



RADAR VIVIENDA

ACTUALIDAD, ANÁLISIS Y ACCIÓN SINDICAL SOBRE VIVIENDA
¡Con pasatiempos veraniegos sindicales!

VACACIONES: SEGUNDAS RESIDENCIAS Y PISOS TURÍSTICOS

Estamos deseando empezar las vacaciones y tiempo antes buscamos dónde pasar unos días de descanso. También optamos por volver al pueblo, al lugar dónde pasábamos las vacaciones en nuestra infancia y juventud. Dedicamos este número a las viviendas que destinamos a las vacaciones y al disfrute de los pasatiempos veraniegos.

1. ¿DÓNDE NOS ALOJAMOS CUANDO NOS VAMOS DE VACACIONES?



SEGUNDA RESIDENCIA

Consideramos segunda residencia a la vivienda que una persona o familia posee o utiliza de forma habitual, pero que no constituye su residencia principal o habitual. Se suele destinar a vacaciones, fines de semana o estancias temporales para ocio y descanso.

La segunda residencia tiene un uso efectivo por parte de su propietario o familiares. Por tanto, aunque pase gran parte del año vacía, **no se considera jurídicamente una vivienda vacía, siempre que se pueda acreditar el uso de la vivienda.**

En España, existe un parque de viviendas vacías que no están ocupadas durante todo el año. La mayoría de estas viviendas vacías están en zonas rurales. **Es importante diferenciar entre vivienda vacía y segunda residencia.** No son lo mismo jurídicamente, aunque ambas puedan estar desocupadas parte del año.

La vivienda vacía es aquella que, siendo apta para ser habitada, permanece desocupada de forma continuada durante un período prolongado, sin constituir la residencia habitual o temporal de ninguna persona y sin estar destinada a un uso efectivo (alquiler, venta, rehabilitación o segunda residencia con ocupación regular). La definición concreta puede variar según la normativa aplicable, pero la mayoría de las administraciones consideran elementos como el tiempo de desocupación y la ausencia de un uso justificado.



Dato importante: La Ley por el Derecho a la Vivienda permite a los ayuntamientos aplicar recargos en el IBI sobre determinadas viviendas desocupadas permanentemente.





VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Antes de abordar las viviendas de uso turístico (VUT) es importante que sepamos los tipos de alojamientos que la legislación tiene regulados para disfrutar de los periodos vacacionales. Estos son:

- Hoteles
- Apartamentos turísticos (VUT)
- Camping
- Alojamientos turísticos rurales
- Albergues.

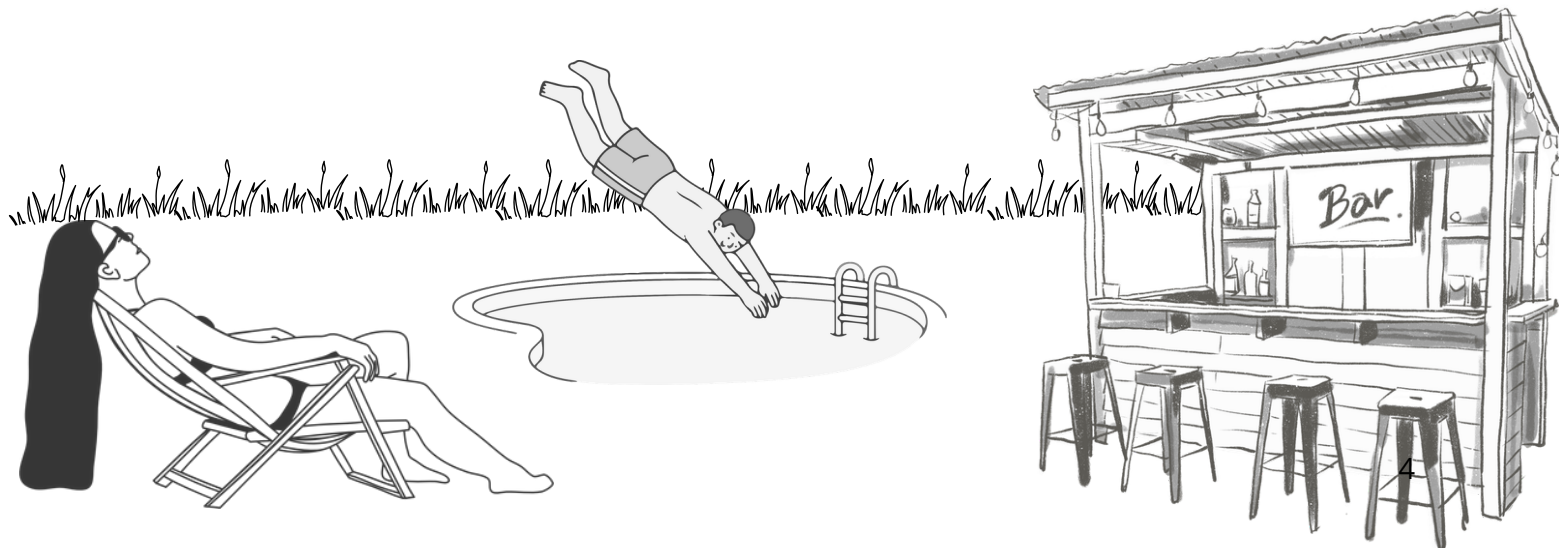
Todos son alojamientos temporales que no pueden ser destinados a la vivienda, excepto en el caso de los pisos turísticos, que son viviendas destinadas a una actividad empresarial que afecta al modelo de convivencia, al mercado del alquiler residencial y al modelo laboral.

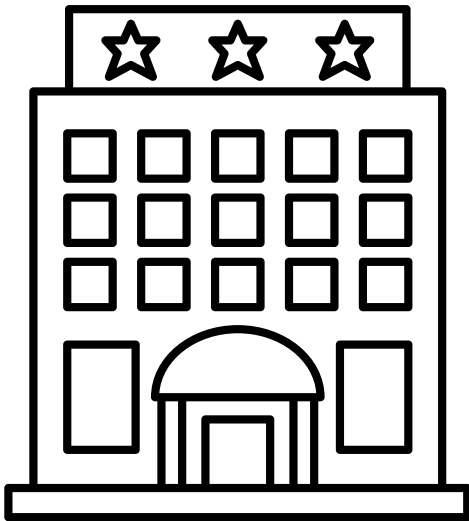
Para entender el crecimiento de este tipo de alojamientos turísticos es imprescindible entender que sin las plataformas digitales no se hubiese desarrollado una actividad con crecimiento tan exponencial. De hecho, esta actividad económica sigue sin estar regulada como el sector del hospedaje. Un ejemplo es que podemos establecer el número de personas trabajadoras en hoteles, pero desconocemos las que trabajan en los pisos turísticos.

UGT, en el informe “Tiempo de trabajo y salarios en las VUT”, denuncia las condiciones laborales de quienes trabajan en tareas de limpieza y mantenimiento en las VUT. Estas condiciones son inferiores a las establecidas en los convenios provinciales de hostelería. Salarios que están por debajo o ajustados al Salario Mínimo Interprofesional, jornadas difíciles de controlar, desplazamientos entre viviendas que no se consideran tiempo de trabajo, externalización de servicios y alta temporalidad. Según la estimación del informe, al menos 10.900 personas estarían trabajando en situación de economía sumergida, lo que implicaría una pérdida superior a los 35 millones de euros anuales en concepto de cotizaciones a la Seguridad Social.

Es decir, detrás de muchas viviendas turísticas existe la explotación y la precariedad laboral.

Para ello solo hay un camino válido: se debe aplicar el convenio colectivo de Hostelería—según lo dispone el Acuerdo Laboral Estatal de Hostelería (ALEH), art. 4, y los convenios provinciales correspondientes— cuya vigencia tiene rango de ley y es de obligado cumplimiento.





El número de viviendas turísticas comercializadas en plataformas se situó en noviembre de 2025 en 329.764, según la estadística experimental sobre viviendas turísticas del Instituto Nacional de Estadística (INE). Se trata de la mayor caída interanual de la serie histórica, con una reducción del 12,4% de la oferta con respecto a los datos publicados en noviembre de 2024. De esta forma, la estadística que registra la oferta de viviendas turísticas en España alcanza el nivel más bajo de los últimos tres años.

Estos datos reflejan los resultados de las medidas impulsadas por el Ministerio a través del despliegue del Registro Único de Arrendamientos y la entrada en vigor de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) que obliga a las VUT a ser autorizadas por la mayoría de los vecinos, lo que establece un sistema de veto que frena el crecimiento de este tipo de viviendas.

2. ¿CÓMO AFECTAN AL PROBLEMA DE VIVIENDA?

Las segundas residencias pueden reducir la oferta de vivienda habitual en algunos municipios turísticos, especialmente donde existe un elevado número de viviendas vacacionales. Pero no son la causa de falta de oferta residencial porque no están destinadas a ello.

Sin embargo, el impacto de las viviendas de uso turístico es mucho mayor porque muchas viviendas que antes estaban destinadas al alquiler de larga duración y ahora pasan a utilizarse para estancias de pocos días.

Esto provoca varios efectos:



Disminuye la oferta de alquiler para quienes viven y trabajan en la ciudad. Y esto afecta de forma indirecta al empleo porque obliga a muchos vecinos a trasladarse a municipios más alejados.



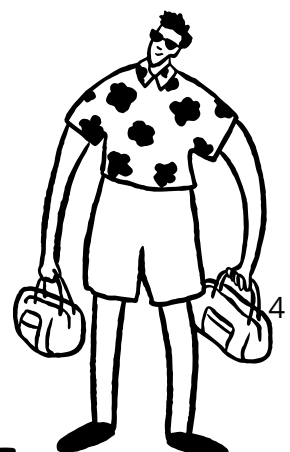
Los precios aumentan al existir menos viviendas disponibles.



Algunos barrios pierden población residente y cambian su actividad comercial. Deja de existir el comercio de cercanía para convertirse en un decorado de grandes marcas que destinan su actividad a atender al turismo.



A esto se le ha llamado **turistificación**: es el proceso por el cual un barrio, ciudad o territorio se transforma debido al crecimiento intenso de la actividad turística, modificando su economía, su tejido social, el uso de los espacios y las condiciones de vida de la población residente.



No ocurre igual en todos los municipios turísticos, pero sí es una realidad cada vez más visible en numerosas ciudades españolas. La presión de las VUT sobre las viviendas en alquiler es del 11,46 %, según datos del Observatorio de la Vivienda Asequible de Provienda. Pero si lo observamos por comunidades autónomas la presión es mucho mayor: **Canarias (26,8 %), Cantabria (25,8 %), Andalucía (24,6 %)**. Como vemos, en estas CCAA **una de cada cuatro viviendas** en alquiler está **destinada al uso turístico**.



Además, al encarecerse la vivienda en las ciudades, los propios trabajadores esenciales (camareros, personal sanitario, profesores, comerciantes) no pueden encontrar dónde vivir cerca de sus puestos de trabajo, lo que genera problemas de escasez de personal en sectores clave. Defender el derecho a la vivienda también significa defender barrios habitables, empleos dignos y ciudades pensadas para quienes viven y trabajan en ellas.

Por eso exigimos aplicar las políticas públicas de vivienda estatales y, sobre todo, autonómicas que son estas últimas las que tienen las competencias necesarias para la adecuada regulación de las viviendas de uso turístico y para perseguir el fraude laboral de las VUT.

3. UN POCO DE HISTORIA

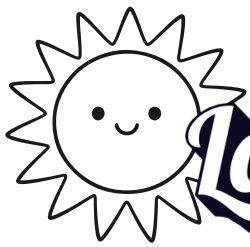
El derecho al descanso y a las vacaciones no siempre existió. Ha sido un derecho que se ha ganado con la lucha del movimiento sindical. Una vez conseguido el derecho, lo siguiente fue conseguir el disfrute plenamente del descanso optando por acudir a una segunda residencia o por disfrutar de un viaje. Durante muchos años, la clase trabajadora no podía permitirse viajar ni disfrutar de unos días de descanso fuera de casa.

UGT trabajó para que las personas trabajadoras pudieran acceder a un alojamiento durante sus vacaciones gestionando iniciativas de turismo y apoyando el desarrollo de las residencias de tiempo libre. Estas iniciativas buscaban garantizar un derecho, no hacer negocio. Una de las iniciativas fue la rehabilitación de Ligüerre de Cinca en Huesca. En 1986 fue cedido por la Confederación Hidrográfica del Ebro a UGT para realizar un proyecto de restauración como lugar de vacaciones y para el desarrollo agropecuario.

UGT te defiende en tu trabajo y en tu casa. **Participar en las Elecciones Sindicales de tu empresa nos ayuda a ampliar el derecho a la vivienda.** Más y mejor sindicato. UGT es el primer sindicato de clase que tiene una oficina de vivienda para atender a la afiliación y a la Representación Legal de las personas Trabajadoras ante los problemas de la vivienda.

Escanea el QR o envía la consulta a esta dirección de email: vivienda@cec.ugt.org





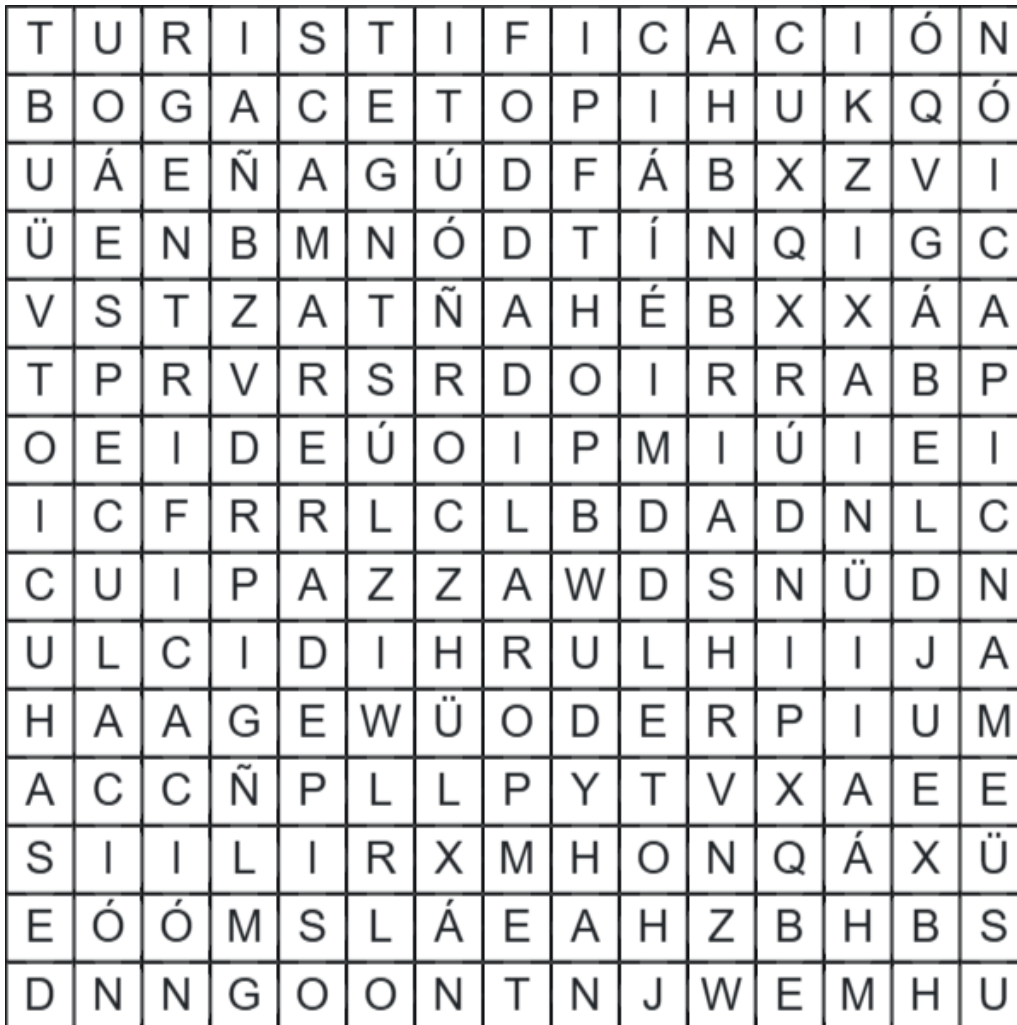
La vivienda en verano

Mientras buscas las palabras, piensa en una pregunta:
¿Cuál de ellas te afecta este verano?

Listado de palabras:

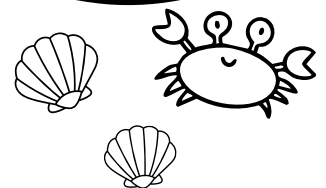
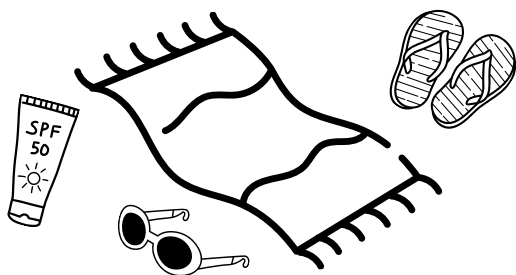
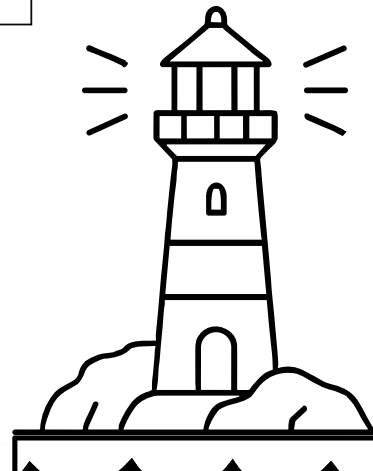
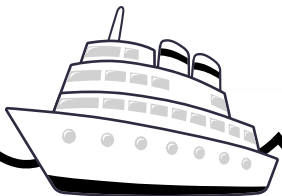
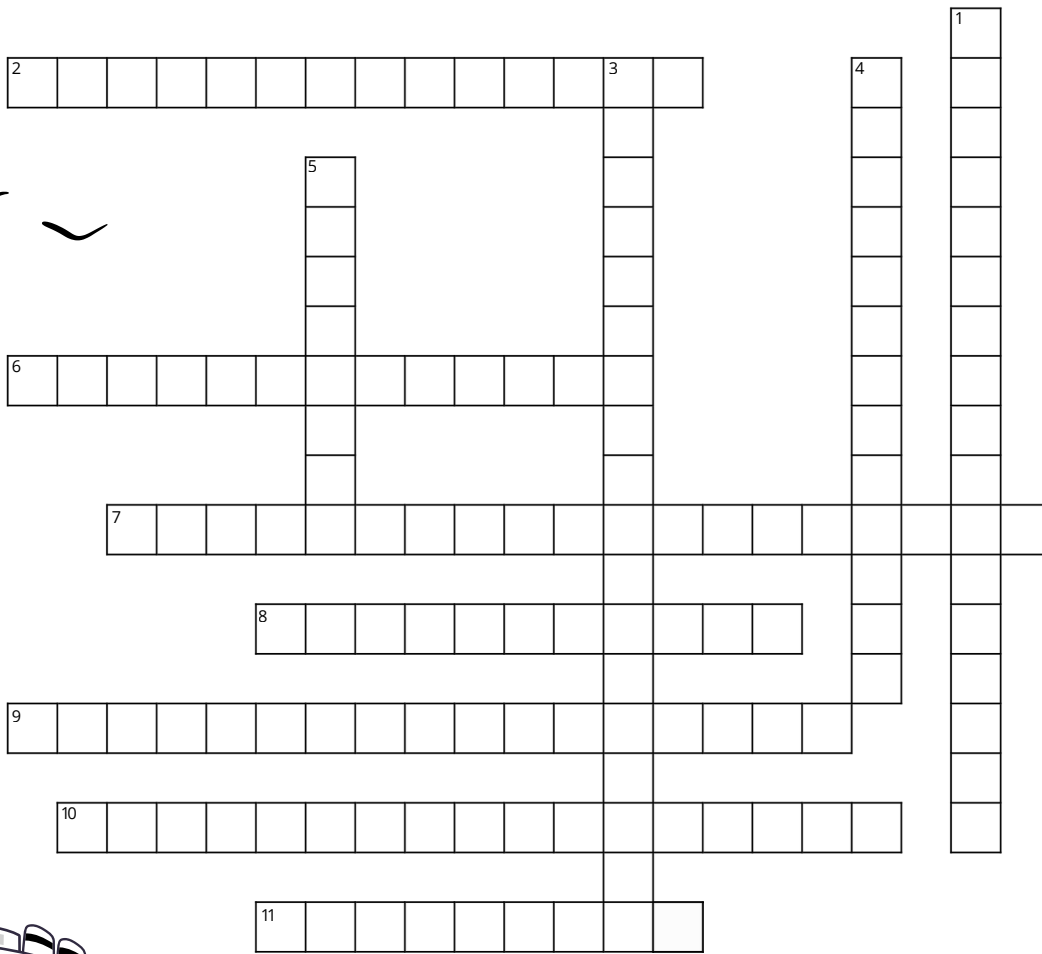
AIRBNB
BARRIO
CAMARERA DE PISO
DESAHUCIO
EMANCIPACIÓN
ESPECULACIÓN
GENTRIFICACIÓN
HIPOTECA
HOTEL
TEMPORALIDAD
TURISTIFICACIÓN

¡Pueden estar del
derecho o del revés!



Crucigrama sindical de la vivienda

Pon a prueba tus conocimientos sobre vivienda, derechos y acción sindical. Completa el crucigrama y descubre algunos de los conceptos clave para entender la crisis de la vivienda y cómo defender tus derechos.



Vertical

1. Servicio de asesoramiento de UGT que informa y acompaña a las personas afiliadas en cuestiones relacionadas con la vivienda y
3. Derecho reconocido por la Constitución que debe garantizarse para todas las personas, también el acceso a una vivienda digna.
4. Movilización ciudadana para reclamar derechos y exigir cambios ante un problema social.
5. Ampliación del contrato de arrendamiento cuando la ley o el contrato permiten que continúe vigente.

Horizontal

2. Área donde el precio de la vivienda o del alquiler ha subido tanto que dificulta el acceso a una vivienda asequible.
6. Vivienda destinada al alojamiento temporal de turistas a cambio de un precio.
7. Acción conjunta de varias personas para defender sus derechos y exigir soluciones a un mismo problema.
8. Dejar el hogar familiar para vivir de forma independiente.
9. Vivienda utilizada de forma ocasional para vacaciones o fines de semana, distinta del domicilio habitual.
10. Territorio con competencias propias para gestionar materias como vivienda, sanidad o educación.
11. Que puede pagarse sin que el coste de la vivienda suponga un esfuerzo económico excesivo.