

Proyecto ReviTUR

Por un mejor marco regulatorio de las viviendas turísticas que mantenga la vitalidad y sello diferencial de los barrios turísticos de las ciudades, que asegure la mejor convivencia ciudadana y la mayor empatía de los residentes por el sector turístico

COMUNICADO DE PRENSA – Madrid, 22 de noviembre de 2022

Principales conclusiones de ReviTUR

- **ReviTUR**, iniciativa de EXCELTUR en colaboración con los ayuntamientos de Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Málaga y San Sebastián, **reclama al Gobierno de España el establecimiento de un marco legal sobre viviendas de uso turístico (VUT)** en competencias básicas del Estado que sin invadir competencias regionales ni promoviendo prohibiciones carentes de realismo, ayude a CCAA y ayuntamientos a hacer cumplir sus normativas **para ordenar el resurgir de un crecimiento descontrolado, evitando sus efectos adversos sobre la identidad y convivencia en los barrios más emblemáticos de las ciudades, claves de su atractivo turístico.**
- ReviTUR objetiva con datos oficiales y una encuesta específica a residentes el **impacto negativo que el crecimiento descontrolado de las viviendas turísticas tiene sobre la vitalidad de los barrios urbanos más turísticos en las grandes ciudades españolas y la calidad de vida percibida por sus habitantes;** encareciendo la vivienda, transformando el comercio de proximidad, deteriorando la convivencia de las comunidades de vecinos y, promoviendo la expulsión de sus residentes, con la consecuente pérdida del dinamismo e idiosincrasia de sus barrios, y por ende, cuestionando el valor y reputación del conjunto del sector turístico.
- ReviTUR constata a su vez de manera muy clara, el **menor impacto socio económico que generan las viviendas turísticas sobre las ciudades, respecto al resto de tipologías de alojamiento turístico, al inducir el promedio de sus usuarios, un menor gasto en destino, un menor y peor empleo y una baja derrama fiscal.**
- ReviTUR señala las dificultades y falta de medios que sufren los ayuntamientos y las comunidades autónomas para hacer cumplir sus normativas más básicas en ese campo, lo que genera una alta litigiosidad en los tribunales **por falta de apoyo jurídico producto de un marco legislativo básico de las VUT a nivel nacional, que defina y diferencie claramente esta actividad de las VUT, establezca un marco estable de derechos y deberes en los contratos, garantice la mayor implicación de las plataformas on-line en el cumplimiento normativo y refuerce el papel y autoridad de las comunidades de vecinos.**

Evidencias más relevantes de la incidencia de las VUT sobre la vitalidad de las ciudades

- **El aumento de la presión turística experimentado por las ciudades españolas en la última década procede mayormente del crecimiento desbordante y descontrolado de las VUT.** De 346.921 plazas turísticas en todos los modos de alojamiento (hoteles, pensiones, hostales, fondas y aparthoteles) que había en las 20 principales ciudades españolas en 2010 se ha pasado a 788.136 plazas en 2019, explicando las VUT con 361.373 nuevas plazas el 82% del crecimiento de toda esta nueva capacidad alojativa, que se concentran mayormente en los centros y barrios de mayor atractivo turístico (el 72,0% de las plazas en VUT está en estas zonas) que sufren sus efectos.
- **Resultado de este crecimiento, de 2010 a 2019 se ha detruido en media el 6% del total del parque residencial de estos barrios de mayor atractivo turístico, lo que supone en las 6 ciudades del proyecto ReviTUR 60.375 viviendas en total.** La detracción de viviendas del mercado residencial por el alquiler turístico ha alcanzado niveles disfuncionales para garantizar su habitabilidad por parte de los residentes en algunas zonas muy concretas de las principales ciudades españolas: el Casco Antiguo de Sevilla (Santa Cruz donde las viviendas turísticas alcanzaron el 61,2% de todo el parque residencial, Alfalfa 20,3%, El Arenal 18,7%, San Bartolomé 16,8% y Encarnación-Regina 16,1%), de los barrios de Sol (28,3%), Cortes (15,8%), Palacio (11,8%) y Justicia (11,5%), en Madrid, los barrios de El Mercat (18,3%), la Seu (12,7%) y el Carme (9,8%) en Valencia, los barrios del Centro de Málaga (12,3%), el Barrio Gótico (11,7%) y la Dreta de l'Eixample (10,6%) en Barcelona y, en menor medida, en los barrios del Centro (3,6%) y Gros (3,3%) de San Sebastián.
- **Como consecuencia de ese aumento, los barrios céntricos, más emblemáticos y de mayor atractivo turístico de las ciudades han experimentado un notable aumento de la presión turística en los edificios, habiendo en media 18,1 plazas de viviendas turísticas por cada 100 habitantes,** llegando a situaciones extremas en algunos de los barrios más emblemáticos de las 6 ciudades analizadas como: La Merced (192 plazas en VUT por cada 100 habitantes) y el Centro Histórico (156) en Málaga, Santa Cruz (109), Alfalfa (74) y El Arenal (73) en Sevilla, los barrios de Sol (91) y Cortes (46,5) en Madrid, El Mercat (50) y La Seu (39) en Valencia, y, en menor medida, la Dreta de l'Eixample (30) y el Barrio Gótico (27) en Barcelona y el Centro de San Sebastián (14).
- **Las VUT han ayudado a encarecer los precios de acceso a la vivienda en los barrios céntricos y de mayor atractivo turístico, desplazando a sus residentes.** Los precios de compra de viviendas de estas zonas de mayor implantación de las VUT subieron en media un +9,1%

Para cualquier consulta puede ponerse en contacto con Departamento de Comunicación de EXCELTUR
Telf. 91 5237600; Fax. 91 5237601; E-mail: comunicacion@exceltur.org www.linkedin.com/company/exceltur

en las 6 mayores ciudades españolas de 2010 a 2019, por apenas un +0,5% en el conjunto de los barrios no turísticos de las mismas ciudades. Consecuencia de ello, los residentes en esos barrios turísticos descendieron en el mismo período un -2,7%, manteniéndose estable en el resto de zonas de la ciudad (apenas cae la población un -0,2%), según los datos municipales del Censo de Población.

- En este contexto, **los vecinos de los barrios turísticos de estas 6 principales ciudades reflejan un notable malestar respecto a la incidencia de las VUT en su calidad de vida**. Concretamente y según la encuesta del Proyecto ReviTUR realizada a los vecinos de estos barrios en mayo de 2022, el 77,7% de sus residentes manifiestan que las VUT han encarecido el acceso a la vivienda, un 68,4% que además han encarecido la vida en el barrio, un 66,0% que generan problemas de convivencia, un 52,2% que, como consecuencia de ello, han acabado expulsando a los residentes del barrio, además de un 51,0% transformado el comercio de barrio. A esta percepción, se añade el deterioro de la habitabilidad y calidad de vida comunitaria en los edificios con presencia de VUT; el 65% de éstos revela sufrir problemas de ruido, derivado tanto del propio trasiego a deshoras de los turistas, como de episodios de comportamiento incívico de algunos de ellos, el 54,6% daba fe de inconvenientes por suciedad en los espacios comunes, un 48% por el desgaste de dichos espacios y otro 47,7% trasladaba una percepción de mayor inseguridad en el edificio.
- **ReviTUR constata la vuelta con fuerza de estos efectos ante el resurgir de las viviendas turísticas que se está produciendo en 2022**. Si bien durante la pandemia (de 2019 a 2021) el desplome de la demanda turística provocó una rápida y notable salida temporal del mercado turístico del 31,4 % de las viviendas dedicadas al alquiler turístico de las 20 principales ciudades españolas, en los tres primeros trimestres de 2022 ya se ha recuperado el 65% de esta caída, que se explica por el notable diferencial de rentabilidad entre el alquiler turístico (19.737€ al año para el propietario por una vivienda media de 80m² después de impuestos) frente al alquiler residencial (10.138€ al año la misma vivienda) en 2022.

Principales evidencias de la contribución de las VUT al modelo turístico de las ciudades

- **Las VUT generan en media una menor contribución económica para los destinos urbanos españoles que el resto de tipologías alojativas regladas**, más rentables para las sociedades locales. ReviTUR cuantifica y objetiva esta realidad con datos oficiales, reflejando que:
 - Las VUT incorporan en su promedio general una oferta de alojamiento turístico de un posicionamiento de menor precio diario por persona (27,2€ por persona y día en una vivienda y 21,9€ en una habitación) respecto a los hoteles (38,8€ en los 1 y 2* por persona y día, 46,9€ en 3*, 55,1€ en 4* y 115,8€ en 5*), lo que atrae a un perfil de turista que genera una menor contribución económica diaria en destino.
 - Un turista alojado en una VUT de las principales ciudades españolas genera un impacto económico directo e indirecto de 161€ al día, por los 255€ de la media de los turistas del resto de tipologías, principalmente hoteleras, según se deriva en ReviTUR de la información de las encuestas a turistas españoles y extranjeros del INE (Egatur y ETR) de los años 2018 y 2019.
 - Las VUT inducen una menor creación total de empleo (35,9 puestos de trabajo a tiempo equivalente por cada 100 plazas, por los 96,1 empleos por cada 100 plazas de media de los hoteles) y una peor calidad del mismo (un 72,6% de las VUT se gestionan bajo formulas no profesionales de autoempleo, sin cobertura social y normalmente de manera informal, mientras que los profesionales se rigen mayormente por convenios con peores condiciones de los de la hostelería).
 - Las VUT generan una menor aportación a las arcas públicas derivadas de su distinto régimen tributario y su menor contribución socioeconómica; los ingresos fiscales por plaza turística de una VUT en la media de las ciudades españolas ascienden al año a 1.626€ por plaza, muy lejos de los 8.213€ al año por plaza de contribución fiscal generada por cada plaza de un hotel medio de 3-4 estrellas. Casi con el mismo número de plazas, la contribución fiscal de los hoteles en las 20 principales ciudades españolas en 2019 ascendía a 3.461 millones de euros, por los 712 millones generados por las VUT.
- Las VUT se localizan masivamente en las zonas céntricas y de mayor atractivo turístico de las ciudades (el 72%, frente al 61% de los hoteles) por lo que su capacidad de extender los efectos del turismo es más limitada, a la vez que su oferta (el 83%) se concentra en apartamentos pequeños para 4 o menos personas, siendo escasa su contribución como complemento del resto de tipologías alojativas para promover propuestas dirigidas a grupos grandes y familiares, de peor cabida en la oferta alojativa turística tradicional.

Recomendaciones de REVITUR: Un nuevo marco nacional que facilite el cumplimiento normativo de las CC.AA. y ayuntamientos

- En la actualidad, al igual que en 2019, **el principal problema para garantizar el equilibrio con los residentes y una correcta integración de las VUT en el modelo turístico de las ciudades es que cumplan la estrategia turística, normativas urbanísticas y mecanismos de control y gestión que han desarrollado las comunidades autónomas y las ciudades** más comprometidas y avanzadas en su regulación.
- ReviTUR reclama como principal conclusión y recomendación del proyecto la necesidad imperiosa de poner en marcha una iniciativa legislativa que establezca una norma nacional emanada del Estado que, respetando las competencias autonómicas y locales:
 - a) Establezca con claridad la delimitación de la actividad de alojamiento turístico en vivienda y el diseño de un contrato VUT, como marco normativo estable, y claro de dicha actividad, que delimite los derechos y deberes de los sujetos que intervienen (propietario, titular de la actividad alojativa, usuario de la actividad alojativa huésped y la plataforma u otros intermediarios).
 - b) Regule el papel de las plataformas de la sociedad de la información, estableciendo más claramente sus obligaciones para contribuir a garantizar la legalidad de la oferta que intermedian, exigiendo para su comercialización la información del Registro de Viviendas de Uso Turístico autonómico o local y su veracidad a través de medios digitales, a la vez que suministrando los detalles de ubicación de cada vivienda y los datos básicos de los usuarios por razones de seguridad ciudadana a las administraciones competentes, igual que se les ha requerido los datos a efectos de control fiscal.
 - c) Refuerce el papel de las comunidades de vecinos, exigiendo un permiso previo por mayoría cualificada.
 - d) Facilite la ordenación urbanística de las VUT, creando un uso del suelo específico para el desempeño de su actividad.