

# Proyecto **ReviTUR**

Principales implicaciones del resurgir del fenómeno de las viviendas turísticas sobre la vitalidad ciudadana y el modelo turístico de las ciudades españolas

## Sumario Ejecutivo

**Julio 2022**



# Enfoque, objetivos y alcance del proyecto ReviTUR

## ¿Qué es el proyecto ReviTUR?

**ReviTUR** es un proyecto impulsado por EXCELTUR en colaboración con los ayuntamientos de las seis ciudades españolas más relevantes<sup>1</sup> por su tamaño demográfico, presencia de viviendas de uso turístico y su condición de destinos turísticos de referencia, con el propósito de Revitalizar (**Revi**) la identidad de los barrios y los espacios de convivencia vecinal de sus centros TURísticos (**TUR**), **mejorando el tratamiento y control legislativo que regula las Viviendas de Uso Turístico** (a partir de este momento denominadas VUT). Concretamente, el proyecto ReviTUR ha contado en su elaboración con el apoyo de: 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. Como resultado de este análisis, ReviTUR pretende **impulsar una serie de recomendaciones normativas que eviten los incumplimientos y la litigiosidad imperante en el último lustro y doten de seguridad jurídica a la actividad del alojamiento turístico en vivienda, garantizando el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, laborales y ordenación urbanística y ayudando a controlar la ilegalidad, 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.**

La integración de las VUT en equilibrio con la habitabilidad y vitalidad de las ciudades supone un reto en dos grandes ámbitos que forman parte de los trabajos de ReviTUR:

- 1 Adecuar la cantidad de VUT en cada destino a su capacidad de acogida de turistas y su distribución equilibrada por barrios**, para evitar sus efectos sobre el desplazamiento de residentes y el deterioro de su calidad de vida en los barrios donde se produce su localización masiva.
- 2 Priorizar aquellas tipologías de VUT y los sistemas de gestión profesional** que, siendo legales, más contribuyen a incrementar el valor de la propuesta turística del destino, generan más empleo y satisfacen mejor los compromisos de contribución fiscal y de convivencia vecinal, propio de los estados de bienestar de sus sociedades locales.

Desde este planteamiento, ReviTUR persigue impulsar un adecuado marco normativo complementario al actual, que sin menoscabar, ni invadir las competencias legislativas actuales a nivel de CC.AA. y CC.LL., facilite el mejor desempeño de estas actividades, asumiendo que una parte de las VUT, identificadas con las de mayor valor añadido y gestionadas profesionalmente, juegan un papel relevante sobre los destinos por su capacidad para complementar el resto de tipologías de alojamiento turístico, más tradicionales, y pueden ayudar a propiciar una mayor contribución económica, laboral y fiscal. Todo ello, siempre y cuando su volumen no desborde la capacidad de carga de los centros de las ciudades, despersonalizando sus identidades vecinales, desplazando a sus residentes y perjudicando su calidad de vida.

<sup>1</sup> Las ciudades de Bilbao, Granada, Palma de Mallorca y Santiago de Compostela fueron invitadas a participar en el proyecto, pero sus responsables municipales desestimaron su presencia.

## ¿Por qué ReviTUR se centra en los efectos de las viviendas turísticas en las ciudades españolas?

La utilización de viviendas para el alojamiento temporal de turistas en un territorio no es un fenómeno nuevo, ni propio de la realidad turística española. Buena parte de la capacidad alojativa de los destinos turísticos del litoral español (y no solo, también de espacios de interior y de montaña), así como de otros muchos destinos urbanos y vacacionales a nivel mundial, lo componen viviendas residenciales utilizadas de forma temporal y estacional por sus propietarios (las llamadas segundas residencias) y/o alquiladas a terceros como fuente de ingresos.

Sin embargo, la irrupción desregulada bajo el sofisma de economía colaborativa **a partir de 2010** de las plataformas de internet para su comercialización on-line dio lugar a un fenómeno nuevo. **Las ciudades empezaron a padecer la conversión masiva y descontrolada de viviendas para uso residencial permanente en alojamientos turísticos temporales, amenazando la vitalidad y convivencia ciudadana de sus zonas más emblemáticas**, por cuanto limitaban y encarecían al acceso a la vivienda de los residentes y condicionaban el propio estilo de vida local, derivado de la gradual pérdida de identidad de la oferta comercial y la banalización de los espacios públicos. Como consecuencia de esta realidad, han sido especialmente en las ciudades (y algunos territorios insulares) donde en los años previos a la pandemia y muy recientemente se ha producido gradualmente un mayor cuestionamiento, en general, y a nivel local sobre las bondades del turismo como sector de progreso y bienestar por parte de la ciudadanía.

Para estudiar la realidad de los efectos de las VUT, el proyecto ReviTUR presenta la información para las **20 ciudades españolas más relevantes turísticamente**<sup>2</sup> según el número de pernoctaciones hoteleras del INE (desde este momento se referencian en el documento como "20 principales ciudades españolas"). A partir de esta constatación **y con el objetivo de analizar en detalle los efectos sobre los barrios de las ciudades, ReviTUR presenta un exhaustivo foco en la realidad de las 6 ciudades colaboradoras del Proyecto** (desde este momento se referencia en el documento como "6 ciudades ReviTUR") que son las utilizadas para contextualizar la realidad sobre la vitalidad de sus zonas más turísticas.

## ¿Por qué centrar el estudio en los barrios de las ciudades españolas más afectadas por el fenómeno de las VUT?

La exponencial y acelerada conversión de viviendas en alojamientos turísticos es un fenómeno global, pero de **intensidades y características muy diferentes a escala local**. Su localización y dimensión tiene una relación directa con el atractivo turístico, de forma que cuanto más atrayente es un lugar para ser visitado más presencia de viviendas turísticas se produce y, en general, sus efectos para la población se acusan con más intensidad. Como consecuencia de ello, **se trata de un fenómeno con un elevado grado de concentración territorial en barrios muy concretos de cada ciudad** (los de mayor interés turístico), siendo su dimensión y sus diversos impactos de distinto signo muy limitados en el resto.

Desde esta perspectiva, **su análisis requiere de la mayor precisión territorial para centrarse en los lugares de las ciudades más afectadas por el fenómeno, normalmente los distritos y barrios más destacados por su historia, valor paisajístico, impronta cultural, personalidad y estilo de vida local** de las ciudades españolas más atractivas para su visita. Siguiendo esta lógica, el proyecto ReviTUR presenta las conclusiones sobre los efectos de las VUT en los centros de las principales ciudades, a partir del análisis detallado de lo que sucede en los 98 barrios más turísticos de las 6 ciudades participantes en el proyecto: Barcelona, Madrid, Málaga, San Sebastián, Sevilla, Valencia (que en datos de 2019 aglutinan el 73% de todas las viviendas de uso turístico de los destinos urbanos españoles), donde se concentra el 72% de sus plazas en viviendas turísticas. Lo sucedido en esas ciudades, iconos del turismo urbano en España, sirve por extensión como referencia y testimonio de lo que está pasando o puede llegar a producirse en los barrios céntricos y de mayor atractivo de otras muchas ciudades españolas y destinos donde conviven residentes y turistas de manera significativa.

<sup>2</sup> 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, que suponen en términos de plazas regladas el 83,1% sobre la oferta turística urbana en España y el 16,4% sobre la total en 2019.

<sup>3</sup> Se han elegido aquellos barrios donde el número de plazas en VUT supera la ratio de 5 plazas por cada 100 habitantes y el tamaño poblacional es del al menos 1.000 residentes.

# Principales Implicaciones de las VUT en la vitalidad y el modelo turístico de las ciudades españolas

La exposición de las 15 principales implicaciones de las VUT sobre las ciudades españolas se estructura en 3 bloques.

## BLOQUE A

**donde se recoge el carácter de crecimiento explosivo del fenómeno de las VUT en la última década**, la situación existente en 2019, marcada por los episodios de contestación ciudadana y la dificultad para hacer cumplir la regulación adoptadas por los distintos ayuntamientos y comunidades autónomas, así como el súbito frenazo durante la pandemia y su acelerada recuperación desde finales de 2021, que augura una situación muy compleja ya para 2022 y en adelante.

## BLOQUE B

**donde se explicitan los efectos sobre la vitalidad y personalidad de los barrios y la convivencia ciudadana** de las principales ciudades por sus efectos sobre la habitabilidad, el acceso a la vivienda, la estructura comercial y la calidad de vida en las comunidades de propietarios de los edificios afectados, y las consecuencias de todo ello sobre el dinamismo demográfico y, en consecuencia, la preservación de su identidad local.

## BLOQUE C

**donde se explicitan las distintas implicaciones e impactos comparados de las VUT respecto al resto de tipologías de alojamiento reglado** sobre el posicionamiento y los resultados del modelo turístico más productivo para la ciudad.



# Resumen de las principales evidencias de las implicaciones de las VUT en las ciudades españolas

## A Evolución reciente de las VUT en las ciudades españolas y retos asociados

- 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 que había en las 20 principales ciudades españolas en 2010 se ha pasado a 788.136 en 2019, explicando tan solo las VUT el 82% del crecimiento de 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 de las comunidades autónomas y las ciudades más comprometidas y avanzadas en su regulación.** Sirva como ejemplo, entre otras, las dos principales ciudades españolas; en Madrid se comercializaban 77.466 plazas en VUT (15.271 viviendas completas, 7.279 habitaciones privadas y 297 habitaciones compartidas) con un plan Especial de Hospedaje que exigía a las VUT un acceso independiente respecto al edificio en el que se ubicaban, y en Barcelona se publicitaban en las plataformas 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 %), 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 año<sup>1</sup>) 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 junio de 2022 la oferta de VUT en plataformas en las 20 principales ciudades españolas ha crecido un +21,4%, lo que supone un aumento de 11.974 viviendas y habitaciones, hasta incorporar 37.517 plazas en apenas 6 meses).**

## B Implicaciones de 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) y ha generado unos altos niveles de presión sobre los ciudadanos que los habitan. **El número de plazas en viviendas turísticas por cada 100 habitantes se situaba en 2019 en 18,1 plazas de media, 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) de Málaga, Santa Cruz (109), Alfalfa (74) y El Arenal (73) en Sevilla, 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).

<sup>1</sup> Renta final en junio de 2022 de una vivienda tipo de 80m<sup>2</sup> 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.

- 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 turístico acusan como uno de los mayores efectos de las VUT la dificultad de acceso a la vivienda y el encarecimiento de la vida de 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 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 Aportación real de las VUT al modelo turístico y su contribución a 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 menor en precio diario por persona** (27,2€ al día la vivienda 2019 y 21,9€ en una habitación) respecto a los hoteles (38,8€ en los 1 y 2\* por persona, 46,9€ el 3\*, 55,1€ el 4\* y 115,8€ el 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 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 vivienda<sup>2</sup>, 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 revela 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 90,0% 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.** Las plazas en hoteles que se localizan en barrios no turísticos de la periferia de las ciudades de ReviTUR se elevaba hasta el 39%, mientras que la capacidad alojativa en el caso de las VUT se limitaba al 28% en los mismos barrios periféricos, con disparidades por ciudades.
- 15 La oferta de VUT se asemeja mayoritariamente al tamaño de 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 mayor tamaño dirigido 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% responde a propuestas dirigidas a grupos grandes y familiares de 3 o más habitaciones.
- 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.

<sup>2</sup> Los ingresos fiscales ascienden a 2.773€ año cuando la vivienda turística es gestionada por una empresa.

# A ¿Cómo ha evolucionado el fenómeno de las viviendas de uso turístico en las ciudades españolas y qué retos introduce su recuperación actual?

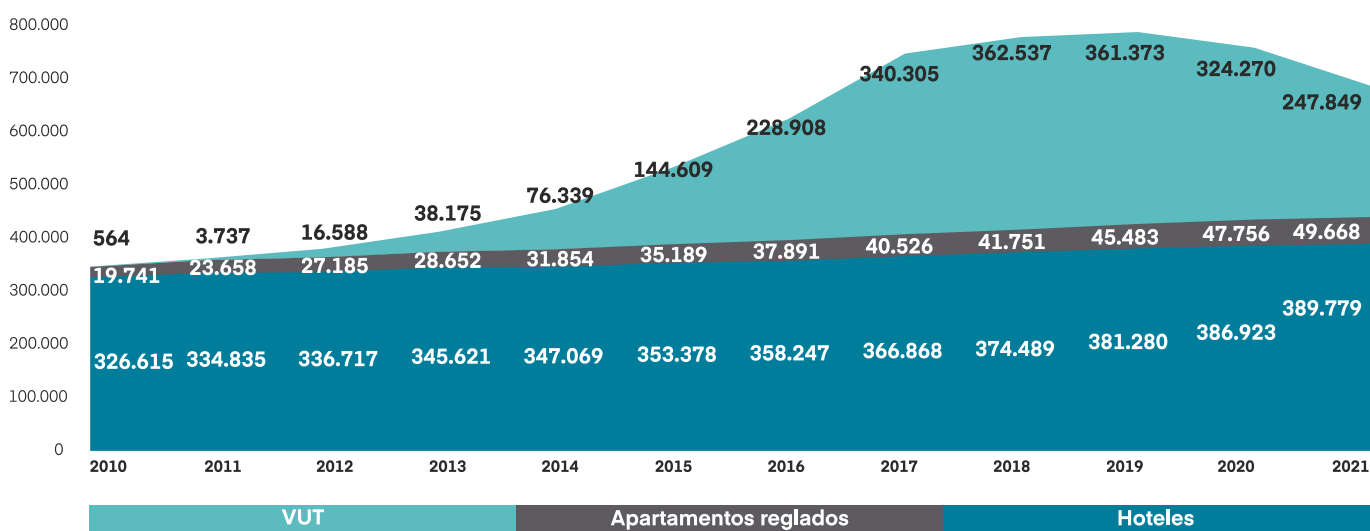
1

Las VUT crecieron de forma exponencial y desbordante en los destinos urbanos españoles hasta antes de la pandemia (2019), suponiendo uno de los principales retos para la preservación de la identidad, estilo y calidad de vida local de los centros de las ciudades españolas, por cuanto llegaron casi a duplicar la carga turística en apenas una década. **De 346.921 plazas turísticas en todos los modos de alojamiento que había en las 20 principales ciudades españolas en 2010 se ha pasado a 788.136 en 2019<sup>4</sup>, por la apertura de 361.373 nuevas plazas en VUT comercializadas en plataformas (Airbnb y Vrbo de Expedia<sup>5</sup>), explicando tan solo las VUT el 82% del crecimiento de esta nueva capacidad alojativa.** Esta nueva oferta de plazas de alojamiento turístico en VUT creada en apenas 9 años en las 20 principales ciudades españolas **supone casi la misma capacidad que la creada en hoteles durante los últimos 100 años de su historia en las mismas ciudades** (381.280) y muy superior a la existente en los apartamentos tradicionalmente reglados (45.483).

Como consecuencia de este súbito aumento, de la presión alcanzada en muchas ciudades y de los diversos efectos negativos sobre sus barrios más turísticos, estaba **en juego**, entonces, **la habitabilidad y convivencia ciudadana en los centros de las ciudades** por la dificultad de acceso a la vivienda, su decreciente vitalidad como entornos con una aceptable calidad de vida, la preservación del estilo de vida local de sus residentes, además de generar una gradual percepción negativa sobre el valor de los que aporta el turismo en general, impactando sobre la reputación de muchos otros actores de la cadena de valor turística totalmente ajenos a este fenómeno. En todos los casos, se trata de retos a los que las ciudades se están enfrentando ya en 2022 como consecuencia de la rápida recuperación de la demanda turística tras el desplome provocado por la pandemia.

► Comparación de plazas en viviendas de uso turístico con las de establecimientos reglados (hoteles y apartamentos) en las 20 principales ciudades españolas. Años 2010-2021

Fuente: ReviTUR a partir de datos de AirDNA y EOH y EOAP (INE)



<sup>4</sup> Según los datos obtenidos por ReviTUR a partir de datos de AirDNA e INE.

<sup>5</sup> Esta oferta es probablemente superior si se incorpora el número de viviendas comercializadas a través de otras plataformas como Booking, TripAdvisor o Windu. La información seleccionada es la obtenida de AirDNA que incluye un algoritmo de eliminación de duplicados para evitar la doble contabilización de anuncios de VUT que se comercializan en las dos plataformas simultáneamente (ver anexo para una explicación más detallada sobre la fuente de datos).



2

En 2019 las estrategias urbanísticas, normativas y mecanismos de control y gestión de las ciudades más comprometidas y avanzadas en la integración de las VUT dentro de sus modelos turísticos y urbanos, no estaban siendo suficientes para controlar su crecimiento y limitar sus externalidades. De hecho, la adecuada respuesta normativa para regular las VUT y el esfuerzo para garantizar su cumplimiento era uno de los mayores retos de la agenda urbana y turística de las principales ciudades españolas en 2019, al igual que en muchas otras grandes ciudades turísticas en el mundo (Ámsterdam, Berlín, Londres, Nueva York, París, San Francisco, Singapur y Tokio<sup>6</sup>). La exponencial fuerza del fenómeno de las VUT derivado de la alta rentabilidad para los propietarios, gestores y plataformas comercializadoras, así como la complejidad para su identificación y control con los instrumentos administrativos tradicionales estaban dificultando garantizar el cumplimiento de las normativas existentes en las ciudades que, no obstante, habían adoptados instrumentos urbanísticos para su control<sup>7</sup>.

Como prueba de ello, en algunas de estas ciudades que tenían como objetivo aspiracional el limitar el crecimiento de la oferta de VUT, el número final de plazas en el mercado comercializado por las plataformas seguía siendo muy superior al objetivo marcado por sus mecanismos de regulación. Este era el caso a título ilustrativo de:

- **Barcelona**, donde el número de VUT aprobadas en 2017 según su PEUAT era de 9.572 viviendas, mientras en tan solo las dos plataformas de intermediación más importantes en 2019 todavía se seguían comercializando anuncios de 13.024 viviendas y 9.656 habitaciones (84.299 plazas), éstas últimas además en ese momento, prohibidas por la normativa autonómica de Cataluña.
- **Madrid**, con un plan Especial de Hospedaje aprobado en 2019 que exigía a las viviendas utilizadas como alojamientos turísticos un acceso independiente respecto al edificio en el que se ubicaban, en ese mismo año se comercializaban 77.466 plazas en VUT (15.271 apartamentos completos, 7.279 habitaciones privadas y 297 habitaciones compartidas), en un mayoritario porcentaje sin cumplir con la mencionada normativa del ayuntamiento de Madrid.
- **Palma de Mallorca**, donde en 2018 las viviendas turísticas localizadas en edificios con viviendas plurifamiliares quedaron prohibidas por la normativa urbanística, en ese mismo año se comercializaba un volumen de 10.279 plazas en VUT (1.721 apartamentos completos, 822 habitaciones privadas y 26 habitaciones compartidas) tan solo en las dos principales plataformas del mercado, a pesar de haber reducido la oferta desde las 17.416 plazas que había en 2017.
- **Valencia**, donde con un Plan Especial de regulación de las VUT en Ciutat Vella en 2019 había 5.331 VUT registradas mientras en las plataformas se comercializaban 5.996 viviendas y 2.366 habitaciones.

Tan solo, de entre las ciudades analizadas en detalle en este estudio, San Sebastián consigue reducir ostensiblemente las plazas y alcanzar un razonable nivel de cumplimiento de la normativa municipal, tras pasar de 10.878 plazas en 2017 a 7.362 plazas en 2019 (1.429 apartamentos completos y 464 habitaciones privadas), la mayor parte en consonancia con el cumplimiento de su ordenanza municipal.

► Estado del cumplimiento normativo en 2019 en las ciudades ReviTUR con normativas aprobadas

Fuente: ReviTUR a partir de datos de AirDNA e información oficial municipal

	Vivienda completa 2019	Habitaciones 2019	VUT registradas	Porcentaje de anuncios de VUT sobre las VUT en los registros autonómicos
<b>Barcelona</b>	13.024	9.656	9.397	241,4%
<b>Madrid</b>	15.271	7.576	11.595	197,0%
<b>San Sebastián</b>	1.429	467	1.417	133,8%
<b>Valencia</b>	5.996	2.366	5.331	156,9%

<sup>6</sup> Todas ellas han introducido medidas sucesivas para restringir la actividad del alojamiento turístico en vivienda en los últimos años con el objetivo de preservar el acceso a la vivienda y promover la vitalidad y recuperación identitaria de sus centros históricos.

<sup>7</sup> Las ciudades españolas más avanzadas para un adecuado control de las VUT con normativas introducidas a partir de 2017 han sido Barcelona, Bilbao, Madrid, Palma de Mallorca, San Sebastián, Santiago o Valencia, con distintos niveles de compromisos y medios humanos y técnicos para hacerlas cumplir.

3

**El desplome de la demanda turística derivado de las restricciones aplicadas para luchar contra la pandemia desde marzo de 2020 provocó una rápida y notable salida temporal del mercado turístico de 113,5 mil plazas en viviendas dedicadas al alquiler turístico** (un 31,4% menos de 2021 a 2019). Como consecuencia de ello, una parte relevante de estas viviendas pasaron al mercado residencial, ya bien fuese a través de su alquiler de larga estancia o la propia venta, facilitando un abaratamiento del acceso a la vivienda en alquiler o propiedad, y una vuelta de residentes. Este fenómeno de vuelta de viviendas explotadas para su alquiler turístico a su uso natural para el que fueron concebidas como alojamientos para residentes, supone una oportunidad para incrementar la oferta de viviendas residenciales permanentes y, de esta forma, revitalizar las zonas de mayor presión turística, que no se debería desaprovechar.

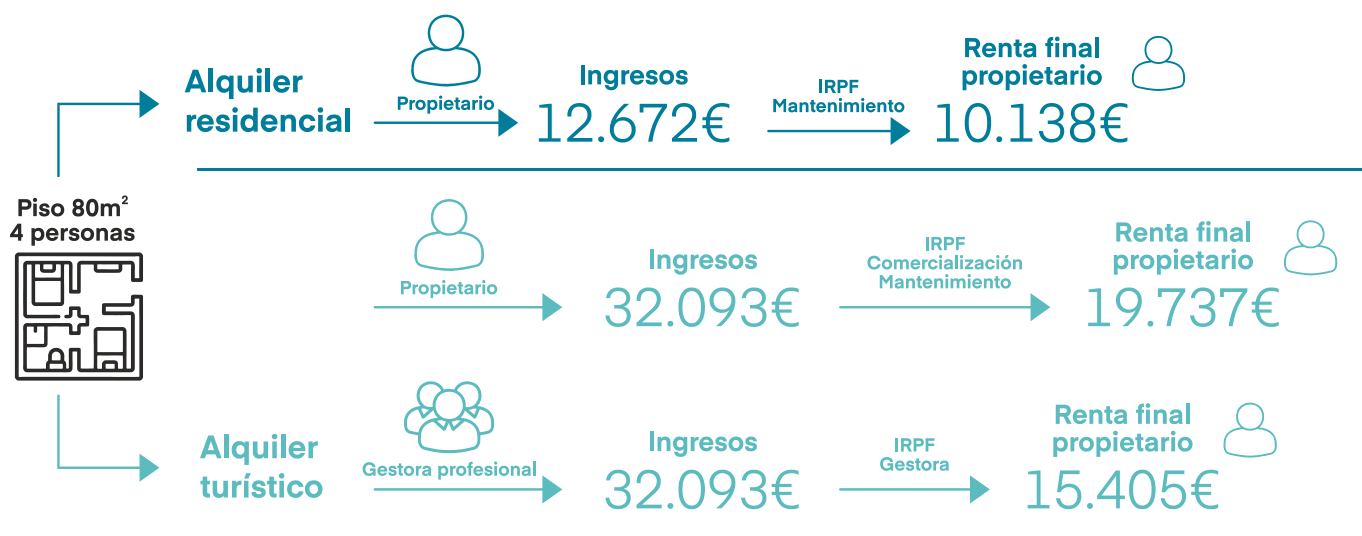
4

**El regreso al escenario que prima la mayor rentabilidad económica del alquiler turístico de las viviendas (19.737€ al año<sup>8</sup>) frente al alquiler de larga estancia (10.138€ al año) en 2022, fruto de la actual recuperación de la demanda y la elevada opacidad con la que todavía se explotan muchas VUT, apuntan a una masiva vuelta al mercado turístico de esa oferta alojativa residencial (desde finales de 2021 hasta junio de 2022 la oferta de VUT en plataformas en las 20 principales ciudades españolas ha crecido un +21,4%, lo que supone un aumento de 11.974 viviendas y habitaciones, lo que supone 37.517 plazas) con el riesgo de emular y superar los problemas acaecidos antes de la pandemia, como ya se está percibiendo en muchas ciudades y destinos españoles.**

► Diferencial de rentabilidad del alquiler turístico frente al residencial en las 20 principales ciudades españolas. Junio de 2022

Fuente: ReviTUR a partir de AirDNA, Airbnb e Idealista

**20 ciudades**

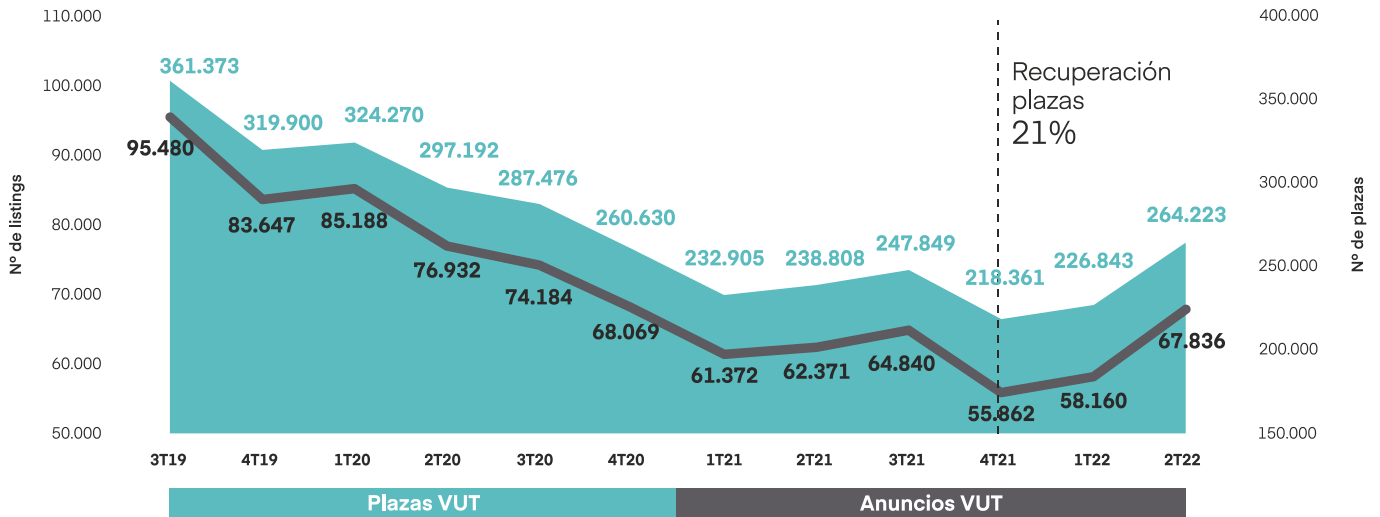


Sobre este tema, es importante apuntar el riesgo de que el atractivo inversor en VUT por las distintas rentabilidades actuales pudiera verse impulsado de forma más que contra productiva por algunas de las medidas contenidas en el borrador actual del texto de la ley de vivienda, en el que se establecen límites máximos en los precios del alquiler tradicional de los barrios más tensionados de las ciudades (que son dónde se localiza un mayor volumen de VUT), generando un potencial incentivo perverso a una mayor inversión en VUT, precisamente donde no se fijan dichos límites contribuyendo indirectamente y de esta manera a ensanchar el área urbana de crecimiento de las VUT.

<sup>8</sup> 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. El diferencial de rentabilidad se reduce hasta 15.405€ al año para el propietario cuando éste cede su vivienda a una gestora titular de la actividad de alquiler turístico (con lo cual minimiza los riesgos y costes/esfuerzo para la gestión de la VUT), aunque la rentabilidad se sigue manteniendo muy por encima del alquiler de larga estancia a residentes.

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

Fuente: ReviTUR a partir de AirDNA



En este contexto y con los más que probables efectos de este fenómeno entre las principales ciudades y, en paralelo, entre los destinos más exitosos de costa (los de Baleares son los más sensibles), es más necesario que nunca profundizar y actualizar el análisis sobre las implicaciones que tienen las VUT sobre el modelo general de ciudad, la calidad de vida y sentimientos de pertenencia de los residentes de los barrios más turísticos, y sus percepciones sobre el valor de lo que el turismo les aporta en general, así como sobre el propio modelo turístico de cada ciudad, para introducir nuevos instrumentos que eviten replicar la situación alcanzada en 2019.

## B ¿Cómo están afectando las viviendas turísticas a la habitabilidad y convivencia ciudadana de los barrios donde se localizan, y a la calidad de vida de sus residentes, así como a su percepción sobre la aportación del turismo a su bienestar y expectativas de prosperidad?

5

La acelerada conversión de viviendas en alojamientos turísticos desde 2010 a 2019 ha detruido 81.693 mil viviendas del mercado residencial de las zonas más emblemáticas y de mayor atractivo turístico de las 20 principales ciudades españolas, encareciendo el acceso a la vivienda y expulsando a la población residente, hecho este último, que supone el impacto de mayor relevancia de las VUT sobre la calidad de vida y convivencia de los residentes en sus barrios más tradicionales. Esta realidad la reflejan los datos de los 98 barrios más emblemáticos de las 6 ciudades que componen el proyecto ReviTUR donde:

- Se han detruido 60.375 viviendas de 2010 a 2019 (último año de normalidad en el mercado), de las cuales 43.392 se localizaban en los 98 barrios turísticos seleccionados para el proyecto, lo que representa el 6% del total del parque de viviendas de estos barrios, con volúmenes muy relevantes en algunos muy emblemáticos como: 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, según los datos de AirDNA y del Censo de Viviendas.

- **Los precios de compra de viviendas en los 98 barrios turísticos de mayor implantación de las VUT 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 ciudades ReviTUR, según la información de Idealista trabajada para el proyecto.
- **La población en los 98 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. Esta realidad de los barrios turísticos refleja una aparente paradoja solo explicable por el efecto de las VUT, como es un crecimiento de los precios de la vivienda, que reflejaría una mayor demanda por vivir en estas zonas y en consecuencia un aumento de la población, cuando lo que se produce es una pérdida de población por el uso creciente de esas viviendas en alojamientos turísticos.

► Impacto del crecimiento de las VUT sobre los precios de la vivienda y la evolución de la población de 2010 a 2019 en las 6 ciudades ReviTUR

Fuente: ReviTUR a partir de AirDNA, Censo de Viviendas (INE) e Idealista

Ciudad	Zona	Aumento precios compra (2010-máximo VUT)	Caída de la población (2010-máximo VUT)
<b>TOTAL 6 CIUDADES REVITUR</b>	Total zonas turísticas	9,1%	-2,7%
	Resto ciudad	0,5%	-0,2%
<b>Barcelona</b>	Total zonas turísticas	20,5%	-1,1%
	Resto ciudad	-21,6%	0,5%
<b>Madrid</b>	Total zonas turísticas	14,2%	-5,4%
	Resto ciudad	15,8%	-0,3%
<b>Málaga</b>	Total zonas turísticas	18,5%	-3,8%
	Resto ciudad	4,8%	1,9%
<b>San Sebastián</b>	Total zonas turísticas	0,9%	-4,9%
	Resto ciudad	-5,7%	3,2%
<b>Sevilla</b>	Total zonas turísticas	-4,1%	-1,8%
	Resto ciudad	-12,4%	-1,4%
<b>Valencia</b>	Total zonas turísticas	1,7%	-3,1%
	Resto ciudad	-13,1%	-1,5%

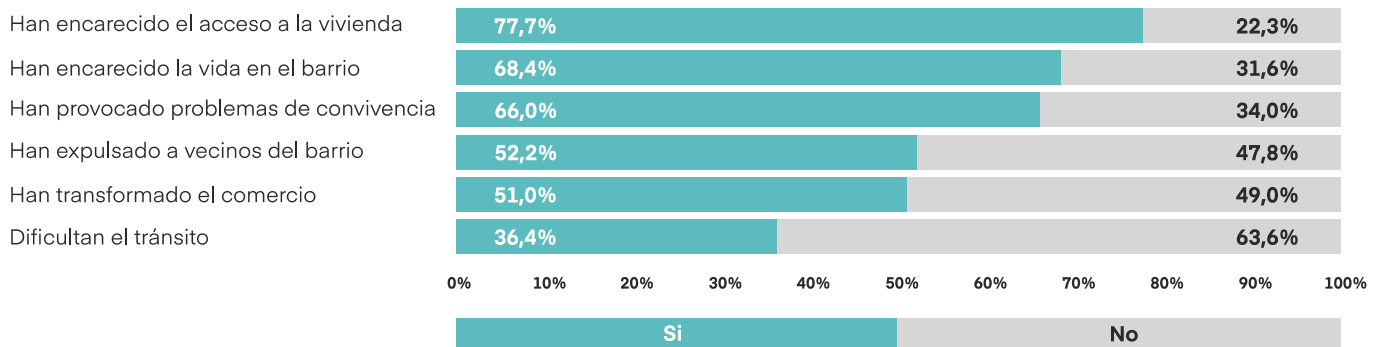
- Como resultado de esta tendencia, el encarecimiento del acceso a la vivienda y de la vida, en general, en estos barrios y la gentrificación que ello conlleva, es uno de los problemas que más asocian los residentes a la irrupción y el crecimiento de las VUT, según se desprende de la Encuesta ReviTUR<sup>9</sup> elaborada para recabar la opinión ciudadana de los barrios más impactados para el proyecto, realizada en mayo de 2022. Concretamente, **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.**

<sup>9</sup> Durante el proceso de la Encuesta ReviTUR la empresa IPD (Investigación, Planificación y Desarrollo S.A.) ha realizado un total de 1.300 encuestas a residentes en barrios turísticos y adicionalmente a 1.100 a vecinos de edificios con presencia de VUT. El proceso de encuestación se ha llevado a cabo durante el mes de mayo de 2022 de manera presencial en los barrios turísticos de las seis ciudades. La muestra es representativa con un nivel de confianza del 95% y un error del 6,9%.

► Externalidades percibidas por los vecinos de los barrios turísticos sobre las VUT en las 6 ciudades ReviTUR

Fuente: Encuesta realizada por IPD para ReviTUR (mayo 2022)

Unidades: % de externalidades percibidas sobre el total de respuestas



6

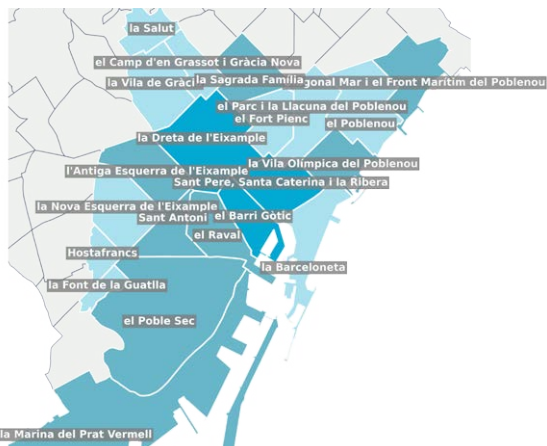
La intensidad en los niveles de VUT alcanzada en muchos de los barrios más emblemáticos de las ciudades españolas ha generado una fuerte presión sobre los residentes, en la medida en que las viviendas turísticas se localizan en muchos de sus edificios, lo que en algunos casos ha deteriorado la personalidad diferencial y la calidad de vida de algunos barrios, llegando a generar problemas puntuales de convivencia vecinal. **En muchos de estos barrios céntricos de las 6 ciudades objeto de este estudio ReviTUR** y que son extensibles a los centros de otras muchas ciudades españolas, **el número de plazas en viviendas turísticas por cada 100 habitantes se situaba en 2019 en 18,1 plazas de media**. Como consecuencia de ello, el 55,8% de los residentes de estos barrios respondían a la Encuesta ReviTUR que el nivel actual de presión turística en el barrio era excesivo, motivando su rechazo indirecto al conjunto de actores del sector, muchos ajenos a este fenómeno.

**Los niveles medios de presión en estas zonas no deben ocultar las situaciones extremas que se alcanzan en algunos de los barrios más conocidos y emblemáticos de las ciudades ReviTUR**, como es el caso de los barrios del centro de Málaga (La Merced y Centro Histórico: los barrios de toda España con mayor presencia de plazas en VUT en relación con la población residente de entre los destinos urbanos con 192 y 156 plazas en VUT por cada 100 habitantes respectivamente, seguidos por los barrios de San Felipe Neri 63, Ensanche Centro 63 y La Goleta 50), Sevilla (Santa Cruz con 109 plazas en VUT por cada 100 habitantes, Alfalfa 74, El Arenal 73, San Bartolomé 63, Encarnación-Regina 48), los barrios de Sol (91), Cortes (47), Palacio (31) y Justicia (27), en Madrid, los barrios de El Mercat (50), La Seu (39), El Perellonet (30), Sant Francesc (28) y el Carme (27) en Valencia, la Dreta de l'Eixample (30), el Barrio Gótico (27) y Sant Pere, Santa Caterina i La Ribera (20) en Barcelona, y el Centro de San Sebastián (14).



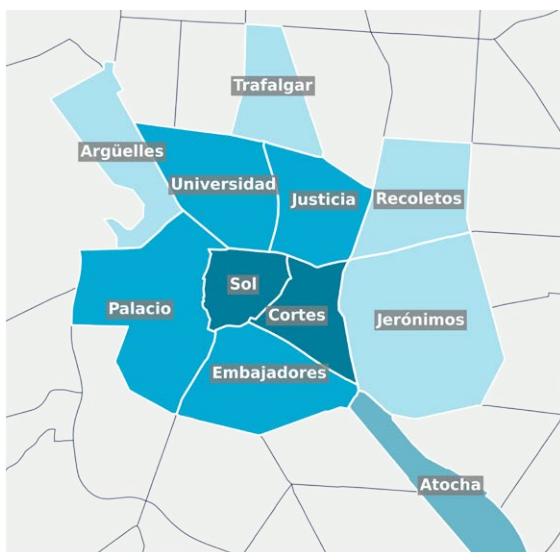
► Presión VUT sobre población en barrios afectados en las 6 ciudades ReviTUR. Año 2019

Fuente: ReviTUR a partir de AirDNA e información municipal  
 Unidades: número de plazas en VUT por cada 100 habitantes



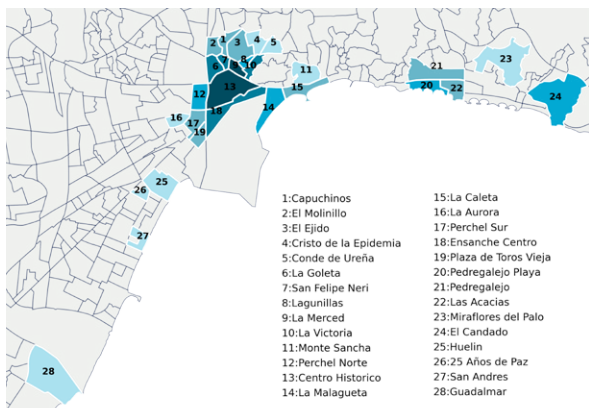
### Barcelona

Distrito	Barrio	Plazas VUT/100 hab
Eixample	La Dreta de l'Eixample	29,8
Ciutat Vella	El Barri Gòtic	26,5
Ciutat Vella	Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	20,1
Ciutat Vella	El Raval	13,7
Ciutat Vella	La Barceloneta	8,4
<b>Total zonas turísticas</b>		<b>11,5</b>
<b>Resto ciudad</b>		<b>1,4</b>



### Madrid

Distrito	Barrio	Plazas VUT/100 hab
Centro	Sol	91,1
Centro	Cortes	46,5
Centro	Palacio	31,0
Centro	Justicia	26,9
Centro	Universidad	25,4
<b>Total zonas turísticas</b>		<b>22,2</b>
<b>Resto ciudad</b>		<b>1,0</b>



### Málaga

Distrito	Barrio	Plazas VUT/100 hab
Eixample	La Merced	192,0
Ciutat Vella	Centro Histórico	156,3
Ciutat Vella	San Felipe Neri	62,9
Ciutat Vella	Ensanche Centro	62,8
Ciutat Vella	La Goleta	49,8
<b>Total zonas turísticas</b>		<b>30,5</b>
<b>Resto ciudad</b>		<b>2,2</b>

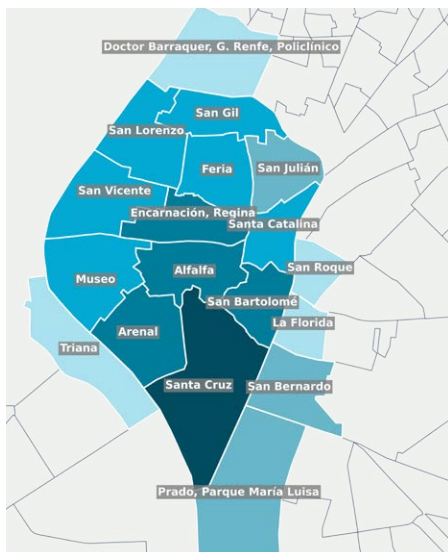
► Presión VUT sobre población en barrios afectados en las 6 ciudades ReviTUR. Año 2019

**Fuente:** ReviTUR a partir de AirDNA e información municipal  
**Unidades:** número de plazas en VUT por cada 100 habitantes



### San Sebastián

Distrito	Barrio	Plazas VUT/100 hab
Erdialdea	Erdialdea	14,0
Gros	Gros	7,9
Antiguo	Antiguo	4,7
<b>Total zonas turísticas</b>		<b>9,5</b>
<b>Resto ciudad</b>		<b>1,6</b>



### Sevilla

Distrito	Barrio	Plazas VUT/100 hab
Casco Antiguo	Santa Cruz	108,5
Casco Antiguo	Alfalfa	74,0
Casco Antiguo	El Arenal	73,4
Casco Antiguo	San Bartolomé	63,4
Casco Antiguo	Encarnación-Regina	48,4
<b>Total zonas turísticas</b>		<b>26,5</b>
<b>Resto ciudad</b>		<b>0,5</b>



### Valencia

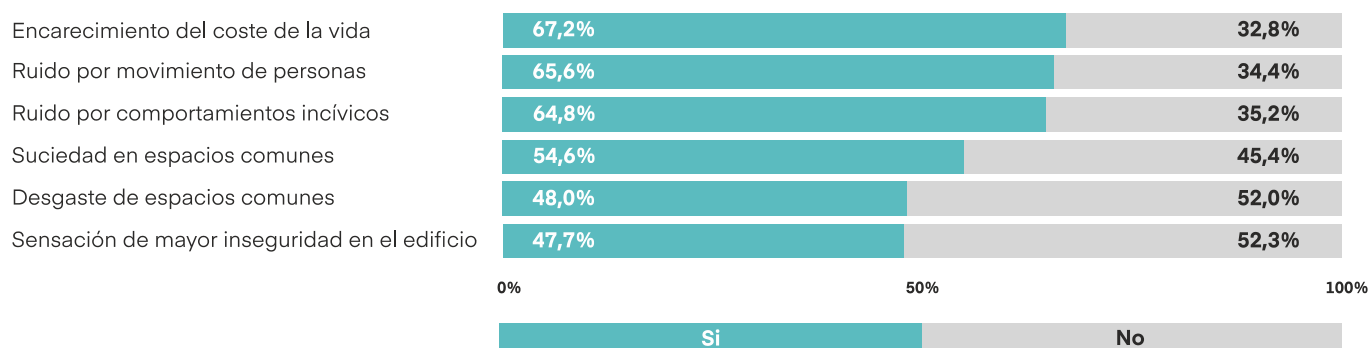
Distrito	Barrio	Plazas VUT/100 hab
Ciutat Vella	El Mercat	50,3
Ciutat Vella	La Seu	39,2
Pobles del Sud	El Perellonet	30,3
Ciutat Vella	Sant Francesc	27,8
Ciutat Vella	El Carme	27,3
<b>Total zonas turísticas</b>		<b>13,9</b>
<b>Resto ciudad</b>		<b>1,8</b>

La multiplicación de VUT en los edificios residenciales, compartiendo y utilizando espacios comunes públicos y privados con los residentes de los barrios, ha provocado y acelerado un deterioro de las condiciones de habitabilidad y calidad de vida comunitaria, tal y como certifican los resultados de la Encuesta ReviTUR realizada específicamente sólo a vecinos de edificios con presencia de VUT. Concretamente, el **65% de éstos, manifiesta 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 lugares comunes y otro 47,7% trasladaba una percepción de mayor inseguridad en el edificio, como los efectos negativos más relevantes de la presencia de las VUT.**

Externalidades percibidas por los vecinos de los edificios con VUT en las 6 ciudades ReviTUR

Fuente: Encuesta ReviTUR (mayo 2022)

Unidades: en % de respuestas



Dentro de los posibles efectos positivos de las VUT sobre los residentes preguntados en la encuesta ReviTUR, el 65,6% destacaba la potencial revalorización de su vivienda como el más importante, mientras apenas el 37,0% valoraba la oportunidad de conocer a personas de otros lugares, un 18,5% haber podido generar ingresos por la prestación de servicios o mayores cuotas a pagar por las VUT a la comunidad de propietarios y un 17,9% la posible mejora del edificio por un mayor cuidado derivado de los propietarios o gestores de las VUT.

## C ¿Cuál es la aportación real de las VUT sobre el modelo turístico y su contribución a la generación de riqueza, empleo e ingresos fiscales en los destinos urbanos españoles?

7

Uno de los mayores retos actuales de las ciudades supone recuperar su capacidad para planificar y gestionar la oferta de alojamiento turístico de cara a promover entre otras las propuestas de mayor contribución económica y social para el destino, a la vez que garantizar su equilibrio con la preservación de la identidad y estilo de vida local. En esta reflexión estratégica clave para adecuar las bondades de un deseable desarrollo turístico inteligente que goce del mayor reconocimiento ciudadano, 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.

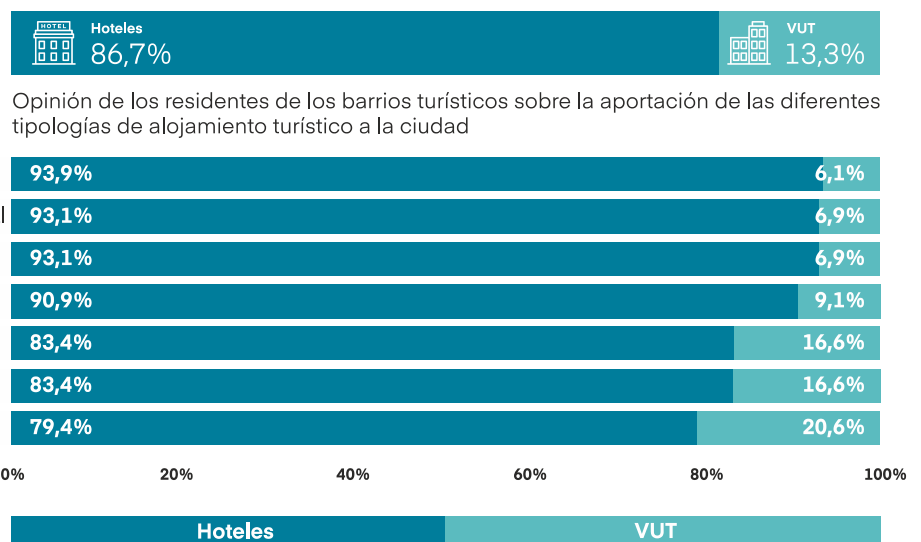


Concretamente, **el 86,7% de los residentes de los barrios más afectados por la presencia de turismo prefieren un modelo alojativo en las ciudades basado en hoteles que en viviendas turísticas** por su mayor aportación a la calidad de vida del barrio, derivado de los menores problemas de convivencia vecinal y la mayor aportación a la seguridad ciudadana (el 93,1% de los residentes entrevistados revela que los hoteles conllevan menos problemas de convivencia vecinal y favorecen una mayor sensación de seguridad ciudadana), además de la generación de un mayor y mejor empleo (es donde se alcanza un mayor consenso con el 93,9%) y una mayor aportación a los ingresos públicos (lo piensa el 90,0%), 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%).

► **Preferencia de los residentes de los barrios turísticos en las 6 ciudades ReviTUR por las diferentes tipologías de alojamiento turístico para su ciudad**

Fuente: Encuesta ReviTUR (mayo 2022)

Unidades: en % de respuestas



8

Como objetivación de lo anterior, **las VUT incorporan en su promedio general una oferta de alojamiento turístico de un posicionamiento menor en precio diario por persona** (27,2€ al día la vivienda 2019 y 21,9€ en una habitación) respecto a los hoteles (38,8€ en los 1 y 2\* por persona, 46,9€ el 3\*, 55,1€ el 4\* y 115,8€ el 5\*). Este posicionamiento atrae a un perfil de turista que realiza un menor gasto medio en destino, según la explotación de la información oficial de las encuestas a turistas españoles y extranjeros del INE (Egatur y ETR) realizada para este informe. Concretamente y partiendo de la información del INE, 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). Esta información evidencia que el dinero que se ahorra el turista en el alquiler de viviendas de uso turístico, versus un alojamiento hotelero, es otro precepto incorrecto ya que no se compensa en promedio con un mayor gasto en destino en otros conceptos de gasto de bolsillo.

► Precio medio diario por plaza por tipología de alojamiento urbano. Año 2019

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

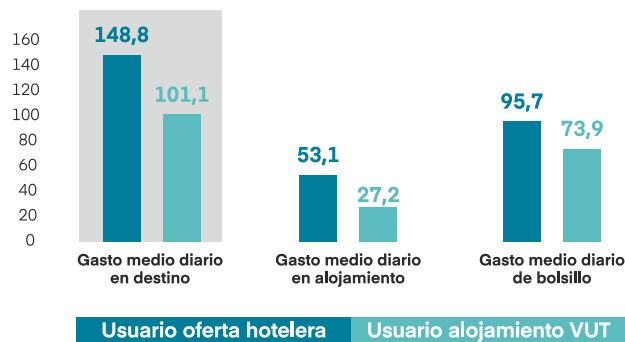
**Unidades:** euros

Habitación compartida en VUT	18,7
Habitación VUT	21,9
VUT entera	27,2
Hostales	30,5
Hotel 2* y 1*	38,8
Hotel 3*	46,9
Hotel 4*	55,1
Hotel 5*	115,8

Gasto medio diario en destino por tipologías alojativas. Principales ciudades españolas. Años 2018-2019

**Fuente:** ReviTUR a partir de EGATUR, ETR, Encuestas de Ocupación Hotelera y en Alojamientos Turísticos a partir de plataformas digitales (INE) y AirDNA

**Unidades:** euros

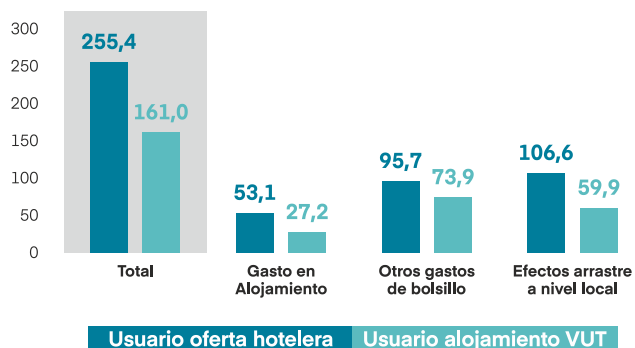


Cuando se tiene en cuenta la contribución total diaria de un turista tanto por ese gasto directo en el destino, como por los efectos socioeconómicos de arrastre que se generan sobre otras ramas de actividad a nivel local que son proveedoras de las empresas turísticas, la diferencia sigue siendo notable en favor del turista que se aloja en un hotel respecto al de VUT. Ello se deriva no solo del mayor gasto, sino de su realización en sectores y empresas con mayor presencia y mayor valor añadido generado a nivel local, donde tiene mucha incidencia el mayor gasto en bares y restaurantes que hace el cliente hotelero, frente al mayor uso de la compra en supermercados del cliente de VUT. En concreto, y aplicando la metodología input-output<sup>10</sup> para su cálculo, **la contribución económica total diaria estimada (directa y arrastre) de los turistas alojados en VUT sobre la ciudad es de 161€, un 63% inferior a los 255€ de la media de los hoteles.**

► Contribución económica media diaria en destino por tipologías alojativas. Principales ciudades españolas. Años 2018-2019

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

**Unidades:** euros



Sin perjuicio de lo anterior, dentro del grupo de VUT se identifica positivamente un conjunto de viviendas de alto valor añadido, enfocadas a un segmento de turistas de mayor capacidad de gasto, normalmente gestionado por empresas profesionalizadas que prestan diversos servicios, que se salen del patrón estándar de las VUT. Se trata de un tipo de oferta que genera una positiva aportación al destino por cuanto además del mayor gasto del turista, la prestación de servicios induce una mayor generación de empleo, y la gestión profesional garantiza la cobertura legal de todas las actividades, incluidas las prestaciones de sus trabajadores, y la satisfacción de los ingresos tributarios por una mayor transparencia de sus actividades. **El porcentaje de plazas turísticas en VUT de estas características gestionado por profesionales y con un posicionamiento de precio similar a un hotel de 4\* representa un 14,6% (precio medio por persona superior a 50 euros/día) en las 6 ciudades ReviTUR, con tan solo un 2% dirigido al cliente premium, con precios medios diarios de alojamiento superiores a 100 euros comparables a los precios promedio de un hotel de 5\*.**

<sup>10</sup> Ver en anexo la metodología aplicada, junto relación de tablas input-output regionales utilizadas para cada destino.

9

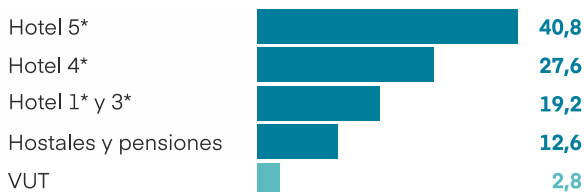
Las viviendas de uso turístico inducen una menor creación total de empleo (35,9 puestos de trabajo a tiempo equivalente<sup>11</sup> por cada 100 plazas) que los hoteles (96,1 empleos por cada 100 plazas de media). Ello se deriva de los menores puestos de trabajo directos creados en el propio alojamiento (3,4 empleos por cada 100 plazas) por los menores servicios prestados (principalmente una mera entrega de llaves, limpieza a la salida y algo de mantenimiento) frente a los 24,9 empleos en los hoteles, según los datos de la Encuesta de Ocupación del INE. Este menor empleo se suma el derivado de los efectos arrastre del gasto en destino (34,7 empleos los hoteles por 18,2 las VUT) y los inducidos sobre otras ramas de actividad (36,4 empleos los hoteles y 14,3 las VUT).

► Generación de empleo por tipologías de alojamientos en 20 principales ciudades españolas

**Fuente:** Exceltur a partir de EGATUR, ETR, Encuestas de Ocupación Hotelera y en Alojamientos Turísticos a partir de plataformas digitales (INE), AirDNA, InsideAirbnb

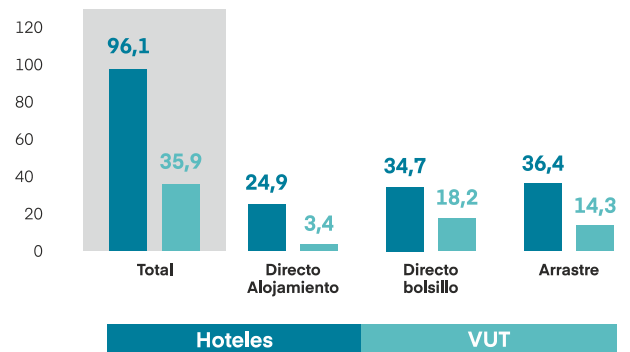
**Empleos directos en alojamiento**

**Unidades: puestos de trabajo equivalente año por cada 100 plazas de alojamiento**



**Empleos anuales**

**Unidades: puestos de trabajo equivalente año por cada 100 plazas de alojamiento**



**A la menor cantidad de empleo, se suma una menor calidad del mismo.** Por un lado, en la medida en que la mayoría de las viviendas están gestionadas bajo fórmulas de autoempleo (un **72,6% de los establecimientos están gestionados por particulares**), que no satisfacen contribuciones a la Seguridad Social (aunque no están obligados) y que, en el caso de subcontratar personal habitualmente bajo fórmulas precarias, son escasos los que cuentan con una cobertura legal y declaran sus obligaciones a las instituciones laborales y tributarias. Por otro, los **trabajadores contratados en las viviendas gestionadas por empresas suelen estar sometidos al convenio de empresas de limpieza, multiservicio u oficinas y despachos, con peores condiciones salariales en media que el de la hostelería**, al que se somete un número menor del deseable de empresas gestoras de VUT.

10

**La generación de actividad económica inducida por el fuerte aumento del volumen de VUT en las ciudades españolas no tiene su consecuente reflejo en la generación de mayores ingresos fiscales para las administraciones públicas españolas tanto a nivel central, autonómico y local.** Ello es debido a su menor contribución fiscal frente al resto de tipologías alojativas, por la combinación de una serie de elementos que reducen sus bases fiscales resumidos en:

- La exención de la tributación del impuesto sobre el valor añadido en el caso de los gestores individuales de vivienda, que son los mayoritarios en el mercado (un 72,6% de todos los anuncios y un 66,9% en plazas) frente a las empresas de gestión de viviendas, que sí repercuten el IVA a sus clientes.
- La falta de transparencia y las dificultades para fiscalizar los ingresos obtenidos por el alquiler turístico de las viviendas, que genera un notable incentivo para no ser declaradas en el impuesto sobre la renta de las personas físicas. La reciente aprobación en junio de 2021 del formulario 179 dirigido al suministro de información por parte de las plataformas comercializadoras de viviendas turísticas debería ayudar a la agencia tributaria a disponer de la información necesaria para poder mejorar la fiscalización de las citadas rentas y reducir el incentivo al fraude fiscal.

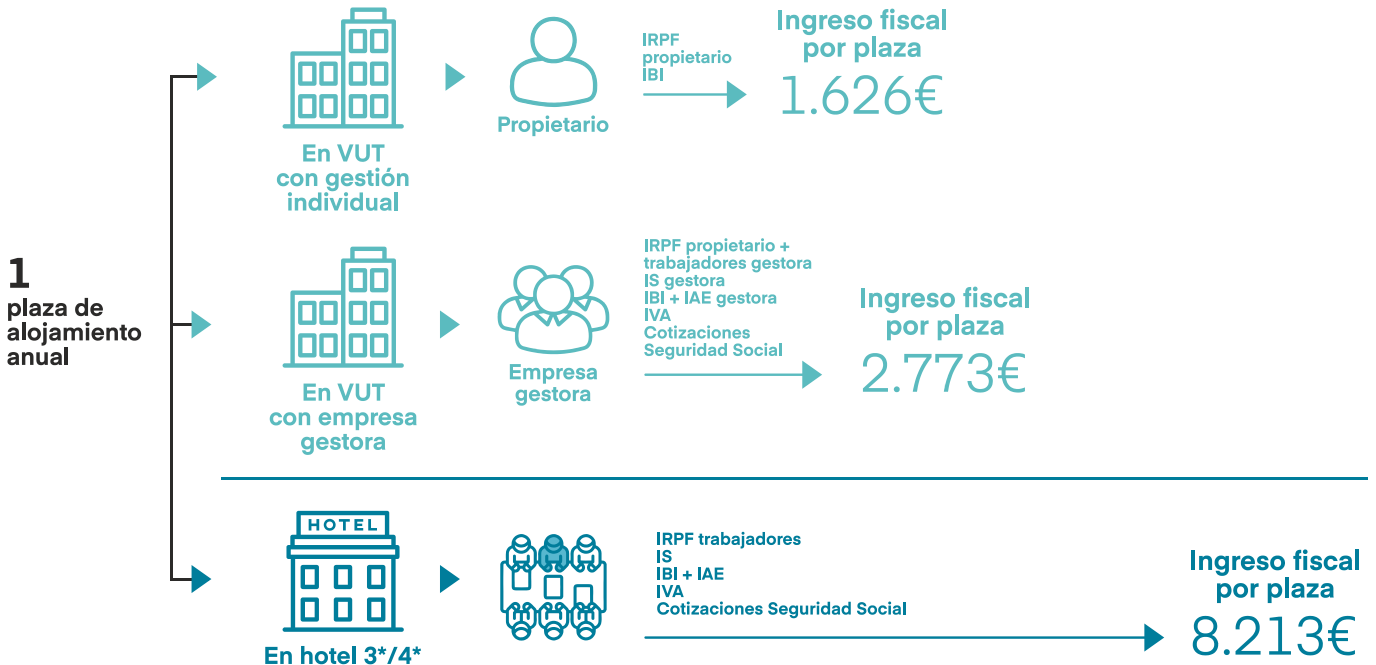
<sup>11</sup> Se trata de una jornada de 8 horas de trabajo, tal y como se presenta las estadísticas de empleo por el INE.

- El escaso volumen de empleo generado por las VUT que induce, por un lado, unas menores rentas en el IRPF por la vía del trabajo derivado de la percepción de un salario y, por otro, unas inferiores cotizaciones a la Seguridad Social. Esta realidad es el resultado, tanto del menor número de empleados por cuenta ajena que generan las VUT y del limitado número de ellos que se dan de alta en la Seguridad Social, como del escaso incentivo de los que no trabajan por cuenta propia para cotizar como autónomos.
- Las menores bases catastrales y tipos impositivos aplicados por el impuesto de bienes inmuebles a las viviendas, por su supuesto uso como residencias para ciudadanos locales, respecto a los dirigidos aquellos inmuebles utilizados para prestar servicios de alojamiento turístico tradicional como actividad económica.

Con todo ello, **los ingresos fiscales** en los conceptos de impuestos directos (sobre la renta y/o sociedades de los gestores y titulares/propietarios), IVA (de las empresas), Cotizaciones sociales de los empleados y tributos locales (IBI e IAE) **por plaza turística de una VUT en la media de las ciudades españolas ascendía al año a 1.626€ en 2019, principalmente derivados de su tributación en el IRPF y del IBI de la vivienda** (no se incluye la tasa turística en los pocos lugares donde existe). Si **la misma plaza en VUT fuera gestionada por una empresa profesional, los ingresos fiscales anuales por plaza se elevarían a 2.773€**, derivado de declarar las propias rentas del propietario, más el IVA repercutido al cliente por la gestión empresarial de la comercialización (no se contempla el IVA repercutido por el propietario a la gestora), más el impuesto sobre sociedades de la empresa comercializadora y las cotizaciones sociales de sus empleados. Todo ello, sin embargo, **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 localizado en una ciudad española.**

► Contribución fiscal por plaza de alojamiento turístico. 20 principales ciudades españolas. Año 2019

Fuente: ReviTUR



La escasa contribución fiscal de las VUT por el régimen tributario, la opacidad y el menor gasto del turista hace que haya una parte de la demanda turística que captan, que probablemente sea deficitaria para muchos destinos, en la medida en que estos ingresos no son capaces de cubrir los gastos en servicios públicos necesarios para el disfrute del destino por parte de los usuarios de las VUT en términos de seguridad, limpieza, inversión y cuidado del espacio público, infraestructuras, iluminación, etc.

11

La oferta de alojamiento turístico en vivienda se concentra masivamente en las zonas y barrios más próximos a donde se encuentran los atractivos turísticos (centros históricos y zonas de playa en las ciudades costeras), de forma que su capacidad de trasladar los ingresos que genera a zonas de menor presencia turística es limitada y menor a la inducida por el resto de tipologías alojativas regladas por su mayor vinculación a zonas de negocios y de actividad industrial, localizadas en los ensanches y extrarradios de las ciudades. Concretamente, las plazas en hoteles que se localizan en barrios no turísticos de la periferia de las ciudades analizadas en el Proyecto ReviTUR se elevaba hasta el 39%, mientras que la capacidad alojativa en el caso de las VUT se limitaba al 28% en los barrios periféricos, con disparidades por ciudades.

► Distribución de las turísticas en VUT y hoteles en las ciudades ReviTUR

Fuente: ReviTUR a partir de AirDNA

Unidades: en % sobre total

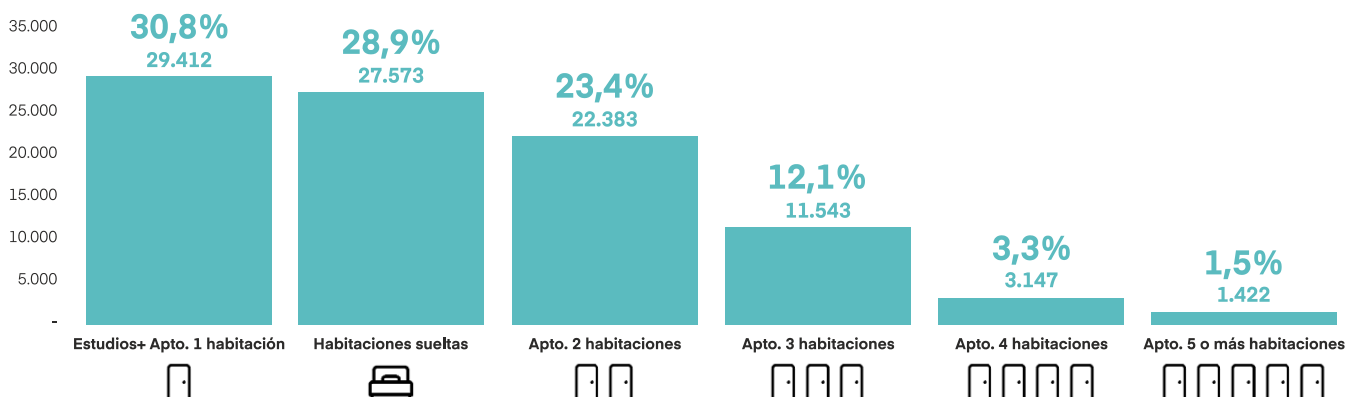
Ciudad	Localización VUT		Localización Hoteles	
	Zonas turísticas	Resto ciudad	Zonas turísticas	Resto ciudad
<b>TOTAL 6 CIUDADES REVITUR</b>	<b>72,0%</b>	<b>28,0%</b>	<b>61,0%</b>	<b>39,0%</b>
Madrid	59,7%	40,3%	49,5%	50,5%
Barcelona	82,6%	17,4%	80,7%	19,3%
Sevilla	90,6%	9,4%	55,2%	44,8%
Valencia	61,1%	38,9%	39,2%	60,8%
Málaga	67,0%	33,0%	64,3%	35,7%
San Sebastián	70,9%	29,1%	64,5%	35,5%

12

La oferta de VUT se asemeja mayoritariamente al tamaño de 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 mayor tamaño dirigido a viajes de grupos y familias que demandan menos servicios, prefieren compartir una estancia y auto organizarse la alimentación, es reducida. La realidad de la estructura de la oferta de VUT en las ciudades españolas demuestra que el número de propuestas mayoritario comercializado a través de las plataformas se concentra en estudios o apartamentos de 1 o 2 habitaciones, además de las habitaciones sueltas, privadas o compartidas. Concretamente, el número de viviendas que responden a estas tipologías asimilables a la propuesta alojativa de las habitaciones en hoteles o aparthoteles (en este caso con el acceso a cocina) para grupos de hasta 4 personas representaba el 83% del total de las VUT ofertadas en 2019. Tan solo, el 17% responde a propuestas dirigidas a grupos grandes y familiares (3 o más habitaciones) que pudieran servir de complemento a la oferta de alojamiento turístico cubierto por el resto de tipologías más convencionales y regladas ya existentes en la ciudad.

► 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



13

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 en las ciudades las 6 ciudades que componen el proyecto son profesionales) y el número de propuestas individuales impulsadas por personas físicas e intermediarios informales es todavía muy alto.** En estos casos, la calidad del producto y la experiencia final del cliente dependen de la buena voluntad, esfuerzo y saber hacer de un propietario o de los numerosos intermediarios informales que operan en este mercado. Son éstos los que de forma normalmente muy poco profesionalizada gestionan los requerimientos del cliente (limpieza, entrega de llaves, atención frente a imprevistos, custodia de maletas, etc.), frente al aún escaso número de empresas que se dedican de forma normalizada y bajo mayores estándares de calidad, a prestar el servicio de gestionar alojamientos turísticos en viviendas.

► Profesionalización de la gestión de las VUT en ciudades ReviTUR. Año 2021

Fuente: ReviTUR a partir de datos de Insideairbnb

Unidades: en % sobre total

Ciudad	% anuncios VUT	% plazas VUT
<b>TOTAL 6 CIUDADES REVITUR</b>	<b>27,4%</b>	<b>33,1%</b>
Barcelona	32,3%	42,2%
Madrid	20,7%	26,5%
Málaga	36,1%	35,6%
San Sebastián	39,7%	42,5%
Sevilla	34,5%	36,5%
Valencia	16,1%	18,3%

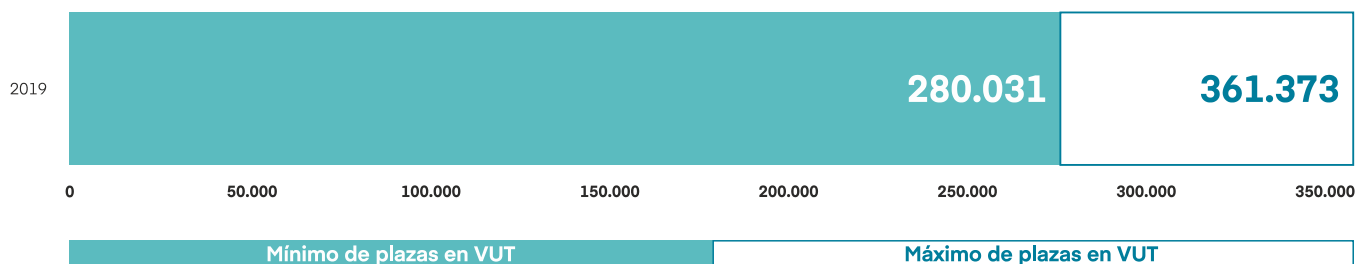
14

**Alta volatilidad de la oferta de VUT, ya que una parte notable las viviendas y habitaciones turísticas (alrededor del 22%, lo que supone 81 mil plazas en las 20 principales ciudades españolas) entra y sale del mercado en función de las mejores o peores oportunidades de comercialización,** principalmente en los meses de mayor punta de demanda, y la disponibilidad de sus propietarios o gestores (normalmente cuando la vivienda queda desocupada). Se trata normalmente de aquellas propuestas que habitualmente más incumplen con las normativas autonómicas y locales, que no están sometidas a una gestión profesionalizada y que responde a distintos condicionantes que en cada caso se derivan de sus propietarios o gestores.

Dentro de la complejidad de su análisis, las viviendas identificadas que entran y salen del mercado responden a varias casuísticas, destacando las que sus propietarios activan de forma eventual (en sus semanas vacacionales, cuando se van inquilinos temporales como estudiantes o trabajadores estacionales) y las que entran y salen del mercado para evitar el seguimiento de los servicios de inspección administrativos. Lo que sí parece claro es que, se trata de una oferta de menor interés y valor añadido para los destinos ya que solo entra en los momentos puntuales y, por tanto, contribuye al efecto desbordamiento y saturación turística que en ocasiones perciben los residentes en momentos punta, por lo que **parecería de interés limitar los incentivos para esa entrada temporal que puede saturar puntualmente el mercado turístico.**

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

Fuente: ReviTUR a partir de AirDNA

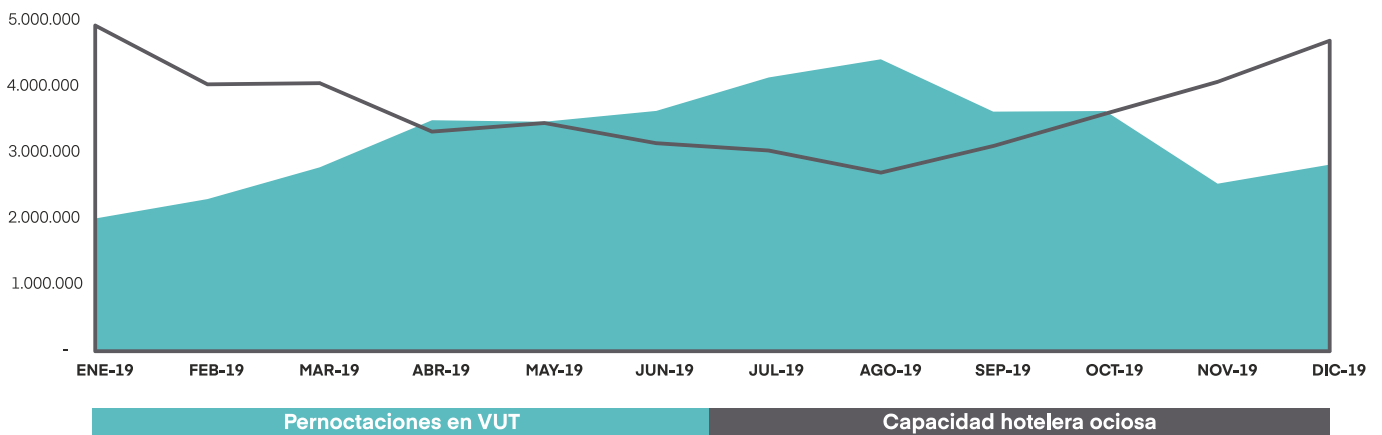


15

**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, las viviendas de uso turístico desempeñan un papel relevante en los momentos de mayor demanda de su temporada punta. De hecho, en el conjunto de las 20 principales ciudades españolas, la oferta de hoteles, hostales, pensiones y apartahoteles existentes en 2019 habría sido suficiente para alojar una parte muy importante de totalidad de la demanda turística que utilizaron las viviendas de uso turístico, según la información del INE. Concretamente 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, salvo en los meses de verano, así como en las ciudades de perfil más vacacional** (Barcelona Málaga, San Sebastián y Valencia en verano y Sevilla en la Semana Santa y la Feria de Abril) donde las VUT desempeñan un papel clave para acoger una mayor demanda turística puntual.

► Capacidad de acogida hotelera de la demanda de las VUT en las 20 principales ciudades españolas Año 2019

**Fuente:** ReviTUR a partir de EOH y Estadística de Ocupación en alojamientos turísticos a partir de datos de plataformas digitales (INE)  
**Unidades:** número de noches





# Proyecto **ReviTUR**

Propuesta jurídica para complementar un mejor y más completo ordenamiento de alcance nacional de las viviendas de uso turístico en España

**Julio 2022**



# Propuesta jurídica para la Administración General del Estado

Ante los próximos debates parlamentarios conexos a las negociaciones para sacar adelante la nueva Ley de la Vivienda, **se identifica una gran oportunidad por cubrir y promover un adecuado tratamiento normativo de las VUT en elementos esenciales que son competencia básica del Estado.** El actual marco regulatorio de la actividad de alojamiento en viviendas de uso turístico es insuficiente y genera una importante problemática jurídica que se traduce en una proliferación de la actividad fuera del control de las administraciones competentes. Ello se deriva de la facilidad de contratación a través de las plataformas electrónicas, y que genera unas importantes externalidades negativas de difícil solución, si no se completa su regulación específica desde las competencias básicas del Estado, complementando, que no supliendo ni invadiendo, la proliferación normativa Autonómica y Local.

El uso de la vivienda para usos turísticos ya se venía realizando desde hace décadas con la cobertura de regulaciones de carácter estatal, incluso preconstitucional, en la doble vertiente de regulación turística y de regulación de arrendamientos al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, como arrendamientos de temporada o de corta duración. Todo esto cambió en el breve lapso de tiempo que fue desde finales de 2009 a partir de la entrada en vigor de la Ley sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio y la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que modificó la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU) excluyendo de su ámbito de aplicación “La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”.

**Todo este proceso de desregulación a nivel estatal dejó a las VUT al margen de la regulación general y estimuló la proliferación normativa de ordenación turística en el ámbito autonómico y de planificación urbanística en el local, tratando desde sus competencias de regular la actividad y reducir sus externalidades, pero encontrándose con la dificultad insalvable de que hay algunos aspectos que sólo pueden ser regulados desde la competencia del Estado.** Como consecuencia de ello, en la actualidad tenemos una gran diversidad regulatoria, y una litigiosidad recurrente que desemboca en una jurisprudencia que, aplicando la normativa vigente, en muchas ocasiones tumba disposiciones autonómicas y locales por su disconformidad a derecho, generando un panorama jurídico inestable, quedando en muchas ocasiones las VUT en un limbo jurídico que, lejos de propiciar los beneficios de una liberalización de dicha actividad, genera un caos, que a la postre puede resultar antieconómica por las numerosas externalidades que genera y que difícilmente son internalizadas ni por la actividad pública, ni por la privada.

Este vacío legal generado por las circunstancias arriba descritas, no se puede resolver ni desde la competencia autonómica ni desde la de los entes locales, porque hay elementos esenciales que realmente corresponden al nivel del Estado. **Lo relevante y a la vez dramático de la situación es que se ha producido una acción desregulatoria expresa desde el nivel Estatal, que no puede ser enteramente cubierta por las Comunidades Autónomas, ni por la Administración local.**

## 4 ámbitos a regular por la Administración General del Estado para mejorar el marco normativo de las VUT

La propuesta jurídica derivada del proyecto ReviTUR pretende impulsar un marco de regulación a nivel de la administración general del Estado que cubra y complemente un desarrollo normativo 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) 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.** deslindando, desde la legislación básica estatal, la actividad estricta de “Prestadores de Servicios de la Sociedad de la información” y la actividad más compleja de “Prestación de servicios alojativos” en relación con la actividad de las VUT y estableciendo más claramente sus obligaciones para contribuir a la legalidad de la oferta que comercializan.

**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

El punto de enfoque de este análisis y sus sugerencias jurídicas conexas que se derivan del informe ReviTUR, está en proponer una solución normativa sencilla de ámbito estatal, que, sin inmiscuirse en las competencias autonómicas y locales, tipifique y encaje dentro de nuestro Ordenamiento Jurídico la nueva figura que proponemos, que no es otra que la del “alojamiento en Viviendas de Uso Turístico” (VUT).



**1** La opacidad de las relaciones contractuales subyacentes en la actividad de alojamiento en Viviendas de Uso Turístico, fuente de innumerables problemas, sólo puede aclararse y normalizarse desde una regulación a nivel estatal del Régimen Jurídico, Naturaleza y Contenido contractual de la Actividad de alojamiento en Vivienda de Uso Turístico, que establezca un marco normativo claro que dé cobertura a la actividad VUT y reduzca la litigiosidad imperante.

**La complejidad de las relaciones jurídicas contractuales entre los distintos sujetos intervinientes requiere de una regulación específica**, que permita ejercer la actividad de cada uno de ellos en función de su posición jurídica en la actividad de alojamiento VUT, ya sean los propietarios de las viviendas, cuando actúan directamente o bien cuando actúan a través de empresas o profesionales que se encargan de realizar la actividad como anfitriones, los usuarios turísticos o huéspedes, y los intermediarios o más frecuentemente las plataformas electrónicas.

**La actividad de alojamiento VUT además de proporcionar un inmueble para el alojamiento, en la práctica supone la prestación de unos servicios adicionales**, que presenta analogías con el contrato de hospedaje extrahotelero, teniendo en cuenta que éste fue configurado por la regulación turística estatal como un **negocio mixto, en el que se combina la cesión del uso de un alojamiento, efectuada con carácter habitual y ofrecida empresarialmente**, con la prestación de algunos servicios adicionales. Así, estos servicios adicionales suelen ser:

- Equipada con muebles, electrodomésticos y accesorios (ropa de cama, vajilla, cubertería, mantelería, menaje de cocina, trapos de cocina, bolsas y cubos de la basura, toallas, artículos de higiene personal y tocador, artículos de limpieza)
- Entrega en condiciones de limpieza y abonada una cantidad para la limpieza a la salida.
- Suministros necesarios para el correcto disfrute del inmueble (agua, luz, enchufes, calefacción o aire acondicionado)
- Otros servicios mínimos: (entrega de llaves, registro del huésped, cumplimentación de requisitos de seguridad ciudadana, atención e información al huésped).
- Servicios usuales: Información previa a la llegada con datos útiles, planos, indicaciones de acceso a la VUT, autobuses, restaurantes, cafeterías, supermercados, atracciones turísticas cercanas, así como Pack de bienvenida (algún alimento, básicos de desayuno, café, té, etc.)
- Servicios de bienvenida y explicación detallada de lugares de interés turístico de la zona en que se halla el alojamiento (que en algunas plataformas denominan "Super host")

La cuestión está en que estos servicios adicionales trascienden del contenido normal de la cesión de una vivienda perfectamente equipada y amueblada (arrendamiento de cosas) llevando aparejados una serie de servicios, propios de un contrato de servicios, de la clase de los atípicos servicios de hospedaje. Entendemos más que aconsejable que con una nueva regulación crearíamos la figura de "alojamiento en vivienda de uso turístico" como una subespecie del contrato de hospedaje, siempre y cuando la prestación de los servicios absorbiera y superara a la estricta naturaleza arrendaticia, como así sucede en la realidad y es positivo para preservar una adecuada propuesta de valor alineada con los objetivos de un modelo turístico en las distintas ciudades y destinos más vacacionales en el que se prime un adecuado nivel de prestación de servicios básicos y de confort al cliente.

Con esto pretendemos obtener un marco normativo estable, integrado y claro de dicha actividad y de las relaciones jurídicas entre los distintos agentes intervinientes en la actividad VUT que les dé cobertura y seguridad jurídica, y que se traducirá en una reducción de la litigiosidad.

De esta manera, y sobre este tema proponemos indicativamente la siguiente regulación:



## **Artículo I.**

### **Actividad de alojamiento en Vivienda de Uso Turístico. Régimen Jurídico, Naturaleza y Contenido contractual.**

#### **1 Objeto**

La presente normativa regula los elementos esenciales básicos de competencia estatal referidos al alojamiento en Viviendas de Uso Turístico para así tener un marco normativo estable, integrado y claro de dicha actividad, facilitando la actuación de los sujetos concernidos, sin introducción de cargas administrativas innecesarias.

#### **2 Definiciones**

- a.** Se entiende como actividad de alojamiento en “Viviendas de Uso Turístico” a la constituida por la cesión temporal de uso de la totalidad o parte de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato con los servicios que le son inherentes y realizada a cambio de un precio, sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial en materia de turismo y con independencia de que sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística.
- b.** Bajo esta denominación se incluyen todas aquellas que conceptualmente encajen en el tipo anterior con independencia de su denominación específica en las normativas autonómicas y locales.

#### **3 Régimen jurídico**

- a.** La actividad de alojamiento en Vivienda de Uso Turístico es una actividad privada, sometida al Derecho Civil, que además está regulada por la normativa sectorial en materia de turismo autonómica y local que le sea de aplicación, sin perjuicio de la aplicación del resto normas aplicables.
- b.** Para el caso de que no existiera normativa sectorial de aplicación o esta no fuera aplicable, se aplicará la Ley de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

#### **4 Naturaleza y contenido contractual**

- a.** El contrato de alojamiento en vivienda de uso turístico tiene la naturaleza de contrato de servicios porque los servicios inherentes al alojamiento turístico trascienden de la mera cesión arrendaticia.
- b.** La actividad de alojamiento en Vivienda de Uso Turístico goza de un régimen contractual privado entre anfitrión y huésped, que ha de ajustarse además a la normativa administrativa sectorial aplicable, en materia de Turismo, Urbanismo y, Vivienda entre otras.
- c.** El contenido contractual básico ha de recoger el objeto de la actividad de alojamiento en Vivienda de Uso Turístico, por el cual el titular de la actividad o anfitrión ofrece al huésped una combinación de prestaciones consistentes en la cesión temporal de una vivienda amueblada y equipada con todos los accesorios y menajes que permitan su uso operativo e inmediato por un huésped turístico, junto a todos los suministros de agua, luz, frío/calor, así como la prestación de una serie de servicios mínimos de limpieza así como los de entrega de llaves, el registro del huésped y cumplimentación de requisitos de seguridad ciudadana, atención e información mínima al huésped a su llegada, así como atención permanente para el mantenimiento de las condiciones de la vivienda de uso turístico durante su estancia.

## 2 Se propone deslindar, desde la competencia exclusiva del Estado, la actividad estricta de “Prestadores de Servicios de la Sociedad de la información” y la actividad más compleja de “Prestación de servicios alojativos” que, con frecuencia, realizan las plataformas electrónicas, de forma que estas últimas se incorporen adecuadamente en el modelo regulado de la actividad VUT.

Dentro de la actividad de alojamiento VUT, resulta evidente que tiene gran relevancia la participación de los denominados “canales de oferta turística”, y más concretamente las plataformas de la autodenominada “economía colaborativa” constitutivas de un nuevo paradigma de “la Sociedad de la Información” y que en el caso de las VUT han sido el elemento impulsor clave e imprescindible de su crecimiento exponencial en España y en todo el mundo por las facilidades de comercialización turística que incorporan en el marco legal en el que se desenvuelven.

La regulación europea de las plataformas de intermediarios digitales en la denominada era de la economía colaborativa, dio lugar a la promulgación de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de Servicios de la Sociedad de la Información y Comercio Electrónico, que ha de ser interpretada a la luz de la jurisprudencia sentada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, así como por la Comunicación de la Comisión denominada “Una Agenda Europea para la economía colaborativa”. Dicha comunicación propicia como característica específica de la economía colaborativa que los prestadores de servicios sean a menudo particulares que ofrecen activos o servicios entre pares de manera ocasional, (aplicable a la actividad de alojamiento VUT), especificando expresamente que «los particulares que ofrezcan servicios entre pares de manera ocasional a través de plataformas colaborativas no deben ser tratados automáticamente como prestadores de servicios profesionales», lo cual siendo claramente una excepción, se ha convertido en una situación generalizada, con vocación de eludir el control administrativo y tributario, lo cual no es un ejercicio sano en un Estado de Derecho.

Ya lo anuncia el Comité Económico y Social Europeo en las conclusiones y recomendaciones del dictamen denominado “Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XXI” (2014/C 177/01), cuando dice expresamente que:

“La complejidad y trascendencia que acompañan a la emergencia del consumo colaborativo o participativo exige que las **instituciones pertinentes**, a partir de los estudios precisos, **acometan regular y ordenar** las prácticas que se desarrollan en su seno, de manera que puedan establecerse los **derechos y responsabilidades de todos los agentes** que en él operan. Por una parte, puede cubrir las necesidades sociales en casos de enfoque no comercial, y por otra, contribuir como actividad con ánimo de lucro, a generar empleo, cumpliendo con las **normas fiscales, normas de seguridad, responsabilidad, protección del consumidor y demás normas imperativas.**”

Es decir que **ya desde 2014 la UE está recomendando la regulación de las plataformas para garantizar su contribución fiscal, la satisfacción de derechos del consumidor y la reducción de sus externalidades negativas sobre otros ámbitos clave de la organización social**, como el acceso a la vivienda y la convivencia ciudadana, que es justamente lo que nos proponemos hacer en relación a su participación en la actividad de alojamiento VUT.

Estas plataformas, sean colaborativas o no, prestando sus servicios para poner en contacto a los titulares de un derecho de disposición de la vivienda, que a partir de ahora denominaremos “anfitriones” (como lo hacen incluso algunas de las propias plataformas) y cuyo contenido regulamos, que están dispuestos a alojar a turistas que van a disfrutar de ella en su visita o estancia en el lugar, con estos usuarios, que a partir de ahora llamaremos “huéspedes”.

Desde un punto de vista jurídico, la actividad de poner en contacto a anfitriones con huéspedes, a cambio de un precio, es de Derecho privado (civil o mercantil). **En este ámbito nos encontramos, por un lado, con una ausencia de regulación específica (de derecho privado)** en la materia, por otro lado, con **su consideración como entidades y servicios de la Sociedad de la información**, y por último con unas normativas autonómicas que están pretendiendo intervenir en su esfera de actividad, con un intenso debate doctrinal y con una jurisprudencia que va fijando posiciones al hilo de las acciones judiciales provocadas por las demandas planteadas, aplicando el Ordenamiento Jurídico a su disposición.

En este momento, la Comisión Europea está ocupándose de esta cuestión a través de la Iniciativa "Servicios turísticos: iniciativa sobre alquileres de corta duración", y dentro de ella como elemento esencial el de las plataformas de reserva on-line. En concreto, **en este momento se está debatiendo la posibilidad de dictar un Reglamento Europeo que imponga las obligaciones armonizadas de las plataformas de economía colaborativa en el ámbito de los alquileres de corta duración**, en el contexto de lo que denominan "un turismo inteligente empoderado digitalmente para 2030" en el que otorgan a las plataformas 'on-line' el rol de facilitadores de una economía turística responsable justa y de confianza, mediada 'en línea'. Conviene señalar que parten de la idea de que:

"El segmento del alquiler de corta duración se caracteriza por una falta de transparencia. Las plataformas de reserva en línea suelen disponer de datos sobre los alquileres de corta duración, pero, salvo en el ámbito de la fiscalidad, no los comparten de forma sistemática y coherente con las autoridades públicas de la UE. Esto suele deberse, entre otras cosas, a la incertidumbre en cuanto a las normas aplicables, a la falta de solicitudes coherentes y sistemáticas de las autoridades públicas y a las preocupaciones en materia de privacidad."

Por todo ello, **conviene, cuanto antes, eliminar dicha incertidumbre y falta de transparencia sobre el cumplimiento de las normas aplicables a la actividad de alojamiento VUT en España, mediante la aprobación de una normativa básica estatal**, en base a las competencias exclusivas del Estado del artículo 149. 1 de la Constitución vigente:

- 1ª La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales.
- 6ª Legislación mercantil...
- 8ª Legislación civil, .... bases de las obligaciones contractuales, y normas para resolver los conflictos de leyes y determinación de las fuentes del Derecho, ...
- 13ª Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

De esta manera, **pretendemos abordar el deslinde claro entre lo que es la actividad de mero proveedor de servicios de la sociedad de la información**, como defienden las plataformas y así ha sido recogida en reciente sentencia del Tribunal Supremo, **o de una prestación de servicios turísticos mediante precio, de una serie de actividades de organización, intermediación y comercialización del producto turístico**, como recoge la Sentencia 297/2017, de 23 de noviembre, del Juzgado de lo C-A núm. 2 de Valencia", que está más cerca del papel que realmente desempeñan esas plataformas en los mercados turísticos. Con la regulación a continuación propuesta, si las plataformas se ciñen solamente a aportar información quedarían al margen de la actividad y por tanto no les sería de aplicación la nueva normativa, pero en España, si van más allá prestando servicios turísticos a cambio de un precio, tendrían que ajustarse a la nueva regulación que aquí se sugiere.

Por todo ello, proponemos indicativamente una regulación que en cualquier caso debiera de ser notificada a la Comisión Europea y al estado miembro al que pertenezcan las plataformas, si queremos que sean aplicables.



## Artículo II.

### De los intermediarios y las plataformas de la sociedad de la información.

- 1** Los “Prestadores de Servicios de la Sociedad de la información” (PSSI) que únicamente ofrecen información en línea de una manera técnica, automática y pasiva limitándose a aportar una lista estructurada de los alojamientos disponibles que correspondan a los criterios de las personas que buscan un alojamiento de corta duración, incluso proporcionando un instrumento que facilite la conclusión de contratos en futuras transacciones, así como el servicio neutro y pasivo de poner en contacto a dos partes, anfitrión y huésped, a través de plataforma electrónica, estarán al margen y no formarán parte del contrato alojativo o inmobiliario subyacente.
- 2** Los intermediarios a través de los cuales se celebran los contratos de alojamiento en Viviendas de Uso Turístico, cuando trascienden de la mera actividad recogida en el apartado anterior, para participar activamente en transacciones inmobiliarias o en actividades propias del “servicio alojativo” serán parte del contrato a todos los efectos en aquellos casos en los que queden obligados frente al huésped o al anfitrión. Se consideran intermediarios a las ‘empresas gestoras de alquileres de corta duración’, sean inmobiliarias, agencias de viajes, operadores turísticos, o empresas “ad hoc”, actúen o no a través de las plataformas.
- 3** Se considera que son prestadores del servicio alojativo o inmobiliario asociado, cuando ofrezcan servicios de reservas en línea obligando al huésped y al anfitrión, o cuando participan directamente en el cobro del precio, retención y pago, conforme a sus especiales condiciones, equiparándolos a los proveedores de servicios turísticos a todos los efectos, estando sometidas a los requerimientos de la normativa turística, emanada de las Comunidades Autónomas y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias.
- 4** En cualquier caso, sean meros prestadores de servicios de la sociedad de la Información (PSSI) o prestadores de servicios alojativos o inmobiliarios, estarán obligados a:
  - a.** Recoger en un apartado específico un campo obligatorio, sin cuya cumplimentación no se podrá ofertar la Viviendas de Uso Turístico, la información del Registro de Viviendas de Uso Turístico autonómico o local correspondiente, con independencia de cuál sea la denominación que este tenga. Dicho campo contará con una máscara de entrada discriminada por territorios y un algoritmo que permita el cribado de verosimilitud del dato, a partir del cual deberá efectuarse el contraste informático de dicha información con la base de datos del registro turístico de la Consejería de turismo correspondiente.
  - b.** Aportar los listados de las Viviendas de Uso Turístico que se ofertan o publicitan, con referencia exacta de su ubicación, a las administraciones autonómicas y locales competentes en materia de Turismo.
  - c.** Por razones de seguridad ciudadana, los datos personales de los huéspedes alojados en sus ubicaciones concretas, habrán de ser aportados inmediatamente a las policías locales correspondientes, en los términos que estos establezcan.

### 3 Conviene que se incorpore desde la legislación básica del Estado el uso de alojamiento VUT en la Normativa urbanística y de Ordenación territorial autonómicas, así como en el planeamiento urbanístico de los entes locales, como un uso específico, diferente del residencial y del terciario.

Partimos de que el Derecho de propiedad del suelo, es un concepto estatutario, que está delimitado por la intervención del Derecho Urbanístico, cuyos elementos básicos vienen determinados por la clasificación y calificación del suelo, que determinan el destino previsto de la propiedad inmobiliaria. Así, el artículo 12.1 del vigente Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) , literalmente establece que:

«El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien»

De forma resumida podemos afirmar que, en el suelo urbanizado, el uso de la propiedad inmobiliaria viene determinado por su calificación urbanística pormenorizada, que le asigna un uso y una intensidad, a través del instrumento de planeamiento urbanístico correspondiente. Así, a través de la calificación urbanística, se le atribuye un uso específico determinado, no sólo al suelo, sino a las edificaciones en él ubicadas, de manera que corresponde a las Administraciones locales atribuir los distintos usos del suelo y del patrimonio edificado en su término municipal.

**Actualmente el uso turístico VUT no existe como tal en nuestro Ordenamiento Jurídico-Urbanístico.** Dicho ordenamiento trata el uso turístico como un uso terciario, que en el caso de las VUT se viene realizando a partir del parque de viviendas de uso residencial, lo cual significa que, para que una vivienda de uso residencial se pueda destinar al uso turístico, tal uso terciario ha de estar permitido por la Ordenación de usos del ámbito urbanístico o Sector donde se encuentre.

Una de los problemas generados por el alojamiento VUT, es que se trata de Viviendas, que, detrayéndose del parque de viviendas existente para atender al derecho de los ciudadanos a tener una vivienda digna previsto en la Constitución, son destinadas a un uso terciario turístico, más lucrativo, opaco y generador de numerosas externalidades, muchas de ellas negativas, a las que ya nos hemos referido antes.

No cabe duda, que ambos usos pueden ser complementarios, siempre que así lo regule el instrumento de planeamiento correspondiente, lo mismo que puede el uso turístico estar limitado, e incluso prohibido, en determinadas zonas del municipio.

**Existen contradicciones importantes en la jurisprudencia al valorar si el cambio de uso de una vivienda de residencial a un uso terciario-turístico, requiere de una licencia urbanística de cambio de uso o no, lo cual significa que puede ser interesante tener una regulación a nivel estatal que ayude a dar una solución coherente y homogénea al problema.**

Esta cuestión es de enorme trascendencia, por lo que su regulación desde la Ordenación Territorial y Urbanística, en el ámbito autonómico y local, ha de tener encaje en la legislación básica estatal en la materia, que actualmente está recogida en el TRLSRU, ya que la incidencia de las VUT en la Regulación del uso del Suelo y del uso de la Vivienda, debiera de estar tipificada y acogida de la manera que corresponda en el nivel de la legislación básica estatal, cuestión esta, que como desarrollaremos más adelante, no está contemplada en la actualidad.



La cuestión estriba en que son los instrumentos de planeamiento urbanístico, y en su caso las Ordenanzas municipales que se hayan podido dictar “ad hoc”; las que han de regular específicamente el uso VUT, como complementario del del uso de vivienda, tanto respecto de su ubicación, a través de la pertinente zonificación, como respecto de los límites a imponer a su intensidad de uso, para mantener la cohesión social, territorial y económica en los ámbitos respectivos.

Desde esta perspectiva, es competencia estatal, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 de dicho TRLSRU:

“La regulación de las condiciones básicas que garantizan: a) la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo, así como, b) el desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano... para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.”

Así mismo, es competencia estatal la fijación del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible en los términos del artículo 3 del mismo TRLSRU, prestando especial atención a la combinación funcional de usos en el medio urbano y al uso eficiente del suelo posibilitando el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual, fomentando a tal fin la rehabilitación y ocupación (residencial) de las viviendas vacías o en desuso, valorando en su caso, la perspectiva turística y el uso turístico responsable. Por ello entendemos que precisa de un desarrollo específico para la correcta articulación de las VUT en el medio urbano.

Dicha asignación de usos y reconocimiento en su caso del uso VUT, requiere del ejercicio del “ius variandi” que no deja de ser una competencia con un alto índice de discrecionalidad que sólo puede estar basada en el deber de la Administración de razonar el porqué de esa elección y no de otra, pues de dicho razonamiento y fundamentación dependerá la legitimidad del ejercicio de su poder de decisión, y de la motivación fundada de su elección basada en la realidad de los hechos.

Por todo ello, **consideramos importante abordar en una legislación básica VUT, lo siguiente:**

**Un título que incorpore los usos de Vivienda Turística en los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible** para ser tenida en cuenta por la legislación autonómica y por el planeamiento urbanístico municipal.

A partir de ahí, habría que recoger:

- 1 El uso VUT como calificación urbanística específica**, de manera que el elemento clave es que el uso VUT constituya en sí una calificación urbanística específica y diferenciada.
- 2 La calificación VUT ha de estar en el planeamiento urbanístico o en ordenanzas específicas de manera obligatoria.**
- 3 La compatibilidad del uso VUT con el uso residencial, a través de una redacción que impide la compatibilidad de usos VUT con los usos residenciales por defecto**, siendo necesario que los términos de compatibilidad estén recogidos en el Planeamiento.

De esta manera conseguiríamos una ordenación clara y nítida que acabe con la ambigüedad actual de que el uso residencial se puede convertir en turístico a discreción de los titulares de las viviendas. A partir de esta nueva normativa se podrá hacer siempre y cuando el planeamiento urbanístico así lo prevea.

Proponemos una redacción en norma básica estatal en los siguientes términos:



## Artículo III.

### De la incorporación de los usos de Vivienda Turística en los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible.

- 1 El uso de viviendas como Viviendas de Uso Turístico, constituye una calificación urbanística específica que permite el uso pormenorizado de alojamiento turístico, diferente y diferenciada de la calificación de uso residencial.
- 2 Con independencia de que desde la Ordenación Territorial las Comunidades Autónomas, pueda regular específicamente respecto de las VUT, esta calificación urbanística debe estar incorporada a los instrumentos de planeamiento urbanístico, bien directamente, o bien a través de una Ordenanza específica, que recoja adecuadamente las zonas donde se puede dar este uso y las condiciones de intensidad de uso permitidas, atendiendo a principios de racionalidad y eficacia para conseguir un desarrollo territorial y urbano sostenible.
- 3 El uso turístico en viviendas sólo será compatible con el uso residencial, cuando así esté recogido en el planeamiento urbanístico, en las zonas y en los términos de intensidad de uso que así vengán establecidos en dicha ordenación pormenorizada o en las Ordenanzas municipales dictadas a tal fin.
- 4 Las administraciones urbanísticas locales podrán establecer límites al número de VUT, por edificio y zona.

## 4 La legislación de Propiedad Horizontal debiera recoger con nitidez los mecanismos de incorporación de las VUT en la vida de la Comunidad de Propietarios, de manera anticipada y proactiva.

Las VUT en edificios de viviendas generan múltiples y crecientes problemas de convivencia con los vecinos (ruidos, limpieza, seguridad, ...), por la alta rotación y las cortas estancias de los huéspedes turísticos, que suelen desconocer las normas de comunidad y de convivencia con el vecindario, razón por la cual algunos Ayuntamientos han optado por limitar el alquiler vacacional a las primeras plantas, o con entrada independiente cuando no se trata de edificios destinados exclusivamente a esta actividad, y algunas Comunidades Autónomas, como Aragón, Asturias, Baleares, Canarias, La Rioja y el País Vasco, han optado por recoger en su regulación la necesidad de contar con el permiso de las comunidades de propietarios. En todo caso se **observa un significativo nivel de conflictividad en las Comunidades de Propietarios a causa de la convivencia con la actividad VUT.**

Desde 2019, los acuerdos de la comunidad de propietarios, que antes debían de ser adoptados por unanimidad, se ven rebajados a mayorías de 3/5 (de cuotas y de propietarios), para los supuestos de "que se limite o condicione el ejercicio de la actividad [de alojamiento VUT], en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos". (Nuevo artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, introducida por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Esta modificación del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, a través de la introducción del apartado 12, además de rebajar la unanimidad a una mayoría de 3/5 de cuotas y propietarios establece que también podrán aprobarse los acuerdos que establezcan cuotas de gastos especiales de la comunidad de propietarios o incremento en la participación de los gastos comunes a la VUT ( con el límite del 20% de incremento, porque de superarse se requerirá de unanimidad), por mayoría de tres quintos (lógicamente para subir la cuota y los gastos de comunidad relacionados a esa vivienda turística).

Es decir que, los acuerdos de las Juntas de propietarios de edificios en régimen de propiedad horizontal para

modificar sus estatutos prohibiendo o limitando el uso VUT, se encuentran con la limitación de que pueden excepcionalmente ser adoptados por acuerdo de tres quintos de los propietarios que representen tres quintos de las cuotas, si de ciñen estrictamente al concepto recogido en la letra e) del artículo 5 de la LAU.

Esta posibilidad reactiva de las Comunidades de Propietarios frente a las actividades de alojamiento VUT que se den en su edificio, ya supone un avance respecto del régimen anterior, pues resultaba imposible conseguir la unanimidad para oponerse o poner limitaciones a las VUT, si el propietario de una de las viviendas quería convertirla en VUT. Sin embargo, esta modificación se ve poco eficiente, si no se tiene conocimiento con anticipación de la conversión de una de las viviendas del edificio en VUT.

**Convendría que para preservar la convivencia vecinal y la falta de información por parte de los vecinos sobre la regulación de las VUT<sup>12</sup>, las Comunidades de Propietarios se pronunciaran anticipadamente respecto de la conversión de alguna de las viviendas de su Comunidad de residencial a VUT**, para lo cual resulta imprescindible que la consulta se realice con carácter previo a la transformación de la vivienda para su uso VUT. Ello se traduce en la adopción de un acuerdo de la Comunidad con las condiciones en que se puede habilitar una VUT y las reglas de Comunidad y Convivencia que han de respetar los usuarios de las VUT. Dicho acuerdo debiera de adoptarse con el régimen de mayorías cualificadas de 3/5 de cuotas y propietarios.

Con independencia de la respuesta de la consulta, las Comunidades de Propietarios podrán adoptar los acuerdos previstos en el apartado 12 del artículo 17 de la ley de propiedad Horizontal en cualquier momento de la actividad VUT.

Como bien recoge la Exposición de Motivos del Decreto Ley que introduce estas modificaciones, se establece el régimen de mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda, en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de esta actividad y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial.

Esta regulación estatal está amparada por lo dispuesto en el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de legislación civil. Sería así:



## Artículo IV. De la autorización de la Junta de Propietarios del edificio en propiedad horizontal.

- 1 La actividad de alojamiento turístico en viviendas ubicadas en edificios de uso residencial sometidos a la Ley de Propiedad Horizontal, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá de acuerdo de la Junta de Propietarios, adoptado con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.
- 2 Con el mismo régimen de adopción de acuerdos podrán establecer cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad.
- 3 También se definirán en el mismo acuerdo las condiciones específicas de convivencia, que habrán de ser objeto de una hoja informativa de las normas de convivencia de la comunidad de vecinos, en al menos 4 idiomas, que se trasladará a los huéspedes turísticos en cada ocupación, y que serán de obligado cumplimiento.

<sup>12</sup> El 53% de los vecinos que conviven con alguna VUT en su edificio dentro de los barrios turísticos de las ciudades del proyecto ReviTUR manifestaban no disponer de información por parte de la comunidad de propietarios sobre la existencia de dichas VUT y el 42,7% no disponía del conocimiento sobre la regulación en la comunidad

# Reflexiones regulatorias básicas para mejorar la aproximación normativa de las comunidades autónomas y las corporaciones locales españolas

- 1** Las comunidades autónomas tienen una oportunidad para avanzar en el alineamiento de sus normativas sobre las viviendas de uso turístico, de cara a propiciar una mayor unidad de mercado y seguridad jurídica respecto a los turistas que alquilan viviendas como alojamiento en España, además de incorporar aspectos relevantes que permitan a las corporaciones locales afrontar mejor la regulación del fenómeno desde sus competencias urbanísticas.

**Las comunidades autónomas desempeñan un papel crucial en la regulación de las viviendas de uso turístico a través de sus competencias en ordenación del alojamiento turístico**, que se vieron reforzadas en el caso de las VUT tras la mencionada reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos del año 2013. Desde entonces, presionados por la constatación del crecimiento desbordante de las VUT y una ciudadanía crecientemente sensibilizada sobre la disparidad de sus efectos, los diferentes gobiernos autonómicos han regulado la prestación de servicios de alojamiento turístico en viviendas.

Como ha sucedido en muchos otros ámbitos del ordenamiento jurídico español trasladado a las comunidades autónomas, **sus marcos normativos han respondido en cada caso a criterios propios, sin responder a un marco regulatorio de mínimos consensuado a nivel estatal**, que respondiese al principio básico de unidad de mercado. Incluso, dentro de los distintos partidos políticos no se ha desarrollado un posicionamiento claro y único sobre la normativa de ordenación turística de las VUT que haya podido ser aplicado en los diferentes territorios donde gobiernan.

Como resultado de este proceso, **el actual marco normativo vigente de ordenación del alojamiento turístico en vivienda desarrollado por las distintas comunidades autónomas**, se caracteriza por:

- 1** Una **cierta heterogeneidad** en la definición y en los aspectos básicos que deben regir la regulación del alojamiento turístico en viviendas así como en los requerimientos para prestar la actividad (definición de Vivienda de Uso Turístico, requerimiento de cédula de habitabilidad...)
- 2** Una **excesiva variedad de criterios y exigencias** sobre cuestiones claves para la regulación de las viviendas de uso turístico, que se concentran en:

- Las **características que debe incorporar la vivienda** y su gestor para satisfacer los derechos básicos de información y seguridad del consumidor (seguro de responsabilidad, un teléfono de asistencia, mostrar su número de registro, placa identificativa, hojas de reclamaciones, extintor contra incendios...),
- Los **estándares mínimos de dotaciones de la vivienda** para ofrecer una experiencia satisfactoria al cliente, tal y como se exigen en el resto de tipologías de alojamiento turístico (mobiliario y menaje, climatización, electrodomésticos básicos y la información para uso,...).
- Las **exigencias para la Integración de las VUT en el modelo urbano y la convivencia vecinal** en los destinos (exigencia del cumplimiento de las normas urbanísticas de cada municipio, prohibición del alquiler turístico de habitaciones sueltas, zonificación territorial supra municipal, de la conversión de viviendas en alojamientos turísticos, temporalidad del derecho de explotación como vivienda turística, la aceptación de la actividad de alojamiento turístico en vivienda por parte de las comunidades de propietarios...)
- Los **instrumentos de inspección y control**, además del régimen sancionador (incluyendo aspectos como facilitar el acceso a la vivienda a los servicios de inspección para comprobar el uso real de la vivienda o la responsabilidad de las plataformas dedicadas a la comercialización de viviendas turísticas y la publicidad del número de registro autonómico).

La situación de la regulación de las VUT en las diferentes CC.AA. españolas descrita supone una fragmentación del mercado, sin garantizar de manera generalizada derechos básicos del consumidor, ni estándares de calidad homogéneos respecto a la oferta alojativa turística que les confieran una competitividad diferencial. A su vez, responde de forma muy limitada al reto de integrar su desarrollo en los modelos de ciudad de cada uno de los territorios españoles (ciudades, destinos de playa o de interior) y no permite dotarse de instrumentos comunes para hacer cumplir la normativa y disponer de una estrategia compartida y con una mayor capacidad de acción de todos los gobiernos autonómicos frente a los diferentes operadores de carácter global que a nivel mundial, son los que realmente hacen posible este negocio.

En este contexto y de concretarse el marco regulatorio de la actividad de alojamiento turístico en vivienda a nivel básico desde las competencias exclusivas del Estado defendido en el punto anterior, se darían las condiciones de oportunidad para avanzar en una mayor homogeneidad de la ordenación turística de las VUT a nivel autonómico. Un ordenamiento más coherente que permitiría generar una mayor seguridad jurídica al turista y una orientación más homogénea sobre lo que puede esperar en España cuando alquila una vivienda para su alojamiento turístico, a la vez que una mayor claridad a las corporaciones locales para vincular sus planteamientos territoriales sobre el fenómeno de las VUT con los registros autonómicos que certifican legalmente su puesta en el mercado de alojamiento turístico, además de los instrumentos para su mejor control e inspección.

**Concretamente, los ámbitos de ordenación turística más relevantes sobre los que se podría avanzar hacia una mayor homogenización de la normativa autonómica sobre las VUT son:**

- Definición clara de Vivienda de Uso Turístico, que contemple:
  - a** Un concepto de actividad VUT, más amplia y compleja que la mera cesión o arrendamiento de una vivienda, porque la vivienda se transforma en VUT para servir de alojamiento turístico.
  - b** Una visión de la temporalidad adecuada al concepto del viaje y, por tanto, con una actividad alojativa por un periodo de tiempo que no indique cambio de residencia por parte del usuario.
  - c** Un modelo más cualitativo que cuantitativo donde la clave está más en la existencia de un uso y una actividad turística que en cuántas veces cedo mi vivienda a un turista para que se aloje, y donde la habitualidad se derive del uso turístico alojativo a partir de que se realice la primera vez.
  - d** La inclusión de tipologías que se adecuen al concepto amplio de vivienda, respondiendo a su ubicación en suelo residencial.
  - e** Que ya no es necesario que se de el hecho de que haya participado un canal de oferta turística como antes, sino que lo esencial es que se de la actividad de alojamiento en VUT.

- Requerimiento de un **título habilitante para el uso VUT**:
  - a** la compatibilidad del uso turístico de la vivienda conforme al planeamiento urbanístico municipal puede acreditarse mediante un informe preceptivo del ayuntamiento
  - b** Una declaración responsable del titular de la vivienda.
- **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.
- Obligación de **aportar información clave para el usuario**, que incorpore al menos:
  - a** El número de registro otorgado por la comunidad autónoma en todos los soportes de publicidad que se utilicen, para corroborar su legalidad.
  - b** Un teléfono de asistencia 24 horas para resolver incidencias relacionadas con la VUT.
  - c** Una placa identificativa común para facilitar la localización de la vivienda.
  - d** Acceso a hoja de reclamaciones.
- Acreditación de un **mínimo de sistemas de seguridad frente a incidencias**, que contemple al menos:
  - a** Seguro de responsabilidad civil que cubra posibles incidencias y daños.
  - b** Acceso a un extintor en caso de incendio.
  - c** Plano de la vivienda y señalización de emergencia.
  - d** Botiquín de primeros auxilios.
- Existencia de unas **dotaciones mínimas y estándares de calidad**, que incluyan:
  - a** Mobiliario y menaje mínimo.
  - b** Climatización; equipamiento de frío/calor.
  - c** Limpieza.
  - d** Acceso a wifi.
- **Conveniencia de la necesidad de la cesión completa de la vivienda, eliminando la posibilidad de comercialización de estancias/habitaciones sueltas.**
- **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.

## 2

La concentración espacial del fenómeno de las VUT en unas zonas muy concretas de cada destino, centrado en los barrios de mayor atractivo turístico y los negativos efectos que, sobre su vitalidad y habitabilidad así como sobre la convivencia con la población residente, genera una excesiva y desordenada localización en los mismos, recomiendan que los ayuntamientos integren en sus estrategias e instrumentos de ordenación urbana una normativa clara, que regule su intensidad por las zonas de la ciudad y edificios de los barrios más impactados, en consonancia y equilibrio con otros usos turísticos y de actividades económicas desarrollados en los mismos.

La información generada en el proyecto ReviTUR de las 6 ciudades de mayor relevancia del fenómeno en España refleja, por un lado, una clara localización de las VUT en los barrios más céntricos y próximos a los recursos culturales y lúdicos de cada destino y, por otro, la concentración de los adversos efectos y

externalidades que provoca su excesiva dependencia sobre los residentes de los mismos barrios. La clara geografía del desbordamiento que provocan las VUT sobre las zonas más estratégicas de las ciudades por su función histórico-cultural recomienda un tratamiento normativo territorializado, además de idealmente preventivo.

**Son los ayuntamientos, a causa de sus competencias e instrumentos de planificación urbanística y su mejor conocimiento del destino, los mejor posicionados en diseñar e implementar una ordenación territorializada del fenómeno de las VUT**, acorde con su modelo de ciudad, sus estrategias de dinamización de la vida en los barrios, sus políticas de movilidad, gestión de servicios soporte y la integración en éstas del posicionamiento más deseado como destino turístico.

Respondiendo a este posicionamiento turístico, si bien en muchos casos de forma reactiva ante la rapidez y magnitud de la conversión de viviendas en alojamientos turísticos previa a la pandemia, han sido las ciudades más afectadas y ante una fuerte presión de su opinión pública ciudadana, las que han utilizado sus competencias urbanísticas para regular el fenómeno. Tras la experiencia acumulada y los resultados alcanzados por los distintos modelos de regulación planteados por cada una de ellas, se pueden derivar una serie de **ámbitos de aprendizaje de relevancia para los distintos destinos que se plantean afrontar la regulación de este fenómeno en sus territorios**. Las más relevantes, a efectos de tener en cuenta como resultado del proyecto, se identifican en:

- 1 La importancia de disponer de un marco estable y complementario (no invasivo) a nivel del ordenamiento jurídico estatal**, como el que se plantea en el primer punto de estas recomendaciones, para dotar de cobertura y seguridad jurídica a la normativa municipal que eventualmente se desarrolle y ayudar a facilitar su cumplimiento. La realidad ha demostrado que tan importante es tener una normativa urbanística sobre las VUT, aprobada y justificada adecuadamente a nivel del destino por cada ayuntamiento y alineada con la normativa autonómica de ordenación turística, como disponer, a nivel de normativa básica del Estado, de la cobertura civil y mercantil de la actividad, tener una mínima regulación de las plataformas y la cobertura urbanística para tratar el uso VUT como una calificación específica, todo ello para facilitar su cumplimiento normalizado.
- 2 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**. De esta manera se podrá establecer, como una determinación del planeamiento, la compatibilidad de usos o en su caso la incompatibilidad de uso respecto del uso residencial o de los usos terciarios.
- 3 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 distintos espacios de la ciudad, en consonancia con el resto de usos económicos, estableciendo límites para la conversión de viviendas en VUT<sup>13</sup> y para la preservación de los usos residenciales en los barrios céntricos de mayor presión.
- 4 La involucración de todos los departamentos de la corporación local en la aplicación de las normas y traslado a la sociedad de las mismas, incluyendo los servicios de disciplina e inspección urbanística y de actividades económicas, la policía local y las propias actuaciones de concienciación, información y participación ciudadana<sup>14</sup>.**

<sup>13</sup> En este sentido la ordenanza turística de San Sebastián supone un ejemplo de integración inteligente de las VUT en los barrios más afectados de la ciudad, que sumado al compromiso integral del ayuntamiento en su cumplimiento y su discusión y pacto con la sociedad donostiarra, incluyendo los operadores de VUT profesionales, ha obtenido un mejor resultado en términos de contención del fenómeno y reconocimiento ciudadano.

<sup>14</sup> En la línea de San Sebastián, el Ayuntamiento de Barcelona ha destacado por su compromiso y dedicación para luchar contra las VUT, que no responden a las autorizadas a partir del PEUAT de 2017 y su reciente actualización en 2022.

# ReviTUR

## .2022

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 socio-económico del turismo como primera industria del país y ayudar a la mejora de la competitividad de las empresas turísticas españolas.

AIR NOSTRUM	HOTELBEDS GROUP
AMADEUS IT GROUP	HOTELES SERVIGROUP
AMERICAN EXPRESS	IBERIA LAE
ATOM HOTELES SOCIMI GMA	JUMBO TOURS GROUP
BALEARIA EUROLINEAS MARITIMAS	LOGITRAVEL
BINTER CANARIAS	LOPESAN HOTEL GROUP
EUROP ASSISTANCE	LORO PARQUE
EUROPCAR MOBILITY GROUP	MELIA HOTELS INTERNATIONAL
FUERTE HOTELES	META
GOOGLE	NH HOTEL GROUP
GRUPO IBEROSTAR	OK MOBILITY GROUP
GRUPO INVERSOR HESPERIA	PALLADIUM HOTEL GROUP
GRUPO PIÑERO	RENFE
HERTZ ESPAÑA	RIU HOTELS & RESORTS
HOTEL INVESTMENT PARTNER HIP	SENATOR HOTELS & RESORTS
HOSPITEN	VALENTIN HOTELS

Si desea información adicional, por favor, visite [www.exceltur.org](http://www.exceltur.org)

Copyright © Exceltur 2022. Todos los derechos reservados.

Reservados todos los derechos. El contenido de esta publicación no puede ser total ni parcialmente reproducido, transmitido ni registrado por ningún sistema de recuperación de información, de ninguna forma ni a través de ningún medio o soporte, sin el previo consentimiento por escrito de los titulares del copyright.

EXCELTUR no se hace responsables del uso que de esta información puedan hacer terceras personas. Nadie puede hacer uso de este material salvo autorización expresa por parte de EXCELTUR.



