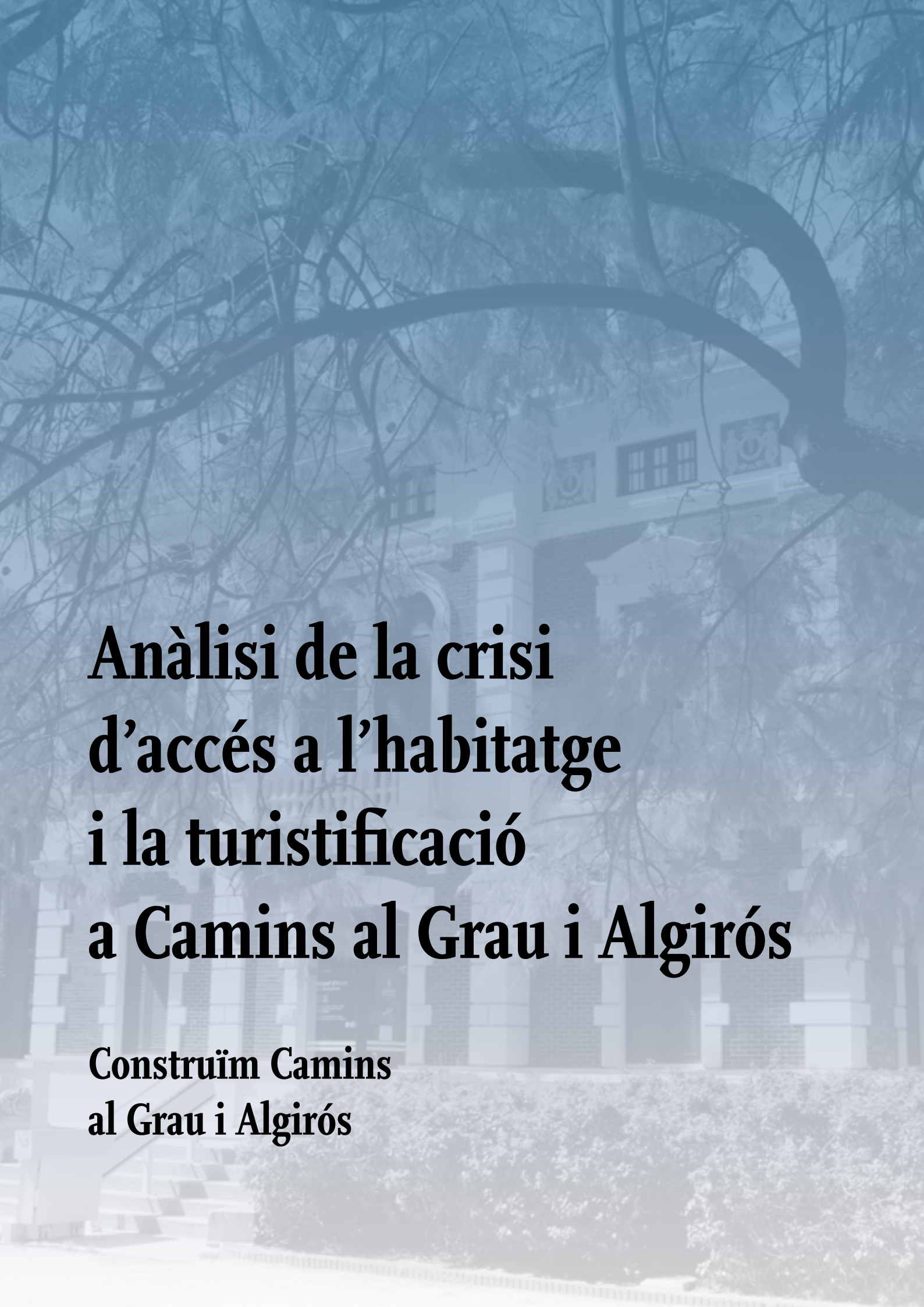




Anàlisi de la crisi d'accés a l'habitatge i la turistificació a Camins al Grau i Algirós

**Construïm Camins
al Grau i Algirós**

Anàlisi de la crisi d'accés a l'habitatge i la turistificació a Camins al Grau i Algirós

Redacció
Construïm Camins
al Grau i Algirós (CCGA)

Maquetació
Lorena Pérez Mas



Anàlisi de la crisi d'accés a l'habitatge i la turistificació a Camins al Grau i Algirós © 2025 per Construïm Camins al Grau i Algirós està protegit baix la llicència CC BY-NC-ND 4.0. Per veure una còpia d'esta llicència, visite <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

Índex

1. Introducció	5
2. Anàlisi de la situació als districtes d'Algirós i Camins al Grau	8
2. 1. La concentració de la propietat i la falsa hipòtesi de falta d'oferta	9
2. 2. La turistificació	12
2. 3. L'absència (o insuficiència) de polítiques públiques	14
3. Conclusions del diagnòstic i proposta política	17
4. Apèndix	19
4. 1. Indicadors de saturació proposats per l'Ajuntament	19
4. 2. Visualització de la compravenda d'habitatges	21
4. 3. Places hoteleres segons la categoria de l'hotel	21
4. 4. Noves tipologies <i>living</i>	22
5. Fonts	23

Idees clau

TURISTIFICACIÓ

- Amb 8.005 places en hotels i Airbnbs, Camins al Grau **és el segon districte amb major funció turística de tota la ciutat**, sols per darrere de Ciutat Vella.
- Segons la proposta de l'Ajuntament per regular els usos hotelers, **4 districtes de la ciutat es troben actualment saturats**: l'Eixample, Camins al Grau, Poblat Marítims i Ciutat Vella.
- La nova normativa proposada per l'Ajuntament permet la **creació de 28.649 noves places turístiques**, la qual cosa suposaria un **increment del 57 %** respecte de les 50.113 ja existents. Açò permetria pràcticament duplicar el nombre de places disponibles en AirBnB, que actualment sumen 31.154 llits.
- Encara **no coneixem la dada real d'apartaments turístics** –ja que molts són il·legals– i la nova ordenança tampoc ha plantejat cap mecanisme de control.

CRISI D'HABITATGE

- El preu mitjà de lloguer a la ciutat ha augmentat un 75,5 % entre 2016 i 2024. **A Camins al Grau, ha augmentat un 74 %, mentre que a Algirós ha augmentat 66 %.**
- Contràriament al que defensa l'administració i les constructores, **la ciutat de València compta amb un parc residencial suficient per absorbir la demanda habitacional**. En 12 anys la taxa mitjana de persones per habitatge sols s'ha incrementat un 0,028, passant del 1,956 en 2012 al 1,984 en 2024, valors per sota de nivells anteriors a la crisi de 2008.
- En els últims 12 anys als districtes de Camins al Grau i Algirós **s'han construït més vivendes que nombre de persones han arribat als barris**: 534 nous habitatges front a 410 noves veïnes.
- Actualment, una persona jove d'entre 16-29 anys ha de gastar **un 93,9 % del seu salari** per poder accedir a un habitatge per si mateixa, fet que s'agreuja considerablement en el cas de les persones migrants.



1. Introducció

L'augment dels preus de l'habitatge als nostres barris és un fenomen global que, en les darreres dècades, ha reconfigurat l'accés a un dret bàsic com és l'habitatge. Aquest escenari no respon únicament a dinàmiques tradicionals d'oferta i demanda, sinó que s'emmarca en un procés estructural més ampli: la financiarització de l'economia. La financerització, entesa com la creixent influència dels mercats, actors i lògiques financeres en àmbits allunyats de la producció industrial tradicional, ha transformat l'habitatge en un actiu d'inversió global, prioritzant la rendibilitat econòmica sobre la seua funció social. Aquesta transformació es desenvolupa en un context més ampli en les economies del nord global on, després de dècades de globalització i externalització de la producció industrial, el gir de "producció en l'espai" a "producció de l'espai" ha anant prenent cada vegada més rellevància. Ens trobem doncs, en un moment on les operacions urbanístiques i immobilià-

ries, associades o no al turisme, són una part fonamental dels cicles del capital internacional.

No obstant, quan tractem la qüestió de l'habitatge al País Valencià, no podem obviar parlar-ne del passat recent. L'onada especulativa actual és la continuació o reactivació d'un procés similar que té el seu precedent en el famós Boom Immobiliari i la posterior Crisi de 2008. El nostre territori ha estat –com tants altres territoris, especialment en l'àmbit de la Mediterrània– profundament alterat i degradat per culpa d'un capitalisme particular, vinculat al negoci immobiliari, a l'extracció de recursos¹, al turisme de Sol i Platja i a la pitjor versió de la política local. Llavors, la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística (LRAU) de 1994 –amb l'invent dels PAI i dels agents urbanitzadors– i la Llei del Sòl de 1998 (la famosa llei del “tot urbanitzable”), en conjunt amb la deliberada manca de planificació i la decisió política d'apostar per un model molt concret, encetà un cicle de reclassificació de sòl sense precedent. Deu anys després, el paisatge havia sigut transformat de manera dràstica. Així doncs, ecosistemes amb un elevat valor ecològic i cultural com ara marjals, llacunes, boscos i hortes van donar pas a enormes infraestructures hoteleres a primera línia de platja, segones residències en format de xalets amb piscina i/o quantitats ingents de promocions de blocs i d'adosats.

Llavors, la proclama generalitzada per part de promotors immobiliaris, agents del sistema turístic i bona part de la classe política, assenyala la falta d'oferta, és a dir, la manca d'habitatges i de sòl urbà, com a factor fonamental i únic de l'escalada de preus. La realitat va demostrar la falsedat d'aquella premisa. En el període 1996-2007, a l'Estat Espanyol es construïren més de sis milions d'habitatges i, malgrat això, el preu tant de venda com de lloguer no va parar d'augmentar fins l'esclat de la Crisi².

Ara, de nou, els capdavaners d'aquell capitalisme immobiliari ressusciten i ho fan emprant arguments que els valencians ja estem acostumats a escoltar, com és la intenció actual del Consell de desclassificar sòl d'horta³ per augmentar-ne l'oferta. Aquest nou cicle d'expansió dels interessos lucratiu ha posat el focus, entre d'altres, en l'interior d'urbs com la ciutat de València, entrelligant-se de manera indivisible amb altres fenòmens que amplifiquen les seues conseqüències per a les treballadores.

Dos elements fonamentals en aquesta nova equació de l'especulació són el turisme i la irrupció d'entitats financeres en el mercat de l'habitatge, ambdós profundament interrelacionats. D'una banda, el creixement desbocat de l'activitat turística (passant de 4.448.000 a 6.080.000 pernoctacions a la ciutat entre 2016 i 2024⁴) ha desballestat els barris de València. Més enllà de la conversió massiva d'habitatges en vivendes d'ús turístic, fenòmens com la gentrificació i la turistificació han transformat el paisatge urbà, degradat les xarxes veïnals i comunitàries i afectat de manera significativa al comerç local.

D'altra banda, el control creixent del parc immobiliari per part de grans tenidors (com fons d'inversió, *hedge funds* o corporacions transnacionals) han accelerat la mercantilització de l'habitatge. Aquests actors, amb estratègies opaques i estructurades a través de paradisos fiscals o societats pantalla, acumulen immobles amb l'objectiu d'executar processos d'expulsió, *revalorització* i venda, o per orientar-los cap al lloguer estacional o a curt termini, més rendible que el lloguer residencial tradicional de llarga durada. Aquesta dinàmica redueix l'oferta de vivenda accessible, incrementa la precarietat en l'accés i fragmenta els teixits urbans en funció de la capacitat econòmica.

En aquest context, districtes com Camins al Grau i Algirós ocupen una posició malauradament privilegiada en eixa nova geografia de la

1 Bellver, J. i Murray, I. (2015): El metabolismo socioeconómico de la Comunidad Valenciana, 1996-2010. En: Carpintero, Óscar (dir.), El metabolismo económico regional español, Madrid: FUHEM Ecosocial, 2015, p. 545-620

2 Burriel, E. (2008): La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2006). Scripta Nova, 7-270 (64).

3 Territorio usa la dana para justificar cambios en la ley de l'Horta. Levante-EMV (2/12/2024). <https://www.levante-emv.com/comunitat-valenciana/2024/12/02/territorio-dana-justificar-cambios-ley-112261592.htm>

4 València cerró 2024 con un 10,3 % más de pernoctaciones pese al impacto de la DANA en noviembre y diciembre. Fundació Visit València (3/2/2025). <https://fundacion.visitvalencia.com/noticias/valencia-cerro-2024-con-un-103-mas-de-pernoctaciones-pese-al-impacto-de-la-dana-en>

turistificació. En aquest informe tractarem de fer una anàlisi de com aquests dos fenòmens paral·lels i complementaris, la turistificació i la financerització, estan impactant en el nostre barri; dificultant l'accés a l'habitatge alhora que destrueixen el teixit social i econòmic.



2. Anàlisi de la situació als districtes d'Algirós i Camins al Grau

La financerització, entesa com a la conversió de l'habitatge en un actiu financer global, ha transformat Algirós i Camins al Grau en objectiu prioritari de fons d'inversió i grans tenedors. Segons l'Observatori de l'Habitatge de València (2024), el preu mitjà de lloguer a la ciutat ha augmentat un 75,5 % entre 2016 i 2024, una tendència que també impacta en barris humils com els nostres. A Camins al Grau, per exemple, ha augmentat un 74 % , mentre que a Algirós ha augmentat 66 %. Es tracta de preus prohibitius que dificulten la vida de tots els veïns i veïnes, situació que s'agreuja per a determinats col·lectius, com ara el jovent o les persones migrants. El context actual està posant en una situació crítica o, directament, fent fora molta gent. Les dades ho evidencien; actualment, una persona jove d'entre 16-29 anys ha de gastar un 93,9 % del seu salari⁵ per poder accedir a un habitatge per

si mateixa. Quant als collectius de migrants⁶, la dificultat d'accés a l'habitatge s'agreuja considerablement degut als comportaments discriminatòris que són habituals en el mercat immobiliari.

Paradoxalment –i posant en dubte la hipòtesi de la manca d'oferta– a València, segons l'Institut Valencià d'Estadística, a 2023 hi havia un 22 % d'habitatges que només es fan servir com a segona residència, així com un 9 % que directament no es feien servir mai, ja que estaven buits.

2. 1. LA CONCENTRACIÓ DE LA PROPIETAT I LA FALSA HIPÒTESI DE FALTA D'OFERTA

La pèrdua d'habitabilitat del barri és un fenomen multicausal, que no respon a un únic factor. Per una banda, està esdevenint un procés de concentració d'habitatges en mans d'especuladors, ja siguin tenidors individuals o fons voltor com Promontoria Coliseum (Cerberus) o Lazora, que els destinen per a lloguer turístic o els mantenen al mercat de lloguer ordinari a preus desorbitats. Es tracta d'actors de mercat amb la capacitat d'adquirir un immoble a bitllo-bitllo, quelcom que desvirtua i genera un asimetria gegant, que es tradueix en una significativa esclota de poder de mercat d'un oligopoli respecte al comprador que vol adquirir l'habitatge com a residència habitual, és a dir, que es compra una casa per a fer-ne un ús residencial. Així doncs, el primer trimestre de 2024 el 44,8 % dels habitatges –a nivell estatal– s'adquiren sense necessitat de préstec immobiliari⁷; és a dir, foren adquirits per grans fortunes. Malgrat que aquest fet afecta principalment al preu de venda, també acaba tensionant el preu del lloguer. València, a més, fou la primera ciutat quant a transaccions immobiliàries en relació als habitants, superant a ciutats turístiques com ara Barcelona, Madrid o Màlaga, cosa que evidencia el seu protagonisme en aquesta nova onada especulativa⁸.

A la nostra ciutat, el procés actual de concentració de l'habitatge s'afeg a un repartiment de la propietat històricament desigual. D'aquesta manera, segons la Direcció General del Cadastre, el 68 % dels immobles urbans (comptant amb usos no residencials com ara comerços) estan en mans de propietaris amb més de dos propietats. Més enllà, el 20 % dels immobles urbans pertanyen a propietaris amb més de sis propietats. Respecte a les dades de titularitat en funció de les característiques del tenedor, a València almenys 22.437 immobles urbans estan en mans de persones jurídiques, és a dir, d'empreses amb ànim de lucre. Aquesta concentració, combinada amb la manca de transparència en la propietat, dificulta la capacitat d'acció de les polítiques públiques per regular el mercat i garantir el dret a l'habitatge.

Durant els últims 12 anys, als districtes de Camins al Grau i Algirós, la població s'ha mantingut pràcticament constant, amb un creixement de tan sols 410 persones. En la Figura 1 podem observar la marcada diferència entre aquests dos districtes: Algirós perd població de manera ràpida i constant mentre que Camins al Grau presenta, aparentment, una situació inversa, amb un creixement del 4 % respecte l'any 2012. En ambdós districtes, però, el parc d'habitatges ha augmentat, especialment en el període 2020-2024: Camins al Grau experimenta un increment de 425 immobles d'ús residencial, passant de 31.668 a 32.093, mentre que Algirós incrementa el seu parc en 109 unitats, de 20.451 a 20.560. Açò significa un augment total de 534 habitatges, afegint en aquest període 124 habitatges més que persones considerant els dos districtes en conjunt.

L'argumentari defensat des de l'administració, en convivència amb els sector immobiliari i de la construcció, posant el focus en la falta d'oferta i afirmant que per adreçar la crisi

6 Estudio–Diagnóstico sobre la exclusión residencial de colectivos vulnerables: población migrante y racializada en el ámbito de la Comunitat Valenciana. Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana (2022). https://descargas.five.es/calab/Estudio_migracion.pdf

7 La compra de viviendas crece en octubre y se disparan los pagos a tocateja. La Marea (16/12/2024). <https://www.lamarea.com/2024/12/16/adquisicion-viviendas-crece-disparan-compras-sin-hipoteca/>

8 Los grandes fondos de inversión miran a Valencia tras salir de Cataluña por el tope a los alquileres. Levante-EMV (20/1/2025). <https://www.levante-emv.com/comunitat-valenciana/2025/01/20/grandes-fondos-inversion-miran-valencia-cataluna-tope-alquileres-113474836.html>

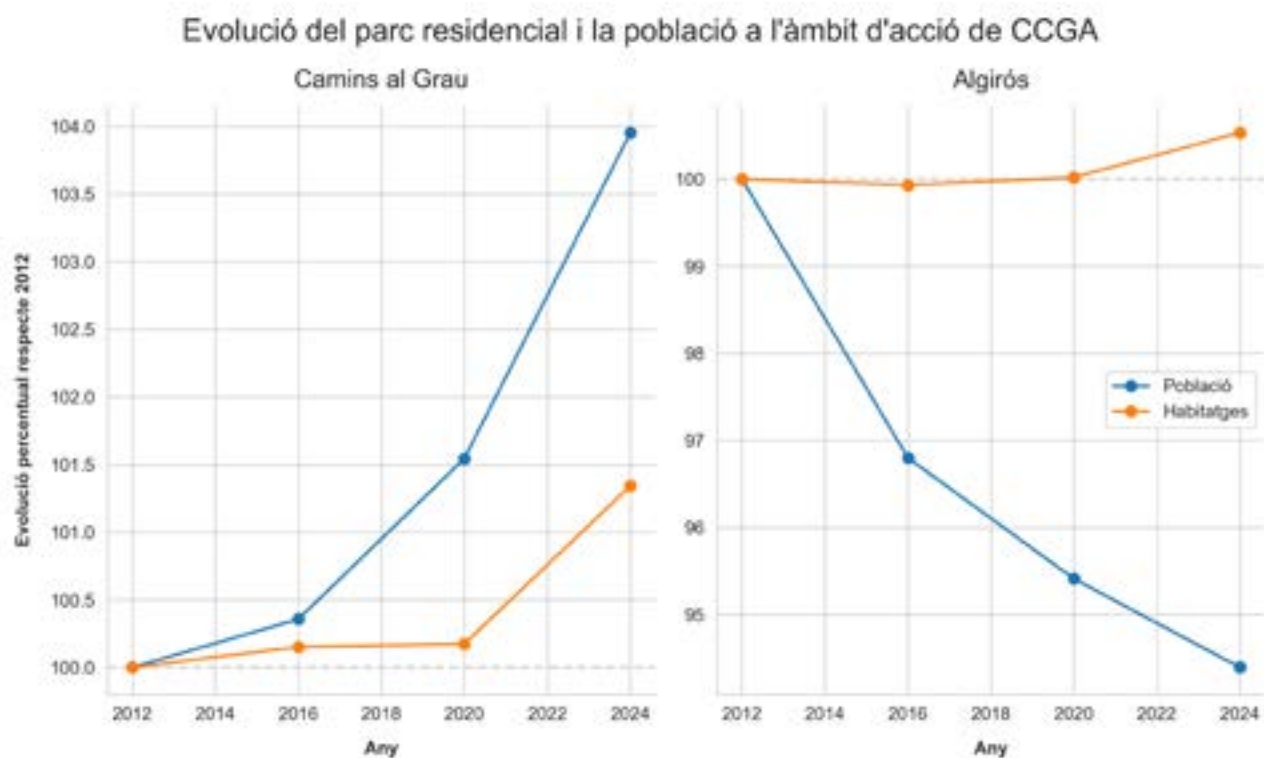


Figura 1. Evolució de la població i el parc residencial als districtes de Camins al Grau i Algirós.
Font: Oficina d'estadística de l'Ajuntament (Cadastre Urbà i Demografia). Elaboració pròpia

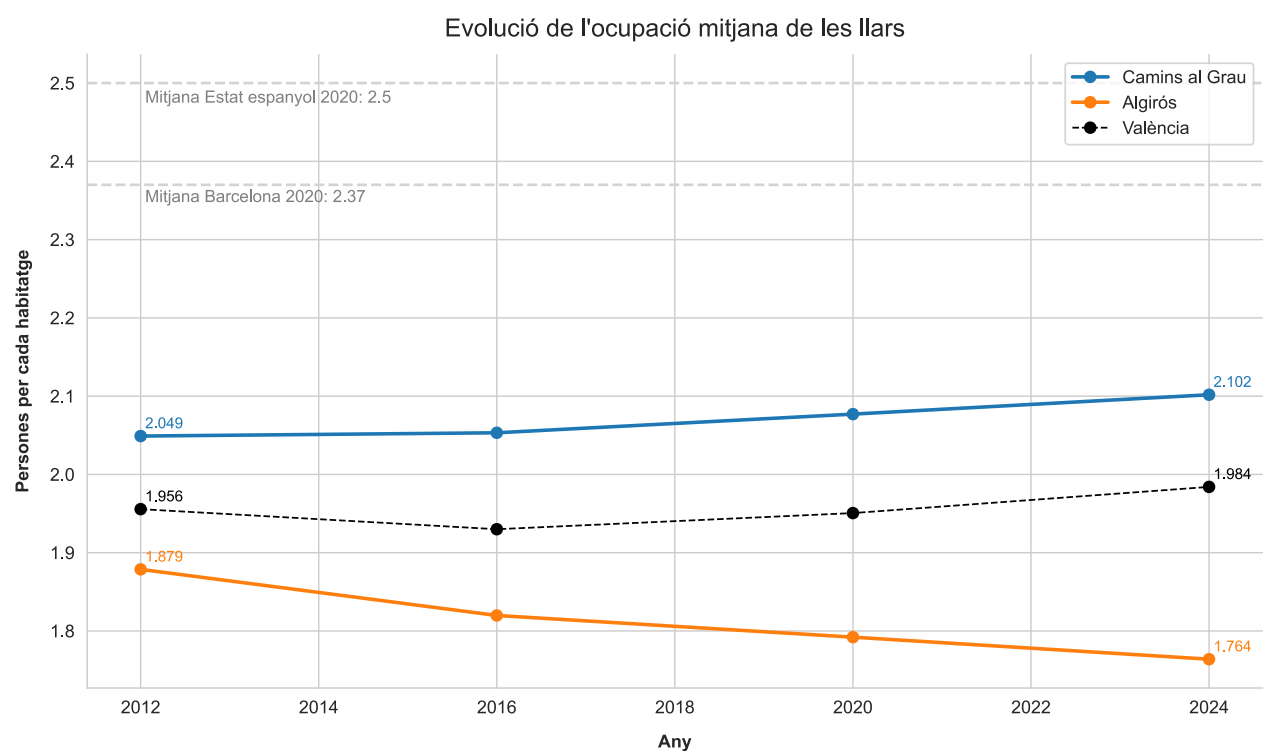


Figura 2. Ocupació mitjana de les llars expressada com el quocient d'habitants entre nombre d'habitatges. Font: Oficina d'estadística de l'Ajuntament (Cadastre Urbà i Demografia). Elaboració pròpia

Evolució percentual del nombre mitjà de persones per llar

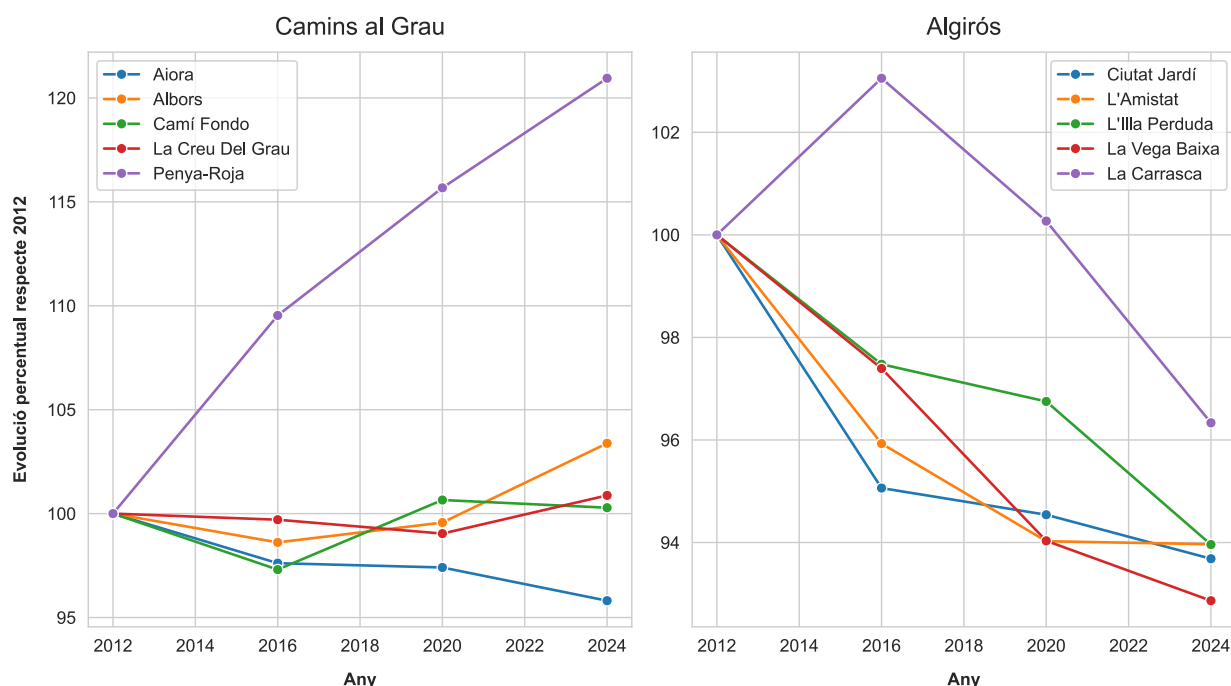


Figura 3. Evolució percentual de l'ocupació mitjana de les llars als barris dels districtes de Camins al Grau i Algirós (2012 = 100). Font: Oficina d'estadística de l'Ajuntament (Cadastre Urbà i Demografia). Elaboració pròpia

d'accés a l'habitatge és necessària la construcció d'un gran nombre d'habitatges cau ací pel seu propi pes. Aquestes tesis sols responen a la voluntat d'impulsar una nova bombolla de la construcció per generar beneficis econòmics ràpidament a constructores, promotores i altres agents implicats en el procés.

El nombre mitjà de persones per habitatge sols ha augmentat un 0,028 en els últims 12 anys a València (Figura 2). Tot i identificar una tendència creixent en aquest període, a nivell de ciutat aquests valors se situen per sota de nivells anteriors a la crisi de 2008: en 2004 el nombre mitjà de persones per habitatge es situava en 2,02. Podem afirmar, per tant, que no ens trobem en una situació de desequilibri significatiu entre el nombre de residents i el nombre d'habitatges disponible al parc residencial ja construït. A València hi ha habitatges suficients per fer front a la demanda de persones que realment volen viure a la ciutat. A més, València es troba encara prou lluny de la mitjana estatal o d'altres ciutats comparables del nostre entorn, com ara Barcelona respecte a la taxa d'ocupació d'habitatges.

El cas d'Algirós és especialment significatiu pel seu notable descens en aquests últims anys. Per contra, a Camins al Grau la tendència és oposada, ja que es posiciona per sobre de la mitjana de la ciutat. Aquesta evolució, però, amaga una casuística particular. Si bé tots els barris d'Algirós han vist com la seua taxa d'ocupació disminueix, als barris de camins al Grau trobem una situació ben diferent (Figura 3). Mentre que Aiora presenta la mateixa evolució de progressiva disminució del nombre mitjà de persones per habitatge, els barris de Camí Fondo i la Creu del Grau es mantenen pràcticament sense canvis. Per contra, els barris d'Albors i Penya-Roja experimenten creixements significatius, especialment aquest últim, el qual és el principal responsable de la tendència positiva del districte. El barri de Penya-Roja, que limita al sud amb la Ciutat de les Arts i les Ciències, és una de les zones amb major creixement de la ciutat en les últimes dècades, i on en l'actualitat encara podem trobar solars vacants i nous blocs d'habitatges en construcció. Es tracta d'una zona notablement benestant, on en 2022 la renda mitjana per llar era de 62.701€, el doble que als barris de la Creu del Grau o Albors.

Ací podem trobar edificis d'habitatges tipus urbanització privada, amb serveis i instal·lacions d'oci com piscines o parcs a l'interior dels blocs.

2. 2. LA TURISTIFICACIÓ

L'altre procés que està desmantellant el teixit comercial i tensionant els preus de l'habitatge és la turistificació. Les conseqüències d'aquest procés són cada vegada més paleses als nostres barris. En qualsevol dels replanells de les nostres finques o, fins i tot, en els baixos que abans ocupaven negocis, podem trobar-nos habitatges d'ús turístic. Els districtes d'Algirós i Camins al Grau es troben en una posició geogràfica destacada dins del nou circuit turístic a la ciutat: la seua ubicació pràcticament equidistant de la platja i els barris costaners, el centre històric de la ciutat i altres atraccions turístiques, com la Ciutat de les Arts i les Ciències o el Jardí del Túria, fa que molts turistes escullen els nostres barris com a base d'operacions.

A més, la proximitat a centres d'estudis superiors com la Universitat Politècnica de València i la Universitat de València, i espais d'innovació capitalista com Lanzadera i EDEM, afegixen una amenaça addicional: les residències universitàries de luxe i *colivings* o *coworkings*. Aquests nous negocis del sector residencial ofereixen un gran nombre de places en diminutes habitacions a preus desorbitats, adreçats de manera explícita a estudiants benestants i internacionals o a treballadores joves del nou ecosistema d'emprenedoria que s'està gestant a la zona de la Marina.

Un dels problemes que hi ha a l'hora de quantificar el procés de turistificació està relacionat amb la situació il·legal de molts apartaments turístics i vivendes d'ús turístic (VUT's), les quals en molts casos no tenen llicència i, per tant, no apareixen a les estadístiques oficials, tal com han pogut esbrinar algunes investigacions de camp⁹. Tot i eixa manca d'informació, les dades disponibles d'anuncis publicats en Airbnb xifren en, almenys, 1.041 les places d'habitatges turístics (VUT's) a Algirós i en 2.894 a Camins al Grau. Si a aquestes xifres hi afegim

les dades del sector hotel·ler tradicional, on Camins al Grau és el districte amb un major nombre de places ofertades en termes absoluts de tota la ciutat de València (Figura 4) –essent a més el 84 % d'aquestes corresponent a hotels de quatre estrelles (Figura 9)– el nombre total de places turístiques a Camins al Grau assoleix les 8.005 mentre que Algirós es manté en 1.041 ja que, segons les dades de l'Ajuntament, en aquest districte no hi ha cap hotel registrat (Figura 4).

Amb tot, Camins al Grau supera els llindars establerts per dos dels indicadors proposats per l'Ajuntament en la nova normativa urbanística d'usos hotel·lers. Camins al Grau supera amplament el llindar del 8 % per a l'indicador de saturació turística (A) mentre que el d'afecció sobre el teixit residencial (B) se situa amb 33 punts bàsics sobre el valor crític de 2 % (Figures 5 i 6). Algirós encara no supera cap dels dos indicadors amb un 2,87 % i un 1,58 % respectivament. A nivell de barri, els valors més alts d'impacte sobre el teixit residencial els trobem a Aiora, la Carrasca, Camí Fondo, Albors i l'Amistat, tots amb valors superiors al 2 %. El barri de la Creu del Grau es situa just fregant-ho amb un 1,99 %.

En relació a la proliferació d'allotjaments turístics, des que es va implementar la reforma del PGOU de 2018 –mitjançant la qual es compatibilitzaven els usos comercials amb els hostalers–, la major part dels nous habitatges d'ús turístic –en concret, el 60 %– s'han constituït en plantes baixes. Aquesta xifra és una aproximació basada exclusivament en dades del registre de la GVA, les quals compten amb nombroses mancances. El valor real és, amb tota probabilitat, molt superior a les estimacions disponibles en aquest moment.

Cal fer, però, esment específic d'aquesta “nova” modalitat d'ocupació turística, la qual pressiona a l'alçada els preus dels baixos comercials, i dificulta la viabilitat del xicotet comerç i i afavoreix l'aparició d'establiments pertanyents a grans empreses o a cadenes amb una oferta orientada exclusivament al turista.

9 El turisme es menja el comerç: els baixos turístics augmenten un 350% a València des del 2018. Directa (17/06/2024). <https://directa.cat/el-turisme-es-menja-el-comerc-els-baixos-turistics-augmenten-un-350-a-valencia-des-del-2018/>

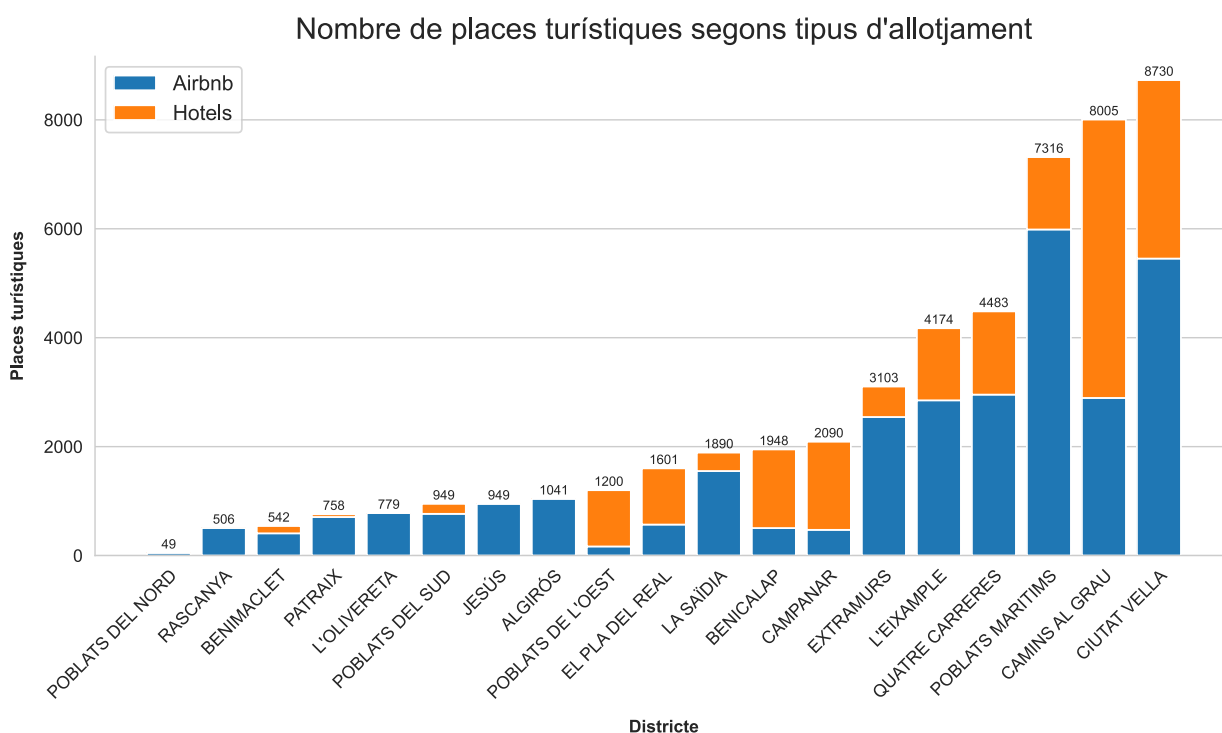


Figura 4. Nombre de places turístiques segons tipus d'allotjament. Font: InsideAirbnb i l'Oficina estadística de l'Ajuntament. Elaboració pròpia

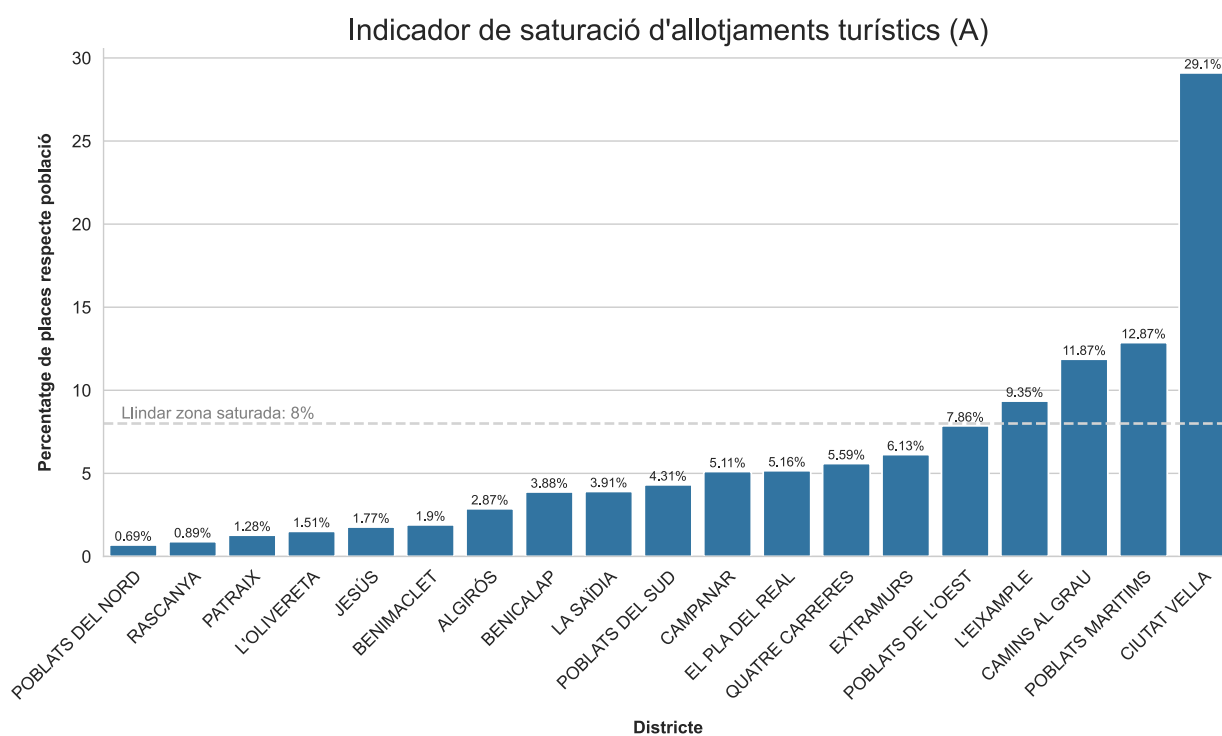


Figura 5. Indicador de saturació d'allotjaments turístics (A) segons la nova normativa d'usos hotelers. Font: InsideAirbnb i l'Oficina estadística de l'Ajuntament. Elaboració pròpia

Paral·lelament, els veïns i les veïnes patim per partida doble; d'una banda, ens trobem amb un increment en el preu dels béns i serveis alhora que es redueix l'oferta i la varietat; d'altra banda, enfrontem un procés d'homogeneïtzació i banalització que esborra la singularitat dels espais i atempta contra la cohesió social.

Un altre punt fonamental ha de veure amb els nous desenvolupaments urbanístics tipus living. És a tracta de blocs d'edificis amb micro-apartaments –o habitacions en el seu defecte– destinades al lloguer i que es caracteritzen per fer un ús intensiu i temporal, per tant, especialment especulatiu de l'espai urbà. Aquesta oferta residencial està adreçada a persones amb un alt nivell adquisitiu, habitualment de països del nord d'Europa, joves i treballadores en el sector tecnològic. Actualment, als nostres barris hi ha previstes, com a mínim, 1.171 places –bé en estat de projecte, construcció o explotació– (Taula 2). En alguns casos es tracta de residències d'estudiants com és el cas de MiCampus, a l'Avinguda del Port, on el preu de partida d'una habitació compartida de dos llits és de 741€ –i on també s'ofereix un àtic individual amb terrassa per 1217€– la qual cosa evidencia el caràcter elitista de les mateixes i contradiu la cobertura mediàtica que han rebut aquests negocis, defensant-los com una alternativa front a l'encariment exorbitat del preu de lloguers d'habitacions, alternativa típica de l'estudiantat universitari. També trobem blocs en format *coliving* o, directament, promocions en clau *build to rent*; és a dir, blocs propietat d'un sol tenidor edificats expressament per donar-li un ús especulatiu.

2. 3. L'ABSÈNCIA (O INSUFICIÈNCIA) DE POLÍTiques PÚBLIQUES

Tot i no ser l'objectiu d'aquest document realitzar una anàlisi exhaustiva de les polítiques públiques en matèria d'habitatge, és important recordar el deure legal de l'Administració al respecte. L'article 47 de la CE afirma que “tots els espanyols –tenim– el dret a disfrutar d'un habitatge digne i adequat” i que “els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu eixe dret, regulant l'ús del sòl d'acord amb l'interès general per impedir-ne l'especulació”. Pel que fa a l'Estatut d'Autonomia, es reconeix en l'article 16 del Títol 2, que “la Generalitat garantirà el dret d'accés a una vivenda digna dels ciutadans valencians”. Ha quedat palès al breu estudi dels nostres barris que hem fet fins ara, que aquesta obligació constitucional ha estat desobeïda pels diferents nivells de govern, incloent-hi representants de bona part de l'espectre parlamentari.

Per una banda, la política d'habitatge públic a nivell històric ha estat enormement ineficient, quan no directament concebuda com un flagrant cas d'apropiació dels béns comuns per part del sector privat. Si bé l'Estat ha invertit més de 200.000 milions en aquesta matèria durant els darrers quaranta anys, tres quartes parts d'aquests recursos s'han destinat a les desgravacions fiscals, i no a la construcció d'habitatge públic¹⁰. Encara més, la desqualificació i privatització de 2,7 milions d'habitatges ha erosionat el precari parc d'habitatge públic¹¹. El resultat és una enorme despesa però una situació molt precària respecte a la mitjana de la Unió Europea, on l'habitatge social representa el 9,2 % de l'habitatge social, i molt més lluny de països com ara els Països Baixos (30 %) o ciutats com ara Viena, que combinen instruments estatals i municipals amb diferents fórmules de propietat no especulatives (públiques, cooperatives, associacions, etc.)¹².

10 Informe sobre la situación laboral en España. Comisiones Obreras (2024). <https://www.ccoo.es/3cdb9560b75a-9655d655bcd94ca825c9000001.pdf>

11 Qué hubiera pasado con otra política de vivienda: España tendría un parque público de 4,7 millones de pisos. El Salto (16/12/2024). <https://www.elsaltodiario.com/vivienda/hubiera-pasado-otra-politica-vivienda-espana-tendria-un-parque-publico-57-millones-pisos>

12 De Austria al paraíso sueco: un recorrido por la vivienda social en Europa. La Marea (8/1/2025). <https://www.lamarea.com/2025/01/08/vivienda-social-europa/>

Indicador d'afecció de l'allotjament turístic sobre el teixit residencial (B)

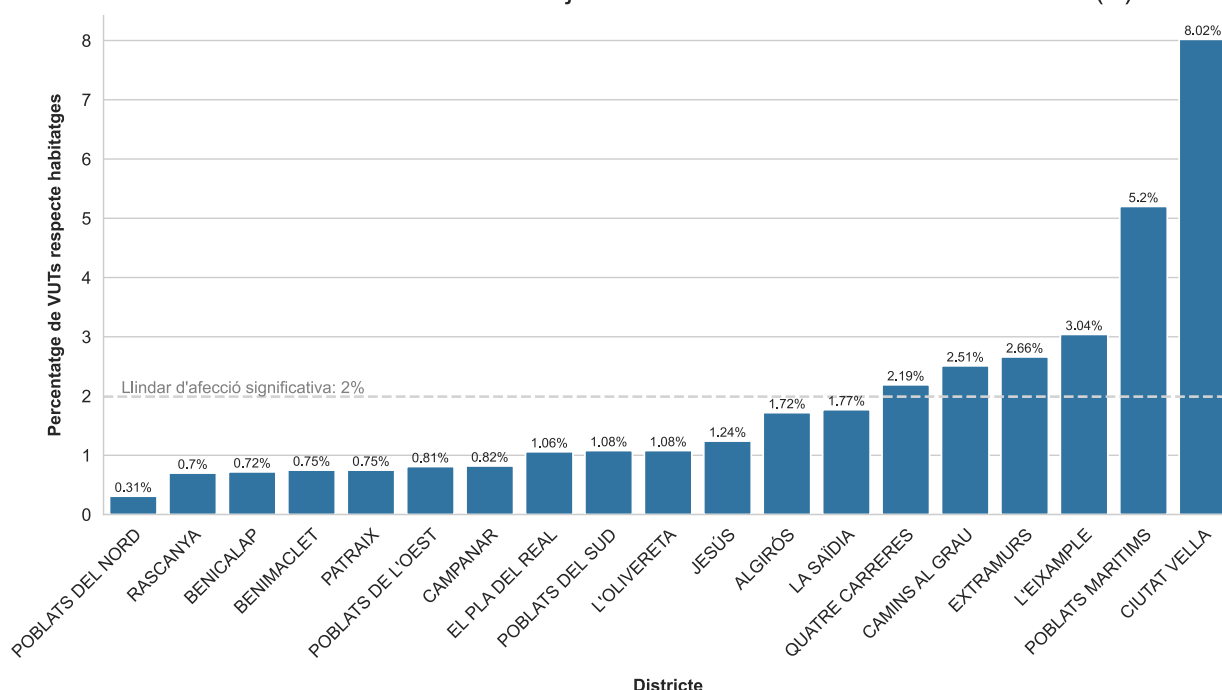


Figura 6. Indicador d'afecció de l'allotjament turístic sobre el teixit residencial (B) segons la nova normativa d'usos hotelers. Font: InsideAirbnb i l'Oficina estadística de l'Ajuntament. Elaboració pròpia

Per altra banda, la Llei 12/2023 pel Dret a l'Habitatge ha estat clarament insuficient¹³. Si bé aquesta reforma introdueix ferramentes de contenció dels preus com ara la declaració de Zona de Mercat Residencial Tensionat, la manca de voluntat per part de la major part d'administracions autonòmiques –només Catalunya ha aplicat la mesura– ha fet que la seua limitada efectivitat s'haja vist completament neutralitzada. A això se li ha de sumar la manca de mecanismes de control que han de garantir els drets de les llogateres reconegudes per la llei¹⁴. Quant a les polítiques destinades a subvencionar els llogaters en funció de la demostració de determinats paràmetres d'exclusió social, s'evidencia amb cada vegada més força els efectes

perversos d'aquests tipus de mesures; a més de revictimitzar les famílies i d'acometre un esforç burocràtic enorme i contraproductiu, s'està demostrant que dites subvencions acaben repercutint en la pujada dels preus i, en última instància, enriquint els propietaris¹⁵.

En relació a la regulació dels lloguers turístics i “de temporada”, les diferents mesures i moratòries tampoc no han impedit la desviació continua –i el consegüent augment dels preus– d'habitatges des del mercat immobiliari residencial al mercat turístic, perpetuant un frau que, de nou, perverteix l'ús fonamental de l'habitatge en tant que dret humà i necessitat bàsica¹⁶. Fem nostra, també, l'anàlisi i la denúncia d'Entrebarris¹⁷ –xarxa de la qual orgullosament

13 Valoración de la Ley de Vivienda. Observatorio DESC (2024). <https://observatoridesc.org/sites/default/files/publication/files/valoracionlv.pdf>

14 Sindicat de Llogaters: Una regulación de alquileres diseñada para que los precios sigan subiendo. Sindicat de Llogaters (14/4/2024). <https://sindicatdellogateres.org/es/una-regulacion-de-alquileres-disenada-para-que-los-pre-cios-sigan-subiendo/>

15 Fack (2006): Are housing benefit an effective way to redistribute income? Evidence from a natural experiment in France. Labour Economics, 13-6, 747-771.

16 De piso turístico a alquiler de temporada, la penúltima mutación de la pandemia. El Salto (13/10/2024). <https://www.elsaltodiario.com/vivienda/piso-turistico-alquiler-temporada-ultima-mutacion-pandemia>

17 Analitzem la proposta de nova regulació sobre hotels i pisos turístics de l'ajuntament de València. Entrebarris (13/2/2025). <https://entrebarris.org/2025/analitzem-la-proposta-de-nova-regulacio-sobre-hotels-i-pisos-turistics-de-la-juntament-de-valencia/>

formem part—, en relació a la darrera regulació dels usos hotelers a València, que planteja mesures clarament insuficients. Per exemple, no s'aplica a zones com Ciutat Vella o a certs tipus de sòl, la qual cosa fa que es puga seguir construint allotjaments turístics sense control. A més, els límits que posa (com el 8 % de places turístiques respecte als habitants) són massa alts i no serveixen per disminuir la pressió en barris ja saturats, com Camins al Grau. Tot això sense tenir en compte dos qüestions fonamentals, i és que, primerament, les mesures no van acompanyades de cap mecanisme de control i, en segon lloc, no encaren la gran problemàtica envers la manca de dades reals sobre la quantitat de pisos turístics. És evident que l'actual consistori no té cap intenció de fer front a aquesta problemàtica.



3. Conclusions del diagnòstic i proposta política

Les conclusions del diagnòstic són clares i revelen una situació límit per al veïnat. Com hem comprovat, si bé el context a nivell estatal i al País Valencià és complex, la situació de la ciutat de València i, en concret, dels districtes de Camins al Grau i Algirós –amb una posició, tal com hem titllat anteriorment, “malaauradament privilegiada” a la nova geografia del turisme– és crítica.

Vivim en dos districtes especialment afectats, junt a altres com ara Ciutat Vella o Pobles Marítims, pel fenomen de la turistificació. A les places hostaleres convencionals, s’afegen ara una gran quantitat de nous apartaments turístics i habitatges d’ús turístic –molts dels quals il·legals– que, en conjunt, estan convertint els nostres barris en un espai d’ús temporal intensiu que cada vegada té menys a veure amb les necessitats dels seus habitants permanents. Paral·lelament, el comerç tradicional, però també la resta de serveis i negocis, està sucumbint a la nova modalitat dels baixos turístics, essent substituïts per franquícies i sucursals de grans empreses que no repercuteixen en el veïnat, i que no tenen cap més interès en el nostre barri que els beneficis que en puguem extreure.

Així doncs, ja no és suficient amb el fet de tractar de contenir l'augment dels preus de l'habitatge, perquè ja són extremadament elevats i fan difícilment viable, quan no impossible, el desenvolupament d'una vida digna. Ens estan fent fora de casa i/o no ens estan deixant entrar-hi a viure. En relació amb això, des de Construir Camins al Grau i Algirós –en consonància amb altres assemblees veïnals– exigim que s'articulen una sèrie de mesures:

- Augment del lloguer social mitjançant fórmules que no requerisquen la construcció d'habitatge nou i foment de fórmules de propietat no especulatives. També és necessari prohibir el traspàs d'habitatges públics a mans privades, tal com ha esdevingut històricament.
- Activació d'un pla de “desturistificació” progressiu que recupere un volum suficient de VUT's cap al mercat residencial ordinari.
- Dotació de mesures de control i seguiment de la Llei del Dret a l'Habitatge per tal d'evitar les pràctiques abusives dels propietaris.
- Modificació de la Llei d'Arrendaments Urbans per tal d'evitar que s'empere la figura de lloguer temporal per amagar-ne lloguers de llarga duració.
- Declaració de Zona Tensionada del Mercat Residencial tant els Districtes de Camins al Grau i Algirós, com ara de tota la ciutat de València i dels municipis de l'Àrea Metropolitana que reuneixen les condicions.
- Reformulació de l'ordenança municipal per a establir paràmetres de Saturació Turística realistes i en concordança en les necessitats de “desturistificació”.
- Voluntat política i establiment de mesures efectives –amb dotació econòmica i tècnica– que esbrine i, en tot cas, sancione, els milers de pisos turístics il·legals que hi ha arreu de la ciutat.

4. Apèndix

4. 1. INDICADORS DE SATURACIÓ PROPOSATS PER L'AJUNTAMENT

4. 1. 1. Visualització dels barris de l'àmbit d'actuació de CCGA

No és possible calcular l'indicador A ja que l'Ajuntament no publica les dades de places hoteleres a nivell de barri, solament ho fa a nivell de districte.

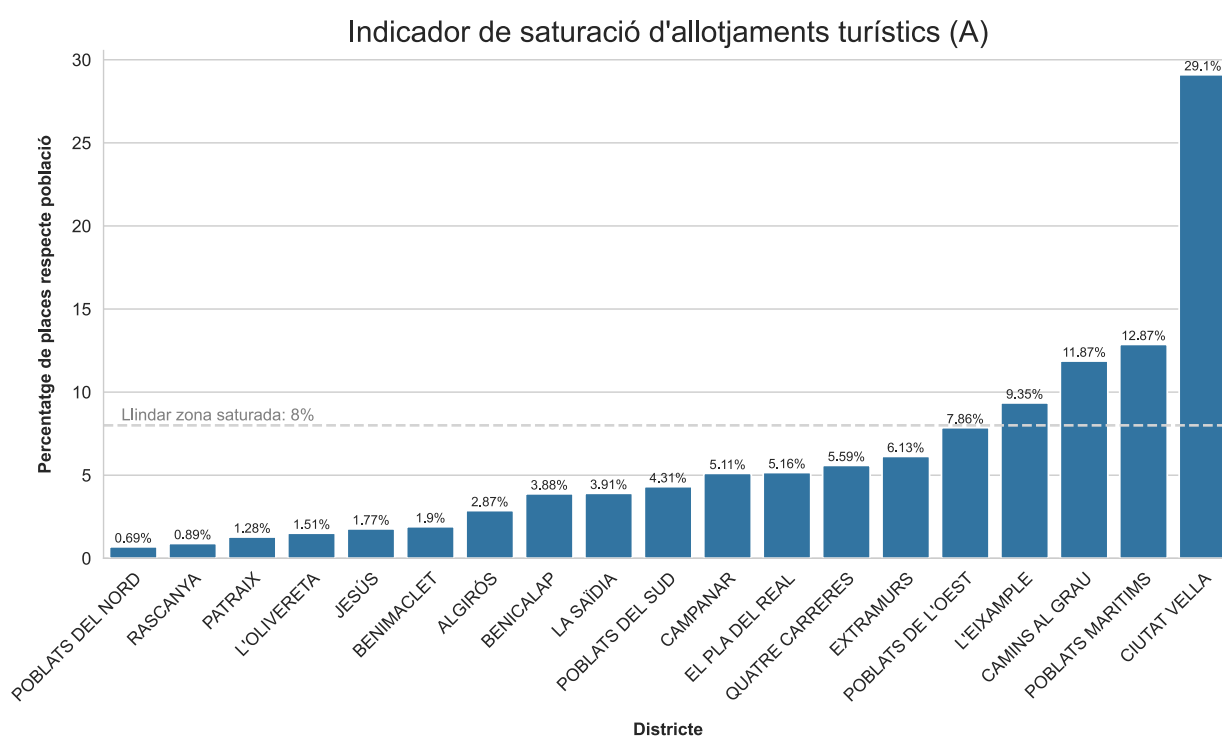


Figura 7. Indicador d'afecció de l'allotjament turístic sobre el teixit residencial (B) segons la nova normativa d'usos hotelers als barris de Camins al Grau i Algirós. Font: InsideAirbnb i l'Oficina estadística de l'Ajuntament. Elaboració pròpia

4. 1. 2. Noves places turístiques admissibles

Districte	Places Airbnb	Places hoteleres	Total de places	Població	Indicador A	Places admissibles
POBLATS DEL NORD	49	0	49	7068	0,69	516
RASCANYA	506	0	506	56703	0,89	4030
PATRAIX	708	50	758	59417	1,28	3995
L'OLIVERETA	779	0	779	51474	1,51	3339
JESÚS	949	0	949	53582	1,77	3338
BENIMACLET	408	134	542	28541	1,9	1741
ALGIRÓS	1041	0	1041	36266	2,87	1860
BENICALAP	505	1443	1948	50152	3,88	2064
LA SAÏDIA	1552	338	1890	48383	3,91	1981
POBLATS DEL SUD	766	183	949	22043	4,31	814
CAMPANAR	472	1618	2090	40917	5,11	1183
EL PLA DEL REAL	569	1032	1601	31020	5,16	881
QUATRE CARRERES	2955	1528	4483	80266	5,59	1938
EXTRAMURS	2544	559	3103	50643	6,13	948
POBLATS DE L'OEST	167	1033	1200	15261	7,86	21
L'EIXAMPLE	2850	1324	4174	44631	9,35	0
CAMINS AL GRAU	2894	5111	8005	67453	11,87	0
POBLATS MARITIMS	5987	1329	7316	56843	12,87	0
CIUTAT VELLA	5453	3277	8730	30002	29,1	0
Totals	31154	18959	50113	830665	6,03	28649

Taula 1. Places turístiques, població i indicador A per districtes. Aquestes dades es complementen amb una estimació del nombre de noves places admissibles fins arribar al 8 % de l'indicador A. Fonts: InsideAirbnb, Portal de dades obertes Ajuntament València. Elaboració pròpia

4. 2. VISUALITZACIÓ DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGES

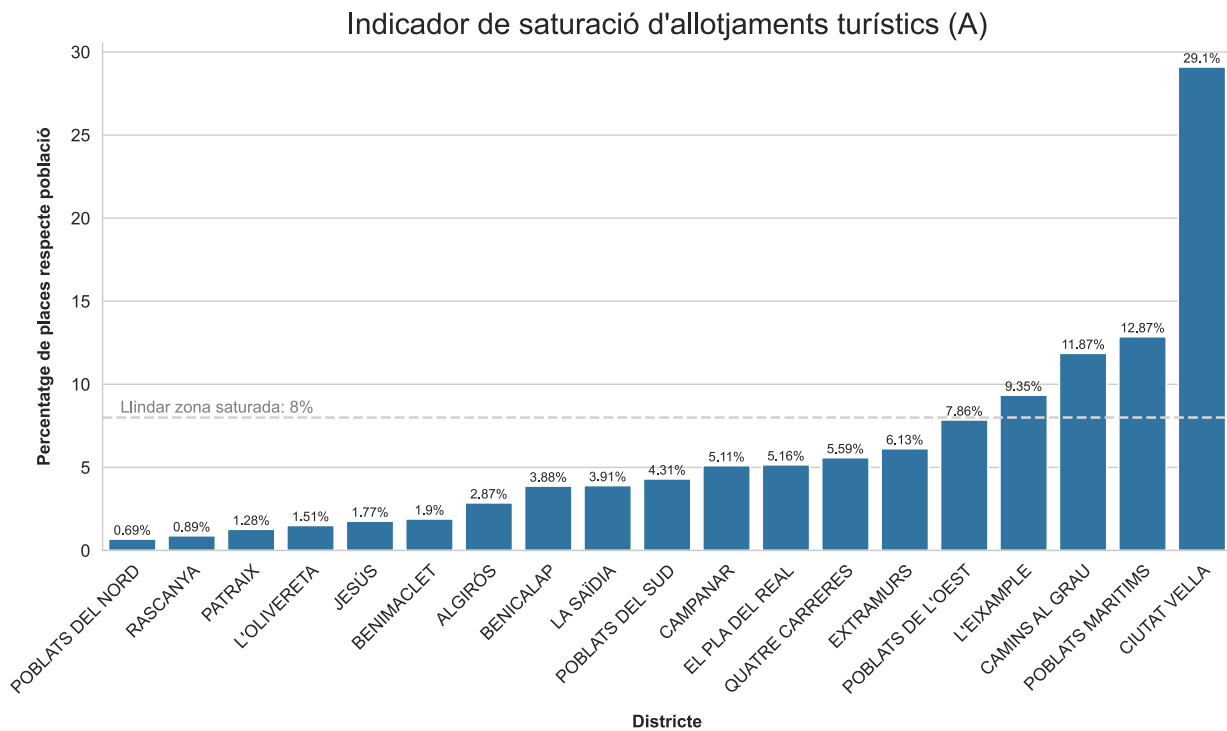


Figura 8. Nombre de compravendes d'habitatges per cada 1000 habitants en les principals ciutats de l'Estat espanyol en l'any 2024. Font: Butlletí estadístic del Ministeri espanyol de Transports i Mobilitat Sostenible

4. 3. PLACES HOTELERES SEGONS LA CATEGORIA DE L'HOTEL

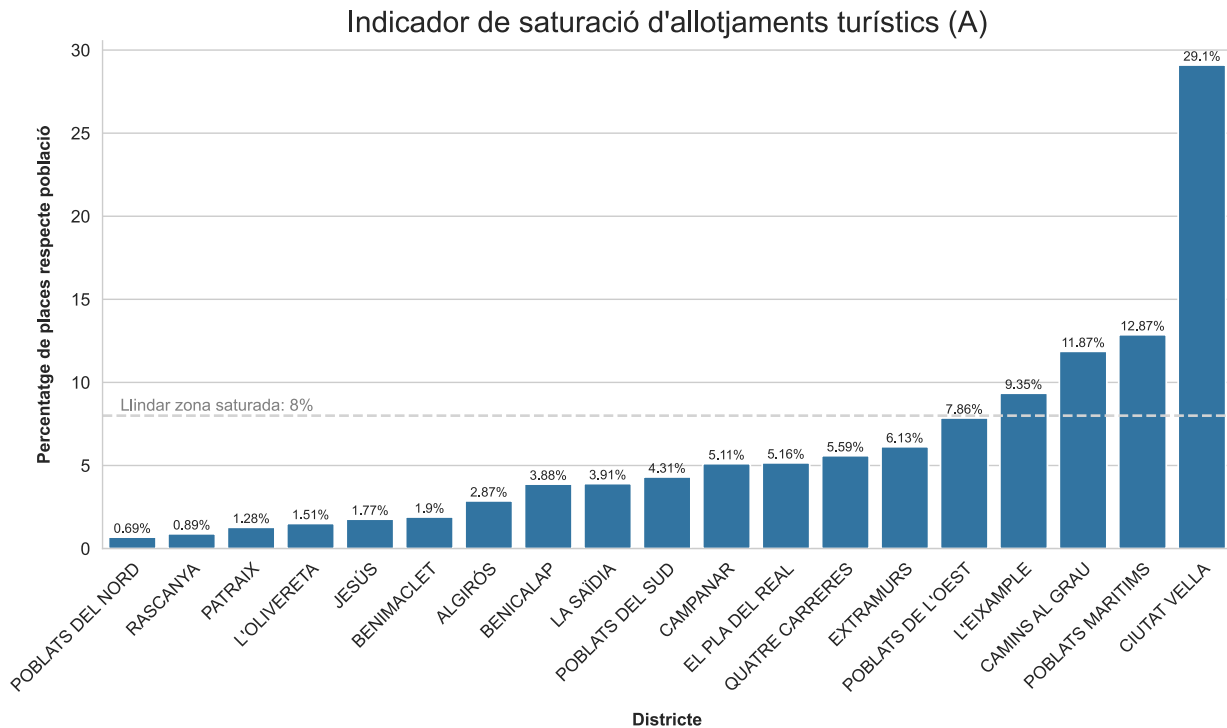


Figura 9. Distribució percentual de places hoteleres segons la categoria de l'hotel. Font: Registre de Turisme de la Comunitat Valenciana a data 31/12/2023. Elaboració pròpia

4.4 NOVES TIPOLOGIES *LIVING*

Denominació	Estat	Tipus	Places
MiCampus (Av. del Port, 83)	Explotació	Residència d'estudiants	+249
Amro (Duc de Gaeta - Av. del Port)	Construcció	Residència d'estudiants	221
Realia (C\ Fusta)	Projecte	Residència d'estudiants	620
Urban Campus (C\ Guillem d'Anglesola)	Explotació	<i>Coliving</i>	41
4Wanderers La Jabonería (C\ Trafalgar 22)	Explotació	<i>Coliving</i>	18
Cantó C\ Conserva - C\ Berenguer Mallol	Construcció	<i>Build-to-rent</i>	~22
		Total	+1171

Taula 2. Places en noves tipologies *living* als districtes de Camins al Grau i Algirós. Fonts: treball de camp i revisió d'articles periodístics. Elaboració pròpia

5. Fonts

Nombre d'habitants i d'habitatges per barris obtinguts de l'Oficina d'Estadística de l'Ajuntament de València per a l'any 2024. Portal interactiu disponible en:

<https://estadisticavlc.shinyapps.io/AtlesVLC/>

Nombre d'anuncis i places disponibles a Airbnb a data 15/03/2025 obtingudes del projecte [InsideAirbnb](#).

Places hoteleres per districtes obtinguts del [Portal de Dades Obertes de l'Ajuntament de València](#).

Informació relativa a la propietat dels immobles obtinguts al [Portal Estadístic de la Direcció General del Cadastre](#)

Nombre de compravendes d'immobles residencials obtinguts al [Butlletí del Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible](#)

Nombre d'habitatges en funció de l'ús obtinguts a l'[Institut Valencià d'Estadística](#)

Nombre d'immobles buits obtinguts al [Cens de Població i Habitatges de 2021, de l'Institut Nacional d'Estadística](#)

Places en noves tipologies *living* obtingudes mitjançant treball de camp i comprovació d'articles periodístics.