

SORIANO I PIQUERAS

Informe anual sobre el estado del sector de los apartamentos turísticos

Edición Ibiza · 2026

Primera edición · Septiembre de 2026
Madrid · Valencia · Roma

Índice

Resumen ejecutivo

1. Sanciones que arruinan: la multa como instrumento de coacción

2. La prohibición de hecho: villas sin destino posible

3. El mercado negro que la propia política alimenta

Conclusión

Resumen ejecutivo

Ibiza ha construido el sistema de contención y disciplina turística más duro de España, y este informe sostiene que lo ha llevado más allá de lo que el Estado de Derecho tolera. La primera edición del Informe anual sobre el estado del sector de los apartamentos turísticos dedicada a la isla concentra el análisis en tres realidades que se alimentan entre sí: un régimen sancionador que está arruinando a familias y que funciona, en la práctica, como un instrumento de coacción para forzar la entrega de viviendas al alquiler residencial; una prohibición de hecho del alquiler turístico que deja sin destino posible a un parque enorme de villas que jamás servirán al mercado residencial; y, como consecuencia directa de ambas, un mercado negro en expansión que escapa a toda inspección, no tributa y desprotege por igual al turista y al residente.

Las cifras del primer frente hablan solas. El Decreto-ley balear 4/2025 elevó por vía de urgencia las horquillas sancionadoras un 25%, hasta multas de 500.000 euros; a ellas se suman multas coercitivas diarias de hasta 5.000 euros tras la orden de cese y, en algunos municipios, sanciones urbanísticas que pueden alcanzar el 75% del valor de referencia de la vivienda por el mismo hecho. Sobre ese arsenal opera una responsabilidad del propietario que rige «salvo prueba en contrario» y una práctica que este despacho constata expediente tras expediente: hechos de entidad menor calificados y sancionados como infracciones muy graves. Y en el centro del sistema, la pieza que lo explica todo: la rebaja de hasta el 80% de la multa para quien ceda la vivienda al alquiler social o de precio limitado, completada en 2026 con una segunda vía del 60% ligada al programa de alquiler seguro. La sanción se ha vuelto negociable, pero solo para quien tiene patrimonio que entregar: el multipropietario puede desprenderse de una vivienda y liquidar su multa con descuento; la familia cuya vivienda sancionada es su único activo elige entre la ruina y la entrega; y el arrendatario o el gestor que cometió la misma infracción paga el cien por cien, porque no tiene nada que ceder.

El segundo frente es la otra cara de la misma política: con la moratoria convertida en indefinida y la prohibición de nuevas plazas, obtener hoy una licencia turística en Ibiza es materialmente imposible. La isla acumula, sin embargo, un parque extraordinario de villas de alto valor —por tipología, ubicación y precio— que no tienen encaje alguno en el mercado residencial: prohibirles el alquiler turístico no aloja a una sola familia; solo condena esos inmuebles a la infrautilización o a la clandestinidad. Y ahí enlaza el tercer frente: la demanda no ha desaparecido con los anuncios retirados, y lo que la regulación expulsa del canal legal reaparece en canales opacos, sin registro de viajeros, sin impuestos y sin garantías. La política que dice proteger la isla está fabricando el mercado que dice combatir.

1. Sanciones que arruinan: la multa como instrumento de coacción

El problema. El régimen sancionador del alquiler turístico en Ibiza combina hoy tres piezas de una dureza sin equivalente en España. La primera, las multas turísticas: el Decreto-ley 4/2025 elevó las horquillas un 25%, de modo que las infracciones muy graves se mueven entre 50.001 y 500.000 euros, las graves entre 5.001 y 50.000 y las leves alcanzan los 5.000. La segunda, las multas coercitivas diarias de hasta 5.000 euros desde la orden de cese, incorporadas en 2026 mediante enmienda a una ley sectorial. La tercera, el frente urbanístico municipal: varios

ayuntamientos tipifican el cambio de uso no autorizado de residencial a turístico con sanciones que pueden llegar al 75% del valor de referencia de la vivienda, superpuestas a las anteriores sobre el mismo hecho. Todo ello descansa sobre una regla de responsabilidad que sitúa al propietario junto al comercializador «salvo prueba en contrario», desplazando sobre él la carga de demostrar su ajenidad.

A ese diseño se añade una práctica aplicativa que este despacho constata en los expedientes que defiende: la calificación sistemática al alza. Hechos que por su entidad merecerían la consideración de leves o graves —defectos formales en la publicidad, episodios aislados, irregularidades documentales de quien opera esencialmente en regla— se tramitan y sancionan como infracciones muy graves de comercialización clandestina, con cuantías fijadas en tramos altos de la horquilla y sin motivación real del beneficio ilícito, la duración o la capacidad económica del expedientado. El resultado son resoluciones que no guardan proporción alguna con el hecho: multas de cientos de miles de euros que, para una familia con una sola vivienda, equivalen sencillamente a la ruina.

Y en el centro del sistema está la pieza que revela su verdadera lógica: la rebaja por entrega. El Decreto-ley 4/2025 permite reducir la multa hasta un 80% si el sancionado destina la vivienda al alquiler social o de precio limitado, percibiendo las rentas la Comunidad Autónoma; la llamada ley ómnibus añadió en 2026 una segunda vía, con rebaja del 60%, para quien ceda la vivienda al programa de alquiler seguro durante un mínimo de siete años, previo reconocimiento de su responsabilidad en el expediente. Este despacho conoce el mecanismo desde dentro: obtuvo su primera aplicación en Eivissa, con una sanción de 275.000 euros reducida un 88% mediante la incorporación de la vivienda al programa autonómico. Precisamente por eso puede afirmar dónde falla. Cuando la multa se calcula en niveles ruinosos y, acto seguido, se ofrece condonar hasta el 80% a cambio de la vivienda, la sanción deja de ser un castigo proporcionado al hecho y se convierte en un instrumento de coacción al servicio de una política de captación de vivienda: págame lo imposible o entrégame el inmueble. Esa presión no la soportan todos por igual. El multipropietario puede desprenderse de una de sus viviendas, liquidar con descuento e incluso percibir una renta durante la cesión; la familia cuya vivienda sancionada es su único patrimonio elige entre la ruina y la entrega de aquello de lo que vive; y el arrendatario que subarrendó, el gestor o el comercializador —protagonistas, según la propia muestra de expedientes del Consell, de en torno a la mitad de los casos— quedan fuera del mecanismo por definición, porque no tienen vivienda que ceder, y responden por el importe íntegro. Ante el mismo hecho, la sanción efectiva puede divergir en un factor de cinco según el patrimonio del sancionado. Eso no es individualización de la pena; es su contrario.

Por qué importa. Un sistema represivo que grava más a quien menos tiene, que induce reconocimientos de responsabilidad sin estatuto de garantías —el descuento exige confesar— y que utiliza la potestad sancionadora para procurar suelo a las políticas de vivienda quiebra a la vez los principios de proporcionalidad, culpabilidad e igualdad, y la finalidad misma de la potestad que ejerce. La política de vivienda es legítima; financiarla con multas calibradas para forzar la entrega de inmuebles, no.

La solución hoy. La defensa técnica temprana marca la diferencia: discusión de la calificación desde el acuerdo de inicio —el deslinde entre el hecho leve y la comercialización clandestina es el campo de batalla central—, quiebra de la presunción de responsabilidad del propietario mediante prueba de su diligencia, exigencia de motivación de la graduación, prescripción y

caducidad, y medidas cautelares frente a la ejecutividad. Y, cuando la vía de la rebaja convenga, una decisión informada: aritmética completa de multa, renta y plazo, alcance exacto del reconocimiento de responsabilidad y sus efectos en el expediente urbanístico paralelo y frente a terceros.

Nuestra propuesta. Graduación reglada con motivación obligatoria del beneficio ilícito y de la capacidad económica; calificación conforme a la entidad real del hecho, con criterios públicos que impidan tramitar como muy grave lo que es leve; extensión de las rebajas a todos los responsables mediante prestaciones equivalentes no ligadas a la propiedad, con idénticos porcentajes a igualdad de gravedad; un estatuto legal de garantías para el reconocimiento de responsabilidad; y una regla expresa que impida el doble castigo turístico-urbanístico por el mismo hecho.

2. La prohibición de hecho: villas sin destino posible

El problema. En Ibiza ya no se puede obtener una licencia de alquiler turístico. La moratoria de plazas nacida del Decreto-ley 3/2022 debía durar cuatro años, mientras el Consell fijaba la capacidad de carga de la isla; el Decreto-ley 4/2025 suprimió ese plazo, convirtiendo la contención en indefinida, y prohibió además nuevas plazas en viviendas plurifamiliares en todo el archipiélago. El único acceso teórico —la adquisición de plazas existentes a través de las bolsas creadas por la misma norma— es un mercado opaco, sin publicidad de volúmenes, precios ni criterios, y en la práctica inaccesible. El resultado es una prohibición de hecho sin fecha de caducidad, aprobada sin llamarla por su nombre y sin las consecuencias que una prohibición formal llevaría aparejadas.

Esa prohibición cae sobre un parque inmobiliario que no admite el destino alternativo que la política invoca. Ibiza acumula miles de villas de alto valor —por superficie, tipología, ubicación en suelo rústico o diseminado y precio— cuya incorporación al mercado residencial es una ficción: ninguna familia residente puede pagar las rentas que esos inmuebles exigirían para cubrir siquiera su mantenimiento, y su cesión al alquiler habitacional no resolvería una sola necesidad real de vivienda. Su abanico de usos económicos posibles se reduce a tres: el disfrute de su propietario, el arrendamiento de temporada y el alquiler turístico. Cerrado el tercero y sospechado el segundo, la villa queda condenada a la infrautilización —con la pérdida de la actividad que sostiene: mantenimiento, jardinería, limpieza, gestión, servicios— o empujada a la clandestinidad que examina el capítulo siguiente. Prohibir el alquiler turístico de una villa de lujo en el campo no aloja a nadie; solo destruye actividad legal y fabrica oferta ilegal.

Por qué importa. La contención indefinida sin techo fijado incumple el propio designio de la norma que la creó, congela el valor y el uso de una parte sustancial del parque insular y concentra el mercado en manos de quien ya tiene licencia, cuya prima no deja de crecer. Y confunde dos políticas que deben distinguirse: la de vivienda, que se juega en el parque con aptitud residencial real, y la de contención turística, que no puede aplicarse con la misma vara a la vivienda de un barrio de Vila y a una finca en suelo rústico que jamás competirá con ella.

La solución hoy. Para quien quiere operar, la vía realista pasa por adquirir inmuebles que ya cuentan con licencia —con una verificación exhaustiva de su vigencia, sus plazas y sus expedientes antes de cualquier arras— o por el arrendamiento de temporada con arquitectura

contractual solvente: causa de temporalidad expresa y acreditada, duración coherente, sin servicios turísticos y con publicidad alineada con el contrato. Para quien posee una villa sin destino, documentar su falta objetiva de aptitud residencial es hoy la mejor inversión jurídica: será la base de cualquier impugnación y de cualquier régimen futuro.

Nuestra propuesta. Fijación del techo de plazas con plazo cierto y audiencia del sector, porque una contención sin fecha es una prohibición sin procedimiento; transparencia total de las bolsas de plazas —volúmenes, precios, criterios de adjudicación—; y un canal específico para los inmuebles sin aptitud residencial objetiva, definida por criterios verificables de ubicación, tipología y valor, cuya explotación turística regulada no detrae vivienda alguna del mercado y sí devuelve actividad, empleo y recaudación a la economía legal de la isla.

3. El mercado negro que la propia política alimenta

El problema. La persecución de la oferta ilegal anunciada en plataformas ha sido eficaz, y este informe no lo discute: los convenios del Consell con las grandes plataformas, el bloqueo exprés de anuncios y la inspección digital han retirado miles de anuncios y elevado el cumplimiento visible a niveles próximos al pleno. Pero la caída de lo anunciado no equivale a la caída de lo alquilado. La demanda de estancias en la isla no ha desaparecido con los anuncios; y una regulación que cierra por completo el acceso legal, arruina con sanciones al operador de buena fe y deja sin destino a una parte del parque empuja esa demanda exactamente hacia donde ninguna inspección llega: los grupos cerrados, la captación directa en redes sociales, los intermediarios sin establecimiento en España, el contrato de temporada simulado y el pago sin factura. Los propios expedientes del Consell describen ya ese ecosistema: subarriendos en cadena, comercializadores opacos, anuncios clonados y estafas organizadas a turistas que pagan por villas que no existen o que no son de quien las ofrece.

Por qué importa. El mercado negro es el peor escenario para todos los intereses que la regulación dice proteger. Para la seguridad pública, porque en él no se comunica ningún viajero. Para la hacienda autonómica e insular, porque no tributa ni devenga el impuesto turístico que financia, entre otras cosas, la propia lucha contra el intrusismo. Para el residente, porque la presión sobre la isla no disminuye: solo se vuelve invisible y se desplaza a viviendas que sí podrían servir al mercado residencial. Para el turista, porque queda sin contrato, sin garantías y expuesto al fraude. Y para el operador legal, porque compite contra quien no soporta ningún coste. Una política que expulsa de la legalidad a quien querría cumplir no reduce la actividad: la degrada.

La solución hoy. Para propietarios y operadores, la única estrategia sostenible es la legalidad documentada: licencia verificada, viajeros comunicados, fiscalidad trazable y, donde el destino turístico no sea posible, un arrendamiento de temporada construido con rigor y no simulado, porque la simulación es hoy el primer objetivo de la inspección y la vía más corta hacia la sanción muy grave del capítulo primero. Quien detecte que su vivienda es objeto de anuncios clonados o de comercialización por terceros no autorizados debe reaccionar de inmediato: la pasividad se paga con la presunción de responsabilidad.

Nuestra propuesta. Medir lo que hoy nadie mide: una estimación oficial y periódica del mercado no anunciado, porque no se puede gestionar lo que se ignora; extender la colaboración con

plataformas a redes sociales e intermediarios extranjeros; publicar el balance anual de intrusismo distinguiendo la oferta legal de la ilegal y sus efectos reales sobre la carga de la isla; y, sobre todo, reabrir un canal legal proporcionado —el techo con fecha y el cauce para inmuebles sin aptitud residencial del capítulo anterior—, porque ochenta años de experiencia regulatoria en todos los sectores enseñan lo mismo: el único antídoto duradero contra un mercado negro es un mercado legal al que se pueda acceder.

Conclusión

Ibiza ha demostrado que puede perseguir la oferta ilegal con una eficacia sin precedentes; falta demostrar que puede hacerlo sin arruinar a familias, sin confiscar por vía de multa y sin fabricar la clandestinidad que combate. Las tres realidades que este informe documenta forman un solo círculo: sanciones calibradas para forzar la entrega de viviendas, una prohibición de hecho que niega todo destino legal a inmuebles sin aptitud residencial y un mercado negro que recoge lo que la regulación expulsa. El círculo se rompe con tres decisiones al alcance de las administraciones balear e insular: proporcionalidad real —calificación conforme al hecho, graduación motivada y rebajas accesibles a todos los responsables, no solo a quien tiene patrimonio que ceder—; un techo de plazas con fecha y un canal regulado para las villas que jamás servirán al mercado residencial; y la honestidad estadística de medir el mercado opaco antes de proclamar victorias sobre el visible. Defender al operador cumplidor es defender la seguridad jurídica; en Ibiza, hoy, es también la única forma de defender la isla.