

# Aprobación de la Ley de Vivienda Vacacional

12 de Noviembre de 2025

El Parlamento de Canarias aprobó el 12 de noviembre de 2025, el Proyecto de Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas<sup>1</sup>, con el rechazo de los grupos de la oposición PSOE, Nueva Canarias y Vox.

Este proyecto lo puso en marcha la Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias en el año 2023, que tras tener que informar a la Comisión Europea sobre los requisitos que la futura ley establece para los alquileres turísticos de corta duración, y de la petición de prórroga de enmiendas por los grupos parlamentarios, se ha ido retrasando su aprobación definitiva.

Desde CCOO Canarias, participamos tanto en la consulta pública previa al texto legal, como en el proceso de información pública. Entre algunos elementos que destacamos sobre la normativa es a razón del espacio donde se ubican estas viviendas. Para algunos casos se plantea como positiva, pues ayuda a que haya más personas que contribuyen a dinamizar zonas con menor actividad económica. Y, para otros, supone una mayor presión para el territorio en términos de recursos, así como posibles conflictos de convivencia con la población residente de la zona, entre otros argumentos. **Desde el sindicato, destacamos que el ejercicio sindical es menor y la creación de empleo es bastante cuestionable y más aún en cuanto a la creación de empleo estable, con las condiciones de seguridad laboral y la aplicación de convenios colectivos adecuados, subyaciendo en numerosas ocasiones la subcontratación de personal.**

<sup>1</sup> <https://www.parcan.es/files/pub/bop/11/2025/355/bo355.pdf>

Además, hemos elaborado distintos informes sobre la vivienda vacacional, en los que ya advertimos sobre la vivienda vacacional:

- En consecuencia, **hay una regulación imperiosa en el suelo turístico**, y es la explotación de vivienda turística como residencial, la cual queda excluida tanto de la Ley de Arrendamientos Urbanos como del Real DECRETO 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Por otra parte, **se está produciendo un desplazamiento de oferta tradicionalmente residencial, hacía oferta de vivienda vacacional**, lo cual implica que apartamentos, pisos, casas que generalmente se explotaban o usaban por la propiedad con fines residenciales, se remodelan y adaptan a un tipo de vivienda vacacional y se explota con esta finalidad<sup>2</sup>. Todo ello, combinado con la ausencia de una política pública de vivienda, si lo sumamos a la limitación de suelo en nuestro archipiélago, entre otros factores, con una escasez de oferta que somete al mercado de la compra y el alquiler de vivienda en Canarias a continuas subidas de precios.

En esta nota, analizaremos cómo va a afectar la nueva normativa a las viviendas vacacionales y su incidencia en la sociedad canaria:

➤ **Estructura:**

- **10 artículos**, que regulan definiciones, ámbito de aplicación, régimen de autorización del uso turístico, condiciones, suspensión, infracciones y sanciones.
- **3 Disposiciones Adicionales** relativas al cierre o clausura de la actividad turística de viviendas, inspección, control administrativo.
- **8 Disposiciones Transitorias**, que regulan, entre otros, el tratamiento de las viviendas ya habilitadas y los plazos para adaptación.
- **1 Disposición Derogatoria**. Se derogan normas contrarias, en particular del Decreto 113/2015 de vivienda vacacional de Canarias.
- **5 Disposiciones finales**, que modifican otras leyes autonómicas: por ejemplo, la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias, la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias.

➤ **Objetivo de la norma:**

- El proyecto busca regular el régimen jurídico general del **uso turístico de viviendas** en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

---

<sup>2</sup> Véase El fenómeno de la gentrificación en Canarias. Gt CCOO Canarias febrero de 2023. [El fenómeno de la gentrificación en Canarias](#)

- Establecer una ordenación urbanística, territorial, ambiental, social, cultural y turística del uso turístico de viviendas coherente con el principio de desarrollo sostenible.
- Garantizar el derecho de la ciudadanía a una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles.
- Proteger el medio ambiente, luchar contra el cambio climático, fomentar la movilidad sostenible.
- Fomentar la convivencia social y proteger los consumidores, incluyendo la plena participación de personas con discapacidad.

➤ **Principales modificaciones:**

- **Del uso residencial y de la vivienda (artículo 3)**, la norma recoge que el uso del suelo de zonas residenciales, se ha de destinar a esto, salvo que el planeamiento urbanístico permita otro uso. Por tanto, **se delega a los ayuntamientos que decidan sobre la posibilidad de establecer viviendas vacacionales en sus suelos residenciales o no.**
- **Reserva de suelo residencial (artículo 4)** se prevé que, como norma general, cuando se habilite el uso turístico de viviendas en suelo calificado residencial, se deberá reservar **al menos el 90 % de la edificabilidad con destino exclusivo residencial** (uso vivienda habitual) y excluyente del uso turístico. En las islas con menor presión turística (**como La Palma, La Gomera y El Hierro**) **ese mínimo puede estar en el 80 %**. Aquí también tendrán **potestad los ayuntamientos, y se podrá saltar el procedimiento de evaluación ambiental.**
  - Además, se incorpora una excepción a los anteriores porcentajes de reserva, es decir, éstos se pueden saltar por los ayuntamientos con **“otros instrumentos de ordenación urbanística”** mediante un **estudio de capacidad** *“en los que, además, se acredite y justifique, mediante la incorporación de un estudio de capacidad de carga que, atendiendo a las singulares circunstancias sociales, económicas, urbanísticas, territoriales, ambientales y culturales, es suficiente una reserva menor porque no se vulneran las exigencias derivadas del principio de desarrollo urbanístico y territorial sostenible y no se afecta al derecho de la ciudadanía al acceso a la vivienda, como derecho constitucionalmente protegido, de calidad adecuada, segura, eficiente y con acceso a todas las dotaciones, equipamientos y servicios y a un precio razonable”*. Dentro de este estudio de capacidad, se incorpora en **materia laboral**: *“Disponibilidad de recursos tecnológicos, profesionales y laborales necesarios para las fases de construcción y explotación de los establecimientos turísticos que se*

*prevean, estimada bajo la hipótesis de aplicar medidas y sistemas adecuados a la conservación del medio ambiente, el ahorro de energía y de agua, y la correcta gestión de los residuos.”*

- **Determinación de ordenación directa y subsidiaria (artículo 5):**
  - **Zonas de mercado residencial tensionado.** Si un municipio o territorio es declarado “zona de mercado residencial tensionado”, se suspende automáticamente la habilitación de nuevas viviendas para uso turístico.
  - **Condiciones para el uso turístico de viviendas:**
    - No se podrá autorizar el uso turístico cuando el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios prohíban que la vivienda se destine a algo distinto de vivienda habitual.
    - Se prevén requisitos de antigüedad, habilitación, accesibilidad, habitabilidad, etc, para que se pueda autorizar.
  - La capacidad alojativa máxima para el uso de hospedaje del suelo calificado para un uso residencial será del 10% de los habitantes de cada núcleo de población.
  - En edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, conforme a su definición en la legislación estatal de suelo, el número de plazas no excederá de 10.
- **Control y verificación (disposición adicional tercera):** Los cabildos insulares podrán suscribir convenios con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España o con otros organismos públicos para cruzar los datos inscritos en el Registro General de Turismo con los del Registro de la Propiedad o Catastro, a fin de verificar la condición declarada en la licencia de uso turístico. Podrá establecerse una tasa por los servicios de comprobación que presten los cabildos.
- **Régimen transitorio de 5 años (disposiciones transitorias):** se contempla un régimen específico para las viviendas de uso turístico ya habilitadas a la entrada en vigor de la ley, que podrán optar por el régimen de “uso turístico consolidado” o someterse al régimen transitorio que se establezca. Finalizado el plazo máximo previsto para el régimen transitorio, deberán ajustarse a la ordenación municipal que corresponda.
- **Competencias:** Los municipios, los cabildos insulares y la comunidad autónoma tienen competencias para ordenar y controlar estos usos turísticos.
- **Prohibición y exclusión:** No podrán destinarse al uso turístico de vivienda aquellas edificaciones o unidades residenciales que: a) tengan la condición de Vivienda de Protección Pública, b) sean infraviviendas, c) estuvieran ubicadas en ámbitos en que

la normativa de ordenación territorial, urbanística o ambiental determine su incompatibilidad, entre otros supuestos.

## La vivienda vacacional en Canarias

### ➤ Viviendas turísticas: Canarias, Nacional y resto de Comunidades Autónomas (INE).

Del conjunto del territorio nacional, **Canarias ostenta en torno al 13% de la vivienda turística, habiendo aumentado las viviendas con este fin en 12.895 en los últimos años en Canarias.**

En 2025 vemos una disminución de las viviendas turísticas en Canarias, esto es debido a las cartas enviadas por el Ministerio de Consumo para eliminar de los principales portales las altas de VV no autorizadas siendo Canarias la primera Comunidad Autónoma con más eliminaciones, así como a las nuevas regulaciones y la modificación de requisitos para desarrollar esta actividad, como es el acuerdo en junta de propietarios del permiso o no de destinar las viviendas al uso turístico, que entró en vigor el 3 de abril de 2025, con la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal.

El total de plazas alojativas es de 214.160 con 4,23 plazas por vivienda turística, según el último dato disponible de mayo de 2025 del INE.

Tabla 1. Viviendas turísticas, plazas y plazas por vivienda turística. Total nacional y Canarias.

|         | Total Nacional       |           |                               | Canarias             |         |                               |
|---------|----------------------|-----------|-------------------------------|----------------------|---------|-------------------------------|
|         | Viviendas turísticas | Plazas    | Plazas por vivienda turística | Viviendas turísticas | Plazas  | Plazas por vivienda turística |
| 2025M05 | 381.837              | 1.927.931 | 5,05                          | 50.686               | 214.160 | 4,23                          |
| 2024M11 | 376.463              | 1.896.755 | 5,04                          | 51.286               | 217.074 | 4,23                          |
| 2024M08 | 403.267              | 2.025.942 | 5,02                          | 51.155               | 215.915 | 4,22                          |
| 2024M02 | 351.389              | 1.751.263 | 4,98                          | 46.784               | 196.144 | 4,19                          |
| 2023M08 | 340.424              | 1.737.509 | 5,1                           | 44.376               | 188.355 | 4,24                          |
| 2023M02 | 305.136              | 1.545.368 | 5,06                          | 42.651               | 179.998 | 4,22                          |
| 2022M08 | 311.518              | 1.585.768 | 5,09                          | 40.935               | 172.773 | 4,22                          |
| 2022M02 | 285.868              | 1.455.967 | 5,09                          | 38.768               | 165.391 | 4,27                          |
| 2021M08 | 306.974              | 1.562.751 | 5,09                          | 39.327               | 167.141 | 4,25                          |
| 2021M02 | 294.698              | 1.495.578 | 5,07                          | 37.855               | 162.233 | 4,29                          |
| 2020M08 | 321.496              | 1.627.377 | 5,06                          | 37.791               | 162.121 | 4,29                          |

Fuente: elaboración Gabinete Técnico CCOO Canarias a partir datos Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad. INE.

**El último dato en Canarias del uso de viviendas turísticas con respecto al total de viviendas es de un 4,66%, tres puntos por encima que a nivel nacional, lo que refleja que particulares y empresas**

en Canarias muestran interés en la utilización de sus propiedades para un fin vacacional, atraídos por el beneficio económico que les aporta y la seguridad jurídica, evitándose ocupaciones ilegales, e impagos que son más susceptibles en el alquiler de larga temporada.

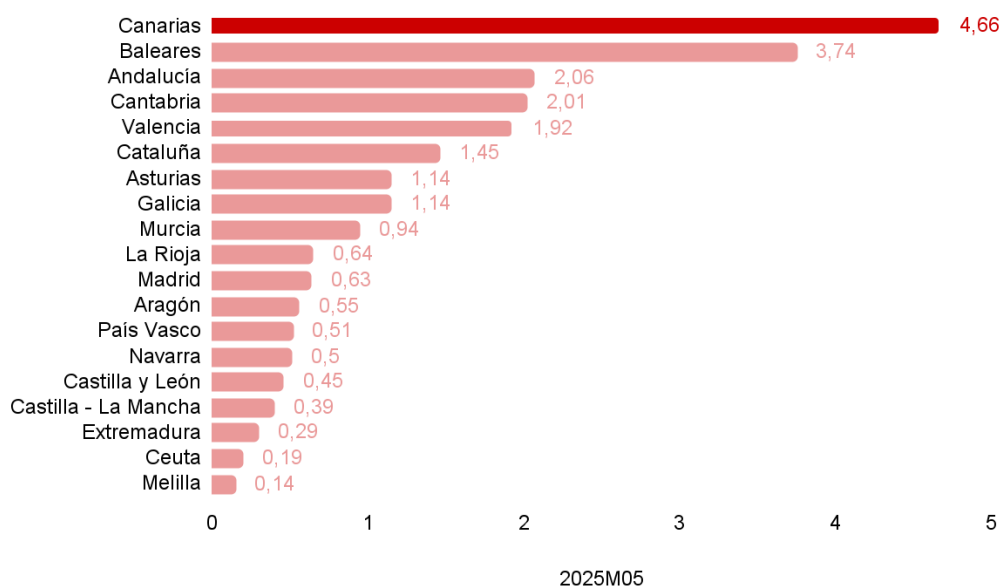
Tabla 2. Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas censadas. Total nacional, comunidades autónomas y provincias. (Unidades: %)

|         | Total Nacional | Canarias | Las Palmas | Santa Cruz de Tenerife |
|---------|----------------|----------|------------|------------------------|
| 2025M05 | 1,43           | 4,66     | 4,9        | 4,4                    |

Fuente: elaboración Gabinete Técnico CCOO Canarias a partir datos Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad. INE.

**Sería aventurado responsabilizar a esta modalidad turística de las deficiencias de viviendas existentes en el archipiélago** pese a que nuestra comunidad registre mayor porcentaje que el conjunto nacional, como vemos en el gráfico 1, seguido por las Islas Baleares.

Gráfico 1. Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas censadas. Total nacional, comunidades autónomas y provincias.



Fuente: elaboración Gabinete Técnico CCOO Canarias a partir datos Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad. INE.

Esta concentración de viviendas si puede ser muy superior a este 4,66% en determinadas zonas como se expone en el siguiente apartado de distribución por municipios, pudiendo efectivamente ejercer en esas áreas tensiones en el mercado del alquiler residencial.

**En septiembre de 2025 había en Canarias 47.754 viviendas vacacionales disponibles**, que supone **un crecimiento del 0,87% en el último año**.

La mayor parte de este tipo de viviendas está en la isla de Tenerife, que cuenta con el 41%. En Gran Canaria están ubicadas el 21% de estas viviendas. En Lanzarote el 17% y en Fuerteventura el 14%.

En total hay **199.028 plazas de alojamiento disponibles en viviendas vacacionales**. Esto supone un 0,29% menos respecto al mismo periodo del año anterior.

Durante el mes de septiembre, **42.441 viviendas recibieron alguna reserva**, lo que supone un 88,87% del total de las viviendas disponibles en las plataformas digitales analizadas.

**Tabla 3. Viviendas Vacacionales en Canarias. Septiembre de 2025.**

| 09/2025  | Ingresos totales | Viviendas vacacionales disponibles | Viviendas vacacionales reservadas | Plazas disponibles | Estancia media en la vivienda vacacional | Tasa de vivienda reservada |
|----------|------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------------------------|----------------------------|
| Canarias | 91.635.274,55 €  | 47.754                             | 42.441                            | 199.028            | 4,46                                     | 88,87                      |

Fuente: Elaboración propia a través de la Estadística Experimental de Vivienda Vacacional que publica el Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

- **Evolución de las viviendas vacacionales desde el año 2019.**

Desde que el Gobierno de Canarias, en el año 2024, anunciara la iniciativa de regulación de la vivienda vacacional, éstas han aumentado de manera significativa. Lo que ha ocurrido es que el Ministerio de Consumo ha conseguido que se expulsen de los portales aquellas que no han sido debidamente reguladas, haciendo que el incremento del número de viviendas vacacionales sea aparentemente modesto. Si echamos la vista atrás, **desde el año 2019 han aumentado en un 17,53%**.

El Ministerio de Vivienda Agenda Urbana, ha enviado requerimientos para eliminar los anuncios de viviendas vacacionales que no cumplen con la normativa. Este hecho ha sido bastante mediático y ha producido que se disparen los registros de viviendas vacacionales hasta principios de año. De hecho, en septiembre de 2025, se han eliminado 8.698 viviendas vacacionales, lo que apunta que el incremento hubiera sido del 19,2% si no se hubiera efectuado la inspección y la importancia que tiene la misma para evitar irregularidades en viviendas vacacionales.

**Tabla 4. Viviendas Vacacionales en Canarias. Septiembre de 2019 - Septiembre de 2025.**

| Canarias | Ingresos totales | Viviendas vacacionales disponibles | Viviendas vacacionales reservadas | Plazas disponibles | Estancia media en la vivienda vacacional | Tasa de vivienda reservada |
|----------|------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------------------------|----------------------------|
| 09/2025  | 91.635.274,55 €  | 47.754                             | 42.441                            | 199.028            | 4,46                                     | 88,87                      |

|             |                 |        |        |         |        |        |
|-------------|-----------------|--------|--------|---------|--------|--------|
| 09/2024     | 84.577.785,36 € | 47.343 | 42.201 | 200.905 | 4,32   | 89,14  |
| Var. %25-24 | 8,34%           | 0,87%  | 0,57%  | -0,93%  | 3,24%  | -0,30% |
| 09/2023     | 57.927.142,28 € | 42.062 | 37.224 | 182.429 | 4,18   | 88,5   |
| 09/2022     | 53.024.876,64 € | 40.521 | 35.566 | 176.864 | 4,12   | 87,77  |
| 09/2021     | 37.750.173,15 € | 33.754 | 29.124 | 146.949 | 4,1    | 86,28  |
| 09/2020     | 23.650.660,04 € | 29.205 | 22.685 | 130.348 | 3,44   | 77,68  |
| 09/2019     | 44.969.161,11 € | 40.633 | 35.298 | 179.991 | 3,5    | 86,87  |
| Var. %25-19 | 103,77%         | 17,53% | 20,24% | 10,58%  | 27,43% | 2,30%  |

Fuente: Elaboración propia a través de la Estadística Experimental de Vivienda Vacacional que publica el Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

### • El impacto económico de la vivienda vacacional

El sector turístico en Canarias, es el que más aporta a la región, en cifras del 36,8% del Producto Interior Bruto (PIB), con 21.424 millones de euros (cifra máxima histórica), según el primer avance de los datos de 2024. Canarias ha alcanzado el récord de facturación turística. La vivienda vacacional no deja de ser alojamiento turístico, explotado por personas físicas o jurídicas.

En septiembre de 2025, los beneficios económicos de la vivienda vacacional en Canarias han sido de 91.635.274,55 €. Con respecto al mismo periodo del año anterior ha habido un incremento de los ingresos en un 8,34%. De septiembre de 2019 a septiembre de 2025, el aumento ha sido significativo con unos ingresos totales de más de un 103,77%. Todo ello, según la Estadística de viviendas vacacionales del ISTAC.

A razón de los datos mostrados, el impacto del alojamiento turístico de la vivienda vacacional genera un **impacto positivo en la economía canaria**.

En el **segundo trimestre de 2024**, un **6,12%** de la población canaria declaró tener alguna vinculación económica con la vivienda vacacional.

En el mismo periodo, se preguntó a la población canaria sobre cómo tiene que ser la regulación de la vivienda vacacional, y 1.913.519 fue el total de la población, **1.218.983 dijo más estricta (63,70%)**, 142.890 dijo menos estricta (7,47%) y 353.000 dijo que se encuentra adecuadamente regulada (18,45%), y 198.646 no sabe/no contesta (10,38%). Encuesta de Población de 18 y más años según opinión sobre cómo debería ser la regulación de la vivienda vacacional en Canarias, sexos y grupos de edad. Canarias. 2024 Segundo trimestre (ISTAC).

Este beneficio, como vemos se reparte en un porcentaje mínimo de la población canaria. En cambio, si se estableciera una tasa turística por pernoctaciones, como hemos referido en múltiples informes del Gabinete Técnico, sí redundaría en un mayor beneficio para la sociedad canaria en general y su destino al mantenimiento y sostenibilidad de Canarias.

- **Empleo que genera**

La **Encuesta Afiliaciones según situaciones en el empleo, actividades características del turismo y nacionalidades. Lugar de cotización, del Instituto Canario de Estadística (ISTAC)**, une los empleos de viviendas turísticas con los de casas rurales en la categoría de “Alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia”, siendo el último dato de septiembre de 2025.

Nos encontramos que el **último dato de empleo en alojamientos turísticos en Canarias es de 20.765 empleos, lo que supone un 2,17% del total de empleo de Canarias, un 9% de empleo total de las actividades económicas del turismo, y un 24,37% de empleo de los servicios de alojamiento.**

En relación a los años anteriores, la creación de empleo en las viviendas turísticas ha tenido una **tendencia en ascenso, su máximo registro fue en septiembre del año 2024, con 21.315 empleos.** Sin embargo, a raíz de la expulsión de miles de viviendas vacacionales irregulares, el empleo se ha contenido, alcanzando en 2025 la cifra de 20.765 empleos.

### **Conclusión**

En resumen, esta ley se ha aprobado después de dos años de batalla, sin que se haya alcanzado el consenso de todos los grupos parlamentarios. Por su parte, la norma ha enfrentado a pequeños propietarios con los grandes hoteleros, asociaciones de viviendas como ASCAV (asociación canaria del alquiler vacacional) se muestran disconformes con la nueva legislación y, en cambio desde la patronal hotelera Ashotel, la ley les parece coherente y que ayudará a poner límites a la situación de la vivienda vacacional.

Las previsiones apuntan que la ley recortará una cantidad de viviendas vacacionales que no se encuentran cumpliendo con la normativa.

En conclusión, se irán viendo los efectos de la norma en las viviendas turísticas, la potestad de los ayuntamientos para ordenar su territorio y poner límites con las cargas que ya estos presentan, debiendo ser la Comunidad Autónoma de Canarias quien asuma la competencia de la vivienda vacacional, reforzando la inspección más allá de lo expuesto en la normativa, en vista de que el Ministerio de Consumo es quien ha tenido que intervenir para frenar el auge y desenfreno de la vivienda turística en Canarias, y que parece ser que beneficiará a los grandes tenedores de viviendas y desplazará a la población residente.

\*\*\*\*\*

**Elaborado por el Gabinete Técnico de CCOO Canarias, a 17 de noviembre de 2025**