

2022

ReviTUR

Principales evidencias de los efectos del resurgir
de las viviendas turísticas en las ciudades españolas
y recomendaciones para su tratamiento

22 DE NOVIEMBRE, 2022



¿Qué es el estudio ReviTUR?

Objetivos

Un proyecto para ayudar a **Revitalizar** los barrios más turísticos e incrementar la contribución socioeconómica del **TUR**ismo en las ciudades españolas, mejorando el marco normativo que regula las Viviendas de Uso Turístico

Impulsores

EXCELTUR en colaboración con las **6** ciudades más afectadas por el fenómeno en España: Barcelona, Madrid, Málaga, Sevilla, San Sebastián y Valencia

73,3%

de la oferta de VUT en las ciudades españolas

Alcance

20 ciudades de mayor tamaño turístico en España para el análisis agregado de las VUT y las **6** grandes ciudades ReviTUR para diseccionar su impacto micro territorial por barrios

83,1%

de las plazas regladas en las ciudades españolas

98 barrios de las **6** ciudades para precisar las implicaciones territorializadas de las VUT

72%

de la oferta de VUT en las 6 ciudades

2.400 encuestas a residentes en las zonas turísticas de las **6** ciudades (mayo de 2022)

Información oficial del **INE** de **Gasto Turístico** de turistas nacionales e internacionales

56.000 microdatos de la oferta de VUT analizados en las zonas turísticas de las **6** ciudades

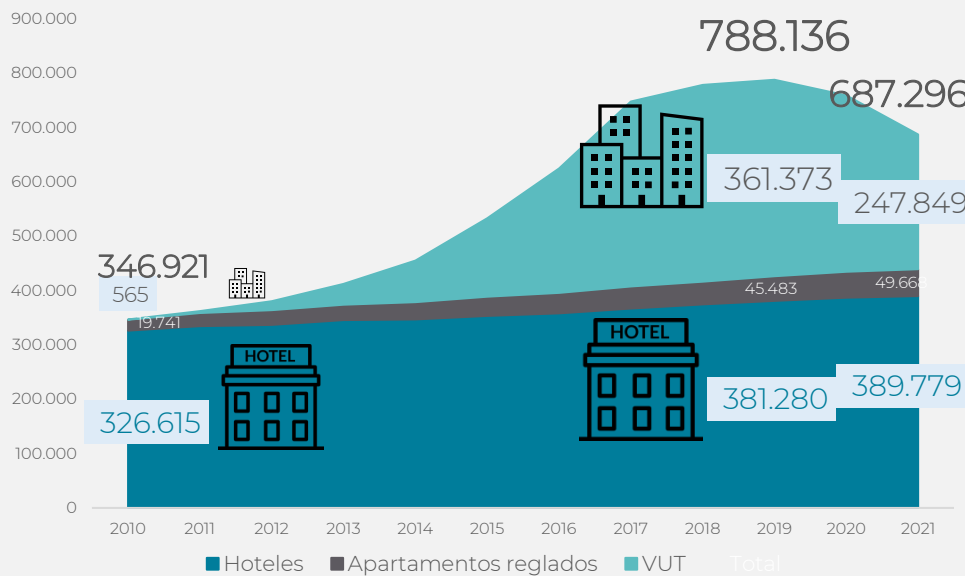
Datos desde **2010-2019-2022**

¿Cómo ha evolucionado el fenómeno de las viviendas de uso turístico en las ciudades españolas desde su aparición en 2010?

Un fenómeno desbordante que ha duplicado las plazas turísticas en los destinos urbanos españoles en apenas una década

Plazas en viviendas de uso turístico y en establecimientos reglados (hoteles y apartamentos) totales en las ciudades españolas. 2010-2021

Fuente: ReviTUR a partir de datos de AirDNA e INE
Unidades: número de plazas de alojamiento



De **346.921** plazas de alojamiento turístico en 2010 a **788.136** en 2019

Donde las VUT explican con **361.373** nuevas plazas el **82%** del crecimiento de la capacidad alojativa

Datos de las **20** mayores ciudades turísticas españolas

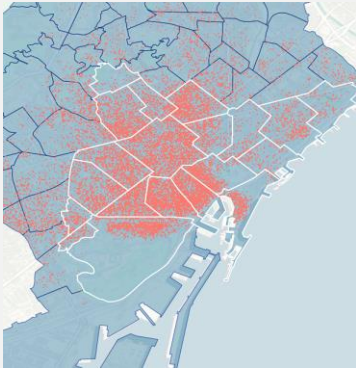
Alicante, Barcelona, Bilbao, Córdoba, Gijón, Granada, La Coruña, Las Palmas de Gran Canaria, León, Madrid, Málaga, Murcia, Palma de Mallorca, Salamanca, San Sebastián, Santander, Santiago de Compostela, Sevilla, Valencia y Zaragoza

¿Dónde está ocurriendo el fenómeno de las VUT en las ciudades españolas?

La conversión de viviendas en alojamientos turísticos se concentra básicamente en los barrios céntricos y de costa más emblemáticos de las ciudades

72% de la oferta de las plazas VUT se concentran en los barrios céntricos de las ciudades y costa

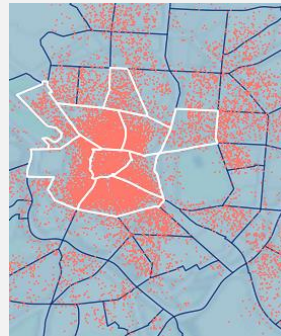
📍 BARCELONA



83%

% VUT en barrios turísticos sobre total ciudad

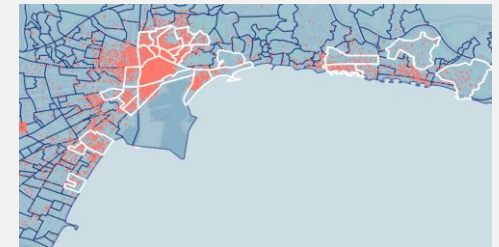
📍 MADRID



60%

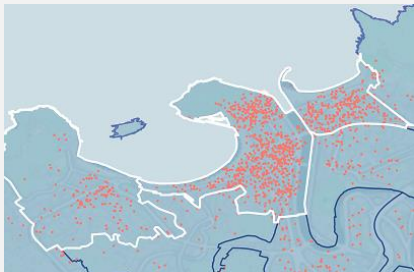
% VUT en barrios turísticos sobre total ciudad

📍 MÁLAGA 67%



% VUT en barrios turísticos sobre total ciudad

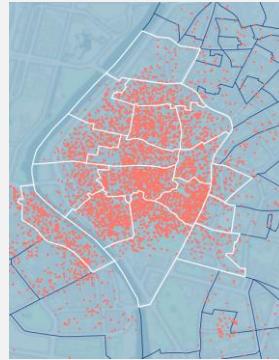
📍 SAN SEBASTIÁN



71%

% VUT en barrios turísticos sobre total ciudad

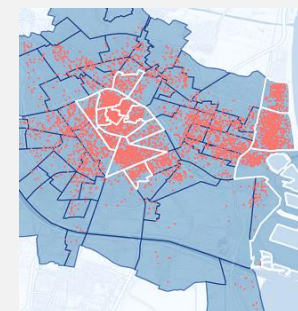
📍 SEVILLA



91%

% VUT en barrios turísticos sobre total ciudad

📍 VALENCIA



61%

% VUT en barrios turísticos sobre total ciudad

¿Qué efecto tuvo la pandemia y cómo están comportándose las VUT en el actual escenario de recuperación de la demanda turística?

Tras una notable caída por la falta de demanda, las VUT están volviendo al mercado con mucha fuerza

2019 - 2021

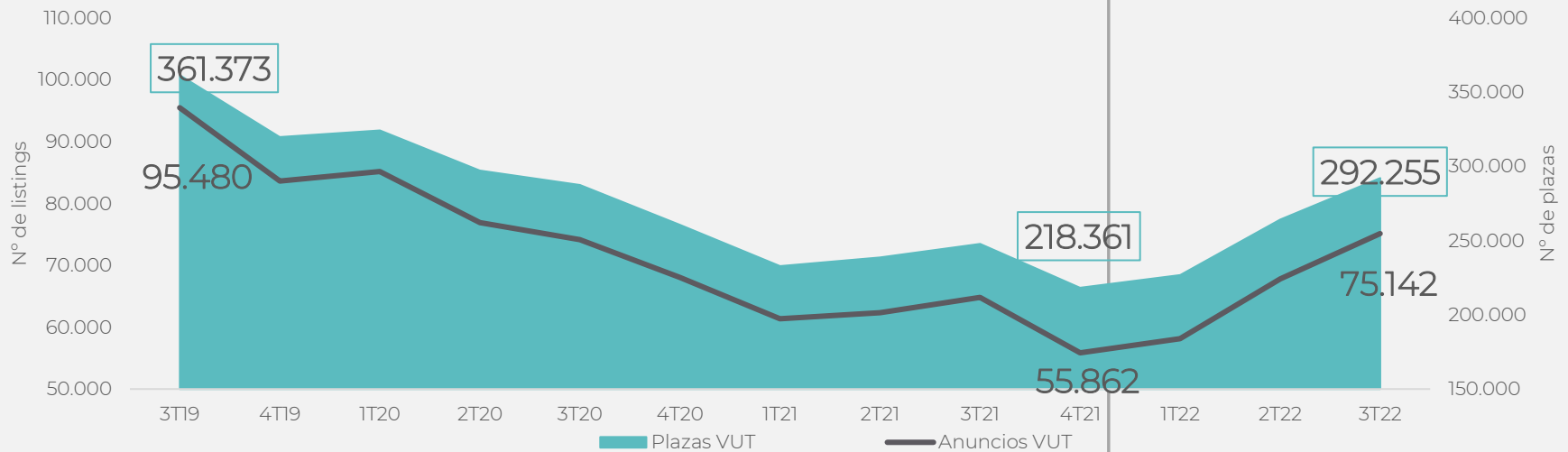
2022

De 2019 a 2021 las plazas en VUT caen un -31,4% lo que supone 113,5 mil plazas

En 2022 se han recuperado 73.894 plazas en VUT (11.974 viviendas + habitaciones) +34,5% de IVTr 2021 a IIITr 2022

Anuncios y plazas trimestrales de viviendas de uso turístico en las 20 principales ciudades españolas. Años 2019-2022

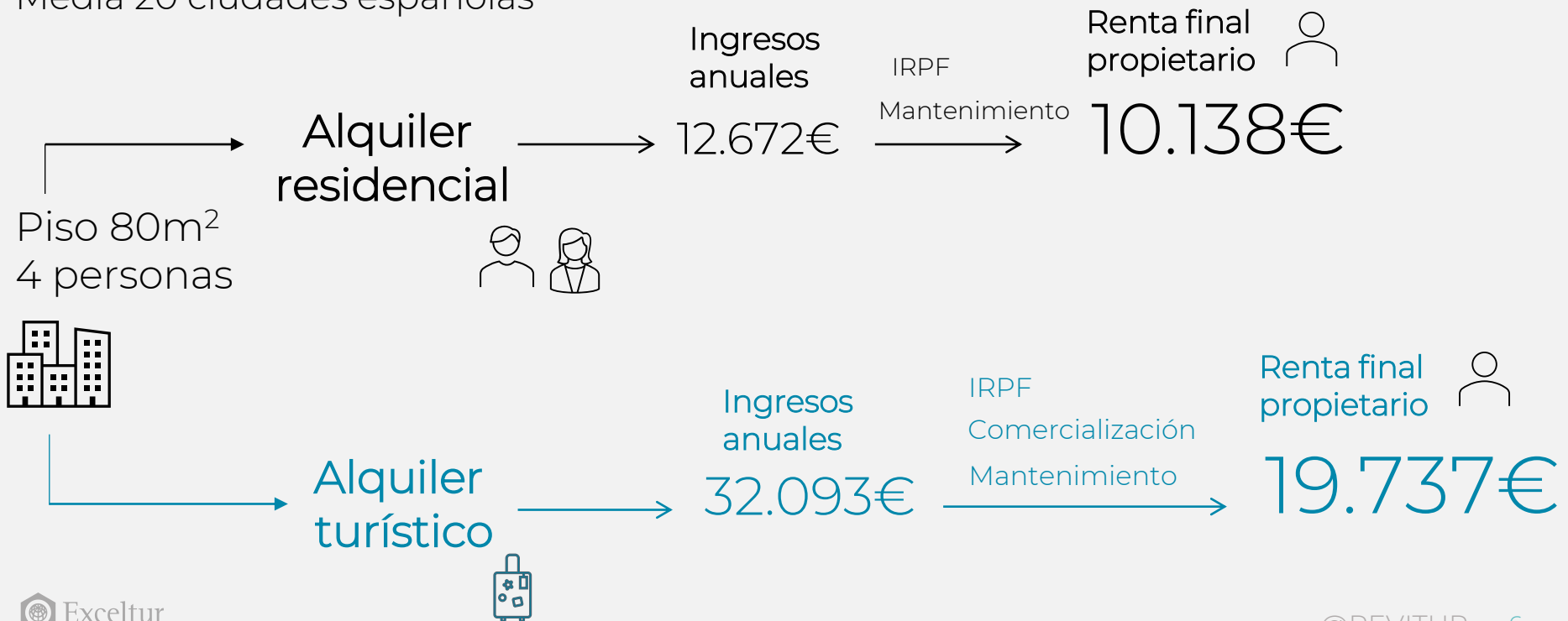
Fuente: ReviTUR a partir de AirDNA



¿Es de esperar que sigan convirtiéndose viviendas en alojamientos turísticos en el futuro y continúe subiendo la oferta de VUT en las ciudades españolas?

Muy probable, en la medida que el alquiler turístico ofrece al propietario de una vivienda el doble de rentabilidad media después de impuestos respecto a si la dedicara al alquiler tradicional de larga estancia a un residente

Media 20 ciudades españolas



¿Puede el marco regulatorio actual controlar y ordenar el crecimiento de las VUT?

El actual marco normativo autonómico y local que regula las VUT en España es insuficiente y no dispone de instrumentos efectivos para garantizar su cumplimiento, identificándose un elevado grado de ilegalidad en el mercado

Situación en las dos principales ciudades españolas

📍 BARCELONA

Barcelona da 15 días a Airbnb para retirar 4.100 anuncios de habitaciones sin licencia
El Consistorio plantea sancionar a la plataforma con 60.000 euros si no lo hace

📍 MADRID

La oferta de pisos turísticos marca récords en Madrid y ninguno tiene la licencia obligatoria
Airbnb y HomeAway tenían casi 21.500 anuncios en agosto (14.500 viviendas completas y 7.000 habitaciones), unos 2.000 más que un año antes. La práctica totalidad de los pisos no cumplen las exigencias del plan de Carmena para poder ser legalizados.

Oferta comercializada en plataformas en 2019



9.572 VUT
aprobadas en PEGUAT 2017

13.024 VUT
vivienda completa



Habitaciones prohibidas

9.656
habitaciones



Necesario acceso independiente a la calle en Plan Especial Hospedaje 2019

Oferta comercializada en plataformas en 2019

15.271 VUT
vivienda completa (la mayoría sin acceso directo)

7.576
habitaciones

¿Qué efectos tienen las VUT sobre la habitabilidad y la vitalidad de los barrios turísticos de las ciudades españolas?



Estudio ReviTUR

¿Qué efecto tienen las VUT sobre el mercado de la vivienda de los barrios de mayor atractivo turístico de las ciudades?

Las VUT han detraído una parte relevante de las viviendas existentes para los residentes, siendo un factor crucial de la dificultad de acceso a la vivienda en los barrios más céntricos de las ciudades

Presencia de viviendas turísticas sobre el parque de viviendas en los principales barrios turísticos de cada ciudad ReviTUR. Año 2019

Fuente: ReviTUR a partir de AirDNA e información municipal



* En el caso de Málaga no se contó con datos a nivel de barrio, se incorporó la información del distrito Centro donde están ubicados gran parte de los barrios turísticos de la ciudad.

6% (49.502 viviendas) de las viviendas de los barrios turísticos convertidas en VUT en 2019

De 2010 –2019 la vivienda se encarece un +9,1% en los barrios céntricos y un + 0,5% en el resto de la ciudad

¿Cuál es el nivel de presión turística que las VUT han introducido sobre la población residente en los barrios de mayor atractivo turístico de las ciudades?

Los barrios más turísticos sufren una presencia de VUT en muchos casos exagerada y difícilmente compatible con el mantenimiento de la vida de barrio y el dinamismo de la sociedad local

21,8 plazas en VUT por cada 100 habitantes en 2019 en los barrios turísticos

Barrios emblemáticos sufren un proceso de turistificación y pérdida de vitalidad

Plazas de VUT por 100 habitantes en los principales barrios afectados Año 2019

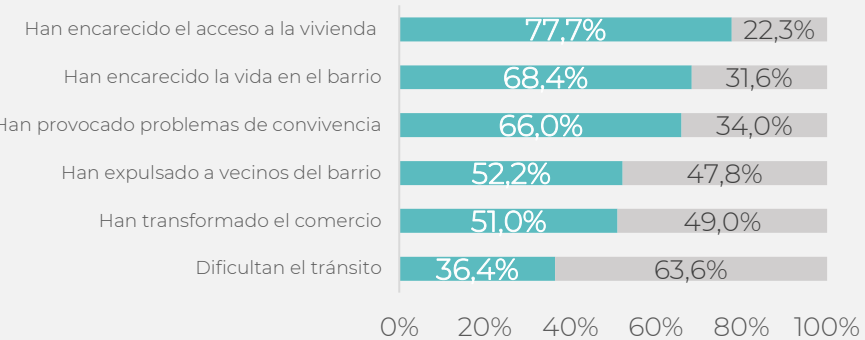
Fuente: ReviTUR a partir de AirDNA e información municipal



¿Cómo perciben los propios residentes de los barrios de las ciudades la incidencia de las VUT sobre la habitabilidad en sus edificios y la vitalidad de sus entornos y su calidad de vida?

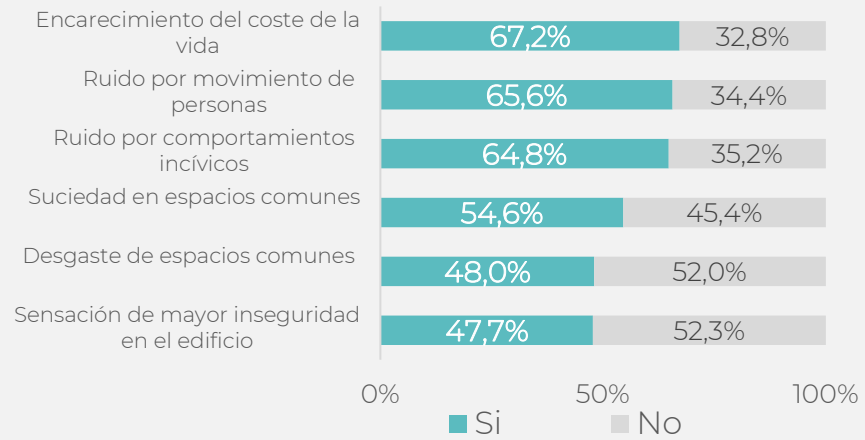
Externalidades de las VUT sobre el barrio percibidas por sus vecinos

Fuente: Encuesta ReviTUR (mayo 2022)



Los vecinos de las zonas turísticas declaran el encarecimiento de la vivienda y la vida del barrio como los efectos más destacados de las VUT, además de la generación de problemas de convivencia y la transformación del comercio de proximidad

Externalidades de las VUT sobre la convivencia vecinal percibidas por los vecinos de escalera

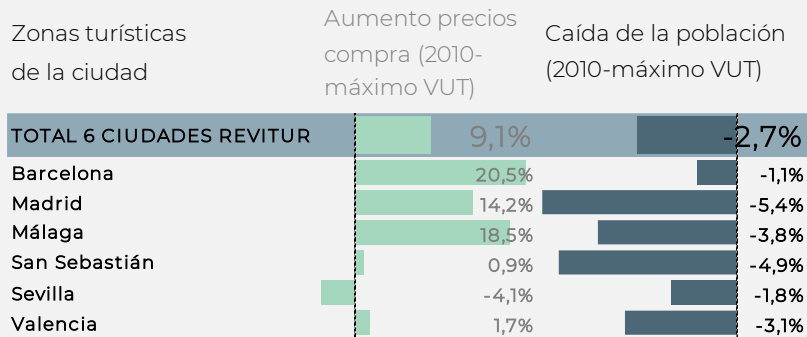


Los vecinos de estas zonas declaran las molestias en sus edificios por ruido, comportamientos incívicos y desgaste de espacios comunes, que generan las VUT, afectando la vida de las comunidades de vecinos



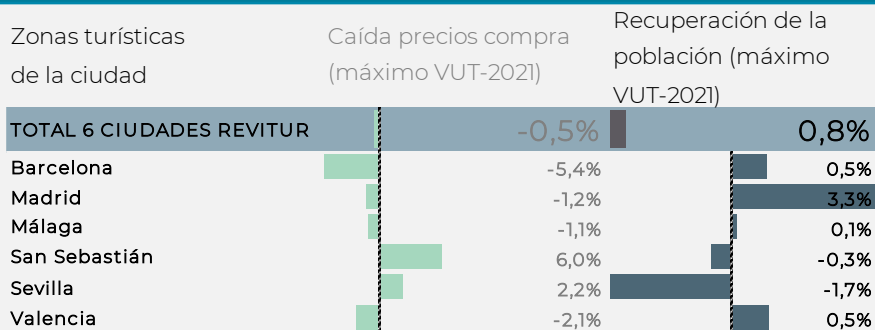
¿Qué efecto han tenido estos condicionantes introducidos por las VUT sobre la población y la vitalidad de los barrios de mayor atractivo turístico de las ciudades?

2010 –2019: cae la población (-2,7%) en los barrios turísticos, coincidiendo con el aumento de las VUT y el encarecimiento de la vivienda (+9,1%)



2017 en el caso de Barcelona y 2018 en el de San Sebastian, cuando entraron en vigor sus regulaciones sobre VUT

2019-2021: regresa la población (+0,8%) a los barrios turísticos, coincidiendo con la vuelta de parte de las VUT al mercado residencial y el abaratamiento de la vivienda (-0,5%)



Las VUT han contribuido al desplazamiento de población local a otras zonas de la ciudad al haberse reducido el parque de viviendas, encarecido su acceso, haber incrementado la presión turística y afectado a la convivencia vecinal de los barrios de mayor atractivo turístico

La prueba es que el descenso de las VUT durante la pandemia, favoreció una caída de los precios de la vivienda y una vuelta de los residentes a los barrios céntricos de mayor atractivo turístico

¿Qué contribución diferencial
generan las VUT en el modelo
turístico de las ciudades?



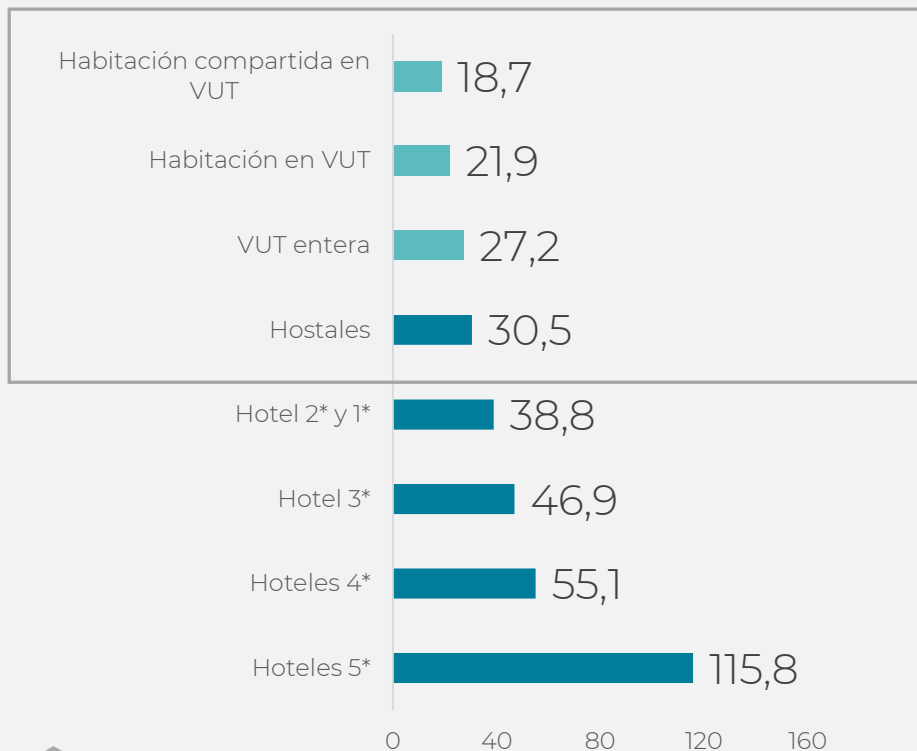
Estudio ReviTUR

¿Cuál es el posicionamiento de mercado de las VUT por niveles de precio por persona y día y qué perfil de turista atraen?

Las VUT se comercializan a un precio medio diario de **27,2€** (dato de 2019), asimilable a los **30,5€** de un hostel y la mitad de un cliente de un 4*

Precio medio diario por plaza por tipología de principales ciudades españolas. Año 2019

Fuente: ReviTUR a partir de EOH (INE), AirDNA e InsideAirbnb
Unidades: euros



Las VUT tienen un posicionamiento de mercado dirigido a personas que quieren disfrutar de un alojamiento de precio bajo, por debajo de la oferta de hostales existente en las ciudades.

Las habitaciones en viviendas turísticas suponen el alojamiento de menor precio dirigido a los perfiles de turistas de menor contribución socioeconómica para las ciudades

Tan solo el **14,6%** de las plazas en VUT tienen un **posicionamiento de mercado similar a un hotel de 4*** por precio medio diario por persona (entre los **hoteles, los 4*** suponen el **50%** de las plazas de las ciudades españolas)

Solo un **2%** de las plazas en VUT está dirigido al **cliente premium de 5***, con un precio medio diario de alojamiento superior a 100 euros (en los hoteles los 5* son el **11,4%** de las plazas de las ciudades españolas)

¿Qué contribución económica total (directa y arrastre) generan las VUT respecto al resto de tipologías de alojamiento turístico?

59% (94,4€)

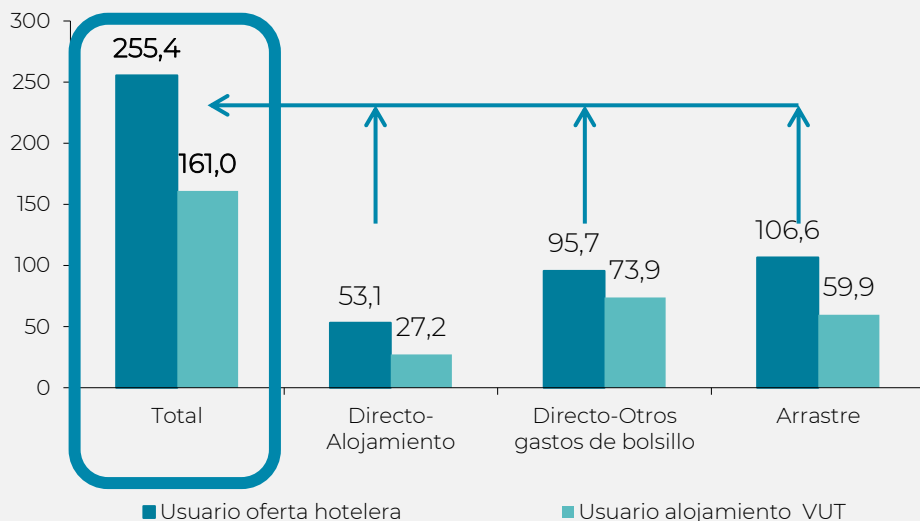
más de contribución económica diaria en destino del turista alojado en hoteles respecto al de VUT (255,4€ usuario hoteles vs 161,0€ usuario VUT)

El posicionamiento en un mercado de menor gasto de las VUT se traduce en una menor contribución económica diaria en destino de los turistas que las utilizan.

Contribución económica total (directa+arrastre) media diaria en destino por tipologías alojativas Años 2018-2019

Fuente: RevITUR a partir de EGATUR, ETR, Encuestas de Ocupación Hotelera y en Alojamientos Turísticos (INE) y AirDNA, TIO (España y CC.AA.)

Unidades: euros

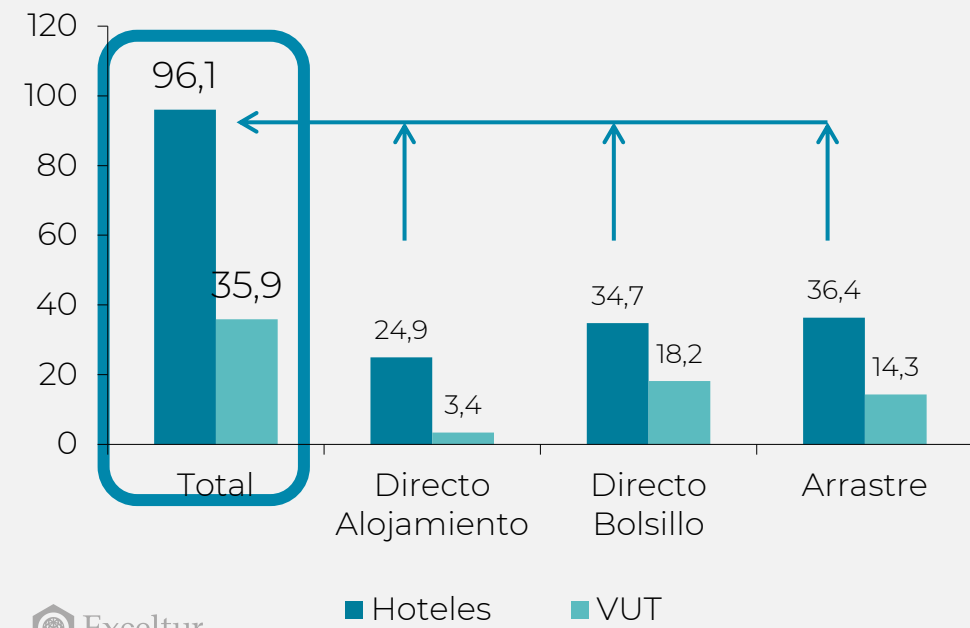


La información oficial de las encuestas del INE refleja que el menor gasto en alojamiento no revierte en un mayor gasto en el destino, generando en su conjunto un menor impacto diario directo y arrastre sobre otros sectores

¿Qué capacidad de generación de empleo promueven las VUT en los destinos respecto al resto de tipologías alojativas?

267% más de empleo por plaza hotelera vs VUT
60 empleos más en hoteles que en las mismas
100 plazas de VUT

Empleo anual en destino por cada 100 plazas alojativa por tipologías
Años 2018-2019
Fuente: ReViTUR a partir de EGATUR, ETR, Encuestas de Ocupación Hotelera y en Alojamientos Turísticos (INE), AirDNA, InsideAirbnb y TIO (España y CC.AA.)
Unidades: puestos de trabajo equivalente año por cada 100 plazas de alojamiento



La escasez de servicios ofrecidos por las VUT (limpieza, mantenimiento y entrega de llaves) inducen una menor capacidad de generación de empleo directo en los destinos

La alta gestión individual de las VUT, la elevada opacidad y el generalizado uso de convenios con condiciones por debajo de los de hostelería promueven unas peores condiciones laborales

El menor gasto en destino de los turistas de VUT generan a su vez un menor empleo arrastre sobre otros sectores

¿Cuál es la contribución fiscal de las VUT en relación con el resto de modelos alojativos?

El marco fiscal (donde el gestor no profesional no debe declarar IVA), el menor impacto económico y la inferior creación de empleo hace que las VUT tengan una aportación fiscal muy inferior a la de un hotel medio

La gestión profesional de las VUT por parte de una empresa promueven un mayor cumplimiento normativo y una mayor contribución fiscal

Contribución fiscal por plaza en los distintos modelos alojativos

Fuente: ReviTUR



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.

¿Qué percepción tienen los residentes sobre el modelo alojativo de mayor valor para la ciudad?

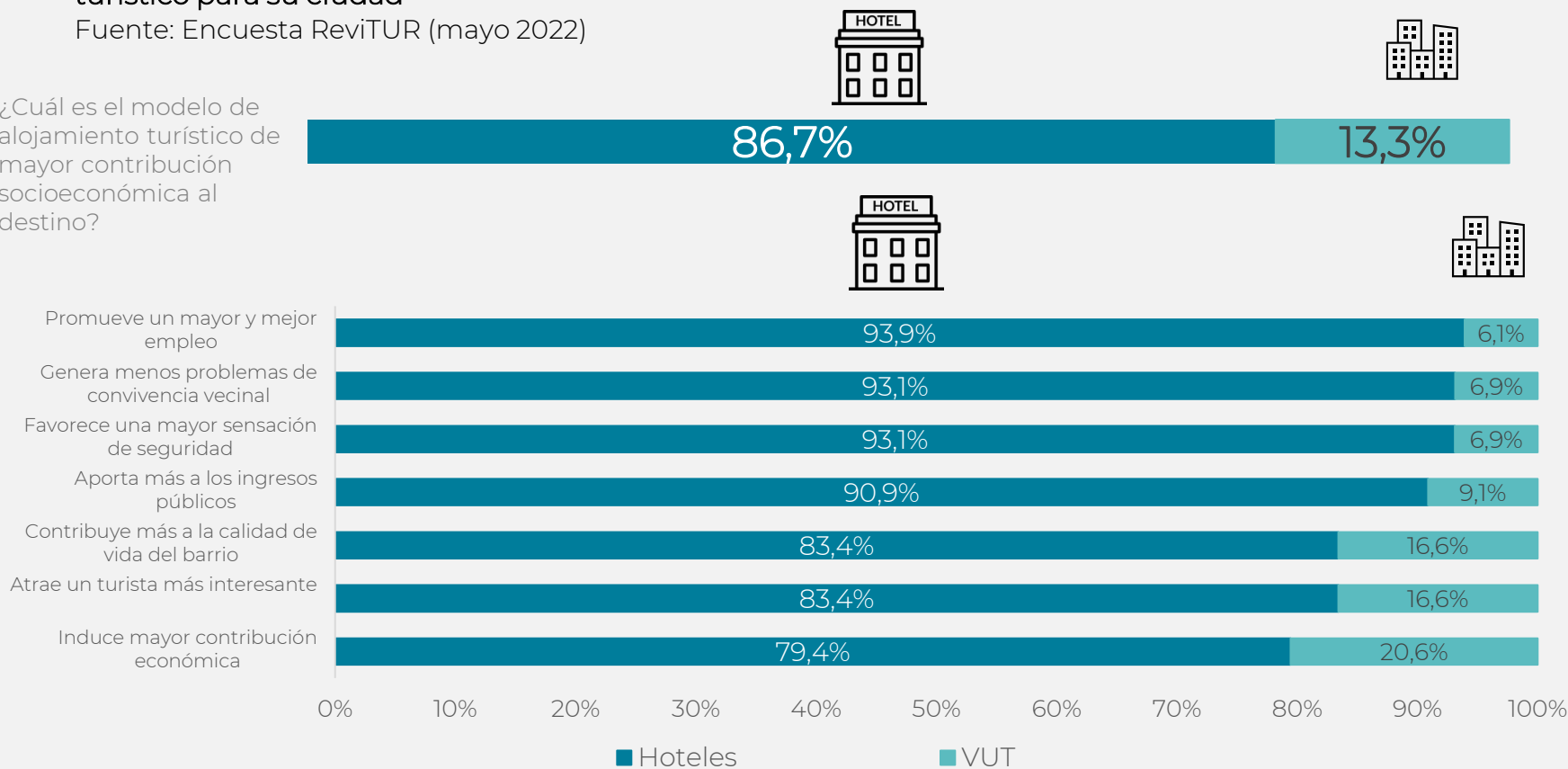
Los residentes en los barrios turísticos reconocen de forma mayoritaria el mayor valor que aportan los hoteles a la habitabilidad de sus entornos y su calidad de vida



Preferencia de los residentes de los barrios turísticos por las diferentes tipologías de alojamiento turístico para su ciudad

Fuente: Encuesta ReviTUR (mayo 2022)

¿Cuál es el modelo de alojamiento turístico de mayor contribución socioeconómica al destino?

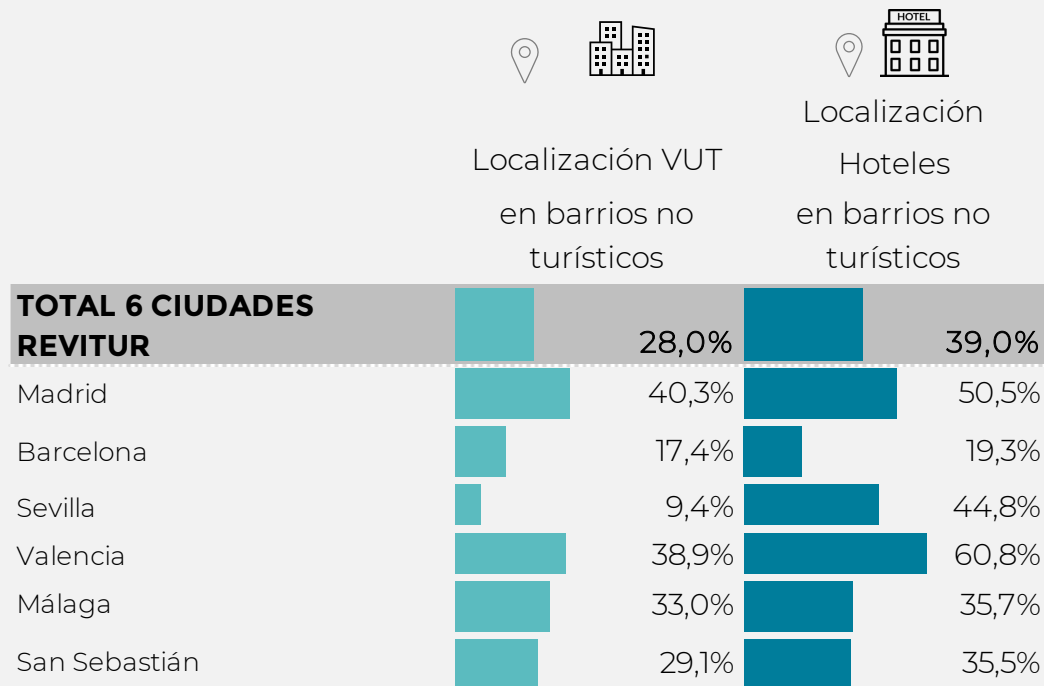


¿Qué modelos alojativos distribuyen de forma más homogénea la riqueza generada por el turismo entre los distintos barrios de las ciudades?

Los hoteles distribuyen más intensamente el impacto del turismo por los barrios periféricos de las ciudades que las VUT, que tienden a concentrarse en los centros y zonas costeras de mayor atractivo turístico dentro de las ciudades

Distribución de las turísticas en VUT y hoteles en las ciudades ReviTUR
Fuente: ReviTUR a partir de datos de AirDNA, InsideAirbnb e información municipal

El **28%** de las plazas de alojamiento en VUT se distribuyen en los barrios no turísticos de la ciudad; el **39%** en el caso de las plazas hoteleras



¿Cuál es el producto que incorporan las VUT a las ciudades y cómo complementa al resto de tipologías alojativas?

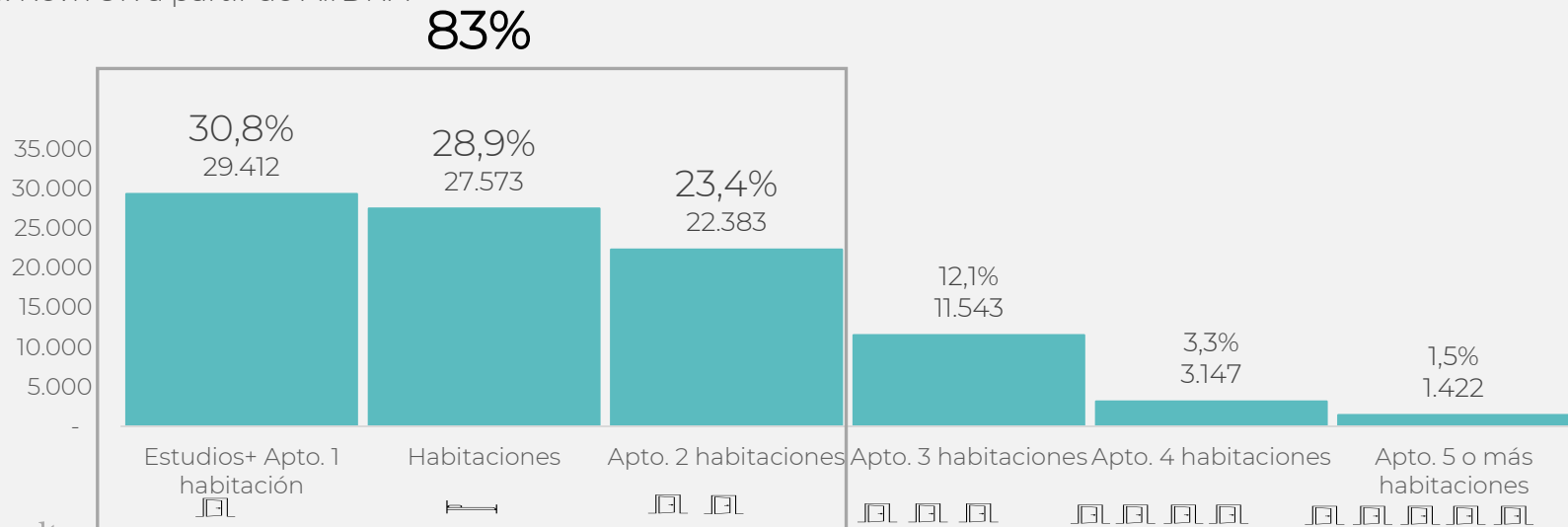
El papel complementario a la oferta hotelera y de apartahoteles existente en las ciudades que podrían desempeñar las VUT, ofreciendo un producto dirigido a familias y grupos de mayor tamaño, es limitado.

Las viviendas de 3 habitaciones o más para acoger a esta demanda más difícil de acomodar en el resto de tipologías existentes se limita al 17% de media en las ciudades españolas

83% de las VUT propuestas para 4 o menos personas asimilable a 2 habitaciones de hotel

Estructura de las viviendas de uso turístico por tipología y número de habitaciones en las 20 principales ciudades españolas en 2019

Fuente: ReviTUR a partir de AirDNA



¿Cómo es el modelo mayoritario de gestión de las VUT en España?

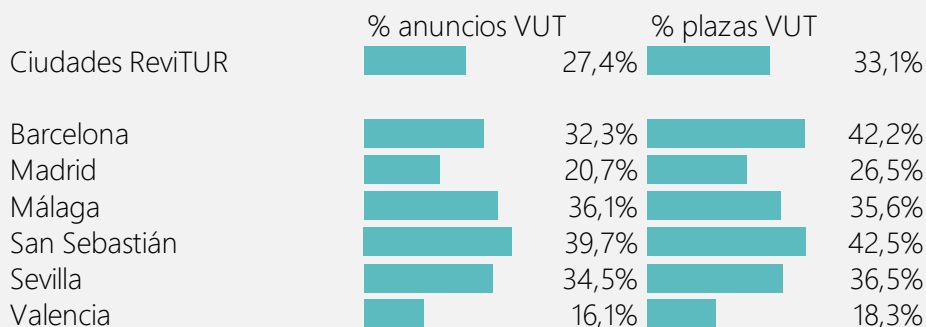
Las VUT en España se gestionan mayoritariamente por personas individuales (72,6%), que no siempre garantizan de forma general una adecuada calidad del alojamiento y la mejor respuesta profesionalizada al turista

27,4% de las VUT son gestionadas por empresas (33,1% en plazas). El 72,6% son particulares.

22% (81 mil plazas) de las VUT mayormente gestionadas por personas individuales entran y salen del mercado en función de las mejores o peores oportunidades de comercialización y la situación de ocupación de la vivienda

Profesionalización de la gestión de las VUT en ciudades ReviTUR

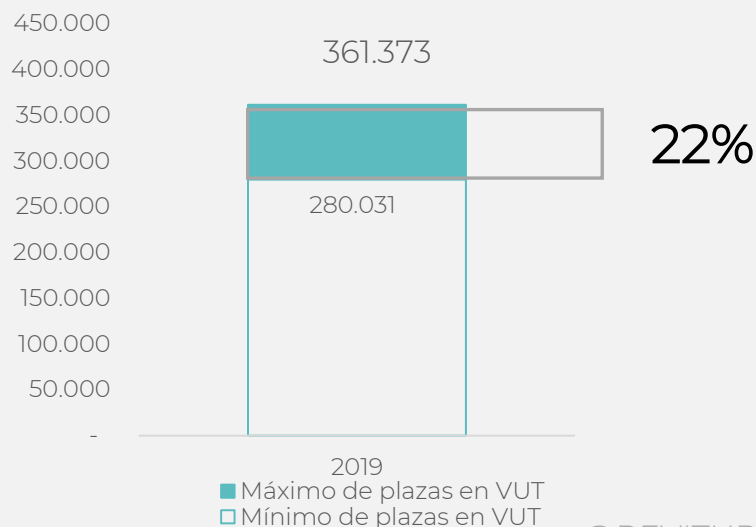
Fuente: REviTUR a partir de InsideAirbnb



Plazas en viviendas de uso turístico en las 20 principales ciudades españolas en 2019

Nº máximo y mínimo de plazas en listings activos en el año

Fuente: ReviTUR a partir de datos de AirDNA



¿En qué medida las VUT generan una demanda turística adicional para las ciudades que no puedan acoger el resto de tipologías alojativas?

La capacidad hotelera ociosa es capaz de acoger al conjunto de demanda en VUT a lo largo del año, salvo en los meses de verano y en las ciudades más vacacionales, donde las VUT juegan un papel relevante

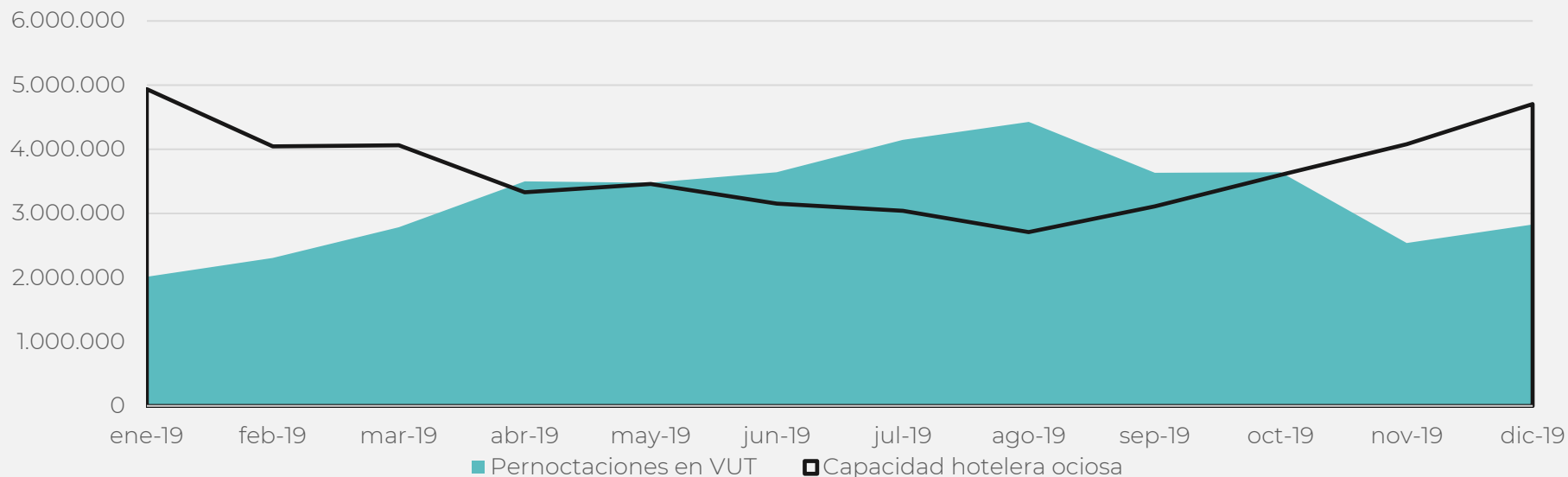
44,2 mlls de capacidad hotelera ociosa

38,9 mlls de noches en VUT en 2019

Capacidad de acogida hotelera de la demanda de las VUT. Año 2019

Fuente: ReviTUR a partir de EOH y Estadística de Ocupación en alojamientos turísticos (INE).

Unidades: pernoctaciones



¿Qué sugiere ReviTUR para superar los efectos del resurgir de las VUT tras la pandemia?



Estudio ReviTUR

¿Cuál es la situación de la regulación de las VUT en España?

De 2009 a 2013 se produjo un proceso de desregulación de las VUT a nivel de la Administración Central, que las dejó fuera de la regulación general del Estado.

Desde entonces CC.AA. y CC.LL. han tratado de ordenarlas y limitar sus efectos, encontrándose con la dificultad insalvable de que hay aspectos clave que solo pueden ser regulados por el Estado.

Como resultado, se produce una alta litigiosidad e inseguridad jurídica general sobre aspectos básicos (del ordenamiento civil, mercantil y de la sociedad de la información) y CC.AA. y CC.LL. tienen serias dificultades para hacer cumplir sus normativas.

¿Cuál es la propuesta principal de ReviTUR?

La propuesta de ReviTUR defiende la imperiosa necesidad de actuar por parte de la Administración Central del Estado estableciendo un marco general de las VUT en temas de su competencia exclusiva, que ayude al resto de AA.PP. a hacer cumplir sus normativas, elimine la litigiosidad y garantice la seguridad jurídica de operadores y consumidores


¿Cuáles serían los ámbitos normativos de las VUT a regular por el Gobierno de España sin invadir competencias de otras AA.PP.?

ReviTUR propone el impulso de un decreto Ley sobre viviendas turísticas que ordene 4 ámbitos clave de su actividad que son competencia exclusiva del Estado y que ayudaría a dar seguridad jurídica, reducir la litigiosidad y controlar mejor los efectos de las VUT por parte de CC.AA. y CC.LL.


Sugerencias trabajadas y consensuadas por las 6 ciudades impulsoras del estudio ReviTUR

4 ámbitos de regulación de una normativa nacional de las VUT


Objetivos a conseguir en cada ámbito

 Definir la actividad de alojamiento en Vivienda de Uso Turístico, estableciendo su Régimen Jurídico y Naturaleza de las relaciones contractuales de los sujetos que intervienen (propietario, titular de la actividad, huésped e intermediario (plataforma): introduciendo un contrato de alojamiento en VUT


Clarificar la actividad de alojamiento turístico en VUT y establecer los derechos y obligaciones de los agentes que intervienen en la mismo como marco normativo estable, integrado y claro que evite la litigiosidad y falta de seguridad jurídica existente.

 Regular los intermediarios y las plataformas de la sociedad de la información: distinguiendo su actuación y responsabilidades, garantizando el suministro de información a las AA.PP. y favoreciendo la validación on-line de las viviendas que se registran en sus bases de datos con los registros administrativos existentes, al hilo de la reciente propuesta de la UE.

Establecer más claramente las obligaciones de las plataformas on-line en relación con la actividad de las VUT para contribuir a garantizar la legalidad de la oferta que comercializan.

 Incorporar los usos de Vivienda Turística en los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible

Facilitar la ordenación urbanística de la actividad de alojamiento turístico en VUT a los ayuntamientos.

 Establecer la autorización de la Junta de Propietarios del edificio en propiedad horizontal por mayoría cualificada en las comunidades de vecinos

Dotar de una mayor capacidad de decisión a las comunidades de vecinos sobre la prestación de la actividad de alojamiento turístico en VUT dentro de sus edificios.

ReviTUR

.2022

Esta iniciativa no hubiera sido posible sin la colaboración y participación activa de los equipos de las áreas de turismo y urbanismo de los siguientes ayuntamientos de las ciudades de mayor incidencia del fenómeno de viviendas turísticas que conforman el Estudio ReviTUR:

Ayuntamiento de Barcelona

Ayuntamiento de Madrid

Ayuntamiento de Málaga

Ayuntamiento de San Sebastián

Ayuntamiento de Sevilla

Ayuntamiento de Valencia

EXCELTUR, Alianza para la Excelencia turística, representa la unión de un importante número de los principales grupos y empresas turísticas representados a nivel de sus máximos ejecutivos, para elevar el reconocimiento socioeconómico del turismo como primera industria del país y ayudar a la mejora de la competitividad de las empresas turísticas españolas.

AIR NOSTRUM
AMADEUS IT GROUP
AMERICAN EXPRESS
ATOM HOTELES SOCIMI GMA
BALEARIA EUROLINEAS MARITIMAS
BINTER CANARIAS
EUROP ASSISTANCE
EUROPCAR MOBILITY GROUP
FUERTE HOTELES
GOOGLE
GRUPO IBEROSTAR
GRUPO INVERSOR HESPERIA
GRUPO PIÑERO
HERTZ ESPAÑA
HOTEL INVESTMENT PARTNER HIP
HOSPITEN

HOTELBEDS GROUP
HOTELES SERVICGROUP
IBERIA LAE
JUMBO TOURS GROUP
LOGITRAVEL
LOPESAN HOTEL GROUP
LORO PARQUE
MELIA HOTELS INTERNATIONAL
META
NH HOTEL GROUP
OK MOBILITY GROUP
PALLADIUM HOTEL GROUP
RENFE
RIU HOTELS & RESORTS
SENATOR HOTELS & RESORTS
VALENTIN HOTELS