

Informe

El impacto de las viviendas de uso turístico (VUT) en la ciudad de Madrid

Junio de 2026



Federación

Vecinal

FRAVM

Índice:

1. Presentación y objeto del informe	5
1.1. Un documento de revisión y actualización.....	5
1.2. Por qué volvemos sobre las VUT	5
1.3. Alcance, fuentes y criterio de análisis	6
2. Resumen ejecutivo	6
2.1. Principales conclusiones.....	6
2.2. Ideas fuerza: dónde debe fijarse la atención pública	7
2.3. Síntesis de propuestas de la FRAVM	8
3. Qué ha cambiado desde julio de 2023.....	9
3.1. La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal	9
3.2. El Registro Único de Arrendamientos y la Ventanilla Única Digital.....	10
3.3. El Plan RESIDE del Ayuntamiento de Madrid.....	10
3.4. La modificación del Decreto 79/2014 de la Comunidad de Madrid.....	11
3.5. Intensificación de la inspección y mayor visibilidad del incumplimiento	11
3.6. Un nuevo contexto, pero una cuestión de fondo pendiente	12
4. Metodología, fuentes y límites del análisis.....	12
4.1. Una aproximación necesariamente plural.....	12
4.2. Fuentes utilizadas y fecha de referencia	12
4.3. La estadística experimental del INE.....	13
4.4. Inside Airbnb: del dato bruto a la oferta con actividad	13
4.5. El indicador anuncios con actividad frecuente y reciente y el segmento de mayor intensidad y profesionalización	14
4.6. Una interpretación alternativa de la actividad: disponibilidad en los próximos 365 días.....	15
4.7. Cómo se comparan INE e Inside Airbnb	15
4.8. Indicadores de presión residencial	16
4.9. Límites del análisis.....	16
5. Cuantificación actualizada de las VUT en Madrid.....	17
5.1. Cuántas VUT detectamos según las distintas fuentes.....	17
5.2. De los anuncios brutos a la base anual Airbnb.....	18
5.3. Composición de la base anual: vivienda entera, corta estancia y concentración por anfitrión	19
5.4. La oferta de uso frecuente y reciente	20
5.5. Comparación con el informe de 2023	21
5.6. Lectura de conjunto.....	22
6. La geografía actual de las VUT y de la oferta Airbnb en Madrid.....	23

6.1. Distribución por distritos.....	23
6.2. Distribución por barrios.....	25
6.3. Distribución por secciones censales	28
6.4. Persistencia del hipercentro y expansión hacia nuevos enclaves	30
7. Presión sobre población y parque residencial	32
7.1. Presión sobre la población residente	32
7.2. Presión sobre las viviendas principales	34
7.3. Presión sobre las viviendas no principales	37
7.4. Lectura conjunta: presión desigual sobre población y parque residencial.....	39
8. Características actuales de la oferta	41
8.1. Vivienda entera frente a habitación	41
8.2. Corta estancia y orientación turística.....	43
8.3. Anfitriones con varios anuncios y profesionalización.....	44
8.4. Precios y conexión con el mercado residencial	46
8.5. Lectura conjunta: una oferta residencialmente sensible, intensiva y profesionalizada.....	48
9. De la VUT al alquiler de temporada: mutación/camuflaje de la oferta y riesgo regulatorio.....	48
9.1. El efecto desplazamiento ante el endurecimiento de la normativa.....	49
9.2. El punto ciego normativo: VUT, alquiler de temporada y alquiler de habitaciones.....	50
9.3. Reducción aparente, ilegalidad urbanística y reconversión de la oferta.....	51
9.4. La sentencia del Supremo sobre el Registro Único: menos registro estatal, misma necesidad de trazabilidad.....	53
9.5. Implicaciones para la política de vivienda	54
10. Balance crítico de la respuesta institucional.....	55
10.1. Un cambio de contexto, pero no una corrección del problema.....	55
10.2. La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal: avance vecinal, alcance limitado.....	56
10.3. Registro Único y Ventanilla Única Digital tras la sentencia del Supremo	57
10.4. Plan RESIDE: una respuesta urbanística necesaria, pero insuficiente e incluso perjudicial.	58
10.5. Más requisitos para las VUT, pero sin resolver la presión sobre la vivienda.....	60
10.6. Inspección, disciplina y cierre efectivo de VUT ilegales.....	61
10.7. Balance final: más regulación no equivale automáticamente a más vivienda para vivir	63
11. Conclusiones generales.....	64
11.1. El problema no se ha corregido.....	64
11.2. La presión territorial es profundamente desigual	64
11.3. La oferta observada no responde mayoritariamente a usos ocasionales	65
11.4. La ilegalidad urbanística sigue siendo una cuestión central.....	65
11.5. El alquiler de temporada se ha convertido en una pieza central del problema.....	65

11.6. La ciudad debe priorizar el derecho a la vivienda	66
12. Propuestas de la FRAVM.....	66
12.1. Refuerzo de la inspección, la disciplina urbanística y el cierre efectivo de VUT ilegales.....	66
12.2. Trazabilidad real y cruce de datos entre administraciones y plataformas	67
12.3. Responsabilidad de plataformas, operadores y propietarios.....	67
12.4. Regulación y control efectivo del alquiler de temporada.....	68
12.5. Protección urbanística del uso residencial y prevención de edificios turísticos.....	68
12.6. Apoyo a comunidades de propietarios y defensa de la convivencia residencial.....	68
12.7. Evaluación pública orientada a la recuperación efectiva de vivienda.....	69
13. Fuentes de consulta y documentación complementaria.....	70
13.1. Fuentes estadísticas y de datos	70
13.2. Fuentes normativas e institucionales	71
13.3. Informes, noticias y materiales documentales citados	72
13.4. Tablas estadísticas completas y archivos de trabajo	73
13.5. Mapas, gráficos y materiales cartográficos complementarios	73
13.6. Nota sobre autoría y uso de herramientas de apoyo	75

1. Presentación y objeto del informe

1.1. Un documento de revisión y actualización

En julio de 2023, la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid publicó el documento [Notas sobre las viviendas de uso turístico](#), con el objetivo de ofrecer una aproximación al volumen, la localización y las principales características de las VUT en la ciudad de Madrid. Aquel trabajo permitió fijar un diagnóstico inicial sobre un fenómeno que ya entonces mostraba una notable capacidad para alterar el uso residencial de la vivienda y tensionar determinados barrios, concentrándose con especial intensidad en el distrito Centro y en buena parte de la almendra central.

El presente informe se concibe como una revisión y actualización de aquel documento. Su finalidad es comprobar hasta qué punto el diagnóstico de 2023 sigue siendo válido a la luz de los datos disponibles en la actualidad, incorporar nuevas fuentes e indicadores y valorar críticamente el impacto de los cambios normativos e institucionales producidos desde entonces.

Aquel informe abrió una línea de análisis rigurosa sobre la dimensión residencial de las VUT, su concentración territorial y su impacto sobre la vida cotidiana de los barrios. El presente documento da continuidad a ese trabajo e incorpora los nuevos datos, fuentes e indicadores disponibles para observar cómo ha evolucionado el fenómeno desde entonces.

Desde esta perspectiva, el informe no pretende ofrecer una única cifra cerrada e indiscutible sobre el número de VUT existentes en Madrid. El fenómeno sigue presentando problemas de opacidad, infradeclaración, ilegalidad y cambios de etiqueta. Por ello, el análisis trabaja con distintas fuentes y niveles de aproximación, distinguiendo entre dato oficial, dato de plataforma, oferta con actividad observable e indicadores de presión residencial.

1.2. Por qué volvemos sobre las VUT

La razón de esta revisión es sencilla: el problema que suponen las viviendas de uso turístico en Madrid no se ha resuelto. Desde 2023 se han aprobado nuevas normas, se han anunciado planes de inspección y se han puesto en marcha instrumentos de registro y trazabilidad. Sin embargo, los datos analizados en este informe no permiten afirmar que se haya producido una recuperación sustancial de vivienda para el uso residencial ordinario.

La presión sobre el parque residencial sigue siendo muy elevada en los ámbitos más afectados de la ciudad. El distrito Centro y los barrios del *hipercentro* continúan concentrando los valores más intensos, tanto en volumen absoluto como en relación con la población residente y con las viviendas principales y no principales. Al mismo tiempo, se observan prolongaciones hacia la almendra central y hacia determinados enclaves exteriores bien conectados, lo que confirma que el fenómeno no puede analizarse únicamente como un problema localizado en el centro histórico.

Además, la oferta observada presenta rasgos que la alejan de la idea del alquiler ocasional entre particulares. El predominio de la vivienda entera, la orientación mayoritaria a la corta estancia, la presencia de anfitriones con varios anuncios y la existencia de un segmento intensivo y profesionalizado muestran que una parte relevante del mercado funciona como una actividad económica organizada sobre vivienda residencial.

A ello se añade una cuestión especialmente importante en el momento actual: el posible desplazamiento de parte de la oferta hacia fórmulas formalmente distintas, como el alquiler de temporada u otras modalidades de alojamiento de corta duración. Una eventual reducción de VUT visibles o declaradas como tales no equivale necesariamente a una recuperación de vivienda para vivir. Puede implicar, en algunos casos, cierre real de actividad ilegal; pero también puede responder a reconversión, camuflaje o cambio de etiqueta contractual, comercial o registral.

Por ello, este informe incorpora de manera expresa el *principio de primacía de la realidad* (o prevalencia de los hechos): la naturaleza material del uso de una vivienda debe prevalecer sobre su cobertura formal. Lo decisivo no es solo cómo se denomina la actividad, sino qué ocurre realmente en el inmueble, qué duración tienen las estancias, qué rotación existe, qué canal de comercialización se utiliza, qué tipo de operador la gestiona y qué efectos produce sobre el parque residencial.

1.3. Alcance, fuentes y criterio de análisis

El informe persigue cinco objetivos principales.

En **primer** lugar, actualizar la cuantificación de las VUT y del alojamiento de corta duración en Madrid a partir de las fuentes disponibles, diferenciando entre estimación oficial, oferta visible en plataforma y oferta con actividad reciente.

En **segundo** lugar, analizar la distribución territorial del fenómeno a escala de ciudad, distrito, barrio y sección censal, con especial atención a la concentración en el distrito Centro, la almendra central y los enclaves exteriores donde aparecen señales de consolidación o expansión.

En **tercer** lugar, medir la presión residencial de la oferta turística y de corta duración, no solo en términos absolutos, sino en relación con la población residente, las viviendas principales y las viviendas no principales. Esta aproximación permite valorar mejor la intensidad real del fenómeno en los ámbitos más afectados.

En **cuarto** lugar, examinar las características internas de la oferta observada en Airbnb: vivienda entera frente a habitación, corta estancia, concentración por anfitrión, profesionalización y relación entre precios turísticos y mercado residencial.

Y, en **quinto** lugar, valorar críticamente el impacto de la respuesta institucional desplegada desde 2023, incluyendo los cambios normativos, la actuación inspectora, el papel de la Ventanilla Única Digital, el Plan RESIDE, la regulación autonómica y el riesgo de desplazamiento hacia fórmulas de alquiler temporal menos controladas.

Para ello se utilizan, entre otras, fuentes procedentes del INE, del Censo de Población y Viviendas 2021, del padrón municipal, de Inside Airbnb, de datos municipales sobre licencias e inspección, de información pública sobre el Plan RESIDE, de la normativa estatal, autonómica y municipal, y del informe de la FRAVM sobre la incidencia en Madrid del Registro de Arrendamientos de la Ventanilla Única Digital.

En todo momento se distingue entre fuentes que miden realidades distintas. El INE ofrece una referencia oficial sobre viviendas turísticas; Inside Airbnb permite observar la oferta visible en la principal plataforma y analizar actividad, tipología e intensidad; el padrón y el censo permiten construir indicadores de presión residencial; y los datos municipales ayudan a valorar la distancia entre el parque formalmente habilitado, la actividad detectada y la respuesta inspectora.

El objeto de este informe, en suma, no es solo dimensionar un fenómeno turístico. Es analizar una cuestión que afecta directamente al derecho a la vivienda, a la convivencia, a la estructura social de los barrios y al equilibrio entre usos urbanos. La pregunta central no es únicamente cuántas VUT hay en Madrid, sino cuántas viviendas dejan de cumplir una función residencial, dónde ocurre, bajo qué formas jurídicas o comerciales, con qué intensidad y qué capacidad tienen las administraciones para corregirlo.

2. Resumen ejecutivo

2.1. Principales conclusiones

El análisis realizado confirma que el diagnóstico elaborado por la FRAVM en 2023 sigue plenamente vigente: las viviendas de uso turístico y las fórmulas de alojamiento de corta duración continúan teniendo

una incidencia relevante sobre el parque residencial de Madrid, especialmente en el distrito Centro, en los barrios del hipercentro y en varios ámbitos de la almendra central.

La actualización de datos permite observar el fenómeno con nuevas fuentes e indicadores, pero la conclusión de fondo permanece: **Madrid sigue soportando una presión elevada de vivienda turística y alojamiento temporal, sin que las medidas adoptadas desde 2023 hayan acreditado todavía una recuperación suficiente de vivienda para el uso residencial ordinario.**

Según la estadística experimental del INE, Madrid cuenta con 12.637 viviendas turísticas. Por su parte, la explotación de Inside Airbnb permite identificar 16.015 anuncios con actividad en los últimos doce meses, que constituyen la base anual de referencia utilizada en este informe. Dentro de esa base, 11.844 anuncios corresponden a viviendas enteras, 14.806 permiten estancias inferiores a 30 noches y 12.036 pertenecen a anfitriones con varios anuncios. Estos datos muestran que la oferta observada no responde mayoritariamente a usos residenciales ocasionales, sino a una actividad con rasgos claros de intensidad y profesionalización y, en parte, de empresarización.

El informe identifica, además, un segmento de oferta intensiva residencial-profesionalizada, formado por 5.528 anuncios que combinan actividad frecuente, vivienda entera, corta estancia y anfitrión con varios anuncios. Este indicador no mide todo el fenómeno, pero sí permite delimitar la parte de la oferta más intensiva y potencialmente más lesiva para el uso residencial ordinario.

La geografía del fenómeno confirma una estructura profundamente desigual. La media municipal suaviza la presión real que soportan los ámbitos más afectados. El distrito Centro y los barrios del hipercentro concentran los valores más elevados, tanto en volumen absoluto como en presión sobre población residente, viviendas principales y viviendas no principales. Al mismo tiempo, se observan prolongaciones selectivas hacia la almendra central y hacia determinados enclaves exteriores bien conectados.

La ilegalidad urbanística sigue siendo una cuestión central. Los datos municipales de inspección muestran que más del 90% de las VUT detectadas en el marco del Plan de Inspección Urbanística operaban sin título habilitante urbanístico. Por tanto, el problema no es solo la existencia de viviendas turísticas, sino la persistencia de una oferta ilegal que ha funcionado durante años con insuficiente control administrativo.

A ello se suma un riesgo creciente: el desplazamiento o camuflaje de parte de la oferta hacia fórmulas de alquiler de temporada u otras modalidades de alojamiento de corta duración. Una eventual reducción de VUT visibles no equivale necesariamente a una recuperación de vivienda para vivir si esas mismas viviendas continúan explotándose mediante estancias temporales, sucesivas o de alta rotación.

Por último, la respuesta institucional ha avanzado, pero sigue siendo insuficiente. La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, la Ventanilla Única Digital, el Plan RESIDE, la modificación del Decreto 79/2014 y los planes de inspección muestran que el problema ha entrado con más fuerza en la agenda pública. Sin embargo, más regulación no equivale automáticamente a más vivienda residencial. La clave está en la eficacia material: inspección, cierre de VUT ilegales, retirada de anuncios, sanciones efectivas, trazabilidad y recuperación real de viviendas para uso residencial estable.

2.2. Ideas fuerza: dónde debe fijarse la atención pública

La primera idea fuerza es que **las VUT no deben abordarse solo como un asunto turístico**. Constituyen, ante todo, un problema de vivienda y de ciudad. Cuando una vivienda completa se destina de forma intensiva al alojamiento turístico o temporal, deja de cumplir su función residencial ordinaria y contribuye a tensionar el mercado, alterar la convivencia y transformar la vida de los barrios.

La segunda es que **el problema no se mide adecuadamente con una sola cifra**. El INE ofrece la referencia oficial; Airbnb permite analizar actividad, tipología, intensidad y profesionalización; el censo y el padrón permiten medir presión sobre población y vivienda; y los datos municipales muestran la distancia entre la

actividad real y el parque formalmente habilitado. La lectura útil surge del cruce de fuentes, no de una competición entre cifras.

La tercera es que **la concentración territorial agrava el impacto**. No es lo mismo una presencia dispersa y limitada que una acumulación intensa en barrios donde la población residente ya soporta una fuerte presión inmobiliaria. En Centro y en los barrios del hipercentro, la vivienda turística no opera como una actividad circunstancial, sino como un factor con capacidad real para alterar la función residencial del territorio.

La cuarta es que **la ilegalidad urbanística no puede normalizarse**. Una VUT sin licencia urbanística o título habilitante exigible opera ilegalmente. La respuesta pública no puede limitarse a regular mejor el futuro; debe cerrar la oferta ilegal existente, sancionar de forma efectiva y evitar que reaparezca bajo otra forma.

La quinta es que **el alquiler de temporada se ha convertido en un espacio de riesgo regulatorio**. Esta modalidad de alquiler puede funcionar como vía de elusión si se utiliza para mantener fuera del alquiler residencial ordinario viviendas destinadas en la práctica a estancias breves, sucesivas y altamente rentables.

La sexta es que **debe prevalecer el uso real de la vivienda sobre la etiqueta con la que se presenta la actividad**. No basta con atender a si se anuncia como VUT, alquiler de temporada u otra modalidad formalmente distinta. Cuando concurren indicios de estancia breve, alta rotación, comercialización organizada o gestión profesional, la administración debe comprobar qué actividad se está desarrollando realmente en el inmueble.

La séptima es que **la respuesta institucional solo será eficaz si recupera vivienda para vivir**. Reducir anuncios visibles, crear registros o endurecer requisitos puede ser útil, pero no basta si las viviendas no retornan al uso residencial estable. El objetivo debe ser material, no meramente estadístico o procedimental.

2.3. Síntesis de propuestas de la FRAVM

La FRAVM considera necesario reforzar de manera decidida la inspección y la disciplina urbanística sobre las VUT y sobre las fórmulas análogas de alojamiento de corta duración. Toda vivienda turística que opere sin título habilitante exigible debe cesar efectivamente su actividad, ser sancionada y retirada de las plataformas de comercialización.

Resulta **imprescindible mejorar la trazabilidad y el cruce de datos entre administraciones y plataformas**. La información sobre anuncios, códigos, licencias, direcciones, titulares, actividad y resultados inspectores debe estar conectada y ser útil para actuar. La anulación parcial del Real Decreto 1312/2024 en lo relativo al procedimiento estatal de Registro Único por razones competenciales no debería traducirse en una reducción del control público, sino en un refuerzo de la coordinación entre las administraciones competentes.

Las plataformas digitales deben asumir responsabilidad efectiva sobre los anuncios que comercializan. No deberían poder mantener activos anuncios sin título habilitante, con códigos suspendidos o retirados, o que no se correspondan con la modalidad declarada. La retirada de anuncios irregulares debe ser rápida, verificable y coordinada con la administración.

También **debe reforzarse la corresponsabilidad de propietarios, operadores, empresas gestoras y anfitriones múltiples**. Cuando la propiedad conoce, consiente o se beneficia de la actividad irregular, no puede quedar al margen. Limitar la responsabilidad al titular formal o coyuntural de la actividad facilita la elusión mediante cambios de empresa, gestor o intermediario.

El alquiler de temporada debe ser objeto de una regulación y una vigilancia mucho más estrictas cuando afecte al parque residencial. Debe exigirse una causa temporal real, concreta y acreditable, y debe

perseguirse su utilización como cobertura de actividades materialmente turísticas o de alojamiento temporal intensivo.

El Plan RESIDE debe aplicarse con criterios de protección efectiva del uso residencial. Esto exige cerrar VUT ilegales, impedir nuevas implantaciones incompatibles, controlar el desplazamiento hacia alquiler temporal y evitar que la prohibición de VUT dispersas en edificios residenciales derive en un incentivo para vaciar edificios completos de inquilinos y transformarlos en edificios turísticos.

Las comunidades de propietarios y el vecindario necesitan apoyo público. La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal refuerza su posición, pero no puede trasladarles la carga principal del control. Las administraciones deben informar, asesorar, acompañar y actuar de oficio cuando existan indicios de actividad ilegal o encubierta.

Por último, **la evaluación de las políticas públicas debe orientarse a resultados materiales:** viviendas ilegales cerradas, anuncios retirados, sanciones firmes, reincidencias detectadas, edificios protegidos, actividad temporal controlada y viviendas efectivamente recuperadas para residencia habitual. **El objetivo no debe ser ordenar mejor el negocio del alojamiento turístico, sino proteger el derecho a la vivienda y recuperar vivienda para vivir.**

3. Qué ha cambiado desde julio de 2023

Desde la publicación del informe de la FRAVM de julio de 2023 se han producido cambios relevantes en el marco normativo, institucional y administrativo de las viviendas de uso turístico y de los arrendamientos de corta duración. Algunos de estos cambios responden directamente a la presión social generada por la expansión de las VUT; otros se insertan en debates más amplios sobre vivienda, turismo, plataformas digitales y regulación del alquiler temporal.

Este apartado no pretende realizar todavía una valoración completa de la eficacia de esas medidas. Su finalidad es situar el nuevo contexto en el que se elabora esta actualización. La evaluación crítica de su alcance real se aborda más adelante, en el apartado 10.

3.1. La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal

Uno de los cambios más relevantes desde 2023 ha sido la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal introducida por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

La reforma incorpora un nuevo marco para la implantación de viviendas de uso turístico en edificios sometidos a propiedad horizontal. Desde su entrada en vigor, quien pretenda destinar una vivienda a la actividad prevista en la letra e) del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos debe contar previamente con la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos previstos por la propia Ley de Propiedad Horizontal.

Asimismo, la reforma mantiene la posibilidad de que las comunidades adopten acuerdos para limitar, condicionar o prohibir la actividad turística, así como para establecer cuotas especiales de gastos o incrementos en la participación de los gastos comunes, dentro de los límites legales aplicables. Estos acuerdos no tienen efectos retroactivos.

La importancia de esta modificación es clara: reconoce que la vivienda turística no afecta solo al propietario que decide explotarla, sino también al conjunto de la comunidad residencial en la que se inserta. Refuerza, por tanto, la capacidad de las comunidades de propietarios para intervenir ante nuevas implantaciones y ofrece un instrumento útil para la defensa de la convivencia vecinal.

Ahora bien, como se analizará más adelante, su alcance práctico depende de la organización de cada comunidad, del conocimiento de sus derechos, de la adopción válida de acuerdos y de la existencia de

mecanismos administrativos e inspectores que no descarguen sobre el vecindario la responsabilidad principal de controlar una actividad de evidente impacto urbano.

3.2. El Registro Único de Arrendamientos y la Ventanilla Única Digital

El segundo cambio relevante ha sido la aprobación del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. Esta norma se aprobó en el marco del Reglamento europeo sobre recogida e intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

Su planteamiento inicial perseguía mejorar la identificación y rastreo de los alojamientos de corta duración comercializados a través de plataformas digitales. Para ello, articulaba un procedimiento de registro y un sistema de intercambio de información entre plataformas, registros y administraciones públicas. Su interés no se limitaba a las viviendas turísticas en sentido estricto, pues también alcanzaba a otros arrendamientos de corta duración, incluidos aquellos que pudieran presentarse como alquileres de temporada.

Este punto resultaba especialmente importante porque situaba el debate más allá de la VUT clásica. La experiencia reciente muestra que parte de la oferta puede desplazarse hacia fórmulas formalmente no turísticas, sin que ello implique necesariamente la recuperación de vivienda para residencia habitual. Un sistema de trazabilidad sobre alquileres de corta duración podía contribuir, por tanto, a detectar cambios de etiqueta, usos encubiertos o modalidades que compiten igualmente por el parque residencial.

No obstante, con posterioridad, el Tribunal Supremo anuló el procedimiento estatal de Registro Único por razones competenciales, al considerar que el Estado carecía de competencia suficiente para crear un registro nacional que se superponía a registros autonómicos ya existentes en materia turística. Esta sentencia obliga a reformular el encaje institucional del sistema, pero no elimina la necesidad de contar con datos fiables, interoperables y útiles para la inspección.

La consecuencia principal es que la trazabilidad sigue siendo imprescindible, aunque deba articularse de forma respetuosa con el reparto competencial. La Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Madrid y el Estado, en sus respectivos ámbitos, deben garantizar que las plataformas, los registros y los datos administrativos permitan conocer qué viviendas se ofertan, bajo qué modalidad, con qué código, en qué condiciones y con qué grado de cumplimiento normativo.

3.3. El Plan RESIDE del Ayuntamiento de Madrid

En el ámbito municipal, el cambio urbanístico más importante ha sido la aprobación del Plan RESIDE, como modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid orientada a la protección y mejora del uso residencial.

El Plan RESIDE parte de una premisa relevante: la implantación indiscriminada de alojamientos turísticos en edificios residenciales genera conflictos de convivencia y puede contribuir a la pérdida de uso residencial estable. En ese sentido, desplaza el tratamiento de las VUT desde una lectura meramente turística o económica hacia una lectura urbanística y residencial.

En el centro histórico, el Plan restringe de forma intensa la implantación de viviendas turísticas dispersas en edificios residenciales y reserva su posible presencia a supuestos más acotados, vinculados a edificios no residenciales o a edificios de uso exclusivo bajo determinadas condiciones. Fuera del centro histórico, mantiene y reordena criterios ya presentes en el anterior Plan Especial de Hospedaje, como la exigencia de acceso independiente en determinados supuestos.

El Plan RESIDE supone, por tanto, un cambio relevante en el modo en que el Ayuntamiento aborda la relación entre hospedaje y vivienda. Reconoce la necesidad de proteger la función residencial de los edificios y de evitar que el alojamiento turístico se inserte de manera dispersa en comunidades residenciales.

Sin embargo, también plantea retos importantes. Su eficacia dependerá de la inspección, de la disciplina urbanística y de la capacidad municipal para cerrar VUT ilegales. Además, debe evitarse que la restricción de viviendas turísticas dispersas en edificios residenciales genere un incentivo para vaciar edificios completos de inquilinos y transformarlos en edificios turísticos. Esa cuestión resulta especialmente delicada en el distrito Centro, donde la presión inmobiliaria y turística es mayor.

3.4. La modificación del Decreto 79/2014 de la Comunidad de Madrid

El cuarto cambio relevante ha sido la modificación del Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. Esta modificación se produjo mediante el Decreto 27/2026, de 25 de marzo.

La reforma autonómica actualiza el régimen de los apartamentos turísticos y de las VUT, incorporando nuevos requisitos técnicos, de equipamiento, capacidad, habitabilidad turística y prestación del servicio. También adapta la regulación autonómica al nuevo marco de propiedad horizontal y recoge expresamente la prohibición de destinar a uso turístico viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Otro elemento relevante es que la norma exige incorporar en la declaración responsable determinadas referencias a los títulos habilitantes o autorizaciones que resulten exigibles, incluidos los de carácter urbanístico municipal cuando procedan. También reconoce la posibilidad de que los ayuntamientos establezcan limitaciones proporcionadas al número máximo de VUT por edificio, ámbito, zona, sector o período, en el marco de sus competencias.

La modificación del decreto confirma que la Comunidad de Madrid ha tenido que actualizar una regulación que había quedado desbordada por la evolución del fenómeno, por la jurisprudencia y por los cambios normativos posteriores. Sin embargo, su enfoque sigue siendo principalmente turístico. Regula condiciones de prestación del servicio, requisitos técnicos y obligaciones formales, pero no resuelve por sí mismo la presión sobre el parque residencial ni la elevada ilegalidad urbanística detectada en la ciudad.

3.5. Intensificación de la inspección y mayor visibilidad del incumplimiento

Junto a los cambios normativos, desde 2023 también se ha producido una mayor visibilidad institucional del problema de la ilegalidad urbanística de las VUT. El Ayuntamiento de Madrid ha anunciado planes de inspección y actuaciones específicas dirigidas a detectar viviendas de uso turístico sin título habilitante.

Este cambio es relevante porque sitúa en primer plano una de las principales denuncias sostenidas por el movimiento vecinal: el problema no es solo la existencia de VUT, sino la persistencia de una oferta que opera sin licencia o sin título urbanístico suficiente. La propia información municipal ha mostrado porcentajes muy elevados de viviendas de uso turístico detectadas sin título habilitante urbanístico.

La intensificación de la inspección, allí donde se produce, debe valorarse como un paso necesario. Pero también confirma la magnitud del incumplimiento acumulado durante años. Si una parte mayoritaria de la oferta detectada carece de título habilitante, la respuesta pública no puede limitarse a aprobar nuevas normas o a ordenar el mercado futuro. Debe cerrar la actividad ilegal existente, sancionar los incumplimientos, retirar los anuncios y comprobar que las viviendas no reaparecen bajo otras fórmulas.

Esta cuestión se ha vuelto aún más relevante por la posible adaptación del mercado. El aumento del control sobre las VUT puede coincidir con desplazamientos hacia alquileres de temporada, códigos no turísticos u otras modalidades de alojamiento temporal. Por ello, la inspección debe atender no solo a la etiqueta declarada, sino al uso real de la vivienda.

En este sentido, también deben tenerse en cuenta las obligaciones de registro documental y comunicación de datos de viajeros previstas en la normativa de seguridad ciudadana. La Ley Orgánica 4/2015 incluye el hospedaje entre las actividades relevantes para la seguridad ciudadana, y el Real Decreto 933/2021 desarrolla las obligaciones de registro e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen

actividades de hospedaje, cualquiera que sea su modalidad o modelo de organización. Estas obligaciones refuerzan la necesidad de controlar las VUT que funcionan sin título habilitante, tanto por razones de seguridad como para comprobar si determinadas viviendas presentadas como alquiler temporal o alojamiento no turístico funcionan materialmente como hospedaje de corta duración.

3.6. Un nuevo contexto, pero una cuestión de fondo pendiente

Tomadas en conjunto, las medidas aprobadas desde julio de 2023 muestran que las distintas administraciones han reconocido con mayor claridad la dimensión urbana y residencial del problema. Sin embargo, el cambio de contexto no permite concluir, por sí solo, que la presión sobre el parque residencial se haya corregido. Esa valoración exige comprobar resultados materiales: cierres efectivos, retirada de anuncios irregulares, sanciones, control del alquiler temporal y retorno de viviendas al uso residencial estable. Esa evaluación se aborda en el apartado 10.

4. Metodología, fuentes y límites del análisis

4.1. Una aproximación necesariamente plural

El análisis de las viviendas de uso turístico presenta una dificultad de partida bien conocida: no existe una única fuente que mida de manera completa, homogénea y plenamente fiable el fenómeno. Los registros administrativos no recogen por sí solos toda la actividad existente; las plataformas de comercialización no ofrecen una información pública completa y estable; y las estadísticas disponibles responden a metodologías distintas.

Por ello, este informe trabaja con varias fuentes a la vez, comparándolas entre sí y asumiendo que cada una ilumina una parte del problema y deja otras en sombra. El objetivo no es forzar una única cifra, sino construir una lectura comprensible y solvente del fenómeno a partir de sus distintas dimensiones: volumen, actividad, localización, presión residencial, tipología de la oferta y grado de profesionalización.

Esta cautela metodológica resulta especialmente importante porque la vivienda de uso turístico opera en un espacio marcado por la opacidad, la infradeclaración y la adaptación constante de los operadores a los cambios regulatorios. En consecuencia, las cifras deben leerse como aproximaciones razonadas, no como equivalencias directas entre fuentes que miden objetos distintos.

A efectos de este trabajo, las fuentes utilizadas pueden agruparse en tres bloques: registros y estadísticas oficiales; datos de plataforma; y estadísticas públicas de contexto residencial y demográfico, siempre desde una estimación prudente. El criterio seguido ha sido no privilegiar ninguna de ellas de forma aislada, sino apoyarse en su cruce.

4.2. Fuentes utilizadas y fecha de referencia

El informe utiliza cuatro bloques principales de información:

Fuente	Fecha de referencia	Uso principal en el informe
INE, estadística experimental de viviendas turísticas	noviembre de 2025	Referencia oficial para número de VUT, plazas y distribución territorial.
Inside Airbnb	corte de 14 de septiembre de 2025	Oferta visible en Airbnb, filtros de actividad, tipología, estancia mínima y concentración por anfitrión.
Censo de Población y Viviendas del INE	2021	Viviendas totales, viviendas principales y viviendas no principales.
Padrón municipal / población residente	2025	Cálculo de indicadores por población residente.

La estadística experimental del INE constituye la principal referencia oficial para medir el volumen de viviendas turísticas y su distribución territorial, especialmente a escala de distrito y sección censal. Su metodología se basa en la extracción de información de plataformas de alojamiento turístico, la selección de alojamientos considerados vivienda turística y la depuración de duplicidades entre plataformas. El

propio INE señala que su objetivo es estimar el número de alojamientos de vivienda turística y su capacidad, y que utiliza técnicas de *web scraping* sobre plataformas de alojamiento.

Inside Airbnb, por su parte, sigue siendo la fuente observacional más útil para aproximarse a la oferta visible en la principal plataforma del mercado, pero no mide el conjunto del mercado ni todas las plataformas existentes. Su utilidad principal reside en que permite trabajar con variables internas de la plataforma: tipo de alojamiento, reseñas, estancia mínima, anfitriones con varios anuncios y otros campos que ayudan a diferenciar entre oferta meramente visible, oferta con señales de actividad y oferta con mayor intensidad de uso. Inside Airbnb advierte, además, que sus datos son una fotografía de los anuncios disponibles en un momento concreto y que las ubicaciones están anonimizadas.

El Censo de Población y Viviendas 2021 no se utiliza para cuantificar VUT, sino como base estructural para relacionar la oferta turística con el parque residencial existente. En concreto, permite calcular indicadores sobre viviendas principales, viviendas no principales y viviendas totales. El padrón municipal, por su parte, se utiliza para poner la oferta turística en relación con la población residente.

4.3. La estadística experimental del INE

Para la ciudad de Madrid, la estadística experimental del INE correspondiente a **noviembre de 2025** estima:

Indicador INE	Madrid ciudad
Viviendas turísticas	12.637
Plazas	38.095
Plazas por vivienda turística	3,01

Esta fuente tiene dos ventajas fundamentales. La primera es su carácter oficial y homogéneo. La segunda es su capacidad de desagregación territorial, especialmente útil para el análisis por distritos y secciones censales.

Ahora bien, el dato del INE tampoco debe interpretarse como una medición administrativa cerrada del universo real de VUT. El propio diseño de la estadística parte de una estimación construida a partir de plataformas, clasificación de alojamientos y procesos de depuración. Además, la metodología del INE contempla la vivienda turística tanto cuando se oferta completa como cuando se oferta por habitaciones, por lo que no puede afirmarse que el INE mida exclusivamente viviendas enteras.

En este informe, por tanto, el INE se utiliza como **referencia oficial principal**, especialmente para comparar la distribución territorial del fenómeno, pero no como única fuente de análisis.

4.4. Inside Airbnb: del dato bruto a la oferta con actividad

Inside Airbnb identifica en Madrid, en el corte de **14 de septiembre de 2025**, un total de **25.000 anuncios brutos**. Sin embargo, este informe no utiliza esa cifra como referencia principal. El dato bruto incluye anuncios con grados muy distintos de vigencia, actividad y continuidad, por lo que puede sobredimensionar el fenómeno si se interpreta directamente como número de viviendas turísticas efectivamente operativas.

Por ese motivo, el análisis se construye a partir de una jerarquía depurada de indicadores:

Indicador	Criterio utilizado	Total Madrid
Airbnb brutas	Total de anuncios del fichero	25.000
Base anual Airbnb	number_of_reviews_ltm > 0	16.015
Viviendas enteras en base anual	Base anual + room_type = Entire home/apt	11.844
Oferta de corta estancia en base anual	Base anual + minimum_nights < 30	14.806
Anfitriones con varios anuncios en base anual	Base anual + calculated_host_listings_count > 1	12.036
Oferta de uso frecuente y reciente	number_of_reviews_ltm >= 8	10.100

Oferta intensiva residencial-profesionalizada	Oferta de uso frecuente y reciente + vivienda entera + short-term + multi-listing	5.528
--	---	--------------

La **base anual Airbnb** se define como el conjunto de anuncios con al menos una reseña en los últimos doce meses. Este indicador permite aproximarse a la oferta que ha tenido actividad reciente en la plataforma, evitando tomar como referencia principal el universo bruto de anuncios.

Dentro de esa base anual se distinguen varios subconjuntos. Las **viviendas enteras** son especialmente relevantes para analizar la posible detracción de vivienda residencial. Los **anuncios con estancia mínima inferior a 30 noches** (*short-term rentals*), que permiten aproximarse a la oferta compatible con alquiler turístico o de corta estancia. Y la **oferta de anfitriones con varios anuncios** (*multi-listings*), que funciona como indicador de concentración y profesionalización.

4.5. El indicador anuncios con actividad frecuente y reciente y el segmento de mayor intensidad y profesionalización

Inside Airbnb utiliza el concepto **recent and frequently booked (RFB)** u **oferta de uso frecuente y reciente** para identificar alojamientos alquilados de manera reciente y frecuente. Según su explicación metodológica, este filtro combina señales de alquiler reciente y alquiler regular por encima de un umbral anual de noches para cada ciudad.

En el fichero utilizado para este informe no se dispone de una variable que permita reconstruir exactamente, fila a fila, el filtro completo de Inside Airbnb basado en noches estimadas. Por ello, se ha optado por construir un indicador *RFB-proxy* reproducible a partir del campo disponible *number_of_reviews_ltm*.

El criterio utilizado es:

Anuncios con actividad frecuente y reciente = anuncios con *number_of_reviews_ltm* >= 8

Este umbral arroja **10.100 anuncios**, una cifra prácticamente equivalente al dato de referencia de **10.120** anuncios recent and frequently booked. La diferencia es de solo 20 anuncios, aproximadamente un 0,2%, por lo que el *RFB-proxy* resulta operativo para el análisis territorial, siempre que se explicita su carácter aproximado.

Conviene subrayar que los indicadores de actividad construidos a partir de Airbnb no miden directamente noches efectivamente ocupadas, sino señales observables de uso en la plataforma. La utilización de reseñas como aproximación a la actividad es una práctica habitual en los análisis independientes de alquiler de corta duración, aunque exige cautela: no todas las estancias generan reseña y la duración real de cada reserva no siempre puede conocerse a partir de los ficheros disponibles. Por ello, el indicador de uso frecuente y reciente empleado en este informe debe leerse como un proxy reproducible de actividad continuada, no como una medición exacta de ocupación anual.

El análisis identifica también un **segmento de mayor intensidad y profesionalización**, formado por anuncios que reúnen simultáneamente cuatro condiciones: uso frecuente y reciente, vivienda entera, corta estancia y anfitrión con varios anuncios. Este segmento asciende a **5.528 anuncios** y constituye el indicador más exigente del informe para aproximarse a la parte de la oferta más intensiva, profesionalizada y potencialmente lesiva para el uso residencial ordinario.

No sustituye al dato oficial del INE ni pretende medir por sí solo el conjunto de las VUT existentes en Madrid. Su función es otra: identificar el segmento de Airbnb que combina mayor intensidad de uso, mayor vinculación con vivienda completa, orientación a corta estancia y mayor concentración empresarial o cuasi empresarial.

4.6. Una interpretación alternativa de la actividad: disponibilidad en los próximos 365 días

Existe otra forma posible de interpretar qué anuncios de Airbnb pueden considerarse activos: atender a su disponibilidad futura. En una primera versión de este informe se utilizó el campo *availability_365*, incluido en el fichero de Inside Airbnb, para identificar aquellos anuncios que presentaban disponibilidad en los próximos 365 días. Bajo ese criterio, se consideraban activos los anuncios con *availability_365* > 0.

Ese cálculo arrojaba **19.961 anuncios activos** sobre un total de **25.000 anuncios brutos**. Esta era la base utilizada en la versión anterior de este informe para distinguir entre anuncios brutos, activos y recientes. De hecho, el borrador previo trabajaba con esas magnitudes —25.000 anuncios brutos, 19.961 activos y 15.020 recientes— para comparar la situación actual con el informe de 2023, que manejaba 21.239 anuncios brutos, 13.862 anuncios alquilados en el último año y 7.015 anuncios de alquiler frecuente y reciente.

Sin embargo, finalmente se ha optado por descartar ese indicador como referencia principal. La razón es metodológica. La disponibilidad futura puede indicar que un anuncio sigue abierto a reservas, pero no acredita necesariamente que haya tenido actividad efectiva. Puede haber anuncios disponibles que no se alquilen, anuncios con disponibilidad muy amplia por falta de demanda, o anuncios mantenidos en la plataforma sin una actividad real significativa. Por tanto, aunque *availability_365* > 0 resulta útil para observar la oferta potencialmente abierta en Airbnb, puede ofrecer una imagen más amplia que la estrictamente operativa.

Por ese motivo, este informe adopta un criterio más restrictivo y más cercano a la lógica empleada por Inside Airbnb para depurar la actividad: partir de los anuncios con reseñas en los últimos doce meses. Así, la **base anual Airbnb** se define como los anuncios con *number_of_reviews_ltm* > 0, que ascienden a **16.015**. Este indicador no mide disponibilidad futura, sino actividad observada durante el último año a través de reseñas.

La decisión metodológica es, por tanto, prudente: el informe no toma como referencia principal los 19.961 anuncios disponibles en los próximos 365 días, sino los **16.015 anuncios con actividad acreditada en los últimos doce meses**. La primera cifra se conserva como posible indicador de oferta visible abierta a reserva; la segunda se utiliza como base operativa principal del análisis.

4.7. Cómo se comparan INE e Inside Airbnb

La comparación entre el INE e Inside Airbnb exige una cautela adicional. El dato del INE para noviembre de 2025 sitúa en **12.637** las viviendas turísticas estimadas en Madrid. La base anual de Airbnb, calculada a partir de anuncios con reseñas en los últimos doce meses, asciende a **16.015**. La diferencia es apreciable, pero se reduce de forma significativa si se atiende solo a las **viviendas enteras dentro de esa base anual**, que suman **11.844 anuncios**.

Esta proximidad no permite afirmar que ambas fuentes midan exactamente lo mismo, pero puede ayudar a interpretar la relación entre ellas. El INE estima alojamientos de vivienda turística aplicando sus propios criterios de selección, clasificación y depuración, mientras que Inside Airbnb recoge anuncios visibles en una plataforma concreta. Aun así, el subconjunto de viviendas enteras con actividad anual parece aproximarse mejor al núcleo de oferta más directamente vinculado con la retirada potencial de vivienda residencial completa.

Sabemos que el INE no excluye la oferta por habitaciones. Su metodología contempla la vivienda turística tanto cuando se oferta completa como cuando se ofrece por habitaciones. Ahora bien, no todo anuncio de habitación en Airbnb tiene por qué responder a una vivienda turística clásica. En algunos distritos puede estar vinculado a estancias temporales, alojamiento de estudiantes, población flotante u otras fórmulas de alquiler de difícil encaje en la regulación turística. El caso de Moratalaz, donde el peso relativo de las habitaciones es especialmente elevado, podría apuntar a dinámicas de este tipo, aunque los datos disponibles no permiten confirmarlo.

Por ello, este informe no sustituye la comparación general entre INE e Inside Airbnb por el dato de viviendas enteras, pero sí lo utiliza como referencia interpretativa. La base anual permite medir actividad observada; las viviendas enteras permiten aproximarse al impacto residencial más directo; los anuncios con actividad frecuente y reciente identifican la oferta de uso más habitual; y el segmento de mayor intensidad y profesionalización delimita la sección de la oferta más profesionalizada y potencialmente más problemática para el uso residencial ordinario.

Así, este informe utiliza ambas fuentes de forma complementaria:

Fuente / indicador	Lectura metodológica
INE VUT noviembre 2025	Referencia oficial para volumen, plazas y distribución territorial.
Airbnb brutas	Contexto amplio de oferta visible, no utilizado como base principal.
Base anual Airbnb	Anuncios con actividad en el último año.
Viviendas enteras en base anual	Indicador de impacto potencial sobre vivienda residencial completa.
Oferta de uso frecuente y reciente	Indicador de actividad reciente y frecuente.
Oferta intensiva residencial-profesionalizada	Indicador de oferta intensiva, profesionalizada y residencialmente problemática.

Esta combinación permite evitar dos errores: por un lado, sobredimensionar el fenómeno tomando los anuncios brutos de Airbnb como si fueran viviendas efectivamente operativas; por otro, infravalorarlo limitando el análisis a una sola fuente que no permite observar con detalle la intensidad, tipología y profesionalización de la oferta.

4.8. Indicadores de presión residencial

Para medir la presión sobre la ciudad no basta con contar viviendas turísticas o anuncios. Un mismo volumen puede tener efectos muy distintos según el tamaño del distrito o barrio, su población residente y su parque de viviendas principales. Por ello, el informe incorpora indicadores relativos.

Los principales indicadores utilizados son:

Indicador	Fórmula	Lectura
Oferta por 1.000 habitantes	$VUT \text{ o } Airbnb / \text{población residente} \times 1.000$	Presión sobre población residente.
Oferta sobre viviendas principales	$VUT \text{ o } Airbnb / \text{viviendas principales} \times 100$	Presión sobre parque residencial habitual.
Oferta sobre viviendas no principales	$VUT \text{ o } Airbnb / \text{viviendas no principales} \times 100$	Relación con parque no principal.
Núcleo duro sobre viviendas principales	$\text{Oferta intensiva residencial-profesionalizada} / \text{viviendas principales} \times 100$	Indicador más exigente de presión residencial turística.

En estos cálculos, los datos de VUT o Airbnb actúan como numerador, mientras que las viviendas principales, no principales y totales proceden del Censo de Población y Viviendas 2021. Esto implica una cautela por el desfase temporal: se relacionan datos de oferta turística de 2025 con una estructura residencial censal de 2021. El cruce nos sirve como aproximación estructural, pero debe leerse como indicador de presión relativa y no como identificación individual de viviendas turísticas dentro del censo.

4.9. Límites del análisis

El informe asume expresamente los siguientes límites:

Primero, ninguna fuente mide por sí sola el universo completo de la vivienda turística y de la oferta de corta duración en Madrid.

Segundo, el dato bruto de Airbnb no se utiliza como referencia principal, porque puede incluir anuncios con baja actividad, escasa vigencia o continuidad incierta.

Tercero, el indicador anuncios con actividad frecuente y reciente (RFB) utilizado es un proxy metodológico construido a partir de reseñas en los últimos doce meses. Es muy próximo al dato de referencia de Inside Airbnb, pero no reproduce exactamente todos los componentes de su filtro original.

Cuarto, los datos de Inside Airbnb no permiten identificar direcciones exactas, dado que las ubicaciones están anonimizadas. Por ello, el análisis territorial se realiza a escala de distrito y barrio, y debe entenderse como aproximación espacial.

Quinto, los indicadores sobre viviendas principales y no principales utilizan como denominador el Censo de 2021. No miden viviendas concretas transformadas en VUT, sino la relación entre la oferta turística observada y la estructura residencial censada.

Sexto, la posible migración de parte de la oferta hacia fórmulas de alquiler de temporada o de corta duración no estrictamente turístico puede alterar la visibilidad estadística del fenómeno. Una reducción en una fuente no implica necesariamente recuperación de vivienda residencial si la actividad se desplaza hacia otras etiquetas contractuales o comerciales.

En suma, la metodología adoptada combina prudencia estadística y lectura crítica. El informe no se apoya en una única cifra ni en el dato más alto disponible, sino en una secuencia de indicadores que permite distinguir entre oferta visible, oferta con actividad, vivienda entera, uso frecuente, corta estancia y profesionalización. Esa secuencia ofrece, a nuestro juicio, una imagen más sólida del fenómeno y permite analizar con mayor precisión su impacto sobre el derecho a la vivienda y sobre los barrios más tensionados de Madrid.

5. Cuantificación actualizada de las VUT en Madrid

5.1. Cuántas VUT detectamos según las distintas fuentes

La primera cuestión a resolver es, de nuevo, cuántas viviendas de uso turístico existen realmente en Madrid. Como ya se señalaba en el informe de 2023, no hay una única cifra indiscutible, sino varias aproximaciones construidas a partir de fuentes distintas, con coberturas, metodologías y objetos de observación no plenamente coincidentes.

En esta actualización se utilizan dos referencias principales, como ya hemos visto. Por un lado, la estadística experimental del INE y por otro, la explotación de Inside Airbnb. Según el INE, en **noviembre de 2025** la ciudad de Madrid contaba con **12.637 viviendas turísticas** y **38.095 plazas**, con una media de **3,01 plazas por vivienda turística**.

Por su parte, aunque Inside Airbnb identifica **25.000 anuncios brutos** en el corte de **14 de septiembre de 2025**, nuestra explotación se centra en la **base anual Airbnb**, formada por los anuncios con al menos una reseña en los últimos doce meses, que asciende a **16.015 anuncios**.

Tabla 1. Madrid ciudad: principales magnitudes según fuente e indicador

Fuente / indicador	Total	Naturaleza del dato	Uso en el informe
Licencias urbanísticas publicadas por el Ayuntamiento	1.131	Registro administrativo	Oferta formalmente habilitada
VUT estimadas por el INE	12.637	Estadística oficial	Referencia oficial de volumen y territorio
Plazas estimadas por el INE	38.095	Estadística oficial	Capacidad alojativa
Airbnb brutas	25.000	Dato de plataforma	Contexto amplio, no indicador principal
Base anual Airbnb	16.015	Plataforma depurada	Referencia operativa principal
Viviendas enteras en base anual	11.844	Plataforma depurada	Impacto residencial potencial
Oferta de uso frecuente y reciente	10.100	Aproximación operativa	Intensidad de uso
Oferta intensiva residencial-profesionalizada	5.528	Indicador sintético	Segmento más problemático

Fuente: Ayuntamiento de Madrid, INE y elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025.

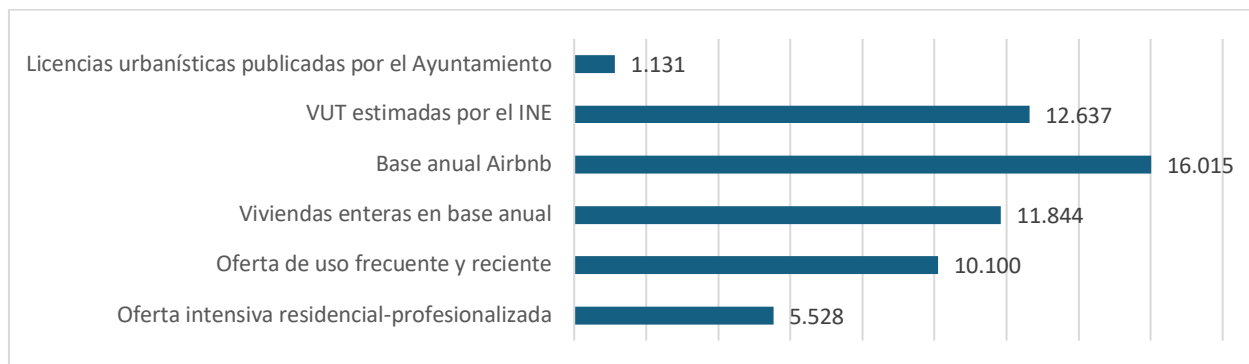
La tabla muestra con claridad que cada fuente mide una dimensión distinta. Las licencias municipales reflejan el parque formalmente habilitado, pero quedan muy lejos de las estimaciones disponibles. El INE

ofrece la referencia oficial más sólida para la cuantificación general y la distribución territorial. Inside Airbnb, en cambio, permite analizar la oferta visible en la plataforma con mayor detalle interno, diferenciando entre anuncios brutos, actividad anual, vivienda entera, uso frecuente y concentración por anfitrión.

Aunque la base anual de Airbnb —16.015 anuncios con actividad en los últimos doce meses— supera la estimación del INE —12.637 VUT—, la cifra de viviendas enteras dentro de esa base anual —11.844— se aproxima mucho más al dato oficial. Esta proximidad no permite afirmar que ambas fuentes midan lo mismo, pero sí ayuda a interpretar que la vivienda completa con actividad anual constituye el indicador de Airbnb más directamente vinculado al impacto residencial.

En definitiva, no se pretende igualar conceptos distintos, sino mostrar la distancia entre la oferta formalmente reconocida, la estimación oficial y la actividad observable en plataforma. La conclusión prudente es clara: incluso tomando como referencia la cifra más conservadora, la dimensión del fenómeno sigue siendo muy relevante. Además, la distancia entre las **1.131 licencias urbanísticas publicadas por el Ayuntamiento** y las **12.637 viviendas turísticas estimadas por el INE** apunta a una brecha muy severa entre la oferta formalmente habilitada y la dimensión real del fenómeno. Si se toma el INE como referencia, habría **11.506 viviendas turísticas más que licencias municipales publicadas**, de modo que solo alrededor del **9%** de las VUT estimadas encontrarían correspondencia en ese registro formal. Esto es, **el 91% de las VUT serían ilegales**.

Gráfico 1. Madrid ciudad: comparación de fuentes e indicadores principales



Fuente: Ayuntamiento de Madrid, INE y elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025.

Esta comparación no permite identificar individualmente qué viviendas carecen de licencia, ni debe confundirse mecánicamente licencia, anuncio y vivienda turística estimada. Pero sí permite sostener una conclusión difícilmente eludible: el problema de las VUT en Madrid no es solo de volumen, sino también de control, disciplina urbanística y cumplimiento efectivo de la normativa.

Tabla 2 Relación principales magnitudes con licencias

Comparación	Total	Relación con licencias
Licencias urbanísticas publicadas	1.131	100,0%
VUT estimadas por el INE	12.637	11,2 veces las licencias
Diferencia INE - licencias	11.506	91,1% del dato INE
Base anual Airbnb	16.015	14,2 veces las licencias
Viviendas enteras en base anual Airbnb	11.844	10,5 veces las licencias

Fuente: Ayuntamiento de Madrid, INE y elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025.

5.2. De los anuncios brutos a la base anual Airbnb

El dato bruto de Airbnb debe ser interpretado con bastante cautela, ya lo hemos comentado. Los **25.000 anuncios** localizados en el corte de septiembre de 2025 no equivalen automáticamente a 25.000 viviendas

turísticas efectivamente operativas. Pueden incluir anuncios con baja actividad, alojamientos que han perdido vigencia, registros mantenidos en la plataforma o unidades con una continuidad incierta, ya que Airbnb no limpia sus registros.

Por ese motivo, este informe toma como referencia principal la **base anual Airbnb**, formada por los anuncios que han recibido al menos una reseña en los últimos doce meses. Este criterio reduce la cifra inicial de **25.000 anuncios brutos** a **16.015 anuncios con actividad observada en el último año**.

La reducción no es menor: supone dejar fuera **8.985 anuncios**, es decir, cerca del **36%** del universo bruto. Este ajuste es importante porque evita sobredimensionar el fenómeno a partir de una cifra amplia de plataforma y permite centrar el análisis en una oferta con señales verificables de uso reciente.

Tabla 3. Depuración inicial de la oferta Airbnb

Indicador	Total	% sobre Airbnb brutas
Airbnb brutas	25.000	100,0%
Base anual Airbnb	16.015	64,1%
Anuncios sin reseñas en los últimos doce meses	8.985	35,9%

Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025

Esta decisión metodológica mantiene la lógica del informe de 2023. Entonces también se advertía que el dato bruto debía ser matizado, ya que una parte del parque visible en Airbnb no se había alquilado durante el último año. En esta actualización se sigue el mismo criterio de prudencia: la cifra bruta se menciona como contexto, pero la cuantificación operativa parte de la actividad observada durante los últimos doce meses.

5.3. Composición de la base anual: vivienda entera, corta estancia y concentración por anfitrión

Una vez delimitada la base anual, el análisis no se limita a contar anuncios. Resulta necesario conocer qué tipo de oferta compone esa base: si se trata de viviendas enteras o habitaciones, si admite estancias cortas, si está vinculada a anfitriones con varios anuncios y si muestra señales de uso frecuente y reciente.

Dentro de los **16.015 anuncios** con actividad en los últimos doce meses, destacan tres rasgos principales.

En primer lugar, las **viviendas enteras** suman **11.844 anuncios**, lo que representa el **73,9%** de la base anual. Este indicador es especialmente relevante desde el punto de vista residencial, porque se aproxima al segmento con mayor capacidad de detraer vivienda completa del uso residencial ordinario.

En segundo lugar, la **oferta de corta estancia**, entendida como anuncios con estancia mínima inferior a 30 noches, alcanza **14.806 anuncios**, el **92,4%** de la base anual. Esto indica que la inmensa mayoría de la oferta con actividad reciente en Airbnb es compatible con estancias breves, turísticas o de alojamiento temporal de corta duración.

En tercer lugar, la **oferta de anfitriones con varios anuncios** asciende a **12.036 anuncios**, el **75,2%** de la base anual. Este dato apunta a un grado elevado de concentración y profesionalización, muy alejado de la imagen de un fenómeno basado mayoritariamente en el alquiler ocasional por parte de particulares.

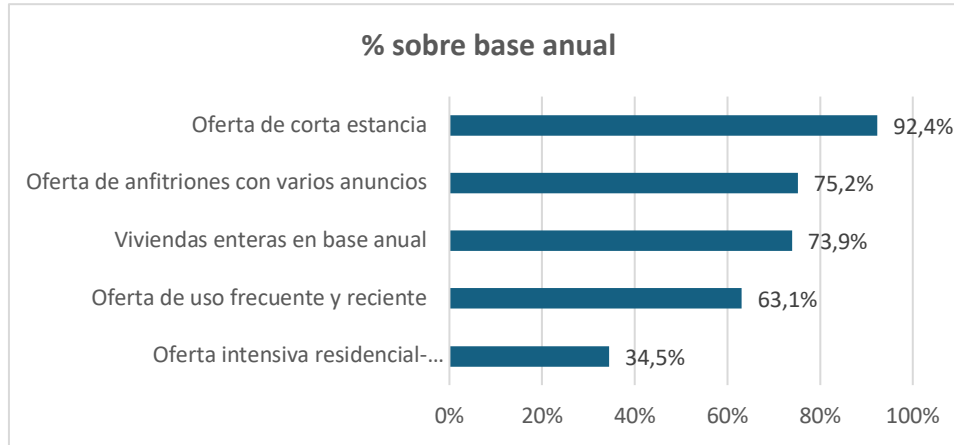
Tabla 4. Composición de la base anual Airbnb

Indicador	Total	% sobre base anual
Base anual Airbnb	16.015	100,0%
Viviendas enteras en base anual	11.844	73,9%
Oferta de corta estancia	14.806	92,4%
Oferta de anfitriones con varios anuncios	12.036	75,2%
Oferta de uso frecuente y reciente	10.100	63,1%
Oferta intensiva residencial-profesionalizada	5.528	34,5%

Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025.

Gráfico 2. Composición de la base anual Airbnb¹

Porcentaje sobre los 16.015 anuncios con actividad observada en el último año



Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025

5.4. La oferta de uso frecuente y reciente

Dentro de la base anual Airbnb, formada por **16.015 anuncios con actividad observada en los últimos doce meses**, el informe identifica un segundo nivel de análisis: la **oferta de uso frecuente y reciente**. Este indicador recoge los anuncios con al menos **8 reseñas en los últimos doce meses**, y permite aproximarse al segmento que presenta señales más claras de actividad continuada.

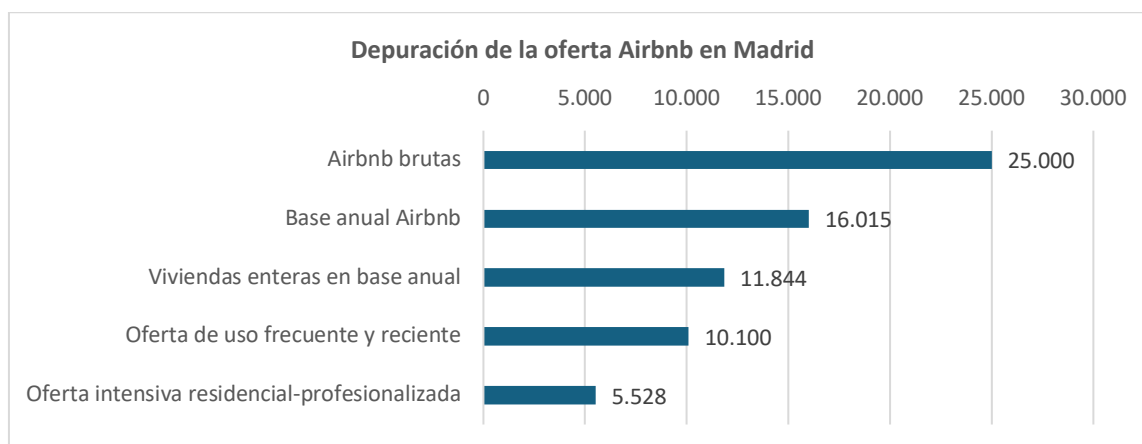
Con este criterio, la oferta de uso frecuente y reciente asciende a **10.100 anuncios**, lo que representa el **63,1% de la base anual Airbnb**. Es decir, casi dos de cada tres anuncios que han tenido actividad en el último año presentan una intensidad suficiente como para ser incluidos en este grupo.

Este dato es relevante porque muestra que la actividad observada en Airbnb no se limita a una presencia ocasional o residual. Una parte muy significativa de los anuncios con actividad anual presenta señales de uso repetido, lo que refuerza la idea de que estamos ante un mercado con continuidad operativa y no solo ante una suma dispersa de alojamientos esporádicos.

A partir de esta oferta de uso frecuente y reciente, el informe delimita un segmento más exigente: la **oferta intensiva residencial-profesionalizada** de la actividad observada en Airbnb. Este grupo suma **5.528 anuncios**, lo que equivale al **34,5% de la base anual** y al **54,7% de la oferta de uso frecuente y reciente**. O lo que es lo mismo: algo más de un tercio de todos los anuncios con actividad en el último año no solo han sido utilizados, sino que reúnen los rasgos más directamente asociados a una explotación residencial intensiva y profesionalizada.

¹ Nota: los porcentajes no suman 100%, porque los indicadores no son categorías excluyentes.

Gráfico 3. Depuración de la oferta Airbnb: del dato bruto a la oferta intensiva
Del total de anuncios visibles a la oferta con mayor intensidad residencial y profesionalizada



Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025.

Este bloque añade al anterior un matiz importante. El problema trasciende del hecho de que exista una oferta amplia en Airbnb, de manera que una parte sustancial de esa oferta combina continuidad de uso, vivienda completa, corta estancia y concentración en manos de anfitriones con varios anuncios, lo que refuerza la idea de que una porción relevante del mercado responde a formas estables de explotación económica de vivienda residencial.

5.5. Comparación con el informe de 2023

La comparación con el informe de 2023 debe realizarse con prudencia, porque las fuentes, los cortes temporales y los filtros no son completamente idénticos. Aun así, existen magnitudes suficientemente próximas para observar la evolución general de la oferta visible y operativa en Airbnb.

En 2023, el informe trabajaba con tres niveles: **21.239 anuncios brutos**, **13.862 anuncios alquilados en el último año** y **7.015 anuncios de alquiler frecuente y reciente**. En el corte actual de septiembre de 2025, las magnitudes comparables serían: **25.000 anuncios brutos**, **16.015 anuncios con actividad en el último año** y **10.100 anuncios de uso frecuente y reciente**.

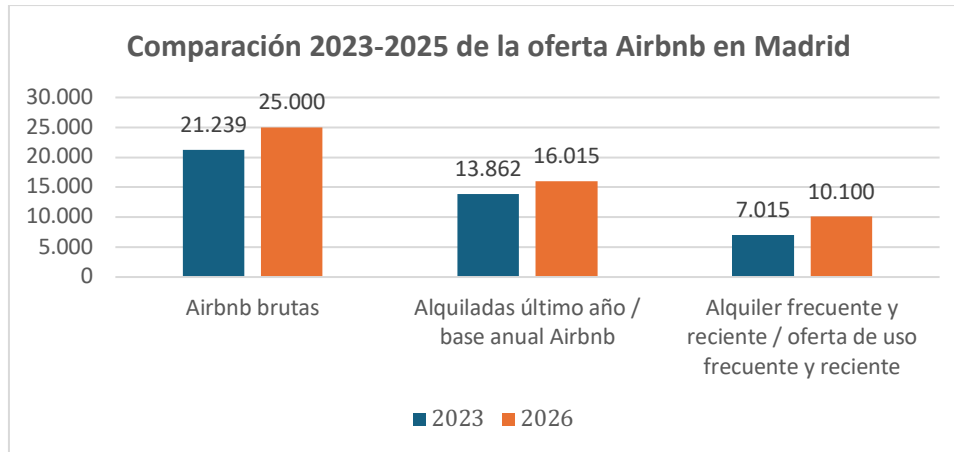
Tabla 5. Comparación 2023-2025 de la oferta Airbnb en Madrid

Estado de la oferta	2023	2025	Variación absoluta	Variación %
Airbnb brutas	21.239	25.000	3.761	17,7%
Alquiladas en el último año / base anual Airbnb	13.862	16.015	2.153	15,5%
Alquiler frecuente y reciente / oferta de uso frecuente y reciente	7.015	10.100	3.085	44,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, informe FRAVM 2023 y explotación del corte de 14/09/2025.

La comparación apunta a una conclusión clara: la oferta visible y operativa en Airbnb no se ha reducido respecto a 2023. El número bruto de anuncios crece un **17,7%**; **la oferta con actividad en el último año aumenta un 15,5%**; y el segmento de uso frecuente y reciente crece un **44,0%**.

Gráfico 4. Comparación 2023-2025 de la oferta Airbnb en Madrid²



Fuente: Elaboración propia a partir del informe FRAVM 2023 e Inside Airbnb, corte de 14/09/2025.

Esta evolución debe leerse con prudencia, pero ofrece una señal relevante. El aumento de los anuncios brutos (+17,7%) y de la base anual Airbnb (+15,5%) se mueve en un rango muy similar, lo que apunta a un crecimiento moderado de la oferta visible y de la oferta con actividad en el último año. Sin embargo, el incremento de la oferta de uso frecuente y reciente es mucho más intenso (+44,0%). La diferencia sugiere que el cambio más significativo no reside solo en que haya más anuncios, sino en que una parte mayor de la oferta opera con mayor continuidad. Esto es: el fenómeno no parece limitarse a una expansión cuantitativa de la plataforma, sino que muestra indicios de intensificación de la actividad y de consolidación de segmentos más estables, más profesionalizados y con mayor capacidad de incidencia sobre el mercado residencial.

5.6. Lectura de conjunto

La cuantificación actualizada permite extraer varias conclusiones:

Primera, las diferencias entre fuentes no deben inducirnos a leerlas como una competición de cifras, sino como una horquilla interpretativa. El INE ofrece la referencia oficial; Airbnb permite observar actividad, tipología e intensidad. La coincidencia parcial entre las **12.637 VUT del INE** y las **11.844 viviendas enteras con actividad anual en Airbnb** refuerza la utilidad de analizar de forma diferenciada la vivienda completa, sin convertirla en equivalente automático del dato oficial.

Segunda, incluso con la referencia oficial más prudente, Madrid cuenta con **12.637 viviendas turísticas** según el INE. No se trata de un fenómeno marginal.

Tercera, la base más sólida para analizar la actividad en Airbnb son los **16.015 anuncios con reseñas en los últimos doce meses**, que constituyen la referencia operativa principal de este informe.

Cuarta, dentro de esa base, el peso de las **viviendas enteras**, de la **oferta de corta estancia** y de los **anfitriones con varios anuncios** indica una actividad relevante desde el punto de vista residencial y con claros rasgos de profesionalización.

Quinta, el segmento de **oferta intensiva residencial-profesionalizada**, formado por **5.528 anuncios**, permite identificar la parte de la oferta que combina actividad frecuente, vivienda entera, corta estancia y concentración por anfitrión. Este indicador no mide todo el fenómeno, pero sí delimita su expresión más intensiva y potencialmente más lesiva para el uso residencial ordinario.

²**Nota:** la comparación debe leerse con cautela, porque los cortes temporales y filtros no son plenamente idénticos. En 2023, la base anual equivale a los anuncios alquilados en el último año; en 2025, a los anuncios con reseñas en los últimos doce meses.

Sexta, la distancia entre las cifras estimadas y el parque formalmente habilitado revela una brecha de legalidad muy elevada. Frente a las **1.131 licencias urbanísticas publicadas**, el INE estima **12.637 viviendas turísticas** en la ciudad. Aunque esta diferencia no permite identificar caso por caso qué viviendas carecen de licencia, sí muestra que el registro formal está muy lejos de acotar el fenómeno y resulta coherente con los datos municipales de inspección, que han detectado una proporción muy alta de VUT sin título habilitante urbanístico.

Por tanto, la actualización cuantitativa no permite sostener que el problema se haya corregido. Al contrario, la comparación con 2023 muestra que **la oferta visible y operativa en Airbnb se mantiene en niveles elevados y que el segmento de uso frecuente y reciente ha aumentado de forma significativa**. La cifra exacta varía según la fuente utilizada, pero el diagnóstico de fondo permanece: **Madrid sigue soportando una presión notable de vivienda turística y alojamiento de corta duración, con especial incidencia sobre la vivienda completa, una importante concentración profesionalizada de la oferta y una brecha muy severa entre la dimensión estimada del fenómeno y su control administrativo efectivo**.

6. La geografía actual de las VUT y de la oferta Airbnb en Madrid

La cuantificación de las VUT de la ciudad permite dimensionar el fenómeno, pero no explica por sí sola su impacto urbano. Para entender la incidencia real de las viviendas de uso turístico y de la oferta de alojamiento de corta duración es necesario observar su distribución territorial. Una misma cifra tiene efectos muy distintos según se concentre en unos pocos barrios o se reparta homogéneamente y de forma limitada por la ciudad.

La geografía de la oferta confirma un rasgo ya visible en el informe de 2023: el fenómeno no se distribuye de manera equilibrada, sino que presenta una concentración muy intensa en el distrito Centro y en buena parte de la almendra central. A partir de ahí, aparecen prolongaciones selectivas hacia determinados barrios y corredores bien conectados, pero sin alterar el patrón principal de hiperconcentración.

En este apartado se analiza la distribución territorial mediante cuatro indicadores principales: la base anual Airbnb, las viviendas enteras dentro de esa base anual, la oferta de uso frecuente y reciente, y la oferta de mayor intensidad. Esta secuencia permite diferenciar entre volumen, impacto residencial, intensidad de uso y profesionalización de la actividad.

6.1. Distribución por distritos

La distribución por distritos muestra una concentración muy acusada de la oferta en el centro de la ciudad. El distrito Centro reúne **7.128 anuncios de la base anual Airbnb**, lo que equivale al **44,5%** del total municipal. Es decir, casi la mitad de los anuncios con actividad observada en el último año se localizan en un solo distrito.

La concentración se intensifica cuando se atiende a los indicadores más vinculados al impacto residencial. Centro concentra **5.732 viviendas enteras con actividad anual**, el **48,4%** del total municipal de viviendas enteras en Airbnb. También reúne **4.841 anuncios de uso frecuente y reciente**, el **47,9%** de esta categoría. Y, de manera todavía más significativa, alcanza **2.931 anuncios de la oferta de mayor intensidad**, el **53,0%** del total municipal de este indicador.

El resultado es claro: Centro no solo concentra más anuncios, sino también una parte muy elevada de la oferta más intensiva, más vinculada a vivienda completa y más profesionalizada. Su peso aumenta a medida que se endurece el filtro, lo que indica que no estamos ante una presencia meramente cuantitativa, sino ante el espacio donde la actividad presenta mayor intensidad y mayor capacidad de afectar al uso residencial ordinario.

A considerable distancia aparece un segundo grupo de distritos formado por Tetuán, Salamanca, Chamberí, Arganzuela y Retiro. Todos ellos presentan volúmenes relevantes, aunque muy alejados del distrito Centro. En la base anual Airbnb, Tetuán alcanza **1.031 anuncios**, Salamanca **998**, Chamberí **891**,

Arganzuela **826** y Retiro **567**. En conjunto, estos distritos refuerzan la lectura de una fuerte concentración en la almendra central y en sus bordes inmediatos.

Junto a ese segundo grupo central, conviene destacar también los casos de Ciudad Lineal y Carabanchel. Aunque no pertenecen a la almendra central, ambos presentan valores elevados en la base anual Airbnb y en la oferta de mayor intensidad. Ciudad Lineal alcanza **544** anuncios en la base anual y **165** en la oferta intensiva, cifras muy próximas a las de Retiro y no muy alejadas de Chamartín. Carabanchel, por su parte, suma **548** anuncios en la base anual y **138** en la oferta intensiva. Estos datos sugieren que la extensión del fenómeno fuera de la almendra central no es homogénea, pero sí empieza a consolidarse en determinados distritos exteriores con buena accesibilidad, fuerte peso residencial y conexión directa con áreas centrales. Si se agrupan los siete distritos de la almendra central —Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán y Chamberí—, el patrón resulta todavía más expresivo. Estos distritos concentran **11.983 anuncios de la base anual Airbnb**, el **74,8%** del total municipal. Su peso asciende al **80,0%** de las viviendas enteras en base anual, al **76,2%** de la oferta de uso frecuente y reciente y al **82,7%** de la oferta intensiva residencial-profesionalizada.

La conclusión territorial es, por tanto, muy nítida. La oferta no solo se concentra en el centro histórico, sino que su dimensión más intensiva y profesionalizada se encuentra aún más concentrada en la almendra central. La periferia no es ajena al fenómeno, pero su papel sigue siendo secundario en términos de volumen acumulado, aunque algunos distritos y barrios concretos muestran señales de consolidación que deberán analizarse con mayor detalle en la escala barrial.

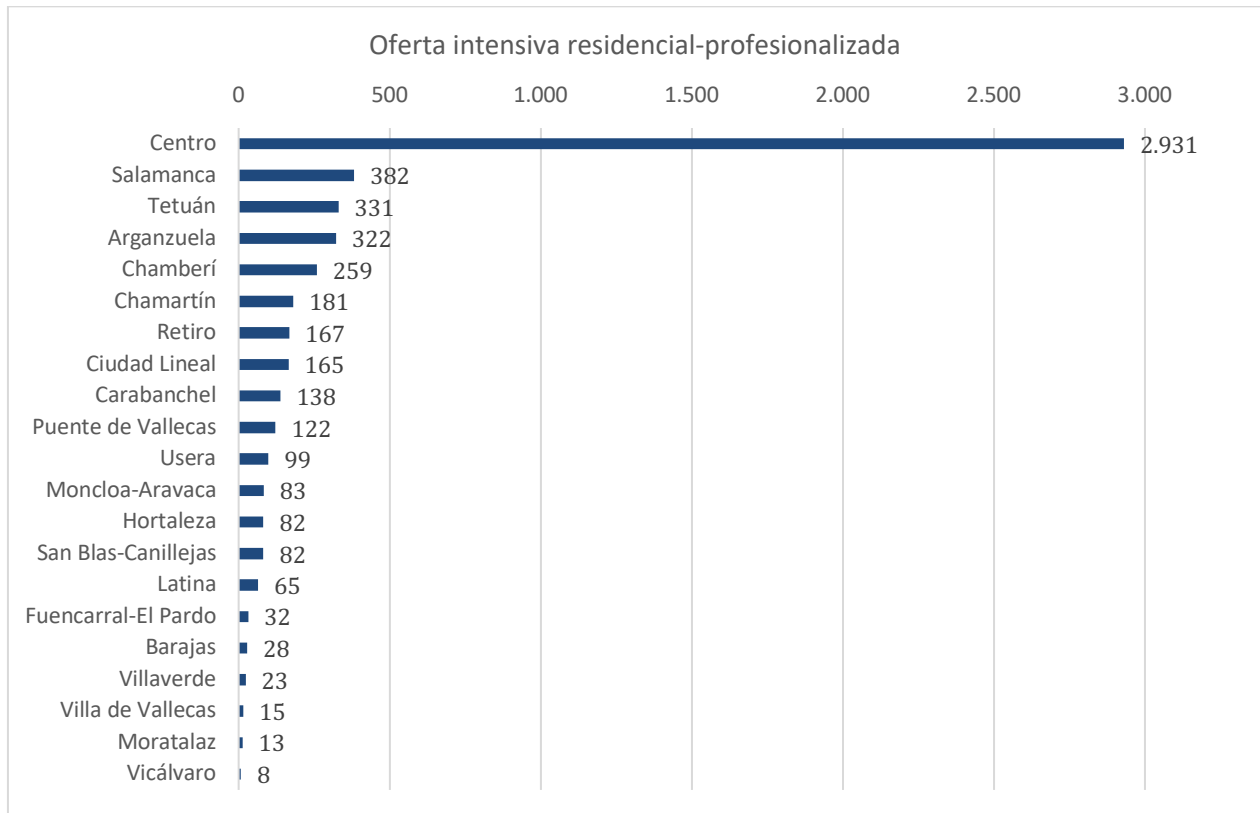
Conviene subrayar, además, que esta distribución no responde al azar. La geografía distrital de la oferta coincide con los espacios de mayor centralidad urbana, accesibilidad, atractivo turístico, valor inmobiliario y presencia de actividades terciarias, comerciales y de ocio. **La localización de la oferta sigue así una lógica económica reconocible: se concentra allí donde la vivienda puede convertirse con más facilidad en activo de alojamiento temporal rentable.**

Tabla 6. Distritos: base anual, vivienda entera, uso frecuente y oferta intensiva

Distrito	Base anual Airbnb	Viviendas enteras en base anual	Oferta de uso frecuente y reciente	Oferta intensiva residencial-profesionalizada	% oferta intensiva sobre base anual
Centro	7.128	5.732	4.841	2.931	41,1%
Salamanca	998	850	618	382	38,3%
Tetuán	1.031	783	566	331	32,1%
Arganzuela	826	615	572	322	39,0%
Chamberí	891	655	480	259	29,1%
Chamartín	542	438	289	181	33,4%
Retiro	567	402	335	167	29,5%
Ciudad Lineal	544	354	363	165	30,3%
Carabanchel	548	318	319	138	25,2%
Puente de Vallecas	480	282	294	122	25,4%
Usera	374	219	220	99	26,5%
Moncloa-Aravaca	376	224	189	83	22,1%
Hortaleza	351	226	199	82	23,4%
San Blas-Canillejas	345	211	216	82	23,8%
Latina	379	187	240	65	17,2%
Fuencarral-El Pardo	188	118	94	32	17,0%
Barajas	105	59	80	28	26,7%
Villaverde	145	75	65	23	15,9%
Villa de Vallecas	69	43	45	15	21,7%
Moratalaz	77	32	45	13	16,9%
Vicálvaro	51	21	30	8	15,7%
Madrid ciudad	16.015	11.844	10.100	5.528	34,5%

Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025.

Gráfico 5. Distritos por oferta intensiva residencial-profesionalizada³



Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025.

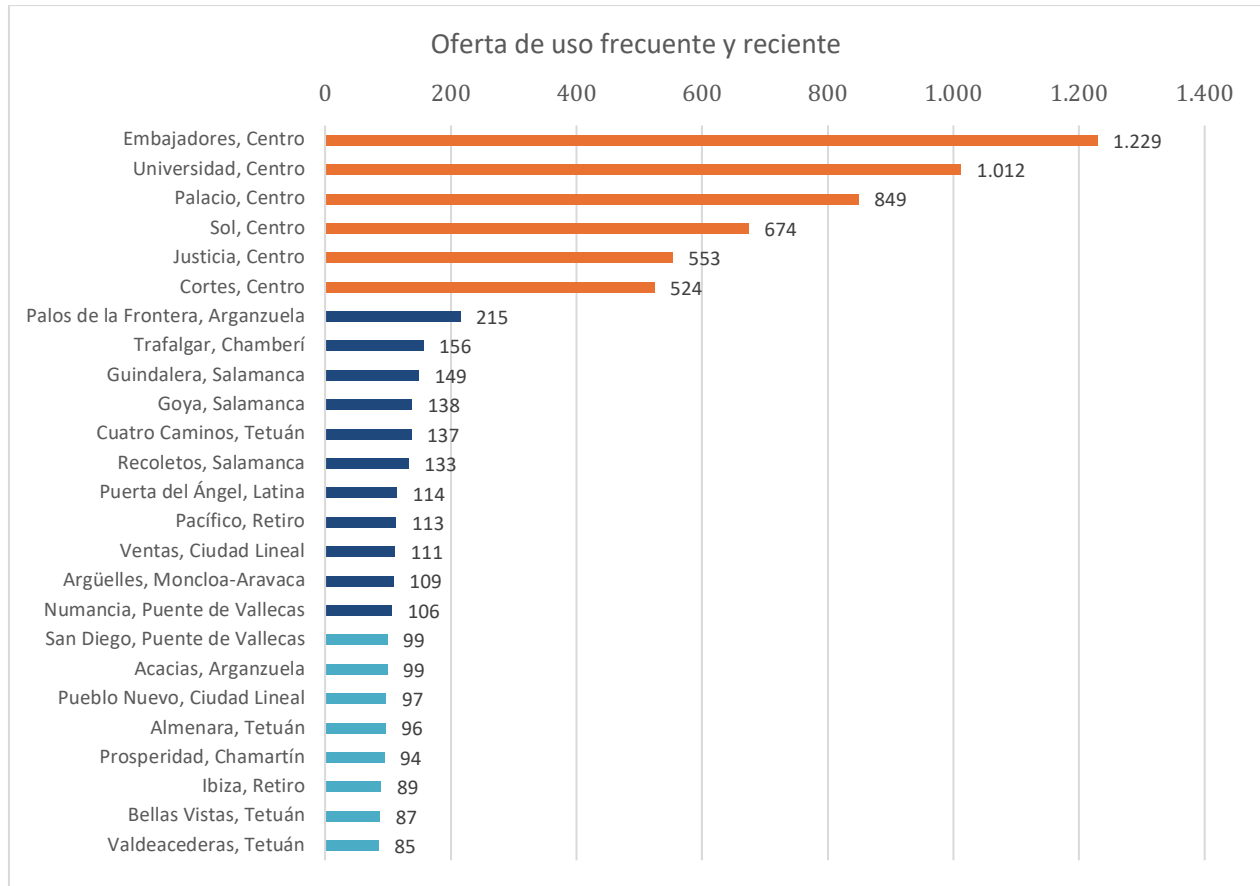
6.2. Distribución por barrios

La escala de barrio permite observar con mayor precisión la forma territorial del fenómeno. Si el análisis por distritos muestra la fuerte concentración en Centro y en la almendra central, la escala barrial permite comprobar que esa concentración se organiza en torno a piezas urbanas muy concretas y no de manera homogénea dentro de cada distrito.

En primer lugar, la oferta de uso frecuente y reciente confirma la persistencia del hipercentro como ámbito principal de actividad. Los seis barrios del distrito Centro ocupan las primeras posiciones: Embajadores alcanza 1.229 anuncios, Universidad 1.012, Palacio 849, Sol 674, Justicia 553 y Cortes 524. En conjunto, estos seis barrios suman 4.841 anuncios de uso frecuente y reciente, lo que representa el 47,9% del total municipal de esta categoría.

³ **Nota:** la oferta intensiva residencial-profesionalizada agrupa anuncios con actividad frecuente y reciente, vivienda entera, estancia mínima inferior a 30 noches y anfitrión con varios anuncios.

Gráfico 6. Barrios con mayor oferta de uso frecuente y reciente⁴



Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025.

Esta primera lectura resulta especialmente útil porque conecta con el indicador de alquiler frecuente y reciente utilizado en el informe de 2023. Permite observar dónde se concentra la actividad más continuada antes de aplicar filtros adicionales vinculados a vivienda entera, corta estancia y concentración por anfitrión. La imagen resultante no es la de una ciudad homogéneamente afectada, sino la de un fenómeno muy concentrado en el centro histórico, con prolongaciones selectivas hacia determinados barrios de la almendra central y algunos enclaves exteriores.

Tras los seis barrios de Centro aparece un segundo grupo integrado por barrios como Palos de la Frontera, Trafalgar, Guindalera, Goya, Cuatro Caminos, Recoletos o Argüelles, todos ellos vinculados a la almendra central o a sus bordes inmediatos. Junto a ellos, el gráfico permite detectar un tercer nivel más fragmentado, en el que aparecen barrios como Puerta del Ángel, Pacífico, Ventas, Numancia, San Diego, Acacias, Pueblo Nuevo, Almenara, Prosperidad, Ibiza, Bellas Vistas o Valdeacederas. Sus volúmenes son mucho más modestos que los del hipercentro, pero muestran que la actividad frecuente y reciente no desaparece fuera de Centro, sino que se proyecta de forma selectiva sobre barrios bien conectados o situados en corredores urbanos relevantes.

Cuando el análisis se restringe al segmento intensivo, la concentración se estrecha todavía más. Embajadores suma 686 anuncios, Universidad 568, Palacio 511, Sol 476, Cortes 348 y Justicia 342. En conjunto, los seis barrios del distrito Centro reúnen 2.931 anuncios de este indicador, el 53,0% del total

⁴ **Nota:** la oferta de uso frecuente y reciente corresponde a los anuncios con al menos 8 reseñas en los últimos doce meses.

municipal. Esto significa que el hipercentro no solo concentra actividad, sino también la parte más intensiva, residencialmente sensible y profesionalizada de la oferta observada en Airbnb.

La concentración resulta todavía más clara si se observa el conjunto de los veinticinco barrios con mayor oferta intensiva residencial-profesionalizada. Estos barrios reúnen 4.173 anuncios, equivalentes al 75,5% del total municipal de este indicador. En cambio, su peso sobre la base anual Airbnb es del 66,1%. La diferencia confirma que la oferta más intensiva se concentra territorialmente más que la oferta con actividad anual tomada en su conjunto.

Tabla 7. Barrios con mayor oferta de uso frecuente e intensiva residencial-profesionalizada⁵

Posición	Distrito	Barrio	Base anual Airbnb	Viviendas enteras en base anual	Oferta de uso frecuente y reciente	Oferta intensiva residencial-profesionalizada	% oferta intensiva sobre base anual
1	Centro	Embajadores	1.812	1.470	1.229	686	37,9%
2	Centro	Universidad	1.531	1.163	1.012	568	37,1%
3	Centro	Palacio	1.258	1.025	849	511	40,6%
4	Centro	Sol	953	772	674	476	49,9%
5	Centro	Cortes	767	647	524	348	45,4%
6	Centro	Justicia	807	655	553	342	42,4%
7	Arganzuela	Palos de la Frontera	280	211	215	128	45,7%
8	Salamanca	Guindalera	247	196	149	97	39,3%
9	Salamanca	Recoletos	192	183	133	90	46,9%
10	Salamanca	Goya	240	203	138	84	35,0%
11	Chamberí	Trafalgar	270	209	156	83	30,7%
12	Tetuán	Cuatro Caminos	292	209	137	66	22,6%
13	Tetuán	Almenara	139	112	96	64	46,0%
14	Arganzuela	Acacias	141	105	99	62	44,0%
15	Chamartín	Prosperidad	145	115	94	61	42,1%
16	Moncloa-Aravaca	Argüelles	204	130	109	59	28,9%
17	Tetuán	Valdeacederas	174	137	85	59	33,9%
18	Puente de Vallecas	San Diego	179	131	99	58	32,4%
19	Ciudad Lineal	Pueblo Nuevo	152	103	97	50	32,9%
20	Tetuán	Berruguete	140	103	79	49	35,0%
21	Carabanchel	Comillas	105	76	71	47	44,8%
22	Ciudad Lineal	Ventas	161	106	111	47	29,2%
23	Tetuán	Bellas Vistas	135	107	87	47	34,8%
24	Tetuán	Castillejos	151	115	82	46	30,5%
25	Salamanca	Castellana	110	99	66	45	40,9%

Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025.

La tabla confirma el predominio absoluto del distrito Centro, pero también permite apreciar un segundo anillo formado por barrios de Arganzuela, Salamanca, Chamberí, Tetuán y Chamartín. Destacan especialmente Palos de la Frontera, Guindalera, Recoletos, Goya, Trafalgar, Cuatro Caminos, Almenara, Acacias y Prosperidad. En todos ellos la oferta intensiva aparece vinculada a ámbitos de alta centralidad, buena accesibilidad y fuerte atractivo residencial o terciario.

A partir de ahí, la ciudad ofrece un tercer nivel, más fragmentado, en el que la presencia de oferta intensiva es menor pero no irrelevante. En él aparecen barrios como Argüelles, en Moncloa Aravaca, San Diego, en Puente de Vallecas; Pueblo Nuevo y Ventas, en Ciudad Lineal; Comillas, en Carabanchel; o Bellas Vistas, Castillejos, Berruguete y Valdeacederas, en Tetuán.

⁵ **Nota:** la tabla se ordena de mayor a menor según la oferta intensiva residencial-profesionalizada, aunque incluye también la base anual y la oferta de uso frecuente y reciente para facilitar la comparación entre niveles de actividad.

Gráfico 7. Barrios con mayor oferta intensiva residencial-profesionalizada⁶



Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025.

Este dato es importante porque indica que **la lectura del problema no puede limitarse a una oposición simple entre un centro saturado y una periferia vacía de oferta turística**. La periferia y los bordes de la almendra central siguen teniendo un peso mucho menor, pero dentro de ellos empiezan a perfilarse focos y continuidades que conviene observar.

La lectura conjunta refuerza, por tanto, una idea central: el fenómeno sigue estando fuertemente concentrado en el hipercentro, pero presenta prolongaciones selectivas hacia barrios de la almendra central, sus bordes inmediatos y determinados enclaves exteriores. **No se trata de una difusión capilar por toda la ciudad, sino de una expansión desigual, apoyada en centralidad, accesibilidad y capacidad de extracción de rentas de la vivienda.**

6.3. Distribución por secciones censales

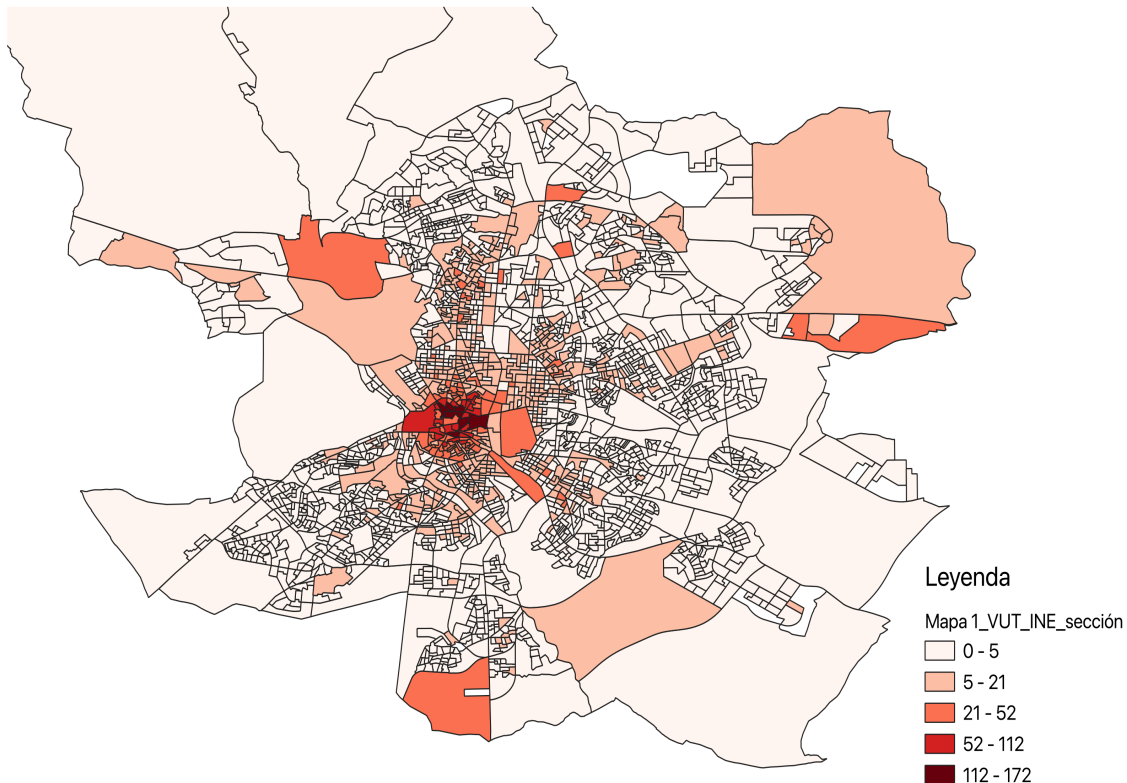
La escala de sección censal permite afinar todavía más la lectura territorial del fenómeno. Si el distrito muestra la gran concentración y el barrio permite identificar las piezas urbanas más afectadas, la sección censal permite observar con mayor precisión dónde se intensifica la presencia de viviendas turísticas dentro de esos barrios.

En este apartado se utiliza la estadística experimental del INE, que ofrece información territorializada por sección censal. Esta fuente no permite analizar con el mismo detalle los rasgos internos de la oferta

⁶ **Nota:** la oferta intensiva residencial-profesionalizada agrupa anuncios con actividad frecuente y reciente, vivienda entera, estancia mínima inferior a 30 noches y anfitrión con varios anuncios.

observada en Airbnb —vivienda entera, uso frecuente o concentración por anfitrión—, pero sí aporta una imagen espacial muy precisa de la distribución oficial estimada de las viviendas turísticas.

Mapa 1. VUT estimadas por el INE por sección censal en Madrid



Fuente: INE, estadística experimental de viviendas turísticas, noviembre de 2025; cartografía de secciones censales y elaboración propia.

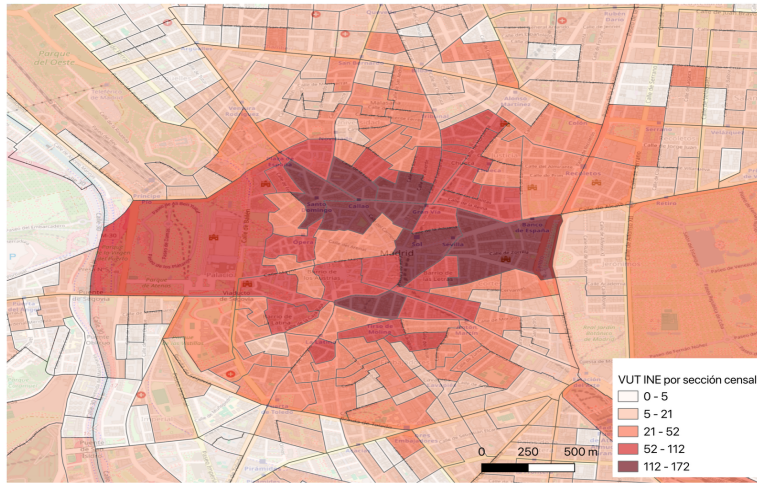
El mapa confirma que el fenómeno se reparte heterogéneamente por la ciudad, incluso dentro de los distritos y barrios más afectados. La máxima concentración se localiza en el distrito Centro, donde buena parte de las secciones presentan valores muy elevados. A partir de ese núcleo, la intensidad se prolonga hacia ámbitos concretos de la almendra central y, de forma mucho más fragmentada, hacia determinados corredores y enclaves exteriores.

La imagen general vuelve a mostrar una geografía profundamente desigual. Frente a una amplia mayoría de secciones con presencia baja o moderada de VUT, aparece un conjunto reducido de secciones donde la concentración alcanza valores muy superiores a la media municipal. Esa distribución confirma que el fenómeno no se comporta como una mancha uniforme, sino como una acumulación selectiva en espacios urbanos especialmente atractivos para la explotación turística y de corta estancia.

En los distritos limítrofes, las secciones con mayor presencia de VUT tienden a situarse en contacto o proximidad con Centro. Esto se aprecia en ámbitos de Arganzuela, Chamberí, Salamanca, Retiro y Tetuán, donde las secciones más cargadas prolongan la influencia del núcleo central. No se trata de enclaves aislados, sino de piezas que forman una continuidad espacial con las áreas de mayor centralidad y accesibilidad.

El mapa de detalle permite observar con mayor claridad la estructura interna del hipercentro. La presencia de VUT se intensifica especialmente en torno a los principales espacios de centralidad turística y urbana: el entorno de Sol y Plaza Mayor, el eje Gran Vía-Alcalá, el ámbito Ópera-Palacio, el eje Prado-Atocha y amplios sectores de Universidad, Justicia y Embajadores.

Mapa 1 bis. Detalle de las VUT estimadas por el INE por sección censal en Centro y alrededores



Fuente: INE, estadística experimental de viviendas turísticas, noviembre de 2025; cartografía de secciones censales y elaboración propia.

Esta lectura coincide con el patrón ya identificado en el informe de 2023, que señalaba la formación de una “isla” central de máxima concentración y la prolongación del fenómeno hacia secciones colindantes de la almendra central. La actualización confirma que esa lógica territorial sigue vigente: el hipercentro continúa siendo el núcleo principal de acumulación y las secciones de mayor intensidad no aparecen dispersas, sino agrupadas en continuidades urbanas reconocibles.

Fuera de la almendra central, la intensidad baja de forma considerable, pero no desaparece por completo. Aparecen focos más localizados en barrios y corredores ya señalados en el análisis barrial, especialmente en ámbitos bien conectados con el centro o situados sobre ejes urbanos de alta accesibilidad. Esta presencia exterior no altera la conclusión principal de hiperconcentración, pero sí muestra que el fenómeno conserva capacidad de extenderse de forma selectiva.

La explotación a escala de sección censal permite extraer dos conclusiones. La primera es que **la presión territorial de las VUT se concentra en un número relativamente reducido de secciones donde la intensidad alcanza valores muy superiores a la media municipal**. La segunda es que **la expansión hacia otros ámbitos no adopta una forma capilar o indiscriminada, sino una lógica de continuidad y derrame desde los espacios centrales hacia sus bordes mejor conectados**.

Por tanto, la escala censal refuerza la lectura obtenida en los distritos y barrios: **Madrid no presenta una distribución equilibrada de la vivienda turística, sino una geografía profundamente desigual. El problema se concentra en el hipercentro, se prolonga hacia la almendra central y aparece de forma más fragmentada en determinados enclaves exteriores. Esa combinación de concentración extrema y expansión selectiva es una de las claves territoriales del fenómeno**.

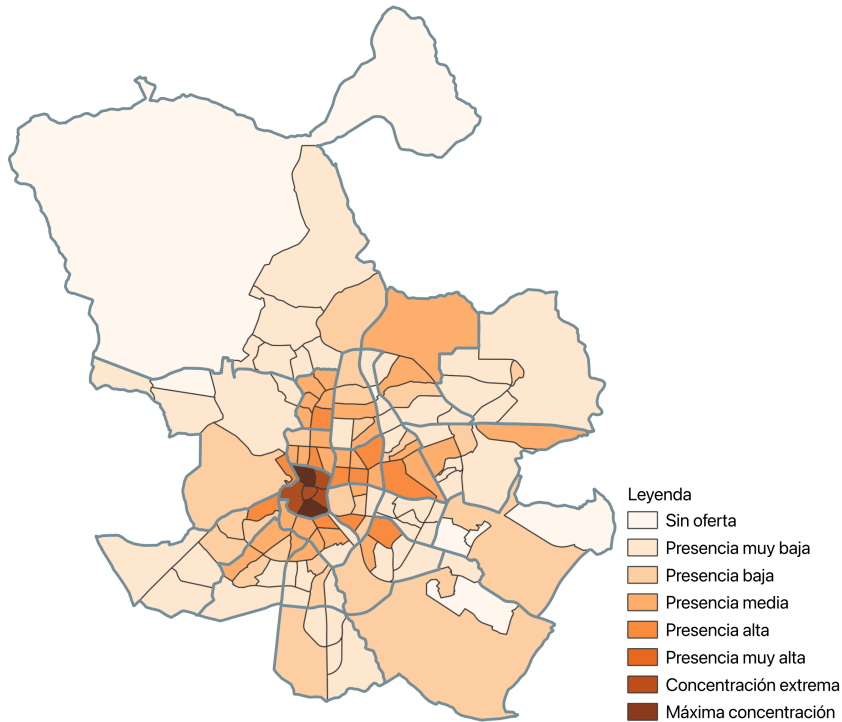
6.4. Persistencia del hipercentro y expansión hacia nuevos enclaves

A la vista de las distintas escalas analizadas, la geografía actual de las VUT y de la oferta de alojamiento de corta duración en Madrid puede resumirse en dos movimientos simultáneos. El primero es la persistencia del hipercentro como espacio de máxima concentración. El segundo es una expansión selectiva hacia determinados barrios de la almendra central, sus bordes inmediatos y algunos enclaves exteriores bien conectados.

La persistencia del hipercentro constituye, sin duda, el rasgo principal. El distrito Centro y, dentro de él, barrios como Embajadores y Universidad, especialmente, seguidos de Palacio, Sol, Justicia y Cortes siguen concentrando los valores más elevados en prácticamente todos los indicadores: base anual Airbnb, oferta de uso frecuente y reciente, oferta de mayor intensidad y VUT estimadas por el INE por sección censal. No estamos ante una presencia dispersa, sino ante una acumulación territorial muy definida.

Esta concentración no puede explicarse solo por el atractivo turístico clásico. En el hipercentro confluyen centralidad simbólica, patrimonio, ocio, comercio, restauración, transporte público, oferta hotelera y alta rentabilidad inmobiliaria.

Mapa 2. Oferta de uso frecuente y reciente por barrio⁷



Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025, y cartografía municipal de barrios.

Esa combinación convierte la vivienda en un activo especialmente atractivo para el alojamiento temporal y refuerza la presión sobre el uso residencial ordinario. Allí donde la ciudad concentra más funciones urbanas, el mercado turístico encuentra también las mejores condiciones para extraer renta de la vivienda.

Junto a esta permanencia del núcleo central, la actualización confirma la existencia de prolongaciones selectivas hacia otros ámbitos. La almendra central y sus

bordes inmediatos siguen concentrando buena parte de la oferta más relevante, especialmente en barrios de Arganzuela, Salamanca, Chamberí, Tetuán, Chamartín, Moncloa-Aravaca y Retiro. En estos casos, la oferta se apoya en la proximidad al centro, la buena accesibilidad y la fuerte integración en los circuitos residenciales, terciarios y turísticos de la ciudad consolidada.

Más allá de ese ámbito, aparecen enclaves exteriores que conviene no perder de vista. San Diego y Numancia, en Puente de Vallecas; Pueblo Nuevo y Ventas, en Ciudad Lineal; Comillas, en Carabanchel; o determinados ámbitos de Latina, San Blas-Canillejas y Hortaleza muestran que la periferia no está vacía de oferta. Su peso sigue siendo mucho menor que el del centro y la almendra central, pero empiezan a perfilarse focos y continuidades que pueden consolidarse si no se actúa sobre las causas que favorecen la expansión.

Este patrón no es nuevo. El informe de 2023 ya advertía que la difusión fuera del centro tendía a dirigirse hacia barrios próximos a la M-30 o bien conectados mediante líneas de metro con acceso directo al centro, especialmente las líneas 1, 3 y 5, así como hacia ámbitos vinculados al entorno aeroportuario. La actualización confirma esa lógica general: **la expansión no se produce como una mancha uniforme, sino mediante corredores, bordes y enclaves concretos.**

Lo relevante no es solo que estos ámbitos acumulen cierta oferta, sino la forma en que el fenómeno se extiende como una red de continuidades espaciales apoyadas en centralidad, accesibilidad y rentabilidad inmobiliaria. La geografía actual de las VUT y del alojamiento de corta duración sigue respondiendo, por

⁷ Nota: la oferta de uso frecuente y reciente corresponde a los anuncios con al menos 8 reseñas en los últimos doce meses. El mapa permite observar la distribución territorial de la actividad más continuada en Airbnb a escala de barrio.

tanto, menos a una expansión indiscriminada que a **una colonización selectiva de los espacios urbanos más aptos para la extracción de rentas turísticas.**

Por tanto, el diagnóstico territorial no puede reducirse a una oposición simple entre un centro saturado y una periferia ajena al fenómeno. La realidad es más compleja. El hipercentro sigue siendo el núcleo de máxima presión, la almendra central actúa como espacio de prolongación natural y algunos barrios exteriores empiezan a aparecer como áreas de consolidación sobre los que convendría mantener una vigilancia atenta. **Esta combinación de hiperconcentración y expansión selectiva constituye una de las claves territoriales del momento actual.**

La consecuencia para la política pública no debe ser una regulación desigual por barrios o distritos. **La protección del uso residencial debe aplicarse en toda la ciudad por igual,** porque una VUT irregular o intensiva puede alterar la convivencia y detraer vivienda tanto en Centro como en Puente de Vallecas, Carabanchel, Ciudad Lineal o cualquier otro distrito. Ahora bien, la aplicación de esa regulación sí debe reconocer la distinta intensidad territorial del fenómeno. **El hipercentro exige una acción inspectora y disciplinaria especialmente intensa, dada la concentración acumulada; la almendra central requiere evitar la consolidación de nuevos focos de presión; y los enclaves exteriores deben ser objeto de seguimiento temprano para impedir que se reproduzcan dinámicas ya consolidadas en Centro.** La norma debe ser común, pero la vigilancia, la inspección y la capacidad de intervención deben responder a la realidad concreta de cada territorio.

7. Presión sobre población y parque residencial

La distribución territorial de las viviendas de uso turístico adquiere un significado más preciso cuando se pone en relación con la población residente y con la estructura del parque de viviendas. El número absoluto de anuncios o viviendas turísticas permite dimensionar el fenómeno, pero no basta para medir su intensidad real. Una misma cifra puede tener efectos muy distintos según el tamaño del ámbito analizado, la población que aún vive en él y el volumen de vivienda residencial disponible.

Por eso, este apartado incorpora indicadores relativos: oferta por cada 1.000 habitantes, peso sobre viviendas principales y peso sobre viviendas no principales. La finalidad no es sustituir los datos absolutos, sino completarlos. Allí donde el número total ya era elevado, estos indicadores permiten medir la presión sobre la vida cotidiana de los barrios; y allí donde el volumen absoluto parece más moderado, ayudan a detectar situaciones de intensidad relativa que podrían pasar desapercibidas.

La lectura debe hacerse con cautela, porque las fuentes no miden exactamente lo mismo. Los datos de Airbnb proceden del corte de 14 de septiembre de 2025 y permiten analizar distintos niveles de actividad; la población residente procede del padrón municipal de 2025; y la estructura de viviendas principales y no principales se toma del Censo de Población y Viviendas 2021. Aun con esa cautela, el cruce de estas fuentes permite valorar mejor hasta qué punto la oferta turística y de corta duración presiona sobre el tejido residencial existente.

7.1. Presión sobre la población residente

El primer indicador de intensidad se obtiene al relacionar la oferta observada con la población residente. Esta aproximación resulta especialmente útil porque permite corregir el efecto del tamaño de cada distrito o barrio. No mide solo cuántas VUT o anuncios existen, sino cuántos se concentran en relación con la población que vive en ese territorio.

A escala de ciudad, la base anual de Airbnb equivale a 4,6 anuncios con actividad en los últimos doce meses por cada 1.000 habitantes. La oferta de uso frecuente y reciente se sitúa en 2,9 anuncios por cada 1.000 habitantes, mientras que la oferta intensiva residencial-profesionalizada alcanza 1,6 anuncios por cada 1.000 habitantes. Estas medias municipales ofrecen una referencia general, pero suavizan de forma notable la presión real que soportan los ámbitos más afectados.

El contraste territorial es muy acusado. En el distrito Centro, todos los indicadores se disparan muy por encima de la media municipal. No se trata solo de que concentre el mayor número absoluto de anuncios, sino de que esa oferta se proyecta sobre una población residente relativamente reducida. La consecuencia es una presión turística y de alojamiento temporal mucho más intensa que en el resto de la ciudad.

Tabla 8. Presión de la oferta Airbnb sobre población residente por distrito⁸

Distrito	Población residente 2025	Base anual Airbnb	Base anual / 1.000 hab.	Uso frecuente y reciente	Uso frecuente y reciente / 1.000 hab.	Oferta intensiva residencial-profesionalizada	Oferta intensiva / 1.000 hab.
Centro	146.349	7.128	48,71	4.841	33,08	2.931	20,03
Salamanca	150.796	998	6,62	618	4,10	382	2,53
Arganzuela	158.760	826	5,20	572	3,60	322	2,03
Tetuán	169.479	1.031	6,08	566	3,34	331	1,95
Chamberí	143.807	891	6,20	480	3,34	259	1,80
Retiro	120.447	567	4,71	335	2,78	167	1,39
Chamartín	149.654	542	3,62	289	1,93	181	1,21
Ciudad Lineal	234.075	544	2,32	363	1,55	165	0,70
Moncloa-Aravaca	126.978	376	2,96	189	1,49	83	0,65
Usera	153.980	374	2,43	220	1,43	99	0,64
Barajas	50.539	105	2,08	80	1,58	28	0,55
Carabanchel	280.685	548	1,95	319	1,14	138	0,49
San Blas-Canillejas	169.990	345	2,03	216	1,27	82	0,48
Puente de Vallecas	260.178	480	1,84	294	1,13	122	0,47
Hortaleza	209.541	351	1,68	199	0,95	82	0,39
Latina	254.161	379	1,49	240	0,94	65	0,26
Moratalaz	96.075	77	0,80	45	0,47	13	0,14
Villaverde	173.183	145	0,84	65	0,38	23	0,13
Fuencarral-El Pardo	257.495	188	0,73	94	0,37	32	0,12
Villa de Vallecas	126.519	69	0,55	45	0,36	15	0,12
Vicálvaro	95.233	51	0,54	30	0,32	8	0,08
Madrid ciudad	3.527.924	16.015	4,54	10.100	2,86	5.528	1,57

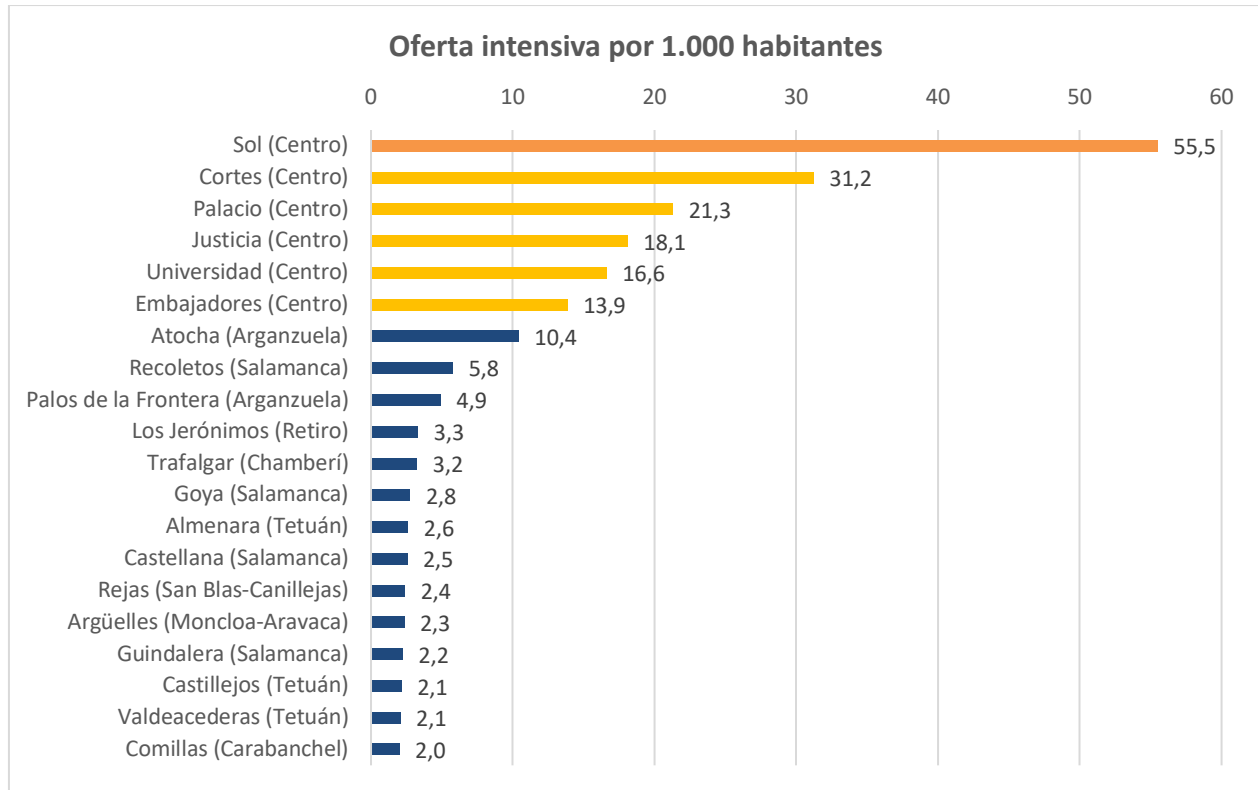
Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025, y padrón municipal 2025.

A bastante distancia aparece un segundo grupo de distritos de la almendra central, especialmente Chamberí, Salamanca, Tetuán, Arganzuela y Retiro. En ellos la presión relativa es claramente inferior a la de Centro, pero superior a la media municipal. Esta diferencia confirma que la intensidad del fenómeno no depende únicamente del volumen absoluto de oferta, sino también de la relación entre esa oferta y la población residente.

La escala de barrio vuelve a mostrar la imagen más nítida. Los valores más elevados se concentran en los barrios del distrito Centro, donde la presencia de VUT y alojamientos de corta duración alcanza una intensidad excepcional. Sol, Cortes, Palacio, Justicia, Universidad y Embajadores aparecen de forma reiterada como los ámbitos donde la presión sobre la población residente resulta más elevada. En estos barrios, la vivienda turística no es un fenómeno accesorio, sino una actividad con capacidad real para alterar la composición social, la convivencia y la función residencial ordinaria.

⁸ **Nota:** La base anual corresponde a anuncios con reseñas en los últimos doce meses. La oferta de uso frecuente y reciente corresponde al proxy basado en *number_of_reviews_itm* >= 8. La oferta intensiva residencial-profesionalizada combina uso frecuente y reciente, vivienda entera, estancia mínima inferior a 30 noches y anfitrión con varios anuncios.

Gráfico 8. Barrios con mayor oferta intensiva residencial-profesionalizada por 1.000 habitantes⁹



Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025, y padrón municipal 2025.

El gráfico muestra con claridad que la presión relativa se concentra de forma extrema en los barrios del distrito Centro. Sol, Cortes, Palacio, Justicia, Universidad y Embajadores ocupan las primeras posiciones y se sitúan muy por encima del resto. La aparición de Atocha en una posición destacada debe leerse con cautela, debido a su reducida población residente, pero confirma que en ámbitos con poca población estable incluso volúmenes absolutos moderados pueden generar una presión relativa muy elevada. A partir de ahí aparecen barrios de la almendra central y algunos enclaves exteriores, aunque a una distancia considerable del *hipercentro*.

Este indicador permite extraer una conclusión clara: Madrid no presenta una presión homogénea sobre su población residente. La media municipal oculta una estructura profundamente desigual. En buena parte de la ciudad, la presencia relativa es baja o moderada; en cambio, **en el hipercentro y en algunos barrios de la almendra central, la relación entre oferta turística y población residente alcanza niveles incompatibles con una lectura normalizada del fenómeno.**

7.2. Presión sobre las viviendas principales

El segundo indicador de intensidad relaciona la oferta observada en Airbnb con el número de viviendas principales. Esta lectura resulta especialmente relevante porque permite aproximarse al impacto potencial de las VUT y del alojamiento de corta duración sobre el parque residencial ordinario, es decir, sobre las viviendas destinadas a residencia habitual.

A escala de ciudad, la base anual de Airbnb equivale al 1,22% de las viviendas principales. Si se atiende solo a las viviendas enteras dentro de esa base anual, el porcentaje se sitúa en el 0,90%. La oferta de uso

⁹ **Nota:** La oferta intensiva residencial-profesionalizada combina uso frecuente y reciente, vivienda entera, estancia mínima inferior a 30 noches y anfitrión con varios anuncios. El indicador por 1.000 habitantes mide presión relativa sobre la población residente, no volumen absoluto.

frecuente y reciente representa el 0,77% de las viviendas principales, mientras que la oferta de mayor intensidad alcanza el 0,42%. De nuevo, la media municipal ofrece una referencia útil, pero suaviza de forma muy acusada la presión real de los ámbitos más afectados.

El contraste territorial vuelve a ser muy intenso. En el distrito Centro, la base anual de Airbnb equivale al 10,36% de las viviendas principales; las viviendas enteras dentro de esa base alcanzan el 8,33%; la oferta de uso frecuente y reciente, el 7,03%; y la oferta intensiva residencial-profesionalizada, el 4,26%. Estos valores muestran que el problema no se limita a una presencia turística genérica, sino que afecta de forma directa a la estructura residencial del distrito.

Tabla 9. Presión de la oferta Airbnb sobre viviendas principales por distrito¹⁰

Distrito	Viv. principales 2021	Base anual	Base / viv. princ.	Vivienda entera base anual	Entera / viv. princ.	Uso frecuente y reciente	Uso frec. / viv. princ.	Oferta intensiva	Intensiva / viv. princ.
Centro	68.833	7.128	10,36%	5.732	8,33%	4.841	7,03%	2.931	4,26%
Salamanca	61.971	998	1,61%	850	1,37%	618	1,00%	382	0,62%
Arganzuela	65.965	826	1,25%	615	0,93%	572	0,87%	322	0,49%
Tetuán	67.855	1.031	1,52%	783	1,15%	566	0,83%	331	0,49%
Chamberí	61.188	891	1,46%	655	1,07%	480	0,78%	259	0,42%
Retiro	49.033	567	1,16%	402	0,82%	335	0,68%	167	0,34%
Chamartín	58.645	542	0,92%	438	0,75%	289	0,49%	181	0,31%
Usera	52.175	374	0,72%	219	0,42%	220	0,42%	99	0,19%
Ciudad Lineal	88.140	544	0,62%	354	0,40%	363	0,41%	165	0,19%
Moncloa-Aravaca	46.461	376	0,81%	224	0,48%	189	0,41%	83	0,18%
Barajas	18.877	105	0,56%	59	0,31%	80	0,42%	28	0,15%
Carabanchel	99.413	548	0,55%	318	0,32%	319	0,32%	138	0,14%
San Blas-Canillejas	60.514	345	0,57%	211	0,35%	216	0,36%	82	0,14%
Puente de Vallecas	90.617	480	0,53%	282	0,31%	294	0,32%	122	0,13%
Hortaleza	71.430	351	0,49%	226	0,32%	199	0,28%	82	0,11%
Latina	96.331	379	0,39%	187	0,19%	240	0,25%	65	0,07%
Villaverde	56.480	145	0,26%	75	0,13%	65	0,12%	23	0,04%
Moratalaz	36.807	77	0,21%	32	0,09%	45	0,12%	13	0,04%
Fuencarral-El Pardo	92.092	188	0,20%	118	0,13%	94	0,10%	32	0,03%
Villa de Vallecas	44.308	69	0,16%	43	0,10%	45	0,10%	15	0,03%
Vicálvaro	27.926	51	0,18%	21	0,08%	30	0,11%	8	0,03%
Madrid ciudad	1.315.061	16.015	1,22%	11.844	0,90%	10.100	0,77%	5.528	0,42%

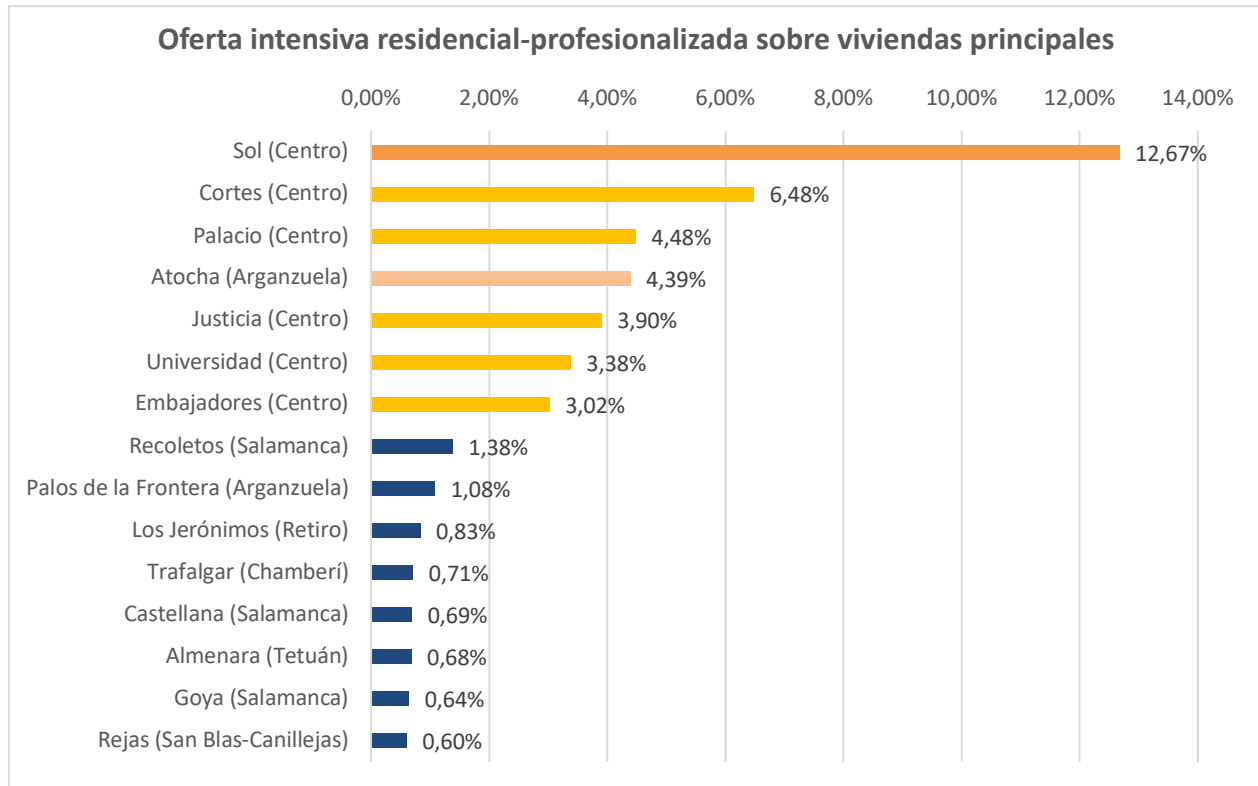
Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025, y Censo de Población y Viviendas 2021 del INE.

A mucha distancia de Centro aparece un segundo grupo de distritos de la almendra central, Salamanca, Arganzuela, Tetuán y Chamberí. En ellos los porcentajes son bastante inferiores a los del distrito Centro, pero siguen situándose por encima de la media municipal en los indicadores más exigentes. Este dato confirma que la presión sobre la vivienda principal tampoco se distribuye de manera homogénea, sino que se concentra en los ámbitos de mayor centralidad y valor urbano.

¹⁰ **Nota:** La base anual corresponde a anuncios con reseñas en los últimos doce meses. La oferta de uso frecuente y reciente corresponde al proxy basado en *number_of_reviews_itm* >= 8. La oferta intensiva residencial-profesionalizada combina uso frecuente y reciente, vivienda entera, estancia mínima inferior a 30 noches y anfitrión con varios anuncios. La tabla está ordenada por **oferta intensiva residencial-profesionalizada sobre viviendas principales**, de mayor a menor.

La lectura por barrios permite afinar todavía más el diagnóstico. Los valores más extremos vuelven a concentrarse en el hipercentro. Sol alcanza un 12,67% de segmento intensivo sobre viviendas principales; Cortes, un 6,48%; Palacio, un 4,48%; Justicia, un 3,90%; Universidad, un 3,38%; y Embajadores, un 3,02%. En estos barrios, el peso de la oferta más intensiva no puede considerarse marginal: representa una porción relevante del parque residencial ordinario.

Gráfico 9. Barrios con mayor oferta intensiva residencial-profesionalizada sobre viviendas principales¹¹

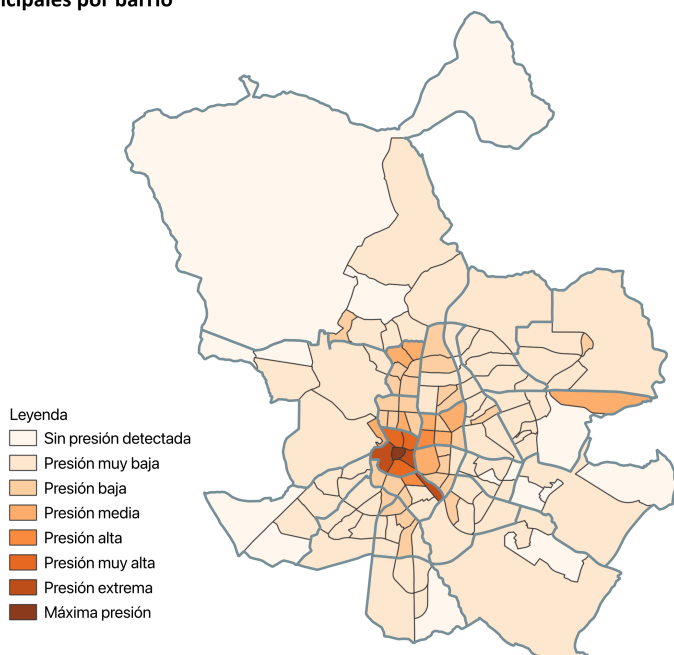


Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025, y Censo de Población y Viviendas 2021 del INE.

El gráfico muestra que el impacto relativo sobre las viviendas principales vuelve a ser máximo en los barrios del distrito Centro. Sol destaca de forma muy acusada, seguido por Cortes, Palacio, Justicia, Universidad y Embajadores. La presencia de Atocha en una posición elevada debe interpretarse con cautela, debido a su reducido número de viviendas principales, pero confirma que, en ámbitos con poco parque residencial estable, incluso volúmenes absolutos moderados pueden producir ratios muy altas.

¹¹ **Nota:** El indicador mide el peso de la oferta intensiva residencial-profesionalizada sobre las viviendas principales de cada barrio. No expresa volumen absoluto, sino presión relativa sobre el parque residencial ordinario.

Mapa 3. Presión de la oferta intensiva residencial-profesionalizada sobre las viviendas principales por barrio



Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025, Censo de Población y Viviendas 2021 del INE y cartografía municipal de barrios

Además del ranking de barrios, la representación cartográfica permite observar la dimensión territorial de esta presión. El mapa muestra el peso de la oferta intensiva residencial-profesionalizada sobre las viviendas principales de cada barrio, permitiendo identificar no solo los ámbitos con valores más elevados, sino también las continuidades espaciales y los focos de presión que no siempre se aprecian en una tabla o en un gráfico.

La conclusión es clara: la presión sobre las viviendas principales reproduce el patrón territorial ya observado en la población residente, pero lo expresa desde el punto de vista del parque residencial. La media municipal

puede parecer moderada, pero en el hipercentro y en algunos barrios de la almendra central **la relación entre alojamiento turístico o de corta duración y la vivienda principal alcanza niveles incompatibles con una lectura normalizada del fenómeno y difíciles de conciliar con una ciudad que pretenda preservar de manera efectiva el uso residencial.**

7.3. Presión sobre las viviendas no principales

El tercer indicador relaciona la oferta observada en Airbnb con el parque de viviendas no principales. Esta lectura no pretende afirmar que cada vivienda turística proceda necesariamente de una vivienda vacía, secundaria o de uso esporádico, aunque sea lo más probable. Su utilidad es otra: **permite situar la oferta turística y de corta duración en relación con el conjunto de viviendas que no cumplen la función de residencia habitual.**

A escala municipal, la base anual de Airbnb equivale al 7,66% de las viviendas no principales. Las viviendas enteras dentro de esa base representan el 5,66%; la oferta de uso frecuente y reciente, el 4,83%; y el segmento intensivo, el 2,64%. Estos porcentajes son sensiblemente superiores a los obtenidos sobre viviendas principales, lo que es lógico, dado que el denominador es mucho menor. Pero también permite apreciar mejor la presión que ejerce la oferta turística sobre el parque residencial que ya se encuentra fuera del uso habitual y que sería susceptible de cubrir necesidad de alquiler convencional.

El contraste territorial vuelve a ser muy marcado. En el distrito Centro, la base anual de Airbnb equivale al 40,57% de las viviendas no principales; las viviendas enteras dentro de esa base alcanzan el 32,63%; la oferta de uso frecuente y reciente, el 27,56%; y la oferta intensiva residencial-profesionalizada, el 16,68%. Estos valores muestran una relación muy intensa entre alojamiento de corta duración y parque no principal en el ámbito donde la turistificación residencial está más consolidada.

Tabla 10. Presión de la oferta Airbnb sobre viviendas no principales por distrito¹²

Distrito	Viv. no principal es 2021	Base anual	Base / viv. no princ.	Vivienda entera base anual	Entera / viv. no princ.	Uso frecuente y reciente	Uso frec. / viv. no princ.	Oferta intensiva	Intensiva / viv. no princ.
Centro	17.568	7.128	40,57%	5.732	32,63%	4.841	27,56%	2.931	16,68%
Arganzuela	10.484	826	7,88%	615	5,87%	572	5,46%	322	3,07%
Tetuán	13.510	1.031	7,63%	783	5,80%	566	4,19%	331	2,45%
Usera	4.343	374	8,61%	219	5,04%	220	5,07%	99	2,28%
Salamanca	16.921	998	5,90%	850	5,02%	618	3,65%	382	2,26%
Retiro	7.584	567	7,48%	402	5,30%	335	4,42%	167	2,20%
Chamartín	10.934	542	4,96%	438	4,01%	289	2,64%	181	1,66%
Chamberí	16.416	891	5,43%	655	3,99%	480	2,92%	259	1,58%
Puente de Vallecas	8.295	480	5,79%	282	3,40%	294	3,54%	122	1,47%
San Blas-Canillejas	6.638	345	5,20%	211	3,18%	216	3,25%	82	1,24%
Carabanchel	11.844	548	4,63%	318	2,68%	319	2,69%	138	1,17%
Ciudad Lineal	14.164	544	3,84%	354	2,50%	363	2,56%	165	1,16%
Barajas	3.424	105	3,07%	59	1,72%	80	2,34%	28	0,82%
Moncloa-Aravaca	10.499	376	3,58%	224	2,13%	189	1,80%	83	0,79%
Hortaleza	11.572	351	3,03%	226	1,95%	199	1,72%	82	0,71%
Latina	12.330	379	3,07%	187	1,52%	240	1,95%	65	0,53%
Villaverde	5.004	145	2,90%	75	1,50%	65	1,30%	23	0,46%
Moratalaz	3.818	77	2,02%	32	0,84%	45	1,18%	13	0,34%
Fuencarral-El Pardo	12.871	188	1,46%	118	0,92%	94	0,73%	32	0,25%
Villa de Vallecas	6.479	69	1,06%	43	0,66%	45	0,69%	15	0,23%
Vicálvaro	4.405	51	1,16%	21	0,48%	30	0,68%	8	0,18%
Madrid ciudad	209.103	16.015	7,66%	11.844	5,66%	10.100	4,83%	5.528	2,64%

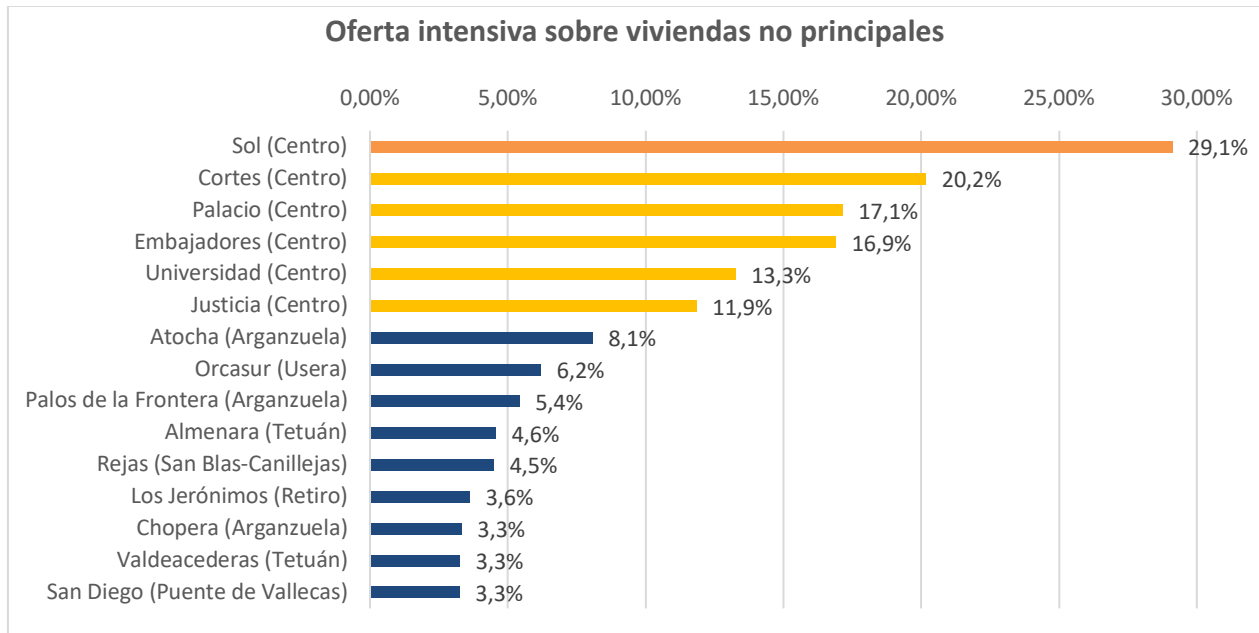
Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025, y Censo de Población y Viviendas 2021 del INE.

Tras Centro, aparecen varios distritos con valores superiores a la media municipal o cercanos a ella en algunos indicadores, especialmente Arganzuela, Tetuán, Usera, Salamanca, Retiro y Chamartín. La posición de Usera resulta significativa: aunque no aparece entre los distritos de mayor volumen absoluto, su menor parque de viviendas no principales hace que la presión relativa sea más visible. Este tipo de contraste muestra la importancia de combinar indicadores absolutos y relativos.

La lectura por barrios vuelve a mostrar una concentración extrema en el hipercentro. Sol, Cortes, Palacio, Embajadores, Universidad y Justicia presentan los valores más elevados de la oferta de mayor intensidad sobre viviendas no principales. En estos ámbitos, la presencia de alojamiento de corta duración adquiere una dimensión muy relevante respecto del parque que no se destina a residencia habitual.

¹² **Nota:** La vivienda no principal incluye las viviendas que no constan como residencia habitual. El indicador no presupone correspondencia directa entre cada anuncio y una vivienda no principal concreta, sino que mide la presión relativa de la oferta observada sobre ese parque residencial. La tabla está ordenada por **oferta intensiva residencial-profesionalizada sobre viviendas no principales**, de mayor a menor.

Gráfico 10. Barrios con mayor oferta intensiva residencial-profesionalizada sobre viviendas no principales¹³



Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025, y Censo de Población y Viviendas 2021 del INE.

El gráfico permite observar que el hipercentro vuelve a ocupar las primeras posiciones, aunque aparecen también algunos barrios cuyo resultado debe leerse con cautela por el tamaño reducido del denominador. Es el caso de **Atocha, Orcasur, Los Jerónimos o Rejas**, donde un número absoluto limitado de anuncios intensivos puede generar porcentajes elevados al compararse con un parque reducido de viviendas no principales. Lejos de invalidar el indicador, esta cautela confirma la necesidad de interpretar siempre los porcentajes junto con los volúmenes absolutos.

La lectura conjunta del apartado permite extraer una conclusión clara: la oferta turística y de corta duración no solo presiona sobre la población residente y sobre las viviendas principales, sino que también ocupa una posición relevante dentro del parque no principal. En el conjunto de Madrid esta relación puede parecer acotada, pero en Centro y en algunos barrios del hipercentro alcanza niveles muy elevados. El resultado refuerza la idea de que **la vivienda turística debe analizarse como parte de una disputa más amplia por el uso residencial de la vivienda, y no únicamente como una actividad de alojamiento.**

7.4. Lectura conjunta: presión desigual sobre población y parque residencial

La lectura conjunta de los indicadores anteriores sigue conformando una conclusión principal: **la presión de las VUT y del alojamiento de corta duración no se distribuye de manera homogénea por la ciudad.** La media municipal ofrece una referencia útil, pero resulta insuficiente para entender la intensidad real del fenómeno en los ámbitos más afectados. Madrid no presenta un problema uniformemente repartido, sino una concentración muy acusada en el hipercentro, una prolongación relevante hacia la almendra central y una presencia más fragmentada en determinados enclaves exteriores.

Los indicadores construidos con Airbnb permiten observar esa presión desde tres ángulos complementarios. En relación con la población residente, muestran hasta qué punto la oferta turística se concentra sobre barrios con población estable limitada. En relación con las viviendas principales, permiten

¹³ **Nota:** El indicador mide el peso de la oferta intensiva residencial-profesionalizada sobre las viviendas no principales de cada barrio. No expresa volumen absoluto ni permite afirmar una sustitución directa caso por caso, sino presión relativa sobre el parque no destinado a residencia habitual.

medir su peso sobre el parque residencial ordinario. Y, en relación con las viviendas no principales, ayudan a contextualizar la posición de la oferta turística dentro del parque que no consta como residencia habitual.

Para contrastar esta lectura con la fuente oficial, la siguiente tabla incorpora el dato de VUT estimadas por el INE en el conjunto de la ciudad y en el distrito Centro, poniéndolo en relación con las viviendas principales y no principales del Censo de 2021.

Tabla 11. Contraste entre VUT INE y parque residencial en Madrid y Centro¹⁴

Ámbito	VUT INE nov. 2025	Viviendas principales 2021	VUT INE / viv. principales	Viviendas no principales 2021	VUT INE / viv. no principales
Madrid ciudad	12.637	1.315.061	0,96%	209.103	6,04%
Centro	5.098	68.833	7,41%	17.568	29,02%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Estadística Experimental de Viviendas Turísticas del INE, noviembre de 2025, y Censo de Población y Viviendas 2021 del INE.

Como venimos diciendo, Airbnb y el INE no deben leerse como fuentes intercambiables, sino como aproximaciones complementarias. El INE ofrece la referencia oficial más prudente; Airbnb permite observar mejor la actividad, la intensidad y la profesionalización de la oferta. Lo relevante es que ambas fuentes conducen al mismo diagnóstico territorial: **la media municipal suaviza el problema, mientras que en Centro la presión sobre el parque residencial alcanza valores extraordinariamente altos.** Allí, la oferta de mayor intensidad de Airbnb equivale al 4,26% de las viviendas principales y al 16,68% de las viviendas no principales; y, con el dato oficial del INE, las VUT representan el 7,41% de las viviendas principales y el 29,02% de las no principales. En definitiva, se use la fuente que se use, Centro aparece como el ámbito donde la presión de la vivienda turística sobre el parque residencial es claramente más intensa.

La lectura por barrios refuerza todavía más esta idea. Sol, Cortes, Palacio, Justicia, Universidad y Embajadores concentran los valores más elevados tanto en presión sobre población residente como en peso sobre viviendas principales y no principales. En estos ámbitos, **la vivienda turística no puede interpretarse como una actividad marginal ni ocasional. Su presencia alcanza una escala suficiente para incidir sobre la disponibilidad de vivienda, la composición social, la convivencia vecinal y el equilibrio entre usos urbanos.**

El análisis también muestra que algunos barrios fuera del hipercentro presentan valores relevantes en determinados indicadores, aunque por razones distintas. En unos casos, el peso responde a una presencia absoluta significativa de oferta turística. En otros, a denominadores reducidos, como ocurre en ámbitos con poca población residente, pocas viviendas principales o un parque limitado de viviendas no principales.

En conjunto, el apartado confirma que el problema no puede medirse únicamente por el número total de anuncios o viviendas turísticas. Lo decisivo es su relación con la población que vive en cada barrio y con el parque residencial disponible. Allí donde la oferta turística se acumula sobre territorios con alta centralidad, fuerte presión inmobiliaria y población residente limitada, sus efectos son mucho más intensos. Esa es precisamente la situación del hipercentro madrileño.

Por tanto, la presión sobre población, viviendas principales y viviendas no principales confirma el diagnóstico territorial del capítulo anterior: **Madrid soporta una geografía profundamente desigual de la vivienda turística. La ciudad necesita una regulación común y exigente para todo su territorio, pero también una inspección y una capacidad de intervención proporcionadas a la intensidad real del**

¹⁴ **Nota:** La tabla utiliza el dato oficial del INE como referencia de contraste. Los porcentajes se calculan sobre viviendas principales y no principales del Censo 2021.

fenómeno en cada ámbito. La norma debe proteger por igual el uso residencial en todos los barrios; la actuación pública, en cambio, debe ser capaz de priorizar allí donde la presión es más elevada y sus efectos sociales resultan más graves.

8. Características actuales de la oferta

Una vez analizada la dimensión, la distribución territorial y la presión residencial de las VUT y del alojamiento de corta duración, resulta necesario examinar las características internas de la oferta observada en Airbnb. No todas las modalidades tienen la misma incidencia sobre el uso residencial de la vivienda. No es equivalente una habitación alquilada de forma ocasional que una vivienda completa ofertada de manera frecuente, en corta estancia y por un anfitrión con varios anuncios.

Por ello, este apartado analiza cuatro rasgos especialmente relevantes: la tipología de la oferta —vivienda entera frente a habitación—, la orientación a corta estancia, la concentración de anuncios en manos de anfitriones múltiples y la relación entre precios turísticos y mercado residencial. Aplicados a la base anual ya definida en la metodología, estos indicadores permiten valorar hasta qué punto la oferta observada responde a usos ocasionales o, por el contrario, a una oferta cada vez más profesionalizada y orientada a la explotación intensiva de la vivienda.

8.1. Vivienda entera frente a habitación

La primera característica relevante es la tipología del alojamiento. Desde el punto de vista del derecho a la vivienda, la distinción entre vivienda entera y habitación resulta fundamental. La vivienda entera tiene una relación mucho más directa con la retirada de inmuebles del uso residencial ordinario, mientras que el alquiler de habitaciones puede responder a situaciones más diversas y no implica necesariamente la sustitución completa de una vivienda residencial por alojamiento turístico o temporal.

En la base anual de Airbnb utilizada en este informe —16.015 anuncios con reseñas en los últimos doce meses— predominan claramente las viviendas enteras. En conjunto, 11.844 anuncios corresponden a viviendas completas, lo que representa el 74,0% de la base anual. Las habitaciones privadas suman 4.024 anuncios, el 25,1%, mientras que las modalidades restantes —habitaciones compartidas y habitaciones de hotel— tienen un peso muy reducido, inferior al 1%.

Tabla 12. Tipología de la base anual Airbnb por distrito: vivienda entera, habitación privada y otras modalidades¹⁵

Distrito	Base anual	Viv. entera	% entera	Hab. privada	% hab. privada	Otras	% otras
Centro	7.128	5.732	80,4%	1.319	18,5%	77	1,1%
Tetuán	1.031	783	75,9%	213	20,7%	35	3,4%
Salamanca	998	850	85,2%	148	14,8%	0	0,0%
Chamberí	891	655	73,5%	230	25,8%	6	0,7%
Arganzuela	826	615	74,5%	206	24,9%	5	0,6%
Retiro	567	402	70,9%	165	29,1%	0	0,0%
Carabanchel	548	318	58,0%	224	40,9%	6	1,1%
Ciudad Lineal	544	354	65,1%	189	34,7%	1	0,2%
Chamartín	542	438	80,8%	104	19,2%	0	0,0%
Puente de Vallecas	480	282	58,8%	195	40,6%	3	0,6%
Latina	379	187	49,3%	192	50,7%	0	0,0%
Moncloa-Aravaca	376	224	59,6%	149	39,6%	3	0,8%
Usera	374	219	58,6%	152	40,6%	3	0,8%
Hortaleza	351	226	64,4%	122	34,8%	3	0,9%

¹⁵ **Nota:** La base anual corresponde a anuncios con al menos una reseña en los últimos doce meses. La categoría “otras modalidades” agrupa habitaciones compartidas y habitaciones de hotel.

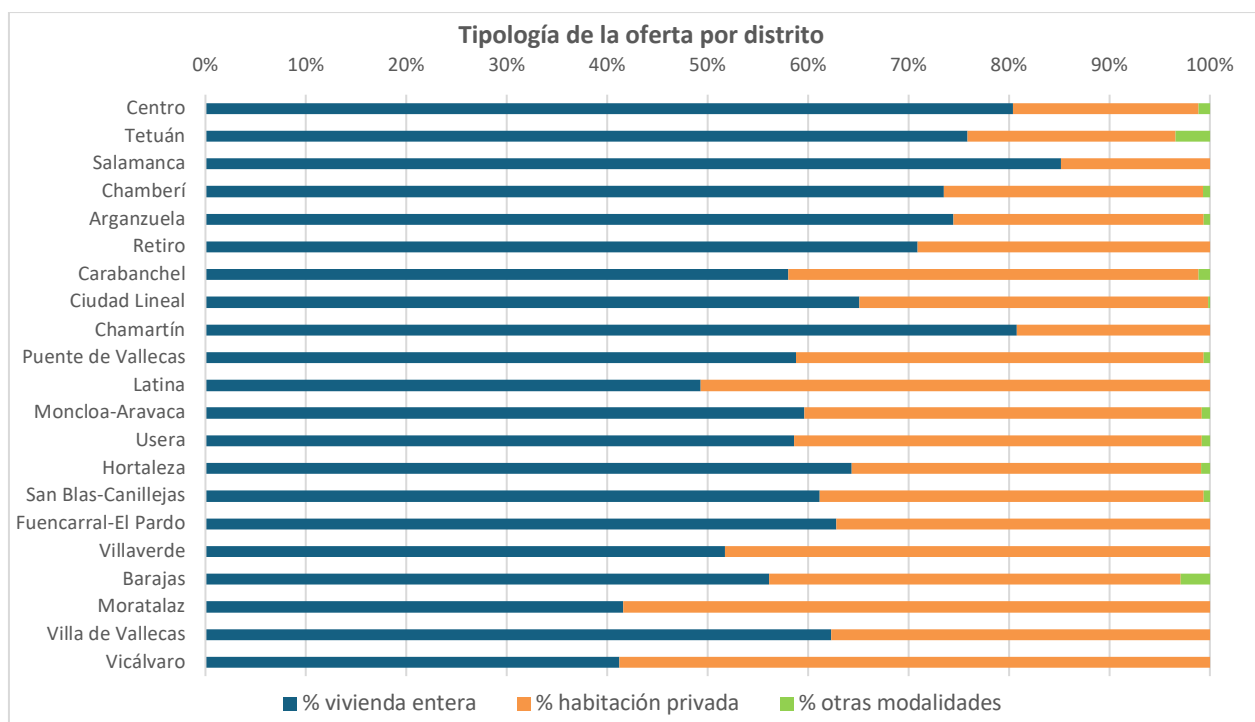
San Blas-Canillejas	345	211	61,2%	132	38,3%	2	0,6%
Fuencarral-El Pardo	188	118	62,8%	70	37,2%	0	0,0%
Villaverde	145	75	51,7%	70	48,3%	0	0,0%
Barajas	105	59	56,2%	43	41,0%	3	2,9%
Moratalaz	77	32	41,6%	45	58,4%	0	0,0%
Villa de Vallecas	69	43	62,3%	26	37,7%	0	0,0%
Vicálvaro	51	21	41,2%	30	58,8%	0	0,0%
Madrid ciudad	16.015	11.844	74,0%	4.024	25,1%	147	0,9%

Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025.

La distribución territorial muestra diferencias relevantes. En los distritos de mayor centralidad turística y residencial, el peso de la vivienda entera tiende a ser más elevado. Centro alcanza un 80,4% de viviendas enteras dentro de su base anual, Salamanca un 85,2% y Chamartín un 80,8%. Esto confirma que, **en los ámbitos de mayor presión, la oferta observada se vincula de forma muy intensa con viviendas completas, no solo con habitaciones.**

En cambio, algunos distritos exteriores o con menor volumen absoluto presentan un peso mayor de las habitaciones privadas. Es el caso de Vicálvaro, Moratalaz, Latina, Villaverde, Carabanchel, Usera o Puente de Vallecas. Esta diferencia no elimina la existencia de oferta residencialmente problemática en esos ámbitos, pero sí muestra que la composición de la oferta no es idéntica en toda la ciudad.

Gráfico 11. Tipología de la base anual Airbnb por distrito: vivienda entera frente a habitación privada y otras modalidades¹⁶



Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025.

La lectura conjunta es clara: la oferta con actividad anual en Airbnb está dominada por viviendas enteras, especialmente en los distritos más centrales y tensionados. Este dato resulta clave porque conecta la actividad de la plataforma con el parque residencial ordinario. **Allí donde la vivienda entera concentra la mayor parte de la oferta, el riesgo de sustitución del uso residencial por alojamiento de corta duración es mucho más evidente.**

¹⁶ Nota: El gráfico representa la composición porcentual de la base anual Airbnb por distrito. La categoría "otras modalidades" agrupa habitaciones compartidas y habitaciones de hotel.

8.2. Corta estancia y orientación turística

La segunda característica relevante es la duración mínima de la estancia admitida por los anuncios. En este informe se considera oferta de corta estancia aquella que permite reservas inferiores a 30 noches. Este umbral debe leerse como un indicador operativo: permite distinguir la oferta compatible con estancias breves de aquella que exige períodos mínimos más largos y que podría aproximarse a otras fórmulas de alojamiento temporal.

En la base anual de Airbnb, la orientación a corta estancia es claramente mayoritaria. De los 16.015 anuncios con actividad en los últimos doce meses, 14.806 permiten estancias inferiores a 30 noches, lo que representa el 92,5% del total. Dicho de otro modo, solo una parte muy reducida de la oferta con actividad anual aparece configurada con estancias mínimas iguales o superiores a 30 noches.

Tabla 13. Oferta de corta estancia dentro de la base anual Airbnb por distrito¹⁷

Distrito	Base anual Airbnb	Corta estancia <30 noches	% corta estancia	Vivienda entera y corta estancia	% sobre base anual
Centro	7.128	6.670	93,6%	5.333	74,8%
Tetuán	1.031	945	91,7%	706	68,5%
Salamanca	998	904	90,6%	767	76,9%
Chamberí	891	764	85,7%	556	62,4%
Arganzuela	826	771	93,3%	573	69,4%
Retiro	567	479	84,5%	346	61,0%
Carabanchel	548	498	90,9%	289	52,7%
Ciudad Lineal	544	527	96,9%	346	63,6%
Chamartín	542	478	88,2%	383	70,7%
Puente de Vallecas	480	451	94,0%	267	55,6%
Latina	379	356	93,9%	175	46,2%
Moncloa-Aravaca	376	331	88,0%	196	52,1%
Usera	374	357	95,5%	210	56,1%
Hortaleza	351	333	94,9%	210	59,8%
San Blas-Canillejas	345	339	98,3%	206	59,7%
Fuencarral-El Pardo	188	177	94,1%	111	59,0%
Villaverde	145	136	93,8%	69	47,6%
Barajas	105	102	97,1%	58	55,2%
Moratalaz	77	75	97,4%	30	39,0%
Villa de Vallecas	69	68	98,6%	42	60,9%
Vicálvaro	51	45	88,2%	15	29,4%
Madrid ciudad	16.015	14.806	92,5%	10.888	68,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025.

La pauta se repite en prácticamente todos los distritos. Incluso en aquellos donde el peso de la habitación privada es mayor, la mayor parte de la oferta activa permite reservas de corta duración. Esto indica que la plataforma sigue funcionando, de forma muy mayoritaria, como canal de alojamiento breve o temporal, no como un espacio orientado principalmente al alquiler residencial ordinario.

El dato resulta especialmente relevante cuando se combina con la tipología de la oferta. **En el conjunto de Madrid, 10.888 anuncios son simultáneamente viviendas enteras y oferta de corta estancia.** Esto equivale al 68,0% de toda la base anual de Airbnb. Por tanto, no solo predomina la corta estancia, sino que una parte muy importante de esa oferta se corresponde con viviendas completas, es decir, con unidades que podrían tener una relación directa con el uso residencial ordinario.

La conclusión parece clara: la base anual observada en Airbnb no está formada mayoritariamente por alojamientos de larga duración ni por usos residenciales estables. La inmensa mayoría de los anuncios

¹⁷ **Nota:** Se considera oferta de corta estancia aquella con estancia mínima inferior a 30 noches. Este indicador describe las condiciones anunciadas en la plataforma, no el uso efectivo de cada reserva ni su calificación jurídica concreta.

activos se configura para estancias inferiores a 30 noches y, dentro de ella, una parte muy relevante corresponde a viviendas enteras. Esta combinación refuerza la lectura de una **oferta orientada a la explotación intensiva de la vivienda como alojamiento temporal**.

8.3. Anfitriones con varios anuncios y profesionalización

La tercera característica relevante es la concentración de anuncios en manos de anfitriones con varias unidades. Este indicador permite aproximarse al **grado de profesionalización/empresarización** de la oferta observada en Airbnb. No mide por sí solo la naturaleza jurídica del operador ni permite distinguir automáticamente entre particulares, empresas o intermediarios, pero sí aporta una señal clara: **cuando un mismo anfitrión gestiona varios anuncios, la actividad se aleja de la imagen del alquiler ocasional de una vivienda o habitación y se aproxima a una lógica organizada de explotación económica**.

En la base anual de Airbnb, esta dimensión resulta muy significativa. De los 16.015 anuncios con actividad en los últimos doce meses, 12.036 pertenecen a anfitriones con varios anuncios, lo que representa el 75,2% de la base anual. Es decir, **tres de cada cuatro anuncios** con actividad reciente se integran en carteras de anfitriones múltiples. Este dato confirma que la oferta visible en Airbnb no puede interpretarse mayoritariamente como una suma de usos aislados u ocasionales.

Tabla 14. Anfitriones con varios anuncios y oferta intensiva residencial-profesionalizada por distrito¹⁸

Distrito	Base anual Airbnb	Anuncios de anfitriones con varios anuncios	% sobre base anual	Oferta intensiva residencial-profesionalizada	% intensiva sobre base anual
Centro	7.128	5.591	78,4%	2.931	41,1%
Tetuán	1.031	821	79,6%	331	32,1%
Salamanca	998	717	71,8%	382	38,3%
Chamberí	891	713	80,0%	259	29,1%
Arganzuela	826	591	71,5%	322	39,0%
Retiro	567	427	75,3%	167	29,5%
Carabanchel	548	373	68,1%	138	25,2%
Ciudad Lineal	544	358	65,8%	165	30,3%
Chamartín	542	431	79,5%	181	33,4%
Puente de Vallecas	480	329	68,5%	122	25,4%
Latina	379	225	59,4%	65	17,2%
Moncloa-Aravaca	376	289	76,9%	83	22,1%
Usera	374	290	77,5%	99	26,5%
Hortaleza	351	242	68,9%	82	23,4%
San Blas-Canillejas	345	226	65,5%	82	23,8%
Fuencarral-El Pardo	188	116	61,7%	32	17,0%
Villaverde	145	110	75,9%	23	15,9%
Barajas	105	71	67,6%	28	26,7%
Moratalaz	77	44	57,1%	13	16,9%
Villa de Vallecas	69	40	58,0%	15	21,7%
Vicálvaro	51	32	62,7%	8	15,7%
Madrid ciudad	16.015	12.036	75,2%	5.528	34,5%

Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025.

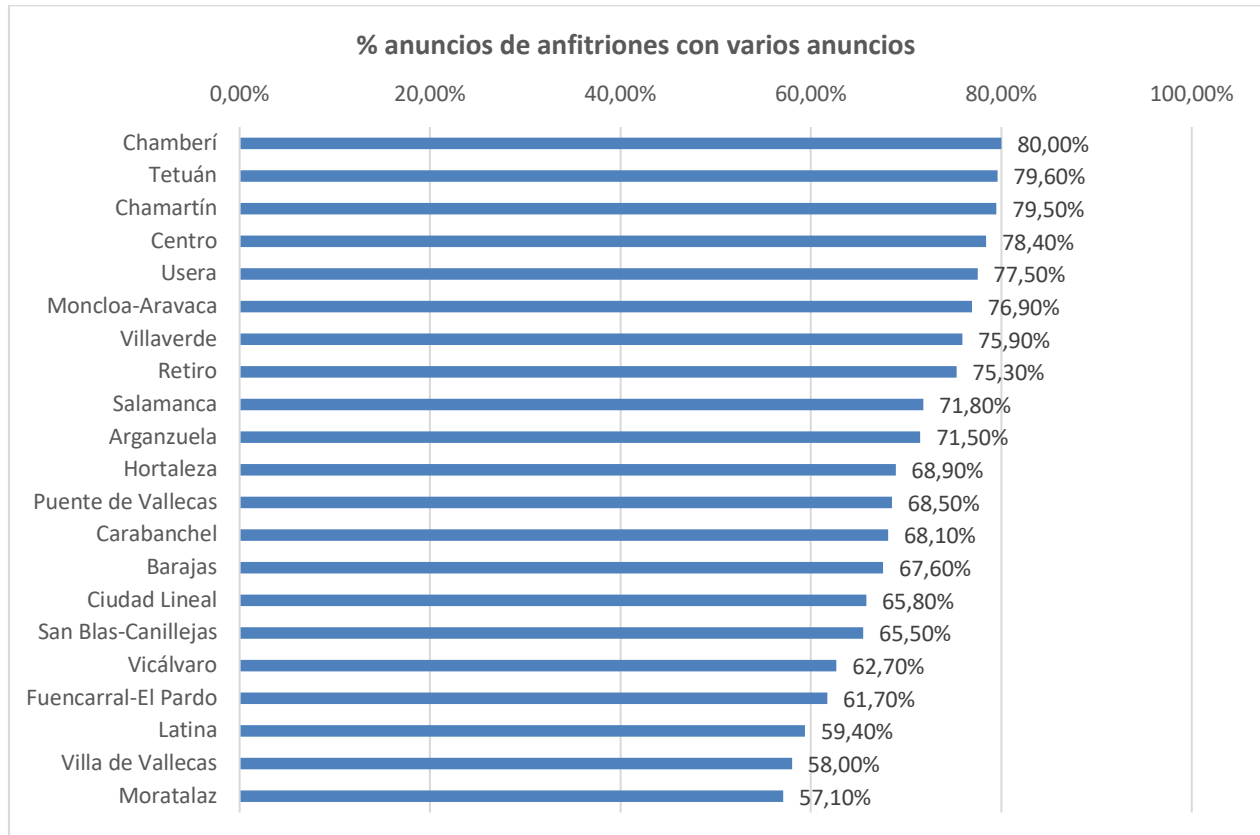
La concentración por anfitrión presenta valores elevados en prácticamente todos los distritos, aunque adquiere especial relevancia en los ámbitos con mayor volumen de oferta. En Centro, 5.591 anuncios de la base anual pertenecen a anfitriones con varios anuncios, el 78,4% del total distrital. En Tetuán el porcentaje alcanza el 79,6%; en Chamberí, el 80,0%; en Chamartín, el 79,5%; y en Moncloa-Aravaca, el

¹⁸ **Nota:** Se consideran anuncios de anfitriones con varios anuncios aquellos cuyo anfitrión acumula más de un anuncio en la plataforma. La oferta intensiva residencial-profesionalizada combina uso frecuente y reciente, vivienda entera, estancia mínima inferior a 30 noches y anfitrión con varios anuncios.

76,9%. La profesionalización no es, por tanto, un rasgo aislado del hipercentro, aunque allí alcanza su mayor expresión en términos absolutos.

El indicador más exigente vuelve a ser la oferta intensiva residencial-profesionalizada. En el conjunto de Madrid suma 5.528 anuncios, equivalentes al 34,5% de la base anual. En Centro asciende a 2.931 anuncios, el 41,1% de su base anual. También destacan Arganzuela, con el 39,0%; Salamanca, con el 38,3%; Chamartín, con el 33,4%; y Tetuán, con el 32,1%. Estos porcentajes muestran que una parte muy relevante de la oferta no solo está gestionada por anfitriones múltiples, sino que además combina vivienda entera, corta estancia y actividad frecuente.

Gráfico 12. Peso de los anuncios de anfitriones con varios anuncios sobre la base anual Airbnb por distrito¹⁹



Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025.

El gráfico muestra que la concentración por anfitrión es elevada en todos los distritos. Incluso en los valores más bajos, más de la mitad de la base anual pertenece a anfitriones con varios anuncios. En los distritos con mayor porcentaje, la cifra se sitúa alrededor del 80%.

La lectura conjunta refuerza una de las ideas centrales del informe: **la oferta observada en Airbnb presenta un acusado grado de organización profesionalización/empresarización**. La combinación de anfitriones múltiples, vivienda entera, corta estancia y actividad frecuente permite identificar una parte de la oferta claramente orientada a la explotación intensiva de la vivienda como alojamiento temporal. No estamos ante un fenómeno compuesto principalmente por usos residenciales ocasionales, sino ante una

¹⁹ **Nota:** El gráfico representa el porcentaje de anuncios de la base anual que pertenecen a anfitriones con varios anuncios. No mide el número de anfitriones, sino el peso de sus anuncios sobre la oferta con actividad en los últimos doce meses.

actividad con capacidad de incidir sobre el parque residencial ordinario, especialmente en los ámbitos de mayor centralidad y presión inmobiliaria.

8.4. Precios y conexión con el mercado residencial

La cuarta característica relevante es el precio de la oferta observada en Airbnb y su relación con el mercado residencial. Este análisis debe manejarse con cautela. El precio anunciado en la plataforma no equivale necesariamente al ingreso final de cada alojamiento ni permite conocer con precisión el precio efectivo de reserva. Puede variar por temporada, descuentos, comisiones, gastos de limpieza, condiciones de cancelación o cambios puntuales en la estrategia comercial de cada anfitrión.

Aun así, el precio anunciado sigue siendo un indicador útil para observar tendencias generales. Permite comprobar si la oferta turística funciona como un mercado separado del residencial o si, por el contrario, se inserta en la misma geografía de rentas urbanas. La cuestión no es menor: **allí donde la explotación turística obtiene precios más altos, aumenta también el incentivo económico para destinar vivienda completa al alojamiento temporal en lugar de al uso residencial ordinario.**

En la base anual de Airbnb, los precios medios más elevados se localizan en los distritos de mayor centralidad, mayor valor inmobiliario y mayor atractivo turístico o terciario. Destacan especialmente Salamanca, Centro, Chamberí, Chamartín, Retiro, Moncloa-Aravaca y Tetuán. En el extremo opuesto aparecen distritos como Villaverde, Moratalaz, Vicálvaro, Usera, Carabanchel, San Blas-Canillejas o Latina.

Tabla 15. Precio medio Airbnb y alquiler residencial ofertado por distrito²⁰

Distrito	Precio medio Airbnb €/noche	Alquiler residencial ofertado €/m ²
Salamanca	182,21	28,10
Centro	157,36	27,00
Chamberí	134,60	26,40
Retiro	131,99	24,10
Chamartín	132,06	23,30
Tetuán	113,70	23,20
Moncloa-Aravaca	129,55	22,50
Arganzuela	111,45	22,10
Usera	73,51	20,00
Ciudad Lineal	94,97	19,80
Puente de Vallecas	82,82	19,60
Hortaleza	108,30	19,00
Latina	80,05	18,40
Fuencarral-El Pardo	105,86	18,30
Carabanchel	75,32	18,20
Villa de Vallecas	80,77	18,10
San Blas-Canillejas	78,86	17,20
Villaverde	70,29	17,10
Vicálvaro	73,11	17,10
Barajas	103,55	17,00
Moratalaz	72,27	16,80

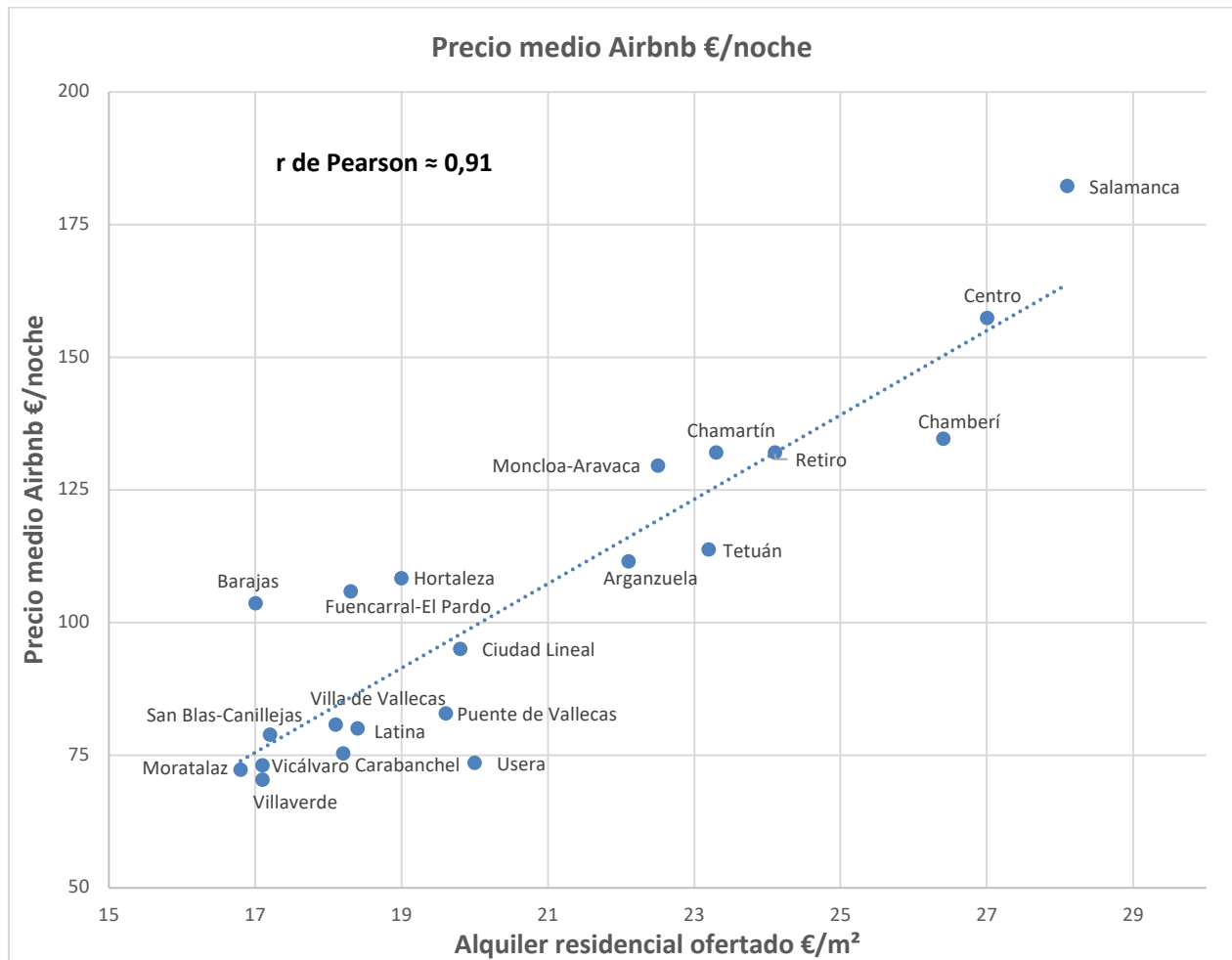
Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025, e Idealista, informes de precio de alquiler, abril de 2026.

La comparación entre el precio medio Airbnb por noche y el alquiler residencial ofertado en euros por metro cuadrado muestra una asociación clara. Los distritos con alquiler residencial más caro tienden también a presentar precios medios más elevados en la oferta turística. Esta relación no demuestra por sí

²⁰ **Nota:** El precio medio Airbnb se calcula sobre los anuncios de la base anual con precio disponible. El dato de alquiler residencial corresponde al alquiler ofertado en euros por metro cuadrado. Los precios de plataforma deben leerse como precios anunciados, no como ingresos efectivos ni como precios finales de reserva.

sola una causalidad directa, pero sí confirma que la rentabilidad turística se apoya en la misma estructura urbana que ordena el mercado residencial: centralidad, accesibilidad, atractivo urbano y capacidad de extracción de rentas.

Gráfico 13. Relación entre precio medio Airbnb y alquiler residencial ofertado por distrito²¹



Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb, corte de 14/09/2025, e Idealista, informes de precio de alquiler, abril de 2026.

El gráfico refuerza la lectura territorial del informe. Salamanca y Centro aparecen en la parte alta de ambos mercados, mientras que varios distritos periféricos se sitúan en valores más bajos. Entre medias, distritos como Chamberí, Chamartín, Retiro, Tetuán o Moncloa-Aravaca muestran posiciones coherentes con su centralidad urbana y su valor residencial. La conclusión es clara: la oferta turística no se despliega al margen del mercado de vivienda, sino dentro de su misma jerarquía territorial.

Desde el punto de vista del derecho a la vivienda, este resultado es importante. **Allí donde el precio residencial ya es alto, la posibilidad de obtener ingresos superiores mediante alojamiento temporal refuerza la competencia entre uso residencial y uso turístico.** Por eso el análisis de precios no debe

²¹ **Nota:** El gráfico representa cada distrito como un punto. El eje horizontal muestra el alquiler residencial ofertado en euros por metro cuadrado y el eje vertical el precio medio Airbnb por noche. La relación observada debe interpretarse como asociación entre variables, no como prueba causal.

interpretarse como un dato aislado, sino como una señal más de la presión que la explotación intensiva de la vivienda puede ejercer sobre los barrios con mayor valor urbano e inmobiliario.

8.5. Lectura conjunta: una oferta residencialmente sensible, intensiva y profesionalizada

La lectura conjunta de las características analizadas permite completar el diagnóstico sobre la oferta observada en Airbnb. No se trata solo de una oferta numerosa ni territorialmente concentrada, sino de una oferta con rasgos internos que refuerzan su incidencia sobre el uso residencial de la vivienda.

En primer lugar, **la base anual está dominada por viviendas enteras**. Este dato es especialmente relevante porque la vivienda completa tiene una relación mucho más directa con la posible retirada de inmuebles del uso residencial ordinario que otras modalidades, como el alquiler de habitaciones. En los distritos de mayor centralidad y presión turística, además, el peso de la vivienda entera es particularmente elevado.

En segundo lugar, **la inmensa mayoría de los anuncios con actividad anual permite estancias inferiores a 30 noches**. Esta orientación a la corta estancia muestra que la plataforma no funciona principalmente como un canal de alquiler residencial estable, sino como un espacio de alojamiento breve o temporal. Cuando esta característica se combina con la vivienda entera, el efecto residencial potencial se intensifica.

En tercer lugar, **la concentración de anuncios en manos de anfitriones con varios anuncios indica un grado notable de organización de la oferta**. Tres de cada cuatro anuncios de la base anual pertenecen a anfitriones múltiples. Este dato aleja el fenómeno de la imagen del alquiler ocasional entre particulares y lo aproxima a una lógica de gestión organizada, empresarial o cuasi empresarial.

A ello se añade **la relación entre precios turísticos y mercado residencial**. Los distritos con alquiler residencial más caro tienden también a presentar precios medios más elevados en Airbnb. Esta asociación no demuestra por sí sola una relación causal directa, pero sí confirma que la explotación turística de la vivienda se inserta en la misma geografía de valor que ordena el mercado residencial madrileño.

La combinación de estos elementos permite identificar **una oferta cada vez más profesionalizada y orientada a la explotación intensiva de la vivienda**. Vivienda entera, corta estancia, actividad frecuente, anfitriones múltiples y precios alineados con los ámbitos de mayor valor inmobiliario no son rasgos aislados. Juntos dibujan una forma de aprovechamiento económico de la vivienda que compite con su función residencial ordinaria.

Por tanto, el problema no puede reducirse a la existencia de alojamientos turísticos en abstracto. Lo relevante es qué tipo de alojamiento se ofrece, bajo qué condiciones, con qué intensidad, por qué tipo de operadores y en qué territorios. Desde esta perspectiva, la oferta observada en Airbnb confirma una conclusión central del informe: **una parte significativa del alojamiento de corta duración en Madrid funciona como una actividad residencialmente sensible, intensiva y profesionalizada, con especial incidencia en los espacios urbanos de mayor centralidad, presión inmobiliaria y atractivo turístico**.

9. De la VUT al alquiler de temporada: mutación/camuflaje de la oferta y riesgo regulatorio

El análisis realizado hasta aquí muestra que el problema de la vivienda turística en Madrid no puede entenderse solo como una cuestión de volumen. Importa cuántas viviendas o anuncios existen, pero también cómo operan, dónde se localizan, qué peso tienen sobre el parque residencial y bajo qué condiciones se ofrecen. La elevada presencia de viviendas enteras, la orientación mayoritaria a la corta estancia, la concentración en manos de anfitriones con varios pisos anunciados y la relación con los ámbitos de mayor valor residencial apuntan a una oferta cada vez más profesionalizada y orientada a la explotación intensiva de la vivienda.

En ese contexto, uno de los riesgos principales del momento actual es que una parte de la oferta deje de presentarse formalmente como vivienda de uso turístico, sin devolver por ello la vivienda al alquiler

residencial ordinario. El endurecimiento de la regulación turística y urbanística puede generar un desplazamiento hacia fórmulas formalmente distintas, pero en lo esencial próximas, como el alquiler de temporada u otras modalidades de alojamiento de corta duración.

Este riesgo no es meramente teórico. [El informe de la FRAVM sobre la incidencia en Madrid del Registro de Arrendamientos de la Ventanilla Única Digital](#) ya advertía de un aparente desplazamiento del alquiler turístico hacia supuestos alquileres de temporada, así como de importantes problemas de incumplimiento, clasificación y control en la aplicación práctica del sistema. Sus resultados apuntan a tres cuestiones especialmente relevantes: la persistencia de anuncios sin código de registro, la existencia de códigos turísticos asociados a alojamientos que no constan como legalmente habilitados en los repertorios municipales, y el uso de códigos no turísticos en alojamientos que, por sus características y comportamiento en plataforma, mantienen una actividad materialmente turística.

Esta posibilidad obliga a ampliar el foco del análisis. La cuestión no es únicamente si disminuye el número de VUT registradas o identificadas como tales, sino si las viviendas afectadas vuelven realmente al uso residencial estable. Una reducción de la etiqueta “turística” puede ser un avance si implica recuperación de función residencial ordinaria; pero puede ser un simple cambio de cobertura contractual si la vivienda continúa destinándose a estancias breves, temporales o sucesivas, al margen del alquiler residencial ordinario.

9.1. El efecto desplazamiento ante el endurecimiento de la normativa

Desde 2023 se han producido cambios en el marco regulatorio de las viviendas de uso turístico y de los arrendamientos de corta duración. La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal ha reforzado la capacidad de las comunidades de propietarios para intervenir sobre nuevas implantaciones de VUT en edificios residenciales. El Plan RESIDE ha endurecido el marco urbanístico municipal, especialmente en el centro histórico. La modificación del Decreto 79/2014 de la Comunidad de Madrid ha introducido nuevos requisitos administrativos y materiales para las viviendas de uso turístico. Y el Real Decreto 1312/2024 trató de articular un sistema estatal de registro, identificación e intercambio de datos para los arrendamientos de corta duración.

Este nuevo escenario no elimina el problema, pero sí modifica los alicientes para los propietarios de las VUT. Cuando una modalidad de explotación de la vivienda se vuelve más visible, más controlable o más costosa desde el punto de vista jurídico y administrativo, parte de la oferta puede intentar adaptarse buscando otras fórmulas de permanencia en el mercado. En el caso de Madrid, esa adaptación puede traducirse en un desplazamiento desde la vivienda turística declarada hacia modalidades de alquiler temporal formalmente no turísticas, pero con efectos residenciales similares.

Los trabajos realizados por las asociaciones vecinales del distrito Centro integradas en la FRAVM refuerzan esta hipótesis. El análisis de anuncios de Airbnb con código de Ventanilla Única permitió identificar patrones compatibles con una reconversión meramente formal hacia categorías no turísticas: anfitriones con trayectoria previa de alojamiento turístico, elevada actividad en reseñas, precios por noche propios del mercado vacacional, visitantes de distintas nacionalidades, y menciones expresas a trámites contractuales de temporada que no alteraban la lógica ordinaria de la reserva, manteniendo incluso elementos materiales de la actividad turística previa. Ninguno de estos indicios, considerado de forma aislada, basta para afirmar la existencia de fraude; pero su acumulación dibuja un patrón indiciario claro. Atendiendo al **principio de primacía de la realidad**, según el cual la naturaleza material del uso prevalece sobre su cobertura formal, estos hallazgos justifican una respuesta inspectora específica, mucho más intensa y exigente, encaminada a determinar la verdadera actividad del inmueble.

En cualquier caso, formulamos esta hipótesis con la debida prudencia. No todo alquiler de temporada encubre una VUT irregular ni toda estancia temporal es fraudulenta. Existen situaciones legítimas vinculadas a movilidad laboral, estudios, tratamientos médicos, cuidados familiares, convivencia

residencial o necesidades transitorias reales que pueden justificar contratos de duración limitada. El problema aparece cuando esa figura se utiliza de manera sistemática como un subterfugio legal para evitar las obligaciones propias del alquiler residencial ordinario o para sortear los controles aplicables a las viviendas de uso turístico.

Desde la perspectiva del derecho a la vivienda, lo relevante no es solo la cobertura formal, sino el efecto material sobre el parque residencial. Si una vivienda deja de anunciarse como turística, pero sigue destinándose a estancias breves, sucesivas y altamente rentables, no se produce una recuperación real de vivienda destinada a población residente. Se produce, más bien, una mutación de la oferta: cambia la forma jurídica o comercial, pero permanece la extracción intensiva de renta sobre la vivienda.

Por eso, el endurecimiento de la normativa sobre VUT debe ir acompañado de una vigilancia específica sobre el alquiler de temporada y sobre otras fórmulas análogas de corta duración. De lo contrario, existe el riesgo de que la regulación actúe solo sobre la parte más visible del fenómeno, mientras la actividad se desplaza hacia zonas menos controladas del mercado.

9.2. El punto ciego normativo: VUT, alquiler de temporada y alquiler de habitaciones

El riesgo de desplazamiento de la oferta no puede entenderse sin comparar el distinto tratamiento jurídico y administrativo de las principales modalidades de alojamiento en vivienda. La vivienda de uso turístico, el alquiler de temporada y el alquiler de habitaciones pueden compartir canales de comercialización, operar en plataformas digitales y dirigirse a estancias breves o temporales, pero no quedan sometidos al mismo grado de control turístico, urbanístico y comunitario.

Aquí se sitúa uno de los puntos más delicados del sistema. La VUT queda formalmente sometida a declaración responsable turística, requisitos autonómicos, control urbanístico municipal y, cuando se ubica en edificios sometidos a propiedad horizontal, a las reglas derivadas de la Ley de Propiedad Horizontal. En cambio, el alquiler de temporada y el alquiler de habitaciones pueden quedar fuera de una parte sustancial del control turístico ordinario, aunque su uso material pueda aproximarse, en determinados casos, al alojamiento de corta duración.

Ya hemos comentado que no todo alquiler de temporada es fraudulento, ni todo alquiler de habitaciones constituye una actividad turística encubierta, existen usos legítimos, cierto, que pueden justificar contratos de duración limitada. Pero precisamente por eso resulta imprescindible distinguir entre la finalidad legítima de estas figuras y su posible utilización como cobertura formal para mantener actividades de alojamiento temporal intensivo allí donde la VUT encuentra mayores restricciones.

En la ciudad de Madrid, esta distinción resulta especialmente relevante porque la presión turística se concentra en ámbitos de alta rentabilidad y fuerte centralidad urbana. En esos espacios, la lógica económica que impulsó la expansión de las VUT no desaparece porque se endurezca el marco regulatorio; con toda probabilidad buscará vías de adaptación. Si una vivienda deja de anunciarse como VUT, pero pasa a comercializarse para estancias breves o medias, con rotación intensiva y finalidad económica similar, el efecto sobre el parque residencial puede variar menos de lo que sugieren los titulares.

En ese sentido, el problema no es solo jurídico, sino también material: **importa menos el nombre con que se ofertan que su impacto real sobre la función residencial de la vivienda.**

Cuadro 1. Comparativa VUT / alquiler de temporada / alquiler de habitaciones

Modalidad	Naturaleza jurídica o funcional	Norma aplicable principal	Registro o declaración	Control turístico	Control urbanístico	Principal riesgo
Vivienda de uso turístico —VUT—	Alojamiento turístico en vivienda, normalmente comercializado para estancias breves y con rotación de huéspedes.	Decreto 79/2014 de la Comunidad de Madrid, modificado por el Decreto 27/2026; normativa turística autonómica; Plan RESIDE y planeamiento urbanístico municipal; Ley de Propiedad Horizontal cuando se ubica en edificios sometidos a comunidad.	Requiere declaración responsable turística ante la Comunidad de Madrid y título urbanístico o compatibilidad exigible según el planeamiento municipal. El régimen estatal de registro de arrendamientos de corta duración debe leerse actualmente a la luz de la sentencia del Tribunal Supremo que anula el procedimiento estatal de Registro Único.	Medio o bajo ²² . Está dentro del perímetro turístico, pero la eficacia real depende de la comprobación administrativa y de la inspección.	Medio o bajo . El Ayuntamiento puede comprobar compatibilidad urbanística, uso permitido, acceso independiente cuando proceda, condiciones del Plan RESIDE y existencia de título habilitante.	Funcionamiento sin título habilitante, mantenimiento de oferta ilegal en plataforma o intento de regularizar como actividad turística usos que deberían quedar excluidos en edificios residenciales o zonas saturadas.
Alquiler de temporada	Arrendamiento para uso distinto del de vivienda cuando responde a una causa temporal real: trabajo, estudios, tratamiento médico, estancia transitoria u otra necesidad no permanente.	Artículo 3.2 de la LAU y normativa civil aplicable. Si se comercializa como alojamiento de corta duración en plataforma, puede quedar afectado por obligaciones de identificación e intercambio de datos según el marco estatal y europeo aplicable.	No requiere declaración responsable turística en la Comunidad de Madrid si no tiene finalidad turística. Debe existir causa real y acreditable de temporalidad. Hasta la sentencia del Tribunal Supremo debían obtener número de registro .	Bajo o inexistente si es realmente no turístico. Queda fuera del control turístico ordinario de la Comunidad de Madrid.	Débil o indirecto . Puede ser objeto de control si encubre una actividad materialmente turística, de hospedaje o incompatible con la función residencial.	Utilizar la etiqueta de temporada para esquivar la normativa turística, evitar controles urbanísticos o eludir las garantías del alquiler de vivienda habitual.
Alquiler de habitaciones	Cesión de una o varias habitaciones dentro de una vivienda. Puede responder a convivencia residencial, renta complementaria o explotación intensiva por habitaciones.	Depende del caso: Código Civil, LAU en supuestos de subarriendo parcial o arrendamiento vinculado a vivienda, y normativa aplicable si se comercializa como alojamiento de corta duración.	No requiere declaración responsable turística autonómica como VUT. Su tratamiento puede variar según se trate de convivencia residencial real, cesión temporal o explotación intensiva en plataforma.	Bajo o ambiguo . La Comunidad de Madrid no lo somete a declaración responsable turística como VUT, aunque pueden existir obligaciones de consumo, convivencia o seguridad según el caso.	Muy limitado si es uso residencial real . Más problemático si opera como alojamiento de corta duración encubierto o fragmentación intensiva de una vivienda.	Fragmentar viviendas para maximizar rentas, deteriorar la convivencia residencial o funcionar como alojamiento turístico por habitaciones sin el control propio de una actividad turística.

La comparación permite identificar el punto ciego principal del sistema. La VUT aparece como la modalidad más regulada, aunque con una elevada tasa de incumplimiento. El alquiler de temporada y el alquiler de habitaciones, en cambio, pueden operar en zonas grises si no existe comprobación material de su uso real. Por eso el control público no puede limitarse a la etiqueta declarada por el operador: debe comprobar qué actividad se realiza efectivamente en la vivienda.

9.3. Reducción aparente, ilegalidad urbanística y reconversión de la oferta

El debate sobre la evolución reciente de las VUT en Madrid debe abordarse con una cautela distinta a la empleada en apartados puramente estadísticos. Una cosa es no confundir automáticamente fuentes heterogéneas —INE, Airbnb, licencias municipales o registros administrativos— y otra muy distinta es diluir una evidencia central: una VUT que opera sin la licencia urbanística o el título habilitante exigible funciona ilegalmente desde el punto de vista urbanístico.

²² Se considera que el control es **medio o bajo** por la falta de vigilancia y sanción de la administración competente (CM y Ayto). Los propios datos del Ayto de Madrid indican que entre 2024 y 2025 sólo inspeccionaron 1.893 VUT de las 16.015 existentes según Airbnb, comprobando que el 94,45% de las inspeccionadas carecían de la licencia necesaria.

Esta cuestión es esencial para la posición de la FRAVM. El problema no es solo que existan más o menos anuncios en una plataforma, sino que una parte muy mayoritaria de la oferta ha venido funcionando al margen de la habilitación urbanística oficial. La propia información municipal ha reconocido una brecha enorme entre el volumen de pisos turísticos detectados y los que cuentan con licencia. Esa brecha no puede normalizarse como una simple discrepancia estadística: expresa un fallo prolongado de control público, inspección y disciplina urbanística.

La información publicada tras la aprobación del Plan RESIDE²³ permite ilustrar bien esta tensión. Según los datos municipales, entre julio y noviembre de 2025 los pisos turísticos habrían pasado de 16.959 a 14.297, lo que supone una reducción de 2.662 anuncios, equivalente al 15,7%. El Ayuntamiento vincula esa reducción al nuevo marco del Plan RESIDE y a las medidas de control adoptadas. La misma información señala que el convenio con el Colegio de Administradores de Fincas habría contribuido a reducir en 1.423 el número de VUT sin licencia, y recuerda que el diagnóstico municipal de octubre de 2024 estimaba 16.100 pisos turísticos, de los que solo el 7,45% serían legales.

Estos datos son relevantes, pero deben interpretarse correctamente. Una reducción de anuncios puede responder a varios fenómenos distintos. Puede deberse, efectivamente, a control real, retirada de oferta ilegal, imposibilidad de regularizar determinadas viviendas o mayor presión inspectora. En ese caso, estaríamos ante una consecuencia positiva de la actuación pública. Pero también puede responder, en parte, a desplazamiento, reconversión o camuflaje bajo otras fórmulas de alojamiento temporal menos controladas. La disminución de VUT visibles no equivale automáticamente a recuperación de vivienda para el alquiler residencial ordinario.

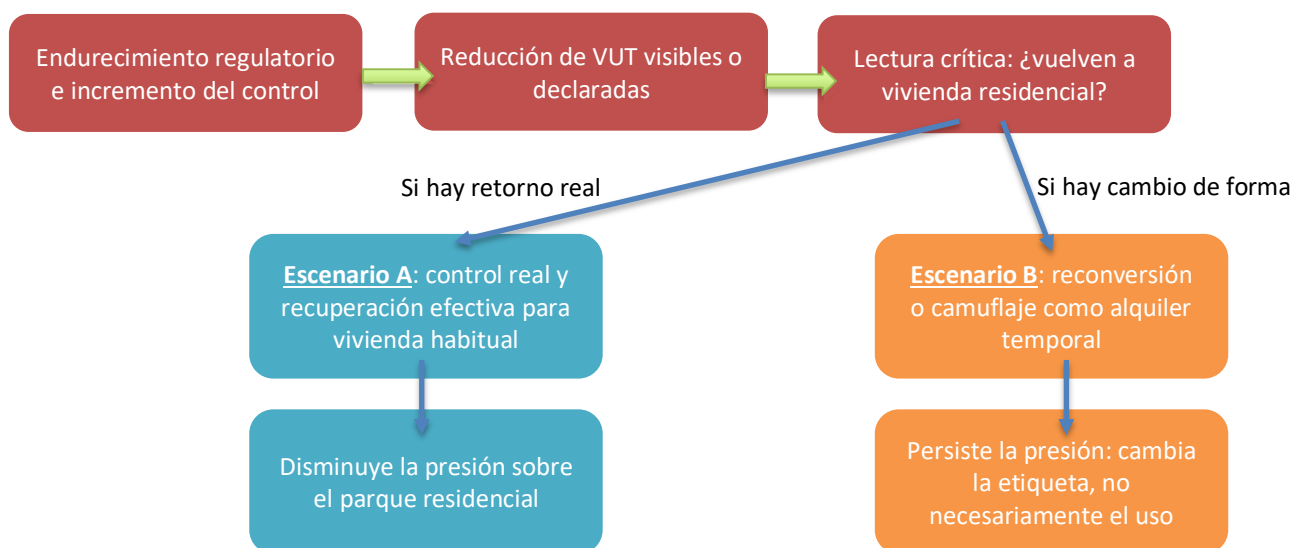
Por eso la pregunta decisiva no es solo cuántas VUT desaparecen de una plataforma o de una categoría administrativa, sino qué ocurre después con esas viviendas. Si una vivienda ilegal cesa efectivamente su actividad turística y vuelve al uso residencial estable, se produce una mejora real. Si, por el contrario, deja de presentarse como VUT, pero continúa explotándose mediante alquiler de temporada, estancias sucesivas o fórmulas análogas de corta duración, el problema cambia de forma, pero no desaparece.

Nuestro informe sobre la incidencia en Madrid del Registro de Arrendamientos de la Ventanilla Única Digital refuerza esta lectura. Sus resultados apuntan a problemas de incumplimiento, clasificación y control: anuncios sin código, códigos turísticos asociados a alojamientos que no constan como legalmente habilitados y códigos no turísticos vinculados a alojamientos que mantienen rasgos propios de una actividad materialmente turística. No se trata, por tanto, de una hipótesis abstracta. Existen indicios suficientes para considerar que una parte de la oferta puede estar adaptándose al nuevo marco sin devolver necesariamente la vivienda a su función residencial.

La conclusión debe ser firme: **la reducción de anuncios turísticos visibles solo puede valorarse como éxito si va acompañada de cierre efectivo de VUT ilegales, retirada real de la actividad, recuperación de vivienda uso residencial estable y control de las fórmulas temporales que puedan operar como refugio.** De lo contrario, se corre el riesgo de presentar como victoria estadística lo que puede ser, al menos en parte, una recomposición del mismo negocio bajo otra etiqueta.

²³ **Noticia 20 minutos:** “Más de 2.600 pisos turísticos desaparecen de Madrid tras la aprobación del Plan Reside”
https://www.20minutos.es/madrid/mas-2-600-pisos-turisticos-desaparecen-madrid-tras-aprobacion-plan-reside_6842487_0.html

Esquema 1. Posible desplazamiento del negocio De la regulación a la persistencia de la presión sobre la vivienda



Clave de lectura: no toda reducción visible de VUT equivale automáticamente a recuperación de vivienda para vivir. Para valorar el efecto real de las medidas adoptadas, hay que comprobar si la vivienda vuelve al uso residencial estable o si simplemente cambia de etiqueta comercial o contractual.

9.4. La sentencia del Supremo sobre el Registro Único: menos registro estatal, misma necesidad de trazabilidad

La sentencia del Tribunal Supremo sobre el Registro Único de arrendamientos de corta duración introduce un elemento nuevo que debe ser incorporado al análisis. El fallo anula el procedimiento estatal de Registro Único por razones competenciales, al considerar que el Estado carecía de competencias para crear un registro nacional de estas características, especialmente cuando su funcionamiento se superponía a registros autonómicos ya existentes en materia turística.

Esta anulación no debe interpretarse, sin embargo, como una desautorización de la necesidad de controlar los alquileres de corta duración. Lo que cuestiona la sentencia es el encaje competencial del instrumento estatal concreto, no la existencia del problema ni la conveniencia de disponer de mecanismos de información, seguimiento y control. De hecho, la propia controversia jurídica confirma una cuestión de fondo: la regulación de los arrendamientos de corta duración se ha convertido en un espacio especialmente sensible, situado en la intersección entre vivienda, turismo, plataformas digitales, competencias autonómicas y capacidad inspectora municipal.

La distinción es importante. La caída del Registro Único estatal debilita una herramienta concreta de identificación administrativa, pero no elimina la obligación pública de saber qué viviendas se ofertan, bajo qué modalidad, con qué código, por quién, durante cuánto tiempo y en qué condiciones. Al contrario, refuerza la necesidad de que las administraciones competentes —Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid, en sus respectivos ámbitos— desarrollen mecanismos eficaces de registro, inspección y cruce de datos.

La sentencia mantiene, además, la relevancia de la Ventanilla Única Digital y de las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas, especialmente con fines estadísticos y de intercambio de información. Ese punto resulta esencial. Sin datos verificables, actualizados y conectados entre

administraciones, cualquier regulación corre el riesgo de quedarse en una declaración formal, incapaz de distinguir entre vivienda turística legal, vivienda turística irregular, alquiler temporal legítimo y uso temporal empleado como cobertura de una actividad materialmente turística.

En Madrid, esta cuestión adquiere especial importancia por la dimensión del fenómeno y por la brecha existente entre las cifras estimadas y el parque formalmente habilitado. Los datos analizados en este informe muestran que el problema no puede resolverse mediante una simple etiqueta registral. La experiencia reciente indica que pueden coexistir anuncios sin código, códigos turísticos asociados a alojamientos que no constan como legalmente habilitados y códigos no turísticos vinculados a alojamientos que mantienen rasgos propios de una actividad turística. Por eso, el control no puede limitarse a comprobar si existe un número de registro: **debe verificar si la actividad real se corresponde con la modalidad declarada.**

Desde la perspectiva de la FRAVM, la sentencia no puede convertirse en una coartada para la inacción. Si el diseño estatal del Registro Único ha sido anulado por razones competenciales, corresponde a las administraciones con competencia material reforzar sus propios instrumentos. La Comunidad de Madrid debe garantizar un sistema de registro turístico fiable, comprobado y coordinado con la normativa urbanística municipal. El Ayuntamiento de Madrid debe ejercer con mayor intensidad sus competencias de inspección y disciplina urbanística, especialmente allí donde la presión sobre el parque residencial es más elevada.

El problema de fondo, por tanto, permanece intacto. La vivienda turística y el alquiler de corta duración siguen generando presión sobre el uso residencial, especialmente cuando se concentran en viviendas enteras, en estancias breves, con actividad frecuente y bajo formas de gestión profesionalizada. La anulación parcial del Real Decreto 1312/2024 en lo relativo al procedimiento estatal de Registro Único no reduce esa presión ni recupera parque residencial. Solo obliga a ajustar el diseño institucional de las herramientas de control.

En consecuencia, el debate no debe plantearse como una alternativa entre registro estatal o ausencia de control. La cuestión central es cómo garantizar una trazabilidad efectiva, respetuosa con el reparto competencial, pero suficientemente robusta para impedir que la fragmentación administrativa sea aprovechada por quienes operan al margen de la norma. Sin identificación fiable, sin datos cruzados, sin inspección y sin retirada efectiva de anuncios irregulares, la regulación seguirá llegando tarde a un mercado que se adapta con rapidez.

9.5. Implicaciones para la política de vivienda

Las implicaciones de lo anterior para la política de vivienda son directas. La primera es que **la respuesta pública no puede seguir tratando las VUT, el alquiler de temporada y otras fórmulas de alojamiento de corta duración como compartimentos estancos.** En la práctica, todas ellas pueden competir por el mismo parque residencial y por las mismas localizaciones urbanas, especialmente en los ámbitos de mayor centralidad, rentabilidad y presión inmobiliaria.

La segunda implicación es que **el objetivo de las medidas públicas no debe formularse solo como reducción del número de VUT visibles, sino como recuperación efectiva de vivienda para vivir.** Ese es el criterio material relevante. Una vivienda no recupera su función residencial si deja de anunciarse como turística, pero continúa explotándose mediante contratos temporales sucesivos, estancias breves o fórmulas equivalentes de alta rotación.

La tercera es que **el alquiler de temporada debe dejar de ser un espacio de baja vigilancia administrativa.** Su existencia legítima no está en cuestión; lo que debe controlarse es su utilización desviada como cobertura de actividades que, por su funcionamiento real, sustituyen el alquiler residencial ordinario o encubren alojamiento turístico. Para ello resulta imprescindible exigir una causa temporal real, concreta y acreditable, así como mecanismos eficaces de comprobación.

La cuarta es que **la inspección debe atender al uso real**. La etiqueta contractual, comercial o registral no puede prevalecer sobre el uso material de la vivienda. Cuando concurren indicios acumulados de explotación turística o temporal intensiva —vivienda entera, corta estancia, alta rotación, actividad frecuente, gestión profesionalizada, precios por noche y comercialización en plataformas—, la administración debe verificar cuál es la verdadera actividad del inmueble.

Por último, **la política de vivienda debe incorporar una trazabilidad mucho más robusta del alojamiento de corta duración**. Sin cruce efectivo de datos entre plataformas, Comunidad de Madrid, Ayuntamiento, registros administrativos y actividad inspectora, cualquier regulación corre el riesgo de ser sorteada mediante cambios de etiqueta. La protección del uso residencial exige seguir el rastro de la actividad, no solo comprobar la denominación bajo la que se presenta.

En suma, el problema ya no puede formularse únicamente como el de las viviendas de uso turístico en sentido estricto. La cuestión de fondo es más amplia: **el uso de la vivienda como soporte de explotación intensiva para estancias de corta o media duración, bajo fórmulas turísticas o no turísticas, y su efecto sobre la disponibilidad de vivienda estable**. Ese es uno de los principales retos para cualquier política seria de vivienda en Madrid.

10. Balance crítico de la respuesta institucional

Una vez descritas las principales medidas adoptadas desde 2023, procede valorar su eficacia material. En este período se han aprobado o impulsado medidas relevantes: la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, el sistema de Ventanilla Única Digital y registro de arrendamientos de corta duración, el Plan RESIDE del Ayuntamiento de Madrid, la modificación del Decreto 79/2014 de la Comunidad de Madrid y distintos planes o actuaciones de inspección municipal.

Este cambio de contexto demuestra que el problema ha dejado de ser considerado una cuestión menor. Las administraciones han reconocido, al menos formalmente, que la expansión de las VUT afecta al uso residencial de la vivienda, a la convivencia vecinal, al equilibrio urbano y a la capacidad de los barrios para mantener población residente. Sin embargo, reconocer el problema no equivale a resolverlo.

La cuestión central es otra: si las medidas adoptadas están sirviendo para recuperar parque residencial, reducir de forma efectiva la oferta ilegal, impedir el desplazamiento hacia fórmulas de alquiler temporal y proteger los barrios más tensionados. Desde esa perspectiva, el balance debe ser prudente, pero no complaciente. La actualización de los datos muestra que Madrid sigue soportando una presión elevada de vivienda turística y alojamiento de corta duración, especialmente en el distrito Centro, en la almendra central y en determinados enclaves exteriores bien conectados.

Además, la respuesta institucional se enfrenta a un mercado que se adapta con rapidez. Cuando una vía se estrecha, parte de la oferta puede intentar reubicarse bajo otra cobertura: alquiler de temporada, códigos no turísticos, estancias sucesivas, intermediación profesionalizada o fórmulas híbridas difíciles de controlar si la administración se limita a revisar etiquetas formales. Por eso la eficacia de la regulación no puede medirse solo por la existencia de nuevas normas, sino por su capacidad real de inspección, disciplina, trazabilidad/rastreo y recuperación de vivienda residencial.

10.1. Un cambio de contexto, pero no una corrección del problema

Desde la publicación del informe de 2023, el marco institucional de las VUT ha cambiado de forma significativa. La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal ha introducido nuevas herramientas para las comunidades de propietarios; el Ayuntamiento de Madrid ha aprobado el Plan RESIDE con la finalidad declarada de proteger el uso residencial; la Comunidad de Madrid ha modificado la regulación autonómica de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico; y el Estado ha intentado articular un sistema de identificación y transmisión de datos para los arrendamientos de corta duración.

Todo ello confirma que el diagnóstico vecinal no era exagerado. Las VUT y las fórmulas análogas de alojamiento temporal afectan al mercado residencial y exigen intervención pública. Durante años se presentó este fenómeno como una actividad menor, complementaria o vinculada a nuevas formas de economía colaborativa. Los datos actuales, sin embargo, muestran una realidad distinta: elevada concentración territorial, predominio de viviendas enteras, fuerte peso de la corta estancia, presencia muy significativa de anfitriones con varios anuncios y una brecha persistente entre la dimensión estimada del fenómeno y el parque formalmente habilitado.

Ahora bien, el cambio normativo no permite afirmar que el problema se haya corregido. La ciudad sigue presentando una presión muy alta en los ámbitos más afectados y una parte sustancial de la oferta continúa funcionando en condiciones de irregularidad o bajo fórmulas que dificultan su control efectivo. La reducción de anuncios visibles, cuando se produce, solo puede valorarse positivamente si va acompañada de cierre real de VUT ilegales y retorno efectivo de viviendas al uso residencial estable.

Este es el punto decisivo. La política pública no debe conformarse con reducir el número de anuncios turísticos identificables ni con desplazar el problema de una categoría a otra. El objetivo tiene que ser recuperar vivienda con función residencial ordinaria, proteger la función residencial de los barrios y evitar que la regulación sea sorteada mediante cambios de etiqueta contractual, registral o comercial.

Desde esta perspectiva, la respuesta institucional presenta avances, pero también límites importantes. Ha aumentado la producción normativa, se han anunciado planes de inspección y se han creado o intentado crear nuevos instrumentos de registro y control. Sin embargo, la eficacia material de esas medidas sigue dependiendo de cuatro elementos que todavía resultan insuficientes: datos fiables y cruzados, inspección intensa, disciplina urbanística efectiva y capacidad para intervenir sobre las fórmulas de camuflaje o desplazamiento hacia el alquiler temporal.

Por tanto, el balance inicial es claro: **Madrid cuenta hoy con más normas e instrumentos que en 2023, pero no necesariamente con más vivienda recuperada para residencia habitual.** La diferencia entre regular y transformar la realidad sigue siendo el principal punto débil de la respuesta institucional.

Una vez expuestos en el apartado 3 los principales cambios normativos y urbanísticos introducidos desde 2023, procede valorar aquí su alcance real a la luz de los datos analizados en este informe.

10.2. La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal: avance vecinal, alcance limitado

La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal constituye uno de los cambios más relevantes producidos desde el informe de 2023. Su principal aportación es que reconoce expresamente el papel de las comunidades de propietarios ante la implantación de nuevas viviendas de uso turístico en edificios residenciales. Desde su entrada en vigor, quien pretenda destinar una vivienda al uso turístico debe obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad, en los términos previstos por la propia ley.

Este cambio tiene un valor indudable desde el punto de vista vecinal. Durante años, muchas comunidades han tenido que soportar los efectos de las VUT sin instrumentos suficientemente claros para intervenir: rotación permanente de personas desconocidas, molestias, conflictos de convivencia, uso intensivo de elementos comunes, inseguridad percibida, deterioro de portales y escaleras, y alteración de la vida cotidiana del edificio. La reforma refuerza la capacidad de decisión de quienes habitan esos inmuebles y reconoce que la vivienda turística no es una actividad neutra para la comunidad residencial en la que se inserta.

Ahora bien, su alcance es limitado. En primer lugar, porque no resuelve por sí sola la situación del parque de VUT ya existente con anterioridad a la reforma y acogido a la normativa sectorial correspondiente. La falta de retroactividad reduce su capacidad para corregir buena parte del problema acumulado durante los años de expansión de la oferta turística. En segundo lugar, porque su eficacia depende de que las

comunidades conozcan sus derechos, se organicen, adopten acuerdos válidos y, en su caso, puedan sostener procedimientos de requerimiento o impugnación frente a propietarios u operadores.

Además, la reforma actúa principalmente en el plano comunitario, pero no sustituye la responsabilidad pública de inspección y disciplina. Una VUT sin título urbanístico habilitante no deja de ser ilegal porque la comunidad no haya actuado contra ella. Del mismo modo, una comunidad de propietarios no puede convertirse en la primera y casi única barrera frente a una actividad que afecta al uso residencial de la vivienda, al modelo urbano y al cumplimiento de la normativa municipal y autonómica.

Este punto es especialmente importante en Madrid. Los datos analizados en este informe muestran una brecha muy elevada entre el parque formalmente habilitado y la dimensión estimada del fenómeno. Por tanto, la cuestión principal no puede descansar únicamente en la capacidad de reacción de cada comunidad de propietarios. La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal ayuda, pero no descarga al Ayuntamiento ni a la Comunidad de Madrid de sus obligaciones de control.

La medida también presenta límites frente a las fórmulas de desplazamiento o camuflaje. Si una vivienda deja de presentarse formalmente como VUT y pasa a operar bajo la etiqueta de alquiler de temporada, estancia temporal o alojamiento no turístico, la comunidad puede encontrar mayores dificultades para identificar la verdadera actividad y activar los mecanismos correspondientes. De nuevo, el principio de prevalencia de los hechos sobre las formas resulta esencial: lo decisivo no debe ser la etiqueta utilizada, sino el uso material efectivo de la vivienda.

Por todo ello, la reforma debe valorarse como un avance necesario, pero insuficiente. Refuerza la posición de las comunidades vecinales y dificulta nuevas implantaciones de VUT en edificios residenciales, pero no corrige por sí sola el volumen de oferta irregular existente, no garantiza el cierre efectivo de las viviendas ilegales y no evita el desplazamiento hacia modalidades menos controladas. Su eficacia real dependerá de que se integre en una política pública más amplia de inspección, seguimiento, disciplina urbanística y protección efectiva del uso residencial.

10.3. Registro Único y Ventanilla Única Digital tras la sentencia del Supremo

El Registro Único de Arrendamientos y la Ventanilla Única Digital constituyeron, en su planteamiento inicial, uno de los intentos más ambiciosos de mejorar la trazabilidad del alojamiento de corta duración. Su importancia no residía solo en crear un número de registro, sino en intentar conectar a plataformas, registros y administraciones públicas en torno a una información básica: qué vivienda se anuncia, bajo qué modalidad, con qué código, en qué dirección, por quién y con qué actividad.

Desde la perspectiva de la política de vivienda, esa orientación era necesaria. Uno de los principales problemas del mercado de VUT y alquileres de corta duración ha sido y es precisamente su opacidad. Sin datos verificables y cruzados, la administración llega tarde, inspecciona a ciegas y depende en exceso de denuncias vecinales, búsquedas manuales o actuaciones puntuales. Frente a un mercado digital, dinámico y profesionalizado, la respuesta pública necesita herramientas de información igualmente ágiles.

La sentencia del Tribunal Supremo que anula el procedimiento estatal de Registro Único modifica de manera relevante este escenario. El fallo no niega la existencia del problema ni la necesidad de control, sino que cuestiona el encaje competencial del instrumento estatal concreto, al considerar que el Estado carecía de competencia suficiente para crear un registro nacional que se superponía a los registros autonómicos ya existentes en materia turística.

Esta distinción es importante. La anulación parcial del Real Decreto 1312/2024 en lo relativo al procedimiento estatal de Registro Único no puede leerse como una validación de la desregulación ni como una invitación a relajar el control sobre los alquileres de corta duración. Lo que cae es una herramienta institucional concreta, no la necesidad de identificar, seguir y verificar la actividad real de las viviendas ofertadas en plataformas. El problema de fondo permanece intacto: Madrid necesita saber qué viviendas

se destinan a alojamiento turístico o temporal, cuáles cuentan con habilitación suficiente, cuáles operan sin título y cuáles utilizan categorías no turísticas para mantener una actividad materialmente turística.

La Ventanilla Única Digital y las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas siguen siendo, en este contexto, piezas esenciales. Su utilidad dependerá de que la información no se limite a circular formalmente, sino que llegue de manera efectiva a las administraciones competentes y pueda ser utilizada para inspeccionar, sancionar y ordenar la retirada de anuncios irregulares. Los datos solo tienen valor público si permiten actuar sobre la realidad.

La experiencia reciente en Madrid muestra, además, que el número de registro no basta por sí solo. El informe de la AV Sol y Letras - FRAVM sobre la incidencia del Registro de Arrendamientos de la Ventanilla Única Digital detectó anuncios sin código, códigos turísticos asociados a alojamientos que no constaban como legalmente habilitados y códigos no turísticos vinculados a alojamientos con rasgos propios de una actividad materialmente turística. Es decir, el problema no se resuelve con la existencia de un código, sino con la comprobación de que ese código se corresponde con una actividad legal, correctamente clasificada y urbanísticamente compatible.

Desde la perspectiva institucional, la sentencia del Supremo desplaza todavía más responsabilidad hacia las administraciones competentes en materia turística, urbanística y de vivienda. La Comunidad de Madrid debe garantizar que su registro turístico sea fiable, comprobado y coordinado con la realidad urbanística de los inmuebles. El Ayuntamiento de Madrid debe cruzar esa información con licencias, inspecciones, disciplina urbanística y repertorios municipales. Y ambas administraciones deben cooperar para que la fragmentación competencial no se convierta en una vía de escape para los operadores irregulares.

La cuestión de fondo, por tanto, no es si el control debe ser estatal, autonómico o municipal, sino si existe control efectivo. La experiencia demuestra que los operadores se adaptan con rapidez a los cambios normativos y que las etiquetas pueden modificarse con relativa facilidad. Por ello, cualquier sistema de rastreo debe incorporar la naturaleza material de la actividad: la actividad debe calificarse por lo que efectivamente ocurre en la vivienda, no solo por el código, la categoría o la denominación declarada en una plataforma.

En definitiva, la anulación del Registro Único estatal obliga a ajustar el diseño institucional, pero no reduce la urgencia del problema. Al contrario, hace más evidente la necesidad de una arquitectura de datos sólida, interoperable y útil para la inspección. Sin identificación fiable, sin cruce de datos, sin comprobación material y sin consecuencias sobre los anuncios ilegales, la Ventanilla Única corre el riesgo de convertirse en una infraestructura informativa sin capacidad real de transformar el mercado.

10.4. Plan RESIDE: una respuesta urbanística necesaria, pero insuficiente e incluso perjudicial.

En el ámbito municipal, el cambio más visible respecto del marco vigente en 2023 ha sido el Plan RESIDE. Con esta modificación urbanística, el Ayuntamiento de Madrid reconoce de manera mucho más explícita que la coexistencia indiscriminada entre uso residencial y turístico en una misma finca genera problemas de convivencia, deterioro de la vida vecinal y pérdida de uso residencial estable. Ese reconocimiento no es menor: durante años, la actividad de las VUT se trató como una cuestión turística o de actividad económica, cuando su impacto principal se producía sobre el uso residencial de la vivienda.

La orientación general del Plan RESIDE incorpora, por tanto, una idea correcta: proteger la función residencial de los edificios de viviendas y evitar que el alojamiento turístico se inserte de manera dispersa en comunidades residenciales. En el centro histórico, la norma restringe de forma intensa la implantación de pisos turísticos dispersos en edificios residenciales, incluso en planta baja, y desplaza su posible implantación hacia edificios no residenciales o hacia edificios exclusivos bajo determinadas condiciones. Fuera del centro histórico, mantiene en buena medida la exigencia de acceso independiente y reordena el régimen urbanístico aplicable.

Ahora bien, el valor del Plan RESIDE no puede medirse solo por su intención normativa, sino por sus efectos materiales. Su gran reto es pasar de la retórica a la eficacia práctica: inspección, disciplina urbanística, cierre efectivo de VUT ilegales, control de nuevas implantaciones irregulares y detección de actividades reconvertidas o encubiertas bajo otras fórmulas temporales. Sin esa capacidad de ejecución, el Plan puede reducir parte de la oferta más visible sin garantizar una recuperación real de vivienda residencial.

El principal límite del Plan RESIDE es que no elimina la actividad turística en vivienda: la reordena, la restringe en ciertos supuestos, la refuerza en otros y la desplaza. Este desplazamiento es especialmente delicado en el distrito Centro, precisamente el ámbito de mayor concentración de VUT y mayor tensión inmobiliaria. Si el Plan impide la existencia de VUT dispersas en edificios residenciales, pero permite o facilita la implantación de edificios completos destinados a alojamiento turístico, puede generar un incentivo perverso: vaciar edificios con población residente para reconvertirlos en edificios de uso turístico.

Este riesgo no es teórico. En el centro de Madrid ya se están produciendo conflictos²⁴ en los que fondos de inversión o propietarios de edificios completos comunican la no renovación de contratos de alquiler a inquilinos con el objetivo de transformar el inmueble en un edificio destinado a alojamiento turístico. Es decir, aquello que el Plan RESIDE limita en la escala de la vivienda dispersa puede reaparecer con mayor intensidad en la escala del edificio completo. El resultado sería especialmente grave: menos convivencia problemática dentro de comunidades residenciales, pero más expulsión directa de vecinos y vecinas del centro histórico.

Desde el punto de vista del derecho a la vivienda, esta es la cuestión decisiva. No basta con separar funcionalmente uso residencial y uso turístico si esa separación se produce a costa de expulsar residentes y sustituir edificios habitados por edificios turísticos. Una política pública que aspire a proteger vivienda no puede limitarse a ordenar mejor el negocio del alojamiento turístico; debe impedir que la rentabilidad turística se convierta en una palanca de vaciamiento residencial.

El Plan RESIDE también debe evaluarse a la luz de la elevada ilegalidad detectada en el parque de VUT. Si la mayoría de la oferta ha operado sin licencia urbanística o título habilitante suficiente, el problema principal no es únicamente diseñar nuevas reglas para el futuro, sino hacer cumplir las existentes, cerrar la actividad ilegal y recuperar la vivienda afectada para usos residenciales. De lo contrario, la ciudad corre el riesgo de acumular capas sucesivas de regulación sin resolver el incumplimiento acumulado.

Además, el Plan debe enfrentarse al riesgo de reconversión hacia alquiler de temporada u otras fórmulas de corta duración. Si la presión urbanística sobre las VUT dispersas conduce a que parte de la oferta cambie de etiqueta, pero no de uso material, el efecto residencial será limitado. De nuevo, la naturaleza material de la actividad debe guiar la actuación inspectora: lo relevante no es solo cómo se denomina la actividad, sino qué ocurre efectivamente en la vivienda o en el edificio.

Por tanto, el Plan RESIDE debe valorarse como una respuesta urbanística necesaria, pero insuficiente si no se acompaña de una estrategia mucho más intensa de control material. Para que tenga efectos reales sobre el derecho a la vivienda, debe traducirse en cierre efectivo de VUT ilegales, freno a la conversión de edificios residenciales en edificios turísticos, protección de los inquilinos existentes, vigilancia sobre el alquiler temporal utilizado como cobertura y recuperación de vivienda para residencia habitual.

A la vista de los datos trabajados en este informe, no parece posible sostener que el problema haya quedado materialmente corregido en las áreas más tensionadas. El Plan RESIDE abre una vía de intervención urbanística relevante, pero su eficacia dependerá de que sirva para proteger población residente y no solo para reordenar territorialmente el negocio del alojamiento turístico.

²⁴ **Nota:** Véase el caso de Valverde 42: "[Los vecinos de la calle Valverde 42 de Madrid se plantan ante un fondo de inversión y presentan su bloque en lucha](#)", FRAVM.

10.5. Más requisitos para las VUT, pero sin resolver la presión sobre la vivienda

La modificación del Decreto 79/2014 de la Comunidad de Madrid constituye otra de las respuestas institucionales relevantes producidas desde el informe de 2023. Su objetivo principal es actualizar la regulación autonómica de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, incorporando nuevos requisitos técnicos, procedimentales y de calidad en la prestación del servicio.

La reforma introduce algunos elementos positivos. Entre ellos, la prohibición de destinar a uso turístico viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, la adaptación del decreto a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, la exigencia de que la declaración responsable incorpore referencias al título habilitante urbanístico municipal cuando proceda, la obligación de disponer del certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico y la previsión de que los ayuntamientos puedan establecer limitaciones proporcionadas al número máximo de VUT por edificio, ámbito, zona, sector o período.

Ahora bien, la reforma autonómica sigue teniendo un límite de fondo: aborda el problema principalmente desde la ordenación turística y la calidad del servicio, no desde la protección del parque residencial. Regula condiciones de habitabilidad turística, equipamiento, información a usuarios, capacidad máxima, certificado de idoneidad, trámites electrónicos y contenido de la declaración responsable. Todo ello puede mejorar el control formal de la actividad y la protección de los usuarios turísticos, pero no resuelve por sí mismo la retirada de vivienda del uso residencial ordinario.

Desde la perspectiva de la FRAVM, este es el punto débil principal. Madrid no necesita únicamente VUT mejor equipadas o más correctamente declaradas; necesita reducir la presión que estas actividades ejercen sobre la vivienda disponible para vivir. Una vivienda turística puede cumplir determinados requisitos técnicos y seguir contribuyendo, al mismo tiempo, a la pérdida de vivienda residencial en barrios tensionados. La calidad del alojamiento no equivale a compatibilidad social o residencial de la actividad.

La modificación del decreto tampoco corrige el problema acumulado de ilegalidad urbanística. La exigencia de declarar la existencia de autorizaciones, licencias o títulos habilitantes sectoriales y municipales es necesaria, pero su eficacia depende de que la administración compruebe de forma real esa información. Si la declaración responsable opera como un trámite formal sin verificación suficiente, el riesgo de consolidar situaciones irregulares permanece. La clave no está solo en pedir que se declare, sino en comprobar que lo declarado es cierto y que la actividad es urbanísticamente compatible.

A ello se añade una cuestión especialmente delicada: la identificación del responsable de la actividad. La reforma desplaza parte de la responsabilidad hacia los titulares de la explotación turística, lo que puede resultar lógico en un mercado con empresas gestoras, operadores profesionales y anfitriones múltiples. Sin embargo, si ese desplazamiento no va acompañado de mecanismos eficaces de corresponsabilidad del propietario, puede abrir una vía de elusión. La experiencia vecinal en otros sectores, como el ocio nocturno o determinados locales con incumplimientos reiterados, muestra que sancionar solo al titular coyuntural de la actividad puede ser insuficiente: basta con cambiar de empresa, gestor o titular formal para que el problema continúe en el mismo inmueble.

Por eso, en el caso de las VUT, el control administrativo no debería agotarse en la persona o entidad que explota la actividad en cada momento. Cuando existe conocimiento, consentimiento o beneficio económico por parte de la propiedad, la administración debe poder actuar también sobre quien conserva el dominio efectivo del inmueble. De lo contrario, se corre el riesgo de que la responsabilidad se diluya entre sociedades, intermediarios o cambios sucesivos de titularidad, mientras la vivienda sigue fuera del uso residencial ordinario.

A ello se suma el plazo de adaptación previsto para determinadas exigencias técnicas. Desde una lógica administrativa puede resultar comprensible, pero desde una lectura residencial introduce un margen temporal amplio en un mercado que ya ha demostrado una enorme capacidad de adaptación. Si no se

acompañada de inspección efectiva, el período transitorio puede debilitar la capacidad inmediata de corrección sobre una oferta que ya opera con fuerte incidencia en los barrios más afectados.

La reforma autonómica también deja abierta una cuestión especialmente relevante: su relación con el alquiler de temporada y otras fórmulas de corta duración no turísticas. La propia delimitación del ámbito turístico puede dejar fuera modalidades que, en la práctica, produzcan efectos similares sobre el parque residencial. Por eso no basta con regular mejor la VUT clásica si al mismo tiempo se mantiene un espacio poco controlado para actividades que cambian de etiqueta sin modificar su funcionamiento real.

En consecuencia, la modificación del Decreto 79/2014 debe valorarse como una actualización normativa potencialmente útil, pero insuficiente. Aporta mejoras en el plano turístico, incorpora algunas cautelas relevantes y reconoce el papel de la propiedad horizontal, de la vivienda protegida y de los ayuntamientos. Sin embargo, no aborda con la intensidad necesaria el núcleo residencial del problema: la elevada ilegalidad, la concentración territorial, la pérdida de vivienda para residencia habitual, la profesionalización de la oferta, la posible elusión mediante cambios de titularidad y el desplazamiento hacia fórmulas temporales menos controladas.

Por tanto, su eficacia dependerá de cómo se aplique. Si se limita a ordenar mejor la actividad turística existente, tendrá un impacto reducido sobre el derecho a la vivienda. Si, por el contrario, se integra en una estrategia coordinada de inspección, cruce de datos, disciplina urbanística, retirada de anuncios ilegales, corresponsabilidad de la propiedad y control del alquiler temporal utilizado como cobertura, podrá contribuir a una política más eficaz de protección del uso residencial. El decreto, por sí solo, no recupera vivienda; solo puede ser una herramienta más dentro de una respuesta pública mucho más exigente.

10.6. Inspección, disciplina y cierre efectivo de VUT ilegales

La gran cuestión pendiente sigue siendo la efectividad del control. Sobre el papel, el marco normativo es hoy más robusto que en 2023: hay reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, Plan RESIDE, modificación del Decreto 79/2014, Ventanilla Única Digital y mayores exigencias formales para la actividad. Pero ninguna de esas piezas basta si no va acompañada de inspección suficiente, disciplina urbanística real, sanción efectiva y cierre de las viviendas que operan ilegalmente.

En un mercado con alta rentabilidad, fuerte profesionalización y notable capacidad de adaptación, el incumplimiento no desaparece porque la regulación se vuelva más exigente. Tiende, más bien, a desplazarse, sofisticarse o buscar nuevas coberturas. Por eso la administración no puede limitarse a aprobar normas: debe comprobar su cumplimiento, actuar de oficio, cerrar la actividad ilegal y evitar que las mismas viviendas reaparezcan bajo otra etiqueta.

Desde este punto de vista, los datos municipales resultan muy elocuentes²⁵. Entre mayo de 2024 y diciembre de 2025, el Ayuntamiento realizó 2.042 inspecciones, detectó 1.893 viviendas de uso turístico y concluyó que **1.788 operaban sin título habilitante urbanístico**. Es decir, el **94,45%** de las VUT detectadas en ese marco de inspección **eran ilegales**. Este dato no es una anécdota administrativa: confirma la magnitud del incumplimiento y la existencia de una brecha estructural entre la normativa vigente y la realidad efectiva del mercado.

Según el Ayuntamiento, que ha presentado esos resultados como un avance, la actividad inspectora ha permitido recuperar viviendas para uso residencial, aunque sin aportar información concreta de cómo ha sido esa recuperación, qué uso se está haciendo ahora de dichas viviendas, ni nada que nos permita tener la seguridad de que haya sido como dicen. Bien podrían ser meras órdenes de clausura y no tanto reconversión de VUT en alquileres residenciales convencionales.

²⁵ Noticia: [El Ayuntamiento ha sancionado uno de cada cien pisos turísticos ilegales en Madrid](#)

Sea como fuere, la escala del problema obliga a evitar cualquier lectura complaciente. Si la inmensa mayoría de las VUT detectadas carece de título habilitante, el éxito de la política pública no puede medirse solo por el número de expedientes iniciados o por actuaciones parciales, sino por la capacidad real de retirar la oferta ilegal, sancionar a quienes la explotan y garantizar que las viviendas no vuelvan a operar bajo otra fórmula.

La inspección debe dejar de depender en exceso de denuncias vecinales o de actuaciones puntuales. La presión sobre las comunidades de propietarios y sobre las asociaciones vecinales no puede sustituir la responsabilidad pública. La administración dispone, o debe disponer, de datos suficientes para actuar de oficio: anuncios en plataformas, códigos de registro, licencias urbanísticas, declaraciones responsables, información catastral, actividad inspectora previa, direcciones aportadas por otras administraciones y repertorios municipales. El problema no es solo saber dónde mirar, sino convertir esa información en intervención efectiva.

La respuesta inspectora debe ser especialmente intensa en los ámbitos de mayor presión: distrito Centro, barrios del hipercentro, almendra central y enclaves donde se detecten focos de expansión o continuidad de la actividad, siempre desde la garantía de que todos los barrios tienen la misma norma desde los principios de igualdad y equidad. Lo que debe variar es la intensidad de la actuación pública allí donde el daño acumulado, la concentración de oferta ilegal y la presión sobre la vivienda son más elevados.

Además, la disciplina urbanística debe incorporar el principio de primacía de la realidad. No basta con comprobar si un anuncio se presenta como turístico, temporal, de temporada o por habitaciones. Cuando concurren indicios acumulados de actividad turística o de alojamiento de corta duración —vivienda entera, alta rotación, precio por noche, gestión profesionalizada, reseñas frecuentes, visitantes sucesivos o comercialización en plataformas—, la administración debe investigar la verdadera actividad del inmueble y no limitarse a aceptar la cobertura formal declarada.

En esa comprobación también deben considerarse las obligaciones de registro documental y comunicación de datos de viajeros previstas en la normativa de seguridad ciudadana. Toda actividad que funcione materialmente como hospedaje, sea una VUT declarada, una VUT ilegal o un alojamiento de corta duración presentado bajo otra modalidad, debe cumplir las obligaciones de identificación, registro y comunicación de huéspedes ante las autoridades competentes. Cuando una vivienda turística opera sin título habilitante y al margen de estos controles, el problema no es solo urbanístico o residencial: se añade también un riesgo de seguridad ciudadana, al quedar fuera de los mecanismos ordinarios de identificación de viajeros. Esta preocupación se ve reforzada por la existencia de casos en los que alojamientos turísticos o temporales han sido utilizados por personas vinculadas a delitos graves. Por ello, la inspección debe verificar no solo la compatibilidad urbanística de la actividad, sino también si se están cumpliendo las obligaciones de registro y comunicación propias del hospedaje.

La sanción también debe alcanzar a quienes tienen capacidad real de decisión o beneficio sobre el inmueble. Si la responsabilidad se limita al titular coyuntural de la actividad, al gestor formal o a una empresa fácilmente sustituible, el sistema permite la elusión mediante cambios de operador. La experiencia vecinal en otros sectores demuestra que, cuando el incumplimiento se concentra en un inmueble, la propiedad no puede quedar al margen si conoce, consiente o se beneficia de la actividad. Sin corresponsabilidad de la propiedad, la disciplina se vuelve frágil.

A ello debe añadirse la responsabilidad de las plataformas. Una VUT ilegal no debería poder seguir anunciándose una vez detectada la falta de título habilitante. La retirada efectiva de anuncios irregulares debe ser rápida, verificable y coordinada entre administraciones. Si el anuncio continúa activo, el expediente sancionador pierde parte de su eficacia y la vivienda sigue compitiendo con el uso residencial ordinario mientras se tramita el procedimiento.

Por tanto, el control de las VUT ilegales exige una estrategia completa: identificación de anuncios, cruce de datos, inspección presencial cuando sea necesaria, orden de cese, sanción proporcional al beneficio obtenido, retirada de anuncios, seguimiento posterior y comprobación de que la vivienda recupera realmente un uso compatible con la normativa. Sin esa cadena completa, la actuación pública corre el riesgo de quedarse en una sucesión de expedientes que no transforman la realidad.

En definitiva, la disciplina urbanística es la prueba de verdad de toda la respuesta institucional. Madrid no necesita solo más normas sobre VUT; necesita que las viviendas turísticas ilegales cierren, que las sanciones sean efectivas, que las plataformas retiren los anuncios irregulares y que las viviendas afectadas vuelvan al uso residencial cuando corresponda. Mientras esto no ocurra en una escala suficiente, el problema seguirá lejos de estar corregido.

10.7. Balance final: más regulación no equivale automáticamente a más vivienda para vivir

El balance de la respuesta institucional desde 2023 debe ser necesariamente moderado. Se han aprobado medidas relevantes, se ha reforzado el debate público, se han abierto nuevas vías de control y las administraciones han asumido con mayor claridad que las viviendas de uso turístico afectan al uso residencial, a la convivencia vecinal y al equilibrio urbano. Ese cambio no es menor y confirma que el problema no era una preocupación exagerada del movimiento vecinal.

Sin embargo, el balance no puede ser complaciente. **La existencia de más normas no garantiza, por sí sola, más vivienda disponible para residencia habitual.** La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal refuerza a las comunidades, pero no resuelve el parque ya implantado ni sustituye la acción pública. La Ventanilla Única Digital puede mejorar la trazabilidad, pero necesita datos útiles, coordinación administrativa y capacidad inspectora. El Plan RESIDE introduce una respuesta urbanística necesaria, pero puede generar nuevos riesgos si facilita la conversión de edificios completos en alojamiento turístico. La modificación del Decreto 79/2014 incorpora más requisitos, pero sigue centrada en la ordenación turística más que en la recuperación de vivienda residencial.

La cuestión decisiva es material: **cuántas viviendas dejan realmente de destinarse al alojamiento turístico o temporal intensivo y vuelven al uso residencial estable.** Mientras esa recuperación no se produzca en una escala suficiente, la ciudad podrá tener más regulación, más registros y más procedimientos, pero no necesariamente más parque residencial.

La respuesta pública debe evitar **dos riesgos.** El primero es **confundir reducción de anuncios visibles con solución del problema.** Una parte de esa reducción puede deberse a cierre real de actividad ilegal, pero otra puede responder a reconversión, desplazamiento hacia alquiler de temporada o simple cambio de etiqueta comercial o registral. El segundo riesgo es **trasladar la carga del control a las comunidades de propietarios y al vecindario, cuando la inspección, la disciplina urbanística y la retirada de anuncios ilegales son responsabilidades públicas.**

Por eso, el criterio de evaluación debe ser exigente. **Una política eficaz no es la que produce más normas, sino la que consigue cerrar VUT ilegales, impedir su reaparición bajo otras fórmulas, sancionar a quienes se benefician del incumplimiento, responsabilizar también a la propiedad cuando corresponda, obligar a las plataformas a retirar anuncios irregulares y recuperar viviendas para el alquiler residencial ordinario.**

La experiencia reciente muestra, además, que **el mercado se adapta con rapidez.** Allí donde se endurece la regulación turística, pueden aparecer fórmulas temporales, códigos no turísticos, contratos sucesivos o intermediaciones profesionales que mantienen la misma lógica de explotación intensiva de la vivienda. Frente a ello, la administración debe aplicar la *prevalencia de los hechos sobre las formas*: no basta con atender a la denominación formal de la actividad; hay que comprobar qué uso material se está realizando en el inmueble.

En definitiva, Madrid ha avanzado en el reconocimiento institucional del problema, pero aún no ha demostrado una capacidad suficiente para corregirlo. El reto ya no es solo regular las VUT, sino proteger de manera efectiva el uso residencial de la vivienda frente a todas las formas de explotación turística o temporal intensiva que lo sustituyen. Sin inspección, seguimiento, disciplina urbanística y recuperación real de viviendas, la respuesta institucional seguirá siendo incompleta.

11. Conclusiones generales

El análisis actualizado confirma que el problema de las viviendas de uso turístico y del alojamiento de corta duración en Madrid sigue lejos de estar resuelto. Desde el informe de 2023 se han producido cambios normativos relevantes y se han anunciado nuevas actuaciones institucionales, pero los datos no permiten afirmar que se haya producido una recuperación sustancial de vivienda para el uso residencial ordinario.

La ciudad sigue soportando un volumen elevado de VUT y de oferta visible en plataformas, con una fuerte concentración territorial, una presencia muy significativa de vivienda completa, un claro predominio de la corta estancia y un grado notable de profesionalización. A ello se suma una brecha persistente entre la dimensión estimada del fenómeno y el parque formalmente habilitado.

Las conclusiones principales del informe pueden sintetizarse en los siguientes puntos.

11.1. El problema no se ha corregido

La primera conclusión es que **Madrid continúa teniendo un volumen muy elevado de viviendas turísticas y alojamiento de corta duración**. Incluso tomando como referencia la fuente oficial más prudente, **el INE estima 12.637 viviendas turísticas** en la ciudad. La explotación de Airbnb, por su parte, muestra una oferta visible con actividad observada todavía mayor, con **16.015 anuncios con actividad en los últimos doce meses** dentro de la base anual utilizada en este informe.

Estas cifras no describen un fenómeno marginal. Tampoco permiten sostener que las medidas adoptadas desde 2023 hayan provocado una corrección suficiente del problema. La oferta visible en plataforma sigue siendo muy amplia y los indicadores de actividad, vivienda entera, corta estancia y profesionalización muestran que una parte relevante del mercado mantiene una incidencia directa sobre el uso residencial de la vivienda.

La comparación con el informe de 2023 refuerza esta lectura. El fenómeno no muestra una reducción clara. Puede haber cambios en la forma de presentarse, en las etiquetas utilizadas o en los canales de comercialización, pero no hay indicios suficientes de una vuelta masiva de viviendas al alquiler residencial ordinario.

11.2. La presión territorial es profundamente desigual

La segunda conclusión es que **la presión de las VUT no se distribuye de manera homogénea por la ciudad. La media municipal suaviza el problema y puede ocultar la intensidad real que soportan determinados barrios**. El distrito Centro y los barrios del hipercentro siguen concentrando los valores más elevados, tanto en volumen absoluto como en presión sobre población residente, viviendas principales y viviendas no principales.

Esta concentración no significa que el problema sea exclusivamente del centro. El análisis por distritos, barrios y secciones muestra prolongaciones hacia la almendra central y hacia determinados enclaves exteriores bien conectados. No se trata de una difusión uniforme por toda la ciudad, sino de una expansión selectiva apoyada en centralidad, accesibilidad, atractivo urbano y rentabilidad inmobiliaria.

La consecuencia es clara: la regulación debe proteger por igual el uso residencial en todos los barrios, porque una VUT ilegal o una actividad turística encubierta afecta a la convivencia vecinal con independencia del distrito en el que se ubique. Pero la actuación inspectora y disciplinaria debe ser especialmente intensa allí donde la concentración, la presión y el daño acumulado son mayores.

11.3. La oferta observada no responde mayoritariamente a usos ocasionales

La tercera conclusión es que **la oferta visible en Airbnb presenta rasgos que la alejan de la idea del alquiler ocasional entre particulares**. En la base anual utilizada en el informe predominan claramente las **viviendas enteras: 11.844 anuncios, el 74,0% del total**. Además, **14.806 anuncios permiten estancias inferiores a 30 noches**, lo que representa el **92,5% de la base anual**.

A ello se suma la concentración en manos de anfitriones con varios anuncios. **Tres de cada cuatro anuncios de la base anual pertenecen a anfitriones múltiples**. Esta combinación de vivienda entera, corta estancia y gestión concentrada muestra una oferta cada vez más profesionalizada y orientada a la explotación intensiva de la vivienda.

El indicador más exigente del informe, **la oferta intensiva residencial-profesionalizada, suma 5.528 anuncios**. No mide todo el fenómeno, pero sí identifica el segmento que combina actividad frecuente, vivienda entera, corta estancia y concentración por anfitrión. Desde el punto de vista del derecho a la vivienda, es una de las señales más relevantes del impacto residencial de la actividad.

11.4. La ilegalidad urbanística sigue siendo una cuestión central

La cuarta conclusión es que **la ilegalidad urbanística no puede tratarse como un aspecto secundario**. Los datos municipales de inspección son especialmente claros: entre las viviendas de uso turístico detectadas en el marco del Plan de Inspección Urbanística, **más del 90% operaban sin título habilitante urbanístico**, lo que confirma una brecha muy severa entre la dimensión del fenómeno y su control administrativo efectivo.

Este dato confirma una de las principales denuncias vecinales: el problema no es solo la existencia de VUT, sino la persistencia de una oferta ilegal que ha funcionado durante años con insuficiente control administrativo. La aprobación de nuevas normas no basta si no va acompañada de cierre efectivo, sanción, retirada de anuncios y comprobación posterior de que la actividad ilegal no reaparece bajo otra forma.

La disciplina urbanística es, por tanto, una condición imprescindible para cualquier política eficaz. Sin inspección suficiente, sin cruce de datos, sin corresponsabilidad de propietarios, operadores y plataformas, y sin seguimiento posterior, la regulación corre el riesgo de quedarse en el papel.

11.5. El alquiler de temporada se ha convertido en una pieza central del problema

La quinta conclusión es que **el análisis de las VUT ya no puede separarse del alquiler de temporada y de otras fórmulas de alojamiento de corta duración**. El endurecimiento de la normativa turística y urbanística puede producir un desplazamiento de parte de la oferta hacia modalidades formalmente no turísticas, sin que ello implique necesariamente la desaparición de los problemas asociados a las VUT ni una recuperación de vivienda para residencia habitual.

No todo alquiler de temporada es fraudulento. Existen causas legítimas de temporalidad vinculadas a estudios, trabajo, tratamientos médicos, cuidados familiares u otras necesidades transitorias reales. Pero cuando la figura se utiliza para sostener estancias breves o sucesivas, con alta rotación, precios por noche, gestión profesionalizada y comercialización en plataformas, puede operar como vía de elusión de la normativa turística, urbanística o arrendaticia.

Por eso resulta imprescindible atender a la prevalencia de los hechos sobre las formas. La etiqueta contractual, comercial o registral no puede ocultar el uso material de la vivienda. Cuando concurren indicios acumulados de actividad turística o temporal intensiva, la administración debe investigar la verdadera actividad del inmueble y actuar en consecuencia.

11.6. La ciudad debe priorizar el derecho a la vivienda

La sexta conclusión es la más importante desde la perspectiva de la FRAVM: **Madrid necesita priorizar el derecho a la vivienda frente a la explotación turística o temporal intensiva del parque residencial.** Las VUT y las fórmulas análogas de alojamiento de corta duración no son solo una cuestión turística. Son un problema de vivienda, de ciudad y de derechos urbanos.

La retirada de viviendas del alquiler residencial ordinario tensiona el mercado y reduce las oportunidades de acceso a la vivienda. Allí donde la concentración es más elevada, sus efectos son directos: pérdida de población residente, transformación del comercio de proximidad, deterioro de la convivencia y sustitución de la vida vecinal por usos de rotación. Pero sus efectos no se agotan en el hipercentro. La presión en los barrios centrales contribuye a desplazar demanda hacia distritos colindantes y, en cadena, hacia ámbitos cada vez más alejados, extendiendo la tensión residencial por el conjunto de la ciudad.

Por eso la respuesta pública no puede limitarse a ordenar el negocio ni a hacerlo más compatible formalmente con la ciudad. El objetivo debe ser recuperar vivienda para vivir, proteger a la población residente, cerrar la oferta ilegal, impedir la conversión de edificios residenciales en edificios turísticos y controlar las fórmulas temporales que puedan funcionar como refugio del mismo modelo de explotación.

En definitiva, el informe confirma que Madrid no se enfrenta a un problema coyuntural ni menor. Las viviendas de uso turístico y el alojamiento de corta duración forman parte de una dinámica más amplia de utilización intensiva de la vivienda como activo económico. Frente a ello, la política pública debe situar el uso residencial en el centro, no como una variable más del mercado, sino como una condición básica para una ciudad habitable, cohesionada y socialmente justa.

12. Propuestas de la FRAVM

A la vista del diagnóstico realizado, la FRAVM considera imprescindible una respuesta pública mucho más ambiciosa frente a las viviendas de uso turístico y las fórmulas análogas de alojamiento de corta duración. El problema no puede abordarse únicamente como una cuestión turística ni como un asunto de convivencia privada entre particulares. Afecta directamente al derecho a la vivienda, al equilibrio de los barrios, a la función residencial del parque edificado y a la capacidad de la ciudad para mantener población residente.

Las medidas adoptadas desde 2023 han modificado el marco regulatorio, pero no permiten afirmar que el problema haya quedado corregido. Por ello, las propuestas deben orientarse a un objetivo material claro: recuperar vivienda para vivir, cerrar la oferta ilegal, evitar el desplazamiento hacia fórmulas temporales opacas y garantizar que la regulación tenga efectos reales sobre el mercado.

12.1. Refuerzo de la inspección, la disciplina urbanística y el cierre efectivo de VUT ilegales

La primera necesidad es **reforzar de manera decisiva la inspección y la disciplina urbanística sobre las viviendas de uso turístico y sobre las fórmulas análogas de alojamiento de corta duración.** La existencia de nuevas normas carece de eficacia real si no se acompaña de medios suficientes para detectar actividades irregulares, ordenar su cese, sancionar los incumplimientos y verificar que las viviendas afectadas no reaparecen bajo otra cobertura.

La FRAVM considera necesario aumentar los recursos humanos, técnicos y tecnológicos destinados a esta tarea. El Ayuntamiento de Madrid debe actuar de oficio de forma mucho más intensa, cruzando datos de plataformas, licencias urbanísticas, declaraciones responsables, códigos de registro, expedientes sancionadores, denuncias vecinales y registros municipales. La inspección no puede depender principalmente de la capacidad de denuncia de las comunidades de propietarios o de las asociaciones vecinales.

La actuación inspectora debe ser especialmente intensa en las zonas de máxima presión, en los barrios donde la presencia de VUT alcanza niveles incompatibles con la función residencial ordinaria y en aquellos ámbitos donde se detecten focos de expansión o continuidad de la actividad. Esto no implica defender una normativa diferente por barrios, sino aplicar una misma protección del uso residencial con una intensidad inspectora proporcional al daño acumulado.

El objetivo debe ser claro: **toda VUT que opere sin título habilitante urbanístico debe cesar efectivamente su actividad**. No basta con abrir expedientes si estos no culminan en cierre, sanción y retirada de anuncios. Tampoco basta con ordenar el cese si no se realiza un seguimiento posterior que impida la reaparición de la actividad bajo otro titular, otra empresa o una etiqueta contractual distinta.

12.2. Trazabilidad real y cruce de datos entre administraciones y plataformas

La segunda línea de actuación **debe centrarse en la trazabilidad**. La experiencia de estos años demuestra que una parte importante del problema reside en la opacidad del mercado, en la fragmentación de fuentes y en la falta de interoperabilidad entre administraciones. Registros incompletos, plataformas poco transparentes, categorías no equivalentes y cambios de etiqueta dificultan la intervención pública.

La FRAVM considera necesario **construir un sistema de información realmente útil para la inspección, respetuoso con el reparto competencial, pero capaz de cruzar datos entre Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Madrid, plataformas digitales, registros administrativos, estadísticas públicas y actividad inspectora**. La anulación parcial del Real Decreto 1312/2024 en lo relativo al procedimiento estatal de Registro Único por razones competenciales no puede traducirse en menos control. Al contrario, obliga a reforzar la coordinación entre las administraciones con competencia material.

La información pública debe permitir conocer qué viviendas se anuncian, bajo qué modalidad, con qué código, en qué ubicación, con qué titularidad, durante cuánto tiempo, con qué nivel de actividad y con qué resultado inspector. No se trata solo de acumular datos, sino de utilizarlos para detectar incumplimientos, ordenar ceses, retirar anuncios y evaluar si las viviendas vuelven realmente al uso residencial.

La transparencia debe ser una exigencia democrática. La ciudadanía tiene derecho a conocer cuántas inspecciones se realizan, cuántas VUT ilegales se detectan, cuántas órdenes de cese se dictan, cuántas sanciones se imponen, cuántos anuncios se retiran y cuántas viviendas recuperan efectivamente un uso residencial estable.

12.3. Responsabilidad de plataformas, operadores y propietarios

La tercera línea de actuación debe **dirigirse a quienes hacen posible la explotación económica de la vivienda como alojamiento turístico o temporal intensivo**. La responsabilidad no puede recaer únicamente en el titular formal o coyuntural de la actividad si ello permite la elusión mediante cambios de empresa, gestor o intermediario.

Las plataformas digitales deben estar obligadas a verificar la legalidad de los anuncios que comercializan y a retirar de forma inmediata aquellos que carezcan de título habilitante, utilicen códigos suspendidos o retirados, o no se correspondan con la modalidad declarada. Una VUT ilegal no debería poder seguir operando en una plataforma mientras se tramitan expedientes administrativos. La retirada de anuncios irregulares debe ser rápida, verificable y coordinada con las administraciones competentes.

La FRAVM considera igualmente necesario reforzar la corresponsabilidad de la propiedad. Cuando el propietario conoce, consiente o se beneficia de la actividad irregular, no puede quedar al margen de la intervención administrativa. La experiencia vecinal en otros sectores muestra que sancionar solo al operador formal puede ser insuficiente si el inmueble continúa destinado al mismo uso bajo sucesivos titulares o sociedades. En estos casos, la actuación pública debe poder dirigirse también contra quien conserva el dominio efectivo del inmueble y obtiene rendimiento de su explotación.

Esta corresponsabilidad debe extenderse a empresas gestoras, intermediarios profesionales y anfitriones múltiples cuando actúen como verdaderos operadores del negocio. La profesionalización de la oferta exige una respuesta sancionadora proporcionada a la capacidad económica y organizativa de quienes se benefician del incumplimiento.

12.4. Regulación y control efectivo del alquiler de temporada

La cuarta línea de actuación resulta hoy imprescindible. **La política pública debe abordar de manera expresa el alquiler de temporada cuando funcione como vía de elusión o de continuidad del negocio de corta duración bajo otra cobertura formal.**

La FRAVM considera necesario avanzar hacia una regulación más estricta de esta modalidad cuando afecte al parque residencial de forma incompatible con su función habitacional estable. No se trata de cuestionar la existencia legítima de arrendamientos temporales reales, vinculados a estudios, trabajo, tratamientos médicos, cuidados familiares u otras necesidades transitorias acreditables. Se trata de impedir que esa figura se convierta en un cajón de sastre para mantener fuera del alquiler ordinario un volumen creciente de viviendas.

En esta materia es imprescindible exigir una causa real, concreta y acreditable de temporalidad. La mera declaración formal de que un contrato es de temporada no puede bastar si la vivienda opera en la práctica como alojamiento de corta duración, con estancias sucesivas, alta rotación, precios por noche, comercialización en plataformas y gestión profesionalizada.

La administración debe observar la naturaleza material de la actividad. La naturaleza material del uso debe prevalecer sobre su cobertura formal. Cuando concurren indicios acumulados de actividad turística o temporal intensiva, la inspección debe determinar la verdadera actividad del inmueble y actuar en consecuencia.

12.5. Protección urbanística del uso residencial y prevención de edificios turísticos

La quinta línea de actuación debe orientarse a **la protección del uso residencial desde el planeamiento urbanístico y desde la ordenación pormenorizada del territorio.** La FRAVM considera que debe consolidarse una política urbanística claramente dirigida a impedir la expansión de usos turísticos incompatibles con la función residencial en edificios de vivienda.

Esta política debe ser especialmente firme en el centro histórico, en la almendra central y en las áreas saturadas o claramente tensionadas. Allí donde la presión turística ha alcanzado niveles incompatibles con una ciudad habitable, la prioridad debe recaer sin ambigüedades en la preservación del uso residencial.

Al mismo tiempo, debe evitarse que la restricción de VUT dispersas en edificios residenciales se traduzca en un incentivo para vaciar edificios completos de inquilinos y transformarlos en edificios turísticos. Esta es una de las principales cautelas que deben incorporarse a la aplicación del Plan RESIDE. Separar usos puede ser razonable desde el punto de vista de la convivencia, pero no puede hacerse a costa de expulsar población residente del centro de Madrid.

Por tanto, la regulación urbanística debe impedir tanto la proliferación de VUT ilegales en viviendas dispersas como la conversión de edificios residenciales habitados en activos turísticos completos. La protección del uso residencial exige actuar sobre la vivienda, sobre el edificio y sobre el tejido urbano en su conjunto.

12.6. Apoyo a comunidades de propietarios y defensa de la convivencia residencial

La sexta línea de actuación debe **reforzar la capacidad de las comunidades de propietarios y del vecindario para defender la convivencia residencial.** La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal ha abierto nuevas posibilidades de intervención comunitaria, pero su eficacia dependerá de que las comunidades conozcan sus derechos y cuenten con apoyo suficiente para ejercerlos.

La FRAVM propone que el Ayuntamiento de Madrid y la Comunidad de Madrid impulsen campañas informativas claras dirigidas a comunidades de propietarios, asociaciones vecinales y administradores de fincas. Deben explicarse de forma sencilla los mecanismos disponibles para limitar, condicionar o impedir nuevas VUT, así como los procedimientos para denunciar actividades ilegales o encubiertas.

También resulta necesario habilitar canales públicos de asesoramiento, acompañamiento y denuncia. La carga de la defensa del edificio no puede recaer exclusivamente sobre vecinos y vecinas que, con frecuencia, se enfrentan a operadores profesionales, sociedades mercantiles o propietarios con mayor capacidad económica. La administración debe acompañar y proteger a las comunidades afectadas, no limitarse a remitirlas a procedimientos largos y complejos.

La convivencia residencial debe ser tratada como un bien urbano a proteger. La rotación permanente de huéspedes, el uso intensivo de zonas comunes, la pérdida de vínculos vecinales y la transformación funcional de los edificios no son daños menores. Forman parte del impacto residencial de la actividad y deben ser considerados en la acción pública.

12.7. Evaluación pública orientada a la recuperación efectiva de vivienda

Por último, la política frente a las VUT debe evaluarse con un criterio material: **cuántas viviendas recuperan realmente su función residencial estable**. No basta con medir anuncios retirados, expedientes abiertos, códigos concedidos o registros administrativos. Esos indicadores pueden ser útiles, pero no responden por sí solos a la pregunta central.

La FRAVM considera necesario que las administraciones publiquen periódicamente indicadores de resultado: viviendas ilegales cerradas, anuncios retirados, sanciones firmes, reincidencias detectadas, edificios afectados, viviendas recuperadas para residencia habitual y evolución territorial del fenómeno. Esa información debe desagregarse por distritos y barrios, y cuando sea posible por unidades territoriales más finas.

La evaluación debe incorporar también el seguimiento del alquiler de temporada y de otras fórmulas de alojamiento de corta duración. Si una vivienda desaparece de la categoría turística, pero reaparece como temporal o no turística sin recuperar su función residencial, no puede computarse como éxito de la política pública.

En definitiva, las propuestas de la FRAVM parten de una idea sencilla: **la ciudad no necesita solo ordenar mejor el negocio del alojamiento turístico o temporal, sino proteger de manera efectiva el derecho a la vivienda**. La prioridad debe ser recuperar vivienda para vivir, preservar barrios habitables, impedir la explotación intensiva del parque residencial y garantizar que la regulación se traduzca en cambios reales, no en simples desplazamientos de etiqueta.

13. Fuentes de consulta y documentación complementaria

Este apartado reúne las principales fuentes de consulta y materiales complementarios utilizados en la elaboración del informe. Su finalidad es facilitar la trazabilidad del trabajo realizado, permitir el acceso a las referencias estadísticas, normativas y documentales más relevantes, y ordenar aquellos materiales de apoyo que, por razones de extensión o legibilidad, no se incorporan íntegramente al cuerpo principal del documento.

13.1. Fuentes estadísticas y de datos

El informe utiliza fuentes de naturaleza distinta. Cada una mide una parte del fenómeno y presenta utilidades y límites propios. Por ese motivo, las cifras no se tratan como equivalentes automáticos, sino como aproximaciones complementarias.

Tabla 16. Principales fuentes estadísticas y de datos utilizadas en el informe

Fuente	Fecha de referencia	Uso en el informe	Enlace
INE. Estadística experimental de viviendas turísticas. Tabla 39363	Noviembre de 2025	Referencia oficial de viviendas turísticas, plazas y plazas por vivienda turística en el municipio de Madrid.	INE, tabla 39363
Inside Airbnb. Datos de Madrid	Corte de 14 de septiembre de 2025	Análisis de la oferta visible en Airbnb: anuncios, actividad, tipología, estancia mínima, anfitriones y precios.	Inside Airbnb, Madrid
Inside Airbnb. Supuestos metodológicos	Consulta metodológica	Cautelas sobre el uso de datos de plataforma, reseñas, disponibilidad, estimaciones y actividad.	Inside Airbnb, data assumptions
INE. Censo de Población y Viviendas	2021	Viviendas principales, viviendas no principales y estructura del parque residencial.	INE, Censo 2021
Ayuntamiento de Madrid. Padrón municipal por distrito y barrio	2025	Población residente utilizada para calcular indicadores de presión por habitante.	Datos abiertos Madrid: población por distrito y barrio
Ayuntamiento de Madrid. Viviendas de uso turístico con licencia urbanística	Datos disponibles durante la elaboración del informe	Contraste entre parque formalmente habilitado y dimensión estimada del fenómeno.	Geoportal Ayuntamiento de Madrid
Ayuntamiento de Madrid. Plan de Inspección Urbanística	Mayo de 2024-diciembre de 2025	Datos de inspección, detección de VUT sin título habilitante y viviendas recuperadas para uso residencial.	Ayuntamiento de Madrid: balance del Plan de Inspección Urbanística
Idealista. Informes de precio de alquiler	Abril de 2026	Precio residencial ofertado por distrito, utilizado para comparar la geografía del alquiler residencial con los precios anunciados en Airbnb.	Idealista: informes de precio de alquiler en Madrid
Cartografía municipal de distritos y barrios	Cartografía disponible durante la elaboración del informe	Elaboración de mapas por distrito y barrio.	Geoportal Ayuntamiento de Madrid
INE. Cartografía de secciones censales	Cartografía disponible durante la elaboración del informe	Elaboración y contraste de mapas por sección censal.	INE: cartografía de secciones censales

La fuente oficial utilizada para dimensionar las viviendas turísticas es la estadística experimental del INE. Esta fuente ofrece una referencia homogénea y comparable sobre viviendas turísticas y plazas, pero no permite analizar con el mismo detalle la actividad, la tipología de los alojamientos, la estancia mínima, los precios o la concentración por anfitrión.

Para analizar esas características se utiliza Inside Airbnb. Esta fuente permite observar la oferta visible en la plataforma Airbnb y trabajar con variables como el tipo de alojamiento, el número de reseñas en los últimos doce meses, la estancia mínima, el precio anunciado o el número de anuncios asociados a un mismo anfitrión. No obstante, debe leerse como dato de plataforma, no como registro administrativo ni como censo completo de todas las modalidades de alojamiento de corta duración.

Los datos de población, vivienda principal y vivienda no principal se utilizan como denominadores para medir presión residencial. Esta decisión permite no limitar el análisis al volumen absoluto de anuncios o VUT, sino observar la intensidad relativa que soportan los distintos ámbitos territoriales.

Las fuentes municipales permiten contrastar la dimensión estimada del fenómeno con el parque formalmente habilitado y con la actividad inspectora. Esta comparación resulta especialmente relevante para valorar la brecha entre la oferta existente, la oferta legalmente reconocida y la capacidad efectiva de control administrativo.

La diferencia temporal entre fuentes no invalida el análisis, pero debe tenerse en cuenta. El informe cruza datos procedentes de fuentes con fechas y finalidades distintas; por ello, no las trata como equivalentes automáticas, sino como aproximaciones complementarias a un fenómeno complejo, opaco y cambiante.

Las matrices y tablas de trabajo utilizadas para la elaboración de los indicadores no se incorporan como anexo completo al presente informe. Se citan únicamente a efectos de seguimiento metodológico, indicando las fuentes originales empleadas y los criterios de explotación aplicados. El objetivo es permitir la comprensión del método seguido, sin convertir el informe en un repositorio de bases de datos o cálculos auxiliares.

13.2. Fuentes normativas e institucionales

El informe utiliza también fuentes normativas e institucionales que permiten contextualizar los cambios producidos desde julio de 2023. Estas referencias no se incorporan para realizar un análisis jurídico exhaustivo, sino para identificar el marco regulatorio en el que se sitúan las VUT, los arrendamientos de corta duración, la propiedad horizontal, la inspección urbanística y las obligaciones de registro e información.

Tabla 17. Principales fuentes normativas e institucionales utilizadas en el informe

Referencia	Ámbito	Uso en el informe	Enlace
Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos	Estatal	Referencia para diferenciar arrendamiento de vivienda habitual, arrendamientos para uso distinto de vivienda, alquiler de temporada y exclusión de determinados alojamientos turísticos del régimen ordinario de la LAU.	BOE
Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal	Estatal	Marco de referencia para comunidades de propietarios, acuerdos comunitarios y régimen aplicable a la implantación de VUT en edificios residenciales.	BOE
Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero	Estatal	Norma que introduce la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal relativa a la aprobación comunitaria previa para nuevas VUT.	BOE
Reglamento (UE) 2024/1028, de 11 de abril	Unión Europea	Marco europeo sobre recogida e intercambio de datos relativos a servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.	DOUE / BOE
Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre	Estatal	Creación de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y desarrollo del procedimiento estatal de Registro Único de Arrendamientos de corta duración.	BOE
Sentencia del Tribunal Supremo sobre el Registro Único de Arrendamientos	Estatal / jurisprudencial	Referencia para actualizar el análisis tras la anulación del procedimiento estatal de Registro Único por razones competenciales.	CGPJ
Plan RESIDE. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la mejora del uso residencial	Municipal	Marco urbanístico municipal para analizar la regulación de VUT, hospedaje, edificios residenciales y protección del uso residencial.	BOCM

Decreto 79/2014, de 10 de julio, de la Comunidad de Madrid	Autonómico	Norma autonómica de referencia sobre apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.	Comunidad de Madrid
Decreto 27/2026, de 25 de marzo, de la Comunidad de Madrid	Autonómico	Modificación del Decreto 79/2014 e incorporación de nuevos requisitos técnicos, procedimentales y administrativos para apartamentos turísticos y VUT.	BOCM
Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana	Estatal	Referencia para las obligaciones de registro documental vinculadas a actividades relevantes para la seguridad ciudadana, incluido el hospedaje.	BOE
Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre	Estatal	Desarrollo de las obligaciones de registro documental e información de quienes ejercen actividades de hospedaje.	BOE
Plan de Inspección Urbanística del Ayuntamiento de Madrid	Municipal	Referencia institucional para valorar la inspección de VUT sin título habilitante, órdenes de cese y recuperación de viviendas para uso residencial.	Ayuntamiento de Madrid

Estas referencias se utilizan en distintos apartados del informe. La Ley de Arrendamientos Urbanos y la normativa turística permiten delimitar la diferencia entre vivienda turística, alquiler de temporada y otras fórmulas de alojamiento de corta duración. La Ley de Propiedad Horizontal y su reforma permiten analizar el papel de las comunidades de propietarios. El Plan RESIDE y la normativa autonómica sitúan el marco urbanístico y turístico aplicable en Madrid. La normativa de seguridad ciudadana y registro de viajeros introduce una dimensión adicional de control sobre las actividades que funcionan materialmente como hospedaje.

La sentencia del Tribunal Supremo sobre el Registro Único obliga a matizar el análisis del sistema estatal de trazabilidad. La anulación del procedimiento estatal de Registro Único no elimina la necesidad de control, intercambio de datos e inspección, pero sí exige que las herramientas futuras se articulen respetando el reparto competencial entre Estado, comunidades autónomas y ayuntamientos.

En conjunto, estas fuentes muestran que el problema de las VUT y de los arrendamientos de corta duración se sitúa en la intersección de varias materias: vivienda, turismo, urbanismo, propiedad horizontal, plataformas digitales, seguridad ciudadana e inspección administrativa. Esa complejidad explica la necesidad de una respuesta coordinada y no meramente sectorial.

13.3. Informes, noticias y materiales documentales citados

Además de las fuentes estadísticas y normativas, el informe utiliza determinados informes, noticias y materiales documentales como apoyo contextual. Estas referencias permiten situar algunos debates recientes, documentar actuaciones públicas o recoger ejemplos concretos vinculados a la evolución de las VUT, el alquiler de temporada y la respuesta institucional.

Tabla 18. Informes, noticias y materiales documentales citados

Referencia	Uso en el informe	Enlace
FRAVM. Notas sobre las Viviendas de Uso Turístico. Julio de 2023	Documento de referencia del que parte esta actualización.	FRAVM
FRAVM. Informe sobre la incidencia en Madrid del Registro de Arrendamientos de la Ventanilla Única Digital	Apoyo para el análisis del uso de códigos, la clasificación de alojamientos y el posible desplazamiento hacia alquiler temporal.	FRAVM
20minutos. “Más de 2.600 pisos turísticos desaparecen en Madrid tras la aprobación del Plan RESIDE”	Referencia periodística sobre reducción de anuncios turísticos visibles tras el nuevo marco urbanístico municipal.	20minutos
FRAVM. “Los vecinos de la calle Valverde 42 de Madrid se plantan ante un fondo de inversión y presentan su Bloque en Lucha”	Ejemplo documental sobre el riesgo de sustitución residencial mediante conversión de edificios habitados en alojamiento turístico.	FRAVM

El País. “El Supremo anula el registro único de alquileres turísticos al considerar que el Estado carece de competencias para crearlo”	Referencia periodística complementaria sobre el alcance de la sentencia del Tribunal Supremo relativa al Registro Único.	El País
--	--	-------------------------

Las noticias y materiales documentales se utilizan como apoyo contextual y no sustituyen a las fuentes estadísticas, normativas o administrativas. Cuando aportan datos o ejemplos concretos, se citan para identificar su origen y facilitar la consulta directa.

13.4. Tablas estadísticas completas y archivos de trabajo

El informe incorpora en el cuerpo principal las tablas necesarias para sostener la lectura general del diagnóstico. No obstante, durante su elaboración se han utilizado tablas más extensas por distrito, barrio y, cuando la fuente lo permite, sección censal. Estas tablas completas se mantienen como material de apoyo para facilitar la consulta, comprobación y seguimiento de los resultados.

Tabla 19. Tablas estadísticas y archivos de trabajo complementarios

Material	Contenido principal	Uso
Tabla base municipal	Principales indicadores agregados para la ciudad de Madrid: dato INE, base anual Airbnb, vivienda entera, corta estancia, anfitriones con varios anuncios, oferta de uso frecuente y reciente y oferta intensiva residencial-profesionalizada.	Control general de coherencia y síntesis municipal.
Tabla por distritos	Indicadores de oferta y actividad por distrito: base anual, vivienda entera, corta estancia, anfitriones con varios anuncios, oferta de uso frecuente y reciente y oferta intensiva residencial-profesionalizada.	Análisis territorial a escala distrital.
Tabla por barrios	Indicadores de oferta y actividad por barrio, con especial atención a los barrios de mayor concentración.	Análisis territorial de detalle y elaboración de rankings barriales.
Tabla de presión sobre población residente	Cruce de indicadores de oferta con población residente por distrito y barrio.	Cálculo de presión relativa por 1.000 habitantes.
Tabla de presión sobre viviendas principales	Cruce de indicadores de oferta con viviendas principales del Censo de Población y Viviendas 2021.	Cálculo de presión sobre el parque residencial ordinario.
Tabla de presión sobre viviendas no principales	Cruce de indicadores de oferta con viviendas no principales del Censo de Población y Viviendas 2021.	Análisis de la relación entre oferta turística y parque residencial no principal.
Tabla de tipología de la oferta	Distribución de la base anual Airbnb entre vivienda entera, habitación privada y otras modalidades.	Análisis de características internas de la oferta.
Tabla de precios	Comparación entre precio medio anunciado en Airbnb y alquiler residencial ofertado por distrito.	Análisis de la relación entre mercado turístico y mercado residencial.
Tabla de fuentes y control metodológico	Relación de fuentes, fechas de referencia, campos utilizados y criterios básicos de tratamiento.	Verificación interna y trazabilidad del proceso de elaboración.

Estas tablas no se reproducen íntegramente en el cuerpo del informe para evitar una extensión innecesaria y facilitar la lectura. El documento principal incorpora las tablas sintéticas y gráficos necesarios para sostener el análisis, mientras que las tablas completas quedan como material complementario de consulta.

13.5. Mapas, gráficos y materiales cartográficos complementarios

El informe incorpora mapas y gráficos para facilitar la lectura territorial y comparada del fenómeno. Estos materiales no sustituyen al análisis escrito, sino que permiten visualizar de forma más clara la distribución de la oferta, la concentración territorial, la presión sobre población y vivienda, y algunas características internas de la oferta observada.

Tabla 20. Mapas y materiales cartográficos incorporados al informe

Material	Indicador representado	Unidad territorial	Fuentes principales
Mapa 1. Distribución territorial de las viviendas turísticas según INE	Viviendas turísticas estimadas por el INE	Sección censal	INE, estadística experimental de viviendas turísticas; cartografía censal
Mapa 1 bis. Detalle del distrito Centro	Concentración de viviendas turísticas según INE en el ámbito de mayor presión	Sección censal	INE, estadística experimental de viviendas turísticas; cartografía censal
Mapa 2. Oferta de uso frecuente y reciente por barrio	Oferta de uso frecuente y reciente identificada a partir de Inside Airbnb.	Barrio	Inside Airbnb; cartografía municipal de barrios
Mapa 3. Presión de la oferta intensiva residencial-profesionalizada sobre viviendas principales	Peso de la oferta intensiva residencial-profesionalizada sobre el parque de viviendas principales	Barrio	Inside Airbnb; Censo de Población y Viviendas 2021; cartografía municipal de barrios

Los mapas se han elaborado con criterios de lectura territorial, no como instrumentos de localización individualizada de viviendas. Su finalidad es identificar patrones de concentración, presión y continuidad espacial, especialmente en el distrito Centro, la almendra central y determinados enclaves exteriores.

En todos los casos, la interpretación de los mapas debe atender a la unidad territorial utilizada. Los mapas por sección censal permiten observar concentraciones internas con mayor detalle, mientras que los mapas por barrio facilitan una lectura más estable y comprensible del conjunto de la ciudad.

Tabla 21. Gráficos incorporados al informe

Gráfico	Contenido principal	Función en el informe
Gráfico 1	Cuantificación general del fenómeno según fuentes e indicadores principales	Mostrar la horquilla interpretativa entre dato oficial, oferta visible y actividad observada
Gráfico 2	Composición de la base anual Airbnb	Mostrar el peso de vivienda entera, corta estancia y anfitriones con varios anuncios
Gráfico 3	Depuración de la oferta Airbnb, desde el dato bruto hasta la oferta intensiva	Visualizar la construcción progresiva de los indicadores operativos
Gráfico 4	Comparación 2023-2025 de indicadores principales	Observar la evolución respecto al informe anterior
Gráfico 5	Oferta intensiva residencial-profesionalizada por distrito	Identificar los distritos con mayor volumen del segmento más intensivo
Gráfico 6	Barrios con mayor oferta de uso frecuente y reciente	Mostrar la distribución barrial de la actividad más continuada
Gráfico 7	Barrios con mayor oferta intensiva residencial-profesionalizada	Identificar los barrios donde se concentra la oferta más sensible desde el punto de vista residencial
Gráfico 8	Oferta intensiva residencial-profesionalizada por 1.000 habitantes	Medir presión relativa sobre población residente
Gráfico 9	Oferta intensiva residencial-profesionalizada sobre viviendas principales	Medir presión sobre el parque residencial ordinario
Gráfico 10	Oferta intensiva residencial-profesionalizada sobre viviendas no principales	Comparar la oferta intensiva con el parque residencial no principal
Gráfico 11	Tipología de la base anual Airbnb por distrito	Comparar vivienda entera, habitación privada y otras modalidades
Gráfico 12	Peso de los anuncios de anfitriones con varios anuncios por distrito	Mostrar concentración de la oferta por anfitrión
Gráfico 13	Relación entre precio medio Airbnb y alquiler residencial ofertado	Comparar la geografía del precio turístico con el mercado residencial

Los gráficos se han incorporado cuando aportan una lectura visual clara del análisis. En algunos casos muestran volúmenes absolutos; en otros, porcentajes o indicadores relativos. Esta distinción es importante, porque permite diferenciar entre cantidad de oferta y presión real sobre población o vivienda.

Como criterio general, los mapas y gráficos incluidos en el cuerpo del informe son los necesarios para sostener la lectura principal. No se incorpora una colección exhaustiva de materiales visuales para evitar una extensión innecesaria del documento.

13.6. Nota sobre autoría y uso de herramientas de apoyo

Este documento ha sido elaborado por Enrique Villalobos Juan, a partir de información, datos, análisis y criterios propios de la FRAVM, así como fuentes de terceros que son citadas convenientemente a lo largo de informe. En su proceso de redacción y revisión se han empleado herramientas digitales y de IA para la búsqueda de información, investigación documental, estructuración y mejora formal del texto, sin que ello sustituya la autoría, responsabilidad, orientación técnica ni posición propia de la organización.