



Proiectul de Lege privind utilizarea turistică a locuințelor Insulele Canare, martie 2025

PDF original(spaniola) <https://www.parcn.es/files/pub/bop/11l/2025/079/bo079.pdf>

✓ Idei principale și modificări propuse

1. Limitări urbanistice stricte:

- Se impune ca **minimum 90% din locuințele dintr-o zonă urbană** să fie rezervate exclusiv pentru rezidență permanentă, nu pentru turism (80% pentru La Palma, La Gomera, El Hierro).
- Doar **maximum 10% pot avea scop turistic**, și asta numai dacă autoritățile locale o permit în mod expres.

2. Zone tensionate interzise:

- În zonele declarate „**de piață rezidențială tensionată**”, NU se pot emite noi licențe pentru închiriere turistică.
- Aceste zone se pot declara în mod oficial dacă se consideră că există o lipsă severă de locuințe accesibile.

3. Registru unic digital:

- Fiecare proprietate turistică va primi un **număr unic de înregistrare**. Fără acesta, **nu poate fi promovată pe Airbnb, Booking sau alte platforme**, începând cu 1 iulie 2025.
- Informațiile vor fi centralizate și accesibile autorităților locale, cabildos și comunității autonome.

4. Sancțiuni și controale:

- Publicitatea pentru o locuință turistică fără număr de înregistrare valid va atrage **amenzi între 80.000 și 200.000 €**.
- Inspecțiile au început deja, iar riscurile sunt mari pentru cei care operează în afara cadrului legal.

Conform legii privind utilizarea turistică a locuințelor în Insulele Canare, **zonele declarate „de piață rezidențială tensionată”** sunt acele arii în care există **un risc crescut de lipsă de locuințe accesibile pentru populația locală**. În aceste zone, **nu se vor putea autoriza noi locuințe turistice**, adică nu se vor mai emite licențe VV pentru închirierea în scop turistic.

Ce înseamnă „zone tensionate” mai exact?

- Sunt definite ca **zone în care cererea de locuințe depășește mult oferta disponibilă**, determinând o creștere semnificativă a prețurilor de vânzare și închiriere.
- Declarația oficială a unei zone ca „tensionată” este în competența autorităților locale și a guvernului autonom, în colaborare cu Ministerul Național al Locuinței.

Exemple concrete din document:

Deși **proiectul de lege nu enumeră explicit lista zonelor tensionate**, oferă câteva exemple de localități unde **creșterea prețurilor este asociată cu presiunea turistică**. Iată câteva cifre menționate în lege:

Adeje (Costa Adeje) (+47%)

Stațiuni turistice principale:

- **Costa Adeje** – una dintre cele mai luxoase și moderne zone turistice din Tenerife. Cuprinde plaje celebre precum Playa del Duque și Playa Fañabé, resorturi high-end, restaurante gourmet și centre comerciale elegante.
- **La Caleta** – fost sat pescăresc devenit un colț de liniște cu restaurante de top și apartamente exclusiviste.
- **Torviscas, San Eugenio, Playa Paraíso** – zone în plină dezvoltare, atractive atât pentru turiști, cât și pentru investitori străini.

 Adeje este considerat epicentrul turismului premium în Tenerife, cu o infrastructură turistică modernă și servicii de înaltă calitate. Această popularitate a dus la o **creștere masivă a prețurilor imobiliare și a cererii pentru locuințe turistice**. În același timp, presiunea asupra ofertei rezidențiale a crescut, motiv pentru care Adeje ar putea fi inclusă în viitor printre zonele cu restricții pentru noi licențe de închiriere turistică (VV).

Arona (+48%)

Stațiuni turistice principale:

- **Los Cristianos** – unul dintre cele mai vechi și populare centre turistice din Tenerife, cu plaje largi, port pentru feriboturi și o zonă veche plină de viață.
- **Playa de las Américas (parțial)** – zona de sud a acestui resort vibrant aparține de Arona și găzduiește cluburi, restaurante și apartamente de vacanță extrem de căutate.
- **Palm-Mar, Las Galletas, Costa del Silencio** – zone mai liniștite, dar în continuă expansiune pentru turismul de familie și rezidențial.

 Este una dintre cele mai dense zone turistice din Tenerife, iar explozia de apartamente închiriate în regim VV a condus la lipsa locuințelor pentru rezidenți.

Granadilla de Abona (+49%)

Stațiuni turistice principale:

- **El Médano** – faimos pentru kite-surfing, windsurfing și un stil de viață boem, El Médano atrage atât turiști, cât și nomazi digitali.
- **La Tejita** – plajă naturală, foarte căutată de turiști în căutare de liniște.
- **San Isidro** – nu este o stațiune propriu-zisă, dar este o zonă rezidențială în plină dezvoltare, populară printre cei care lucrează în turism.

 Cererea mare pentru locuințe închiriate pe termen scurt, aproape de ocean, a dus la o competiție acerbă pe piața imobiliară.

Santa Cruz de Tenerife (+32%)

Stațiuni turistice principale:

Santa Cruz **nu este o stațiune clasică**, ci capitala insulei Tenerife. Totuși:

- **Las Teresitas** – plajă urbană amenajată cu nisip adus din Sahara, atrage turiști și localnici.
- **Zona portuară** – punct de plecare pentru croaziere, turism de city-break.

 Aici, cererea de apartamente în regim airbnb, mai ales în centrul orașului, a contribuit la creșterea accentuată a prețurilor, în paralel cu scăderea ofertei de locuințe accesibile pentru rezidenți.

La Laguna (+39%)

Stațiuni turistice:

La Laguna **nu este o stațiune de litoral**, ci un oraș istoric UNESCO și important centru universitar. Aici, turismul se axează pe:

- **Centrul istoric** – clădiri coloniale, muzee, atracții culturale.
- **Turism academic** – Universitatea din La Laguna atrage studenți, profesori și evenimente culturale internaționale.

 Presiunea vine mai ales din partea **închirierilor medii și lungi** pentru studenți și turiști culturali, nu neapărat turism de masă.

Zone cu acces limitat la noi licențe turistice:

- În conformitate cu noua lege, **nu se vor mai putea emite noi licențe VV** în zonele care vor fi **declarat oficial ca având „piață rezidențială tensionată”**. Acestea sunt zone urbane unde există **o lipsă severă de locuințe accesibile** pentru populația locală. Deși nu sunt încă definite în mod concret, **zonele cu presiune turistică puternică precum Adeje, Arona, Granadilla de**

Abona sau Santa Cruz de Tenerife ar putea fi incluse în viitorul apropiat. În aceste arii, închirierea în scop turistic va deveni imposibilă, excepție făcând proprietățile deja înregistrate legal și conforme cu noile norme.

Cu toate acestea, în mod interesant, se subliniază că **majoritatea locuințelor turistice sunt concentrate în micro-destinații și nu afectează semnificativ zonele rezidențiale** – deci **aceste zone NU sunt automat considerate „tensionate”**.

✅ Avantaje ale legii

- Protejează piața rezidențială locală de gentrificare și creșteri nesustenabile de prețuri.
- Oferă un cadru mai clar și controlat pentru activitatea turistică.
- Asigură transparență fiscală și identificarea clară a proprietarilor și unităților.

❌ Dezavantaje și controverse

- **Nu se face nicio diferență** între marii dezvoltatori și micii proprietari – toți sunt tratați la fel.
- Nu se oferă soluții pentru micii investitori care își completează veniturile din chirii turistice.
- Crește birocrăția, complexitatea documentației și riscul de greșeli administrative.
- Afectează **direct vânzarea apartamentelor cu scop investițional**, mai ales în complexele fără licență turistică sau unde licența nu este transferabilă.

✚ Pe cine afectează

- **Proprietarii de apartamente turistice** fără licență transferabilă – riscă pierderea valorii investiției.
- **Investitorii mici** care nu operează prin agenții de turism autorizate.
- **Agențiile imobiliare** care promovează apartamente turistice ca investiții fără a fi si transparente cu clienții
- **Clienții interesați de randamente din închiriere pe termen scurt** – vor avea un acces mult mai restricționat la noi licențe VV.

📈 Implicații pentru viitorul pieței imobiliare în Tenerife

- **Scădere potențială în cererea de apartamente de vacanță** în zonele fără licență.
- **Creștere a cererii** pentru proprietăți care au deja licență VV validă și funcțională, deci **prețuri mai mari** în aceste cazuri.
- **Oportunitate pentru profesioniști**: apartamentele comercializate legal prin agenții acreditate sau operatori turistici vor deveni mai valoroase.
- Se așteaptă un **val de vânzări** din partea proprietarilor care nu mai pot închiria legal și nu doresc să devină rezidenți.

📈 Ce înseamnă asta pentru investitori?

- Proprietățile care **au deja licență VV activă** vor deveni **din ce în ce mai rare și valoroase**
- Complexele fără licență sau cu restricții devin **mai greu de valorificat în regim turistic**

- Există oportunități interesante în zonele emergente, dar **doar cu due diligence atent** și reprezentare profesionistă

← END Concluzie & recomandare profesională

Într-o piață atât de reglementată și sensibilă, reprezentarea printr-un agent imobiliar profesionist nu este un lux, ci o necesitate. Doar un agent local știe ce licențe sunt valide, ce zone pot deveni tensionate, și ce tip de investiție este sigură și profitabilă.

Echipa InfoTenerife este alături de tine dacă:

- vrei să te muți pe insulă în siguranță, cu toată logistica și sprijinul necesar
- cauți o investiție stabilă și profitabilă
- ai nevoie de un partener de încredere, care înțelege regulile, terenul, dar mai ales ți le explică clar

✉ Scrie-ne pe WhatsApp: +40 753 251 974

🌐 Urmărește-ne și pe: facebook.com/InfoTenerife.eu

InfoTenerife – de la primii pași până la primul profit. Cu seriozitate, zâmbet și viziune pe termen lung.



Aveți GRIJĂ ce cumparați si mai ales de la cine cumpărați !!

