

ReviTUR en síntesis

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

Noviembre 2022



¿Qué es el proyecto ReviTUR?

ReviTUR es un proyecto impulsado por EXCELTUR con el propósito de ayudar a **Revitalizar** los barrios más turísticos e incrementar la contribución socioeconómica del **TURismo** en las ciudades españolas, **mejorando el tratamiento y control legislativo que regula las Viviendas de Uso Turístico** (a partir de este momento denominadas VUT).

El proyecto ReviTUR cuenta con el apoyo y la colaboración de los ayuntamientos de las seis ciudades españolas más relevantes por su tamaño demográfico, presencia de viviendas de uso turístico y su condición de destinos turísticos de referencia: **Barcelona** (84.299 plazas en VUT en 2019), **Madrid** (77.466), **Málaga** (33.761), **Valencia** (31.084), **Sevilla** (30.826) y **San Sebastián** (7.362), cuyas plazas en viviendas turísticas representan el 73,3% del total en ciudades españolas.

¿Qué objetivos persigue el proyecto ReviTUR?

ReviTUR persigue analizar y aportar evidencias objetivas que permitan llamar la atención y situar en la agenda política del Estado la necesidad de actuar con más determinación para limitar los efectos adversos o externalidades de la acelerada vuelta de las VUT sobre las ciudades españolas y sus barrios más emblemáticos.

ReviTUR pretende **impulsar una serie de recomendaciones normativas que, sin menoscabar, ni invadir las competencias legislativas actuales a nivel de CC.AA. y CC.LL., eviten los incumplimientos y la litigiosidad imperante en el último lustro y doten de seguridad jurídica a la actividad del alojamiento turístico en vivienda. Todo ello, garantizando el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, laborales y ordenación urbanística y ayudando a controlar la ilegalidad existente**, además de promover a medio y largo plazo su convivencia y desarrollo en equilibrio con el modelo urbano y el modelo turístico más rentable y sostenible para las sociedades locales.

¿Qué evidencias de efectos de las VUT en España identifica el proyecto ReviTUR?

A. Cómo han evolucionado las VUT en las ciudades españolas

1. **El crecimiento desbordante y descontrolado de las VUT ha casi duplicado la capacidad alojativa turística en las ciudades españolas en la última década.** De 346.921 plazas turísticas en todos los modos de alojamiento (hoteles, pensiones, hostales, fondas y apartoteles) que había en las 20 principales ciudades españolas en 2010 se ha pasado a 788.136 plazas en 2019, explicando tan solo las VUT el 82% del crecimiento de toda esta nueva capacidad alojativa.

2. **En 2019 el principal problema para garantizar el equilibrio con los residentes y afrontar los efectos de las VUT sobre las ciudades era hacer cumplir las distintas estrategias urbanísticas, normativas y mecanismos de control y gestión que las comunidades autónomas y las ciudades más comprometidas y avanzadas en su regulación han desarrollado en los últimos años.** Sirva como ejemplo, entre otros, la realidad de las dos principales ciudades españolas; en Madrid se comercializaban en 2019 77.466 plazas en VUT (en 15.271 viviendas completas, 7.279 habitaciones privadas y 297 habitaciones compartidas) mientras el plan Especial de Hospedaje exigía a las VUT un acceso independiente respecto al edificio en el que se ubicaban, que no cumple casi ninguna de ellas. Así mismo, en Barcelona se publicitaban en las plataformas de alojamiento turístico anuncios de 13.024 viviendas y 9.656 habitaciones turísticas (84.299 plazas), cuando según su PEUAT de 2017 solo eran legales 9.572 viviendas.
3. **De 2019 a 2021, el desplome de la demanda turística derivado de las restricciones aplicadas para luchar contra la pandemia provocó una rápida y notable salida temporal del mercado turístico de 113,5 mil plazas** en viviendas dedicadas al alquiler turístico (un 31,4%) de las 20 principales ciudades españolas, introduciendo una gran oportunidad para ordenar el fenómeno y limitar su incidencia en las ciudades.
4. **El regreso a la mayor rentabilidad económica del alquiler turístico de las viviendas (19.737€ al año¹) frente al alquiler de larga estancia (10.138€ al año) en 2022, fruto de la actual recuperación de la demanda apunta una masiva vuelta al mercado turístico, que ya se está produciendo (desde finales de 2021 hasta septiembre de 2022 la oferta de VUT en plataformas en las 20 principales ciudades españolas ha crecido un +34,5%, lo que supone un aumento de 19.280 viviendas y habitaciones, hasta incorporar 73.894 plazas en apenas 9 meses).**

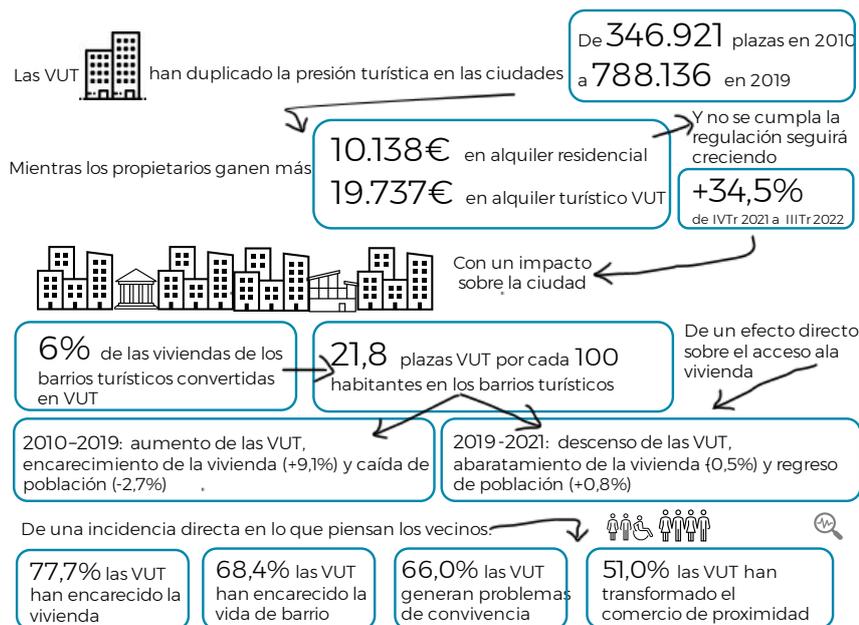
B. Qué implicaciones generan las VUT sobre la vitalidad de los barrios turísticos de las ciudades españolas

5. **La acelerada conversión de viviendas en alojamientos turísticos desde 2010 a 2019 ha detruido un 6% del parque de viviendas (60.375 viviendas) de las zonas más emblemáticas y de mayor atractivo turístico** de las 6 ciudades que conforman el proyecto ReviTUR, generando unos altos niveles de presión sobre los ciudadanos que los habitan. Como consecuencia de ello, **el número de plazas en viviendas turísticas por cada 100 habitantes se situaba en 2019 en 18,1 plazas de media en estas zonas**, con situaciones extremas en algunos de sus barrios más emblemáticos 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

¹ Renta final en junio de 2022 de una vivienda tipo de 80m² para 4 personas según los datos del scraping de Airdna y los datos directamente suministrados por Airbnb en su web para promover nuevos clientes y explotados para el proyecto ReviTUR, suponiendo que cumple íntegramente con sus obligaciones fiscales de declaración del IRPF.

(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).

6. **Las VUT han ayudado a encarecer los precios de acceso a la vivienda en los barrios céntricos y de mayor atractivo turístico. Los precios de compra de viviendas en estas zonas de mayor implantación de las VUT de las ciudades ReviTUR subieron en media un +9,1%** en el período de expansión de la conversión de viviendas en alojamientos turísticos (2010 a 2019), por apenas un +0,5% en el conjunto de los barrios no turísticos de las mismas ciudades.
7. Como consecuencia de ello, **se ha producido un desplazamiento de población residente de los barrios más emblemáticos de las ciudades.** La población en los barrios turísticos de mayor implantación de las VUT descendió en el mismo período de 2010 a 2019 un -2,7% en total, a diferencia de la estabilidad que se produjo en el resto de zonas de la ciudad (apenas cae la población un -0,2% en el mismo período), según los datos municipales del Censo de Población.
8. **Los vecinos de los barrios turísticos acusan como uno de los mayores efectos de las VUT la dificultad de acceso a la vivienda y el encarecimiento de la vida del barrio.** El 77,7% de los residentes en los barrios turísticos de las principales ciudades españolas participantes en ReviTUR manifestaban que las VUT han encarecido el acceso a la vivienda y un 68,4% que además han encarecido la vida en el barrio, y un 52,2% que, como consecuencia de ello, han acabado expulsando a los residentes del barrio, según la encuesta del Proyecto ReviTUR realizada a los vecinos en mayo de 2022.
9. **Los vecinos que comparten edificio con VUT manifiestan un deterioro de las condiciones de habitabilidad y calidad de vida comunitaria.** 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, tal y como certifican los resultados de la Encuesta ReviTUR de mayo de 2022.



C. Qué aportación real provocan las VUT sobre el modelo turístico y la generación de riqueza, empleo e ingresos fiscales en los destinos urbanos españoles

10. 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 en 2019 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 VUT en España en las principales ciudades españolas gastó de media en 2018 y 2019 101€ en el destino (27,2€ en el alojamiento y 74€ en el resto de los gastos de su estancia), lo que supone un 68% de los 149€ que gastó un turista alojado en un hotel de media (53€ en alojamiento y 96€ en el resto), según la explotación de la información oficial de las encuestas a turistas españoles y extranjeros del INE (Egatur y ETR). La diferente contribución económica total diaria estimada cuando se incorporan sus efectos multiplicadores arrastre se eleva a 90€ (161€ de los turistas en VUT al día, por los 255€ de la media de los turistas de los hoteles).

11. Las viviendas de uso turístico inducen una menor creación total de empleo y una peor calidad del mismo. Las VUT generan en promedio 35,9 puestos de trabajo a tiempo equivalente por cada 100 plazas (3,4 en el propio alojamiento y el resto derivado del empleo inducido por el consumo realizado en el destino), por los 96,1 empleos por cada 100 plazas de media de los hoteles (24,9 en el propio alojamiento y el resto generado por el gasto directo y arrastre en el destino). La mayor parte de las VUT se gestionan bajo formulas no profesionales de autoempleo (un 72,6% de los establecimientos están gestionados por particulares), sin cobertura social y normalmente de manera informal,

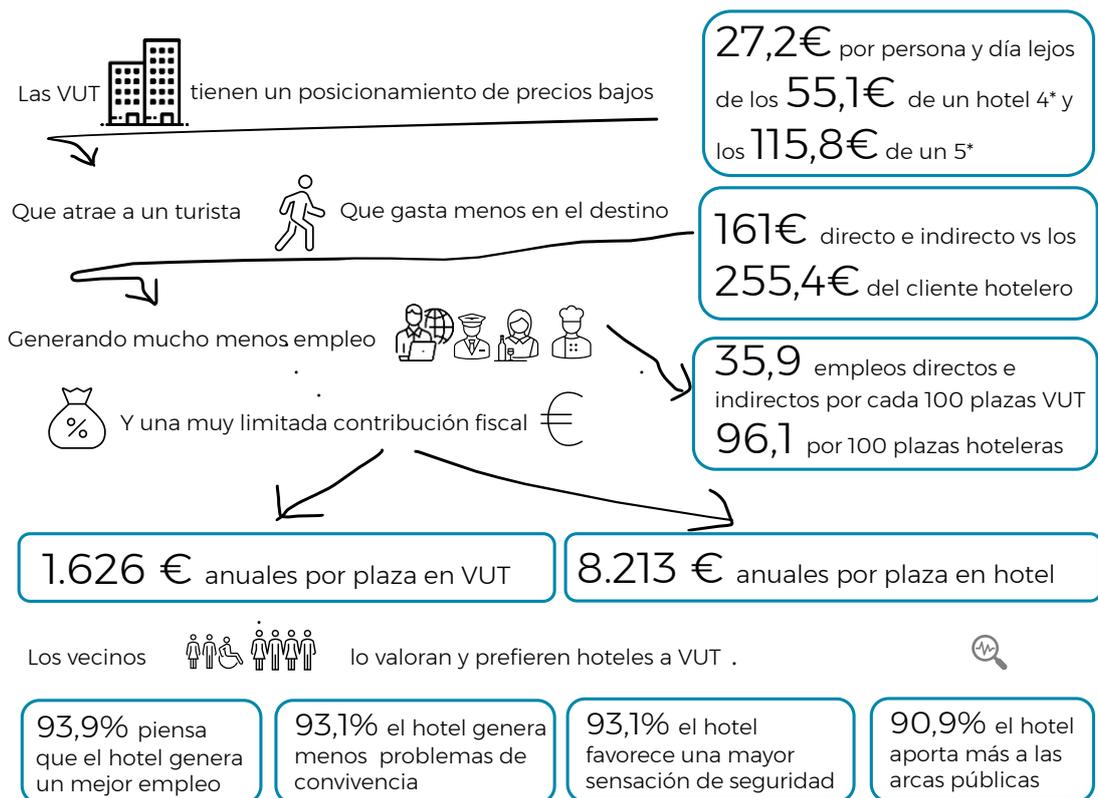
mientras que los profesionales se rigen mayormente por convenios con peores condiciones de los de la hostelería, lo que induce una menor calidad del empleo.

- 12. El marco fiscal y la opacidad provocan una escasa contribución tributaria de las VUT al sistema de ingresos de la hacienda pública. Los ingresos fiscales por plaza turística de una VUT en la media de las ciudades españolas ascienden al año a 1.626€, principalmente derivados de su tributación en el IRPF y del IBI de la vivienda², muy lejos de los 8.213€ al año por plaza de contribución fiscal generada por cada plaza de un hotel tipo de 3-4 estrellas.** Con esta contribución fiscal es probable que una parte de la demanda turística que captan las VUT sea deficitaria para muchos destinos, en la medida en que no se cubran los gastos en servicios públicos necesarios para su disfrute (seguridad, limpieza, inversión y cuidado del espacio público, infraestructuras, iluminación, etc.).
- 13. Resultado de lo anterior, los residentes perciben, hoy por hoy, en la oferta alojativa hotelera una mayor contribución a la ciudad en diversos aspectos socioeconómicos clave que asocian a la aportación del turismo.** Concretamente, el 86,7% de los residentes de los barrios más turísticos prefieren un modelo alojativo en las ciudades basado en hoteles que en VUT. El 93,1% de los residentes entrevistados para el Proyecto ReviTUR revelan que los hoteles conllevan menos problemas de convivencia vecinal y favorecen una mayor sensación de seguridad ciudadana), el 93,9% que generan un mayor y mejor empleo, el 90,9% identifican una mayor aportación a los ingresos públicos, consecuencia de una mayor contribución económica (79,4%) derivada de la atracción de un perfil de turista de mayor valor añadido (según el 83,4%).
- 14. Los efectos de las VUT se concentran masivamente en las zonas y barrios más próximos a donde se encuentran los atractivos turísticos,** de forma que su capacidad de trasladar los ingresos que genera a zonas de menor presencia turística es limitada y menor a la de los hoteles. Esta realidad la demuestra el hecho de que el 39% de las plazas en hoteles se localizan en barrios no turísticos de la periferia de las ciudades de ReviTUR, mientras que la capacidad alojativa VUT en barrios periféricos se limitaba al 28%.
- 15. La oferta de VUT se asemeja mayoritariamente en tamaño a la oferta del resto de tipologías alojativas regladas ya existentes en las ciudades,** por lo que su capacidad para complementar la oferta turística de cada ciudad con una tipología alojativa de más capacidad dirigida a viajes de grupos y familias que demandan menos servicios, prefieren compartir una estancia y auto organizarse la alimentación, es reducida. El número de viviendas para grupos de hasta 4 personas representaba el 83% del total de las VUT mientras tan solo, el 17% de la oferta responde a propuestas dirigidas a grupos grandes y familiares de 3 o más habitaciones, de peor cabida en la oferta alojativa turística tradicional.

² Los ingresos fiscales ascienden a 2773€ año cuando la vivienda turística es gestionada por una empresa.

16. Las VUT se introducen y comercializan en el mercado bajo fórmulas variadas de gestión, que no siempre garantizan de forma general una adecuada calidad del alojamiento y la mejor respuesta profesionalizada al turista. La profesionalización en la gestión de las VUT es todavía reducida (sólo el 27,4% de los anuncios) y el número de propuestas individuales impulsadas por personas físicas e intermediarios informales es todavía muy alto y está marcada una alta volatilidad (alrededor del 22% entra y sale del mercado a lo largo del año en función de las mejores o peores oportunidades de comercialización).

17. En muchas ciudades españolas una parte relevante de la demanda turística que se aloja en las VUT podría ser alojada en otras instalaciones por la sobrecapacidad ociosa que existe en el resto de tipologías de alojamiento turístico reglado presentes en la ciudad. Tan solo en las ciudades más turísticas y de un perfil más vacacional (Barcelona Málaga, San Sebastián y Valencia en verano y Sevilla en la Semana Santa y la Feria de Abril), las viviendas de uso turístico desempeñan un papel relevante en los momentos de mayor demanda de su temporada punta. A nivel agregado, los 38,9 millones de pernoctaciones que realizaron los españoles y extranjeros en las viviendas turísticas de las 20 ciudades españolas más importantes en 2019, según el INE, podrían haber sido acogidas en la mayor parte del año por las plazas sin cubrir en las fórmulas alojativas tradicionalmente regladas.



¿Qué recomendaciones emanan del proyecto ReviTUR para mejorar la integración de las VUT en las ciudades?

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, respetando las competencias autonómicas y locales. Se trata de cubrir los efectos de la desregulación de las VUT desarrollada a nivel estatal en la última década y con ello:

1. **Ayudar a comunidades autónomas y corporaciones locales a hacer cumplir sus normativas** de ordenación turística y planificación urbanística, respondiendo a su modelo turístico y de ciudad.
2. **Acabar con la alta litigiosidad imperante e inestabilidad jurídica** respecto al fenómeno de las VUT, derivada de la voluntad de los entes regionales y locales de regular la actividad y reducir sus externalidades, acudiendo a preceptos que solo pueden ser regulados desde la competencia del Estado.

La propuesta jurídica derivada del proyecto ReviTUR defiende impulsar una iniciativa legal que establezca un marco de regulación a nivel de la administración general del Estado que cubra y complemente un desarrollo normativo básico para esta actividad alojativa, basado en 4 artículos sobre los siguientes aspectos clave:

1. **La dimensión estrictamente civil (y en su caso mercantil) de la actividad de alojamiento en VUT, su naturaleza y el régimen jurídico de las relaciones contractuales** entre los sujetos que intervienen en las VUT (propietario, titular de la actividad alojativa o anfitrión, usuario de la actividad alojativa o huésped, plataforma o intermediario) a través de la delimitación de la actividad y el diseño de un contrato VUT, con el fin de tener un marco normativo estable, integrado y claro de dicha actividad.
2. **La regulación de los intermediarios y las plataformas de la Sociedad de la información**, estableciendo más claramente sus obligaciones para contribuir a la legalidad de la oferta que intermedian, 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..
3. **La incorporación de los usos de Vivienda Turística en los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible**, para que la Normativa urbanística autonómica y el Planeamiento Urbanístico los recepcionen como un uso específico diferenciado del uso residencial y del uso terciario, con el fin de ordenarlos en sus territorios conforme en cada caso al modelo turístico y de ciudad por el que opten.
4. **La intervención concluyente de las Juntas de Propietarios en los edificios en Propiedad Horizontal**, para incorporar con nitidez y anticipación los usos VUT en la

vida de la Comunidad de propietarios a través de su autorización previa con mayoría cualificada.

Así mismo, **ReviTUR defiende una mayor homogenización de las normas de ordenación turística de las VUT entre las diversas comunidades autónomas españolas**, que transiten hacia un mayor consenso y alineación en los siguientes aspectos básicos de la actividad:

1. **Definición clara y compartida de Vivienda de Uso Turístico**
2. La **exigencia de un título habilitante de compatibilidad del uso turístico de la vivienda que han de registrar conforme al planeamiento urbanístico municipal** o al menos la declaración responsable que lo avale.
3. Incorporación a la **documentación del registro de un documento de la Comunidad de propietarios** en el que se recoja la adecuación del uso turístico de la vivienda con los estatutos de la comunidad de propietarios del inmueble donde se localiza o un acuerdo favorable a la explotación turística del inmueble de la Comunidad de Propietarios.
4. Obligación de **aportar información clave para el usuario** (número de registro, teléfono de asistencia 24 horas, placa identificativa común y acceso a hoja de reclamaciones).
5. Acreditación de **un mínimo de sistemas de seguridad** frente a incidencias (seguro de responsabilidad civil, extintor, plano de la vivienda y señalización de emergencia y equipo de primeros auxilios).
6. Existencia de unas **dotaciones mínimas y estándares de calidad** (mobiliario y menaje mínimo, equipamiento de frío/calor, limpieza y acceso a wifi).
7. **Exigencia del cumplimiento de la normativa de seguridad ciudadana**, remitiendo a la Dirección General de Policía la información relativa a las personas que se alojan en cada vivienda.
8. **Regulación de la inspección, las medidas de restablecimiento de la legalidad, así como el régimen sancionador de las viviendas de uso turístico en materia de urbanismo**, con el fin de que las entidades locales dispongan de los mecanismos adecuados, no solo para la ordenación urbanística del fenómeno sino también para poder reaccionar frente a los posibles incumplimientos que acontezcan.

Por último, **ReviTUR aboga por que cada municipio adapte la regulación de las VUT a su modelo de ciudad y su posicionamiento turístico** a través de:

1. La **introducción en el Planeamiento urbanístico de una calificación específica para el uso de vivienda turística (VUT)** como uso diferenciado del uso residencial y también del uso terciario.
2. La **recepción en el planeamiento urbanístico de una específica zonificación de la localización e intensidad del uso específico de alojamiento en viviendas de uso turístico** en los distintos espacios de la ciudad, estableciendo límites para la conversión de viviendas en VUT y para la preservación de los usos residenciales en los barrios céntricos de mayor presión.
3. La **involucración de todos los departamentos de la corporación local en la aplicación de las normas y traslado a la sociedad de las mismas**.

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 Proyecto 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 SERVICIOGROUP
IBERIA LAE
JUMBO TOURS GROUP
LOGITRAVEL
LOPESAN HOTEL GROUP
LORO PARQUE
MELIA HOTELS INTERNATIONAL
META
NH HOTEL GROUP
OK MOBILITY GROUP
PALLADIUM HOTEL GROUP
RENFÉ
RIU HOTELS & RESORTS
SENATOR HOTELS & RESORTS
VALENTIN HOTELS



Exceltur

*Alianza para
la excelencia turística*

