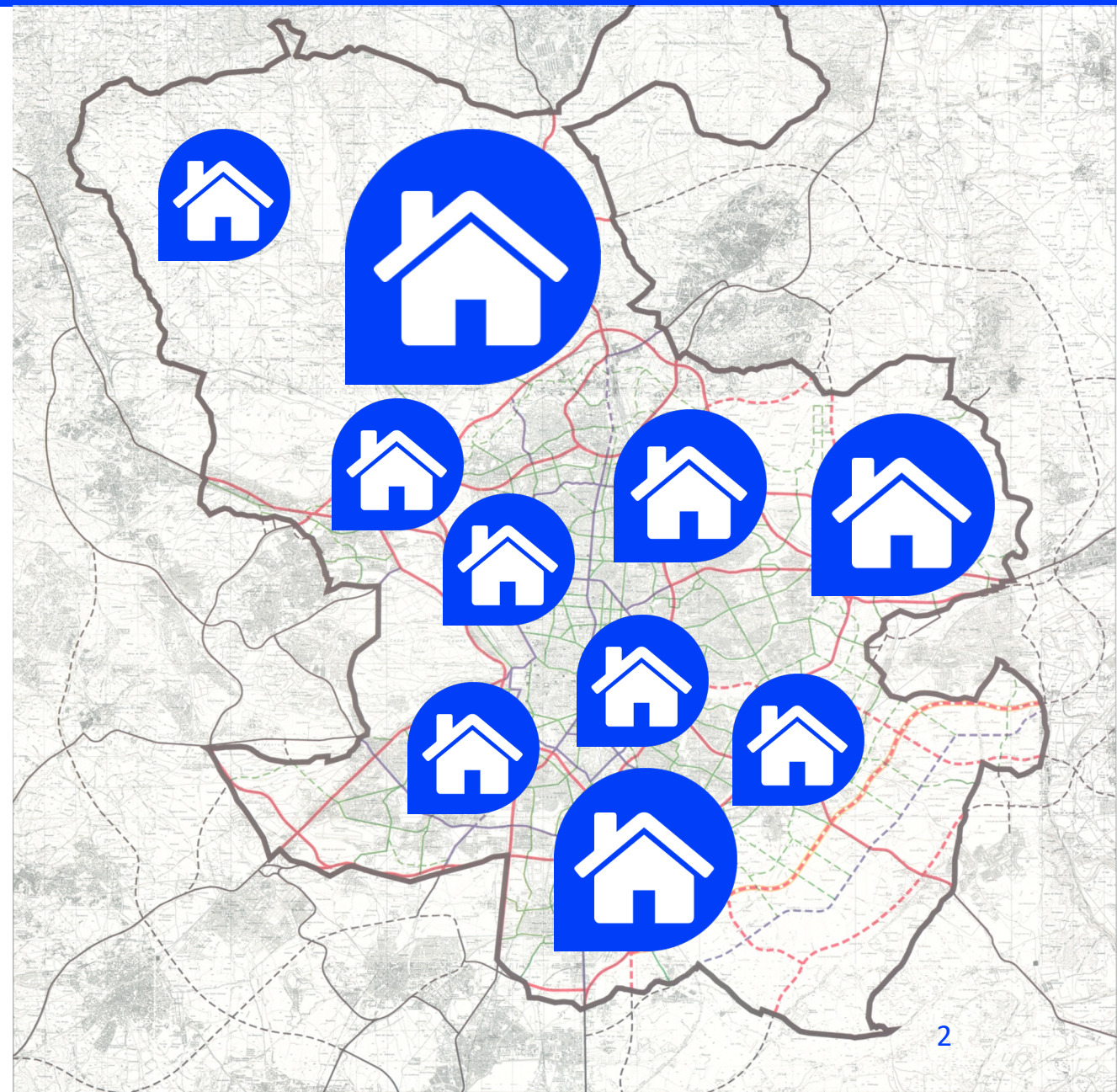




Plan de acción para  
ordenar las Viviendas de  
Uso Turístico en la ciudad  
de Madrid

- El fin de la pandemia reanimó la demanda de Viviendas de Uso Turístico (VUT) en las principales ciudades, reactivando el impacto de este mercado, en la mayoría de los casos, irregular en diferentes ámbitos de la ciudad.



## 1. IMPACTO DE LAS VUT EN LA CIUDAD

1. Desertización del centro de la capital.
2. Problemas de convivencia.
3. Afección en el turismo.
4. Reducción del uso de vivienda residencial.



## 1. IMPACTO DE LAS VUT EN LA CIUDAD / 1.1 DESERTIZACIÓN DEL CENTRO

Entre los años 2007 y 2023, la población censada en la ciudad de Madrid se ha incrementado un 4,86% (154.943 habitantes), pasando de 3.184.988 habitantes a 3.339.931.

En el distrito Centro ha descendido en un 1,14% (1.610 personas), pasando de 141.297 a 139.687 habitantes.

Hay un turista alojado por cada dos residentes, mientras que en la almendra central hay uno por cada 9 residentes.



## 1. IMPACTO DE LAS VUT EN LA CIUDAD / 1.2 PROBLEMAS DE CONVIVENCIA

Los edificios que cuentan con VUT dispersas pueden ocasionar **molestias a residentes**.

El Servicio de Inspección y Disciplina recibió el año pasado (2023) un 51% más de denuncias que en 2022 que **afectaban a viviendas y apartamentos de uso turístico: 686 frente a 454**. El 82% procedían de ciudadanos (563).

Del total de inspecciones realizadas (4.093), se verificó que 478 viviendas se dedicaban al uso turístico y 243 restablecieron uso residencial.



## 1. IMPACTO DE LAS VUT EN LA CIUDAD / 1.3 AFECCIÓN EN EL TURISMO

Madrid es un destino turístico de primera magnitud. El impacto del turismo en el PIB de España alcanza un 12% de manera directa y hasta un 22% indirectamente.

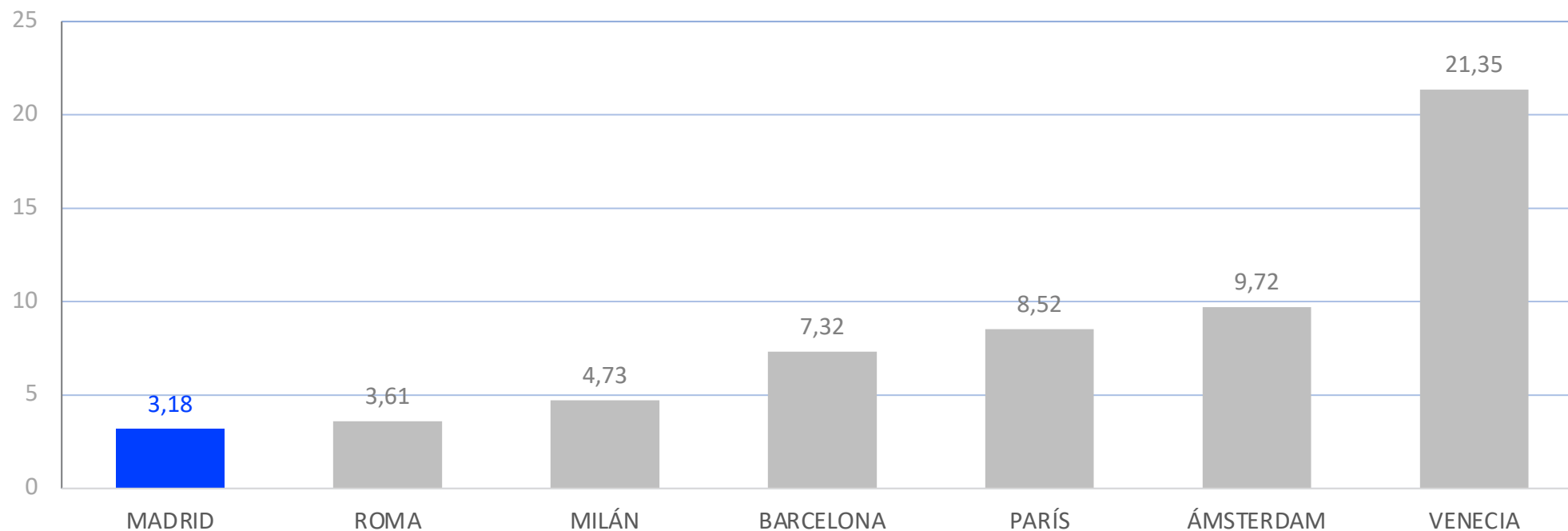
Madrid apuesta por un turismo de calidad, que genere riqueza y oportunidades, un turismo que incremente el gasto medio por persona por encima del volumen de turistas. Que valore y proteja nuestros valores y señas de identidad.



## 1. IMPACTO DE LAS VUT EN LA CIUDAD / 1.3 AFECCIÓN EN EL TURISMO

En el primer Foro de Turismo de Madrid, de marzo de 2023, se mostró un estudio de presión turística comparativo con otras ciudades que se calcula entre el número de visitantes y ciudadanos.

Madrid es la que menor presión turística tiene.



## 1. IMPACTO DE LAS VUT EN LA CIUDAD / 1.4 REDUCCIÓN DEL USO RESIDENCIAL

El porcentaje de las VUT sobre el parque de viviendas en el centro de la ciudad es **8,5 veces superior al del resto de la ciudad.**

Las VUT en la capital representan el 0,89% sobre el parque de viviendas, mientras que en **Centro alcanzan el 7,63%.**





## 2. RADIOGRAFÍA DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN MADRID

- En Madrid operan 14.699 establecimientos turísticos: el 92% son VUT (13.502).
- Sólo 941 VUT cuentan con licencia municipal; hay 151 en tramitación.
- La capital cuenta con un total de 158.756 plazas ofertadas en todos los alojamientos turísticos: el 30% se localizan en VUT (47.589).
- El resto, en 320 hoteles, 473 pensiones y hostales, 130 apartamentos turísticos, 14 hoteles-apartamentos y 260 establecimientos que engloban casas de huéspedes, hostels y albergues.



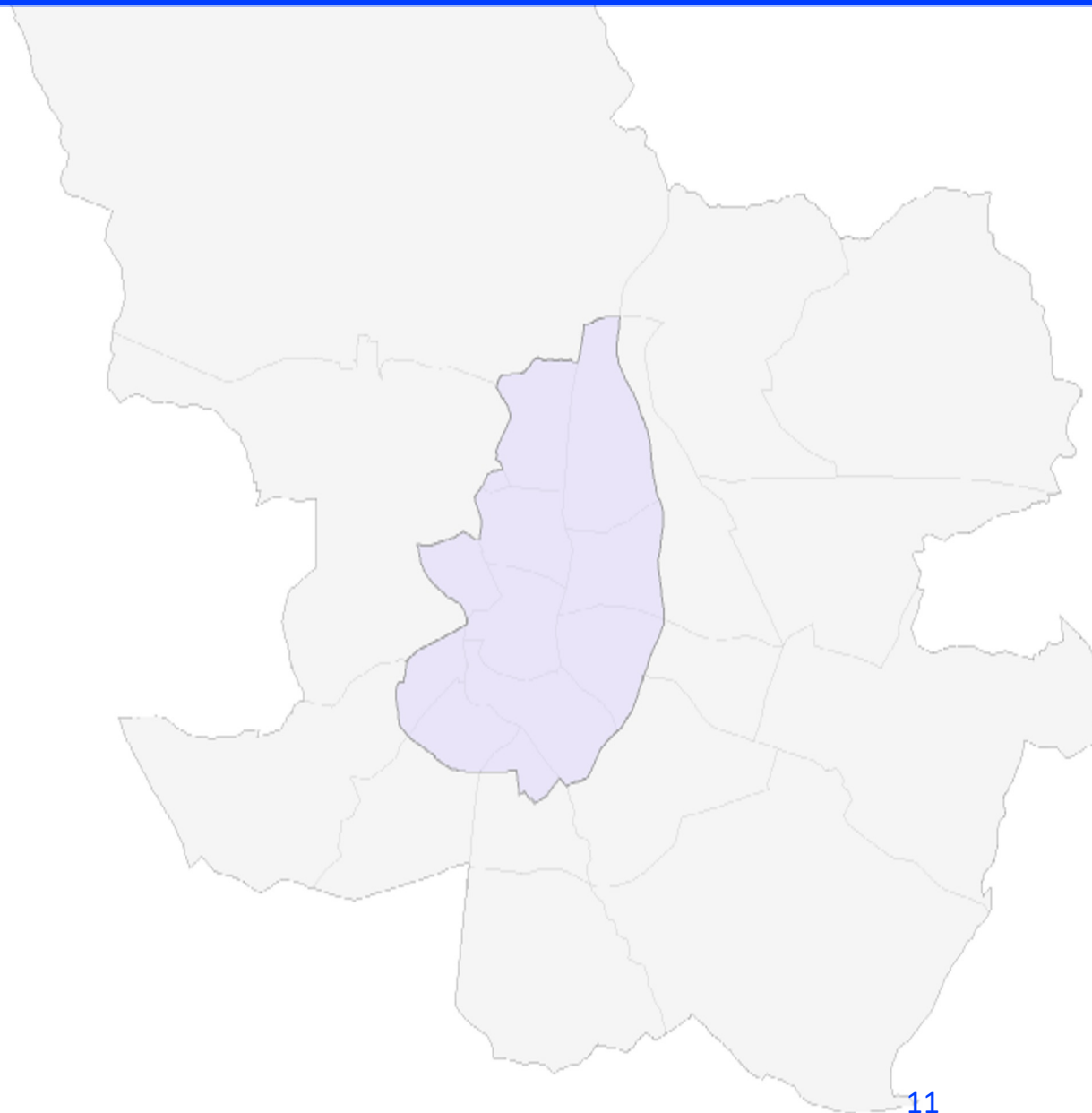
### 3. SITUACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN MADRID

- Las VUT se han incrementado en la ciudad un 41% desde 2017 (5.564 nuevas).
- En el mismo periodo, se han creado 50 establecimientos turísticos (hoteles, pensiones...).
- El 65% de las plazas turísticas creadas son VUT.



## 4. UN PLAN INEFICAZ

- El Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios de Hospedaje (PEH) aprobado el 27 de marzo de 2019 ha resultado ineficaz para ordenar y evitar la proliferación de las VUT.



## 5. OBJETIVOS DEL NUEVO PLAN DE ACCIÓN

1. Evitar la desertización residencial del distrito Centro.
2. Ordenar la oferta turística.
3. Favorecer la convivencia entre residentes y la actividad turística.



## 6. NUEVAS MEDIDAS PARA ORDENAR EL MERCADO DE LAS VUT

1. SUSPENSIÓN TEMPORAL DE LAS NUEVAS LICENCIAS PARA VUT
2. ENDURECIMIENTO DEL RÉGIMEN SANCIONADOR
3. PUBLICACIÓN DEL LISTADO DE VUT CON LICENCIA
4. REFUERZO DE LA INSPECCIÓN
5. ELABORACIÓN DE UNA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL



## 6. PRINCIPALES MEDIDAS / 6.1 SUSPENSIÓN TEMPORAL DE NUEVAS LICENCIAS

La aprobación inicial de la Modificación del Plan General se llevará a Junta de Gobierno en septiembre para someterla a información pública. Se prevé elevarla a Pleno en el primer trimestre 2025. Hasta entonces:

- En uso residencial se suspenden las licencias para VUT dispersas que quieran operar en el ámbito territorial que contempla el Plan Especial de Hospedaje (anillos 1, 2 y 3). Adicionalmente, en distrito Centro, se suspenden las licencias para la transformación de local a vivienda en los ejes comerciales.
- En toda la ciudad, se suspenden las licencias para VUT en edificaciones distintas al ámbito residencial que se sitúen en planta baja.



## 6. PRINCIPALES MEDIDAS / 6.2 ENDURECIMIENTO DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

Cuando se verifique que una vivienda se dedica a uso turístico sin licencia, el Ayuntamiento ejecutará el siguiente procedimiento de acuerdo a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM):

- Orden de cese y restablecimiento de la legalidad que puede ir en paralelo con la siguiente medida:
- Primera sanción firme: **30.000 euros**. Segunda sanción firme: **60.000 euros**. Tercera sanción firme: **100.000 euros**.
- **Las sanciones son acumulativas en caso de incumplimiento.**



## 6. PRINCIPALES MEDIDAS / 6.3 PUBLICACIÓN DEL LISTADO DE VUT CON LICENCIA

Para garantizar la seguridad jurídica de los usuarios, el Ayuntamiento de Madrid publicará en su página web un listado con las VUT que cuentan con licencia municipal y su ubicación.

Portal web del Ayuntamiento de Madrid

MADRID



Actividad económica y hacienda



Cultura, ocio y deporte



Educación y empleo



Emergencias y seguridad



Igualdad y diversidad



Medio ambiente



Movilidad y transportes



Servicios sociales y salud



Vivienda, urbanismo y obras



CALIDAD DEL AIRE



Patrimonio Cultural y Paisaje Urbano





## 6. PRINCIPALES MEDIDAS / 6.4 REFUERZO DE LA INSPECCIÓN

- **Refuerzo de la plantilla de inspectores en un 15%:** la Subdirección General de Inspección y Disciplina cuenta con 65 inspectores para toda la actividad. El Ayuntamiento de Madrid va a contratar a diez personas más.



## 6. PRINCIPALES MEDIDAS / 6.5 MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

Con la Modificación del Plan General se ordenará el mercado de las VUT en la capital. La aprobación inicial está prevista para septiembre de 2024. La aprobación definitiva se elevará para Pleno en el primer trimestre de 2025 y tendrá que ser validado posteriormente por la Comunidad de Madrid (con un plazo máximo de cuatro meses).





Plan de acción para  
ordenar las Viviendas de  
Uso Turístico en la ciudad  
de Madrid