

Estudio sobre el impacto en España del negocio de alquiler de viviendas para uso turístico a través de plataformas P2P on-line

COMUNICADO DE PRENSA – Madrid, 25 de junio de 2015

- Se trata de un negocio altamente lucrativo con un crecimiento desbordante. Se superan las 2,7 millones de plazas en este tipo de viviendas de uso turístico frente a las 2,4 millones de plazas regladas, favorecido por unas muy exiguas normativas y el mínimo acatamiento de las mismas (17,2€ de menor coste regulatorio por plaza sobre los establecimientos reglados).
- Una parte relevante de esta oferta pertenece al ámbito de la economía sumergida. La contribución fiscal adicional que potencialmente se podría recaudar pudiera alcanzar los 800 millones de euros anuales.
- Frente a los 53,3 empleos por cada 100 plazas generadas directa e indirectamente por los alojamientos reglados, esta oferta -aún muy descontrolada en sus diversos ámbitos- genera 9,8. El impacto económico diario, directo y arrastrado para los destinos del alquiler de estas viviendas de uso turístico, es a su vez, un 84,8% menor al de la oferta regulada.
- 1 de cada 11 viviendas en los centros de las 12 ciudades analizadas se alquilan con este fin, expulsando gradualmente a la población residente. El 59% de residentes en las zonas con mayor concentración de esos alquileres turísticos perciben una pérdida en su calidad de vida: al 80% les afecta el ruido, al 70% la mayor suciedad y un 42% acusan pérdidas de seguridad.
- Se plantean 10 recomendaciones para lograr una más adecuada regulación en España de un fenómeno reciente que incide sobre la convivencia ciudadana, la creación de empleo, la deseable equidad y corresponsabilidad fiscal y los fundamentos competitivos de un sector turístico, clave para seguir impulsando la recuperación de la economía española.

Exceltur, Alianza para la Excelencia Turística, ha presentado hoy en Madrid el primer macro estudio que se realiza en España sobre el impacto del negocio de alquiler de viviendas para uso turístico a través de plataformas *on line* P2P. Esta reciente actividad económica altamente lucrativa ha crecido exponencialmente en nuestro país en pocos años y sin apenas control, provocando diversos impactos hasta ahora no medidos y en algún caso desapercibidos sobre la convivencia social, el empleo, el fraude fiscal, el entorno, en paralelo a inducir una competencia desleal respecto de la oferta reglada (con un diferencial de 17,2€ por plaza por mayores costes regulatorios) y que de seguir creciendo a los ritmos actuales, pronto afectará a la sostenibilidad de un sector turístico como el español, motor clave y arrastre de la recuperación económica.

El informe ha sido elaborado por la consultora EY (antes Ernst & Young), en colaboración con el despacho legal Tourism & Law y la empresa líder de investigación de mercados, Nielsen, que ha estudiado a fondo las motivaciones en la elección de alojamiento de 2.200 viajes realizados a España por turistas de los 4 principales mercados de origen (Reino Unido, Alemania, Francia y España), así como los niveles y tipología de gasto en destino, que se derivan de analizar 120.000 viajes medidos por encuestas oficiales a turistas. El objetivo del informe es estudiar las consecuencias sociales y económicas de un cada día más lucrativo negocio sin apenas regulación y allí donde existe, con muy bajo acatamiento de la misma tanto por parte de los oferentes como de las plataformas P2P. Se trata de un fenómeno que ya representa 2,7 millones de plazas ofertadas, sujetas a un crecimiento continuo (de 2010 a 2014 la demanda extranjera sube un 59,7% y sólo durante 2015 hasta el mes de mayo, un 20,5%, frente al 3,3% del alojamiento reglado), respecto a los 2,4 millones de plazas en otro tipo de alojamientos, extensamente regulados.

El estudio analiza los grandes impactos transversales del alquiler turístico de viviendas en España, en muchos casos en situación ilegal, a través de plataformas P2P, centrándose en tres grandes ámbitos:

La convivencia ciudadana. El 73% de las plazas en alojamientos turísticos en viviendas de alquiler se concentra en las zonas más céntricas y turísticas de las ciudades, encareciendo el precio de la vivienda y expulsando gradualmente a la población residente. 1 de cada 11 vecinos en los distritos turísticos de las 12 principales ciudades españolas analizadas en este informe, ya dedica su vivienda al alquiler turístico. Por ello y según las asociaciones de vecinos, un 59% por ciento de los residentes sufre una merma de la calidad de vida, más del 80% se ve perjudicado por el ruido, casi un 70% por la suciedad, un 42% declara sentirse más inseguro y un 75% debe afrontar gastos extras por el deterioro de las zonas comunes.

Economía, empleo y potencial fraude fiscal. El turismo asociado a este tipo de alquileres de pisos para uso turístico de corta duración (“Hotelización de las viviendas”) no induce una nueva demanda muy distinta de la actual (solo un 6,1% aduce que se mueve debido al atractivo experiencial asociado a ese tipo de alojamientos) y genera un impacto económico diario en el destino un 84,8% inferior al promovido por la oferta reglada. En cuanto al empleo, frente a los 53,3 empleos por cada 100 plazas de los alojamientos regulados, esta oferta de alojamientos sin apenas control genera 9,8. Por otro lado una parte relevante de esta oferta pertenece al ámbito de la economía sumergida y tiene tratamientos fiscales no contributivos. Según este análisis, la recaudación fiscal potencial pudiera alcanzarlos 800 millones de euros/año.

.../..

Derechos del turista. El 66% de los viajeros/usuarios de estos alojamientos creen que hay una ley que los regula y el 26% desconoce si están regulados. El 60% de los usuarios confían en que sus derechos están cubiertos por una normativa y responsabilizan a los propietarios y los intermediarios/plataformas on-line de velar por su cumplimiento. Pero lo cierto es que la preservación de los derechos del consumidor en materia de información, seguridad, higiene y salud no está apenas garantizada, como sí lo están en el resto de los alojamientos reglados.

Recomendaciones dirigidas a la administración central, autonómica y local.

Frente a la rigurosa y en algunos casos muy restrictiva regulación que rige en otros destinos turísticos afectados por problemas similares como París, Nueva York, Alemania, Miami o Singapur, en España este negocio está apenas regulado y de manera bastante laxa en cuatro CCAA y con unas mayores restricciones en Baleares y Canarias, congruentes con el objetivo de preservar unos territorios más limitados y el mejor desempeño socio económico de sus modelos turísticos.

Dado que una parte de los efectos más adversos de este fenómeno atentan contra los derechos y anhelos de los ciudadanos a disfrutar de una pacífica convivencia vecinal, en términos generales entendemos sería deseable focalizar allí donde el planeamiento municipal lo posibilite, que estos alquileres se realizasen preferentemente en edificios de uso exclusivo e identificadas para este fin, evitando al máximo posible, que inmuebles previstos en origen como viviendas para residentes de larga duración, se vean salpicadas por las molestias que generan las viviendas de alquiler de uso turístico, sujetas a alta rotación.

Al margen de esa deseable premisa previa y de la revisión estratégica y urbanística que se aconseja realizar en algunos destinos españoles, especialmente urbanos, en clave de propiciara futuro, la mayor y más sostenible contribución socioeconómica posible del turismo, a continuación se detallan 10 recomendaciones mínimas de índole legal y sustentadas bajo 4 grandes ejes:

- A. Protección del ciudadano residente y de su derecho a lograr la mejor convivencia y bienestar social posible.**
- B. Lucha contra la economía sumergida y por la mayor equidad competitiva entre los diversos actores en juego.**
- C. Garantía de los derechos y satisfacción del turista que alquila, asegurando a su vez la calidad percibida del destino.**
- D. Facilitar unos mayores elementos de control, que aseguren el más estricto cumplimiento de las normas.**

Recomendaciones a la Administración Central

1. Promover con visión de Estado un nuevo marco legal más homogéneo y coordinado con las CCAA, que son quienes detentan las mayores competencias en juego, para ordenar y supervisar con rigor la evolución de este creciente fenómeno.
2. Al ser de facto homologable a una "Hotelización de las viviendas" afectar su calificación en materia de edificación, a los mismos requisitos inherentes a los establecimientos de pública concurrencia, en materia de seguridad y protección.
3. Impulsar el mismo marco impositivo (IVA) para el alojamiento en viviendas de uso turístico que la oferta reglada y establecer una colaboración con las plataformas P2P para declarar (modelo 347) e ingresara cuenta en Hacienda los impuestos correspondientes de terceros. Potenciar en paralelo el Plan Nacional de Inspección sobre viviendas en alquiler.
4. Promulgar desde la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones la no neutralidad y obligada corresponsabilidad de las plataformas P2P en cumplir la legalidad vigente, sobre la oferta de viviendas que proactivamente intermedian o publiciten.
5. Promover, la implantación en todo el estado de un certificado obligatorio y previo a la licencia municipal, expedido por entidades externas y homologadas, que garantice previamente el cumplimiento de las condiciones de las viviendas que se desean poner en alquiler turístico, similar a los certificados de eficiencia energética que ya rigen sobre las viviendas.
6. Exigir la aplicación de los mismos protocolos de seguridad nacional a las viviendas de uso turístico como el resto de los otros alojamientos turísticos y acordando con las plataformas P2P, su cumplimentación inmediata por vía telemática.

Recomendaciones a incorporar en la legislación aplicable por las comunidades autónomas

7. Asegurar un conjunto de garantías mínimas para el turista/usuario: Seguros de responsabilidad, señalización, plan emergencias, derechos de información (*inscripción en registro, precios, placas, hojas de reclamaciones, protección de datos, información equipamientos, etc.*).
8. Exigir y detallar un mínimo de dotaciones de calidad básica de las viviendas, limpieza y estado de las instalaciones.
9. Asegurar como mínimo el conocimiento previo de los vecinos y que los alquileres no incumplen las normas comunitarias.

Recomendaciones a las entidades locales

10. Exigir una licencia de actividad económica y establecer una zonificación/contingentación para determinar dónde se pueden realizarlos distintos servicios de alojamiento turístico, para no perjudicar la convivencia, la capacidad de carga y el deterioro del entorno e imagen externa del destino.

Para descargar el informe completo vaya a la página: www.exceltur.org