

# Las plazas en apartamentos turísticos, a punto de igualar la oferta hotelera

● El último informe de **Exceltur** cifra en 12.196 el número de plazas incluidas en las plataformas P2P, apenas 2.871 menos de las que tienen disponibles los alojamientos hoteleros de la capital



La capital concentra buena parte de las nuevas viviendas de uso turístico que se han sumado a la oferta de alojamientos.

## LAS CLAVES

### BALANCE

#### 349.342 plazas

Las 22 ciudades incluidas en el estudio Urbantur 2016 cuentan con una oferta global de 362.493 plazas en viviendas incluidas en las plataformas digitales de comercialización, lo que supone un aumento del 88,3% respecto al número existente en el año 2015 y del 1.633% en relación con el año 2012. Esta cifra supone un 105,8% sobre el total de la oferta hotelera, con 30.258 plazas.

### PRESIÓN

#### 62,50 plazas por cada mil habitantes

La presión turística potencial que ejerce la oferta global de los 22 destinos se cifra en 62,50 plazas por cada mil habitantes. En la ciudad de Granada esta cifra es muy superior, de 124,52.

Guadalupe S. Maldonado GRANADA

Si algo ha quedado claro en el año que ha pasado desde que la Junta de Andalucía puso en marcha el decreto de viviendas con fines turísticos es que el sector, que hasta entonces había permanecido en la sombra, tenía que ser regulado. Porque las viviendas turísticas, los apartamentos que se comercializan a través de plataformas P2P (peer-to-peer), han llegado para quedarse. De hecho, la oferta que compone este tipo de alojamiento -reglada o no, ya que el decreto difícilmente puede aflorar por completo una actividad muy lucrativa que muchos propietarios prefieren mantener en la sombra- crece a un ritmo exponencial.

Según el informe Urbantur 2016 elaborado por **Exceltur**, el año pasado las distintas plataformas digitales (Airbnb, Homeaway, Niumba, Windu, Housstrip, Rentalia, Vacaciones-España y Only Apartments) 'vendieron' 12.196 plazas en viviendas de uso turístico en la capital. El estudio, que reconoce que no ha podido eliminar el efecto de las viviendas que se comercializan en varias plataformas debido a su "opacidad", cifra en 15.067 las plazas hoteleras de la capital, lo que da una idea de la presión que ejercen los apartamentos sobre la oferta tradicional. De momento, los hoteles de la capital apenas ofertan

## RATIOS DE PRESIÓN DE LA OFERTA

Ciudad	Plazas en hoteles	Plazas en viviendas	Plazas/mil hab.
Alicante	8.277	10.725	68,13
Barcelona	78.101	104.630	116,34
Bilbao	7.823	3.452	34,63
Burgos	4.027	690	33,62
Córdoba	7.319	6.123	44,96
Gijón	4.950	2.557	34,82
<b>Granada</b>	<b>15.067</b>	<b>12.196</b>	<b>124,52</b>
La Coruña	5.374	1.814	30,54
Las Palmas	5.678	12.474	52,38
León	3.816	933	38,18
Madrid	85.862	66.271	51,92
Málaga	10.509	24.955	66,09
Murcia	4.653	2.153	17,23
Palma de Mallorca	8.239	22.540	76,84
Salamanca	6.287	3.147	66,07
San Sebastián	5.533	10.801	106,54
Santander	4.431	3.924	61,78
Santiago de Compostela	8.389	2.907	138,38
Sevilla	22.347	27.531	76,37
Valencia	18.908	26.742	65,36
Valladolid	4.179	865	18,89
Zaragoza	10.489	1.913	19,62
<b>Total destinos</b>	<b>330.258</b>	<b>362.493</b>	<b>62,50</b>

Fuente: Urbantur 2016 (Exceltur)

2.871 plazas hoteleras más que las viviendas P2P, que en el último año han incorporado un 23,8% más de plazas. En 2015, según un estudio específico de la asociación turística, Granada contaba con una oferta de 8.849 plazas en apartamentos.

Con todo, la amenaza que supone esta oferta para el sector tradicional es menos preocupante que la que sufren ciudades como Bar-

celona o Málaga, donde la oferta en vivienda es mucho más numerosa que la de hoteles urbanos. En Barcelona, paradigma de la explotación turística y en la eclosión de problemas derivados de la masificación, la oferta que suponen las viviendas P2P es un 33,9% superior a la tradicional: 104.630 plazas frente a 78.101. En Málaga, un destino vinculado al turismo de sol y playa, que siempre ha tirado de



Cada vez son más los viajeros que eligen este tipo de pisos para pernoctar.

apartamentos y viviendas de alquiler, el desequilibrio es todavía mayor: sus 24.955 plazas en vivienda duplican las plazas hoteleras de la capital, que se quedan en 10.509.

El estudio de **Exceltur** indica que esta situación se da también en Alicante, Las Palmas de Gran Canaria, Palma de Mallorca, San Sebastián, Sevilla y Valencia. De momento la oferta hotelera mantiene a raya a la de vivienda en Bilbao, Burgos, Córdoba, Gijón, Granada, La Coruña, León, Madrid, Murcia, Salamanca, Santander, Santiago de Compostela, Valladolid y Zaragoza.

Con todo, y pese a que las viviendas con fines turísticos no hayan superado todavía a la oferta hotelera, Granada es uno de los destinos urbanos con mayor presión turística potencial, ya que arroja una de las cifras más altas en número

de plazas por cada mil habitantes. Solo Santiago de Compostela, con 138,38 plazas por cada millar de vecinos, se coloca por delante de la capital, que registra un índice de 124,52. Por encima de cien también se sitúan Barcelona (116,34) y San Sebastián (106,54), mientras que destinos como Málaga (66,09), Sevilla (76,37), Madrid (51,92) o Córdoba (44,96) se sitúan en unos parámetros mucho más bajos.

Ante estos datos, **Exceltur** alerta de los efectos que puede tener la "continua y desbordante incorporación de viviendas a la oferta de alojamientos turístico", que dificulta el acceso a la vivienda al encajarse el parque para venta y alquiler; obstaculiza "la convivencia vecinal"; y genera "un gradual cuestionamiento del turismo por parte de la sociedad local".