
Turismo sostenible y especulación de la vivienda en Euskadi. Diagnóstico y desafíos en el contexto de las “viviendas turísticas”

Sustainable tourism and housing speculation in the Basque Country. Diagnosis and challenges in the context of ‘holiday rentals’

A través de la combinación de fuentes documentales y estadísticas, este artículo diagnostica la presencia de las “viviendas turísticas” en Euskadi en el marco de los retos del turismo sostenible. Se lleva a cabo una caracterización de las “viviendas turísticas”, se analiza su presencia y distribución a nivel de territorios históricos y municipios, se calculan índices de saturación y se presenta su correlación con las “zonas tensionadas”; además de incluir el estudio de caso de Bilbao. Se constata el alto número de “viviendas turísticas” en Euskadi -cerca de 5.000 en 2024- y los riesgos de “turistificación”, “gentrificación” y “financiarización de la vivienda”. Se incluyen una serie de propuestas que deberían ser lideradas por las gobernanzas de los territorios.

Iturri dokumental eta estatistikoen konbinazioaren bidez, artikulua “etxebizitza turistikoen” presentzia aztertzen du Euskadin, turismo jasangarriaren erronken testuinguruan. “Etxebizitza turistikoen” karakterizazioa egiten da, haien presentzia eta banaketa aztertzen dira lurralde historikoen eta udalerrien mailan, saturazio-indizeak kalkulatzen dira eta “eremu tentsionatuen” arteko korrelazioa aurkezten da; Bilboko kasu-azterketa ere barne. Emaitzek agerian uzten dute “etxebizitza turistikoen” kopuru handia Euskadin —2024an ia 5.000—, eta ondorioztatzen dira “turistifikazioaren”, “gentrifikazioaren” eta “etxebizitzaren finantzarizazioaren” arriskuak. Artikuluak proposamen sorta bat jasotzen du, lurraldeetako gobernantzek gidatu beharko luketena.

Through a combination of documentary and statistical sources, this article assesses the presence of “tourist dwellings” in the Basque Country within the framework of the challenges of sustainable tourism. It includes a characterization of “tourist dwellings,” an analysis of their presence and distribution across historical territories and municipalities, the calculation of saturation index, and the examination of their correlation with “stressed areas,” as well as a case study of Bilbao. The findings reveal the high number of “tourist dwellings” in the Basque Country—nearly 5,000 in 2024—and the associated risks of “touristification,” “gentrification,” and “financialization of housing.” The article concludes with a series of proposals that should be led by the territorial governance authorities.

Índice

1. Introducción y objetivos
2. Del turismo sostenible a los impactos urbanos: “turistificación”, “gentrificación” y “financiarización de la vivienda”
3. Impacto económico del turismo en Euskadi y demanda de alojamiento
4. Regulación, presencia, problemática e impacto territorial de las “viviendas turísticas” en Euskadi
5. Conclusiones

Referencias bibliográficas

Palabras clave: turismo sostenible, vivienda, economía vasca

Keywords: sustainable tourism, housing, basque economy

Nº clasificación JEL: R31/R52, Q01/Q50, D63

DOI: <https://doi.org/10.69810/ekz.1530>

Fecha de entrada: 11/10/2025

Fecha de aceptación: 07/04/2026

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

El crecimiento del número de “viviendas turísticas” es un fenómeno unido tanto a los procesos de especulación inmobiliaria como a las nuevas tendencias globales del turismo y que genera fuertes debates acerca de sus riesgos (Castillo Manzano, 2025) en muchas ciudades con gran tradición turística. Euskadi no ha sido ajeno a ellos y durante los últimos años ha visto incrementar de modo muy significativo el número de “viviendas turísticas”, teniendo que afrontar nuevos desafíos y problemáticas que a nivel teórico fueron ya definidas y calificadas de externalidades negativas.

Por lo tanto, el objetivo de este artículo consiste en ubicar el rápido crecimiento del número de “viviendas turísticas” en Euskadi en el marco de los retos del turismo sostenible y ante los desafíos y las disfunciones que pueden generar a nivel territorial, llevando a cabo al mismo tiempo un estudio comparativo de su presencia por territorios históricos y municipios. Atendiendo a la argumentación precedente, los objetivos específicos se concretan en los cuatro siguientes:

- Contextualizar el paradigma del turismo sostenible y sus contradicciones.
- Analizar la regulación y la presencia territorial de las “viviendas turísticas” en Euskadi, estudiando también su vinculación con las “zonas tensionadas” y calculando índices de saturación.
- Evaluar el impacto territorial de las “viviendas turísticas” sobre Bilbao, como estudio de caso.
- Precisar una serie de propuestas que permitan avanzar en el alineamiento de las “viviendas turísticas” de Euskadi con los retos del turismo sostenible.

La elaboración de este artículo se ha llevado a cabo por medio de un mestizaje metodológico que ha combinado fuentes bibliográficas y estadísticas disponibles con el análisis crítico. Debe destacarse que, en lo que se refiere a las cifras cuantitativas, se han recopilado y analizado datos actualizados del registro de empresas y actividades turísticas de Euskadi (REATE) y del Eustat, con el propósito de cuantificar y describir la presencia de las “viviendas de uso turístico”; si bien no se presenta un análisis econométrico. Un indicador clave en el estudio realizado ha sido el índice de saturación, calculado como ratio entre el volumen de población y el número de “viviendas de uso turístico” por municipio. También se ha llevado cabo un análisis de correlación con las “zonas tensionadas”, a partir de los criterios establecidos por el Observatorio Vasco Vivienda - Behatokia (2025) sobre precios, gastos e ingresos familiares. En concreto, se han declarado “zonas tensionadas” los municipios que cumplen alguno de estos tres criterios: 1/ Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años (superando al IPC en 3 puntos) 2/ Incremento del precio de compraventa en los últimos 5 años (superando al IPC en 3 puntos) 3/ Renta de alquiler + gastos de suministros (superando el 30 % de los ingresos del hogar).

Asimismo, en lo que respecta también al aparato metodológico, hay que anotar que el artículo incluye un estudio de caso sobre Bilbao, en base a fuentes bibliográficas, analizando la evolución reciente según distritos y barrios; a la vez que una revisión documental de leyes, decretos e instrumentos públicos que regulan las “viviendas turísticas”.

Por otra parte, las proposiciones analíticas que han servido como punto de partida para la elaboración del artículo han sido las siguientes:

- La multiplicación de “viviendas de uso turístico” en Euskadi guarda una estrecha relación con las dinámicas del mercado de la vivienda, en particular en lo referido al incremento de los precios de alquiler y así también a los obstáculos tan relevantes que la población local tiene que afrontar para acceder a un hogar.
- La distribución de las “viviendas de uso turístico” en Euskadi es asimétrica, proliferando en mayor medida en las capitales y en municipios costeros del territorio; en donde la afluencia turística es mayor.

- El incremento de las “viviendas de uso turístico” atiende a intereses de rentabilidad económica en el contexto de los procesos de “financiarización de la vivienda”; en la medida en que la presencia de turistas en ellas genera más beneficios económicos que el alquiler residencial practicado por parte de la población local y, sobre todo, por parte de los grupos sociales más desfavorecidos.

Así pues, el artículo se va a dividir en cuatro grandes apartados. El primero de ellos concreta en qué consiste el turismo sostenible y cómo se entrelaza con nuevas tendencias internacionales en materia de impacto urbano como son la "turistificación", la "gentrificación" y la "financiarización de la vivienda". El segundo se centra en ofrecer información, a través de fuentes estadísticas, sobre cómo ha evolucionado la actividad turística en Euskadi, su impacto económico y la demanda de alojamiento. El tercero se focaliza en analizar y caracterizar las “viviendas turísticas” desde la óptica normativa; estudia asimismo su presencia territorial trazando comparaciones entre territorios históricos y municipios y, a su vez, explora el impacto territorial sobre Bilbao como caso emblemático. Ahora bien, a pesar de su gran importancia, el caso de Bilbao no puede calificarse como representativo de lo acontecido en los municipios vascos, debido en primer término a la falta de estudios en otras localidades de Euskadi. Mientras tanto, el cuarto y último apartado presenta las conclusiones que incluyen también una serie de propuestas y líneas futuras de investigación para vincular más estrechamente a las “viviendas turísticas” con el turismo sostenible.

2. DEL TURISMO SOSTENIBLE A LOS IMPACTOS URBANOS: “TURISTIFICACIÓN”, “GENTRIFICACIÓN” Y “FINANCIARIZACIÓN DE LA VIVIENDA”

En las páginas siguientes vamos a centrarnos en contextualizar a nivel teórico el turismo como un fenómeno global que, a pesar de todas las dificultades, está llamado a interiorizar y poner en valor la sostenibilidad con una vocación integral. De ser así, el turismo podrá estar al servicio de los retos medioambientales, socioeconómicos y culturales y, en consecuencia, será capaz de impactar progresivamente sobre el desarrollo equitativo de los territorios. No obstante, será necesario advertir que, en ocasiones, el turismo (sobre todo cuando avanza hacia su masificación) va paulatinamente generando procesos de transformación urbana en forma de externalidades negativas, como son la “turistificación”, la “gentrificación” y la “financiarización de la vivienda”. Más allá de la fisonomía, tales cambios promueven la especulación de la vivienda, provocan la emigración de la población local y ahondan en mayor exclusión social.

2.1. Turismo sostenible y contradicciones que surgen en la práctica territorial

En la actualidad, los conceptos de turismo y sostenibilidad están estrechamente vinculados e interrelacionados, al menos en el plano teórico. En su formulación no

se concibe un modelo turístico que no sea sostenible, tanto en los países desarrollados como cada vez más en los países en desarrollo.

El turismo sostenible persigue dar respuesta a un doble fenómeno global: Al crecimiento continuado -a veces hasta exponencial- de los flujos turísticos en muchos lugares del mundo, por un lado, y al incremento de la sensibilización y de las preocupaciones tanto medioambientales como de equidad y de desarrollo social en todo tipo de territorios, por otro.

Hace casi cuatro décadas, desde la Asamblea General de Naciones Unidas (1987) y en concreto a partir del Informe Brundtland, se fueron sentando las bases para poner al turismo al servicio del medioambiente, buscando la integración de los objetivos ecológicos y de desarrollo económico.

En la actualidad, el concepto de sostenibilidad tiende a interpretarse de manera más amplia; es decir, además de las variables medioambientales, atiende otras de índole social y cultural, en la medida en que el término de desarrollo territorial es también concebido desde una perspectiva integral.

Así pues, de modo resumido, el turismo sostenible se concreta en cuatro dimensiones (véase, por ejemplo, Moral Cuadra y Orgaz Agüera, 2017). La primera es la dimensión económica, que ha de asegurar una rentabilidad monetaria suficiente que permita atraer y fidelizar inversiones, generar empleos de calidad y distribuir beneficios de modo equitativo en el territorio. La segunda se refiere a la dimensión sociocultural, que respete, garantice y ponga en valor la identidad y las costumbres de las poblaciones, conserve sus recursos culturales, promueva el respeto y la participación de las poblaciones locales y, además, luche contra la pobreza y a favor de la justicia social. La tercera es la dimensión medioambiental, en la medida en que ha de priorizar a toda costa la conservación y la preservación de los recursos naturales y de la biodiversidad, minimizando así también cualquier impacto negativo sobre los espacios ecológicos. La cuarta y última es la dimensión política enfocada, en consecuencia, a garantizar una gobernanza dirigida a la toma de decisiones públicas que permita hacer realidad a largo plazo tanto cada una de las tres dimensiones que acabamos de mencionar como la sinergia y la interacción entre ellas.

Como es sabido, en líneas generales los Objetivos de Desarrollo Humano de la Agenda 2030 han asumido estos principios. De este modo, por ejemplo, el Objetivo 11 persigue *Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles* (Asamblea General de Naciones Unidas, 2015). Objetivo que se contrapone a las consecuencias de los procesos de especulación e incremento de los precios de la vivienda, de los que vamos a hablar más adelante.

Existe consenso respecto a que, en general, la profundización a nivel teórico en el paradigma del turismo sostenible no se ha visto suficientemente acompañada de

los avances reclamados en materia de transformación y cambio estructural de los territorios. Más aún, hay que insistir en que, como consecuencia del crecimiento del número de viviendas turísticas, en algunos lugares se han ido consolidando prácticas (hasta ahora recientes) generadoras de conflictos ejercidas por los turistas en los espacios co-habitados por estos y los residentes de zonas históricas. Esto ha generado la expulsión de una manera cada vez más frecuente de los habitantes tradicionales de sus espacios de vida, principalmente al coincidir sus periodos de ocio con los de mayor presión turística (Ruiz Zafra, 2020). Incluso, en la praxis, el turismo sostenible aparece no rara vez como un mero elemento de marketing, casi propagandístico y en buena parte vaciado de contenido.

En definitiva, la apuesta real por el turismo sostenible puede requerir replantear los modelos de desarrollo territorial. Implica monitorear, una y otra vez, que la praxis de la oferta turística (como por ejemplo las “viviendas turísticas”) sea coherente y esté al servicio del desarrollo integral.

2.2. Del turismo sostenible al “monocultivo turístico”: impactos sobre la vivienda y la urbe

En línea con lo que venimos señalando, el profundizar en el turismo sostenible significa ir más allá de atender a las realidades, brechas y desafíos en el flujo de personas y en el consumo de productos pertenecientes a una amplia variedad de segmentos turísticos. Constituye, al mismo tiempo, un elemento crítico en los procesos de transformación urbana.

En este sentido, hay que advertir que cada vez es más habitual, en las urbes con mayor presencia turística, hablar de la “turistificación” y de otros conceptos que pueden derivarse de él como son la “gentrificación” y la “financiarización de la vivienda”, que, a su vez, están unidos a procesos especulativos vinculados con el mercado inmobiliario.

La “turistificación” es concebida como el proceso por el cual los cambios y la transformación de un espacio urbano vienen determinados en primer lugar por las demandas de la oferta turística, y no por las necesidades reales de la población local. Es decir, se reproducen espacios urbanos de “monocultivo turístico” (De la Calle Vaquero, 2019).

La “gentrificación”, como estamos diciendo, puede también producirse como consecuencia de la “turistificación”. Esto significa que los procesos de renovación, remodelación y desarrollo urbano de determinadas zonas como consecuencia de la demanda turística pueden traer consigo, asimismo, un aumento de los precios de la vivienda y de los servicios en general, y así también -en último término- acarrea el desplazamiento hacia zonas periféricas de las personas con menos ingresos. Dicho de otro modo, la “gentrificación” conllevaría a que la población local sea víctima de (Ruiz Solano, 2016) un fenómeno de “segregación urbana” que combinaría lo

“espacial” y lo “social”; es decir, que vendría determinado por la “localización” y los “ingresos” de los que pueda disponer.

Entre las realidades más recientes y ligadas con la “turistificación” y la “gentrificación” hay que citar, por ejemplo, la multiplicación de “viviendas turísticas” en muchas zonas de Europa o de otros lugares; a la vez que, por ejemplo, la pérdida paulatina del comercio de proximidad y de la adhesión de la población local al territorio, etc.

Hay aún otro concepto que ayuda a describir lo que estamos hablando: la “financiarización de la vivienda”, término más utilizado que la “financierización de la vivienda”, que en principio sería más apropiado utilizar en lengua castellana (Delgadillo, 2021). Esto significa que la vivienda, a tenor de la alta demanda que ha experimentado por parte de los turistas, ha dejado de ser interpretada como un bien de primera necesidad o de uso básico para transformarse, ante todo, en un activo financiero puramente especulativo.

La consolidación de la “financiarización de la vivienda” es un proceso que atiende a los intereses económicos de entidades financieras, de fondos de inversión y de plataformas digitales que han ido ganando cada vez más presencia, como es el caso, por ejemplo, de Airbnb. De hecho, el número de alojamientos de Airbnb es un indicador que sirve de “alerta temprana” para identificar procesos de “turistificación” en las ciudades (Cerdá Mansilla *et al.* 2022).

Durante los últimos años, los actores mencionados en el párrafo anterior han promovido la compra masiva de viviendas con la meta de favorecer su explotación turística y especulativa, en particular en las zonas urbanas con mayor demanda turística. Han aprovechado, por medio de mecanismos especulativos, la rentabilidad de los alquileres turísticos y han convertido las viviendas residenciales tradicionales en “viviendas de uso turístico” o similares.

En definitiva, amplias zonas de muchas ciudades se han convertido en espacios exclusivos para el consumo turístico. Las viviendas forman ya parte de la oferta turística, como también lo son los restaurantes, los museos, las iglesias y las visitas guiadas. En consecuencia, el rápido y vertiginoso aumento de los precios de las viviendas, unido a la cada vez menor oferta de las mismas, llevan a que parte de la población local tenga que buscar otras zonas para residir.

Hay que añadir que, durante los últimos años, y muchas veces por medio de movimientos ciudadanos, han ido surgiendo y articulándose plataformas de respuesta, reacción y protesta. Hay quienes han interpretado este fenómeno como “turismofobia”, si bien este concepto puede llevar a diferentes significados (véase, por ejemplo, Sanmartín Sáez, 2019). Tales movimientos aducen que las ciudades no pueden convertirse en “parques turísticos” (la “disneyficación”, como hablaba Zukin, 1995); donde el conjunto de los recursos está dispuesto al servicio de los

turistas, erosionando continuamente los derechos de la población local, teniendo en cuenta, además, que los beneficios económicos reinvierten cada vez menos en el territorio.

Existe un fuerte debate a este respecto en muchas ciudades y territorios que persiguen buscar un punto de equilibrio entre las oportunidades y las inversiones, los derechos y el bienestar la población local y el carácter sostenible que en todo momento ha de guiar a la actividad turística.

La “turistificación”, la “gentrificación” y la “financiarización de la vivienda” han proporcionado nuevos enfoques en el debate perenne acerca del derecho a la vivienda digna. Se han reclamado, de este modo y desde muy diversos prismas, políticas públicas en defensa de una oferta turística local sostenible; políticas públicas más decididas y fortalecidas a favor del acceso a la vivienda digna en zonas de turismo masificado; regulaciones efectivas para que la vivienda sea un derecho y no una mercancía puesta al servicio, además, de los intereses especulativos y mercantilistas foráneos (Escorihuela Blasco, 2019/2020); mecanismos de control ciudadano y local eficaces sobre el uso de los espacios urbanos y de los bienes inmuebles, etc.

En resumen, el turismo masificado, la especulación de la vivienda y la propagación de las “viviendas de uso turístico”, desde las coordenadas de “turistificación”, “gentrificación” y “financiarización de la vivienda”, alimentan un debate incesante que seguirá ganando interés y que llevará a dilucidar por qué modelo turístico apuestan las ciudades y qué lugar ocupan en él los derechos de la población local. Hay que insistir en que estos tres fenómenos están fuertemente interrelacionados. De este modo, la “financiarización de la vivienda” proporciona los recursos económicos para adquirir los inmuebles, la “turistificación”, mientras tanto, contribuye a convertirlos en bienes de consumo masivos conforme a las dinámicas del mercado y, a su vez, la “gentrificación” se traduce en disfunciones generadas sobre los territorios más tensionados.

En la Tabla 1, de manera sintética, se concreta la relación entre estos tres procesos urbanos y las “viviendas turísticas”.

Tabla 1. RELACIÓN ENTRE PROCESOS URBANOS, “VIVIENDAS TURÍSTICAS” E IMPACTO SOBRE LOS COLECTIVOS MÁS VULNERABLES

CONCEPTO	DEFINICIÓN / DESCRIPCIÓN	RELACIÓN CON LAS “VIVIENDAS TURÍSTICAS”	IMPACTO SOBRE EL TURISMO SOSTENIBLE	CONSECUENCIAS SOCIALES	IMPACTO SOBRE LA POBLACIÓN MÁS VULNERABLE
TURISTIFICACIÓN	Los procesos de transformación urbana están subordinados a las demandas de los turistas, no a las necesidades de la población local.	Las viviendas dejan de ser, en la práctica, inmuebles residenciales y se consolidan como un activo de la oferta turística (“monocultivo”).	Se pone en entredicho que la oferta turística esté al servicio del desarrollo integral y equilibrado de las ciudades y los territorios.	Descenso del comercio de proximidad y de la identificación de la población local con el territorio. Surgimiento de brotes de “turismofobia”.	Pérdida de derechos reales de la población local sobre el territorio. Crecimiento de la exclusión social.
GENTRIFICACIÓN	La población con menos recursos económicos está abocada a desplazarse, a causa de la renovación del espacio urbano y del incremento de los precios.	La proliferación de “viviendas turísticas” viene acompañada de un incremento de los precios de alquiler y de los servicios adyacentes, expulsando a la población local hacia zonas periféricas.	Se obstaculiza el cumplimiento de la dimensión sociocultural de la sostenibilidad: lucha contra la pobreza y la justicia social.	Consolidación de la segregación urbana, marcada por variables espaciales y socioeconómicas (ingresos).	En especial son los colectivos sociales más desfavorecidos los que se ven obligados a migrar a las periferias.
FINANCIARIZACIÓN	La vivienda es concebida como un activo financiero especulativo, en vez de como un bien de primera necesidad.	La alta rentabilidad económica de las “viviendas turísticas” atrae fondos de inversión y plataformas especializadas como Airbnb.	Dificulta el cumplimiento del Objetivo 11 de la Agenda 2030 (territorios inclusivos y sostenibles).	Compra, por parte de inversores, de inmuebles destinados al alquiler turístico, disminuyendo y encareciendo la oferta para uso residencial.	El encarecimiento de la vivienda, como consecuencia de la especulación inmobiliaria de actores foráneos, hace muchas veces imposible el acceso a la vivienda por parte de la población con menos ingresos.

Fuente: Elaboración propia.

3. IMPACTO ECONÓMICO DEL TURISMO EN EUSKADI Y DEMANDA DE ALOJAMIENTO

Acto seguido vamos a estudiar, en primer lugar, cómo ha evolucionado el PIB turístico en Euskadi y cómo ha crecido su peso en la economía regional, atendiendo también al origen del turismo extranjero, y, en segundo término, analizaremos la trayectoria de los datos más relevantes en materia de demanda de alojamiento. En

consecuencia, las cifras que pasamos a presentar nos van a ayudar a contextualizar la demanda de “viviendas turísticas” en Euskadi.

La Tabla 2 ilustra la evolución del gasto y del PIB turístico en Euskadi en el periodo 2010 – 2023. Tomando como referencia precios corrientes, podemos observar cómo el gasto turístico total ha pasado de 3.632.144 miles de euros en 2010 a una proyección que lo situaba en 6.138.559 para 2023. El crecimiento ha sido muy significativo, solo paralizado durante la pandemia del COVID-19, en concreto durante 2020; tal y como también ocurrió en casi todos los lugares del mundo. El turismo receptor, interpretado como el gasto desembolsado por los visitantes que se acercan a Euskadi, ha pasado del 52 % en 2010 al 61,6 % en 2023. Esto revela que Euskadi ha avanzado significativamente en su posicionamiento como destino turístico a nivel nacional e internacional. En lo que se refiere a su contribución al PIB a precios de mercado, el gasto turístico ha pasado del 5,4 % en 2010 al 6,6 % en 2023, poniendo también de manifiesto su cada vez mayor relevancia en la economía regional.

Tabla 2. APORTACIÓN DEL TURISMO A LA ECONOMÍA DE LA C. A. DE EUSKADI (2010 – 2023)

INDICADOR	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
Gasto turístico total (miles de euros)	3.632.144	4.355.670	4.632.752	4.766.068	4.887.607	5.084.280	2.721.823	3.173.090	4.738.176	6.138.559
Turismo receptor (miles de euros)	1.887.771	2.484.045	2.732.718	2.820.536	2.932.810	3.036.341	1.202.793	1.514.301	2.861.716	3.778.296
Otros componentes del turismo (miles de euros)	1.744.373	1.871.625	1.900.034	1.945.532	1.954.797	2.047.939	1.519.030	1.658.789	1.876.460	2.360.263
Turismo receptor (Gasto turístico -%)	52	57	59	59,2	60	59,7	44,2	47,7	60,4	61,6
Otros componentes del Turismo (Gasto turístico -%)	48	43	41	40,8	40	40,3	55,8	52,3	39,6	38,4
Gasto turístico total (Porcentaje sobre el PIB p.m.)	5,4	6,3	6,5	6,4	6,3	6,3	3,8	4	5,5	6,6
Turismo receptor (Porcentaje sobre el PIB p.m.)	2,8	3,6	3,8	3,8	3,8	3,8	1,7	1,9	3,3	4,1
Otros componentes del turismo. (Porcentaje sobre el PIB p.m.)	2,6	2,7	2,7	2,6	2,5	2,5	2,1	2,1	2,2	2,5

(*) avance

Fuente: Elaboración propia a partir de Eustat. Cuenta satélite del turismo.

Aunque el impacto económico del turismo sea todavía limitado en comparación con el de otras comunidades autónomas, sí podemos afirmar que es cada vez más importante. Sin duda, ha sido uno de los sectores que más ha crecido en Euskadi durante los últimos años.

En 2023 el número de viajes de extranjeros que se produjeron a Euskadi fueron de cerca de tres millones, exactamente 2.798.323, que se tradujeron en 8.423.174 pernoctaciones, con una duración media por viaje de 3 días y un gasto total que se acercó a 2.000 millones de euros. El gasto medio por persona fue de 690,3 euros y el gasto medio por persona y día de 229,33 euros. Los turistas provienen principalmente de Francia, Alemania y Reino Unido. No obstante, son los turistas de otros países europeos los que generan mayor gasto medio por persona (679,03) y, además, cuentan con una duración media por viaje de 3,4 días (Tabla 3).

Tabla 3. VIAJES, PERNOCTACIONES, DURACIÓN DEL VIAJE Y GASTO REALIZADO (EUROS) POR TURISTAS PROCEDENTES DEL EXTRANJERO CON DESTINO A LA C.A. DE EUSKADI POR ORIGEN (2023)

TERRITORIO	VIAJES	PERNOCTACIONES	DURACIÓN	GASTO TOTAL	GASTO MEDIO POR PERSONA	GASTO MEDIO POR PERSONA Y DÍA
Alemania	304.051	804.058	2,6	152.367.703	501,12	189,5
Francia	895.082	1.667.489	1,9	288.987.700	322,86	173,31
Reino Unido	223.597	702.118	3,1	133.832.585	598,54	190,61
Resto de Europa	830.470	2.797.213	3,4	563.916.356	679,03	201,6
Total	2.798.323	8.423.174	3	1.931.673.733	690,3	229,33

*Datos del INE y Eustat

Fuente: Elaboración propia a partir de Departamento de Turismo, Comercio y Consumo (Gobierno Vasco). Movimientos del mercado turístico internacional en la C. A. de Euskadi.

Estos datos, en su conjunto, justifican que Euskadi haya realizado un esfuerzo notable en incrementar el número de alojamientos por medio de diferentes modalidades durante los últimos años, o que estime seguir haciéndolo a corto y medio plazo.

En cuanto a las entradas de turistas extranjeros en Euskadi, hay que señalar que -en línea con los datos que hemos expuesto con anterioridad- ha experimentado un crecimiento continuado (solo interrumpido durante la pandemia), ya que ha pasado de 3.056.091 en 2016 a 4.400.684 en 2024. Bizkaia ha sido el territorio histórico con mayor número de entradas, alcanzado los dos millones en 2024, si bien seguido de

cerca por Gipuzkoa. En relación con las pernoctaciones, hay que subrayar que pasaron de 6.128.005 en 2016 a 9.075.705 en 2024. La distribución por territorios históricos ha seguido un patrón similar en el caso de las pernoctaciones que en la circunstancia de las entradas (Tabla 4).

Ya para terminar con la exposición de cifras, otro dato importante es el referido al grado de ocupación por plazas en los establecimientos turísticos. Sin considerar los años de la pandemia (2020 – 2021), el grado de ocupación ha rondado el 50 %, siendo los índices de ocupación más elevados en Gipuzkoa la mayor parte de los años (Tabla 4).

Antes de dar por concluido el apartado, queremos incidir en que los datos generales sobre la evolución del turismo en Euskadi no son puramente descriptivos, ya que configuran un marco cuantitativo clave para evaluar los retos a los que se enfrenta el turismo sostenible en el territorio. Tal y como ha quedado reflejado, el peso del turismo en el PIB vasco, que alcanzó el 6,6 % en 2023 (Tabla 2), a la vez que la evolución de las pernoctaciones (que han superado los 9 millones en 2024) (Tabla 4), son motores causales y argumentos sólidos que explican el aumento significativo de la oferta de alojamiento en Euskadi, también de las “viviendas turísticas”.

Ahora bien, desde el punto de vista de la sostenibilidad integral, que reclama un equilibrio a nivel económico, sociocultural y medioambiental, el rápido incremento de la presencia de turistas en Euskadi conlleva fuertes riesgos de masificación y el surgimiento de disfunciones sociales o externalidades negativas como son la “turistificación” y la “gentrificación”. Así también, los buenos resultados macroeconómicos del sector turístico, a no ser que se pongan al servicio de la sostenibilidad, corren el riesgo de traducirse en procesos de “financiarización de la vivienda” que, por lo tanto, difícilmente garantizarán los derechos de la población local sobre un hogar digno y sobre el territorio.

4. REGULACIÓN, PRESENCIA, PROBLEMÁTICA E IMPACTO TERRITORIAL DE LAS “VIVIENDAS TURÍSTICAS” EN EUSKADI

En este apartado nos adentramos en la realidad y las problemáticas específicas de las “viviendas turísticas”. Así pues, en primer lugar, vamos a analizar su regulación, llevando a cabo un breve recorrido histórico que nos ayude a caracterizarlas. En segundo término, presentamos un estudio cuantitativo de la presencia de este tipo de viviendas en los territorios históricos y municipios, concretando su correlación con las “zonas tensionadas” y analizando los índices de saturación. Y en tercer y último lugar, presentamos el impacto territorial de las “viviendas turísticas” sobre Bilbao.

Tabla 4. ENTRADAS, PERNOCTACIONES Y GRADO DE OCUPACIÓN POR PLAZAS EN LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS (*) DE LA C.A. DE EUSKADI POR TERRITORIO HISTÓRICO Y PERIODO (2016 – 2024)

VARIABLES	TERRITORIO	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ENTRADAS	C. A. de Euskadi	3.056.091	3.174.565	3.322.922	3.441.967	1.351.804	2.376.989	3.857.794	4.259.113	4.400.684
	- Araba/Álava	442.604	469.933	474.129	460.271	190.314	348.524	503.144	557.992	575.476
	- Bizkaia	1.419.017	1.500.237	1.555.555	1.615.917	568.588	1.033.305	1.770.329	1.971.267	2.001.969
	- Gipuzkoa	1.194.470	1.204.395	1.293.239	1.365.778	592.902	995.160	1.584.321	1.729.855	1.823.238
PERNOCTACIONES	C.A. de Euskadi	6.128.005	6.292.064	6.799.104	7.021.938	2.820.063	4.886.776	7.790.165	8.689.200	9.075.705
	- Araba/Álava	866.030	895.159	949.347	948.668	430.920	744.903	1.017.386	1.183.147	1.270.505
	- Bizkaia	2.790.854	2.921.330	3.113.561	3.194.743	1.176.977	2.051.568	3.452.849	3.857.218	3.944.625
	- Gipuzkoa	2.471.121	2.475.575	2.736.196	2.878.528	1.212.166	2.090.306	3.319.931	3.648.835	3.860.575
GRADO DE OCUPACIÓN POR PLAZAS	C.A. de Euskadi	48,4	49,4	51,8	52,3	30,1	37,7	48,5	51,6	52
	- Araba/Álava	38,9	41,4	42,7	42,7	26,6	33,9	41	44,6	45,9
	- Bizkaia	49,2	51,3	53,7	53,5	28,8	36,2	48,1	51,3	51,6
	- Gipuzkoa	51,9	50,7	53,7	55	33	40,9	51,9	54,7	54,9

* Incluye información de establecimientos hoteleros, alojamientos rurales y apartamentos turísticos. Desde enero de 2022 incluye también los Albergues turísticos.

Fuente: Elaboración propia a partir de Eustat. Cuenta satélite del turismo.

4.1. Caracterización y regulación de las “viviendas turísticas” en Euskadi

Las “viviendas turísticas” fueron reguladas por primera vez en Euskadi por la Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo. Se denominaron *“viviendas turísticas vacacionales y alojamiento en habitaciones de casas particulares destinados a proporcionar albergue mediante precio en épocas, zonas o situaciones de singular significación turística”*. También como *“alojamiento turístico extrahotelero”* se incluían *“los campings, apartamentos turísticos (y) agroturismo”* (art. 12.2).

Ahora bien, catorce años después, las “viviendas turísticas” fueron excluidas por la Ley 16/2008, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley de Ordenación del Turismo. Se adujo, en la exposición de motivos de esta norma, que este tipo de alojamientos, en realidad, *“carecen prácticamente de estándares de calidad, pues (cuentan) con escasos niveles de exigencia para su apertura y funcionamiento, tienen una reducida implantación en Euskadi y aportan escasas plusvalías al desarrollo económico”*. Se añadió que eran *“un producto escasamente alineado con el nuevo modelo de desarrollo turístico concebido para Euskadi, basado en la calidad, en la sostenibilidad y en la puesta en valor de nuestros valores culturales, rurales y paisajísticos”*.

En 2016 se aprobó la nueva Ley de Turismo que ha perseguido apoyar *“una oferta diversificada, innovadora, accesible universalmente, diferenciada, de calidad, competitiva, sostenible sociocultural, económica y medioambientalmente”*. Esta Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, rectificó y, en la sección 8, distinguió *“las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico”*. Las primeras se referían a *“los apartamentos particulares, los llamados estudios, los pisos, las denominadas villas y los chalets”* (art. 53.1). Las segundas, por su parte, incluían los conocidos como *“«bed and breakfast» y los «bed and brekky», entre otros”* (art. 54.1). De todos modos, el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico clasificó ambas categorías en una sola (art. 4). Este decreto, junto al Decreto 52/2025, de 25 de febrero, de modificación del Decreto de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, son los que proporcionan el desarrollo normativo a la ley.

Según el Decreto 101/2018 estos alojamientos han de cumplir una serie de condiciones, entre las cuales hemos de destacar las siguientes (arts. 12 y 13):

- *Las viviendas que se cedan en su totalidad habrán de disponer al menos de cocina, cuarto de baño y una estancia destinada a dormir.*
- *En el caso de ofrecerse el alojamiento por habitaciones, las viviendas, además de cocina y cuarto de baño, contarán, al menos, con un dormitorio destinado al alojamiento turístico, distinto de los reservados a las personas que tengan en ella su residencia efectiva.*

- *Los dormitorios, así como las salas de estar cuando se destinen a dormir, deberán contar con una fuente de iluminación natural y ventilación directa al exterior o a patio ventilado.*
- *Las viviendas, bien se cedan en su totalidad, bien por habitaciones, dispondrán de un cuarto de baño por cada cuatro personas.*
- *Las viviendas, ya se cedan enteras, ya por habitaciones, podrán ofrecer un número de plazas acorde con sus características constructivas, pero nunca se podrán ofrecer más de 8 plazas en total.*

En suma, este decreto detalló ampliamente las características de las “viviendas turísticas”, persiguiendo garantizar la calidad y la seguridad de la oferta, al tiempo que el establecimiento de límites de capacidad de alojamiento. Todo ello podría ayudar a minorar los procesos de “turistificación”, “gentrificación” y “financiarización de la vivienda”.

La no regulación previa de “viviendas turísticas” no significa que no existieran de modo clandestino, a pesar de la exclusión por parte de la Ley 16/2008. Su regulación persigue también *“erradicar la competencia desleal y la oferta ilegal o clandestina”*, tal y como la Ley 13/2016 recoge en el art. 3.

Por otra parte, debemos advertir que la Estrategia Vasca de Turismo y Comercio 2030 y Planes de Acción 2023 – 2025 no aborda la problemática específica de las “viviendas turísticas”. Sin embargo, en el marco del Plan de Marketing del Turismo Vasco 2017 – 2020, se señala que *“se desarrollarán iniciativas para repartir los flujos turísticos por el territorio y evitar concentraciones en las capitales”*. Esto podría contribuir a evitar los procesos de turismo masificado y las externalidades negativas que las “viviendas turísticas” pueden llegar a generar, entre otras metas.

Cabe añadir que el Plan Director de Vivienda 2025 – 2027 sí ahonda en la problemática de las “viviendas turísticas”, persiguiendo limitar su extensión, debido principalmente a que dificulta la oferta de vivienda destinada a uso residencial. Es más, propuso *“la prohibición de la actividad económica de nuevas viviendas turísticas”*, en particular *“en las zonas tensionadas”* y en el marco del *“control de la función social de la vivienda”*.

Los avances llevados a cabo en la elaboración del I Plan Territorial Sectorial (PTS) de Recursos Turísticos, presentados en septiembre de 2025, han hecho hincapié en la necesidad de una regulación y ordenación de las “viviendas turísticas” que atienda a retos planteados en materia de “turistificación”, “gentrificación” o “zonas tensionadas” y, en general, vinculados con la cohesión territorial y el derecho básico a la vivienda; según se desprende del informe elaborado por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana (Gobierno Vasco) (2025). Mientras tanto, de manera más taxativa, el anteproyecto de la nueva Ley de Turismo -que sustituirá a la de

2016- incluye “la prohibición de establecer viviendas de uso turístico en zonas tensionadas, en viviendas protegidas, y en suelo no urbanizable”; además de otras limitaciones como el deber de las nuevas “viviendas turísticas” a “renovar su inscripción a los 5 años” (Gobierno Vasco, 2026).

4.2. Análisis territorial de las “viviendas de uso turístico” en Euskadi

Seguidamente vamos a ofrecer algunos datos, proporcionados por el REATE del Gobierno Vasco, acerca del número de “viviendas de uso turístico”, “apartamentos turísticos” y “habitaciones de vivienda particular para uso turístico”. Hay que insistir en que este tipo de alojamientos se cuentan entre aquellos que en mayor número se han creado durante los últimos años en Euskadi en el ámbito de los servicios turísticos; tal y como ha ocurrido en muchos otros lugares.

Según la Tabla 5 recoge, las “viviendas de uso turístico” han sumado un total de 4.899 unidades registradas en el verano de 2024. Por otro lado, las “habitaciones de vivienda particular para uso turístico” y los “apartamentos turísticos” suman 774 y 189 respectivamente. En términos absolutos podemos observar que la distribución por territorio histórico evidencia con nitidez un mayor número de alojamientos en Bizkaia, en las tres categorías consideradas.

Tabla 5. APARTAMENTOS TURÍSTICOS, HABITACIONES DE VIVIENDA PARTICULAR PARA USO TURÍSTICO Y VIVIENDAS PARA USO TURÍSTICO (EN EUSKADI Y POR TERRITORIO HISTÓRICO)

TERRITORIO	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	HABITACIONES DE VIVIENDA PARTICULAR PARA USO TURÍSTICO	VIVIENDAS PARA USO TURÍSTICO
- Araba/Álava	26	50	215
- Bizkaia	86	524	2758
- Gipuzkoa	77	200	1926
C. A. de Euskadi	189	774	4.899

Fuente: Elaboración propia a partir de Departamento de Turismo, Comercio y Consumo (Gobierno Vasco). Registro de empresas y actividades turísticas de Euskadi (REATE) (Fecha de datos: 29/7/2024).

Proponemos incorporar en el estudio a la agrupación de empresas que gestiona “viviendas de uso turístico”. Es la Asociación de Apartamentos Turísticos de Euskadi (APARTURE) conformada por 21 empresas que representan, según la información que proporcionan, más de 700 viviendas de este tipo (véase, www.aparture.com).

Y no podemos olvidar, por otro lado, el papel de difusión e intermediación que plataformas on line, en primer lugar, Airbnb, desempeñan para poner en contacto a propietarios y potenciales clientes de las “viviendas turísticas”. Ahora bien, los estudios realizados indican que el impacto de Airbnb puede ser bastante diferente según se trate de uno u otro municipio vasco (Benítez - Aurioles, 2020).

En las páginas siguientes vamos a profundizar en la presencia territorial de las “viviendas de uso turístico”, por ser las más numerosas y porque son las que, en conjunto, pueden llegar a atraer -con creces- más número de turistas. Tal y como puede apreciarse en la Tabla 6, el 80,3 % de los municipios vascos cuentan viviendas así tipificadas, ofreciéndose algunas diferencias importantes por territorio histórico: El 91,8 % en Bizkaia, el 78,7 % en Araba/Álava y el 65,8 % en Gipuzkoa. En total, son 192 los municipios vascos que cuentan con “viviendas de uso turístico”. En lo que respecta a la saturación relativa, teniendo en cuenta el ratio volumen de población / número de “viviendas de uso turístico”, cabe incidir en que Araba/Álava es el territorio histórico con menor presión (1.522,9), a mucha distancia de Gipuzkoa (370,2) y Bizkaia (410,9). La media de Euskadi se sitúa en 443,68.

Tabla 6. **VIVIENDAS PARA USO TURÍSTICO Y DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL (2024)**

TERRITORIO	NÚMERO VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	RATIO VOLUMEN DE POBLACIÓN / NÚMERO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	NÚMERO DE MUNICIPIOS TOTALES	NUMERO MUNICIPIOS CON VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	PORCENTAJE DE MUNICIPIOS CON VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO
- Araba/Álava	215	1.522,9	47	37	78,7 %
- Bizkaia	2.758	410,9	110	101	91,8 %
- Gipuzkoa	1.926	370,2	82	54	65,8 %
C. A. de Euskadi	4.899	443,68	239	192	80,3 %

Fuente: Elaboración propia a partir de Departamento de Turismo, Comercio y Consumo (Gobierno Vasco). Registro de empresas y actividades turísticas de Euskadi (REATE) (Fecha de datos: 29/7/2024) y Eustat. Censo de población y viviendas. Estructura de la población.

Cabe anotar, asimismo, que la proliferación de las “viviendas de uso turístico” en Euskadi se ha visto propiciada por un mercado de vivienda en el que el 80,8 % de las viviendas de alquiler son arrendadas en el mercado libre; según datos del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana (Gobierno Vasco) (2024).

A continuación, la Tabla 7 precisa los 20 municipios con la mayor concentración de “viviendas de uso turístico” en términos absolutos. Los cinco municipios con más unidades registradas son los siguientes: Donostia / San

Sebastián (1237), Bilbao (1059), Bermeo (296), Zarautz (181) y Getxo (177). Por otra parte, 13 municipios se ubican en Bizkaia, 6 en Gipuzkoa y 1 en Araba/Álava.

La Tabla 7 indica también qué municipios están clasificados como “zonas tensionadas”, según los criterios establecidos en el Observatorio Vasco Vivienda – Behatokia (2025) y que hemos señalado en páginas anteriores.

Puede observarse cierta tendencia referida a que cuanto más “viviendas de uso turístico” tenga un municipio más posibilidades existen de que sea catalogado como “zona tensionada”. Esto es lo que sucede, por ejemplo, en los cuatro municipios que lideran la lista. De hecho, de los 20 municipios de la Tabla 7, 13 han sido catalogados como “zonas tensionadas”.

Tabla 7. MUNICIPIOS CON MAYOR NÚMERO DE VIVIENDAS PARA USO TURÍSTICO (2024) Y RELACIÓN CON ZONAS TENSIONADAS (2025)

RANKING	MUNICIPIO	TERRITORIO HISTÓRICO	NÚMERO VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	ZONAS TENSIONADAS
1	Donostia / San Sebastián	Gipuzkoa	1.237	Sí
2	Bilbao	Bizkaia	1.059	Sí
3	Bermeo	Bizkaia	296	Sí
4	Zarautz	Gipuzkoa	181	Sí
5	Getxo	Bizkaia	177	No
6	Hondarribia	Gipuzkoa	149	Sí
7	Barakaldo	Bizkaia	102	Sí
8	Vitoria-Gasteiz	Araba/Álava	92	Sí
9	Lekeitio	Bizkaia	91	Sí
10	Bakio	Bizkaia	83	No
11	Mundaka	Bizkaia	83	No
12	Sopela	Bizkaia	80	Sí
13	Plentzia	Bizkaia	63	No
14	Gernika-Lumo	Bizkaia	43	No
15	Busturia	Bizkaia	40	No
16	Gorliz	Bizkaia	40	Sí
17	Orio	Gipuzkoa	39	Sí
18	Zumaia	Gipuzkoa	38	Sí
19	Irun	Gipuzkoa	35	Sí
20	Ondarroa	Bizkaia	33	No

Fuente: Elaboración propia a partir de Departamento de Turismo, Comercio y Consumo (Gobierno Vasco). Registro de empresas y actividades turísticas de Euskadi (REATE) (Fecha de datos: 29/7/2024) y Observatorio Vasco Vivienda - Behatokia (2025). Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi.

Focalizándonos ahora en el ranking de Bizkaia (Tabla 8), construido a través del ratio volumen de población / número de “viviendas de uso turístico”, podemos observar que son localidades de la costa septentrional las que revelan una mayor presión: Elantxobe (18,5), Mundaka (22,6), Sukarrieta (26,4), Ibarrangelu (33,1) y Bakio (33,9). No obstante, hay que anotar que, de los 15 municipios considerados, solo uno (Lekeitio) es clasificado como “zona tensionada”, si bien también hay que advertir que en la mayoría de las localidades no es posible obtener los datos estadísticos precisos para poder concluir o no en ello. Esto supone que las dificultades para actualizar y completar datos estadísticos a nivel urbano impiden seguir el ritmo de la realidad territorial.

Por otra parte, tengamos en cuenta que algunos de los municipios de la costa de Bizkaia, como es el caso de Elantxobe, han sido víctimas de fuertes procesos de despoblación como consecuencia, en buena parte, de un declive económico que se remonta ya varias décadas atrás. Esto ha empujado a los propietarios a la transformación o la venta de los inmuebles convirtiéndose así en “viviendas de uso turístico”. Tampoco podemos obviar la influencia que tiene sobre este fenómeno la cercanía o la inclusión de los municipios de la costa norte de Bizkaia en la reserva de Urdaibai, que despierta, como es bien sabido, gran interés turístico.

Tabla 8. **RANKING DE VIVIENDAS PARA USO TURÍSTICO POR POBLACIÓN EN BIZKAIA (2024) Y ZONAS TENSIONADAS (2025)**

RANKING	MUNICIPIO	NÚMERO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	RATIO VOLUMEN DE POBLACIÓN / NÚMERO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	ZONAS TENSIONADAS
1	Elantxobe	19	18,5	No hay datos
2	Mundaka	83	22,6	No
3	Sukarrieta	14	26,4	No hay datos
4	Ibarrangelu	21	33,1	No hay datos
5	Bakio	83	33,9	No
6	Busturia	40	41,7	No
7	Ea	16	53,1	No hay datos
8	Mendexa	8	56,4	No hay datos
9	Bermeo	296	56,7	Sí
10	Gauegiz Arteaga	13	68,0	No hay datos
11	Plentzia	63	70,9	No
12	Lekeitio	91	78,6	Sí
13	Lemoiz	16	83,8	No hay datos
14	Barrika	18	88,1	No
15	Trucios-Turtzioz	5	105,0	No hay datos

Fuente: Elaboración propia a partir de Departamento de Turismo, Comercio y Consumo (Gobierno Vasco). Registro de empresas y actividades turísticas de Euskadi (REATE) (Fecha de datos: 29/7/2024); Eustat. Censo de población y viviendas. Estructura de la población y Observatorio Vasco Vivienda - Behatokia (2025). Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi.

En el ranking de municipios de Gipuzkoa expuesto en la Tabla 9, por otra parte, los niveles de presión relativa de las “viviendas de uso turístico” son claramente menores que los del ranking de Bizkaia recogido en la Tabla 8. Los municipios con menor ratio volumen de población / número de “viviendas de uso turístico” son los siguientes: Hondarribia (114,5), Altzo (125,7), Zarautz (127,4), Donostia / San Sebastián (146,9), Orio (155,7), Mutriku (177,9) y Getaria (205,4). Exceptuando el segundo de los municipios, todos los demás se ubican en la zona costera del territorio y algunos de ellos cuentan con una amplia tradición turística (incluso a nivel internacional), como son por ejemplo Donostia / San Sebastián y Hondarribia. Al mismo tiempo, hemos de resaltar la existencia de fuertes contrastes, ya que entre los primeros puestos del ranking se encuentra tanto Altzo con tres viviendas registradas como Donostia / San Sebastián con 1237. Otra diferencia respecto a Bizkaia es que en el caso de Gipuzkoa es más frecuente que los municipios con ratio más bajo hayan sido clasificados como “zona tensionada”.

Tabla 9. **RANKING DE VIVIENDAS PARA USO TURÍSTICO POR POBLACIÓN EN GIPUZKOA (2024) Y ZONAS TENSIONADAS (2025)**

RANKING	MUNICIPIO	NÚMERO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	RATIO VOLUMEN DE POBLACIÓN / NÚMERO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	ZONAS TENSIONADAS
1	Hondarribia	149	114,5	Sí
2	Altzo	3	125,7	No hay datos
3	Zarautz	181	127,4	Sí
4	Donostia / San Sebastián	1.237	146,9	Sí
5	Orio	39	155,7	Sí
6	Mutriku	30	177,9	No
7	Getaria	14	205,4	Sí
8	Aizarnazabal	3	250,7	No
9	Aia	8	259,0	No
10	Larraul	1	260,0	No hay datos
11	Zumaia	38	263,3	Sí
12	Errezil	2	284,5	No hay datos
13	Mendaro	7	285,3	No
14	Albiztur	1	301	No hay datos
15	Abaltzisketa	1	304	No hay datos

Fuente: Elaboración propia a partir de Departamento de Turismo, Comercio y Consumo (Gobierno Vasco). Registro de empresas y actividades turísticas de Euskadi (REATE) (Fecha de datos: 29/7/2024); Eustat. Censo de población y viviendas. Estructura de la población y Observatorio Vasco Vivienda - Behatokia (2025). Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi.

Por último, en Araba/Álava (Tabla 10), encabeza el ranking Laguardia (73,9) que es, asimismo, el único municipio que llega a 20 registros. En Araba/Álava solo Vitoria–Gasteiz ha sido clasificada como “zona tensionada” (Observatorio Vasco Vivienda – Behatokia, 2025). Ahora bien, hay que tener en cuenta que no hay datos a este respecto de casi ninguno de los municipios de la Tabla 10. En cuanto a los datos de presión relativa, el ranking de Araba/Álava se asemeja más al de Gipuzkoa (Tabla 9) que al de Bizkaia (Tabla 8).

Tabla 10. RANKING DE VIVIENDAS PARA USO TURÍSTICO POR POBLACIÓN EN ARABA/ÁLAVA (2024) Y ÁREAS TENSIONADAS (2025)

RANKING	MUNICIPIO	NÚMERO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	RATIO VOLUMEN DE POBLACIÓN / NÚMERO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	ZONAS TENSIONADAS
1	Laguardia	21	73,9	No
2	Samaniego	4	74,3	No hay datos
3	Leza	2	108,0	No hay datos
4	Kuartango	3	135,0	No hay datos
5	Elciego	7	144,6	No hay datos
6	Lapuebla de Labarca	6	145,3	No hay datos
7	Villabuena de Álava/ Eskuernaga	2	148,0	No hay datos
8	Baños de Ebro – Mañueta	2	159,5	No hay datos
9	Añana	1	178,0	No hay datos
10	Lanciego / Lantziego	4	192,5	No hay datos
11	Arraia – Maeztu	4	200,0	No hay datos
12	Erriberagoitia / Ribera Alta	4	217,0	No hay datos
13	Navaridas	1	223,0	No hay datos
14	Armiñon	1	228,0	No hay datos
15	Labastida / Bastida	7	229,1	No

Fuente: Elaboración propia a partir de Departamento de Turismo, Comercio y Consumo (Gobierno Vasco). Registro de empresas y actividades turísticas de Euskadi (REATE) (Fecha de datos: 29/7/2024); Eustat. Censo de población y viviendas. Estructura de la población y Observatorio Vasco Vivienda - Behatokia (2025). Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi.

En definitiva, debemos hacer énfasis en el auge experimentado por las “viviendas de uso turístico”, teniendo en cuenta que, en 2024, se acercaban ya a 5.000 de acuerdo con el REATE del Gobierno Vasco, más de la mitad de ellas en

Bizkaia. Es Araba/Álava el territorio histórico con menor saturación relativa, a una distancia significativa respecto a los otros dos. Merece la pena reseñar, de modo paralelo, que una parte muy importante de los municipios con mayor número de registros hayan sido clasificados como “zonas tensionadas”.

Llegados a este punto, es también oportuno aludir e insistir en los datos económicos presentados con anterioridad y que son los que impulsan, en general, las dinámicas territoriales que se han analizado en estas últimas páginas: El fuerte crecimiento del gasto turístico en Euskadi y el consiguiente incremento del peso del turismo en el PIB vasco han detonado oportunidades que han favorecido la multiplicación de “viviendas de uso turístico”. Al mismo tiempo la demanda de alojamientos, reflejada en el crecimiento tan importante en el número de pernoctaciones, explica con facilidad la necesidad de aumentar la oferta de alojamientos no hotelera. Es por ello también que Bizkaia, al liderar la demanda de turistas, sea también el territorio histórico con mayor número de “viviendas de uso turístico”.

A todo esto, cabe añadir que la vivienda, ante la presión de la demanda, corre el riesgo de convertirse ante todo en un activo financiero, en virtud de las tasas de rentabilidad que consigue, provocando procesos de especulación y saturación en municipios de la costa o en las dos principales capitales de Euskadi. Esta situación requiere que las Administraciones Públicas y otros actores clave, entre ellos las asociaciones ciudadanas, se mantengan atentos al estudio e implementación de medidas efectivas que permitan establecer las limitaciones oportunas. En todo caso, faltan estadísticas en muchos municipios (sobre todo de menor tamaño) para concluir, en virtud de los criterios establecidos, si pueden ser declarados o no como “zonas tensionadas”.

4.3. Impacto territorial de las “viviendas turísticas” en los municipios vascos. El caso de Bilbao

A pesar del crecimiento del número de “viviendas turísticas” durante los últimos años y de los riesgos que entrañan sobre el impacto territorial, en términos por ejemplo de “turistificación”, “gentrificación” y “financiarización de la vivienda”, ciertamente han sido muy pocas las investigaciones realizadas acerca de su incidencia en municipios concretos de Euskadi. Una excepción ha sido Bilbao, donde sí podemos encontrar algún estudio que ha profundizado en esta materia.

Como hemos visto en páginas anteriores, en 2024 Bilbao era la segunda localidad de Euskadi con mayor número de “viviendas de uso turístico” (1.059), solo precedida por Donostia / San Sebastián (1.237); conforme a los datos proporcionados por el REATE del Gobierno Vasco.

Es verdad que, en el contexto del proceso de regeneración y transformación urbana que comenzó a experimentar a partir de los primeros años de la década del

90 como respuesta al declive de la actividad industrial que había estado viviendo, Bilbao ha ido posicionándose como un polo turístico de relevancia (“efecto Guggenheim”) tanto en Euskadi como en el norte de España. De hecho, a menudo el “estudio de caso de Bilbao” es calificado como una buena práctica de la cual aprender y desde la que transferir iniciativas a nivel internacional.

Es así que las zonas de Bilbao que han vivido un mayor proceso de remodelación, entre las que cabe citar en especial a Abando (Aguado – Moralejo *et al.* 2022), destacan precisamente por su carácter turístico.

De todos modos, la presencia de turistas se ha focalizado en dos distritos urbanos: En el Distrito 6 (Abando), en especial en las zonas conocidas como Abando y Abandoibarra, y en el Distrito 5 (Ibaiondo), en concreto en el Casco Viejo. Por lo tanto, el proceso de “turistificación”, en su caso, cabría situarlo principalmente en las áreas mencionadas y en las adyacentes.

Entre 2020 y 2024, el número de “viviendas de uso turístico” ha crecido en Bilbao un 222,2 % (BilbaoBehatokia, 2025). Esto ha conllevado a que, en 2024, el 28,4 % de la oferta de alojamientos de Bilbao esté constituida por “pisos turísticos” (no se incluyen los cuartos habitacionales turísticos) (Ekologistak martxan *et al.* 2024).

Este rápido y sustancial incremento de las “viviendas de uso turístico” está vinculado al fenómeno de “financiarización de la vivienda” que hemos descrito con anterioridad. Viene explicado, en buena medida, por el hecho de que la rentabilidad que un “piso turístico” genera en Euskadi (Ekologistak martxan *et al.* 2024) es del 5,9 %, cuando la remuneración bancaria a los clientes fijos ronda el 3 %.

Ahora bien, de los 37 barrios en los que Bilbao se divide, el 50,3 % de los “pisos turísticos” se ubican en solo cinco: Abando, Casco Viejo, Indautxu, San Francisco e Iturralde. Si añadimos otros barrios de su entorno geográfico (Soloketxe, Atxuri, Bilbao La Vieja, Zabala, Matiko y Castaños) el porcentaje crece hasta el 67,1. Cabe advertir las diferencias de renta tan notorias que existen entre algunos de los barrios que hemos mencionado: Abando (85.945 euros), Indautxu (76.661), Casco Viejo (49.623), San Francisco (32.552), Bilbao La Vieja (32.066) o Zabala (32.303). En suma, la localización de los “pisos turísticos” atiende fundamentalmente a su cercanía geográfica respecto a los atractivos turísticos de Bilbao, no estando tan condicionada por los factores de renta del territorio (Ekologistak martxan *et al.* 2024).

Las dificultades económicas para que la población de los barrios acceda a los alquileres, en San Francisco y otras áreas tradicionalmente más deprimidas, contribuyen a explicar que cada vez más viviendas se hayan convertido en “pisos turísticos” y que buena parte de la población, que tradicionalmente residía allí (colectivos de inmigrantes provenientes sobre todo de los países en Desarrollo), se

haya visto obligada a trasladarse a otros lugares periféricos (Las Encartaciones, por ejemplo) (Ekologistak martxan *et al.* 2024) (Fernández Aragón, 2024).

Estos procesos migratorios de colectivos sociales más desfavorecidos a otras áreas residenciales de Bizkaia, que cuentan con alquileres y precios de vivienda más asequibles, reflejan también que en Bilbao se reproduce el fenómeno de gentrificación.

La contestación ciudadana a toda esta problemática no se ha hecho esperar en algunos lugares y reflejo de ello es, por ejemplo, el surgimiento de la asociación del Casco Viejo, “SOS Alde Zaharra”, que llevó a cabo una campaña de firmas a fin de evitar la proliferación de “viviendas turísticas”.

A pesar de todo, existen otros dos factores que hacen más dificultoso hablar de gentrificación en Bilbao: Un nivel de propietarios de vivienda que supera el 80 %, por un lado, y una presencia significativa de “pisos turísticos” en barrios de rentas altas (Abando e Indautxu), por otro (Ekologistak martxan *et al.* 2024).

Para terminar, cabe decir que la falta de estudios sobre otros municipios de gran tamaño de Euskadi nos impide conocer de qué manera las características y las problemáticas descritas en Bilbao son comunes o singulares.

5. CONCLUSIONES

El apartado de conclusiones va a distinguir el diagnóstico de las “viviendas turísticas”, las principales repercusiones sobre el mercado de la vivienda y las implicaciones sobre la política pública.

5.1. Diagnóstico del fenómeno de las “viviendas turísticas” en Euskadi

Al igual que en otros muchos lugares, Euskadi no ha sido ajena durante los últimos años al crecimiento del número de “viviendas turísticas” en gran parte de sus municipios. En 2024 el número de “viviendas de uso turístico” ha ascendido a casi 5.000; con arreglo a los datos proporcionados por el REATE del Gobierno Vasco.

El rápido crecimiento es un fenómeno que responde a tendencias globales referidas tanto a la especulación inmobiliaria como a la evolución de las preferencias turísticas. Todo ello teniendo en cuenta, además, que Euskadi ha ido ganando posicionamiento como destino turístico, a tenor de las cifras económicas al respecto o de visitantes y de pernoctaciones que hemos manejado.

Hay que enfatizar, por otro lado, la distribución desigual de las “viviendas de uso turístico” en Euskadi; según cifras del REATE. El liderazgo de Bizkaia, en términos absolutos, es claro: 2.758 viviendas que están presentes en más del 90 % de los municipios. Le sigue Gipuzkoa con 1.926 y Araba/Álava con 215, considerando además que este último territorio histórico está sujeto a menor presión.

Por otra parte, hay que incidir en que se carece, en la actualidad, de investigaciones en profundidad sobre este fenómeno a nivel de municipios. Bilbao es, de momento, la localidad en la que más se ha estudiado el impacto sobre el territorio de la proliferación de “viviendas turísticas”; dejando constancia de desajustes sociales y considerando, además, que entre 2020 y 2024 ha sido testigo de la multiplicación por 2,2 de este número de inmuebles (BilbaoBehatokia, 2025).

5.2. Principales repercusiones para el mercado de la vivienda

Las “viviendas turísticas” pueden llegar a generar un fuerte impacto territorial, en términos de “turistificación”, “gentrificación” y “financiarización de la vivienda”, de modo que su proliferación cuestiona seriamente que estén al servicio del turismo sostenible.

Más de la mitad de los 20 municipios con más “viviendas de uso turístico” han sido declarados como “zonas tensionadas”; siguiendo datos del REATE y del Observatorio Vasco Vivienda - Behatokia (2025). La rentabilidad económica que este tipo de inmuebles generan conduce a transformar viviendas de primera necesidad en activos principalmente especulativos, siendo un exponente de lo que también se denomina “monocultivo turístico”.

Por otra parte, la saturación se refleja de modo particular en dos capitales y en la costa. En términos absolutos, las capitales de Gipuzkoa y Bizkaia son las que lideran el ranking de “viviendas de uso turístico”. En Gipuzkoa, la presión es también alta en localidades como Hondarribia y Zarautz, que, además, son calificadas como “zonas tensionadas”. Asimismo, la presión es mayor en la costa septentrional de Bizkaia; es decir, en el entorno de Urdaibai y en municipios que, además, presentan índices de saturación más elevados que los que se reproducen en las capitales vascas. En algunos de estos municipios se combina la notoriedad turística que la zona ha ganado con el declive económico vivido en décadas anteriores; empujando a las viviendas a convertirse en activos financieros y especulativos.

Al final, la oferta de viviendas residenciales para alquiler y compra se encarece, desplazando a personas y familias con menos ingresos y, en suma, ahondando en procesos de exclusión y erosionando el tejido social.

Hemos de insistir en que la carencia de datos estadísticos en los municipios más pequeños no permite profundizar en la relación entre los índices de saturación y ser o no “zonas saturadas”.

5.3. Implicaciones para la política pública

Ante los riesgos de externalidades negativas que las “viviendas turísticas” pueden llegar a generar, la aplicación del I Plan Territorial Sectorial (PTS) de

Recursos Turísticos del Gobierno Vasco y la nueva Ley de Turismo podrían llegar a limitar nuevos inmuebles de estas características. Esta decisión quedaría también alineada con las propuestas del Plan Director de Vivienda 2025 – 2027 (Etxebide, 2025).

Tampoco podemos obviar la influencia que puede tener sobre todo ello la contestación social que se vaya articulando ante las “viviendas turísticas” y, en general, respecto al turismo masificado.

De todos modos, hemos también visto que las “viviendas turísticas” fueron primero reconocidas legalmente en Euskadi (1994), para luego prohibirse (2008) y más tarde para volverse nuevamente a reconocer (2016). Y, como hemos expuesto, el Decreto 101 / 2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico concretó, además, una serie de requisitos para que éstas sean de calidad, seguras y puedan contribuir a la sostenibilidad.

Hay también que recordar que la prohibición legal de “viviendas turísticas” no implica que no puedan existir de modo clandestino, como muchas veces ya se ha corroborado.

Por lo tanto, como propuesta general, resultaría pertinente identificar, estudiar y transferir a Euskadi buenas prácticas en legislación, en política turística o en política urbana y desarrollo territorial que se han reproducido en otras ciudades y países Desarrollados; a fin de poner a las “viviendas turísticas” al servicio del turismo sostenible. Todo ello considerando que la problemática debe ser abordada con una óptica integral, es decir, desde las perspectivas económicas, socioculturales, medioambientales, sociales y de gobernanza.

Esto puede significar tomar decisiones en materia de política pública asociadas a las siguientes cuestiones:

- Limitar el número de “viviendas turísticas” en “zonas tensionadas”, y en concreto la generación de nuevas licencias, evitando así procesos de “gentrificación” y garantizando el acceso a viviendas dignas en entornos de afluencia turística.
- Diseñar políticas y programas de promoción turística que prioricen la distribución de los flujos turísticos en el territorio; neutralizando así procesos de masificación turística y las consiguientes externalidades negativas que estos producen.
- Crear mecanismos eficaces para lograr la desaparición de la oferta clandestina e ilegal de alquileres turísticos.

Además de esto, es sugerente avanzar en la realización de investigaciones que contribuyan a un mapeo más completo y detallado, a la vez que a favorecer la toma

de decisiones públicas. En especial, vemos la necesidad de proponer cuatro líneas de investigación:

- Analizar a partir de los estudios que se han realizado en Bilbao, si los procesos de “gentrificación” y “turistificación” identificados en la capital de Bizkaia se reproducen o no en localidades más pobladas como, por ejemplo, Donostia / San Sebastián, Getxo o Vitoria-Gasteiz, a fin de corroborar si son o no singulares. Paralelamente será necesario también llevar a cabo estudios en municipios con índices de saturación más elevados, con la meta de conocer sus causas y consecuencias.
- Ahondar en el impacto socioeconómico de las “viviendas turísticas” en los municipios costeros con índices de saturación más críticos, como los que se encuentran en el entorno de Urdaibai.
- Explorar los efectos de la “financiarización de la vivienda” en los desplazamientos o las migraciones internas que se producen en los municipios, en particular como consecuencia de la “turistificación” y de la proliferación de “viviendas de uso turístico”; al tiempo que estudiar las consecuencias sociales que todo esto puede llegar a provocar.
- Analizar la respuesta social, desde movimientos ciudadanos y otros espacios, a la proliferación de “viviendas de uso turístico”: objetivos, causas, envergadura, etc.

Aparte de esto, será necesario hacer un seguimiento continuado de la implementación de instrumentos públicos como son, entre otros, el I Plan Territorial Sectorial (PTS), el Plan Director de Vivienda 2025-2027 o la futura Ley de Turismo.

Para terminar, cabe señalar que será necesario hacer un mayor esfuerzo por contabilizar el número de “viviendas turísticas clandestinas” o por reunir los datos suficientes que permitan catalogar al mayor número de municipios como “zona tensionada” o no. Esto permitirá consolidar las conclusiones a las cuales hemos llegado en este artículo; a la vez que plantear nuevas hipótesis como podrían ser, por ejemplo, las siguientes:

- La estimación con mayor precisión del número de “viviendas turísticas clandestinas” revelará unos niveles de saturación significativamente más altos, contribuyendo, en consecuencia, a explicar el malestar social generado en los municipios.
- El análisis y el procesamiento de los datos estadísticos oportunos para dilucidar si otros municipios son o no “zonas tensionadas” verificarán que los retos planteados en materia de vivienda y turismo sostenible no solo se

extienden a municipios de gran tamaño, como Bilbao o Donostia / San Sebastián, sino al conjunto de la costa vasca.

- La denegación de nuevas licencias en municipios determinados no impedirá alquileres turísticos ilegales en viviendas concretas si no se implementan los controles oportunos para evitarlo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguado – Moralejo, I.; Echebarria, C. & Barrutia, J. M. (2022). Efecto barrio en Bilbao: Evidencia empírica reciente. *Estudios geográficos*, 83(292), enero - junio: 1 – 17.
- Asamblea General de Naciones Unidas (1987). Informe de la Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo (Informe Brundtland).
- Asamblea General de Naciones Unidas (2015). Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.
- Benítez - Auriolles, B. (2020). El mercado peer-to-peer de alojamientos turísticos en Euskadi y su impacto sobre los hoteles. *Ekonomiaz*, 98, 2º semestre: 252 – 277.
- BilbaoBehatokia (2025): Turismo en Bilbao. Balance 2024. Establecimientos empresariales (hoteles y apartamentos). Otras modalidades alojativas: viviendas y habitaciones particulares de uso turístico.
- Castillo Manzano, J. I. (2025). Tendencias y retos del turismo internacional en el siglo XXI: la era de los nativos turísticos. *Papeles de economía española*, 185: 16 – 33.
- Cerdá Mansilla, E.; Rubio, N.; García Henche, B. & Campo, S. (2022). Airbnb y la turistificación de los barrios en las ciudades: un análisis de segmentación por barrios de alojamiento extrahotelero en Madrid. *Investigaciones Turísticas*, 23: 210 – 238.
- De la Calle Vaquero, M. (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83: 1 – 40.
- Decreto 101 / 2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.
- Decreto 52 / 2025, de 25 de febrero, de modificación del Decreto de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.
- Delgadillo, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re) producción del espacio urbano. *Revista INVI*, 36(103): 1 - 18.
- Departamento de Turismo, Comercio y Consumo (Gobierno Vasco). Estrategia Vasca de Turismo y Comercio 2030 y Planes de Acción 2023 – 2025.
- Departamento de Turismo, Comercio y Consumo (Gobierno Vasco). Movimientos del mercado turístico internacional en la C. A. de Euskadi.
- Departamento de Turismo, Comercio y Consumo (Gobierno Vasco). Plan de Marketing del Turismo Vasco 2017 – 2020.
- Departamento de Turismo, Comercio y Consumo (Gobierno Vasco). Registro de empresas y actividades turísticas de Euskadi (REATE).
- Departamento de Vivienda y Agenda Urbana (Gobierno Vasco) (2024). Informe de síntesis: Encuesta a hogares en régimen de alquiler (ENALQ).
- Departamento de Vivienda y Agenda Urbana (Gobierno Vasco) (2025). Plan Territorial Sectorial de Recursos Turísticos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Documento de Avance.
- Ekologistak martxan; Universidad del País Vasco & Grupo de Investigación Ikertuntza Taldea (2024). El impacto del turismo en el modelo de desarrollo urbano de Bilbao. Pisos turísticos y cuartos vacacionales.
- Escorihuela Blasco, I. (2019 / 2020). El derecho a la vivienda frente a la financiarización y el turismo masivo: experiencias. *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, 148: 61 – 70.
- Etxebide (2025). Plan Director de Vivienda 2025 – 2027.
- Eustat. Censo de población y viviendas. Estructura de la población.
- Eustat. Cuenta satélite del turismo.
- Fernández Aragón, I. (2024). Turistificación en las ciudades vascas: la nueva amenaza urbana/ Turistifikazioa euskal hirietan: hiri-mehatxu berria. *Inguruak*, 76: 1 - 16.
- Gobierno Vasco. (2026). Aumentan las limitaciones a las viviendas turísticas y los requisitos a las plataformas en el anteproyecto de ley de turismo. [Aumentan las limitaciones a las viviendas turísticas y los requisitos a las plataformas en el anteproyecto de ley de turismo - Gobierno Vasco - Euskadi.eus](#) [Acceso: 2 marzo 2026].
- Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo.
- Ley 16/2008, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley de Ordenación del Turismo.

Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.

Moral Cuadra, S. & Orgaz Agüera, F. (2017). Turismo y desarrollo sostenible: conceptualización, evolución y principios. *Revista Turydes: Turismo y Desarrollo*, 22 (junio / junho 2017).

Observatorio Vasco Vivienda - Behatokia (2025). Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi.

Ruiz Solano, J. R. (2016). Aproximación conceptual a la gentrificación y sus impactos sociales. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 3(1): 49 - 60.

Ruiz Zafra, G. (2020). El turismo de masas como agente transformador de la ciudad: urbanismo vs turismo. *Journal of Tourism and Heritage Research*, 3(2): 188 - 206.

Sanmartín Sáez, J. (2019). Análisis del discurso, ideología y neologismos: turismofobia, turistización y turistificación en el punto de mira. *Círculo de lingüística aplicada a la comunicación*, 78: 63 - 90.

Zukin, S. (1995). The cultures of cities. *Blackwell Publishers, Cambridge - Oxford*.