

El Alquiler Turístico de Corta Duración: Análisis del mercado y su marco regulatorio en España y la Región de Murcia¹

Dr. Andrés Artal-Tur
Susana Herrero-Ballesta (PhD student)

Cátedra de Turismo Sostenible de la Región de Murcia UPCT-ITREM
Documentos BRIEFING Región de Murcia – BRIEF/RM 03-25- Diciembre 2025

Resumen / Abstract

En este documento BRIF/RM se analiza el estado actual del mercado del alquiler turístico de corta duración en España y la Región de Murcia y su marco regulatorio. Siendo este un fenómeno impulsado por plataformas digitales que ha redefinido la oferta de alojamiento turístico, su irrupción reciente ha generado, tanto oportunidades económicas, como importantes retos de convivencia, presión inmobiliaria y competencia con el alojamiento tradicional. En general, se identifica la necesidad de contar con marcos regulatorios coherentes, sistemas de supervisión eficaces y una coordinación adecuada público-privada que garantice la transparencia de la actividad y limite la presencia de alojamientos irregulares. En particular, se destaca el caso de la Región de Murcia, que ha logrado avances relevantes mediante acuerdos con plataformas digitales, la mejora de los mecanismos de verificación de licencias y una supervisión más activa. El análisis concluye, finalmente, subrayando la importancia de encauzar el desarrollo del alquiler turístico de corta duración en un marco de sostenibilidad social, que garantice el adecuado acceso a la vivienda y la calidad de vida de los residentes, promoviendo modelos de gestión de destinos donde todos los agentes salgan beneficiados.

Palabras clave: Alquiler Turístico de Corta Duración, Airbnb, Región de Murcia, regulación y coordinación, sostenibilidad social, impacto económico, destinos turísticos.

¹ La serie de *Documentos BRIEF/RM* tiene por objeto aportar información actualizada y concisa sobre un tema particular de la sostenibilidad turística en la Región de Murcia que ayude a mejorar la financiación de todos los agentes turísticos que operan en la región. Agradecemos la financiación recibida de cara a su puesta en marcha por parte del Instituto de Turismo de la Región de Murcia a través de la “Cátedra de Turismo Sostenible de la Región de Murcia UPCT-ITREM”.

1. Introducción

La expansión de las plataformas digitales de alquiler turístico de corta duración (short-term rental o STR por sus siglas en inglés), lideradas por Airbnb desde 2009, ha transformado de manera profunda el sector del alojamiento. Estas modalidades ofrecen a los viajeros una mayor disponibilidad de alojamiento en destino, pero también han generado retos significativos en materia de convivencia vecinal, legalidad de su actividad económica y competencia con el sector hotelero (Aranda-Cuéllar et al., 2025; Gyódi, 2024; Adamiak, 2022).

En destinos nacionales como Barcelona, Palma de Mallorca, Madrid o Valencia, la presión del turismo residencial ha llevado a las autoridades a imponer medidas estrictas, incluyendo la prohibición de alojamientos en zonas determinadas, límites de días de alquiler y normativas diferenciadas por municipio. Estos casos dejan ver, además, los problemas asociados a la existencia de un marco regulatorio que dista de ser común entre los diversos destinos turísticos y que muchas veces implica la superposición de normativas europeas, nacionales y regionales/locales (Viana-Lora & Sanchez-Cubo, 2025).

A nivel europeo, la Directiva 2021/514 impulsó la cooperación administrativa en materia fiscal, aunque con aplicación limitada, y la reciente Digital Services Act (DSA), en vigor desde 2024, obliga a las plataformas digitales a reforzar los controles y retirar anuncios ilegales con mayor rapidez.

Ante esta situación, la Región de Murcia ha optado por aplicar un modelo propio de regulación basado en acuerdos bilaterales con la empresa mayoritaria de alquileres vacacionales de corta duración, *Airbnb*. Hasta la fecha, este acuerdo cooperativo ha llevado a retirar cerca de 2000 anuncios irregulares en la plataforma, exigir que todos los nuevos registros incorporen un número de licencia válido y acompañar la medida con campañas de sensibilización a los anfitriones. Todas estas acciones coordinadas convierten a la región en una de las primeras comunidades autónomas con una oferta más regularizada en la plataforma (Murcia Plaza, 2025). Aunque esta iniciativa se implementó más tarde que en Ibiza, donde la colaboración se inició en 2019 y culminó en septiembre de 2025 con la eliminación de más de 14500 plazas ilegales (Hosteltur, 2025), ambos territorios se han consolidado como referentes nacionales en la lucha contra situaciones definidas al menos como de alegalidad.

Este modelo contrasta con el propio del Estado español en su conjunto, el cual mediante el Real Decreto 1312/2024 creaba un Registro Nacional de Alquileres de Corta Duración y una Ventanilla Única Digital, de aplicación obligatoria desde julio de 2025. Aunque la medida buscaba unificar criterios, su impacto ha sido limitado hasta la fecha, con una oferta irregular que todavía persiste y las comunidades autónomas denunciando duplicidades burocráticas y conflictos competenciales en este ámbito regulatorio.

En definitiva, mientras el caso murciano constituye una iniciativa de cooperación público-privada y gobernanza multinivel con buenos resultados en la actualidad, el modelo estatal refleja todavía las dificultades de implementar soluciones centralizadas efectivas sin contar con el necesario consenso territorial. Esta tensión entre enfoques regulatorios está en el centro del debate actual sobre la gestión de los alquileres turísticos en España y aporta lecciones útiles para el diseño de políticas públicas más eficientes y sostenibles. El presente Documento BRIEF/RM busca aportar conocimiento adicional en este importante debate actual del sector del turismo regional y nacional. En este marco general de transformación del alojamiento turístico, resulta esencial examinar con

mayor detalle la situación actual del alquiler turístico en España y, de manera particular, en la Región de Murcia.

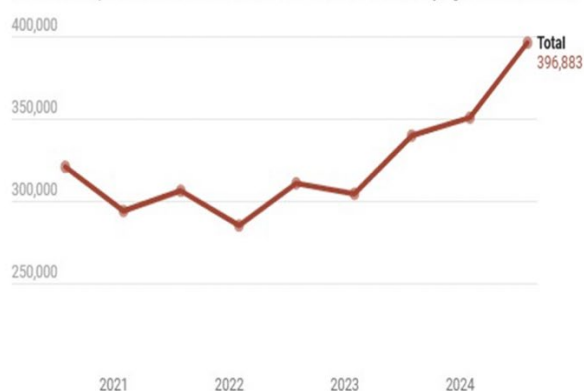
2. Análisis descriptivo de la situación del STR en España y la Región de Murcia

La figura 1 muestra la evolución del número total de viviendas de uso turístico (VUT) en España entre 2021 y 2024 y su variación interanual, según cifras del INE. A nivel nacional, se observa una tendencia claramente creciente, alcanzándose en agosto de 2024 un total de 396.883 VUT, con un incremento sostenido asociado a la recuperación del turismo postpandemia. Mientras en agosto de 2021 y febrero de 2022 el número de viviendas turísticas mostraba ligeras caídas interanuales (-4,5% y -3,0%, respectivamente, por el impacto todavía postCovid-19), ya en agosto de 2022 se retorna al crecimiento positivo, con tasas significativas del +15-16 % interanuales en 2024.

Figura 1: Evolución del número total de VUT en España entre 2021 y 2024 y la variación interanual.

Evolución del número de VUT en España

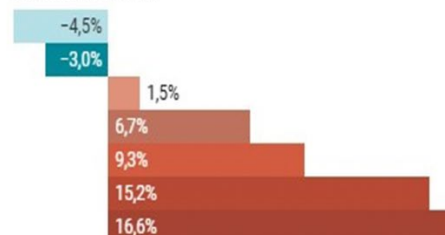
Datos de las publicaciones de la estadística referidas a febrero y agosto de cada año.



Variación interanual de VUT

ago-21 feb-22 ago-22 feb-23 ago-23 feb-24 ago-24

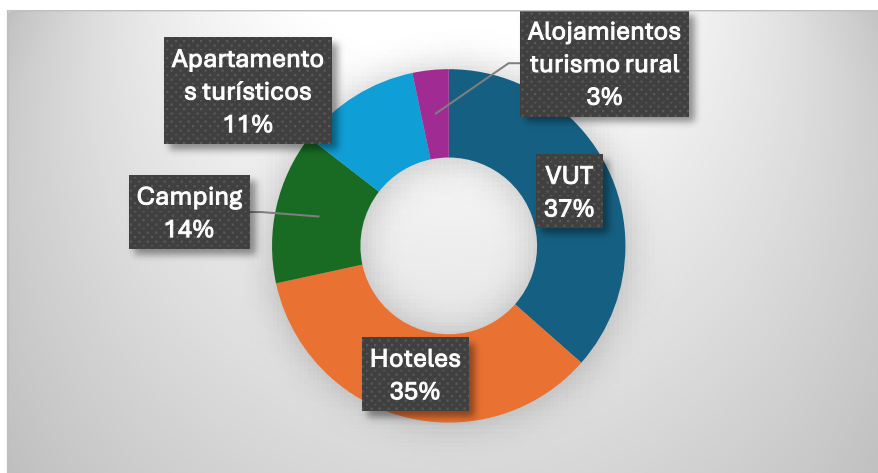
Variación interanual



Fuente: Dataestur (Segittur) e INE.

En cuanto a la distribución estimada de las plazas de alojamiento en España para agosto de 2024 con datos del INE (Figura 2), se observa que las VUT concentraban el 37% del total de las plazas de alojamiento turístico nacional, superando ligeramente a los hoteles con el 35%. A cierta distancia se sitúan los campings (14%), los apartamentos turísticos (11%) y los alojamientos de turismo rural (3%).

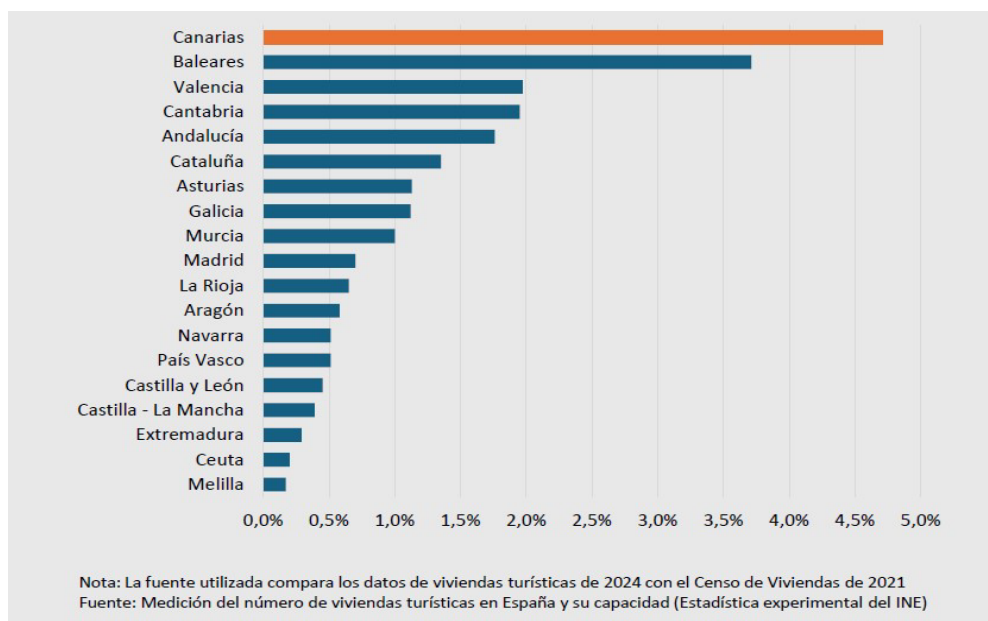
Figura 2. Distribución de las plazas de alojamiento turístico en España (Agosto 2024)



Fuente: INE.

Respecto a la distribución provincial de las viviendas de uso turístico (VUT) en España en agosto de 2024, y a su variación interanual, de acuerdo con los datos de Dataestur proporcionados por Segittur, se aprecia una mayor concentración de VUT en las provincias costeras y en los principales destinos turísticos, destacando Málaga, Alicante, Baleares, Barcelona, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, Girona y Madrid. Estas zonas superan las 20.000 viviendas turísticas, mientras que el interior peninsular y algunas provincias del noroeste presentan una densidad mucho menor. Igualmente, el agregado regional muestra a la Región de Murcia en una posición intermedia-baja en cuanto al porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas censadas, con un valor aproximado en torno al 1% (Figura 3). Esta situación está por debajo de comunidades como Canarias (4,7%), Baleares (3,7%), Comunidad Valenciana y Cantabria (ambas con un 2%) o Andalucía (1,7%), donde el peso de este segmento del alquiler turístico de corta duración es considerablemente mayor.

Figura 3: Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas censadas por CC.AA. (noviembre 2024).

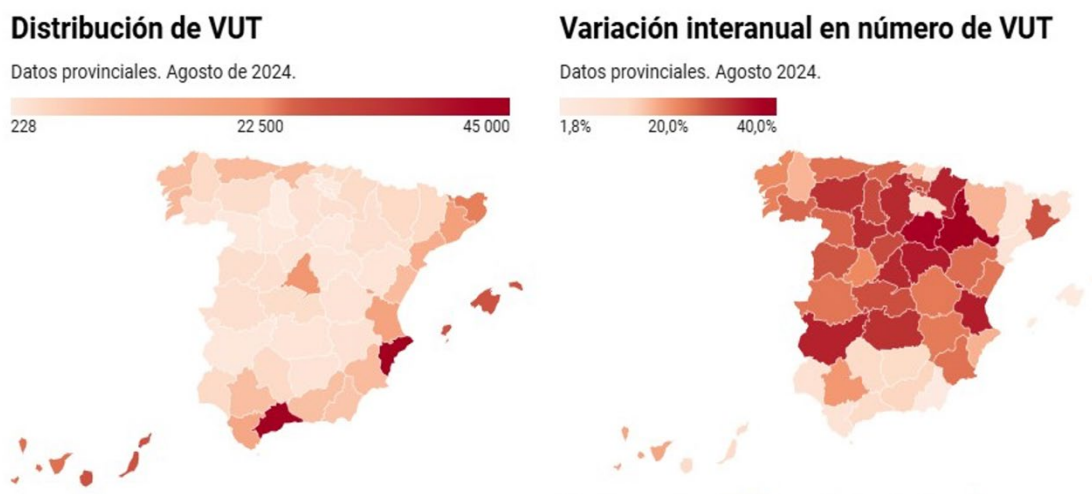


La figura 4, proporciona un mayor detalle de la distribución geográfica de las viviendas turísticas y su variación interanual reciente, mostrando un incremento generalizado del número de VUT en casi todas las provincias españolas, con aumentos que superan el 20% interanual en muchas de ellas. La Región de Murcia, por su parte, experimenta una de las tasas de crecimiento más elevadas del país, lo que indica un proceso de expansión reciente del mercado del alquiler turístico. Este crecimiento acelerado, aunque parte de una base menor, sugiere una transformación estructural del alojamiento regional, con implicaciones tanto para la planificación urbana como para la necesidad de regulación del sector.

Además, en mayo de 2025 (Figura 5), la Región de Murcia presenta un porcentaje de uso turístico (VUT) cercano al 1% sobre el total de viviendas censadas, lo que confirma dicha tendencia ascendente. Desde 2020, la proporción de VUT ha crecido de forma sostenida, pasando de valores en torno al 0,6% hasta superar ligeramente el 1% en este último año. El incremento parece ser más notable a partir de 2023, coincidiendo con la recuperación plena de la actividad turística y la expansión de las plataformas digitales de alojamiento.

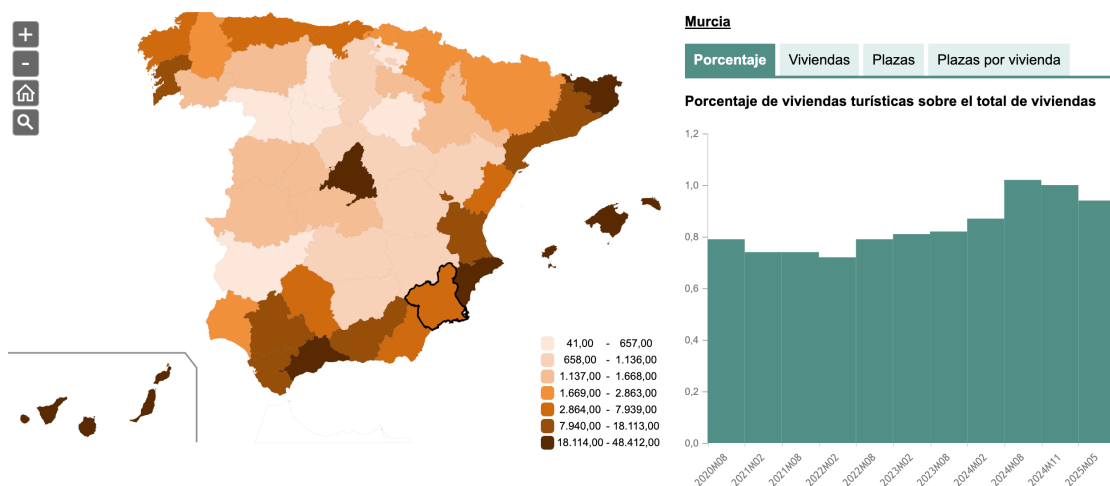
Pese a esta expansión, la Región de Murcia sigue situándose entre aquellas con una proporción moderada de VUT respecto al total de viviendas, lo que sugiere que el fenómeno aún no ha generado una presión significativa sobre el mercado residencial. Este contexto ofrece un margen de actuación favorable para planificar políticas de regulación y sostenibilidad que permitan equilibrar el desarrollo del turismo con la protección del acceso a la vivienda y la cohesión territorial. Además, posteriormente se comentan las acciones que se han venido llevando a cabo desde el Instituto de Turismo de la Región de Murcia (ITREM) y la Consejería de Turismo para ir eliminando, consensuadamente con las plataformas, la presencia de alquileres no reglados.

Figura 4. Distribución y variación de interanual de las VUT a nivel provincial



Fuente: Dataestur (Segittur) e INE.

Figura 5. Porcentaje de VUT a nivel nacional y evolución sobre el total de viviendas en la Región de Murcia

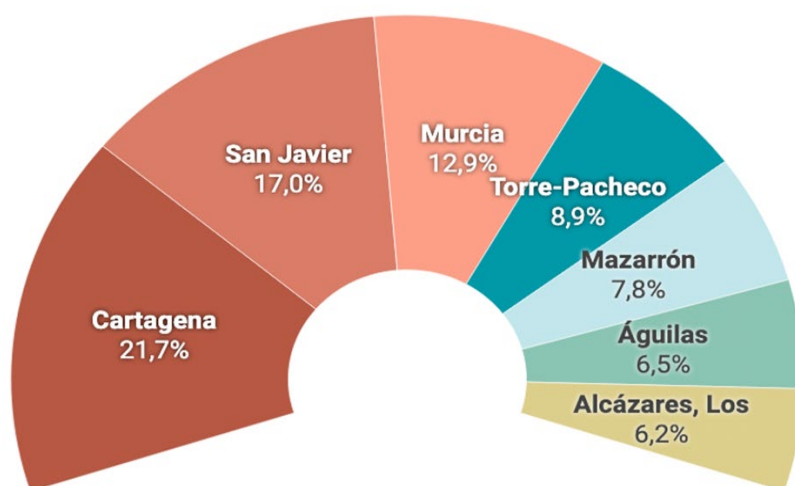


Fuente: INE estadística experimental, datos de mayo de 2025.

A nivel intrarregional para la Región de Murcia (Figura 6), la concentración de las viviendas de uso turístico presenta un patrón claramente litoral. Según los datos del INE, más del 60% de las viviendas turísticas de la Región de Murcia se concentran en los municipios costeros de Cartagena (21,7%), San Javier (17,0%) y Mazarrón (7,8%), junto con la capital regional (12,9%) y Torre-Pacheco (8,9%), lo que refleja la expansión de este

tipo de alojamiento en áreas vinculadas al turismo residencial y de temporada. Los municipios de Águilas (6,5%) y Los Alcázares (6,2%) completan el grupo de destinos con mayor presencia relativa de este tipo de oferta. Este patrón confirma la primacía del litoral frente al interior en la distribución de viviendas de alquiler turístico de corta estancia y evidencia cómo el crecimiento de las VUT se encuentra asociado principalmente a zonas de playa y a segundas residencias con potencial de uso turístico en la región actualmente.

Figura 6. Concentración de VUT por municipios en Región de Murcia (agosto 2024).



Fuente: Dataestur (Segittur) e INE.

3. Marco regulatorio del alquiler de corta duración en España

3.1 Ámbito europeo, nacional y regional

A continuación, y tras este primer análisis descriptivo de la distribución y evolución de los alquileres turísticos de corta duración (STR) en España y la Región de Murcia en años recientes, el tercer apartado de este documento se ocupa de analizar el marco regulatorio, incluyendo las principales referencias regulatorias en el ámbito europeo, nacional, regional y local en dicho segmento del alojamiento turístico.

Como ya hemos visto, a nivel europeo, la Directiva 2021/514 buscaba impulsar la cooperación administrativa en materia fiscal inicialmente, mientras la reciente Digital Services Act (DSA) de 2024, obligaba a las plataformas digitales a reforzar los controles y retirar anuncios ilegales con mayor celeridad. Estas iniciativas ofrecen actualmente un marco de referencia, pero aún carecen de mecanismos uniformes y plenamente efectivos en todo el espacio europeo.

Por su parte, la normativa nacional se ha caracterizado por una notable fragmentación autonómica (Hermosa, 2024). Al tener las comunidades autónomas las competencias en materia de turismo, cada una ha desarrollado un marco regulatorio propio, lo que redundaría en un mercado nacional poco homogéneo a este respecto (Herrero-Ballesta, 2024). Por ejemplo, algunas regiones han implantado registros obligatorios y sanciones

(Cocola-Gant, et al., 2025), mientras otras mantenían controles más laxos con una mayor expansión de la oferta irregular (Gil & Sequera, 2022; Gyodi et al., 2025).

Buscando unificar el sistema regulatorio de este relevante segmento del alojamiento, el Real Decreto 1312/2024 creaba el Registro Nacional de Alquileres de Corta Duración², de aplicación obligatoria desde el 1 de julio de 2025. Desde este momento, todo contrato inferior a 30 días, ya sea turístico, de temporada, por motivos laborales, o por motivos de estudios o médicos, debe inscribirse en dicho registro estatal, que actúa de forma complementaria a las licencias autonómicas. Su finalidad es combatir el fraude y aportar transparencia al proceso, en línea con las directrices europeas.

Todo anunciante de un inmueble completo o por habitaciones está obligado a obtener un Número de Registro Único (NRU) expedido por el Registro de la Propiedad. Sin este identificador, la vivienda no puede anunciarse ni comercializarse en plataformas digitales que gestionen pagos en línea, como *Airbnb* o *Booking*. El NRU se asigna a cada modalidad de arrendamiento, por lo que, si un mismo inmueble se ofrece como turístico, de temporada y por habitaciones, deberá tramitar un código para cada tipo (Ministerio de Vivienda, Agenda Urbana y Arquitectura. (s. f.)).

Quedan exentos de su inscripción en dicho registro los hoteles, apartahoteles, albergues, campings, casas rurales, segundas residencias no destinadas al alquiler de corta estancia y aquellos alojamientos promocionados exclusivamente offline. Así mismo, los alojamientos rurales ya regulados por normativa autonómica no necesitan duplicar su inscripción.

Para facilitar los trámites, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha habilitado la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, una plataforma en la que los propietarios pueden inscribir sus inmuebles aportando la referencia catastral, dirección, tipo de arrendamiento y número máximo de ocupantes, además de acreditar el cumplimiento de la normativa autonómica. El sistema emite un número provisional en 24 horas y posteriormente uno definitivo, con vigencia indefinida, pero sujeto a revisiones anuales.

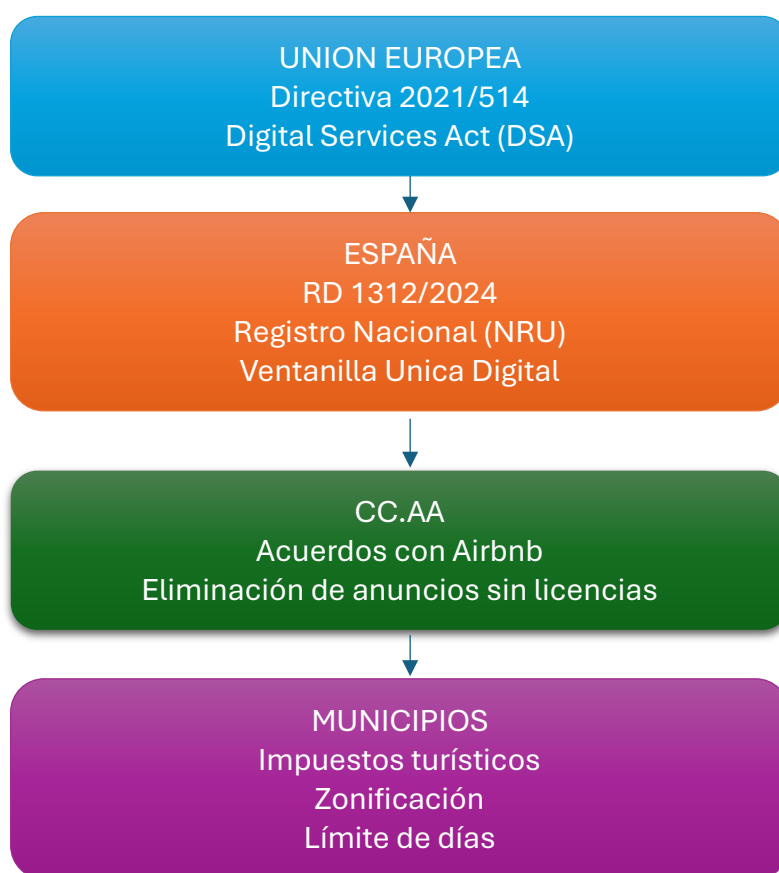
El incumplimiento puede acarrear la denegación del número de registro y sanciones administrativas, con posibilidad de recurso en vía administrativa o judicial. Además, el registro incorpora mecanismos de control adicionales, como la verificación de prohibiciones en estatutos de comunidades de propietarios.

El NRU y la Ventanilla Única Digital representan así un intento de mejorar la gestión de este segmento turístico en España, al centralizar la identificación de alojamientos y obligar a las plataformas a eliminar los que carezcan de registro oficial (Bei & Celata, 2023; Miller, 2016).

El detalle de la situación regulatoria actual sobre alquileres turísticos de corta duración en España se plasma en la figura 7, donde se incluyen las normas más relevantes de los diversos niveles de gobierno al respecto, desde el nivel europeo al local de ámbito municipal.

² <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2024-26931>

Figura 7. Gobernanza multinivel de los alquileres turísticos en España



Fuente: Elaboración propia.

3.2 Regulación local de ámbito municipal

La normativa municipal sobre el alquiler de corta duración en España se caracteriza, igualmente, en la actualidad por su heterogeneidad (Viana-Lora & Sánchez-Cubo, 2025; Domenech, 2017), ya que cada municipio adapta los instrumentos regulatorios a su propia realidad turística y residencial (Gyódi et al., 2025). En términos generales, existen tres niveles de intervención: En primer lugar, hay un grupo de municipios con alta regulación, como, por ejemplo, la ciudad de Barcelona y su área metropolitana, que combinan impuestos turísticos, límites al número de días de alquiler y restricciones de zonificación; en segundo lugar, se sitúan aquellos municipios con regulación intermedia, como es el caso de algunos municipios de Mallorca, donde se aplican impuestos turísticos y límites de días, pero sin zonificación estricta; y finalmente, hay un grupo de municipios, por ejemplo en Andalucía, donde existe una regulación más laxa o menos desarrollada, que únicamente impone restricciones sobre el número máximo de días de alquiler permitidos (Herrero-Ballesta, 2025). Esta diversidad normativa refleja un marco nacional todavía no unificado, con diferencias en el territorio nacional sobre la forma en que se gestiona el equilibrio entre el fomento del turismo y una regulación que modere los impactos negativos del mismo en el segmento de los alojamientos (Martin-Caballero, 2025). Cabe citar que dada la dimensión que este fenómeno ha venido adquiriendo en España y la Unión Europea, las situaciones son altamente dinámicas y cambiantes en el tiempo, con medidas pioneras que se expanden rápidamente a otros territorios con los

mismos problemas. En este sentido, se espera que dicha situación, dada la dinámica expansiva de los STR que hemos podido observar en el anterior apartado, lleve a una convergencia progresiva en el marco regulatorio local (Pantazi & Vlachos, 2025).

3.3. Regulación de los STR en la Región de Murcia

La regulación del alojamiento turístico de corta duración en la Región de Murcia presenta una evolución marcada por la coexistencia de distintos marcos normativos. El Decreto 174/2018, de 25 de julio, buscaba regular los apartamentos turísticos, derogando parcialmente el Decreto 75/2005, aunque manteniendo en vigor su Capítulo V (artículos 30 a 35), que sigue aplicándose a las viviendas vacacionales hasta la aprobación de una normativa específica. De este modo, actualmente conviven dos marcos regulatorios principales:

- Viviendas vacacionales, regidas por el Decreto 75/2005 de la CARM ³
- Apartamentos turísticos, bajo el Decreto 174/2018 de la CARM⁴

El Decreto 75/2005 definía las viviendas vacacionales como conjuntos de apartamentos, villas, chalés o similares, ofrecidos empresarialmente en alquiler habitual y equipados para uso inmediato por motivos vacacionales. Por su parte, el Decreto 174/2018 actualizaba la definición de apartamentos turísticos, considerándolos unidades alojativas ofrecidas mediante precio y dotadas de los requisitos técnicos y de calidad fijados en el texto legal.

La clasificación de las viviendas vacacionales se establecía así en función de la tipología (chalets, bungalós, villas), mientras que los apartamentos turísticos se clasificaban por una, dos o tres llaves en función de su calidad. En ambos casos, era obligatoria la declaración responsable de inicio de actividad, condición necesaria para operar en el mercado regional (Marín, 2019).

En paralelo a esta normativa, los datos muestran un crecimiento sostenido de la oferta turística en la Región de Murcia durante la última década, impulsado por las plataformas digitales. A nivel nacional, estudios previos ya evidenciaban un fuerte avance de *Airbnb* frente a la oferta hotelera en múltiples ciudades españolas, con Málaga, Alicante o San Sebastián liderando la ratio de camas *Airbnb*/hoteles (Figura 9). Aunque Murcia no se situaba en las primeras posiciones de este ranking, su tendencia más reciente refleja una expansión progresiva de este modelo de alojamiento en el territorio regional.

En particular, los datos más recientes relativos al año 2025 presentan una presencia relativa creciente de las viviendas de uso turístico (VUT) en la región, especialmente en las zonas costeras. La Manga registra casi 9.600 plazas, superando las relativas a los hoteles, mientras Cartagena alcanza unas 7.200 y Murcia ciudad en torno a 4.600. Este

³ Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales.

[https://www.carm.es/web/descarga?ARCHIVO=textomod3.pdf&ALIAS=ARCH&IDCONTENIDO=76993&IDTIPO=60&RASTRO=c616\\$m33372.33373](https://www.carm.es/web/descarga?ARCHIVO=textomod3.pdf&ALIAS=ARCH&IDCONTENIDO=76993&IDTIPO=60&RASTRO=c616$m33372.33373)

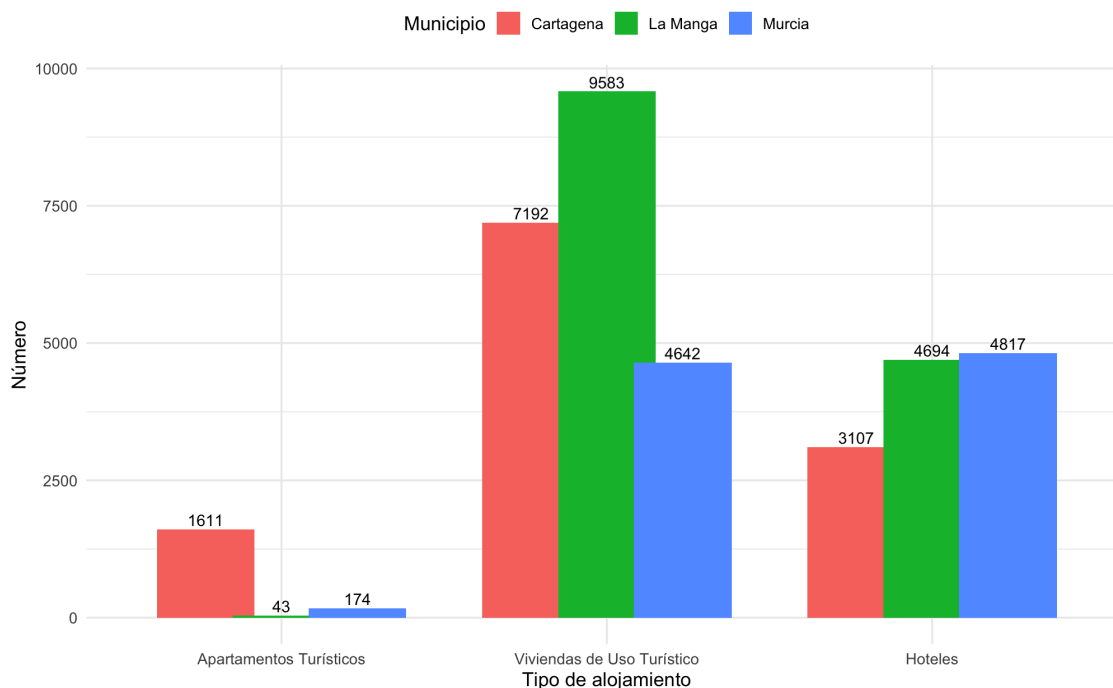
⁴ Decreto 174/2018, de 25 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos de la Región de Murcia.

<https://vlex.es/vid/decreto-n-174-2018-735707357>

panorama confirma la consolidación del alojamiento turístico basado en plataformas digitales, con especial incidencia en los municipios de perfil vacacional litoral. Además, esta oferta se complementa con la categoría de apartamentos turísticos, también con presencia en la región.

Las diferencias territoriales reflejan la coexistencia de dos modelos turísticos en la Región de Murcia. Así, mientras Cartagena y La Manga concentran el crecimiento en modalidades de alojamiento privado, asociadas al turismo residencial y de temporada, la ciudad de Murcia mantiene un perfil más estable vinculado al turismo urbano y de negocios. En conjunto, la información obtenida por parte del Instituto de Turismo de la Región de Murcia (ITREM) pone de manifiesto la necesidad de ajustar las políticas públicas de planificación y regulación a la evolución del mercado, reforzando los mecanismos de control y seguimiento de las viviendas de uso turístico en las áreas litorales y fomentando un desarrollo equilibrado entre modalidades de alojamiento en el territorio regional (Figura 8). Cabe decir aquí que las plazas asociadas a las VUT esconden situaciones también muy heterogéneas, con segmentos de negocio diferenciados entre anfitriones privados individuales y empresas con un mayor número de alojamientos gestionados. Dichos segmentos diferenciados de VUT presentan impactos sobre el entorno urbano muy distintos en términos de congestión, gentrificación, e impacto en la competencia con el sector tradicional hotelero y de apartamentos turísticos oficiales, como hemos podido comprobar en recientes investigaciones (Herrero-Ballesta, 2024, 2025).

Figura 8. Plazas de alojamiento turístico por tipo y municipio en la Región de Murcia. Año 2025.



Fuente: Elaboración propia con datos de ITREM (2025).

Así mismo, otros municipios de la región que muestran presencia de oferta de STR incluyen Mazarrón, Águilas, Los Alcázares, San Javier, San Pedro del Pinatar, Torre Pacheco, Lorca, Molina de Segura, Moratalla y Caravaca de la Cruz, entre otros. Esta distribución confirma la expansión territorial del alojamiento turístico más allá de los grandes núcleos costeros, extendiéndose también a zonas rurales, urbanas y de interior.

Además, recientemente, el Instituto de Turismo de la Región de Murcia (ITREM) ha reforzado la supervisión de esta actividad, exigiendo la inclusión del número de licencia en los anuncios y aplicando mecanismos de verificación. Un hito relevante se producía en marzo de 2025, cuando la Comunidad Autónoma firmaba un acuerdo pionero con la multinacional *Airbnb* que iba a permitir eliminar aquellos anuncios de su plataforma que no contaran con la preceptiva licencia. Dicho acuerdo establecía así la obligatoriedad de incluir número de registro en todos los nuevos anuncios, así como un protocolo de retirada inmediata de la web para los que careciesen del mismo. Paralelamente, la propia plataforma lanzaba campañas informativas dirigidas a los anfitriones, lo que favoreció la regularización de buena parte de la oferta irregular hasta el momento (*Airbnb*, 2025).

Gracias a este proyecto de cooperación público-privada, la Región de Murcia se ha ido consolidando como un referente nacional en la regulación de la oferta irregular en plataformas digitales (Murcia Plaza, 2025). Sin embargo, el proceso es progresivo, existiendo todavía importantes retos de ámbito normativo, como la necesidad de seguir reduciendo la complejidad administrativa en la fase de supervisión, la compatibilización de las VUT con la situación de presión sobre el mercado inmobiliario en zonas tensionadas, o la necesidad de evitar conflictos de convivencia vecinal en dichos entornos más colmatados, o bien el respeto y la convivencia con los negocios de alojamiento turístico tradicionales (Celata & Romano, 2022). Todo ello subraya la necesidad de reforzar los recursos destinados a la regulación y supervisión, continuando con el avance hacia un modelo de alojamiento turístico cada vez más sostenible y armónico dentro del dinamismo que va a exhibir el sector turístico regional en los próximos años (Aref, 2024).

4. Retos actuales del STR en la Región de Murcia

La fragmentación normativa derivada de la coexistencia de disposiciones estatales, autonómicas y municipales constituye uno de los principales desafíos del segmento de alojamiento turístico de corta duración (STR) en la Región de Murcia. La superposición de marcos legales genera inseguridad jurídica para propietarios y gestores, dificulta la coordinación entre administraciones y complica la fiscalización efectiva de la actividad. (Bei & Celata, 2023). En este contexto, la incorporación de nuevas tecnologías podría suponer un avance relevante, de cara a mejorar los mecanismos de supervisión y garantizar el cumplimiento de la normativa en lapsos de tiempo razonables para el oferente (Gyódi et al., 2025).

Pese a los avances logrados en la Región de Murcia en cuanto a la regulación y supervisión de los alquileres turísticos de corta duración, persisten actualmente retos relevantes. Uno de los más importantes es la necesidad de garantizar una competencia leal y transparente con el sector hotelero, cuyos representantes denuncian constantemente la presencia de desigualdades regulatorias en el ámbito fiscal y laboral con respecto al segmento de alquileres turísticos, más opaco en este sentido. En esta dirección, la reciente eliminación de alojamientos sin licencia de la plataforma *Airbnb* constituye un paso importante en esta dirección, siendo también necesaria la progresiva equiparación de los estándares laborales y fiscales de los STR y los alojamientos tradicionales, junto a una mayor transparencia a este respecto por parte de las VUT.

Los datos disponibles indican que, a diferencia de otros destinos españoles, la Región de Murcia no presenta todavía problemas de *sobreturismo*, *turismofobia* y en menor medida de impacto de la actividad turística sobre los precios de la vivienda, los denominados efectos de *gentrificación*. Sin embargo, estas cuestiones deben estar en la agenda de los gestores públicos y privados, integrándolas en su planificación de un sector turístico responsable y sostenible. Cabe recordar que garantizar un acceso a la vivienda representa, igualmente, un reto de primer orden recogido en la propia Constitución Española, por lo que el proceso de transformación de viviendas residenciales en alojamientos turísticos presenta siempre un impacto a este respecto.

Así mismo, la convivencia vecinal emerge como otro aspecto sensible. El incremento de visitantes en barrios residenciales puede derivar en quejas por ruido, rotación constante de inquilinos temporales y pérdida de identidad comunitaria, factores que alimentan la percepción de inseguridad y el malestar entre los residentes. La necesidad de contar con el visto bueno de las propias comunidades de vecinos a la presencia de estos negocios turísticos, o bien su negativa a ello, debe quedar amparado por la regulación regional y local. Igualmente, se debe prestar especial protección a los centros urbanos donde se concentra esta oferta por parte de las empresas profesionales de VUT, evitando la degradación de la convivencia vecinal, los problemas de gentrificación y la despersonalización y excesiva turistificación de los mismos, aspectos de vital importancia en cuanto a garantizar la sostenibilidad social de la actividad turística (García-Sánchez et al., 2025; Siles et al., 2025; Artal-Tur et al., 2023).

En paralelo, la concentración de la oferta en áreas costeras y urbanas plantea un desafío en términos de sostenibilidad ambiental y de uso de los recursos, al incrementar el riesgo de masificación turística, la presión sobre los servicios públicos y la degradación del entorno. Garantizar que el desarrollo del turismo digital no comprometa la cohesión social ni la sostenibilidad medioambiental del destino constituye, por tanto, otro desafío prioritario.

En conjunto, estos retos evidencian la necesidad de avanzar hacia un marco regulador más homogéneo y coherente, capaz de compatibilizar las oportunidades que ofrecen los alquileres turísticos de corta duración con la protección del derecho a la vivienda, la calidad de vida de los residentes y la competitividad y sostenibilidad del destino. En este sentido, resulta necesario avanzar hacia un marco regulatorio que una vez impulsado el correspondiente registro legal de la actividad del alojamiento, propugne un contexto de crecimiento equilibrado del mismo que sea capaz de garantizar la existencia de una capacidad de carga satisfactoria en cuanto al volumen de turistas en destino, asegurando una convivencia sostenible y fructífera entre residentes y visitantes.

5. Conclusiones

La evolución de los alquileres turísticos de corta duración en la Región de Murcia refleja un sector en plena transformación, con un dinamismo reciente que requiere de un marco regulatorio eficiente, flexible y capaz de adaptarse a los continuos cambios de este mercado. Un paso en esta dirección ha sido la reciente colaboración entre el Instituto de Turismo de la Región de Murcia (ITREM) y la plataforma *Airbnb*, que ha posibilitado la retirada de anuncios irregulares y la consolidación de un sistema de registro que aporte transparencia y seguridad al mercado. Este logro confirma que la cooperación público-privada y los mecanismos eficaces de supervisión son necesarios y generan beneficios tangibles para el conjunto del sector.

No obstante, el análisis de la situación actual también pone de relieve las limitaciones de un modelo basado exclusivamente en la acción autonómica. El contraste con la

normativa estatal, que buscaba centralizar el control a través del Registro Nacional de Alquileres de Corta Duración y la Ventanilla Única Digital, muestra las dificultades de imponer soluciones que no cuenten con el necesario consenso territorial y una coordinación eficaz con las comunidades autónomas, que, por otra parte, tienen delegadas las competencias en materia de turismo. Esta tensión regulatoria, lejos de resolver los problemas existentes, puede derivar en duplicidades burocráticas e incrementar la inseguridad jurídica, complicando la gestión del fenómeno para los propietarios de vivienda vacacional. La normativa europea y local es igualmente incompleta en la actualidad, estando todavía en desarrollo, y necesitando configurar un mercado nacional más unificado, homogéneo y coherente, evitando así disfunciones territoriales con importantes impactos sociales y urbanos en este segmento del negocio del alojamiento turístico.

De cara al futuro, resulta imprescindible avanzar hacia un marco regulador equilibrado que combine competitividad turística, sostenibilidad social y convivencia entre ofertas alojativas. Esto requiere reforzar la cooperación interadministrativa, asegurando que Estado central, Comunidades Autónomas y municipios trabajen bajo criterios coordinados y homogéneos de supervisión y control. También implica integrar la sostenibilidad en las políticas de alquiler turístico, considerando, no sólo los beneficios económicos inmediatos, sino también los impactos sociales y ambientales vinculados a la masificación, la presión sobre los servicios e infraestructuras públicas y la necesaria cohesión de la comunidad donde se localizan.

Un aspecto clave será seguir adaptando la regulación a las características de cada destino. Como muestran los estudios más recientes, las medidas más restrictivas son necesarias en áreas urbanas tensionadas y zonas costeras con alta presión inmobiliaria, mientras que en municipios de interior o con menor densidad turística podría aplicarse un marco más flexible. La actual iniciativa de *Airbnb* para apoyar negocios alojativos en áreas despobladas de España parece caminar en esta dirección. En este sentido, dicha diferenciación permitiría equilibrar el desarrollo turístico con la protección del acceso a la vivienda y así limitar algunos de los impactos no deseables del turismo. Igualmente, la expansión controlada de la oferta hacia zonas menos céntricas de los principales destinos también permitirá dinamizar la economía local, reducir la congestión en los centros urbanos y distribuir de forma más homogénea los beneficios generados por el turismo. Estos resultados ya han sido constatados en investigaciones previas para destinos más consolidados por autores relevantes en este campo (Martin-Caballero, 2025; Gil & Sequera, 2023).

Finalmente, resulta imprescindible exigir a las plataformas digitales un mayor grado de transparencia, tanto en la cesión de datos a las administraciones, como en el control de anuncios ilegales. La experiencia de la Región de Murcia pone de manifiesto que la colaboración con estos intermediarios constituye un elemento esencial para garantizar el cumplimiento normativo estricto. A ello se suma la conveniencia de impulsar campañas de sensibilización dirigidas a anfitriones y turistas, orientadas a promover buenas prácticas y un uso responsable de estos alojamientos. En este escenario, la tecnología puede desempeñar un papel clave, facilitando sistemas de verificación automática, seguimiento en tiempo real y herramientas de control más eficaces.

En definitiva, la Región de Murcia cuenta actualmente con un marco regulador en evolución que combina avances significativos con desafíos pendientes. El éxito futuro dependerá de la capacidad para continuar consolidando un modelo de gobernanza turística eficaz, flexible y adaptativo, que garantice un crecimiento de los alquileres turísticos digitales sin comprometer el derecho a la vivienda del ciudadano y la convivencia social, así como la concurrencia justa con otros alojamientos tradicionales en destino, todo ello en un marco de sostenibilidad de la actividad turística. El verdadero

desafío no es prohibir ni liberalizar sin control, sino diseñar un modelo equilibrado que permita aprovechar las oportunidades de la actividad turística sin poner en riesgo la cohesión social ni la sostenibilidad del territorio.

Bibliografía

- Adamiak, C. (2022). Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries. *Current Issues in Tourism*, 25(19), 3131-3149.
- Airbnb (2025). Airbnb y la Región de Murcia completan la adopción del registro. Recuperado de <https://news.airbnb.com/es/airbnb-y-la-region-de-murcia-completan-la-adopcion-del-registro/>
- Aranda-Cuéllar, P., Mas-Pérez, V. & Such-Devesa, M. J. (2025). Examining the role of Airbnb on population displacement in urban neighbourhoods: a quantile regression study for Madrid and Barcelona. *Current Issues in Tourism*, 1-17.
- Artal-Tur, A., Navarro-Azorín, J. M. & Alamá-Sabater, L. (2023). The role of destination contextual effects in driving the expenditure of tourists: a multilevel spatial modelling approach. *Regional Studies*, 57(7), 1334-1348.
- Aref, M. (2024). Sharing economy from the sustainable development goals perspective: a path to global prosperity. *Journal of Internet and Digital Economics*, 4(2), 116-138.
- Bei, G., & Celata, F. (2023). Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities. *Annals of Tourism Research*, 101, 103605.
- Blesa Marín, A. (2019). El alojamiento colaborativo: análisis de cuestiones regulatorias y fiscales [Trabajo de Fin de Grado, Universidad Politécnica de Cartagena]. Repositorio UPCT.
- Celata, F. & Romano, A. (2022). Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities. In *Platform-mediated tourism*. London: Routledge, (pp. 70-89).
- Cocola-Gant, A., Hodkinson, S. N. & Janoschka, M. (2025). The financialisation of short-term rentals in Barcelona: Property ownership and the consolidation of a new asset class. *European Urban and Regional Studies*, 09697764251361724.
- Doménech, G. (2017). La regulación autonómica y local de las viviendas de uso turístico. *Anuario de Derecho Municipal*, 11, 49-73.
- García-Sánchez, A., Pedreño-Palazón, A. D. & Artal-Tur., A. (2025). Cruisers Tourism and Social Sustainability. Paper presented at *International Conference of Tourism Technology and Systems (ICOTTS' 25)*. Cape Verde, November.
- Gil, J. & Sequera, J. (2022). The professionalization of Airbnb in Madrid: Far from a collaborative economy. *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3343-3362.
- Gyódi, K. (2024). The spatial patterns of Airbnb offers, hotels and attractions: are professional hosts taking over cities?. *Current Issues in Tourism*, 27(17), 2757-2782.

- Gyódi, K., Mazur, J. & Cocola-Gant, A. (2025). Barcelona as a case study for the effectiveness of short-term rental market regulations. *Cities*, 162, 105915.
- Hermosa, J. M. B. (2024). La dudosa constitucionalidad de la actual regulación autonómica en materia de viviendas de uso turístico: Una crítica desde la perspectiva jurídico-privada. *Derecho Privado y Constitución*, (45), 171-205.
- Herrero-Ballesta, S. (2024). Collaborative and professional accommodations on Airbnb: Exploring patterns for sustainable tourism management in Spain. *Cities*, 154, 105400.
- Herrero-Ballesta, S. (2025). Second homes in Spanish municipalities: regulatory, economic, and geographic determinants. *Journal of Policy Research in Tourism, Leisure and Events*, 1-21.
- Hosteltur (2025). *Ibiza, primer destino de España sin anuncios ilegales en Airbnb*. Hosteltur. https://www.hosteltur.com/171780_ibiza-primer-destino-de-espana-sin-anuncios-ilegales-en-airbnb.html
- Martin-Caballero, Á. (2025). New regulations on platform work: Fragmented responses to issues of work fragmentation. *Capital & Class*, 49(2), 183-190.
- Martínez-Caldentey, M. A., Murray Mas, I. & Blázquez Salom, M. (2020). En la ciudad de Madrid todos los caminos conducen a Airbnb. *Revista Investigaciones Turísticas*, 19, 1-27.
- Miller, S. R. (2016). First principles for regulating the sharing economy. *Harvard Journal on Legislation*, 53(1), 149-202.
- Ministerio de Vivienda, Agenda Urbana y Arquitectura. (s. f.). *Alquiler de alojamientos de corta duración*. Gobierno de España. <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquiler-de-alojamientos-de-corta-duracion>
- Murcia Plaza. (2025). *Comunidad y Airbnb eliminan 2.000 alojamientos turísticos irregulares de la plataforma*. Murcia Plaza. <https://murciaplaza.com/murciaplaza/region/comunidad-y-airbnb-eliminam-2000-alojamientos-turisticos-irregulares-de-la-plataforma>
- Ortuño Padilla, A. & Jiménez, J. L. (2019). Economía de plataformas y turismo en España a través de Airbnb. *Cuadernos Económicos de ICE*, 97, 133-153.
- Pantazi, T. & Vlachos, V. (2025). Regulation of Short-Term Rentals: Policy Responses from Europe. In *International Conference Economies of The Balkan And Eastern European Countries*. Cham: Springer Nature Switzerland, (pp. 107-125).
- Siles, D., García-Sánchez, A. & Vázquez-Méndez, M. M. (2025). Social Sustainability in Music Festivals: The case of Rock Imperium. *The International Journal of Social Sustainability in Economic, Social and Cultural Context*, 20(2), 83-100.
- Viana-Lora, A. & Sánchez-Cubo, F. (2025). A mixed approach to the heterogeneity of the short-term rentals' regulation in Spain. *Portuguese Economic Journal*, 24(2), 291-307.