

Adolfo Telmo

Vivienda para vivir: VUT, turistificación y gentrificación

praza.gal, 26 de agosto de 2026.

Hay imágenes que explican un modelo mejor que las estadísticas. En Ibiza, una fiesta privada para unas 350 personas construyó un lago artificial como decoración en medio de una escasez de agua. La empresa organizadora afirma haber utilizado menos de 60.000 litros y haberlos recuperado posteriormente; otras estimaciones iniciales elevaban la cifra. El propio Ayuntamiento de Sant Antoni consideró este consumo de agua innecesario y difícil de justificar.

Pero lo importante no son los litros exactos ni la extravagancia de una fiesta. La cuestión es otra: **¿qué sucede cuando un territorio empieza a poner sus viviendas, sus aguas, su costa y su espacio público al servicio de una demanda turística en constante crecimiento?**

Galicia debería hacerse esa pregunta antes de que sea demasiado tarde.

La casa, la gran víctima del grupo turístico

El turismo genera actividad económica e ingresos, pero también demasiado empleo precario y estacional. Negar sus beneficios sería absurdo. Pero tampoco tiene sentido actuar como si cada aumento en el número de visitantes fuera necesariamente una buena noticia.

El turismo, como cualquier actividad económica, tiene límites. Y uno de los primeros ámbitos donde esos límites se manifiestan es en **la vivienda**.

Un apartamento puede cumplir dos funciones muy distintas: ser el lugar donde una persona o una familia desarrolla su vida o convertirse en un activo destinado a obtener la máxima rentabilidad posible alquilándolo por días o semanas, **en una lógica cada vez más especulativa**. Cuando ambas funciones compiten por una oferta limitada, la residencial tiene mucho que perder: quienes necesitan vivienda durante todo el año compiten con quienes pueden pagar en tres o cuatro noches una parte considerable de lo que un residente puede asumir en un mes.

Galicia ya tenía 28.383 viviendas registradas para uso turístico (VUT) en octubre de 2025, según Turismo de Galicia, con una fuerte concentración en zonas costeras y particularmente en las Rías Baixas [1].

Los VUT no son la única causa de la crisis de la vivienda. La falta de un verdadero parque público, el alto precio de los alquileres, el aumento del coste de la compra, las viviendas vacías, la especulación y décadas de políticas inadecuadas contribuyen a ella. Pero los VUT añaden un problema muy específico: **transforman viviendas potencialmente residenciales en infraestructura turística precisamente en los territorios donde la presión sobre la vivienda es mayor** [2].

Cuando el barrio deja de ser un barrio

La turistificación no termina en la puerta de casa. Cuando aumenta la presencia de visitantes temporales, cambian los locales comerciales, los precios, los horarios y el uso del espacio público. La tienda de barrio, la frutería o el bar pensados para los residentes permanentes ceden terreno gradualmente a negocios dirigidos a visitantes que se quedan solo tres días. La convivencia en los edificios también se transforma: donde antes había residentes, ahora hay un constante ir y venir de personas diferentes. Poco a poco, el barrio deja de estar organizado para sus habitantes y empieza a adaptarse a los visitantes. Y llega un momento en que quienes trabajan en la ciudad ya no pueden permitirse vivir allí.

El turismo de masas puede acabar convirtiendo al vecino en un extraño en su propio barrio.

Esta es una de las contradicciones más profundas del turismo sin límites: **necesita trabajadores que pueden acabar siendo expulsados de los lugares donde trabajan**. Ibiza conoce bien esta situación: trabajadores temporeros con empleos que no pueden pagar el alquiler y terminan viviendo en vehículos o en asentamientos improvisados.

No deberíamos esperar a llegar a ese punto.

Una ciudad puede conservar sus edificios, sus calles e incluso su aspecto y, al mismo tiempo, **perder a sus residentes. Este proceso se conoce como turistificación. Y cuando provoca la expulsión o el desplazamiento progresivo de la población residente, también hablamos de gentrificación.**

El territorio también tiene límites

La turistificación no solo ocupa viviendas. Ocupa territorio.

Las zonas costeras soportan tráfico, aparcamientos, residuos, consumo de agua y una presión creciente sobre las playas y los espacios naturales.

Comprendemos perfectamente que no todos podamos ir a las Islas Cíes el mismo día. Aceptamos un límite de visitantes porque entendemos que un espacio natural tiene una capacidad de carga determinada.

¿Por qué nos resulta tan difícil aceptar el mismo principio cuando hablamos de una playa, un pueblo costero o una ciudad?

Establecer límites no es turismofobia. Es planificación

Sanxenxo nos permite verlo con claridad. El municipio tiene alrededor de 18.300 habitantes registrados, pero durante la temporada alta puede llegar a 120.000. Durante algunas semanas, su población se multiplica por más de seis. Y estos días, en un contexto de sequía en la región de Pontevedra, se registró un consumo de alrededor de **16 millones de litros de agua** en un período de máxima afluencia.

La solución no puede ser adaptar el territorio indefinidamente para recibir cada vez más visitantes. El principio debería ser el contrario: **el turismo debe adaptarse a los recursos y limitaciones del territorio.**

Por eso, un **impuesto turístico** también es razonable, no como castigo para el visitante, sino para que la actividad turística contribuya a los costes que genera y, en lugares o momentos de mayor saturación, pueda también cumplir una función moderadora.

El éxito turístico no puede consistir simplemente en superar el récord de visitantes del año anterior cada año.

Cuando Galicia se convierte en un producto

Galicia se perfila cada vez más como un destino atractivo frente a las temperaturas extremas de otras zonas de la Península Ibérica y del sur de Europa. Incluso se empieza a utilizar la expresión **«refugio climático»** como argumento turístico.

Para algunos, puede representar una magnífica oportunidad económica. Para la mayoría de la sociedad, también debería ser motivo de preocupación.

El cambio climático puede modificar los flujos turísticos europeos y aumentar la presión sobre los territorios atlánticos precisamente cuando muchas de nuestras ciudades y zonas costeras ya sufren graves dificultades para acceder a la vivienda.

Por lo tanto, tenemos la oportunidad de decidir ahora qué modelo queremos, **antes de que el mercado decida por nosotros.**

Viviendas para vivir

Y volvemos al principio: **la vivienda.**

Necesitamos limitar —y, cuando sea necesario, prohibir— los nuevos apartamentos turísticos (VUT) en zonas donde comprometan la función residencial, e inspeccionar aquellos que operan ilegalmente. No hablamos de un fenómeno menor: en 2025 Consumo detectó **6.956 anuncios ilegales de alojamientos turísticos en Galicia afectados por el caso Airbnb**, la gran mayoría sin el número de registro obligatorio.[3]

Porque una vivienda no es simplemente un activo económico que deba asignarse automáticamente al uso que genere mayor rentabilidad. **La vivienda cumple una función social.**

Primero llegan más visitantes, luego aumenta el número de alojamientos turísticos, encontrar un alquiler estable se vuelve más difícil y parte de la población se ve obligada a marcharse. **El turismo puede formar parte de la vida gallega, pero no a costa de convertir nuestras casas en alojamientos turísticos, nuestros barrios en meros adornos y degradar nuestro mayor tesoro: el territorio en el que vivimos.**

Porque, al final, la cuestión decisiva no es cuántos apartamentos turísticos caben en una ciudad, **sino cuántas viviendas estamos dispuestos a perder antes de que deje de ser una ciudad habitable.**

Referencias

[1] Turismo Gallego. Registro de viviendas de uso turístico, octubre de 2025: 28.383 VUT registradas en Galicia.

[2] *praza.gal*, *En las ciudades gallegas hay casi cuatro apartamentos turísticos por cada vivienda de alquiler disponible*, agosto de 2024: 5.382 VUT en comparación con 1.480 viviendas ofrecidas para alquiler a largo plazo en las siete ciudades gallegas. En las siete ciudades gallegas ya había 5.382 VUT registrados en 2024 en comparación con solo 1.480 viviendas disponibles para alquiler a largo plazo.

[3] Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, diciembre de 2025. El expediente sancionador contra Airbnb incluía 6.956 anuncios ilegales en Galicia; 6.897 carecían del número de registro obligatorio y 59 utilizaban un número falso.