# ESTUDIO DEL DIMENSIONAMIENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN VALÈNCIA

NUEVO CENSO Y EVOLUCIÓN DE LA OFERTA (2017 - 2019)







# CRÉDITOS

# Dirección del Proyecto

Juan Fco. Castro León

Director de CastroConsulting Business Strategy S. L.

## **Autores**

Juan Fco. Castro León Elena Soler Moreno Francisco López Mendoza Daniel Diez Santos



www.castroconsulting.es

València, diciembre de 2019



## CONTENIDO

1		Intro	oducción	4
2		Apro	oximación turística al destino	6
	2.	1.	Contexto Comunitat Valenciana	6
	2.	2.	Ciudad de València	7
3		Evol	ución de las VUT en los últimos años	.10
	3.	1	5 Evolución de las VUT en la Comunitat Valenciana	12
4	•	Reg	ulación y marco legal de las VUT	.15
	4.	1	Comunitat Valenciana y València	17
	4.	2	Comunidad de Madrid y Madrid	22
	4.	3	Euskadi, San Sebastián y Bilbao	24
	4.	4	Cataluña	28
	4.	5	Baleares	32
	4.	6	Andalucía	34
5		El ce	enso de viviendas de uso turístico en València	.36
	5.	1	Censo de la oferta reglada de VUT	36
		5.1.	1 Dimensión aproximada de la demanda de la oferta reglada	39
	5.	2	Censo de la oferta presente en plataformas P2P	40
		5.2.	1 Evolución de la oferta en portales 2016-2019	42
	5.3	3 Din	nensión real de la oferta de VUT en la ciudad de València	46
	5.4	4 Din	nensión aproximada de la demanda de la oferta de VUT en València	51
	5.	5 Loc	alización de la oferta de VUT presente en plataformas	52
		5.5.2	L Oferta total de VUT	52
			2 Oferta de VUT con número de registro	
			3 Oferta de VUT sin número de registro	
			siones	
Α	ne	co I: İ	Índice de tablas de datos	.68



## 1. Introducción

En los últimos años el sector turístico ha estado marcado por un panorama muy cambiante que ha sometido tanto a la industria como a los destinos a una serie de complejos retos a superar. La gran digitalización del sector con nuevos modelos de negocio, los cambios en la demanda y sus nuevos perfiles o el gran crecimiento sufrido por España, con 83,7 millones de turistas internacionales en 2019, son algunos de los componentes que están teniendo una incidencia directa sobre este sector.

Junto a lo mencionado anteriormente, el auge del turismo urbano viene provocando un gran desarrollo de esta actividad en muchas ciudades, las cuales han visto en este sector una nueva dimensión económica a promover que genera empleo y riqueza, pero que a su vez implica una serie de impactos

culturales, sociales y medioambientales que no se pueden obviar.

En paralelo al crecimiento del turismo urbano, se produce la aparición y desarrollo de las plataformas de turismo



colaborativo o P2P, siendo en el servicio de alojamiento en el que tienen un mayor desarrollo. De esta forma, plataformas como Airbnb o Homeaway, se han ido convirtiendo en un nuevo *player* turístico que tanto la industria como destinos ya deben tener muy en cuenta, dado el volumen de viajeros que aportan en la actualidad.

#### ESTUDIO DE DIMENSIONAMIENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN VALENCIA



A esta gran relevancia debemos añadir que es en los destinos urbanos en donde estas plataformas han tenido un gran desarrollo, trasladando a las ciudades una tipología alojativa que hasta el momento estaba ligada a la costa, como el apartamento turístico o Vivienda de Uso Turístico (VUT).

De esta forma, al volumen de entradas y pernoctaciones generadas por la industria alojativa tradicional, como puede ser la hotelera, se debe sumar ahora la aportada por las VUT.

Por otra parte, la irrupción de las VUT en las ciudades se ha producido de forma rápida, continuada y sin un marco legal claro en el que operar, lo cual las ha situado en el centro del debate turístico, social y político de los últimos años. En paralelo, se ha generado un cierto clima de enfrentamiento entre administraciones, vecinos y el sector turístico, que hizo que se empezara a tomar conciencia de esta realidad.

Ante esta situación, las Administraciones comenzaron a trabajar en tres ámbitos:

- Dimensionamiento del fenómeno: el gran crecimiento de las VUT en un corto espacio de tiempo y la falta de indicadores no permitían dimensionar la situación.
   Por ello, una de las primeras acciones llevadas a cabo fue dimensionar el sector de las VUT, teniendo en cuenta la oferta legal y clandestina.
- 2. Adaptación al marco legal: se llevó a cabo una adaptación de las Leyes de turismo, Decretos sectoriales o normativas municipales, gracias al trabajo coordinado entre administración local y autonómica, ya que las VUT tienen una relación administrativa con ambos ámbitos.
- 3. **Régimen sancionador:** una vez establecido un marco legal, tanto los municipios como las autonomías pusieron en marcha un régimen sancionador de aplicación a aquellas VUT que operaran al margen de la legalidad.



En el caso del Ayuntamiento de València, en al año 2017 se encargó la realización de un "Estudio de dimensionamiento de la oferta de viviendas turísticas en la ciudad de València", cuyo objetivo último era conocer el volumen de viviendas con las que contaba la ciudad en ese momento a través de las plataformas colaborativas, para así poder tener una visión real del fenómeno de las Viviendas de Uso Turístico en la ciudad.

Tras este primer censo, se iniciaron los trabajos de adaptación de la normativa municipal, así como un aumento de la coordinación con la administración autonómica, como responsable del Registro de Apartamentos y Viviendas de Uso Turístico.

Tras el diseño de un nuevo marco de actuación legal, el Ayuntamiento ha establecido medidas de actuación frente a aquellas viviendas y propietarios que no cumplan la legislación sectorial, llegando al cierre de algunos de ellos. Tras la implementación de todas estas medidas, el Ayuntamiento de València desea volver a realizar una prospección de vivienda ilegales en las plataformas colaborativas en 2019, para así poder realizar un análisis evolutivo en el periodo 2017-2019<sup>1</sup>.

# 2. Aproximación turística al destino

#### 2.1. Contexto Comunitat Valenciana

La ciudad de València es uno de los principales destinos turísticos de la Comunitat Valenciana, por lo que es importante contextualizar brevemente el marco turístico en donde se desarrolla la ciudad del Turia.

La Comunitat Valenciana es una de las regiones más turísticas de nuestro país, siendo el tercer destino turístico de España en número de viajeros y de

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> El estudio del 2017 fue publicado en tal año, pero los datos recogidos en el mismo pertenecen a finales del 2016. Por ello, a lo largo de este segundo estudio, el rango temporal comparado será 2016-2019.



pernoctaciones, teniendo en cuenta tanto el turismo nacional como el internacional, sólo por detrás de Andalucía y Cataluña.

Al igual que en el caso de España, la Comunitat Valenciana lleva inmersa varios años en una dinámica de crecimiento turístico. En el año 2018 visitaron la región cerca de 28,7 millones de turistas, en donde el turista Valènciano se mantuvo como el principal mercado emisor hacia la propia Comunitat Valenciana, con un 58,8% de la cuota total.

Cabe decir, no obstante, que con la llegada de viajeros se

## TURISTAS, PERNOCTACIONES Y GASTO\* EN TODO TIPO DE ALOJAMIENTO EN LA COMUNITAT VALENCIANA

Fuente: Elaboración propia a partir del INE: Frantur/Egatur-ETR. Nuevas operaciones del INE no comparables con las series de Turespaña: nueva serie ETR -Familitur desde febrero del 2015 y Frontur -Egatur desde octubre del 2015.

\*Incluye origen y destino.

28.7 millones de turistas

177.3 millones de pernoctaciones

12.580 millones de gasto\*

## IMPACTO ECONÓMICO DEL TURISMO

Fuente: Exceltur-Turisme Comunitat Valenciana. Impactur-CV, 2017

14,6% participación en el PIB

15.1% participación en la ocupación

Estadístiques de Turisme de la Comunitat Valenciana

incrementó tanto la demanda nacional (5,2%) como la extranjera (3,2%).

Según los últimos datos manejados por Turisme Comunitat Valenciana a fecha de realización de este estudio (noviembre de 2019), los principales indicadores de evolución del sector turístico Valènciano se situaban en positivo, con un máximo histórico en turismo internacional, con más de 9,5 millones de llegadas, y un gasto que alcanzó los 9.620,7 millones de euros, un 7,9% más que en 2018, según las encuestas publicadas por el INE de Movimientos Turísticos en Frontera (Frontur) y la Encuesta de Gasto Turístico (Egatur).

## 2.2. Ciudad de València

Para realizar un correcto dimensionamiento y diagnóstico de la situación de las VUT en València es necesario analizar el contexto turístico en el que está



visitantes

inmerso la ciudad. Las VUT son un componente más del sistema turístico y no es ajeno al clima turístico que se da en el destino, al igual que resto de alojamientos.

En el año 2019 la ciudad de València recibió un total de 2.182.132 turistas, lo que implicó un 5,4% más que en 2018. De ellos, el 58% corresponden a

cuales

además

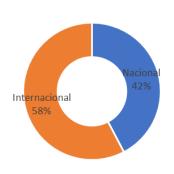
crecieron en un 10,2%. En este periodo se generaron 5,2 millones de pernoctaciones, siendo los extranjeros los que aportan el 67% de las pernoctas.

los

internacionales,

Estas cifras dibujan un destino urbano con un gran posicionamiento internacional y que se acerca a las cifras de grandes destinos europeos. Además de

VISITANTES VALENCIA 2019 Fuente: Visit Valencia



España, los principales mercados emisores son Italia (10,7%), Países Bajos (6,6%), Reino Unido (5,4%), Francia y Alemania (3,9%) y EE. UU (3,5%).

En cuanto a la estacionalidad de la actividad turística, aunque la mayor actividad se concentra en el segundo y tercer trimestre del año, esta no es tan

pronunciada como en los destinos de costa, manteniendo unos niveles de actividad turística relativamente estables a lo largo del año.

Por nacionalidades, los viajeros españoles ocupan el primer lugar,

VIAJEROS TOTALES

- Año Seleccionado - Año Anterior

E F M A M. J J. A. S O N D

seguido de Italia, Países Bajos, Reino Unido, Francia, Alemania y Estados Unidos.

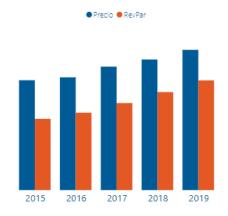
Si analizamos el periodo 2016-2019, el lapso temporal que corresponde a este estudio, son diversos los indicadores que muestran que la ciudad está sometida a una tendencia de crecimiento turístico continuado.



En este periodo, los viajeros y pernoctaciones han aumentado en un 12,6% y 16,77% respectivamente, pasando a recibir 312.508 viajeros y 1,1 millones de pernoctaciones más que en 2016. El carácter internacional del destino se pone de manifiesto de nuevo ya que los extranjeros han crecido en el periodo un 32% en entradas y un 28% en pernoctaciones. Por otra parte, el mercado nacional ha decrecido en casi todos los años, resultando un descenso final de un -2,38 % en entradas y un -0,75% en pernoctas.



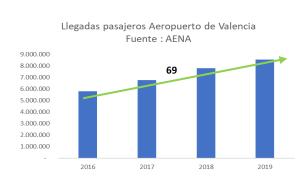
Junto a estos indicadores, que indican el volumen turístico de la ciudad, existen varios datos que pueden mostrar la rentabilidad del destino y que ponen de manifiesto la rentabilidad de la actividad turística, como es el caso del RevPar y los precios medios hoteleros. En el año 2019 el conjunto de hoteles registró un precio medio de 86,49 € y un RevPar 67,67 € respectivamente.



Estos datos implican que en el **periodo 2016-2019 los precios medios** subieron un 24,34 % y el RevPar un 42 %.



Por tanto, nos encontramos ante un destino en pleno crecimiento y auge turístico. Este dato adquiere una especial relevancia si tenemos en cuenta que durante los últimos años al desarrollo de las VUT se les atribuía una merma de la rentabilidad hotelera, tesis que se muestra falsa a la vista de los precios medios y el ReVPar obtenido.



Otro de los indicadores que muestran la tendencia de crecimiento de la ciudad son las llegadas internacionales al aeropuerto de València, las cuales han crecido en casi un 70% en el periodo 2016-2019.

Por otra parte, los pasajeros de cruceros aumentaron un 26,6% en el periodo.

## 3. Evolución de las VUT en los últimos años

Como se ha mencionado a lo largo de este documento, las VUT son una tipología alojativa que ha existido desde los inicios del turismo en España. Tras su aparición en las ciudades, la cual ha estado caracterizada por una rápida expansión, crecimiento y un cierto clima de burbuja, en los últimos años estas han ido encontrando su lugar en la cadena de valor turística.

Por una parte, las administraciones han tenido que diseñar un marco legal para una nueva realidad que ha llegado para quedarse. De esta forma, se procedió a adecuar las diferentes Leyes de Turismo y Decretos sectoriales, tal y como se recoge en el capítulo 4 de este estudio.

Este nuevo marco responde también a una de las demandas de la industria turística tradicional, en donde hoteles y alojamientos reglados reclamaban luchar contra un nuevo sector que competía en inferioridad de precios debido al limbo legal en torno a esta actividad.



En paralelo, el propio sector de las VUT se ha ido profesionalizando y reclamando su lugar en el mercado. Son diversas las asociaciones de viviendas de uso turístico que han ido naciendo en España, las cuales se integran dentro de FEVITUR, la Federación Española de Viviendas de Apartamentos Turísticos. En la actualidad la Federación está formada por 23 asociaciones que representan más de 185.000 apartamentos. Por tanto, es el lobby sectorial que tiene por objeto coordinar y cooperar con las diferentes administraciones autonómicas en pro de un sector legal, cohesionado y de calidad. En definitiva, la búsqueda de ser un subsector turístico más.

Junto al asociacionismo se ha producido una profesionalización del sector, pasando de ser un conjunto de propietarios individuales que deseaban un complemento de renta a la vez que compartían una experiencia, para transformarse en un tejido empresarial dedicado de forma profesional al alquiler de viviendas. Prueba de ello es la evolución tecnológica ligada a la gestión de las viviendas, como es el caso de la existencia de diferentes *Channel Managers* que existen en el mercado que permiten la comercialización de las viviendas en una gran cantidad de plataformas de alquiler de forma automática.







Otro de los hitos relevantes del sector

ha

sido la creación de **la Asociación Española de Plataformas Digitales de Alquiler Temporal.** Está integrada por HomeAway, Rentalia, Spain-Holiday y Niumba y



tiene como principal objetivo "fomentar el conocimiento del alquiler vacacional, promover su transparencia y construir las bases de un sector clave para un turismo sostenible."

Son diversos también los eventos y Summits entorno a esta nueva industria, como es el caso de VITUR, un congreso internacional dedicado a las VUT, que ofrece un foro de innovación y visión del mercado conectando a los principales actores del sector, y que pretende ofrecer una imagen profesional y responsable del sector.

## 3.15 Evolución de las VUT en la Comunitat Valenciana

La evolución de los indicadores de oferta y demanda de las VUT en la Comunitat Valenciana nos ofrece una imagen clara de la evolución que está teniendo este sector alojativo. Para analizar esta evolución se utilizarán los datos recogidos por Turisme Comunitat Valenciana, con su Registro de VUT (oferta) y el INE (Instituto Nacional de Estadística), el cual recoge datos de oferta y demanda en su Encuesta de Ocupación de Apartamentos Turísticos (EOAT).

En cuanto a oferta, en el año 2019 Turisme Comunitat Valenciana registró un total de 80.643 apartamentos<sup>2</sup> y 399.659 plazas, lo que representa un incremento de un 10,1% anual, muestra clara que existe una voluntad del sector para operar dentro de la legalidad. Esta modalidad de alojamiento representa más del 55% de la oferta alojativa y de acuerdo con datos de Turisme Comunitat Valenciana.

Desde el año 2017 Turisme Comunitat Valenciana, emprendió diversas acciones en defensa del sector reglado y el combate de la oferta ilegal

-

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> El registro de TCV denomina Apartamentos a las Viviendas de Uso Turístico.



mediante la apertura de expedientes sancionadores y facilitando así el proceso de alta a todo aquel que quisiera operar dentro de la legalidad.

# 450.000 400.000 350.000 250.000 150.000 100.000 50.000 0 2007200820092010201120122013201420152016201720182019

Evolución plazas en apartamentos turísticos Comunitat Valenciana

Fuente: Oferta municipal y comarcal TCV 2019

En cualquier caso, se trata de un sector que sigue creciendo y que desde el 2016 ha ganado un 67% de plazas.

En cuanto a su evolución en la Comunitat Valenciana, cabe decir que se evidencia un crecimiento positivo, pasando de las 42.418 viviendas turísticas legales en 2015 a las más de 80.000 en 2019. En 2018 se lanzó junto con FEVITUR la campaña "Welldone, Welcome" con el objetivo de promover y hacer un uso legal y responsable del alquiler turístico.

Según datos de FEVITUR, sólo en el período de diciembre de 2018 a junio de 2019, hubo un incremento de los registros de apartamentos turísticos en la provincia de Alicante, representando ya el 63% de la oferta sobre el total de registros de la Comunitat, mientras que en Castellón disminuyó siendo el porcentaje del 17%, así como en la provincia de València, representando el 19% de la oferta total.

Este incremento se ha venido dando en los últimos dos años y como observamos en mayor medida en la ciudad de Alicante, en la que según datos oficiales del registro de VUT de la Generalitat, pasó de los 2.105 pisos



declarados en octubre de 2017 a los 3.708 en el mismo mes de 2018. El de Alicante se trata de un crecimiento proporcionalmente superior al experimentado en el resto de la provincia, y la sitúa en la sexta posición por detrás de Benidorm, Calp, Dènia, Torrevieja y Xàbia.

A nivel municipal, en la ciudad de València, cabe decir, sin embargo, que desde la Asociación de Viviendas de Alquiler para Estancias Cortas de València (AVACES), muestran cierta inquietud ante la actual regulación del Ayuntamiento de València, que podría según ellos provocar el cierre de un gran número de VUT, con lo que a efectos de pérdida de empleo e ingresos supondría.

Los principales retos del sector se centran en la regulación de la normativa, ya que cabe recordar que en la totalidad del territorio nacional hay hasta 17 definiciones distintas de VUT, una por cada comunidad autónoma. Desde FEVITUR, destacan la iniciativa de la Comunitat Valenciana en cuanto a su programa de ayudas contra el intrusismo en el alquiler turístico vacacional, regular las VUT y buscar soluciones y puntos de encuentro entre todos los agentes sociales. Todo este esfuerzo está haciendo que se haya mejorado la oferta de VUT siendo una de las comunidades autónomas con menor cuantía de establecimientos ilegales.

Sin duda alguna, la expansión de los alojamientos turísticos reglados se viene dando por el auge de un tipo de turismo que busca alojamientos urbanos céntricos y alternativos al hotelero, al incremento de las plataformas de alquiler y a una mayor regulación normativa e inspecciones llevadas a cabo por la administración autonómica que está propiciando que parte de la oferta existente, se está inscribiendo en el registro oficial.

Ya en el año 2018, el secretario autonómico de Turismo, Francesc Colomer, declaraba que "había que hacer una apología en defensa de esta manera de viajar



y alojarse pero siempre que fuera reglada, haciendo entender que la economía sumergida dañaba la imagen y la reputación de un territorio porque solo un modelo profesional da garantías de calidad y defensa al consumidor".

# 4. Regulación y marco legal de las VUT

Como ha quedado de manifiesto, no se puede entender el fenómeno de las VUT de forma aislada al gran incremento turístico nacional e internacional, el cual está sometiendo a una gran presión a la gran mayoría de destinos turísticos.

Si bien es cierto que una parte de este crecimiento se ha dado en la costa, ha sido en los destinos urbanos en donde el turismo ha tenido un gran reto a superar. Las urbes, como un elemento vivo que cuenta con sus propias dinámicas sociales, de movilidad, medioambientales o de servicios, ha visto como la irrupción de las VUT generan un impacto directo sobre las dimensiones mencionadas con anterioridad, provocando diversas tensiones en la órbita ciudadana, política y administrativa.

Como consecuencia de esta situación y ante la imparable implantación de este nuevo tipo de alojamiento, administraciones, asociaciones de vecinos, asociaciones sectoriales y plataformas han ido trabajando de forma conjunta para dibujar un nuevo contexto en el que estos nuevos players tengan su espacio.

El panorama de las VUT en los últimos años ha empezado a sufrir cambios de gran importancia. La regularización de este tipo de viviendas ha sido uno de los problemas más acuciantes en ciudades como Madrid y Barcelona, y ahora también València, cuyos gobiernos locales han ido acotando su expansión como respuesta a una demanda de los diferentes actores sociales y económicos.



Los requisitos para declarar a una vivienda como apartamento turístico son variados y exigentes. Hasta el momento, la regulación ha sido insuficiente y las administraciones necesitan garantizar una normativa que establezca las obligaciones, responsabilidad y garantías que se ofrecen a los usuarios, informando claramente del carácter profesional o particular de los anunciantes.

Tras los primeros años de convivencia con el fenómeno y ante la necesidad de dibujar un nuevo marco de actuación, un gran número de Comunidades Autónomas y Ayuntamientos han revisado su normativa.

Al mismo tiempo se han producido diferentes sentencias, como es el caso de la recientemente emitida por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña que obliga a Airbnb a retirar 12.000 anuncios en Cataluña por no contar con el número de registro o tenerlo falsificado o incompleto.

Por otra parte, las plataformas han ido colaborando paulatinamente con las administraciones para operar dentro de la legalidad. Este es el caso de Booking en 2015 o de HomeAway, Rentalia, Spain-Holiday, Tripadvisor o Niumba.

Se recomienda, por tanto, que las administraciones informen acerca de la legislación local para conocer qué obligaciones tienen los propietarios de una vivienda destinada al alquiler vacacional, aunque lo normal es que, como mínimo, se exija un seguro de Responsabilidad Civil para el hogar. La nueva legislación debería contemplar la prevención de problemas de convivencia de los residentes con estos quienes disfrutan del apartamento turístico.



## 4.1 Comunitat Valenciana y València

El ayuntamiento de la ciudad de València, siendo consciente ya de esta problemática, en el año 2017 encargó la realización de un "Estudio de dimensionamiento de la oferta de viviendas turísticas en la ciudad de València", el cual perseguía los siguientes objetivos:

- Dimensionar el grado de desarrollo de la vivienda turística en la ciudad.
- Catalogar el número y plazas de viviendas regladas y P2P existentes.
- Identificar los barrios con un mayor desarrollo de este tipo de alojamiento.
- Evaluar los posibles efectos que esta situación está generando en la ciudad.
- Diseñar una seria de acciones estratégicas con el objetivo de paliar los impactos negativos.

El objetivo último de este estudio era ofrecer una información concreta, real y fidedigna de la situación de la vivienda de alquiler turístico para que el Ayuntamiento de València pudiera emprender las acciones necesarias para planificar y gestionar de forma correcta el turismo de la ciudad, pudiendo tomar decisiones correctas en materia de ordenación y planificación turística.

En el caso de la Generalitat Valenciana, hasta 2018, para inscribir una vivienda turística bastaba con la declaración responsable. Pero a partir de 2018 tanto a nivel regional como local se creó un nuevo marco legal en el que las VUT y las plataformas debían operar.

En el DOGV de 8 de junio de 2018, se publicó la LEY 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana, que sustituía a la anterior Ley de Turismo de 1998, y en la que se reguló las



viviendas de uso turístico. Desde este momento, la normativa turística empezó a exigir a los responsables de las VUT que no sólo las registraran en la base de datos de la Generalitat Valenciana, sino que también necesitaban el visto bueno o informe municipal de compatibilidad del Ayuntamiento, que permitiera el uso turístico en la vivienda que se daba de alta y se pudiera verificar el cumplimiento de las normas consistoriales. Esto hizo por tanto que existan tantas soluciones como municipios tiene la Comunitat Valenciana. Además, también deberán contar con el visto bueno de las comunidades de propietarios.

En el caso de la ciudad de València, el criterio para conceder este informe del Ayuntamiento estableció que debía cumplir con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1988, es decir, tener licencia de uso terciario hotelero y estar en planta baja o en un primer piso sin colindancia con un uso residencial. Cabe decir que este último aspecto, actualmente se incumple en el 70% de los apartamentos turísticos de la ciudad, ya que la Generalitat no solicitaba hasta ahora la autorización del Consistorio y únicamente era necesario contar con una declaración responsable y la cédula de habitabilidad.

En 2018, y para paliar la presión ejercida por las VUT en barrios como Velluters, El Carme o El Mercat, el Ayuntamiento inició una serie de medidas de control en paralelo a los **Planes Especiales de Protección (PEP)** que se empezaron a implementar en algunos barrios con medidas muy restrictivas, como es el caso de Ciutat Vella y El Cabanyal. De hecho, en Ciutat Vella, y mientras se no se apruebe el PEP se ha suspendido la concesión de licencias a hoteles, aparthoteles, pensiones y viviendas de uso turístico.

Posteriormente, el 14 de enero de 2019 se hizo público en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el anuncio de someter al trámite de información



pública el Proyecto de Decreto del Consell de la Generalitat, por el que se aprobó el Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, con el objetivo de unificar en una sola norma los decretos vigentes hasta el momento relativos a las respectivas modalidades de alojamiento turístico, así como recoger una definición concreta de vivienda turística.

Esta nueva Ley 15/2018 no sólo obliga a que todos los establecimientos de alojamiento turístico sean gestionados bajo el principio de unidad de explotación, sino también a la suscripción de un seguro de responsabilidad civil u otra garantía equivalente para cubrir daños y perjuicios que puedan provocarse en el desarrollo de la actividad. Así mismo, las plataformas P2P deben solicitar a los titulares de la vivienda el número de registro válido y las viviendas deberán mostrar de forma visible en su entrada o en el interior de la vivienda la correspondiente identificación y número de registro.

Toda esta nueva regulación dio pie a que desde 2018 la regularización de viviendas turísticas aumentara un 16% y que en el primer semestre de 2019 se inscribieron un total de 3.500 viviendas vacacionales en el registro VUT de Turisme Comunitat Valenciana.

La Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos (Fevitur) junto con Turisme Comunitat Valenciana presentaron en 2019 la campaña 'Welldone, Welcome', con el slogan #BeLegalMyFriend, con el objetivo de fomentar la legalización de los apartamentos turísticos no reglados, y defender el trabajo que hacen aquellos que sí que están legalizados.

A nivel municipal, la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de València, aprobó en el mes de noviembre de 2019 el Plan Especial de Ciutat Vella, uno de los distritos que soporta una mayor presión turística, para proteger el



carácter residencial de la zona, recuperar la población local, evitar la terciarización del distrito y unificar la normativa a aplicar en el casco histórico.

El consistorio ha fijado que <u>mientras no haya una ordenanza municipal</u> <u>reguladora</u>, quedan prohibidas todas las licencias para apartamentos turísticos ocasionales (comercializados hasta un máximo de 60 días al año), al menos mientras no se establezcan mecanismos de control y sanción.

Por otro lado, también se ha tramitado el **Plan Especial del Cabanyal** – **Canyamelar (PEC)**, con el objetivo en este caso, no sólo de controlar la proliferación de vivienda turística, sino también para rehabilitar y regenerar el barrio. El PEC, establece principalmente la reducción de alturas y el número de apartamentos turísticos, entre un 10% y 40% según zonas. Para ello distingue 3 zonas diferenciadas en el barrio y establece la cantidad de pisos turísticos que podrían alcanzarse por cada zona (10% por manzana entre la C/Dr. Lluch y Serrería, 30% por manzana entre la C/Dr. Lluch y el Paseo Marítimo, 40% por manzana en el PAI de Eugenia Viñes).

Sin embargo, la oposición de las plataformas vecinales y otros agentes del distrito es rotunda, quiénes piden un mayor endurecimiento de estos límites y la implantación de las mismas restricciones sin distinción por zonas.

Tras su presentación y debido a las alegaciones presentadas por las asociaciones y plataformas vecinales, el Ayuntamiento tendrá en cuenta entre otros factores también la reducción de apartamentos turísticos en la primera línea de playa.

Por otro lado, aunque todavía no se ha iniciado el proceso, el ayuntamiento también está estudiando la posibilidad de actuar en Ruzafa, otro de los barrios donde más conflictos se están generando.



#### ESTUDIO DE DIMENSIONAMIENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN VALENCIA

La Comunitat Valenciana y la ciudad de València, quieren demostrar de esta forma su capacidad para abordar la economía colaborativa con responsabilidad, apostando por la calidad, la legalidad y el respeto al consumidor.

#### PRINCIPALES SENTENCIAS EN COMUNITAT VALENCIANA Y VALÈNCIA

El rápido crecimiento de las VUT en las principales urbes de la Comunidad Valenciana hizo que Turisme Comunitat Valenciana comenzase a actuar frente a este fenómeno. Desde 2016 TCV ha abierto numerosos procedimientos sancionadores a plataformas de alquiler turístico por no incluir en sus páginas web el número de registro de las viviendas que publicitan. Así, se han producido fallos a favor de TCV, como es el caso de la desestimación del recurso planteado por Windu GMBH ante la sanción de 20.000 € interpuesta por Turisme Comunidad Valenciana por publicitar la plataforma de anuncios VUT sin número de registro. Esta no es la primera vez que Turisme gana un recurso de estas características en los tribunales como fue las sentencias a favor de la Generalitat Valenciana ante HomeAway, Rentalia o Airbnb.

En este tiempo el Ayuntamiento de Valencia ha validado judicialmente la regulación jurídica sobre los apartamentos turísticos implantada en el Plan General de Ordenación Urbana de 1988 (PGOU). Ha sido el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valencia (TSJCV), el órgano que ha fijado jurisprudencia al respecto, en sentencia de noviembre de 2018.

El Tribunal ha entendido que la actividad de las viviendas turísticas es una actividad económica que incide en el medio ambiente, y, por lo tanto, debe existir la posibilidad de control sobre ellas por parte de la administración, al amparo de las leyes medioambientales y sus diferentes niveles de intervención. Entiende así mismo, que la actividad de alojamiento en vivienda turística no puede ser considerada de uso residencial, sino que debe entenderse -como sostiene el Ayuntamiento- que integra un uso terciario-hotelero, regulado en el artículo 7.2 apartado 2 del PGOU. El alojamiento en vivienda turística no puede entenderse como uso residencial ya que no se destina al alojamiento permanente de personas, sino que proporciona uno ocasional y transitorio.

Dicha sentencia, estimó la apelación del ayuntamiento contra la línea argumental defendida en algunas sentencias iniciales previas de juzgados de lo contencioso administrativo de la ciudad. Estas mismas sentencias daban la razón a los particulares al impugnar distintas órdenes municipales de cierre de actividad de apartamentos turísticos y restauración de la legalidad por incumplir lo previsto en el PGOU. Las órdenes de cierre venían amparadas en la imposibilidad, conforme al PGOU, de establecer la actividad de apartamento turístico en edificios mixtos cuando existan usos residenciales colindantes (en el mismo nivel de piso o rellano) o por debajo del mismo. Las sentencias de los juzgados entendían que el uso residencial era aplicable a los apartamentos turísticos, frente al hoteles; valoración ésta no compartida por el TSJCV.

Finalmente, la sentencia del TSJCV, fue recurrida por el particular ante el Tribunal Supremo que, en julio de 2019, inadmitió a trámite el recurso de casación al versar la cuestión nuclear del recurso sobre la interpretación y aplicación de normas de derecho autonómico. Por tanto, cabe entender que *la ratio decidendi* de la sentencia recurrida sobre la regulación de los apartamentos turísticos se funda en las indicadas normas autonómicas, ante lo que tiene la última palabra el TSJCV en los términos que ya ha manifestado.



# 4.2 Comunidad de Madrid y Madrid

El 04 de junio de 2013, la Comunidad de Madrid aprobó la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas mediante la cual, excluyó expresamente de la LAU los arrendamientos ocasionales de viviendas amuebladas sometiéndolos a un régimen específico de la normativa sectorial. Esta normativa es el Decreto 79/14, de 10 de julio, por el que se regulaban los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. Distinguía entre los apartamentos y las viviendas turísticos, siendo éstas últimas los pisos o casas que son temporalmente cedidos en su totalidad por sus dueños y comercializados mediante las plataformas P2P.

Este Decreto, repleto de restricciones a la actividad del alquiler vacacional, establecía entre otros aspectos inicialmente que las **VUT sólo podían contratarse por un período mínimo de cinco días**. Éste fue recurrido ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que en su Sentencia n°291/2016 del 31 de mayo de 2016, anuló esta normativa, dando más libertad a los propietarios de las viviendas turísticas.

En este decreto ya se definieron dos conceptos similares (Vivienda de Uso Turístico – VUT y Apartamento Turístico – AT) pero que se rigen por normativas diferentes. Es decir, mientras que las viviendas de uso turístico pueden estar ubicadas en edificios residenciales, los apartamentos turísticos están formados por inmuebles destinados al 100% a vivienda vacacional. Según la normativa madrileña, por ejemplo, un bloque de aparta hoteles sería catalogado como apartamento turístico. Mientras que alquilar a través de una plataforma P2P un piso en un bloque residencial caería dentro de una Vivienda de Uso Turístico.



En enero de 2018 el Ayuntamiento estableció que las viviendas de uso turístico, con una ocupación superior a 90 días al año, suponían una actividad económica y, por tanto, se trataba de establecimientos de uso terciario que requieren licencia. En ese momento se decretó una moratoria en la concesión de permisos, mientras no existiera el plan especial al que en 2019 se dio luz verde.

En 2019, el Ayuntamiento de Madrid aprobó de manera definitiva el **Plan Especial para la regulación de uso terciario en su clase de Hospedaje (PEH),** con el objetivo de preservar el uso residencial del centro urbano, frenando así la conversión de viviendas del centro en alojamiento temporales turísticos, y favorecer también la redistribución de la actividad a otras zonas de la ciudad.

Desde ese momento los propietarios de las viviendas, además, ya pueden solicitar la licencia para alquilarlas a turistas, pero cumpliendo unos requisitos, como el acceso independiente al del resto de las viviendas de la finca, lo que deja fuera a la mayoría de los pisos, alrededor del 95% de los alojamientos. Los que de momento esquivan las restricciones son los particulares o las empresas que arriendan los pisos de forma esporádica (menos de 90 días al año), ya que ellos no necesitarán ni licencia ni entrada independiente.

Madrid ha quedado dividida en tres anillos, según la densidad de viviendas turísticas que posea, de manera que los apartamentos de las zonas 1 y 2 requieren accesos independientes y para los del anillo 3, la exigencia de acceso independiente se mantendrá cuando el hospedaje pretenda implantarse en sitios donde no estén permitidos otros usos terciarios, incluso dentro del mismo edificio. Esta restrictiva normativa supone en definitiva el cierre de más de 10.000 pisos turísticos.



# 4.3 Euskadi, San Sebastián y Bilbao

Euskadi es una de las Comunidades Autónomas que más acciones han puesto en marcha para el control y regulación de este sector. En el caso del País Vasco, en el año 2017 el Gobierno Vasco a través del Departamento de Turismo, Comercio y Consumo realizó un "Estudio para la Estimación de la Oferta Clandestina de Viviendas y Habitaciones de Uso Turístico en Euskadi" con la finalidad establecer un censo real de las VUTs clandestinas y legales existentes en Euskadi.

El objetivo principal era obtener una información real y fidedigna de la situación en todo el territorio vasco, obteniendo datos por Territorios Históricos, así como las principales capitales y destinos turísticos. De esta forma, se obtenían una serie de indicadores sobre los que poder tomar decisiones en materia de ordenación y planificación turística.

Desde el año 2016, con la aprobación de la nueva *Ley de Turismo (Ley 13/2016 del 28 de Julio)*, la cual ya contemplaba el fenómeno de las VUT y tras el estudio del 2017, el Gobierno Vasco puso en marcha una serie de iniciativas que fomentaban la regulación y control de un fenómeno que estaba en plena ebullición:

- 1. Modificación de la Ley de Turismo: se ha tramitado la modificación de la Ley de Turismo (Ley 13/2016, de 28 de julio de Turismo), en la cual se definen las viviendas de uso turístico, se establece la obligatoriedad de estar inscrita en el REAT y contar con una declaración responsable de inicio de actividad turística.
- 2. Decreto 101/2018, de 3 de Julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, el cual ha servicio para ofrecer un marco de actuación claro, legal a propietarios, operadores y plataformas.



3. **Buzón contra el fraude:** se trata de un buzón dirigido a ciudadanos mediante el cual éstos pueden denunciar la existencia de viviendas o habitaciones de uso turístico que desarrolle su actividad de manera clandestina o sin cumplir los requisitos establecidos.

Por su parte, los dos grandes destinos urbanos vascos, como son San Sebastián y Bilbao han tomado también medidas ante el imparable crecimiento de las VUT.

La ciudad de **San Sebastián** ha tenido desde hace más de un siglo y medio una clara vocación turística, la cual ha ido configurando la fisionomía urbana y arquitectónica de la ciudad. Durante muchos años, debido a la conflictividad sociopolítica y a circunstancias económicas, hizo que la ciudad no pudiera desarrollar todo su potencial turístico. Sin embargo, con la mejora de las condiciones políticas y económicas, la ciudad ha ido encadenando años de gran afluencia de turistas y visitantes provocando entre otros factores, la actividad de cesión del uso de inmuebles para uso turístico.

Hasta el año 2017, no existía en el País Vasco fuentes estadísticas oficiales que permitieran la cuantificación del alojamiento de uso turístico, razón por la cual el Gobierno Vasco llevó a cabo el "Estudio para la estimación de la oferta clandestina de vivienda y habitaciones de uso turístico en Euskadi", que fue publicado en el mes de octubre de 2017. Según este estudio, San Sebastián era la ciudad de Euskadi con mayor número de VUT, con 1.712 anuncios no duplicados en Airbnb, HomeAway y TripAdvisor. Aunque el estudio no proporcionaba el número de plazas de alojamiento asociadas a estas viviendas, si se hizo una estimación de 6.394 plazas.

Cabe decir que el Ayuntamiento por medio del PGOU, ya tenía establecidas unas limitaciones para implantar el uso hotelero en las edificaciones residenciales, lo que se conoce como "norma de la primera planta".



Pero el crecimiento exponencial que se produjo de VUT's en la ciudad, provocó que en el Ayuntamiento de San Sebastián se llegara al acuerdo del 1 de marzo de 2018 para aprobación definitiva de la **Ordenanza reguladora del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.** A partir de esta ordenanza, se dividió la ciudad en 3 zonas:

- <u>La "A" Zona Saturada</u>, donde quedan prohibidas totalmente las VUT, así como el alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.
- <u>La "B" Zona de Alta Demanda</u>, donde se permite la ocupación parcial de una edificación residencial para uso de vivienda turística.
- <u>La "C" Zona con posibilidad de incremento</u> de oferta de alojamiento turístico.

Dicha ordenanza establece una cuestión central, que las VUT tienen uso hotelero y no residencial, y al tratarse de una actividad, es el Ayuntamiento de San Sebastián a través del departamento de Urbanismo, el que debe determinar la concesión de las licencias y delimitar la operatividad de estos inmuebles. Esta norma creó una gran controversia entre los propietarios y gestores de empresas que defendían que siempre y cuando no se presten servicios hoteleros en las viviendas, no podía considerarse como tal uso.

Desde el sector se entendió que la ordenanza era demasiado restrictiva y creó mucho malestar. Sin embargo, el sector prefirió tenerla a no tenerla, en referencia a una norma que pese a catalogar las viviendas como uso hotelero, les concede el carácter de vivienda sin requerir cuestiones como un acceso directo. Desde su aprobación y a fecha de agosto de 2018, se habían clausurado ya en San Sebastián 105 apartamentos turísticos.

En ese momento la CNMC (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia) acordó impugnar esta ordenanza al considerar que la norma era contraria a la competencia y perjudicaba a los consumidores y usuarios.



Desde entonces el Ayuntamiento ha venido trabajando en la tramitación de la modificación de las normas urbanísticas del nuevo Plan General para que el nuevo planeamiento sea jurídicamente más sólido.

En el año 2017, la ciudad de Bilbao inició el proceso para actualizar su normativa urbanística, de acuerdo con la Ley Vasca de Turismo, para adecuar la regulación recogida en el PGOU vigente respecto al uso turístico en todas sus categorías. Desde su aprobación en el año 1995, Bilbao ha vivido una importante transformación a todos los niveles, que obviamente hizo que empezara a llegar el turismo a la ciudad, pasando prácticamente de 0 al 5,2% de su PIB según datos del Observatorio de Turismo de Bizkaia.

La aparición de alojamientos alternativos a los tradicionales es una realidad que puede afectar a la convivencia vecinal, razón por la cual el Ayuntamiento decidió adaptar su planeamiento urbanístico a la nueva normativa sectorial de turismo y a la nueva tipología de alojamientos turísticos. Así, de acuerdo con la Ley 13/0216, de 28 de julio, de Turismo de Euskadi, el ayuntamiento agrupó las distintas modalidades de alojamiento.

Así, en fecha de 30 de octubre de 2017, se publicó la nueva ordenanza sobre el alquiler turístico del Ayuntamiento de Bilbao, que establece que estos pisos sólo se permitirán en la primera planta de los edificios residenciales o en las plantas inmediatamente inferiores a las viviendas habituales. Con esta nueva regulación, las mayores restricciones se dieron en el Casco Viejo y en Bilbao La Vieja, donde sólo se permite un único alojamiento turístico por edificio.

Con todo, Bilbao tiene un volumen de VUT menor que otras ciudades, representando sólo el 0,48% en comparación con San Sebastián que son del 1,58%.



Desde los partidos de la oposición se considera insuficiente esta regulación y destacan que la proliferación de alojamientos turísticos puede llegar a convertirse en un problema en Bilbao, donde según el Registro del Gobierno Vasco existen ya 1.117 camas ilegales no inscritas.

## 4.4 Cataluña

En Cataluña, hasta el mes de noviembre de 2012, los pisos de uso turístico estaban regulados en el Decreto 164/2010. Actualmente se rigen por el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, como un tipo más de alojamiento turístico – artículos 66 a 72. La explotación comercial puede hacerla el propietario o cederla a una empresa y distinguen de los apartamentos turísticos en que éstos ocupan un inmueble entero – como un hotel o una aparta hotel (artículo 37). En él se distingue entre apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico:

Se consideran viviendas de uso turístico (VUT) aquellas que son cedidas por su propietario a terceros, de forma reiterada y a cambio de precio, para una estancia de temporada igual o inferior a 31 días. Mientras que los apartamentos turísticos son los apartoteles, edificios enteramente constituidos por pisos turísticos o los complejos de apartamentos turísticos.

El antiguo Decreto 164/2010 exigía una licencia del Ayuntamiento para poder dedicar una vivienda al uso turístico. En cambio, el artículo 68 del Decreto 159/2012 especifica que sólo se requiere una comunicación previa al Ayuntamiento correspondiente. El propósito de la ley era liberalizar el sector del alojamiento turístico. Sin embargo, los Ayuntamientos pueden aceptar o no dar de alta el piso turístico en el Registro de Turismo de la Direcció General de Turisme de Catalunya (artículo 68.8) concediendo la oportuna licencia.



Por tanto, se consideran ilegales los pisos turísticos que no estén amparados por esta comunicación previa de inicio de actividad y los que los ayuntamientos no den de alta en el Registro de Turismo. También son ilegales las viviendas turísticas si están prohibidas por la ordenación de usos del sector donde se encuentre o están prohibidas por los estatutos de la comunidad de propietarios o el título constitutivo de la propiedad horizontal inscritos en el Registro de la propiedad.

Los pisos turísticos deben contar con la cédula de habitabilidad y cumplir con las condiciones técnicas y de calidad exigible, no pudiendo ser ocupadas con más plazas de las que se indica en la cédula. Así mismo, estar amuebladas y sobre todo tener su correspondiente licencia y estar inscrito en el Registro de la DGT de Cataluña.

Cabe decir que el Ayuntamiento de Barcelona es muy beligerante con los pisos turísticos ilegales, y para ello tramita expedientes con inspecciones, notificaciones y recursos que puede durar entre 6 y 12 meses y acabar en una sanción económica y la orden de cerrar el negocio basándose en la **Ley de Turismo de Cataluña 13/2002**. Gracias a este control desde 2016 el número de anuncios de pisos turísticos ilegales se ha reducido un 95%.

En el año 2017 se aprobó el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT), que es la normativa que regula los pisos turísticos en Barcelona. Además, también rige la creación de establecimientos hoteleros, albergues de juventud y residencias colectivas de alojamiento temporal. El PEUAT, que entró en vigor el 6 de marzo de 2017 con la idea de conciliar los intereses de los propietarios y gestores de alojamientos turísticos y los de los ciudadanos, es el encargado de emitir los informes para dar de alta las VUT.



Para frenar el crecimiento de VUT en Barcelona, el PEUAT ha dividido la ciudad en 4 zonas diferenciadas en función de su concentración de establecimientos turísticos:

- Zona 1 (ZE 1) zona de decrecimiento natural: se trata de la zona que cuenta con la tasa más alta de vivienda turística y por tanto no se pueden dar de alta nuevas viviendas vacacionales ni ampliar las plazas de las ya registradas.
- Zona 2 (ZE 2) zona de mantenimiento: en esta zona se pretende conservar el número de viviendas y sólo cuando se da de baja una vivienda en ZE 2 se pueda dar de alta otra con el mismo número de plazas. Siempre manteniendo la proporcionalidad entre VUT y número de viviendas, no teniendo una densidad mayor a 1,48%.
- Zona 3 (ZE 3): en este caso se podrá dar de alta un alojamiento cuando haya una baja en ZE 3, ZE 2 y ZE 1 (excluyendo Ciutat Vella) hasta un máximo de 387 viviendas. Siempre manteniendo la proporcionalidad entre VUT y número de viviendas, no teniendo una densidad mayor a 1,48%.
- Zona 4 (ZE 4): no se permiten VUT

Luego hay que sumar las **Áreas de Tratamiento Específico (ATE),** donde se aplican las normas de las zonas 1 y 2.

En verano de 2019, una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña trató de parar el PEUAT por no incluir un estudio exhaustivo sobre su impacto económico, pero mientras la sentencia no sea firma, el PEUAT seguirá vigente. En el Decreto 159/2012, a pesar de tratarse de una ley bastante completa, existía un vacío legal referente a las habitaciones de uso turístico. De hecho, Catalunya todavía no dispone hoy en día de una regulación para el alquiler de habitaciones turísticas en vivienda habitual. La tramitación del decreto de



Turismo empezó en 2015 y se preveía aprobarlo el primer trimestre de 2019, aunque no fue así y la Generalitat espera darle luz verde a mediados de 2020. Este decreto prevé ya un año de moratoria por si los ayuntamientos quieren adaptar su normativa urbanística o hacer ordenanzas específicas para las habitaciones de alquiler turístico.

Esto ha provocado el malestar del gremio hotelero, que consideran que este vacío legal ha propiciado el incremento de habitaciones no reguladas. Según datos de APARTUR, se calcula que en un año la oferta de habitaciones turísticas ha pasado de 6.000 a 9.000.

Ante la inminente aprobación por parte de la Generalitat de Catalunya, de la normativa que regulará la figura de las habitaciones turísticas, el Ayuntamiento de Barcelona ha dictado una suspensión de comunicados de apertura y ampliación de VUT. Esta medida impedirá la tramitación de licencias mientras se revise la normativa municipal, y si procede se modificará.

A finales de 2019 la ciudad cuenta con 9.591 pisos turísticos y el objetivo del ayuntamiento es sobre todo preservar el derecho a la vivienda, proteger al vecindario de la especulación y garantizar la ciudad como un espacio habitable.

Cabe decir que la Asociación Española de Plataformas Digitales de Alquiler Temporal (PAT), integrada por HomeAway, Rentalia, Spain-Holiday.com y Niumba y de la que no forma parte Airbnb, con el objetivo de buscar soluciones conjuntas con la administración catalana, según dispone la normativa turística de la Generalitat en materia de VUT, acordó que las plataformas implementarían medidas para evitar anunciar en sus páginas web aquellos alojamientos que nos dispongan del registro exigido por la regulación de la Generalitat. Medida que tienen previsto trasladar al resto de comunidades autónomas.



## 4.5 Baleares

El auge del alquiler vacacional en Baleares llevó al Parlament en el año 2017 a aprobar una ley para introducir una mayor regulación del alquiler vacacional, a fin de tratar de contener y controlar la oferta ilegal y tratando de reducir los vacíos legales que tenía la anterior regulación. En definitiva, poner en orden el sector turístico, garantizando alojamientos apropiados para turistas que cumplan unos requisitos mínimos exigibles.

De esta manera, el Gobierno Balear impuso la reforma de ley turística para evitar la masificación de las islas en los periodos vacaciones de alta demanda. La máxima ocupación de turistas quedó fijada en 623.624, estando la mayoría de esas plazas localizadas en Mallorca y más de la mitad pertenecer al sector hotelero.

En las Islas Baleares, hasta el 31 de julio de 2017, la norma vigente (Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares) **regulaba las estancias turísticas en viviendas de uso residencial por tipologías** y establecía en qué tipos de vivienda se podía llevar a cabo la actividad turística con las especificaciones del Decreto 20/2015, de 17 de abril.

El 8 de agosto de 2017, se aprobó el Decreto Ley 6/2017 de la reforma de la ley previa sobre las estancias turísticas en viviendas, en donde cualquier inmueble pasó a ser susceptible de alquiler vacacional. Hasta este momento, el alquiler vacacional en Baleares se limitaba a viviendas unifamiliares, dejando fuera de la regulación turística a apartamentos, los cuales recurrían a la LAU cuando requerían acceder al alquiler de cortas temporadas. Ahora este tipo de alquileres han pasado a ser ilegales y los ayuntamientos pueden actuar contra ellos.



Esta medida supuso la inmediata aplicación de la ley y daba un plazo de 15 días para que las plataformas digitales y los propietarios de viviendas se ajustasen a las nuevas medidas. Las sanciones, desde ese momento, ascendieron hasta los 400.000 euros para las plataformas que no retirasen los anuncios de pisos sin licencia turística, que pasaban a ser consideradas ilegales.

Esta reforma de la Ley tiene como objetivo frenar el alojamiento ilegal, mediante la prohibición de utilizar segundas viviendas como alquileres vacacionales, limitando los períodos de alquiler a no más de 60 días al año y se estableció una moratoria de 12 meses, durante la cual no se otorgó ni una sola licencia de alquiler vacacional, ya que el número de turistas estaba aumentando demasiado rápido. Durante todo este tiempo estuvo prohibida por ley la presentación de nuevas declaraciones responsables de inicio de actividad turística de estancias turísticas en viviendas (DRIAT) hasta el 31 de julio de 2018.

A partir del 01 de agosto de 2018 se pudieron volver a solicitar licencias a la Dirección General de Turismo siempre y cuando la zonificación por islas estuviera aprobada. Con todo, el Consell Insular estimó una previsión de 30.000 licencias a VUT en los siguientes dos años, además de 10.000 nuevas plazas hoteleras.

Desde 2019 ya no se puede utilizar el alquiler de temporada sujeto a la LAU como alternativa al alquiler turístico, ya que se presume que existe estancia turística siempre que se alquile la totalidad de la vivienda por períodos de corta duración, por días o semanas, sin que una estancia pueda ser superior a 1 mes, en condiciones de uso inmediato y no se pueda demostrar otra finalidad que no sea la turística.



La nueva Ley de Turismo Balear se aplica a todas las estancias turísticas en viviendas (ETV), y para que un alojamiento sea reconocido como tal, se debe alquilar en su totalidad por periodos iguales o inferiores a un mes y en condiciones de uso inmediato con fines exclusivamente turísticos. La obligación de registro de la vivienda para la obtención de licencia se mantiene, teniendo ésta que estar siempre bien visible, y son los Consejos Insulares de cada isla los responsables de establecer y fijar las zonas seleccionadas de viviendas vacacionales en cada isla, atendiendo a criterios ambientales, poblacionales y de ordenación del territorio, así como otros factores como la afluencia turística y equipamiento que cada isla es capaz de asumir. Alquilar una propiedad residencial sin la presentación de la "declaración responsable" o no cumplir con los requisitos reglamentarios estipulados en el Decreto 20/2015 o el Reglamento, se considerará una infracción grave de las leyes.

## 4.6 Andalucía

Hasta el año 2016, el alquiler de viviendas turísticas en Andalucía se realizaba como alquiler de corta temporada al amparo de la LAU. Fue entonces cuando Andalucía dictó el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de viviendas turísticas de Andalucía, con el objetivo de ajustar la oferta de las viviendas a unas exigencias mínimas en cuando a seguridad y eficiencia, así como para eliminar la competencia desleal. Este decreto, define en su artículo 3 lo que ha de entenderse como vivienda con fines turísticos o vacacional, estableciendo que son aquellas ubicadas en suelo residencial donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual, presumiendo que existe habitualidad cuando la vivienda se comercialice a través de canales de oferta turística. Quedaban fuera del Decreto las viviendas que se ceden gratuitamente, las contratadas por más de dos meses, las viviendas rurales y los apartamentos turísticos, que tienen su propia normativa.



Es muy importante diferenciar los apartamentos turísticos de las viviendas con fines turísticos. La vivienda con fines turísticos supone una segunda actividad o ingreso económico para una persona que alquila una vivienda sin dedicarse profesionalmente a dicha actividad. El titular solo puede tener dos viviendas con fines turísticos en un radio de 1000 metros. Si dispusiera de tres viviendas en ese radio de 1000 metros, dichas viviendas dejarían de tener la consideración de viviendas con fines turísticos y pasarían a considerarse apartamentos turísticos, aplicándosele una normativa más exigente en cuanto a requisitos, dimensiones de las distintas habitaciones, recepción de clientes, etc. Es importante destacar, que, en Andalucía, a diferencia de otras comunidades autónomas como es el caso de Baleares, se permite alquilar la vivienda completa o por habitaciones.

La explotación de apartamentos turísticos, a diferencia del alquiler de viviendas con fines turísticos, tiene la consideración de actividad económica y por tanto precisa licencia de apertura y se regula por Decreto 194/2010 de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Todo aquel que quiera destinar su vivienda a alquiler turístico en Andalucía, debe cumplir con lo exigido en el Decreto 28/2016 y una vez comprobado que se cumplen, debe presentar la declaración responsable en el Registro de Turismo, para la obtención de la licencia de primera ocupación, y esta norma es igual en toda Andalucía. Una vez presentada esta declaración responsable, se puede ya empezar a comercializar en portales de internet. El número identificativo otorgado por la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local deberá figurar en la publicidad, en la vivienda y en las facturas que se expidan. A este registro, los propietarios deben comunicar altas y bajas, así como cualquier modificación que se realice.



# 5 El censo de viviendas de uso turístico en València

En este apartado se va a realizar un censo de las VUT existentes en la ciudad de València para dimensionar correctamente este subsegmento alojativo. Este censo se hará a nivel global, es decir, teniendo en cuenta todos los componentes del sector:

- Oferta reglada: aquella oferta que cuenta con un nº de registro y que por tanto opera dentro del marco legal autonómico y municipal. Las fuentes de información disponibles son el registro de VUT de Turisme Comunitat Valenciana y el Instituto Nacional de Estadística (INE). Tanto particulares como empresas hacen un uso habitual de las plataformas P2P para su comercialización.
- Oferta no reglada: oferta que no cuenta con nº de registro y que, por tanto, opera al margen del marco legal establecido. No existe un registro de este tipo de viviendas, por lo que las plataformas (su canal de comercialización) son el único lugar en donde pueden localizarse. Sobre ellas es en donde se realiza el censo de las VUT no regladas, dejando al margen a aquellas viviendas que cuenten con nº de registro, ya que estas se encontrarán en el registro de empresas de TCV.

# 5.1 Censo de la oferta reglada de VUT

Una de las partes importantes y de las que tenemos fuentes oficiales de información son las viviendas dadas de alta en el registro de empresas. Este registro es un termómetro que puede mostrar la marcha de la actividad, ya que en él se dan de alta las empresas gestoras y los particulares que quieren gestionar viviendas de uso turístico que desean operar dentro de la legalidad.





En el caso de València nos encontramos ante un destino en una tendencia de gran crecimiento en los últimos años, lo cual ha tenido su reflejo también en el sector de las VUT regladas. Según el

registro de empresas de Turisme Comunitat Valenciana, en la ciudad de València había 10.950 plazas de apartamentos (VUT) en el año 2016<sup>3</sup>, cifra que ya implicaba casi el doble de las existentes en 2015. Esta tendencia de crecimiento ha proseguido en los siguientes años en paralelo a la actividad turística de la ciudad, con incrementos interanuales de oferta de más de un 35% en los dos años siguientes. El 2019 es el primer año de decrecimiento de la oferta, momento en el que se cuenta con un -1,6% de apartamentos y un -0,92% plazas.

# En el periodo 2016-2019 el aumento de oferta en plazas ha sido de un 150 %

Estos datos dejan entrever cómo este sector ha estado inmerso en una etapa que podríamos considerar de burbuja, la cual quizás ha llegado en 2019 a su zénit. La creación de un marco legal, la consolidación de este tipo de alojamiento como una parte más de la cadena de valor turística y su paulatina profesionalización, puede que haya provocado que finalmente se haya estabilizado su oferta.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Aunque el anterior estudio de VUT de la ciudad de Valencia se publicó en 2017, los datos se recogieron a finales del 2016, por lo que es el año de referencia a comparar a lo largo de todo el presente estudio.



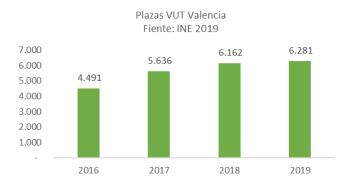
La evolución y dimensión de este sector adquiere una mayor perspectiva si la realizamos de forma comparativa con el resto de oferta alojativa de la ciudad, lo que nos dará una visión real de la distribución de la oferta.

Cuadro 1: oferta de alojamiento en la ciudad de València 2019							
	VUT	Campings	Albergues	Hoteles	Hostales	Pensiones	Total
N°	5.771	2	8	93	22	54	5.950
Plazas	27.276	1.021	572	16.871	808	1.411	47.959
% plazas	56,87 %	2,13 %	1,19 %	35,18%	1,68 %	2,94 %	100,00%

Fuente: TCV 2019

El gran crecimiento de las VUT ha supuesto un aumento del peso de sus plazas sobre el total, pasando de implicar un 35,18 % en el estudio del año 2017 a casi un 57 % actual, habiéndose invertido así esta relación entre VUT y Hoteles.

Otra de las fuentes de información con las que contamos es el Instituto Nacional de Estadística, que lleva a cabo la Encuesta de Ocupación de Apartamentos (EOAP), la cual se cubre de forma voluntaria por una parte de los establecimientos. Esto hace que los datos con los que cuenta el INE no se correspondan con los de Turisme Comunitat Valenciana. Según el INE, la ciudad de València cuenta con 1.466 VUT y 6.281 plazas en 2019, por lo que podemos decir que esta fuente de datos sólo trabaja con el 23% de la oferta.



A pesar de ser una gran diferencia esta fuente también pone de manifiesto un crecimiento del sector de viviendas turísticas. En este caso se trata de un



incremento de un 35% en el mismo periodo, por lo que es más contenido que el que muestra el registro de Turisme Comunitat Valenciana. Al tratarse de un envío de datos voluntario y de uso no tan extendido como en los hoteles, hay una parte importante del sector que no está aportando esos datos al INE.

#### 5.1.1 Dimensión aproximada de la demanda de la oferta reglada

En cuanto a los indicadores de demanda de la oferta reglada el INE es la única fuente con la que contamos, pero como acabamos de ver en el punto anterior, esta no refleja la totalidad de la oferta. De este modo, los datos de demanda que recogen serán igualmente incompletos.

Según el INE en el año 2019 las VUT de València registraron 295.367 entradas (+28% año anterior) y 930.892 pernoctaciones (+21%). En el periodo 2016-2019 el aumento fue aún mayor, produciéndose unos incrementos de 71% de entradas y 51,4% de pernoctaciones, lo cual refrenda el gran crecimiento de los últimos años de las VUT en València.

Puesto que estos datos no reflejan toda la oferta, se ha considerado interesante realizar un ejercicio de aproximación a las entradas y pernoctaciones que pueden estar generando la oferta si tenemos en cuenta los datos de oferta de TCV. Para lo que se ha realizado el siguiente cuadro:

Cuadro 2: Dimensión de la demanda de VUT del registro TCV 2019							
	VUT	Entradas	Ratio entradas <sup>4</sup>	Pernoctaciones	Ratio pernoctaciones		
Datos INE	1.466	295.367	176,3	930.892	555		
Datos TCV	5.771	1.017.427	1,70,0	3.202.905	333		

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del INE

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Esta ratio se calcula dividiendo entradas entre las VUT del INE. El ratio de pernoctaciones se realiza de la misma forma.



A la oferta de 5.771 VUT dadas de alta en el registro de Turisme Comunitat Valenciana, se le ha aplicado una ratio de entradas/VUT y pernoctaciones/VUT basándonos en los datos del INE 2019. Aplicando este ratio la oferta de VUT regladas en el registro de TCV generaron un total de 1 Millón de entradas y 3,2 millones de pernoctaciones, por lo que estos datos reflejan una actividad turística mucho mayor de la que refleja el INE.

### 5.2 Censo de la oferta presente en plataformas P2P

Las plataformas P2P son la única fuente de información con la que se cuenta para localizar la oferta no reglada existente. A diferencia del 2017, para la realización de este estudio se ha llevado a cabo una prospección vía scraping de los tres principales portales: Airbnb, HomeAway, TripAdvisor. Estos tres portales reflejan más del 95% de la oferta del mercado, por lo que consideramos que la muestra es lo suficientemente representativa. En 2017 se realizó una prospección manual de más de 27 portales, lo cual fue posible ya que para este estudio se contó con un equipo de 10 personas contratadas por el Ayuntamiento de València.

El censo de este estudio se realizó a través de una herramienta informática desarrollada adhoc. Se ha empleado en tecnología PHP y MySQL en el almacenamiento de datos y navegadores fantasma para las llamadas a las plataformas (cerca de 25.000 llamadas con intervalos de 10-25 segundos). En una primera fase se realizaron varias barridas de pruebas de las plataformas para afinar los scripts responsables de la recogida de datos. El scraping definitivo de estos portales se llevó a cabo entre los meses de noviembre y diciembre de 2019.

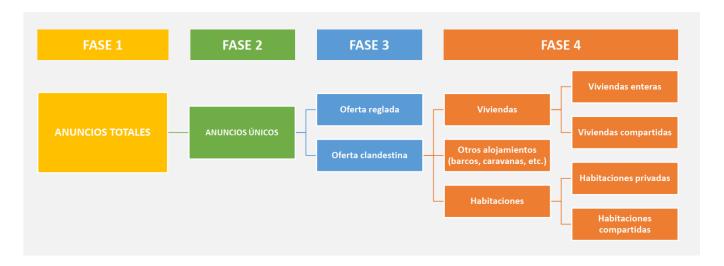
Los datos recogidos fueron revisados manualmente para corregir errores de descarga, lectura de código y eliminar duplicidades, verificando coincidencias



en número de registro, zona definida por coordenadas geográficas, nombre de propietario, nombre del anuncio, número de habitaciones y número de baños.

Finalmente, los datos son presentados en una base de datos que muestra anuncios con y sin duplicados, viviendas con y sin licencia, tipos de viviendas sin duplicados, tipos de habitaciones sin duplicados, recuento por distritos con y sin duplicados, tabla resumen con y sin duplicados.

El análisis de todos los datos recogidos en el scrap se ha dividido en 4 fases:



Siguiendo esta metodología se realiza un completo dimensionamiento de la oferta no reglada, ya que hay que tener en cuenta una gran parte de la oferta reglada emplea estas plataformas como un canal de comercialización más. Estas viviendas ya figuran en el registro de empresas de TCV por lo que, si no hacemos esta disgregación, estaremos contando dos veces una misma vivienda: una en el registro de empresas de TCV y otra en las plataformas.



#### 5.2.1 Evolución de la oferta en portales 2016-2019

En este apartado se muestran los resultados del censo realizado siguiendo la metodología mencionada anteriormente y su comparativa con los datos obtenidos en el censo del 2016. De esta forma, se puede visualizar la evolución de las VUT en estas en las plataformas, lo cual nos da una rica información sobre la evolución del fenómeno de las VUT.

Del análisis de cada indicador mostrado en cada fase del análisis se podrán extraer conclusiones que deben ser interpretadas para diagnosticar de forma correcta la situación.

CUADRO 3: RESULTADOS DEL CENSO P2P							
	Anuncios totales analizados	Anuncios totales filtrados	Anuncios sin nº registro	Anuncios con nº registro			
2016	4.644	3.464	2.429	1.035			
2019	6.837	5.772	3.692	2.080			
% Variación	+47 %	+ 67 %	+52 %	+ 101%			

Fuente: Censo CastroConsulting P2P (diciembre 2019)

Los datos obtenidos en el censo 2019 muestran un incremento de la actividad de las VUT, algo que por otra parte no es de extrañar si tenemos en cuenta el contexto de crecimiento turístico generalizado del destino València.

El primer indicador analizado es el número total de anuncios existentes en la ciudad, en el que vemos como se ha producido un aumento de un 47%, lo que pone de manifiesto que es un sector que ha seguido creciendo en este periodo y que utiliza las plataformas como vía de comercialización.



En el segundo indicador se ha realizado un filtrado de los anuncios, por lo que se han eliminado aquellas viviendas que aparecen en más de una plataforma. Esto ofrece un dato que se aproxima más a la cantidad real de oferta existente, ya sea reglada o no. Este indicador vuelve a mostrar un incremento de la actividad, en este caso de un 67%.

Un dato interesante que nos muestra este indicador es el **grado de duplicidad**. **En 2016 era de un 25,4 % y en 2019 es de un 15,4%**, por lo que parece haber un ligero descenso en el uso de varias plataformas en la comercialización de viviendas.

En la ciudad de València existen un total de 3.692 VUT<sup>5</sup> no regladas, lo que implica un 52% más que en 2016. La oferta de VUT regladas en plataformas ha aumentado en un 101%, hasta llegar a las 2.080 unidades

Una vez filtrados los anuncios, se ha procedido a **analizar los anuncios que no cuentan con número de registro** y que, por tanto, están operando al margen de la legalidad. En **2019 hay un total de 3.692 anuncios sin registro y 2.080** 

anuncios con registro, por lo que se ha producido un aumento de un 52% y 101% respecto al 2016.

Hay que resaltar que esta tendencia de crecimiento coincide con todos los registros de VUT oficiales, como es el OFERTA P2P DE VIVIENDAS Y HABITACIONES DE USO TURÍSTICO EN VALENICA: OFERTA REGLADA VS. OFERTA CLANDESTINA Fuente: Censo CastroConsulting, 2020



OFERTA NO REGLADA (anuncio sin licencia)

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Incluyen viviendas enteras y compartidas, así como habitaciones privadas y compartidas

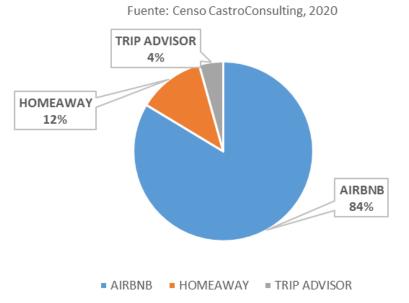


caso del registro de VUT de Turisme Comunitat Valenciana, en donde las altas han aumentado un 150%. En este sentido, cabe señalar que el aumento más significativo de anuncios en los portales se produce en la oferta reglada (+101%), lo que indica que el uso de unas plataformas que en los inicios estaban destinadas a particulares, se han establecido como un canal de comercialización más para la industria de las VUT.

Otro dato interesante es el balance de la presencia de oferta reglada y no reglada en las plataformas. En 2016 las VUT no regladas suponían el 70% de la oferta, por lo que en 2019 se ha producido un ligero descenso de 6 puntos porcentuales.

En el periodo 2016 - 2019 las plataformas P2P también han sufrido una evolución que ha ido derivando hacia una reducción del sector en menos *players*. En este caso Airbnb es, sin lugar a duda, el líder absoluto del mercado. En concreto, en la ciudad de València **Airbnb concentra el 84% de la oferta analizada**, seguida de Homeaway (12%) y Tripadvisor (4%).

#### VIVIENDAS DE USO TURISTICO LOCALIZADAS EN PLATAFORMAS P2P.



<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Fuente: Oferta turística municipal y comarcal de la Comunitat Valenciana 2019. https://cutt.ly/gtngEGX



Un dato que consideramos de interés es la **proporción de oferta reglada/no reglada por plataformas**. Mientras que en Airbnb el grado de presencia de oferta no reglada es del 70%, en HomeAway es de un 46% y en Tripadvisor es de tan sólo un 4%.

En cuanto al tipo de VUT en alquiler (Vivienda entera o habitación), en el estudio del 2017 ya se planteó la evolución de la parte más colaborativa de este tipo de plataformas. Dado que el origen del llamado *HomeSharing* es el compartir una vivienda o una habitación, era interesante saber si ese espíritu de compartir vivienda y experiencia era tal o más bien se trataba de un alquiler turístico sin relación con los anfitriones. En 2017 el 54% de las VUT eran viviendas enteras y el 46% habitaciones.

Los datos recabados en 2019 confirman la profesionalización de esta actividad inicialmente colaborativa, para convertirse en un canal de comercialización turístico como otro cualquiera. En la actualidad el 74% de las viviendas son apartamentos, reduciéndose las habitaciones privadas al 26% y las habitaciones compartidas al 0,38%.







En cuanto a número de plazas, si imputamos un valor de 4,46 a las viviendas enteras y otros (Barcos, caravanas, etc..) y 1,87 a las habitaciones privadas o compartidas<sup>7</sup>, la oferta de VUT en plataformas está aportando un total de 21.816

Cuadro 4: Censo VUT València (Regladas y no regladas)							
	2017			2019			
	Número	Plazas	% plazas	Número	plazas	% Plazas	
Viviendas enteras	2.315	10.325	82,85%	4.258	18.991	87,02%	
Habt. privada	1.130	2.102	16,87%	1.489	2.779	12,73%	
Habt. compartida	19	35	0,28%	22	41	0,19%	
Otros	-	-	0,00%	3	13	0,06%	
Total	3.464	12.462	100,00%	5.772	21.824	100,00%	

Fuente: Censo CastroConsulting P2P (diciembre 2019)

Por lo tanto, el 87% de las plazas serían aportadas por las viviendas enteras y el 13% por las habitaciones (ya sean privadas o compartidas). Este dato pone de manifiesto la transformación que el sector del HomeSharing ha sufrido. Siendo unas plataformas que nacieron con una vocación de compartir experiencias y alojamiento con anfitriones, parece haber pasado a convertirse en un importante canal de comercialización para la industria del alquiler de viviendas vacacionales.

#### 5.3 Dimensión real de la oferta de VUT en la ciudad de València

Como se ha visto con anterioridad, una de las **debilidades de sector de las VUT es la inexistencia de indicadores de oferta y demanda** que reflejen su situación real. Por ello, la realización de estudios como este aporta un gran valor, ya que acaban dibujando un escenario diferente al manejado por las Instituciones.

Partiendo de la base de que la <u>oferta reglada</u> es la única que se puede medir gracias al registro de viviendas de Turisme Comunitat Valenciana, los

<sup>7</sup> Media de plazas por apartamento según Oferta Turística Municipal y Comarcal, TCV 2019 y media obtenida a partir del análisis oferta publicada por AirBnB para Valencia, 2019. A la categoría otros se le imputa un ratio de 4 plazas.



indicadores de oferta y demanda del INE apenas reflejan el 23 % de la reglada, por lo que se cuenta con información parcial sobre la actividad turística aportada por estos alojamientos.

En cuanto a la <u>oferta no reglada</u>, hasta la realización de estudios concretos es imposible saber la cantidad de viviendas y plazas que aportan a la ciudad, una información importante para poder dimensionar correctamente el fenómeno y poder realizar una correcta planificación turística y urbana.

Con la incorporación de los datos de las VUT de este estudio y de TCV se dibuja un escenario bastante diferente al manejado por los indicadores habituales.

CUADRO 5: OFERTA ALOJATIVA CIUDAD DE VALÈNCIA 2019								
	VUT VUT no Campings Albergues Hoteles Hostales Pensiones Tota							
	regladas <sup>8</sup>	regladas						
Número	5.771	3.692	2	8	93	22	54	9.642
Plazas	21.815	16.466	1.021	572	16.871	808	1.411	58.964
% plazas	37,00%	27,93%	1,73%	0,97%	28,61%	1,37%	2,39%	100,00%

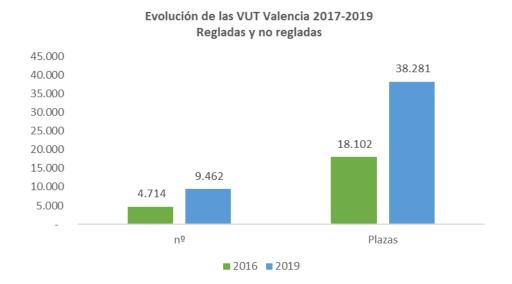
Fuente: Censo CastroConsulting octubre-diciembre 2019 y datos TCV 2019

Con los datos recabados en este censo se constata que **existen unas 9.462** VUT (Regladas y no regladas) que suman 38.281 plazas, lo que implica que la oferta ha aumentado en un 100,74% en VUT y 111,5% en plazas en relación con el estudio de 2017.

-

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Fuente: registro de apartamentos de Turisme Comunitat Valenciana

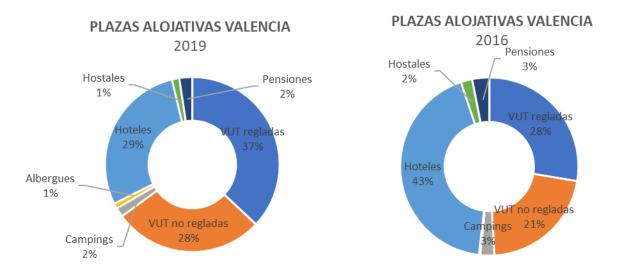




Fuente: Censo CastroConsulting 2017-2019

Las plazas de VUT (Regladas y no regladas) ya implican el 64,93% de la oferta total de la oferta alojativa de la ciudad. Dentro de las VUT es destacable el peso de la oferta reglada. Esta representa el 57% de las VUT y el 37% sobre todo el alojamiento de la ciudad.

Este dato deja entrever que la puesta en marcha de las medidas regulatorias y un marco legal para las VUT provoca que el sector tienda a operar dentro de la legalidad.



En conjunto, las plazas aportadas por la VUT ya implican el 65% de la oferta alojativa de València.



#### CRECIMIENTO TURISTICO DE VALÈNCIA

La situación de las VUT no puede ser considerada sin tener en cuenta el panorama turístico general del destino. En el periodo analizado todas las tipologías alojativas han crecido, llegando a aumentar la capacidad alojativa de la ciudad en un 60%. Junto al crecimiento de las VUT son destacables los sufridos por las Pensiones (+23,66%) y sobre todo Albergues, que han pasado de 90 a 572 plazas. Hoteles, hostales y campings han crecido, pero de forma más moderada.

# Total 59,88 Pensiones 23,66 Hostales 5,76 Hoteles 6,48 Albergues 535,5 Campings 8,73 VUT no regladas 108,14 VUT regladas 114,06

#### % Evolución de la oferta de plazas 2016-2019

Esta visión general del destino es un ejercicio necesario de cara a la planificación turística, urbana y social de la ciudad, ya que uno de los trasfondos que subyace en la problemática de las VUT es la atribución a ellas de forma casi única del aumento de turistas en las ciudades.

Si bien es cierto que las cifras de crecimiento de las VUT son exponenciales, estamos ante un destino en continuo crecimiento a todos los niveles y esto no debe perderse de vista. Según CBRE<sup>9</sup>, en los primeros 6 meses de 2019 se han llevado a cabo operaciones por 110 millones de euros vinculadas a nuevos hoteles, lo que implica un 58% más que en 2018. Y además hay proyectado la apertura de 4 nuevos hoteles de 5 estrellas.

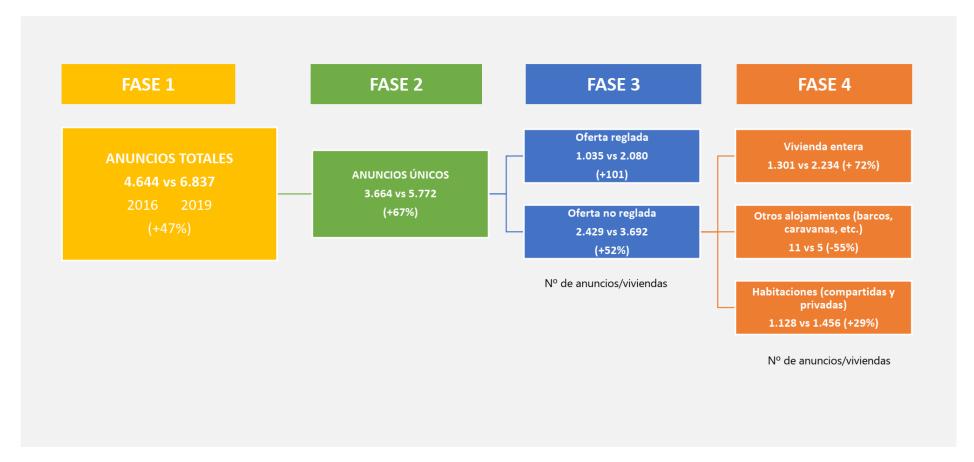
València se enfrenta por tanto a un gran crecimiento turístico y este no está protagonizado sólo por las VUT, sino también por otros componentes de la cadena de valor turística. Este desarrollo previsiblemente someterá a la ciudad, sus espacios y ciudadanos a una gran presión turística que debe ser valorada tanto por el Ayuntamiento como por sus agentes sociales.

-

<sup>9</sup> https://cutt.ly/ftRmZ1X



En el siguiente cuadro se recoge un resumen de los resultados del censo de manera gradual por medio de las cuatro fases de análisis.





#### 5.4 Dimensión aproximada de la demanda de la oferta de VUT en València

Una de las principales debilidades a las que se enfrentan los destinos turísticos y las administraciones responsables de la planificación y estrategia turística es la ausencia de indicadores sobre la oferta de VUT existentes.

Si bien ya existen plataformas que muestran indicadores de oferta, como *Airdna* o insideArbnb, siguen sin existir indicadores fiables para analizar el volumen de turistas y pernoctaciones aportadas por estas viviendas. Esta es una gran deficiencia ya que, como se ha visto anteriormente, los datos de demanda del INE tan sólo reflejan el 23% de la realidad existente.

Es interesante por lo tanto hacer un ejercicio de aproximación al posible volumen turístico que estén generando las VUT en la ciudad de València.

Para ello, en la siguiente tabla se realiza una aproximación siguiendo la misma metodología aplicada en el *"Apartado 5.1.1"* de este estudio, utilizando los datos de oferta de VUT regladas de TCV y las de VUT no reglada de este censo.

CUADRO 6: Oferta de VUT en la ciudad de València 2019						
	VUT	Entradas	Ratio entradas	Pernoctaciones	Ratio pernoctaciones	
INE (indicador base)	1.677	295.367	Citiadas	930.892	pernoctaciones	
<b>A</b> VUT regladas Fuente: TCV	5.771	1.017.427	176 2	3.202.905	EEE	
<b>B</b> VUT no regladas Fuente: Censo Castro	3.692	650.899	176,3	2.049.060	555	
Total A+B	9.463	1.668.326		5.251.965		

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del INE

Como se puede observar, la oferta real de VUT de la ciudad de València serían de unas 9.463 unidades, las cuales podrían estar generando unos 1,6 millones de entradas y 5,2 millones de pernoctaciones. A pesar de ser unas cifras considerables, aún están alejadas de los 2,1 millones de entradas de los hoteles, pero muy cercanas a los 5,2 millones de pernoctaciones de os hoteles



(2019). Hay que tener en cuenta que la estancia media en VUT siempre es mayor que la hotelera, siendo esta de 2,3 noches en hoteles y 3,2 en apartamentos (INE 2019). No obstante, la realidad es que las VUT están aportando a la ciudad una gran cantidad de entradas y pernoctaciones que deben ser tenidas en cuenta para la planificación turística local actual y futura.

#### 5.5 Localización de la oferta de VUT presente en plataformas

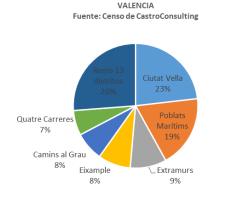
Al igual que en el caso de la oferta reglada, uno de los objetivos principales de este estudio es determinar donde se encuentran las viviendas P2P. Si en el caso de la oferta reglada se contaba con datos precisos de su localización (calle, piso y puerta), en el caso de la oferta P2P esta información no está suministrada por ninguno de los portales hasta que el usuario realiza una reserva.

Con el análisis vía *Scrap* se ha conseguido llegar a una localización de distritos, por lo que se puede contar con una distribución zonal de la oferta a lo largo de la ciudad de València. En este punto, se ha realizado un análisis zonal de la oferta reglada y no reglada y se ha podido observar que la distribución cambia sustancialmente.

#### 5.5.1 Oferta total de VUT

En este apartado se analiza la distribución por zonas de la totalidad de

anuncios que existen en las plataformas analizadas (reglados y no reglados). Siguiendo la lógica del desarrollo turístico, la gran mayoría de anuncios se concentran en las principales zonas turísticas, como es el caso de Ciutat Vella (23,18%) o Poblats Marítims (18,79%), seguidos de otras zonas



DISTRIBUCIÓN OFERTA TOTAL ANUNCIOS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN



como Extramurs (9,43%), Eixample (8,44%) o Camins del Grau (7,49%).

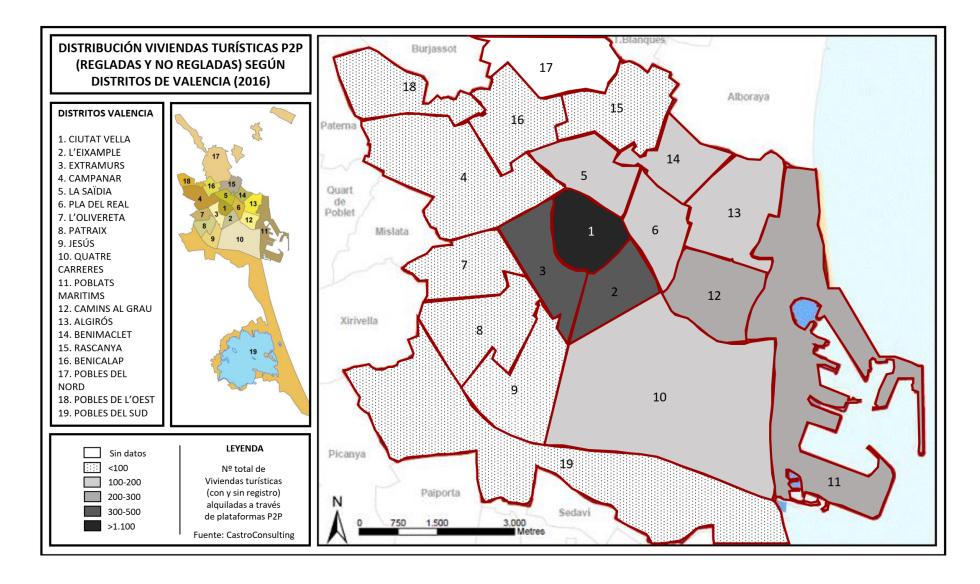
En relación con el estudio del 2017, existe un aumento generalizado de anuncios (+66,63%), motivado sobre todo por el incremento de oferta en Poblats Marítims (+263,76%), distrito que se confirma como una nueva zona de expansión turística y de VUT. Se observa también un aumento sustancial en zonas que no son los principales núcleos turísticos de la ciudad, como es el caso de Camins al Grau (+107,69%) y Quatre Carreres (+166.43%) o el resto de los distritos de la ciudad. Por tanto, se confirma una aparente expansión de las VUT por la ciudad. En las principales zonas turísticas los incrementos son más contenidos: Ciutat Vella (+12,64%), Extramurs (+22,25%) o Eixample (+25,84%).



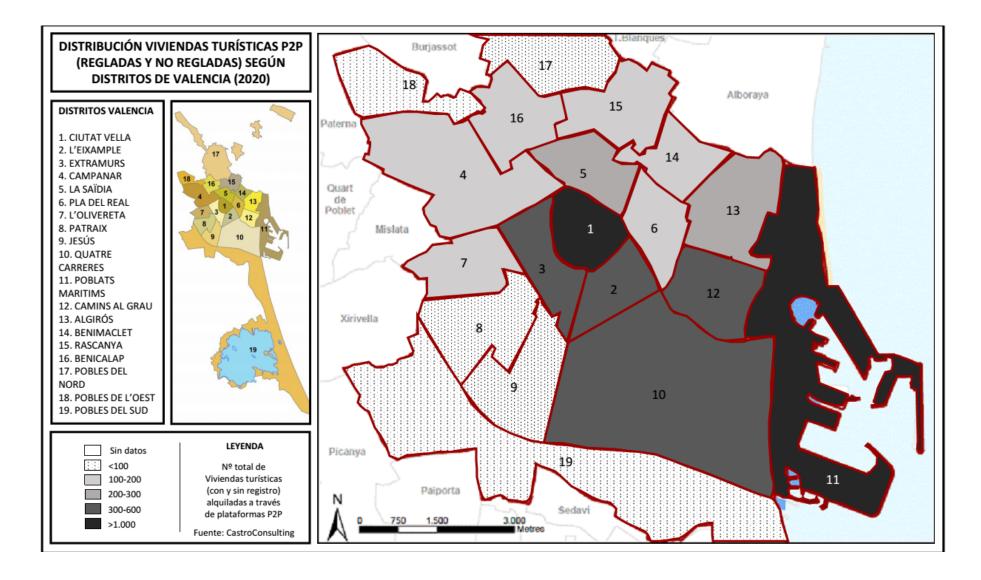
CUADRO 7: VARIACIÓN № DE VUT DISTRITOS 2017 VS 2019						
DISTRITOS	2017	2019	Variación %			
Ciutat Vella	1.187	1.337	12,64 %			
Poblats Marítims	298	1.084	263,76 %			
Extramurs	445	544	22,25 %			
Eixample	388	487	25,52 %			
Camins al Grau	208	432	107,69 %			
Quatre Carreres	140	373	166,43 %			
Resto 13 distritos	798	1.515	89,85 %			

Fuente: Censo CastroConsulting 2017-2019









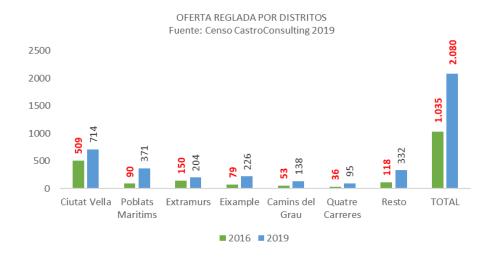
#### 5.5.2 Oferta de VUT con número de registro

La distribución de la oferta reglada sigue una distribución similar a la del total de anuncios publicados con una gran

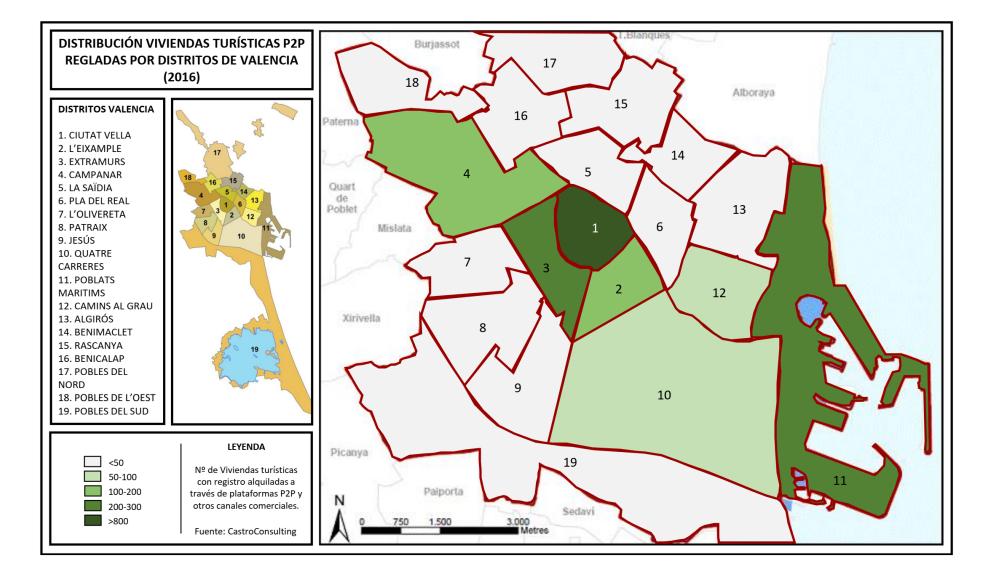
presencia en Ciutat Vella (34%), seguido de Poblats Marítims, que confirma su consolidación como zona turística marítima de València, con un 18% de la oferta reglada. Le siguen Eixample (11%) y Extramurs (10%) y el resto de los distritos acumulan el 28% de la oferta de VUT.



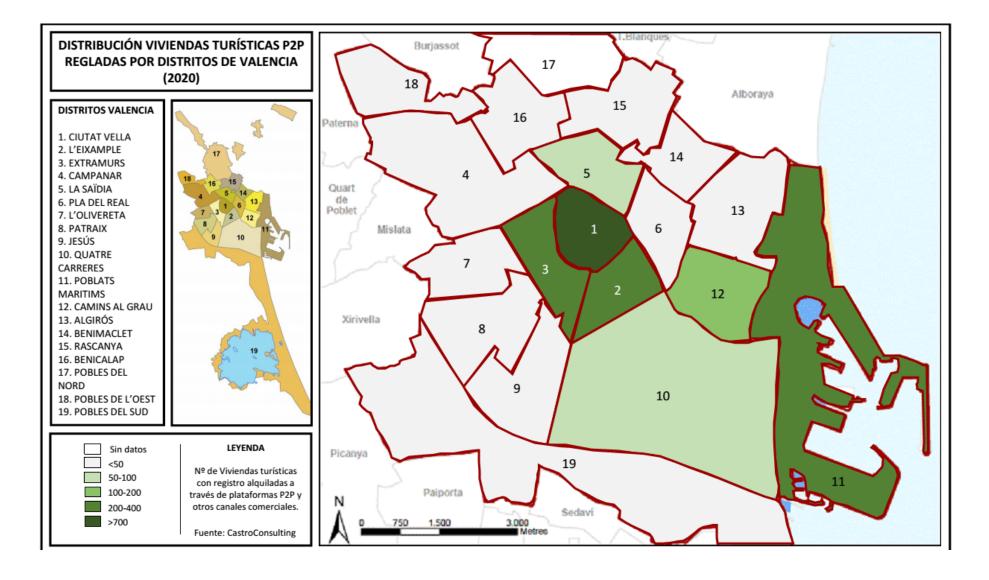
En relación con el 2017, se ha duplicado los anuncios de oferta con nº de registro (+101%). Los menores aumentos se han producido en Ciutat Vella (+40,28%) y Extramurs (+36%). La regulación llevada a cabo en el centro de València ha provocado un desplazamiento de la oferta, apareciendo en nuevas zonas de la ciudad. Poblats Maritims es claramente la zona de expansión para las VUT, con un +312,22% de VUT. El resto de los distritos han visto crecer su oferta, como es el caso de Eixample (+186%), Camins al Grau (+160%) o Quatre Carreres (+163%).













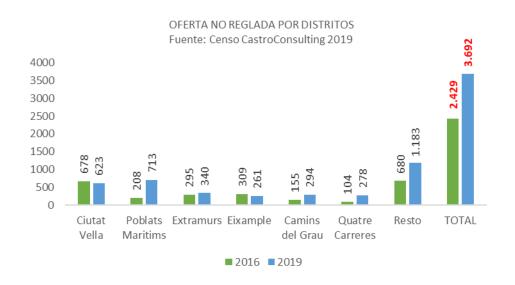
#### 5.5.3 Oferta de VUT sin número de registro

La distribución de las viviendas no regladas se concentra en las zonas de

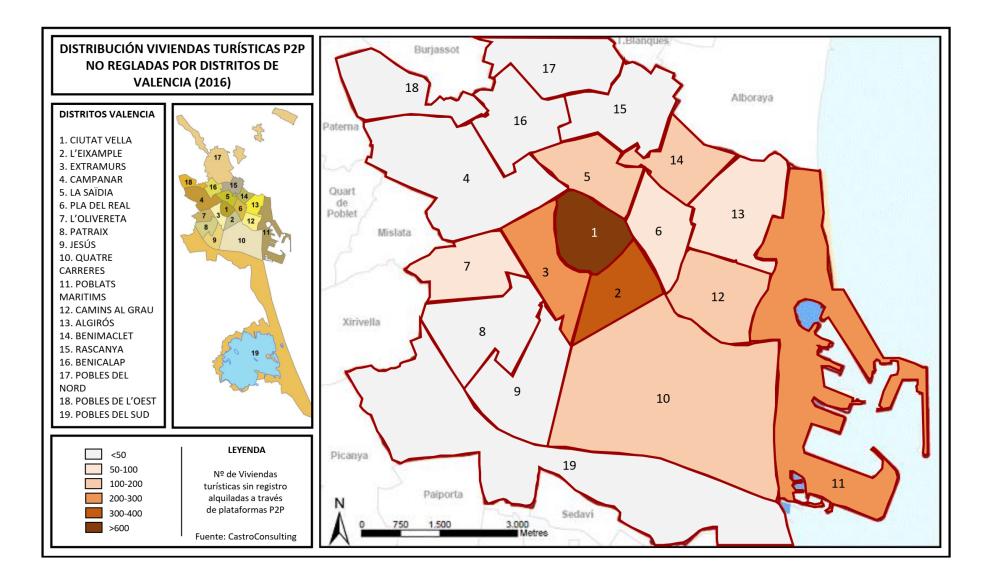
mayor atractivo turístico. Estas se localizan en Poblats Marítims y en Ciutat Vella, llegando a albergar estos dos distritos el 36% de la oferta. Le sigue el distrito de Extramurs (9%), Camins al Grau, Quatre Carreres (8%) y Example (7%). La oferta restante (32%) se distribuye por el resto



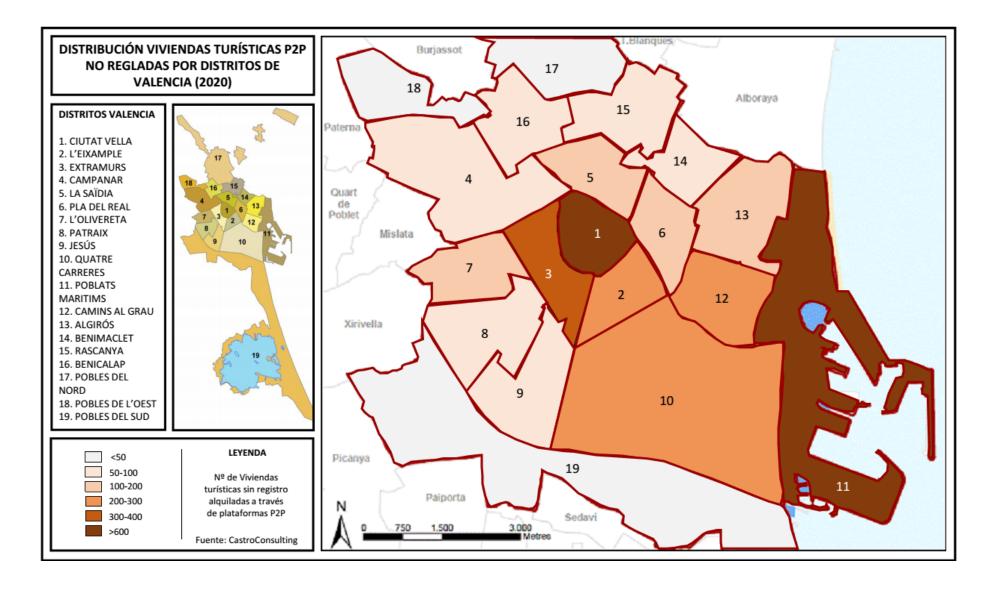
de los distritos de la ciudad de forma más o menos equitativa. En **comparación con 2017, se ha producido un aumento de un 52% de oferta,** la mitad del crecimiento sufrido en la reglada, lo que puede indicar un cierto freno de la actividad clandestina ante las medidas emprendidas por el Ayuntamiento. En Ciutat Vella y Eixample se produce un descenso de un -8,11% y -15,53% respectivamente. Nuevamente Poblats Marítims es el distrito de mayor crecimiento, con un aumento de 243%, seguido de Quatre Carreres (+167,31%) y Camins del Grau (+90%). Del mismo modo, las VUT no regladas se dispersan, en menor grado, por el resto de los distritos de la ciudad.













# 6.Conclusiones

Las Viviendas de Uso Turístico, ya sea regladas o no regladas, son una parte importante de la cadena de valor turística de las ciudades, por lo que su análisis como fenómeno no puede realizarse de forma aislada del resto de componentes del destino. Su evolución es un reflejo de la del propio destino.

En el caso de València, nos encontramos ante un destino en pleno crecimiento turístico, al cual se sumó hace unos años un nuevo componente alojativo de forma disruptiva y masiva. Tras una primera etapa caracterizada por un gran aumento de la VUT sin un marco legal con el que operar, en los últimos años la administración local y autonómica ha ido adaptando su normativa a esta nueva realidad turística, quedando aún algunos aspectos de mejora de las normativas.

Le elaboración de este segundo estudio pone de manifiesto que, si bien seguimos en una tendencia de crecimiento, tanto del destino como del sector de la VUT, comienzan a producirse también una serie de cambios de tendencias que deben ser tenidos en cuenta.

A continuación, se resume este nuevo escenario por medio de las siguientes conclusiones:

#### 1. València, un destino en continuo crecimiento

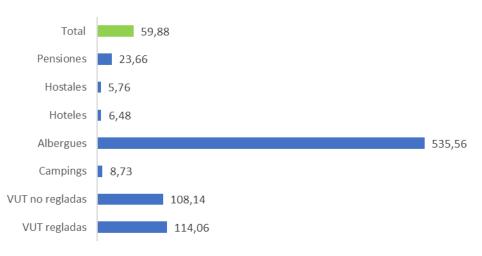
València es un destino turístico que se encuentra inmerso en una tendencia de crecimiento continuada y las VUT son una parte más de ese crecimiento, tanto en oferta como en demanda. Entre el 2016 y 2019, la oferta alojativa general se incrementó en un 60%, destacando el crecimiento de las VUT (+100%), pero también la de los Albergues (+535%), pensiones (+23%) y hoteles y hostales (+12,23%). Del mismo modo los viajeros y pernoctaciones



han aumentado en un 12,6% y 16,77% respectivamente en este periodo.

Mientras que las entradas hoteleras subieron un 6,65 %, las entradas a apartamentos lo hicieron en un 72%<sup>10</sup>, lo que muestra el gran desarrollo de esta oferta. A este gran desarrollo de las VUT se le ha atribuido la generación de un impacto negativo en los hoteles, por lo que es importante remarcar que en este lapso temporal el **RevPar y los precios medios hoteleros se han incrementado**, registrando un precio medio de 86,49 € y un RevPar 67,67 €, lo que implica una subida de un **24,34 % y un 42 % respectivamente**. Este dato demuestra que las VUT están conviviendo con la oferta hotelera sin menguar en exceso su volumen de negocio.

Por tanto, mientras la ciudad siga en una tendencia de crecimiento, probablemente todos los indicadores se sumarán a esta tendencia.



% Evolución de la oferta de plazas 2016-2019

## 2. Maduración, estabilización y legalización de las VUT

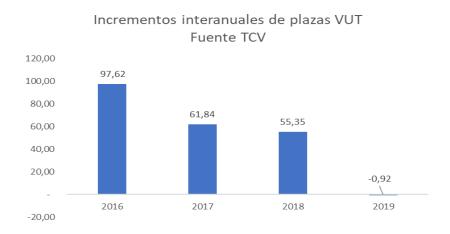
Tras años de un gran desarrollo, podemos decir que en 2019 comienza a percibirse una maduración y estabilización del sector. Son diversos los datos a analizar que confirman esta afirmación.

63

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> INE 2016-2019



Uno de los indicadores clave es el registro de altas de Turisme, el cual representa un termómetro de la actividad de las VUT. Del 2016 al 2019 la oferta de las plazas dadas de alta en el registro oficial de TCV subieron un 147 %. En 2019 se produce por primera vez un ligero receso, tanto de altas como de plazas VUT (-1,6% y -0,92%), lo que puede significar el comienzo de una estabilización del sector. Será importante ver los datos de registro en 2020 y 2021 para corroborar esta tendencia.



Otro indicador que nos muestra el panorama actual de las VUT son los anuncios en portales. En el periodo 2016-2019 la oferta de anuncios en portales ha ascendido un 47%. Si bien sigue siendo un incremento importante, parece que las medidas regulatorias han provocado dos efectos:

1. Moderación: un crecimiento de un 47% en los anuncios es un ratio que va hacia una moderación si lo comparamos con el incremento de las VUT que han salido al mercado en el mismo periodo, un +147% del registro oficial de TCV mencionado anteriormente. Las plataformas son el principal canal de comercialización tanto para profesionales como para particulares, por lo que es otro de los canales en donde se refleja la tendencia del sector.



2. Respuesta positiva ante la regulación: dentro de un panorama marcado por los incrementos, la puesta en marcha de medidas regulatorias ha hecho que los indicadores que más evolucionen sean los ligados a los de la oferta reglada. Las VUT que más crecen en las plataformas son aquellas que tienen nº de registro (101%) frente al 52% de los anuncios sin nº de registro.

#### 3. Necesidad de una monitorización continua

Uno de los retos a los que se enfrenta la Administración a la hora de abordar las VUT es la ausencia total de indicadores de la oferta existente en las plataformas P2P. Como se ha visto, los datos de oferta y demanda del INE apenas implican un 23% de la oferta real. Por otra parte, este es un sector en el que la oferta se mueve con una gran rapidez, por lo que es necesario una monitorización continua (Trimestral y anual) para poder realizar un seguimiento, siendo de especial importancia el control de la evolución de la oferta en los nuevos barrios de expansión, como es el caso de Poblats Marítims. El objetivo de monitorizar la oferta es tener indicadores que permitan al Ayuntamiento la toma de decisiones a nivel legislativo, urbanístico y turístico.

## 4. Establecimiento de indicadores de oferta y demanda

En relación directa con la monitorización, se encuentra la inexistencia de indicadores de oferta y demanda de las VUT, una de las principales dificultades a las que se enfrentan las administraciones. Para la correcta gestión y planificación de la ciudad a nivel turístico, urbanístico o legislativo, es necesario contar con indicadores periódicos de oferta y demanda. Esto es necesario



tanto para conocer en profundidad la evolución del sector de las VUT en particular y de València como destino turístico.

Tras la realización de este estudio se ha constatado que València cuenta con una oferta aproximada de 9.462 VUT y 38.281 plazas, un parámetro muy alejado de las 5.771 unidades y 27.276 plazas inscritas en el registro de TCV o los 1.677 apartamentos y 6.281 plazas del INE en 2019.

#### 5. Profesionalización del sector y de un canal

Una de las conclusiones más claras sobre el sector de las VUT y las plataformas de HomeSharing es su evolución hacia la conversión en un importante canal de comercialización. Como se puede observar en el apartado "5.2.1 Evolución de la oferta P2P 2016-2019", casi el 80% de las VUT en alquiler son viviendas enteras, por lo que no se convive con los anfitriones. Por otra parte, al calor del desarrollo de este sector han nacido una gran cantidad de herramientas de gestión y comercialización de VUT que están dirigidas a empresas explotadoras. En todas estas herramientas destaca la conexión con los principales portales de comercialización de VUT, lo que muestra una clara profesionalización de un sector.

# 6. Efectividad de las medidas regulatorias, necesidad y deseo de un marco legal

Si bien el periodo 2016-2019 sigue siendo un ciclo de crecimiento de las VUT, se comienzan a percibir indicadores que corroboran la efectividad de medidas regulatorias. El establecimiento de un nuevo marco legal autonómico en el año 2018 provocó un aumento de la oferta reglada, por lo que se demuestra que



las VUT desean un marco legal sobre el que operar. Prueba de ello son los indicadores de VUT regladas, como es el caso del registro de TCV, con un aumento de un 150% de plazas o el incremento de un 101% en los anuncios de VUT con números de registro del censo de este estudio. Por otra parte, los anuncios sin nº de registro han aumentado, pero lo han hecho en un menor grado (52%). En distritos en los que hay una regulación más restrictiva, como es el caso de Ciutat Vella los anuncios ilegales han descendido en un 8,11%. En otro de los barrios turísticos, como es el Eixample, ha descendido en un 15,53%. Por tanto, es necesario seguir trabajando en la búsqueda de una regulación que permita operar a las VUT por medio de un desarrollo sostenible a nivel turístico, económico y sociocultural.

#### 7. Del centro al resto de la ciudad: nuevas zonas de expansión

A medida que se acomete una regulación del centro y que el sector de las VUT va madurando, se produce un efecto de expansión hacia otras zonas de la ciudad que no tenían un carácter tan turístico, como es el caso de Camíns al Grau o Quatre Carreres. Es destacable la consolidación de una nueva zona de expansión turística como es el caso de Poblats Marítims, distrito que ha sufrido un gran crecimiento en el periodo 2016-2019. Por ello, es necesario la monitorización de estas zonas. De esta forma, se tendrán indicadores e información sobre la que tomar decisiones de carácter urbanístico, turístico o normativo.



# Anexo I: Índice de tablas de datos

Cuadro 1: Oferta de Alojamiento en la ciudad de València 2019	Página 38
Cuadro 2: Dimensión de la demanda de VUT del registro TCV 2019	Página 39
Cuadro 3: Resultados censo P2P	Página 42
Cuadro 4: Censo VUT València (regladas y no regladas)	Página 46
Cuadro 5: Oferta alojativa ciudad de València 2019	Página 47
Cuadro 6: Oferta de VUT en la ciudad de València 2019	Página 51
Cuadro 7: Variación nº de VUT distritos 2017 vs 2019	Página 53