

Presente y futuro del alquiler turístico: Madrid, ¿quo vadis?

Noticias 24hs | 07-04-2025 | 09:38



Madrid

El mundo inmobiliario, especialmente el sector residencial y el hotelero, se halla inmerso en un momento de fuerte transformación motivado en gran medida por los propios hábitos y el estilo de vida de los ciudadanos y los viajeros. Es por ello que el debate sobre el alquiler turístico se encuentra de manera continuada en el candelero. Y así es previsible que siga durante un tiempo. Poco se puede dudar de los beneficios de este sistema de creciente y casi inevitable implantación para los propietarios de viviendas: de un lado, obtienen ingresos adicionales y significativos; igualmente se puede decidir con mayor flexibilidad cuándo se alquila la propiedad y cuándo se mantiene para el propio disfrute; por citar un elemento positivo más, esas propiedades tienden a apreciarse, al revisarse su estado y mantenimiento con frecuencia dado el fenómeno de rotación pero, más importante, por estar radicadas en áreas turísticas en las que se produce una apreciación, una revalorización del activo.

Igualmente, y desde el ángulo de los viajeros, se trata de un modelo de incontrovertibles beneficios y prestaciones: a menudo se cita la experiencia del destino desde una perspectiva más local y auténtica; esto, unido al hecho de la amplísima gama de alojamientos disponibles, sea en el estilo o el tamaño o el precio, dando pie a elegir en función de necesidades y presupuestos de manera muy personalizada; y nada desdeñable es que los viajeros puedan disfrutar de comodidades -más propias de un hogar- y de mayores espacios de los habituales en una habitación de hotel.

En este contexto, resulta como mínimo paradójico que en una potencia turística a nivel mundial como España, el ayuntamiento de su capital, para más inri, haya dado un giro inesperado en la regulación de este modelo globalmente al alza.

En efecto, chirría la deriva y el inicio de una política de restricciones en el marco del pretendido discurso del propio alcalde, favorable per se a los beneficios del libre mercado; a mayor

abundamiento, cuando las referidas restricciones son de mayor dureza, más asfixiantes incluso que las implementadas por el anterior gobierno municipal, indisimuladamente social-comunista.

El 'Plan Reside', tal y como está contemplada su inminente entrada en vigor, supone precisamente un golpe al modelo de equilibrio (con el que se buscaba por descontado el respeto a las comunidades de vecinos) y, por ende, representa un mazazo a la libre competencia, lo que precisamente apunta a los más que previsibles efectos negativos que pueda tener su puesta en marcha: una ralentización de la inversión privada y, en paralelo, de la propia generación de riqueza que trae consigo el alquiler turístico en los entornos en los que crece.

En este cruce de caminos, ¿se ha pensado en los ingresos adicionales y tan necesarios para su día a día que pequeños y medianos ahorradores van a perder de la noche a la mañana? ¿se ha pensado en que, en un marco que atenaza a esas familias que intentan legítimamente buscar un complemento a sus ingresos ordinarios, se puede desatar la picaresca y, por tanto, la búsqueda de fórmulas irregulares?

Incluso en términos puramente de discurso político: ¿cómo casa el mensaje consistorial de reducción de trabas burocráticas con lo que será, de facto, un estrangulamiento de la oferta de alojamientos y del propio y cacareado principio liberal de competitividad? ¿ha calado en el centro y la derecha, de veras, el mensaje de horma antisistema de que el alquiler turístico es la bestia negra que propicia que el precio de la vivienda en Madrid no deje de subir? ¿se ha dado por buena esa simpleza? ¿no es más cierto que la caída drástica de la oferta de alojamientos turísticos desatará un repunte, una acusada subida de precios?

Parece mentira que con un sector como el turismo, auténtico pulmón para la economía de la Comunidad de Madrid con una aportación de más de 25.000 millones de euros, el 'Plan Reside' aspire a presentarse como 'un paso adelante'. ¿Hacia dónde? ¿justamente hacia un Madrid más prohibitivo, más restringido, más elitista? ¿qué necesidad hay de poner en alerta, inopinadamente, a los turistas que quieran viajar a nuestra capital?

Y, por último: ¿hay margen para dar marcha atrás o ya es tarde? ¿no será más caro rectificar cuando tras los más que probables efectos perversos -contrarios a los buscados- de un programa tan erráticamente concebido tengan que empezar a ponerse parches? ¿alguien duda que así será?

[Autor: Alfonso Merlos](#)