

Informe

Vivendas de uso turístico en Galicia

XULLO DE 2026



TURISMO
DE
GALICIA



Xacobeo
2027

Índice

1. Introducción	2
2. VUT segundo o número de prazas	2
3. Análise xeográfica	5
3.1. Provincias	5
3.2. Zonas turísticas	5
3.3. Concellos	5
3.4. Superficie e poboación	8
3.5. Análise xeográfico: Grao de urbanización	8
4. Estudo da competencia	8
5. Propiedade das VUT	11

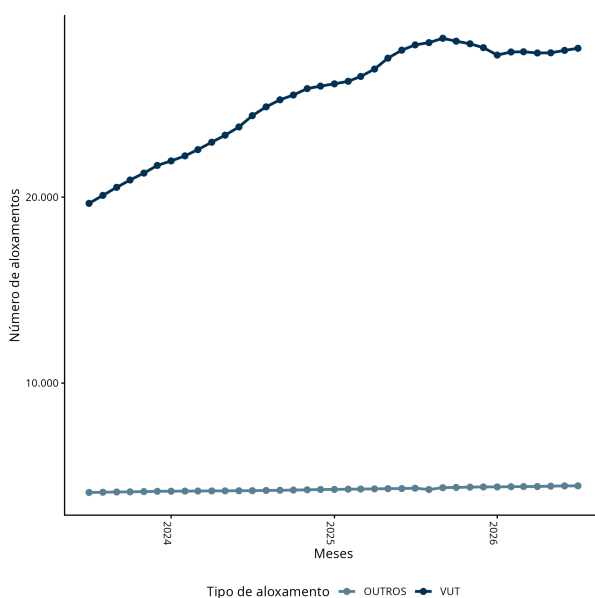


Figura 1: Evolución do número de aloxamentos ofertados

1. Introducción

Defínese como vivenda de uso turístico (VUT) aquela que é cedida a terceiras persoas de xeito reiterado e a cambio dunha contraprestación económica. Estas cesións fanse para estadias inferiores a trinta días consecutivos en vivendas que se atopan equipadas e con todas as características establecidas por vía regulamentaria. As vivendas de uso turístico teñen ademais a peculiaridade de que poden ser ofertadas por particulares na súa propia vivenda.

Segundo o Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas de Galicia (REAT), en xullo de 2026 existen en Galicia 32.478 aloxamentos turísticos, dos cales 28.002 son vivendas de uso turístico (figura 2). A evolución do número de vivendas de uso turístico nos últimos meses compróbase na figura 1 que reflicte a evolución do seu número fronte ao resto de tipos de aloxamento que se recollen dentro do REAT (Hoteis, Aloxamentos de turismo rural, Apartamentos turísticos, ...).

Na actualidade as vivendas de uso turístico representan o 86,2 % do total da oferta de aloxamentos, e recollen o 48,9 % das prazas, estando presentes nos diferentes concellos de Galicia (figura 3).

2. VUT segundo o número de prazas

As vivendas de uso turístico son o tipo de aloxamento turístico que ofrece de media un número de prazas por aloxamento menor que outras tipoloxías (5,5 prazas por aloxamento) (figura 5). A pesar diso, as vivendas de uso turístico contan co maior número de prazas ofertadas sobre o total de aloxamentos (48,9 %), seguido polos hoteis (18,9 %) e os campamentos turísticos (12 %) tal e como se recolle na figura 6.

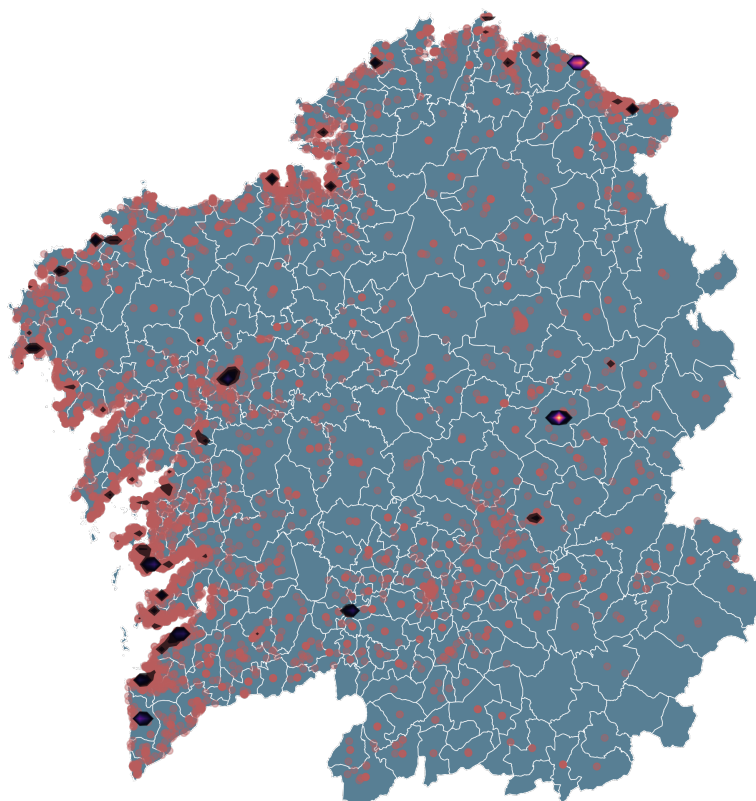


Figura 2: Concentración das vivendas de uso turístico

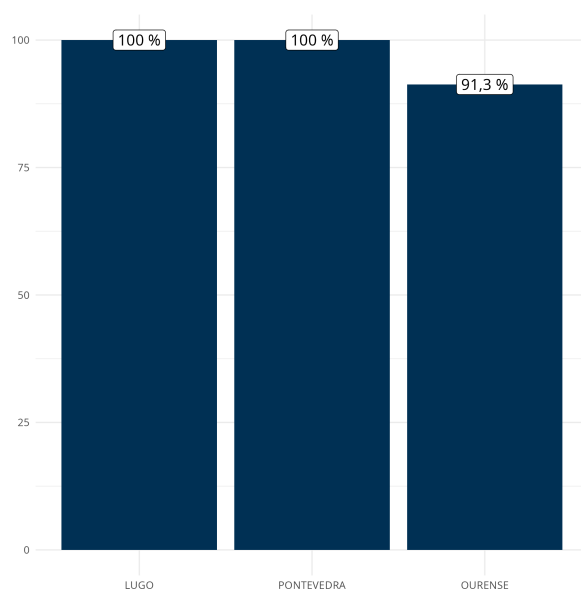


Figura 3: Porcentaxe de concellos por provincia nos que se oferta algunha vivenda de uso turístico

Provincia	Vivendas	Prazas
PONTEVEDRA	46,8 %	46,9 %
CORUÑA, A	34,3 %	34,5 %
LUGO	15,1 %	14,8 %
OURENSE	3,8 %	3,7 %
GALICIA	100 %	100 %

Figura 4: Porcentaxe de aloxamentos e prazas por provincia

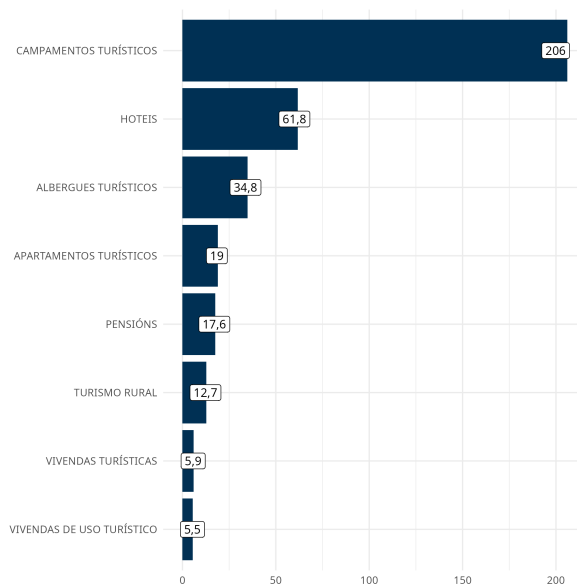


Figura 5: Número medio de prazas por aloxamento

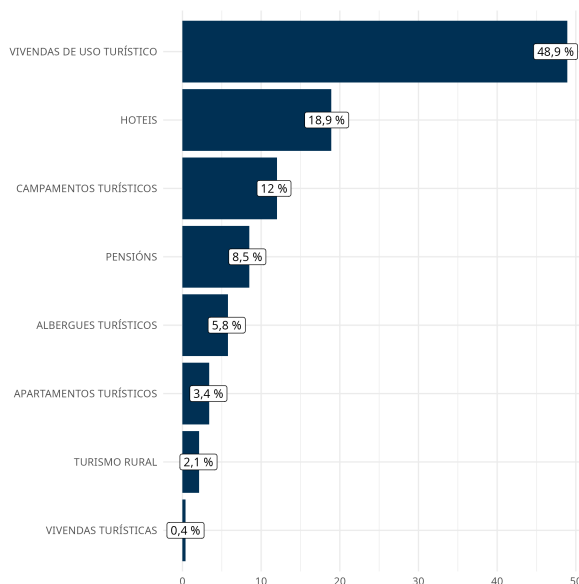


Figura 6: Porcentaxe do total das prazas segundo o tipo de aloxamento

3. Análise xeográfica

3.1. Provincias

Tendo en conta as provincias, a que concentra un maior número de vivendas de uso turístico é a provincia de Pontevedra cun 46,8 % das vivendas e o 46,9 % das prazas totais. A figura 4 reflicte o reparto do número de aloxamentos e prazas correspondente ás vivendas de uso turístico para cada unha das provincias galegas.

3.2. Zonas turísticas

En termos de zonas turísticas, atópase unha maior concentración na zona Ría de Arousa e O Salnés na que se localizan o 24,5 % das vivendas de uso turístico de Galicia. As cinco zonas co maior número de vivendas deste tipo, representan o 69,9 % do total de toda Galicia, o cal indica a concentración xeográfica das vivendas de uso turístico. Pola súa parte, o número medio de prazas por vivenda segundo zona, varía pouco tendo en conta a zona turística analizada (figura 7).

3.3. Concellos

Analizando o reparto por concellos (figura 8), destaca o concello de SANXENXO que aúna o 11,4 % do total de prazas, seguido de VIGO cun 6,2 % do total de prazas en vivendas de uso turístico de Galicia.

Xeodestinos	1 ou 2 prazas	3 ou 4 prazas	5 ou 6 prazas	Máis de 6 prazas	Media de prazas
A CORUÑA E AS MARIÑAS	8 %	36,4 %	35,6 %	20 %	5,3
ANCARES - COUREL	6,2 %	23,8 %	36,2 %	33,8 %	6,2
CELANOVA - LIMIA	7,8 %	30,2 %	26,7 %	35,3 %	6,2
COSTA DA MORTE	5,5 %	37,4 %	35,8 %	21,2 %	5,5
DEZA - TABEIRÓS	3,7 %	25 %	29,3 %	42,1 %	6,8
FERROLTERRA	6,1 %	34,7 %	37,3 %	21,9 %	5,5
LUGO E A TERRA CHÁ	6 %	29,5 %	37,5 %	27 %	5,7
MANZANEDA - TREVINCA	11,4 %	28,6 %	37,1 %	22,9 %	5,6
MARIÑA LUCENSE	5,5 %	41,3 %	35,2 %	18 %	5,2
O RIBEIRO	10,6 %	30,8 %	27,8 %	30,8 %	5,7
RIBEIRA SACRA	9 %	29,1 %	34,6 %	27,4 %	5,8
RÍA DE AROUSA E O SALNÉS	5,6 %	37,7 %	36,8 %	19,9 %	5,4
RÍA DE MUROS E NOIA	5,6 %	32,6 %	35,1 %	26,7 %	5,7
RÍA DE VIGO E BAIXO MIÑO	11,7 %	35,9 %	30 %	22,4 %	5,4
RÍA E TERRAS DE PONTEVEDRA	5,8 %	31,3 %	39,3 %	23,6 %	5,7
TERRAS DE OURENSE E ALLARIZ	14,1 %	38,6 %	30,5 %	16,8 %	4,9
TERRAS DE SANTIAGO	6,6 %	30,1 %	34,3 %	29 %	5,9
VERÍN - VIANA	10,5 %	31,6 %	26,3 %	31,6 %	5,3
MEDIA GALICIA	7,1 %	35,6 %	35,2 %	22 %	5,5

Figura 7: Porcentaxe de aloxamentos segundo zona turística e número de prazas

Concello	Prazas en VUT	Porcentaxe do total
SANXENXO	17.451	11,4%
VIGO	9.502	6,2%
A CORUÑA	6.488	4,2%
O GROVE	4.524	3%
FOZ	3.816	2,5%
CANGAS DE MORRAZO	3.549	2,3%
SANTIAGO DE COMPOSTELA	3.230	2,1%
VILAGARCÍA DE AROUSA	3.213	2,1%
POIO	3.087	2%
BARREIROS	2.918	1,9%
NIGRÁN	2.666	1,7%
RIBEIRA	2.621	1,7%
VIVEIRO	2.609	1,7%
BAIONA	2.516	1,6%
PONTEVEDRA	2.381	1,6%

Figura 8: Concellos segundo o número de prazas en vivendas de uso turístico

Concello	Prazas/km2
SANXENXO	387,1
O GROVE	206,7
A CORUÑA	171,5
A ILLA DE AROUSA	144,4
BURELA	137
CORCUBIÓN	97,7
CANGAS DE MORRAZO	93,2
POIO	91
VIGO	87,1
FISTERRA	79

Figura 9: Concellos cunha maior concentración de prazas por quilómetro cadrado

3.4. Superficie e poboación

A concentración das vivendas de uso turístico estúdase agora segundo dúas variables: A superficie e o número de habitantes do concello. Tendo en conta o número de prazas por quilómetro cadrado do concello, SANXENXO é o que máis destaca, con 387,1 prazas por quilómetro cadrado, seguido de O GROVE e A CORUÑA con 206,7 e 171,5 prazas por quilómetro cadrado respectivamente. Dita información resúmese na figura 9 e na 10.

As figuras 11 e 12 representan o número de prazas en vivendas de uso turístico por cada mil habitantes, dentro dos cales o concello que máis destaca é SANXENXO, con 968,6 prazas por cada mil habitantes, seguido de BARREIROS e CARNOTA con 961,1 e 561,6 prazas por cada mil habitantes respectivamente.

3.5. Análise xeográfico: Grao de urbanización

Para levar a cabo o estudo tendo en conta o grao de urbanización dos concellos, divídense estes en tres grupos diferenciados, tal e como propón o IGE (GU 2016)¹: Zonas Desamente Poboadas (ZDP), Zonas Intermedias (ZIP) e zonas Pouco Poboadas (ZPP). Tal e como se recolle na figura 13, o 53,3 % das prazas atópanse en zonas intermedias (zip).

4. Estudo da competencia

As "Vivendas Turísticas" e os "Apartamentos Turísticos" son as tipoloxías de aloxamento cunhas características similares ás "Vivendas de Uso Turístico", motivo polo cal se poden considerar como competidores próximos das mesmas. A figura 14 representa a comparativa entre os diferentes tipos de aloxamento dentro

¹<https://www.ige.gal/estatico/pdfs/s3/clasificacions/urbanizacion/MetodoloxiaGU2016Concellos.pdf>

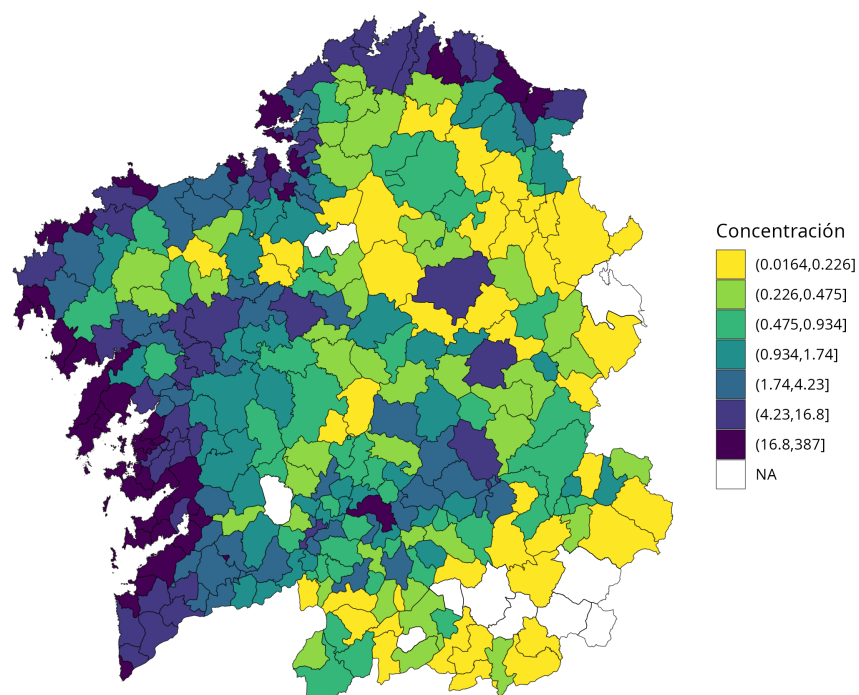


Figura 10: Concentración de prazas por quilómetro cadrado

Concello	Prazas cada 1.000 habitantes
SANXENXO	968,6
BARREIROS	961,1
CARNOTA	561,6
FISTERRA	498,3
O VICEDO	484,9
O GROVE	417,6
CORCUBIÓN	384
MAÑÓN	382,6
FOZ	369,4
LAXE	341

Figura 11: Concellos cunha maior concentración de prazas por cada mil habitantes

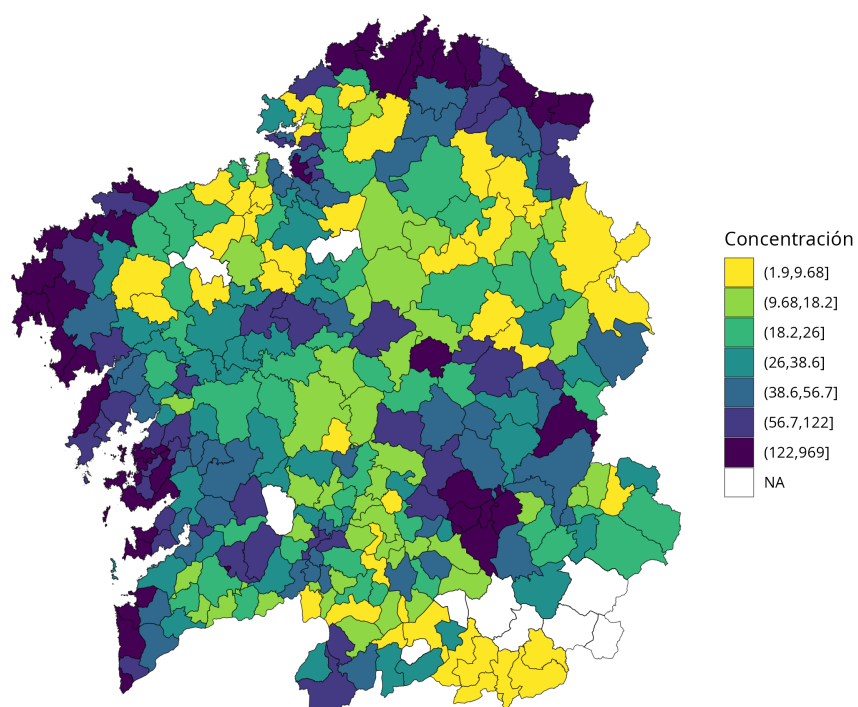


Figura 12: Concentración de prazas por cada 1.000 habitantes

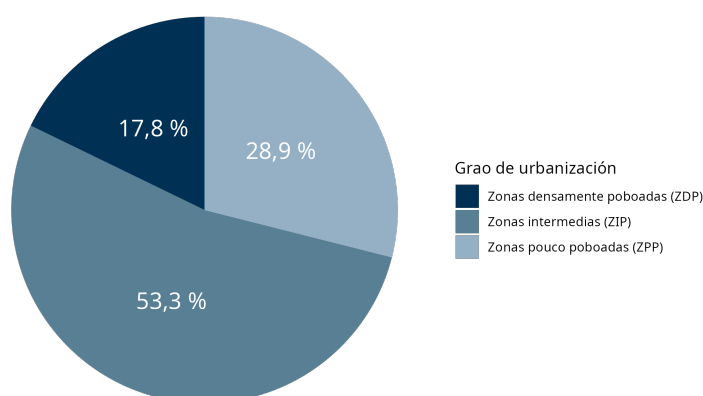


Figura 13: Distribución do número de prazas en función do grao de urbanización dos concellos (%)

desta competencia. As vivendas de uso turístico son o 97,3 % dos aloxamentos destas tres tipoloxías e o 92,7 % en termos de prazas.

En canto á súa distribución polos concellos de Galicia, recóllense os seguintes cadros comparativos tendo en conta as diferentes tipoloxías dentro da figura 15. Por un lado está a distribución por concellos das vivendas de uso turístico, a distribución por concellos dos competidores próximos, é dicir, vivendas turísticas e apartamentos turísticos e finalmente outros competidores que son o conxunto de resto de tipoloxías: Hoteis, campamentos turísticos, pensión,...

5. Propiedade das VUT

As vivendas de uso turístico repártense entre dous tipos de propietarios: As persoas individuais, propietarias de 24.697 vivendas, e as empresas, que contan cun total de 3.305. Tendo en conta agora aos propietarios segundo o número de vivendas das que son posuidores (figura 16), o 64,1 % das vivendas pertencen a un só propietario.

A figura 17 amosa a provincia de procedencia das empresas propietarias das vivendas de uso turístico presentes en Galicia. A maioría das empresas son galegas, pero hai tamén un número considerable de empresas que se atopan fóra da comunidade.

Por último, tanto a figura 18 como o grupo de figuras 19, amosan os puntos nos que se concentran as vivendas de uso turístico, tanto para o conxunto da Comunidade Autónoma como para, máis concretamente, as zonas costeiras de Galicia: A Rías Baixas, Costa da Morte, Rías Altas e Mariña Lucense.

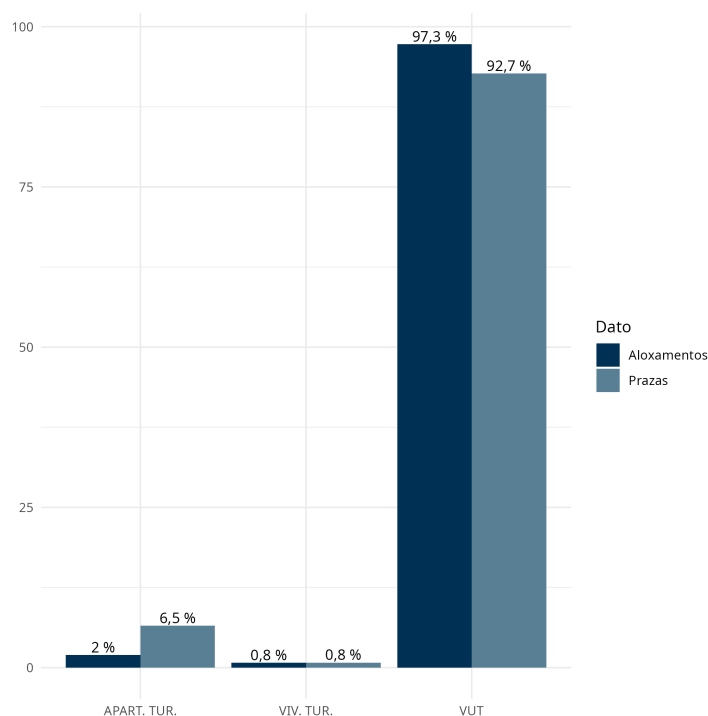


Figura 14: Comparativa de Vivendas de Uso Turístico, Apartamentos Turísticos e Vivendas Turísticas

ALOXAMENTOS	PRAZAS
SANXENXO (8,6%)	SANXENXO (22,1%)
SANTIAGO DE COMPOSTELA (4,4%)	VIGO (6,6%)
MUXÍA (3,9%)	VIVEIRO (5,2%)
RIBADEO (2,9%)	LUGO (4,7%)
CANGAS DE MORRAZO (2,8%)	O GROVE (4,5%)
FISTERRA (2,4%)	POIO (4,3%)
O GROVE (2,4%)	CANGAS DE MORRAZO (3%)
POIO (2,4%)	RIBADEO (2,9%)
SOBER (2%)	A POBRA DE TRIVES (2,3%)
FOZ (1,8%)	FOZ (1,9%)

(a) Vivendas de uso turístico

ALOXAMENTOS	PRAZAS
SANXENXO (9,1%)	SANXENXO (21,3%)
SANTIAGO DE COMPOSTELA (4,5%)	VIVEIRO (4,9%)
MUXÍA (4,4%)	POIO (4,6%)
CANGAS (2,9%)	LUGO (4,3%)
RIBADEO (2,9%)	O GROVE (3,7%)
POIO (2,7%)	CANGAS (3,2%)
O GROVE (2,6%)	VIGO (3,1%)
FISTERRA (2,1%)	MUXÍA (2,8%)
SOBER (2,1%)	RIBADEO (2,5%)
OUTES (2%)	A POBRA DE TRIVES (2,1%)

(b) Competidores próximos

ALOXAMENTOS	PRAZAS
SANTIAGO DE COMPOSTELA (6,8%)	SANXENXO (9,8%)
SANXENXO (5,4%)	SANTIAGO DE COMPOSTELA (8,3%)
VIGO (2,5%)	O GROVE (4,3%)
O PINO (2,3%)	VIGO (4,1%)
SARRIA (2,2%)	A CORUÑA (3,2%)
O GROVE (2,2%)	BAIONA (2%)
ARZÚA (2,1%)	LUGO (1,8%)
A CORUÑA (2%)	SARRIA (1,6%)
PALAS DE REI (1,9%)	NIGRÁN (1,5%)
LUGO (1,7%)	ARZÚA (1,5%)

(c) Outros competidores

Figura 15: Concentración de aloxamentos e prazas segundo concello e tipoloxía

Número de VUT	Nº empresas	Nº de persoas	Total de vivendas
1	850	17.107	17.957
2	206	1.967	4.346
3	86	496	1.746
4	57	196	1.012
5	27	87	570
6	23	56	474
7	16	22	266
8	20	14	272
9	7	13	180
>10	47	18	1.179

Figura 16: Cantidad de vivendas de uso turístico segundo tipo de propietario

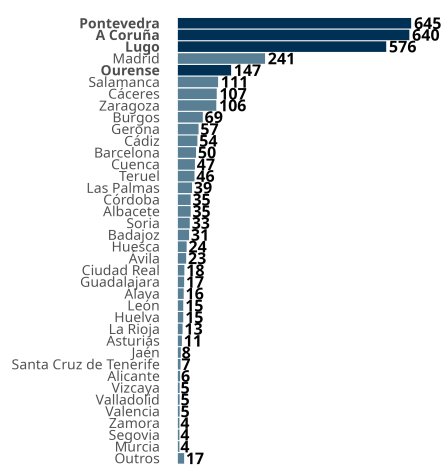


Figura 17: Número de vivendas de uso turístico segundo a procedencia das empresas propietarias

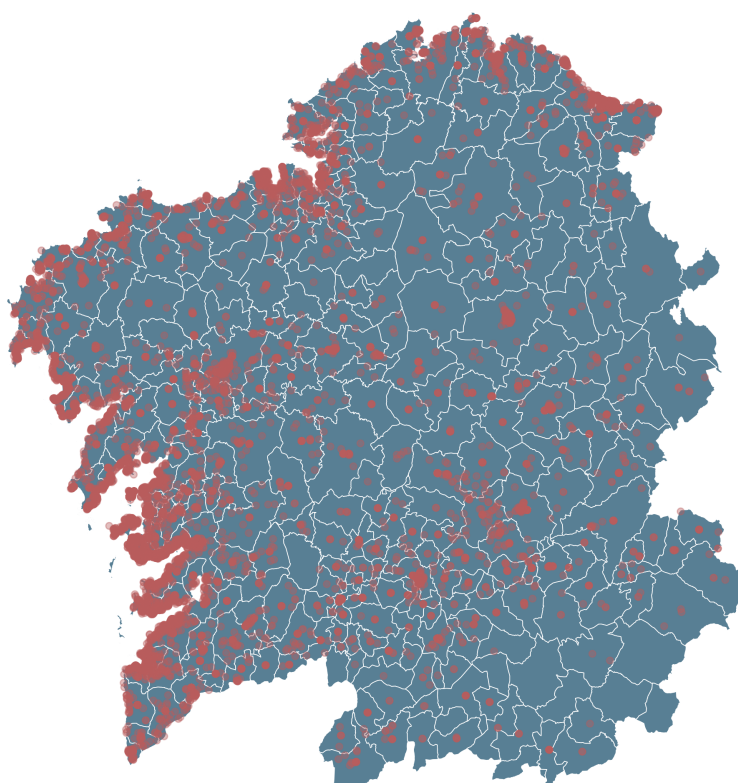
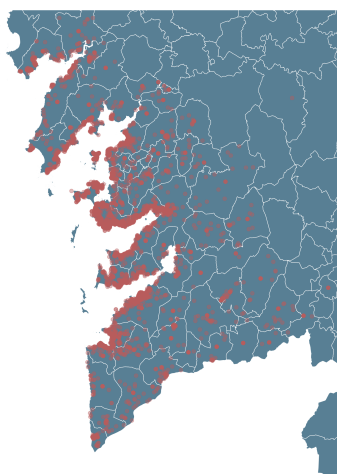
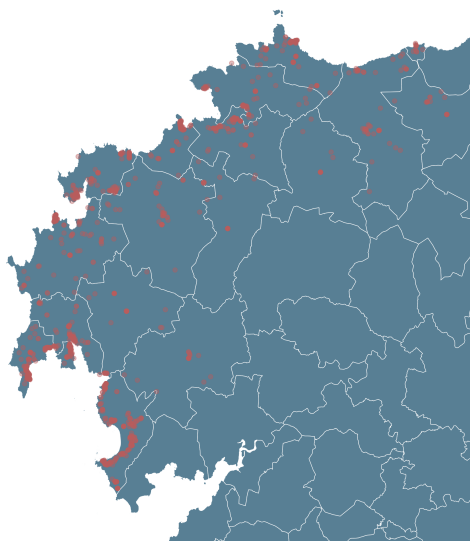


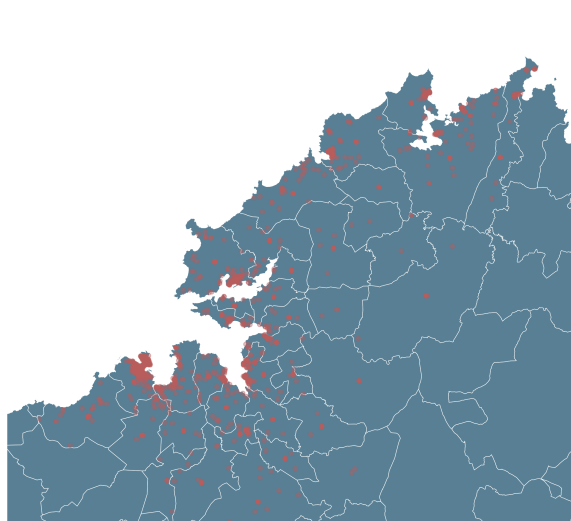
Figura 18: Concentración xeográfica das vivendas de uso turístico en Galicia



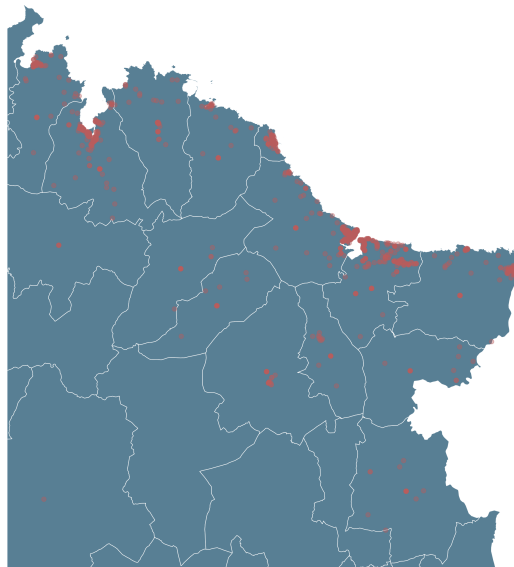
(a) Rías baixas



(b) Costa da Morte



(c) Rías Altas



(d) Mariña Lucense

Figura 19: Concentración xeográfica das vivendas de uso turístico nas zonas costeiras