



AYUNTAMIENTO DE MADRID
Junta Municipal de Distrito Centro

ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL DISTRITO CENTRO



ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	EVOLUCIÓN Y ESCENARIOS DEL TURISMO EN LA CIUDAD DE MADRID.....	5
	2.1. La importancia del turismo en España: breve panorámica	5
	2.2. Situación y evolución del turismo en la ciudad de Madrid	8
	2.2.1. Importancia e impacto económico del turismo en Madrid.....	8
	2.2.2. Demanda turística.....	10
	2.2.3. Oferta de Alojamiento turístico.....	13
	2.2.4. Inversiones en el sector y turismo de negocios.....	16
	2.2.5. Madrid y Barcelona, distancias a través de indicadores comparados.....	17
	2.3. En síntesis: escenario actual y retos de futuro	19
3.	OBJETIVOS Y METODOLOGÍA DEL ESTUDIO	21
4.	DIMENSIÓN CUANTITATIVA DEL USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS PARTICULARES EN EL DISTRITO CENTRO	25
	4.1. Viviendas de uso turístico en el Distrito Centro de Madrid	25
	4.1.1. Dimensión cuantitativa del fenómeno.....	25
	4.1.2. Evolución reciente: el caso de la oferta declarada a través de Airbnb.....	27
	4.1.3. Análisis comparativo: Distrito Centro, ciudad de Madrid y distritos limítrofes.....	31
	4.1.4. Concentración de los pisos en el Distrito Centro.....	33
	4.2. Perfil de los arrendadores y su margen de rentabilidad	35
	4.3. Personas usuarias de las viviendas de uso turístico	38
5.	EL IMPACTO DEL USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS DE ALQUILER EN EL DISTRITO CENTRO DE MADRID DESDE UNA PERSPECTIVA INTEGRAL	41
	5.1. Los efectos en el mercado inmobiliario y su deriva socio-demográfica	41
	5.1.1. Impacto en el mercado inmobiliario.....	41
	5.1.2. La evolución demográfica del Distrito Centro.....	44
	5.2. El impacto en la convivencia en la ciudad	47
	5.2.1. Las crecientes inconveniencias para las comunidades de vecinos.....	48
	5.2.2. La pérdida de identidad de los barrios. La turistificación, un paso más allá de la gentrificación.....	52
	5.3. El impacto en la configuración urbana y en la dinámica económica y social del distrito y la ciudad	53
	5.3.1. La modificación de su tejido económico y comercial.....	54
	5.3.2. Impacto sobre el sector turístico y el empleo.....	56
	5.3.3. En los ingresos económicos del Estado.....	62
	5.4. Porqué es entonces necesaria la regulación de las VUT	63
6.	CONCLUSIONES PRELIMINARES.....	64
7.	RESPUESTAS LEGALES Y ADMINISTRATIVAS AL USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS DE ALQUILER EN DIVERSAS CAPITALES: BENCHMARKING LEGAL	69
	7.1. Consideraciones de partida	69
	7.2. El alquiler de viviendas con fines de uso turístico: análisis de enfoques y respuestas en países de nuestro entorno	69
	7.2.1. Ámsterdam.....	70
	7.2.2. París.....	71
	7.2.3. Londres.....	73
	7.2.4. Berlín.....	74
	7.2.5. Nueva York.....	75
	7.2.6. Otras ciudades del mundo.....	76
	7.2.7. El mapa de los diferentes enfoques.....	77
	7.3. Elementos transferibles de las diversas regulaciones de las VUT en el mundo	79
8.	LA REGULACIÓN DE ESTE FENÓMENO EN ESPAÑA. EL CASO DE BARCELONA	82

8.1. <i>¿Cómo se está abordando este fenómeno en nuestro país? La normativa de las Comunidades Autónomas</i>	83
8.2. <i>Barcelona, una experiencia piloto en materia de viviendas de uso turístico</i>	90
8.2.1. El marco legal vigente en Cataluña	90
8.2.2. La situación actual: un contexto fluctuante en proceso de reestructuración.....	92
9. RECOMENDACIONES EN TORNO AL ESCENARIO REGULATORIO EN MADRID	97
9.1. <i>El punto de partida: la situación regulatoria en Madrid</i>	97
9.1.1. El marco regulatorio de la Comunidad de Madrid.....	97
9.1.2. Las competencias del Ayuntamiento de Madrid con relación a las viviendas de uso turístico	99
9.2. <i>Recomendaciones, líneas de intervención para frenar el impacto de las viviendas de uso turístico sobre el centro de Madrid</i>	102
9.2.1. La necesaria actuación coordinada de las diferentes administraciones públicas.....	102
9.2.2. La adopción de una perspectiva integrada de las políticas públicas municipales	105
9.2.3. La adopción de medidas específicas.....	107
10. BIBLIOGRAFÍA DE REFERENCIA	112
11. ANEXO II: FICHAS METODOLÓGICAS DE ESTUDIOS REVISADOS	121

1. INTRODUCCIÓN

En un contexto de positiva evolución del sector turístico español en los últimos años, éste se enfrenta a uno de los mayores retos de las últimas décadas, que puede afectar a los modelos urbanísticos y de gestión futura de los destinos, así como determinar los efectos que el turismo tiene sobre la economía y su contribución a la calidad de vida de la ciudadanía. Este reto, sujeto a una evolución acelerada, procede fundamentalmente de los diversos impactos y externalidades provocados por el crecimiento exponencial de diferentes servicios que integran la cadena de valor turística, comercializados a través de los **nuevos modelos y plataformas web de contacto entre particulares** (las llamadas plataformas peer to peer o p2p).

En la actualidad, ya son varios los subsectores (alojamiento, transporte, restauración, entre los más representativos) sometidos al fenómeno que representa la creciente penetración de esas plataformas de contacto entre prestadores de servicios y consumidores, amparados en múltiples vacíos y/o ambigüedades legales que les evitan cumplir el marco de normativas tradicionales del sector turístico español, que no permiten garantizar de igual manera un conjunto de derechos clave del consumidor (seguridad alimenticia, integridad física, cobertura de riesgos, transparencia en la información), unos estándares de calidad y su contribución al sistema de bienestar, cumpliendo sus obligaciones tributarias.

Como señala una de las investigadoras en la materia (De la Encarnación, A. 2016), por muy bien que nos vengan los precios más económicos de este tipo de alojamiento, que podamos disfrutar con un nuevo planteamiento de conocer las costumbres de nuestros destinos turísticos, y que le siente a la economía familiar que alquila este tipo de viviendas, debemos mostrarnos escépticos en cuanto a su encuadre dentro de la economía colaborativa. Dado que la economía colaborativa se fundamenta en el compartir entre iguales y en ofrecer una segunda oportunidad a aquello que no utilizamos, la esencia de esta nueva filosofía de vida se ve diluida cuando se refiere al alojamiento colaborativo a través de las plataformas virtuales.

Así, las labores de intermediación a cambio de dinero están lejos de la esencia de la economía colaborativa, integrándose más bien en un modelo de la economía convencional. Plataformas *p2p* como las que se analizan en este estudio son un ejemplo de alteración de la esencia de la economía colaborativa, al tratarse de un verdadero modelo de negocio, alejada de los dictados de ésta, siendo un mero intermediador que opera en la red y que recibe una contraprestación por sus servicios; mientras que quienes ofertan inmuebles a través de estas plataformas a cambio de una contraprestación han hecho del *home-sharing* un lucrativo negocio que se mueve en el limbo de la legalidad.

Tal y como señalan algunos estudios (Aalborg, 2016), los **medios de comunicación social** han desempeñado un papel relevante en la propagación y circulación de informaciones preocupantes sobre esta actividad. Con relativa frecuencia se transmiten mensajes simplistas acerca de los enfoques regulatorios de las diferentes ciudades; asimismo, los problemas observados en una ciudad son a menudo proyectados hacia otras ciudades a través de los medios sociales o el “periodismo de titular”, sin investigación o evidencia que lo respalde, lo que puede llevar a una toma de decisiones apresurada, sin tener en cuenta que cada enfoque puede no ser transferible directamente a otras ciudades y normativas. El informe evidencia además la escasez de literatura, investigación o un intercambio de buenas prácticas entre ciudades en esta materia.

Se ha constatado así mismo la **escasa información disponible**, la cual suele ser inexacta o sesgada y específica para el contexto de cada ciudad, lo cual representa un problema para los formuladores de políticas. Los intereses de las plataformas digitales junto a los de las patronales turísticas han

dominado la investigación dirigida a apoyar el desarrollo de políticas. Este estudio realiza un metanálisis de todos ellos y aporta una visión integral externa a los intereses de las partes implicadas analizando el fenómeno desde las múltiples perspectivas posibles.

“El turismo no es bueno ni malo, si es algo es bueno, lo que hay son malas praxis de gestión o malas políticas públicas” (Miguel Angel Troitiño)

2. EVOLUCIÓN Y ESCENARIOS DEL TURISMO EN LA CIUDAD DE MADRID

A continuación se presenta un análisis de la situación y evolución del turismo en España en los últimos años, a partir de sus principales indicadores, así como de la situación del turismo en la ciudad de Madrid, aportando otra información y datos de contexto para su mejor dimensión.

2.1. La importancia del turismo en España: breve panorámica

El turismo se ha convertido en uno de los sectores económicos con mayor crecimiento en el mundo y su evolución, en las últimas décadas, ha estado caracterizada por su continua expansión y diversificación. Así, si nos remontamos a mediados del siglo XX, podemos constatar que el turismo internacional era una actividad meramente simbólica, con sólo 25 millones de turistas a nivel global en el año 1.950¹. Sin embargo, **en el año 2014 se contabilizaron 1.161 millones de turistas en todo el mundo**, siendo 2012 el año en que se superó por vez primera la barrera de los 1.000 millones. Las estimaciones de la OMT proyectan que para 2.030 se superen los 1.800 millones de turistas. No es extraño, a la vista de esta tendencia, que se haya calificado al turismo como “uno de los fenómenos económicos y sociales más destacables del siglo XX”.

Es cierto que el turismo, por sus peculiares características, es un fenómeno variable tanto en número como en intensidad. Esta variabilidad viene motivada fundamentalmente por la demanda, muy volátil, que se ve afectada por multitud de factores internos a la misma, esto es, el perfil de la demanda en términos de renta disponible, tiempo libre, edad, etc., así como por otros factores externos, entre los que se pueden citar los conflictos bélicos, el terrorismo internacional, la incertidumbre política, la inseguridad ciudadana, el tipo de cambio, la inflación o el clima. Sin embargo, el desarrollo turístico mundial de los últimos años puede considerarse parte de la globalización económica, basado primordialmente en los tres siguientes factores: el dinamismo de la economía mundial, que ha visto emerger nuevos poderes económicos, lo que ha llevado a un aumento de los ingresos; el desarrollo de nuevos medios de transporte, así como su abaratamiento, en particular en lo relativo a las aerolíneas de bajo coste; y finalmente, el uso intensivo de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC) en el turismo y su impacto en la creación de cadenas de valor.

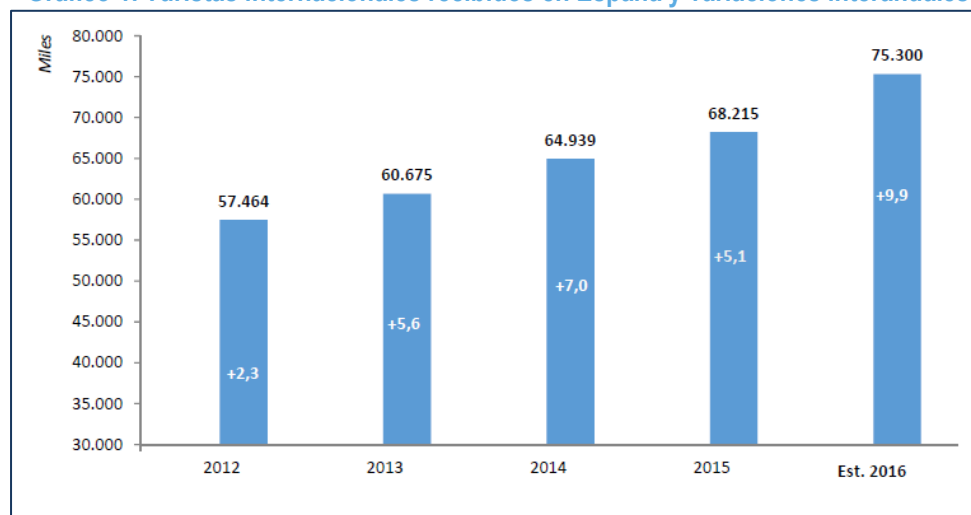
España no se escapa a dicha tendencia. No parece necesario señalar que el turismo sigue siendo uno de los sectores tractores de la economía y, en los últimos años, ha adquirido una mayor relevancia, tal y como muestran los principales indicadores al respecto:

- El Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital² cuantifica en **75,3 millones el número de turistas extranjeros que llegaron a España en 2016**, lo que supuso un crecimiento con respecto al año anterior del 9,9%. Sólo en el mes de enero de 2017 nos visitaron 3,9 millones de extranjeros, un 10,7% más que en enero de 2016. Esto explica que nuestro país se posicione desde hace más de diez años entre las cuatro primeras posiciones del turismo mundial, por detrás de Francia -líder absoluto- y en alternancia con China y los EE.UU.

¹ Datos de la OMT.

² Las estimaciones se basan en los datos de FRONTUR-INE.

Gráfico 1. Turistas internacionales recibidos en España y variaciones interanuales

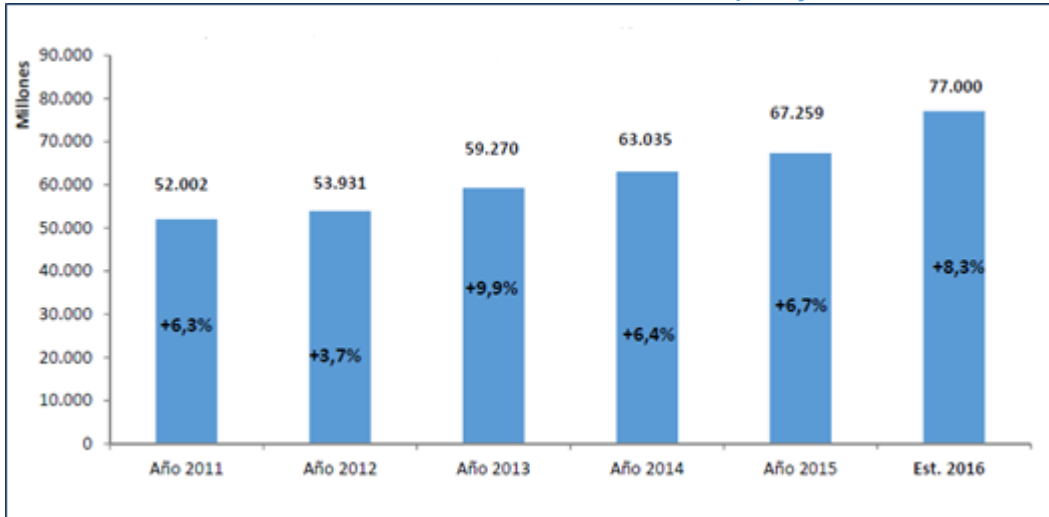


Fuente: Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital

Tal y como muestra este gráfico, el número de turistas extranjeros/as que visitan nuestro país no ha dejado de incrementarse en los últimos años, pasando de los 57,5 millones en 2012 a la cifra actual, con incrementos interanuales positivos.

- En lo concerniente a la **distribución territorial del turismo internacional**, Cataluña fue la Comunidad líder, con más de 17 millones de visitantes en 2016, un 3,8% más que en 2015, seguida de Baleares (casi 13,4 millones de visitantes, un 12% más que en 2015), Canarias (unos 12 millones, un 13% más que el año anterior), Andalucía (algo más de 10 millones de turistas, un 13% más que en 2015), Comunidad Valenciana (7,4 millones de visitantes, un 17% más que en 2015) y la Comunidad de Madrid, que recibió a 5.320.453 visitantes, lo que supuso un incremento del 12,6% con respecto a 2015.
- En lo relativo a la **procedencia** de estas y estos turistas, destacan los flujos turísticos procedentes de Reino Unido, país que envía a un mayor número de visitantes a España, con casi 17 millones, Francia y Alemania, con más de 10 millones de turistas en 2016, muy lejos de los siguientes países en términos de número de visitantes (Italia es el cuarto país emisor de turistas hacia nuestro país, con 3,7 millones).
- El **gasto turístico total ascendió a 77.000 millones de Euros**, un 8,3% más que en 2015.

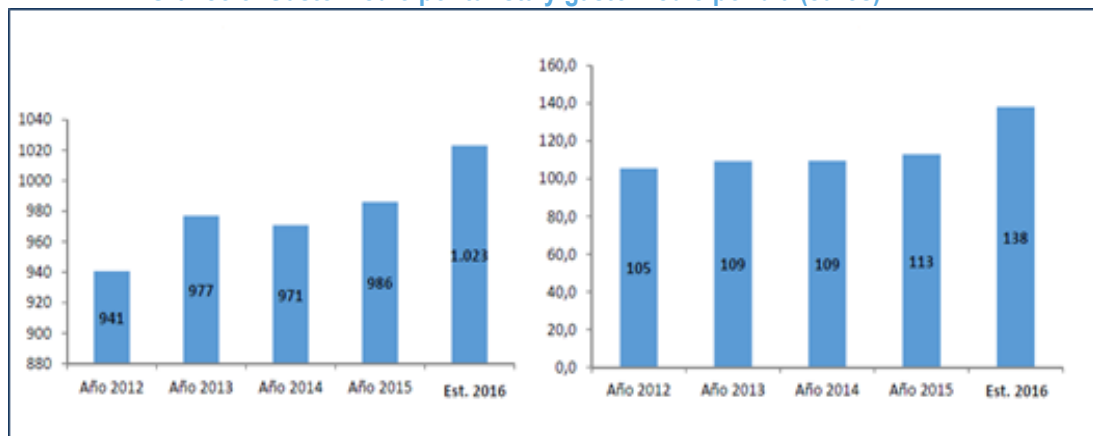
Gráfico 2. Gasto total de los turistas internacionales recibidos en España y variaciones interanuales



Fuente: Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital

Asimismo, se incrementaron tanto el gasto medio por turista para el conjunto de su estancia, como el gasto medio diario. Así, el gasto medio por turista fue de 1.023€ por persona frente a los 986€ de 2015 (un 3,47% más), y el gasto medio diario ascendió a 138€, frente a los 113€ promedio de 2015 (un 6,5% más).

Gráfico 3. Gasto medio por turista y gasto medio por día (euros)



Fuente: Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital

- Según los datos de la **Cuenta Satélite del Turismo en España**³, el peso del PIB asociado al turismo, medido a través de la demanda final turística, alcanzó los 119.011 millones de euros en el año 2015, una cifra que representa el 11,1% del PIB, siendo esta proporción una décima más que en 2014. Este peso ha ido aumentando desde 2010, pasando del 10,2% al 11,1%.
- El **nivel de empleo** vinculado al turismo representado por la ocupación en las ramas económicas características del turismo⁴, también aumentó en 2015, al situarse en 2,49 millones de puestos de trabajo, lo que representa el 13% del total de los puestos de la economía frente al 12,5% del año anterior. Desde 2010, el peso del empleo en este sector se ha incrementado para el conjunto de la economía nacional con un aumento de 1,4 puntos, al pasar del 11,6% al 13,0%. Los datos que ofrece el Ministerio de Empleo y Seguridad Social no difieren excesivamente de estas

³ Del INE. Últimos datos disponibles (diciembre de 2016).

⁴ Según datos de esta misma encuesta. Las actividades características del turismo son "hostelería y agencias de viajes", "servicios de alojamiento", "servicios de comidas y bebidas" y "agencias de viajes/operadores turísticos".

estimaciones, con una estimación de 2.086.721 afiliados en alta laboral en las actividades características del turismo⁵.

- Finalmente, y en lo que respecta a la **ocupación turística**, según los datos de que dispone el INE, crecieron las pernотaciones y ocupación promedio en los hoteles y apartamentos turísticos, tal y como muestra la tabla siguiente.

Tabla 1. Ocupación y pernотaciones en los establecimientos turísticos en España

Establecimientos turísticos	Ocupación (nº viajeros)	Pernотaciones	Grado de ocupación (%)	% variación año anterior
HOTELES	4.963.137	14.978.597	45	5,8
CAMPAMENTOS TURÍSTICOS	129.229	1.075.486	38	-1,5
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	584.909	4.289.239	34	8,5
ALOJAMIENTOS Y TURISMO RURAL	133.231	326.305	8	-1,7

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE (2017)

Una vez realizada esta panorámica, conviene ubicar y dimensionar el sector turístico de la Comunidad de Madrid en general y de la ciudad de Madrid en particular.

2.2. Situación y evolución del turismo en la ciudad de Madrid

La ciudad de Madrid es uno de los primeros destinos turísticos dentro de nuestro país así como un importante destino de entre las principales capitales europeas, con importantes posibilidades de crecimiento en este sector, según estima la [Estrategia de Turismo 2016-2019 de la Comunidad de Madrid](#). En ese sentido, a continuación se abordan y analizan las principales dimensiones y los indicadores más significativos al respecto.

2.2.1. Importancia e impacto económico del turismo en Madrid

La actividad turística representa el 7,7% del Producto Interior Bruto⁶ de Madrid, esto es, unos 124.780 millones de Euros. Esta proporción es mayor que el peso de la actividad turística en la Comunidad de Madrid, del 6,1%, pero inferior a la importancia que el turismo tiene para la economía española, que supone un 10,8%.

En cuanto al **empleo en las actividades vinculadas al turismo**, hay que señalar algunas limitaciones en lo relativo al alcance de los datos⁷, siendo las únicas fuentes que ofrecen información en esta temática por un lado el INE, a través de una explotación específica de la ocupación en el sector turístico de la Encuesta de Población Activa (INE), y el Ministerio de Empleo y Seguridad Social (MEYSS) a través de sus estadísticas de afiliaciones, bajo diferentes regímenes, a dichas actividades económicas.

- Como primera aproximación, los datos de la EPA para el cuarto trimestre de 2016 señalaban a la Comunidad de Madrid como una de las regiones, junto con Baleares, donde se había registrado una mayor caída en el empleo del sector, con una variación interanual del -5,5%. Este empleo se cuantificaba en 357.429 efectivos en el cuarto trimestre del pasado año. Por el contrario, el

⁵ Datos a enero de 2017.

⁶ Estimación realizada sobre datos de 2011 en *Estructura Económica de la Ciudad de Madrid. Análisis socioeconómico* (2013).

⁷ En ambos casos, se realizan operaciones por Comunidades Autónomas y en algunos casos por provincias pero obtener información de alcance municipal requiere de una explotación estadística de los microdatos de dichas encuestas.

empleo en el sector del turismo habría aumentado en el mismo período en otras regiones como Cataluña, que registró un incremento del 6,6%, según los datos de esta encuesta.

- Los datos del MEYSS permiten concretar algo más el empleo en este sector. Según sus estadísticas consolidadas para 2016, ésta fue la afiliación en el sector del turismo para la Comunidad de Madrid:

Tabla 2. Trabajadores/as afiliados/as en alta laboral en Hostelería y Agencias de viaje por rama de actividad. 2016

	Datos absolutos	% sobre el total nacional
Hostelería y agencias de viajes	205.985	13,30%
Servicios de alojamientos	19.057	6,50%
Servicios de Comidas y Bebidas	172.922	14,40%
Agencias de Viajes / Operadores Turísticos	14.006	25,20%
TOTAL	411.970	13,30%

Fuente: elaboración propia a partir de datos del MEYSS

Las 411.970 personas afiliadas a la Seguridad Social de 2016 supusieron un incremento del 5,5% con relación a 2015 (390.452 personas) en la Comunidad de Madrid.

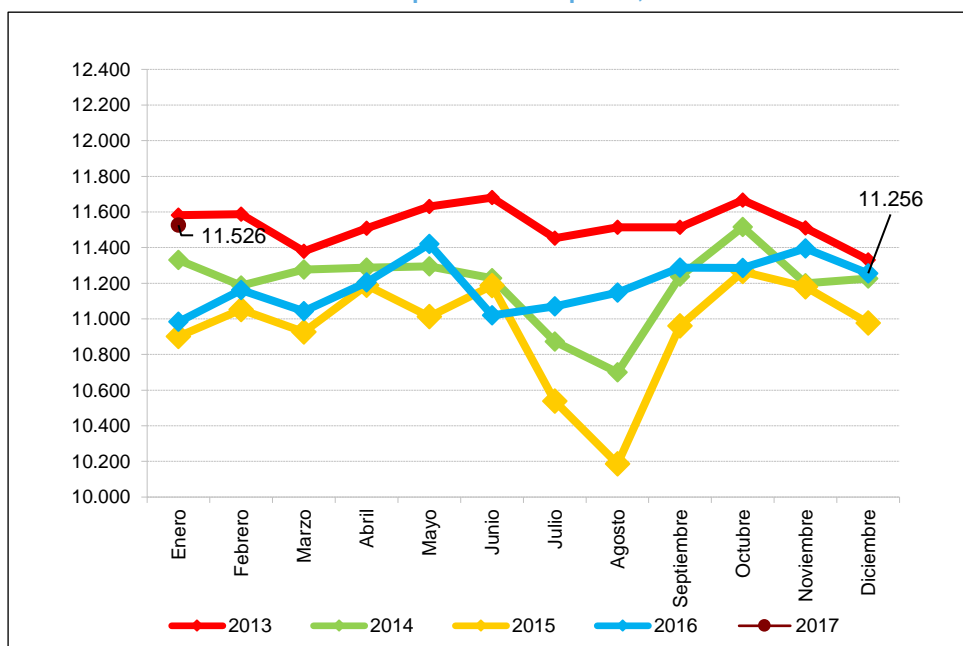
Por lo que respecta al empleo en el sector turístico en otras CC.AA., sólo Cataluña, con 521.148 (el 16,8%), y Andalucía, con 502.126 trabajadores afiliados (el 16,2% del total) superan a la región madrileña en número de afiliaciones. Por debajo se encuentran la Comunidad Valenciana (322.030, el 10,4%), Canarias (274.974, el 8,9%), y Baleares (198.614, el 6,4%)

Ya en lo relativo a los datos de 2017, en enero se encontraban afiliadas a la Seguridad Social en las actividades propias de este sector 212.802 personas, lo que supone una variación interanual positiva del 4,6% (promedio nacional 4,2%), e inferior a las otras cinco CC.AA. que encabezan el sector turístico en España.

- Finalmente, la **ocupación del sector turístico en la ciudad de Madrid**⁸ alcanzó en enero de este año los 11.526 efectivos, lo que representa una cifra muy superior a las registradas en los meses de enero de los cuatro años previos, tal y como muestra el gráfico siguiente:

⁸ Datos provenientes de la Encuesta de Ocupación Hotelera del INE.

Gráfico 4. Evolución del número de personas ocupadas, 2013-2017. Datos absolutos



Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera, INE (2017)

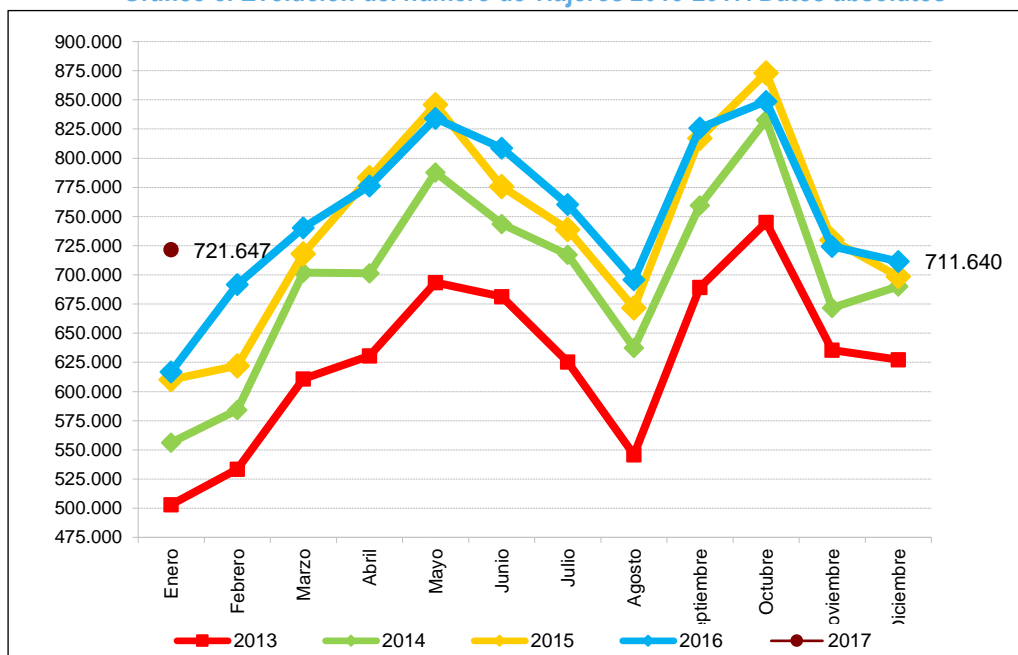
2.2.2. Demanda turística

Por lo que se refiere a la demanda turística, según los datos de la [Encuesta de Ocupación Hotelera del INE](#)⁹, el **número de viajeros** que llegaron a la ciudad de Madrid en 2016 ascendió a 9.087.641, lo que supuso un incremento del 2,1% con relación a los doce meses anteriores, inferior sin embargo al del turismo en España en ese mismo período (del 6,5%). La variación anual de **viajeros nacionales** se situó en el 3,8%, un crecimiento inferior al registrado en la ciudad de Barcelona (8,3%), pero por encima de Sevilla (-0,9%) y Palma (-4,1%). Por su parte, la variación interanual de **turistas extranjeros** fue del 14,7%, por debajo de ciudades como Sevilla (22,6%) y Barcelona (18%), pero por encima de Palma (-14,9%).

Sólo en enero de 2017 visitaron la ciudad de Madrid 721.647 personas, una cifra muy superior a las registradas en los meses de enero de los cuatro años previos, tal y como muestra el gráfico siguiente.

⁹ Actualizados a febrero de 2017.

Gráfico 5. Evolución del número de viajeros 2013-2017. Datos absolutos



Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera, INE (2017)

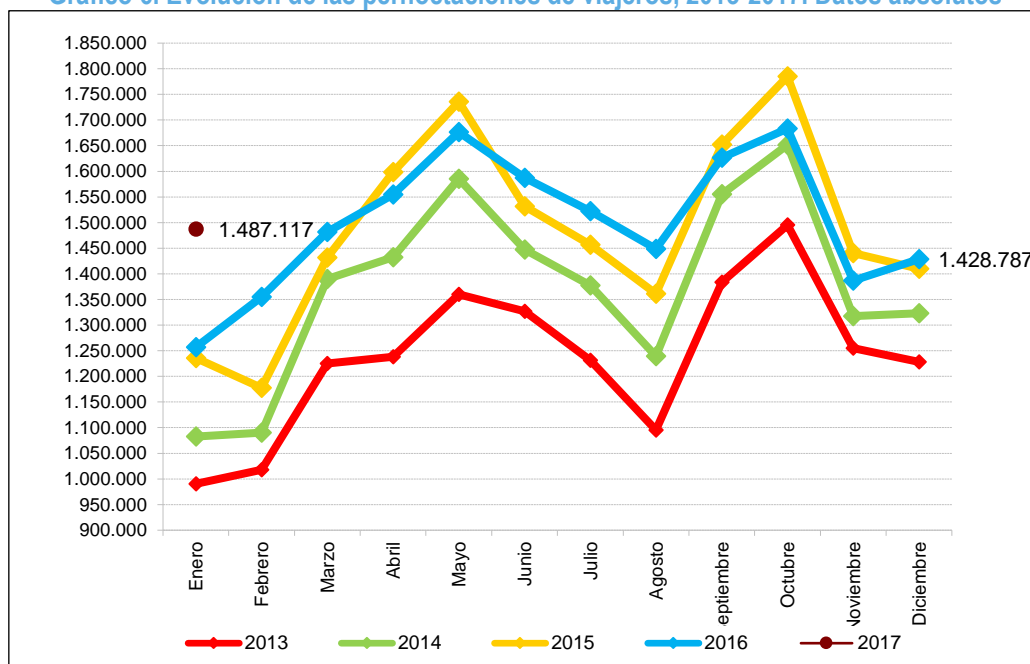
Por lo que se refiere a las **pernoctaciones**¹⁰, en los últimos doce meses los viajeros han pernoctado en la ciudad de Madrid **18.103.465 noches, un 1,5% más que en 2015**. Esta variación interanual se sitúa por debajo de la del conjunto de España, donde las pernoctaciones crecieron un 6,9% en el mismo período.

- En la ciudad de Madrid, las **pernoctaciones de las y los turistas nacionales** experimentaron un crecimiento del 0,6%, variación ligeramente inferior a la de Barcelona (1,2%), pero superior a las de Sevilla (-12,4%) y Palma (-12,9%). La variación de la Ciudad es ligeramente inferior a la de la Comunidad de Madrid (1,0%) y superior a la de España (-6,1%).
- Las **pernoctaciones de las y los extranjeros** aumentaron un 14,3%, quedando su variación interanual ligeramente por encima de Barcelona (14%) y Palma (-16,4%), pero por debajo de Sevilla (20,5%). En este aspecto no se supera la media regional (15,2%) pero sí la nacional (9,3%).

Sólo en enero de 2017 las pernoctaciones alcanzaron la cifra de 1.487.117 lo que significa un aumento del 7,6% con relación al mismo mes de enero de 2016.

¹⁰ Pernoctaciones en establecimientos hoteleros.

Gráfico 6. Evolución de las pernoctaciones de viajeros, 2013-2017. Datos absolutos



Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera, INE (2017)

Los datos de viajeros y pernoctaciones son indicadores de un aumento de la demanda turística de Madrid que ha registrado los valores máximos de un mes de enero en la serie en ambos casos.

En lo que respecta al **gasto que los turistas hacen** durante su estancia en nuestra ciudad, la Encuesta de Gasto Turístico (EGATUR) muestra que, en términos generales, la Comunidad de Madrid es la región en que los visitantes realizan un menor gasto global de las regiones turísticamente más punteras del país, con 7.600 millones de Euros de gasto a lo largo de 2016, una cifra que está muy lejos de los 17.328 millones de euros aportados a la economía catalana (un 228% más). No obstante, en términos de gasto medio diario por persona, la Comunidad de Madrid es con diferencia aquella en que los visitantes internacionales gastan más, con 207€ de promedio por persona y día, cifra que en Cataluña alcanza los 161€ (un 22% menos). Ese análisis se desprende de los datos disponibles en la tabla a continuación, correspondientes al año 2016:

Tabla 3. Gasto medio diario por persona de los turistas por Comunidades Autónomas

2016	ANDALUCÍA	BALEARES	CANARIAS	CATALUÑA	COMUNIDAD VALENCIANA	MADRID	ESPAÑA
GASTO MEDIO DIARIO POR PERSONA EN €	110	136	130	161	90	207	129
VARIACIÓN ANUAL %	2,6	5,1	1,1	12,8	-2,4	4,6	3,6
GASTO TOTAL EN MILLONES DE €	11.384	13.006	15.136	17.328	7.491	7.600	77.625
VARIACIÓN ANUAL%	7,6	10,5	11,8	3,7	14,9	15,9	9

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE (2017)

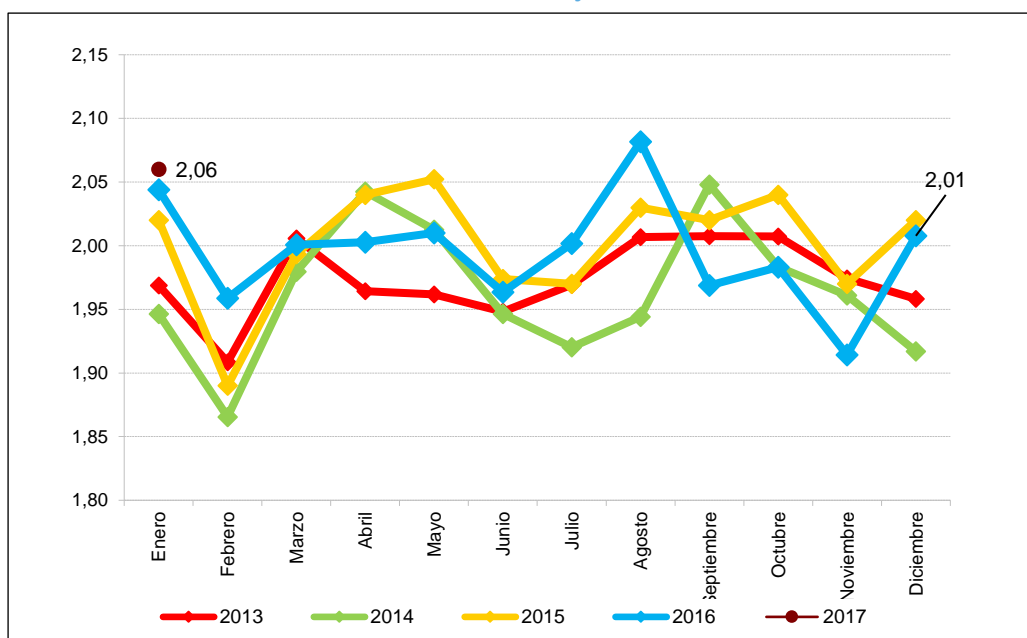
Para concluir la descripción y el análisis de la demanda turística de la ciudad de Madrid es necesario hacer referencia a otros dos indicadores adicionales, en concreto a los relativos a la **estancia promedio** y a la **estacionalidad** de los flujos turísticos.

- La **estancia promedio**¹¹ de un/a visitante es, a enero de 2017, de 2,05 días, ligeramente por debajo de valor máximo histórico de la serie que se alcanzó, tal y como muestra el gráfico a

¹¹ En establecimientos hoteleros.

continuación, en el mes de agosto del año pasado, con 2,08 días de estancia. Con todo, se advierte un incremento lento pero progresivo de la duración de dichas estancias en los últimos cinco años. El gráfico también muestra cómo las estancias más prolongadas se acumulan en los meses primaverales y otoñales, mientras que febrero es el mes del año en el que dichas estancias son por lo general más cortas.

Gráfico 7. Evolución de la estancia media de los viajeros en días, 2013-2017. Datos absolutos



Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera, INE (2017)

- En consonancia con lo anterior, uno de los aspectos que se ha tratado de combatir o suavizar desde las políticas turísticas de la CAM y el Ayuntamiento de Madrid ha sido la **estacionalidad turística** que en Madrid ciudad, al igual que en la Comunidad de Madrid, es bastante acusada. Como se comenta a lo largo del informe, hay una marcada estacionalidad de la demanda en nuestra ciudad, concentrándose el mayor volumen de demanda en los meses de primavera y otoño y siendo la peor temporada la de invierno. Con carácter general, la demanda del turismo nacional es menos elástica, esto es, más constante a lo largo del año, siendo más acusadas las diferencias en el mercado extranjero.

2.2.3. Oferta de Alojamiento turístico

Por lo que respecta a la oferta turística de la ciudad de Madrid, entendiendo como tal el número de alojamientos y plazas ofertadas para dicha actividad, es necesario hacer referencia en este caso no sólo a los alojamientos tradicionales en el sector -hoteles, hostales y pensiones-, sino a las plazas ofertadas en apartamentos turísticos y VUT, que como se ha venido mencionando, han experimentado un crecimiento exponencial en la ciudad de Madrid como en otras ciudades de nuestro entorno.

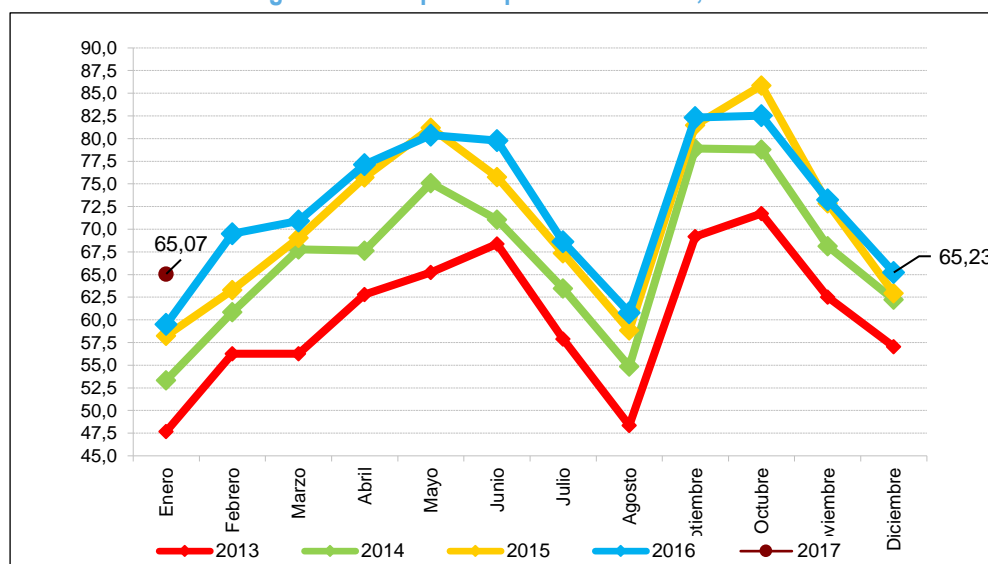
Así, en lo que respecta a la **oferta hotelera** de la ciudad de Madrid, en enero de 2017 había 812 hoteles de diferente categoría, con 42.822 habitaciones y 82.670 plazas disponibles. El número de

establecimientos abiertos en enero ha aumentado en 59 respecto a enero de 2016. Por su parte, las plazas aumentaron en 1.268, lo que supone una variación interanual del 1,6%.

Madrid continúa liderando la oferta de plazas hoteleras en las principales ciudades españolas tanto en número de establecimientos como en número de plazas ofertadas, muy por delante de Barcelona que dispone de 650 hoteles, 38.970 habitaciones y 76.414 plazas, segunda ciudad en volumen de oferta en el país. No obstante, según recoge un estudio del Ayuntamiento de Madrid¹², la oferta hotelera de Madrid se encuentra lejos de la existente en otras ciudades europeas como París o Berlín.

Otro indicador de interés es el de la **ocupación de los establecimientos turísticos**, en la medida en que evidencia el grado de utilización de las infraestructuras puestas a disposición por la ciudad para sus visitantes. Así, el grado de ocupación por habitaciones de hoteles en enero de 2017 ha alcanzado el 65%, lejos del valor más alto de la serie que se alcanzó en el mes de octubre de 2015 con un grado de ocupación media del 85,9%. No obstante, como evidencia el gráfico, la ocupación es sistemáticamente más baja los meses de la temporada de invierno que suelen ser los peores para el turismo a lo largo del año.

Gráfico 8. Evolución del grado de ocupación por habitaciones, 2013-2017. Datos absolutos



Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera, INE (2017)

En lo relativo a la oferta del **resto de alojamientos turísticos en la ciudad de Madrid**, entendiendo como tal los hostales, pensiones, apartamentos turísticos, casas de huéspedes, hostels y viviendas de uso turístico, la fuente principal para el recuento de este tipo de establecimientos, aunque con sus limitaciones, es el Registro de Establecimientos Turísticos de la Comunidad de Madrid.

Según estas fuentes, en 2015¹³, había en Madrid **1.147 establecimientos de hospedaje con algo más de 54.000 habitaciones**, distribuidas de la siguiente manera:

¹² La oferta de alojamiento turístico en Madrid. Características y distribución territorial.

¹³ Se alimenta este apartado fundamentalmente a partir de los datos recopilados en el informe municipal ya señalado.

Tabla 4. Establecimientos de hospedaje de la ciudad de Madrid

	Número	%	Número hab.	%
Hotel / Aparthotel	305	26,6	38.243	70,6
Apartamentos turísticos	84	7,3	6.448	12
Hostales	312	27,2	5.451	10
Pensiones / Casas habitaciones	428	37,3	3.483	6,4
Hostales /Albergues	18	1,5	509	9,4
TOTAL	1.147		54.134	

Fuente: Registro de Establecimientos Turísticos de Madrid y Ayuntamiento de Madrid

En número de alojamientos, los **más numerosos son las pensiones o casas de huéspedes**, seguidos de los hostales. Sin embargo, **en número de plazas, la mayor parte están en los hoteles-apartamentos**, seguidos de lejos por las plazas provistas por hostales y albergues.

- El **tamaño promedio** de estos establecimientos es de 47 habitaciones, tras lo que hay realidades muy diversas que van desde las más de 300 habitaciones de algunos hoteles o establecimientos en distritos como San Blas o Chamartín –el promedio de habitaciones para los apartamentos hoteleros es de 125 habitaciones-, hasta los establecimientos más pequeños de menos de 10 habitaciones –así por ejemplo, el promedio de habitaciones de las pensiones y casas de huéspedes es de 8-.
- Por lo que se refiere a su **distribución espacial**, la localización principal de los establecimientos de hospedaje se produce en el centro histórico; es en esta zona donde se localiza la oferta turística más relevante y se produce una mayor concentración espacial.
 - Hacia el norte aparecen extensiones (Salamanca y Chamberí y Argüelles) donde se complementa la oferta turística con la existencia de áreas de importante actividad económica (oficinas y zonas comerciales). Un segundo eje, más longitudinal, se produce en el entorno al Paseo de la Castellana y calles Orense y Bravo Murillo, con importante presencia de actividades económicas. Una tercera área de concentración es la que se observa en el eje de la A-2 desde la M-40, ligada a las instalaciones aeroportuarias, los recintos feriales e importantes zonas de actividad económica industriales y terciarias, y cuyo impulso o desarrollo en los últimos años guarda relación con las sucesivas candidaturas de la ciudad a albergar los juegos olímpicos (localización de instalaciones deportivas y de villa olímpica). En el resto de zonas, las instalaciones de hospedaje son más esporádicas.
 - Por tipologías de hospedaje, los apartamentos turísticos se distribuyen en mayor medida por distritos más periféricos (43% de la oferta de la periferia, 12% de la almendra central) mientras los hoteles y apartoteles se distribuyen por igual entre almendra central de la ciudad y periferia.
 - San Blas y Barajas aglutinan un 18% de la oferta de hospedaje por su proximidad al entorno aeroportuario.
- El **Distrito Centro** es el que acoge **mayor número de establecimientos** según este informe: **476 con 18.500 habitaciones**, lo que representa el 34% de la oferta total, seguido por el distrito de San Blas con 7.200 habitaciones repartidas en 37 establecimientos (el 13% del total). Acoge el 47% de los hoteles de 2 estrellas, el 42% de los hoteles de 3 estrellas, el 79% de los hostales de la ciudad y el 91% de los hostels o albergues. Aparentemente era la categoría de apartamentos turísticos la menos representada hasta el momento, así como las VUT registradas, que constituyen una minoría.
- Por lo que respecta a los **apartamentos turísticos**, la distribución de estos establecimientos responde a dos pautas diferentes: o se localizan en la almendra central y en el distrito de

Moncloa, vinculados a la actividad turística, o se ubican en la periferia de la ciudad, ligados a áreas de importancia económica (polígonos, complejos empresariales, etc.).

- Finalmente, en cuanto a **la oferta de VUT**, los datos para el año 2015 señalaban que en la ciudad de Madrid se estaban ofertando 40.319 plazas en estas VUT en los distritos más típicamente turísticos de la ciudad.

Atendiendo a los **datos registrados por la Comunidad de Madrid**, que alcanzan a 935 viviendas en 463 parcelas de Madrid, puede decirse que su distribución es similar a la del resto de tipologías de hospedaje, situándose el 92% en la almendra central (el 68% en el Distrito Centro) y el resto en distritos periféricos. El 93% de las parcelas que cuentan con viviendas de uso turístico tienen **entre 1 y 4 viviendas en cada edificio**, mientras un 40% de las viviendas turísticas registradas lo hacen de forma aislada (1 vivienda por parcela), si bien un total de 13 edificios en toda la ciudad de Madrid tienen más de 10 viviendas registradas de uso turístico cada uno; se localizan en la almendra y de forma concentrada en el Distrito Centro.

2.2.4. Inversiones en el sector y turismo de negocios

El Ayuntamiento de Madrid detectaba en su estudio un auge de la inversión en inmuebles para uso hotelero, representando la ciudad de Madrid el 20% de dichas inversiones. En línea con esto, un reciente estudio¹⁴ elaborado por vez primera por Colliers International, consultora especializada en el sector que ha evaluado el clima de inversión en 20 ciudades europeas, coloca a la ciudad de Madrid entre las **cinco ciudades más atractivas para este tipo de inversiones** en Europa.

- Este índice analiza doce variables (población, PIB per cápita, tasa de empleo, llegadas de turistas, tasa de ocupación hotelera, precios medios diarios (ADR), ingresos por habitación (RevPAR), precios del suelo, costes de construcción, rentabilidad y volumen de inversión) para asignar a cada una de las veinte ciudades una puntuación de hasta 400 puntos y elaborar un *ranking* que muestra las ubicaciones más atractivas para la adquisición de hoteles existentes y para la actividad promotora.
- **París, Londres y Barcelona ocupan los tres primeros puestos** de dicha lista, seguidas de Ámsterdam y Madrid. Los costes de promoción de París (269,8 puntos) la sitúan en primer lugar por delante de Londres (257,8) siendo esa misma variable la que beneficia a Barcelona (202,8) y Madrid (182,2), aumentando su atractivo y colocándolas por encima de Ámsterdam (190,2) y Berlín (178,8) respectivamente, mientras en otras secciones obtienen puntuaciones similares a las ciudades españolas.

Por otra parte, es necesario también hacer referencia al **turismo de negocios**, esto es, al flujo de visitantes y participantes en Congresos, Convenciones y seminarios o jornadas nacionales o internacionales, celebrados en la ciudad de Madrid que en los últimos años se ha convertido en una actividad económica y turística muy relevante para la ciudad. Así, según los datos disponibles, en Madrid se produjeron en 2015 14.283 eventos, de los que 2.714 fueron congresos y 5.170, convenciones, que atrajeron un flujo de 1,12 millones de participantes¹⁵. Además, la ciudad figura en el sexto puesto del *ranking* internacional de la International Congress and Convention Association (ICCA) de ciudades con mayor número de eventos de negocios, por detrás, en este orden, de Berlín, París, Barcelona, Viena y Londres.

¹⁴ The Hotel Investment Attractiveness Index – Europe 2017.

¹⁵ Según algunas estimaciones en 2014 Madrid habría generado 816M€ de ingresos por este concepto.

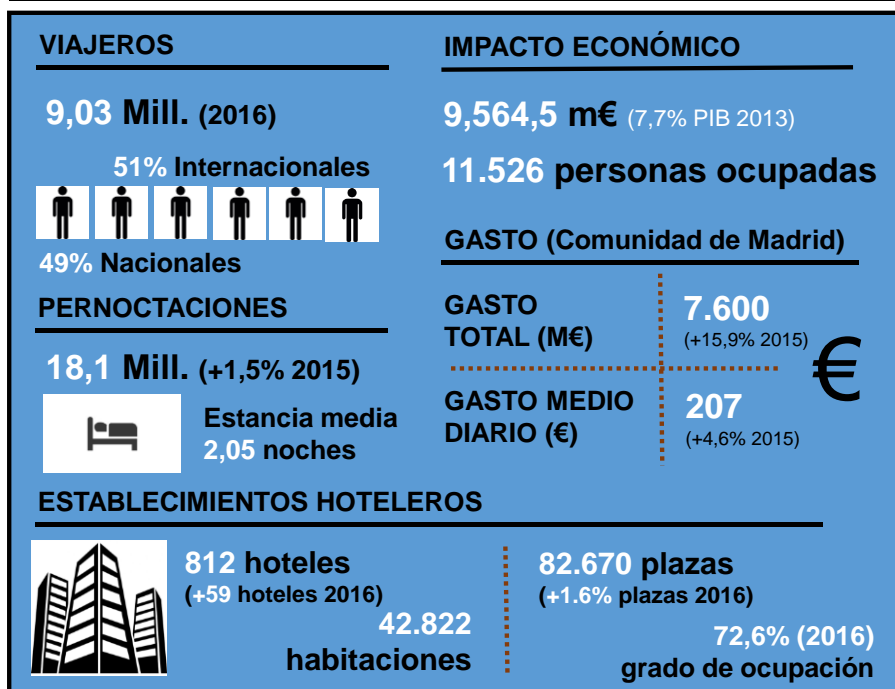
2.2.5. Madrid y Barcelona, distancias a través de indicadores comparados

A continuación se presenta, una ficha de síntesis que pone en relación los principales indicadores turísticos de las ciudades de Madrid y Barcelona, como cierre a este apartado, al objeto de resaltar las similitudes y diferencias entre dos ciudades que por su dimensión y la preocupación compartida en los últimos años por la deriva del crecimiento de las VUT han tendido a ser comparadas y tentadas a buscar soluciones similares.

Ilustración 1. Comparación de las cifras turísticas de Madrid y Barcelona



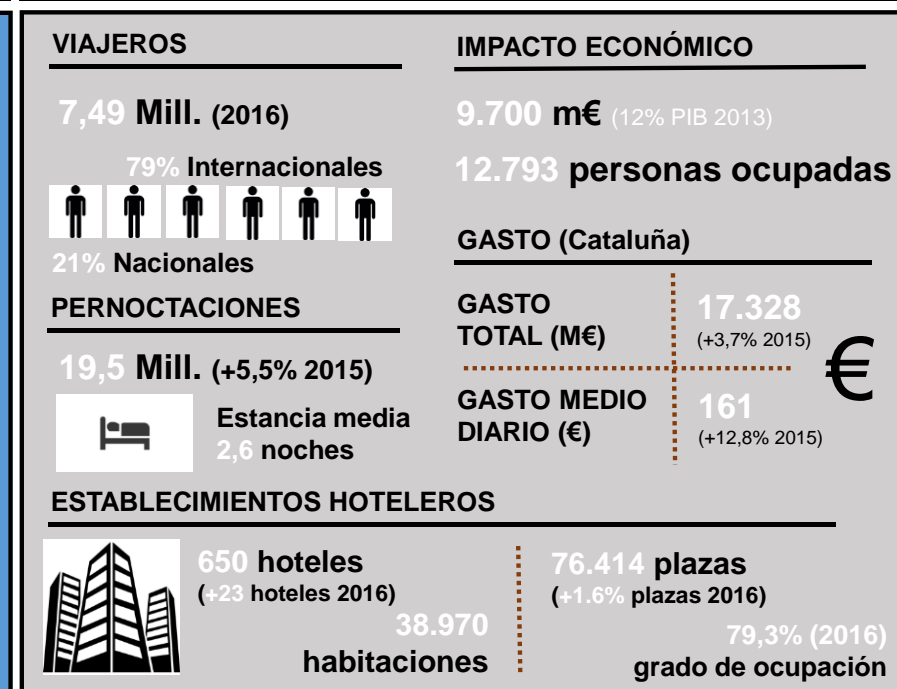
Turismo de Madrid en Cifras



Fuentes: INE, EGATUR, Ayto. de Madrid



Turismo de Barcelona en Cifras



Fuentes: INE, EGATUR, Ayto. de Barcelona

2.3. En síntesis: escenario actual y retos de futuro

Al escenario ya descrito en lo referente a la actividad turística en Madrid, en el entorno español y europeo, deben agregarse algunas claves de interpretación conexas con las **grandes tendencias del sector turístico a escala global**, que básicamente son las siguientes:

1. Una **expansión sin precedentes del turismo internacional** que se encuentra liderado por los países asiáticos y en particular por China, pero que también experimentará, según todas las previsiones, avances en países de Oriente Medio y de América Latina, en vinculación con el crecimiento de aquellas economías.

La expansión del turismo internacional se verá acompañada por un repunte del turismo nacional que ya ha empezado a recuperarse después de años de crisis e inestabilidad económica.

2. Una tendencia creciente a la **segmentación de los intereses de los turistas** que motivan su desplazamiento, con el crecimiento de algunos de los nuevos productos turísticos emergentes -turismo gastronómico o de compras-, y a la consolidación de productos emergentes -turismo deportivo, turismo de naturaleza, etc.- lo que exige de una diversificación turística y de mayor especialización. En pocos años, además, la generación de los denominados “millennials” - personas nacidas en los años 80- acapará el grueso de la demanda turística a la que incorpora una fuerte interconectividad, el uso masivo de tecnologías de la información y su conciencia global.
3. En relación con la oferta turística, la **economía colaborativa** está teniendo una fuerte repercusión, como se muestra a lo largo de este informe, en el sector turístico de ahí que su regulación se haya convertido en un reto importante.
4. En lo que se refiere a la **promoción y comercialización turística**, las estadísticas muestran que más de la mitad de las reservas de las y los europeos se realizan *on line* a través de diferentes dispositivos, lo que tiene un impacto a un tiempo en la comercialización de los destinos, productos turísticos, alojamientos, etc., así como en las estrategias de publicidad.

En síntesis, atendiendo al planteamiento del *Plan de Marketing Turístico de la Ciudad de Madrid*, y la *Estrategia de Turismo de la CAM 2016-2019*, se dibujan una serie de **retos y desafíos** para la actividad turística en la ciudad de Madrid, que dibujan un escenario a tener muy en cuenta en los próximos años para la gestión coordinada de las políticas públicas:

- **MEJORA DEL POSICIONAMIENTO INTERNACIONAL DE LA CIUDAD DE MADRID.**

Uno de los primeros retos planteados en estos planes estratégicos ha sido la mejora del posicionamiento internacional de la ciudad de Madrid para que atraiga a un mayor número de visitantes, lo que se dibuja alcanzar a través de una **marca ‘Madrid’** unívoca y fácilmente reconocible, vendible en mercados muy concretos¹⁶, que sea capaz de atraer los flujos del turismo asiático y en particular de China -las conexiones aéreas con Seúl y Pekín así como los nuevos vuelos a Shanghai y Hong Kong, a Tokio, Hangzhou y Delhi se alinean en esta dirección -, así como a los visitantes que huyen de la inseguridad política de los países de nuestro entorno.

¹⁶ Los cuatro grandes mercados emisores europeos (Francia, Italia, Alemania y Reino Unido), América Latina (sobre todo, México, Colombia y Brasil), Estados Unidos de Norteamérica, Rusia, y Oriente Medio.

- **CONSOLIDAR Y POTENCIAR EL PRODUCTO TURISMO DE NEGOCIOS Y DE CONGRESOS.**

De entre los productos turísticos que ya funcionan y se hallan consolidados, se plantea el objetivo de la consolidación de los resultados ya logrados en lo relativo al turismo de negocios, congresos y convenciones, que en los últimos años no ha dejado de crecer, y que ha servido no sólo para generar visitantes e ingresos, sino para dar a conocer a la ciudad internacionalmente.

En concordancia con esta estrategia se encuentra la confirmación de la celebración de siete grandes congresos internacionales en la ciudad en 2017¹⁷.

- **IMPULSAR LA MARCA 'MADRID' EN LOS GRANDES EVENTOS.**

Madrid es una ciudad donde se desarrollan grandes eventos y acontecimientos deportivos (fútbol, tenis, etc.), culturales (conciertos, espectáculos musicales, festivales) y sociales (Fiestas del Orgullo Gay), lo que se plantea como una oportunidad para publicitar a la ciudad a escala global.

- **POTENCIAR NUEVAS ÁREAS TURÍSTICAS DE LA CIUDAD / DESCENTRALIZACIÓN DEL TURISMO.**

Uno de los grandes retos que se plantea al municipio es la gestión de la demanda y flujos turísticos dentro de la ciudad. Si bien es cierto que lo compacto del espacio urbano es atractivo en términos de diversificación de la oferta en un área relativamente pequeña¹⁸, los distritos de la almendra central de la ciudad y en concreto el Distrito Centro, como muestra este informe en otros apartados, sufren una notable congestión turística y una concentración desmedida de establecimientos comerciales, hoteles, bares, establecimientos de restauración, etc.

En ese sentido, la **redirección de los flujos a otras áreas con potencial turístico de la ciudad** vinculado a la oferta de nuevos focos de centralidad turística y/u otro tipo de productos turísticos (turismo activo y de naturaleza, deporte, turismo familiar, gastronomía...) pueden contribuir no sólo a diversificar el sector sino a hacerlo más sostenible.

- **POR UN TURISMO SOSTENIBLE.**

Quizás el reto más estratégico en materia turística de la ciudad sea generar un modelo de turismo sostenible y de calidad, que sea capaz de acompañar las ya mencionadas tendencias turísticas con las necesidades urbanísticas, medioambientales, y vitales de las personas que residen habitualmente en la ciudad y sus barrios.

Ello implica llevar a cabo una gestión compartida y coordinada del turismo por los poderes públicos y los principales agentes del territorio, así como la ciudadanía, que debe incluir también un marco regulatorio claro y articulado que venga a cubrir los vacíos legales como el de las VUT en la actualidad.

¹⁷ <https://www.esmadrid.com/mcb/blog/novedades/madrid-sede-siete-grandes-congresos-internacionales-2017/>

¹⁸ Madrid tiene una superficie de 605km² frente a París, que tiene 2.845km² o por comparación a Nueva York, con 11.642km²

3. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA DEL ESTUDIO

Este estudio responde a una petición explícita por parte de la Junta Municipal de Distrito Centro que expresa como “*cada vez son más frecuentes las interpelaciones a la Junta Municipal de Distrito Centro tanto en el sentido de que no se hace suficiente por proteger al empresariado del sector hostelero y hotelero, como en el sentido contrario, que se es demasiado permisivo con este sector, en detrimento de la libertad de la población del distrito frente a los visitantes pasajeros a cuya conveniencia -se dice- parece adaptarse el espacio público.*”

La situación es aún más compleja por la presencia de espacios de uso residencial “no regulados”, que distorsionan los datos estadísticos y económicos del citado sector de actividad, una situación singular en cuanto a su intensidad en el Distrito Centro ya que es área en la que se focaliza la mayor parte de la actividad turística de la ciudad. Los estudios rigurosos que ilustren y/o avalen tesis en un sentido o en otro, son prácticamente inexistentes, especialmente si se precisa una observación pormenorizada y particularizada sobre el Distrito Centro”

El objeto del presente estudio es realizar una **investigación y un estudio de campo de carácter puntual (estado del arte) y específica para el Distrito Centro de la evolución de las viviendas de uso turístico (VUT en adelante).**

En este sentido, este estudio quiere contribuir a dar pistas para dar respuestas a uno de los retos más importantes del Ayuntamiento, como es la **gestión de la oferta turística**, vistas las perspectivas de crecimiento para los próximos años, adoptando una actitud proactiva, al objeto de velar fundamentalmente por la **priorización del derecho a la vivienda de la ciudadanía**, atendiendo a la presión que este tipo de alquiler puede estar ejerciendo sobre el incremento de los precios de alquiler de larga estancia de las viviendas, y a su posible efecto sustitución con el consiguiente despoblamiento, así como por la **convivencia vecinal**; pero teniendo en cuenta también el impacto de la posible **competencia desleal** en otros segmentos del mercado turístico y el **cambio de la fisonomía de los barrios** del Distrito Centro ante el riesgo de convertirse en “parques temáticos”. Una vez generado el debate público por todos los medios de comunicación, tal y como muestra el anexo bibliográfico, un debate que también se vive en la calle, urge tomar medidas fundamentalmente de **carácter preventivo** con el mismo **carácter integral** con el que se revelan los diversos impactos del fenómeno.

Los principales **OBJETIVOS OPERATIVOS** a los que responde el estudio desarrollado, que se derivan de algunas de las hipótesis manejadas en los estudios existentes y el debate público generado en los últimos años, y las técnicas aplicadas para alcanzarlos y contrastar estas hipótesis han sido:

- **DIMENSIONAR Y CARACTERIZAR** el fenómeno de las VUT en el Distrito Centro de Madrid desde una perspectiva comparada y analizar su **evolución** en términos de:
 - **Número de inmuebles** que se dedican a esta actividad en función de los tipos de oferta; **niveles de concentración** de los pisos en determinadas zonas.
 - **Perfiles de los arrendatarios** e ingresos derivados del alquiler de VUT.
 - Número aproximado de **turistas alojados** y caracterización; volumen aproximado de **gasto en alojamiento** generado.

Para realizar este análisis se ha procedido a desarrollar las siguientes **tareas**:

- ✓ Se ha realizado un **análisis prospectivo de las principales plataformas web de contacto entre particulares** (las llamadas plataformas *Peer to Peer* o *P2P*: Airbnb; Homeaway;

Wimdu; Rentalia; Niumba, entre otras -ver más detalle en el apartado correspondiente- a través de las cuales se ha realizado un contraste en torno al volumen de pisos, la tipología a la que responden y su concentración. Dicho análisis se ha realizado en base a [la oferta declarada](#) en dichas plataformas, realizando una foto fija en enero de 2017.

Dicha información ha sido completada con los datos ofrecidos por la propia plataforma Airbnb Inside, que permite una caracterización más en detalle de las VUT (datos correspondientes a octubre de 2015).

- ✓ Un metanálisis [de los principales estudios](#) ya realizados en la materia en diferentes ámbitos geográficos, internacionales, nacionales y centrados en la ciudad de Madrid -ver detalle en anexo bibliográfico-.
 - ✓ Se ha realizado una consulta a [propietarios](#) de VUT.
- Proporcionar [cifras e indicadores de análisis](#) que sirvan para analizar la evolución desde un pasado reciente, en torno al [IMPACTO Y LAS CONSECUENCIAS REALES](#) que está teniendo la implantación y el uso de las denominadas viviendas de uso turístico en el Distrito Centro de Madrid desde una perspectiva comparada e integral:
 - El impacto en el [mercado inmobiliario](#), en términos de incidencia en los precios del mercado de la vivienda en propiedad y la vivienda de alquiler; y de su derivada en términos de [desplazamiento de la población residente y de pérdida de habitantes](#) del Distrito.
 - El impacto de la proliferación de las VUT en la [calidad de vida de las personas residentes](#), en los modelos de [convivencia](#), en la [seguridad](#) en los barrios; en la propia [configuración de los espacios públicos](#) de los barrios del Distrito Centro, en su identidad.
 - Los efectos que este fenómeno está teniendo sobre los ingresos y evolución del comercio del Distrito Centro, así como el papel que puede estar jugando en la [modificación de su tejido económico y comercial](#) y en su composición.
 - El impacto en el resto de tipos de [alojamiento del sector turístico, en el empleo y sus ingresos](#), al posible efecto sustitución atendiendo a las ventajas competitivas de uno y otro formato.
 - La generación de empleo y de rentas para las personas arrendatarias de esta nueva fórmula de alojamiento turístico, en definitiva en las [economías familiares](#).
 - El impacto en el [modelo turístico](#) de la ciudad de Madrid, y específicamente en el Distrito Centro, atendiendo al perfil de turismo que acoge este tipo de alojamiento y a los efectos que su crecimiento tiene en los [derechos de las y los turistas](#) y en la calidad de los servicios recibidos.
 - En los [ingresos económicos del Estado](#): volumen de ingresos vía impuestos de las viviendas alquiladas; se trata de contrastar la detracción de ingresos por esta vía que se está produciendo para el Estado.

Para realizar este análisis sobre los impactos y las consecuencias se ha procedido a desarrollar las siguientes [tareas](#):

- ✓ El metanálisis de los principales estudios ya realizados en la materia en diferentes ámbitos geográficos, internacionales, nacionales y centrados en la ciudad de Madrid -ver detalle en anexo bibliográfico- ha sido de nuevo el punto de partida para la contrastación de diversas hipótesis.
- ✓ Se ha realizado una serie de entrevistas con diferentes informantes clave, agentes implicados en el fenómeno analizado:

REPRESENTANTES POLÍTICOS E INSTITUCIONALES
Jorge García Castaño, Concejal Presidente de los Distritos de Centro y Chamberí Luis Cueto Álvarez de Sotomayor, Coordinador General de la Alcaldía Jose Manuel Calvo, Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible Ana Perpiñá Carrera, Directora General de Control de Edificación Ana Reguero Naredo, Gerente de la Agencia de Actividades Miguel Sanz Castedo, Director de Turismo del Ayuntamiento de Madrid (Madrid Destino)
REPRESENTANTES DE ASOCIACIONES VECINALES Y DE COMERCIANTES
Francisco González, Asociación de Comerciantes del Barrio de las Letras Saturnino Vera, Presidente de la Asociación de vecinos de las Cavas La Latina (barrio Palacio) Javier Ruiz, Presidente de la Asociación de vecinos La Corrala (Lavapiés) Víctor Rey, Presidente de la Asociación de vecinos de Sol y Barrio de las Letras
REPRESENTANTES DE ASOCIACIONES SECTORIALES
Jesús Martín Peinado, Presidente de AEHCAM-Asociación de empresarios del Hospedaje de la Comunidad de Madrid Alberto Di Stefano, AEHCAM-Asociación de empresarios del Hospedaje de la Comunidad de Madrid Gemma Gallardo, Directora General de Asociación Provivienda Eduardo Gutierrez, Director de Desarrollo Estratégico de Asociación Provivienda
PERSONAS EXPERTAS EN LA MATERIA
Álvaro Ardura, Profesor Asociado Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio en la ETSA Madrid, investigador del Grupo de investigación LIMES (Laboratorio Interdisciplinar de Medio Ambiente, Espacio y Sociedad)
PERSONAS ARRENDATARIAS DE SUS VIVIENDAS BAJO LA FÓRMULA DE LA VUT

Ha sido invitado a ser entrevistado y aportar su perspectiva en este estudio, pero ha declinado dicha invitación: Adolfo Merás Cruz. Presidente de Madrid Aloja (Asociación de particulares, pequeños propietarios y gestores de viviendas de alquiler turístico).

- ✓ Se ha recabado información estadística en torno a la situación y evolución de los principales indicadores de evolución del sector turístico en la ciudad de Madrid y en la medida de lo posible, del Distrito Centro; indicadores socio-demográficos a partir de las estadísticas proporcionadas por el Padrón y el Censo de habitantes, así como de las

cifras desagregadas por parte del propio Ayuntamiento de Madrid (*Distritos en cifras*); del **mercado inmobiliario** a través de las principales plataformas de alquiler y venta de viviendas; de la **actividad económica local** a través de los datos ofrecidos por el Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid, de la *Estadística del Directorio de Locales con actividad económica* de la Comunidad de Madrid: SABI (*Sistema de Análisis de Balances Ibéricos*). Todo ello al objeto de relacionar la evolución de los mismos con la evolución de las VUT en Madrid.

- Elaborar una serie de recomendaciones conforme al diagnóstico realizados que sirvan de base y fundamento para que se pueda ejercer la competencia delegada en la Junta Municipal del Distrito de elevar **PROPUESTAS** al Área de Gobierno competente en materias de interés para el Distrito.

Al objeto de cumplir este objetivo de proporcionar herramientas para la adopción de medidas conforme a los resultados del análisis de impacto se ha desarrollado conforme a las siguientes **tareas**:

- ✓ El análisis de la **normativa aplicada en otras capitales** europeas y americanas de características similares a la de la ciudad de Madrid a través un **análisis de benchmarking**. y el establecimiento de algunas propuestas y recomendaciones basadas en él.
- ✓ Análisis **comparativo sobre algunas estrategias públicas** en distintas comunidades Autónomas españolas, prestando especial atención al caso de la Ciudad Condal, principal referente de análisis por la dimensión que ha alcanzado el fenómeno y por la regulación desarrollada en este sentido.
- ✓ El **balance de situación de las diversas posibilidades de actuación** conforme a la situación de la normativa vigente, y al análisis realizado desde los diferentes agentes públicos y privados entrevistados.

4. DIMENSIÓN CUANTITATIVA DEL USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS PARTICULARES EN EL DISTRITO CENTRO

El fenómeno de la proliferación de viviendas de uso turístico en Madrid, como en otras ciudades, ha experimentado un fuerte aumento a partir de la generalización del uso de modelos de negocio basados en la denominada “economía colaborativa”, al amparo de la cual se establecen plataformas de comunicación y comercio entre particulares que ofrecen y demandan soluciones de alojamiento en diferentes modalidades: viviendas completas, habitaciones individuales o habitaciones compartidas. Estas plataformas están basadas en los intercambios *peer to peer*, contando con una demanda como con una oferta dinámica, que constituyen una característica del propio mercado.

En el presente apartado se realiza una estimación del total de alojamientos en viviendas para uso turístico del Distrito Centro, ofreciendo una estimación basada en la oferta declarada en las propias plataformas.

4.1. Viviendas de uso turístico en el Distrito Centro de Madrid

4.1.1. Dimensión cuantitativa del fenómeno

La ausencia de información pública sobre el total de viviendas registradas en las plataformas *peer to peer* hace que la aproximación a la dimensión cuantitativa del fenómeno deba basarse necesariamente en **estimaciones puntuales basadas en la oferta declarada**. De esta manera, a través de una revisión de la oferta declarada en la principal plataforma destinada a este tipo de operaciones (el portal de AirBnb) en enero de 2017 se contabilizaron un total de **6.193 ofertas** en el Distrito Centro, de las cuales **el 75,8% (4.697) eran viviendas completas**.

Tabla 5. Oferta declarada en AirBnb de VUT en el Distrito Centro (enero 2017)

	Viviendas completas	Habitaciones privadas	Habitaciones compartidas	Total	%
Cortes	538	134	1	673	10,9%
Embajadores	1.199	427	15	1.641	26,5%
Justicia	553	201	8	762	12,3%
Palacio	712	205	7	924	14,9%
Sol	737	150	8	895	14,5%
Universidad (Malasaña)	958	324	16	1.298	21,0%
Total Distrito Centro	4.697	1.441	55	6.193	100,0%

Fuente: AirBnb. Elaboración propia

Utilizando otras fuentes existentes, tales como las webs *InsideAirBnb*, *AirDNA* o *AirBnb data collection*, las cifras estimadas ofrecen cierta consistencia en un entorno de 6.000 ofertas declaradas.

Tabla 6. Oferta declarada plataformas p2p de VUT en el Distrito Centro (2015, 2017)

	Información	Viviendas	Total
AirBnb Data Collection	Feb 2015	3.310	5.412
AirBnb Inside	Oct 2015	3.002	4.149
AirDNA	Alquileres activos Ene 2015-Dic 2016	-	6.314
Web AirBnb	Ene 2017	4.697	6.193

Fuente: AirBnb Data Collection, Airbnb Inside, AirBnb. Elaboración propia

No obstante a estas cifras, corresponde estimar adicionalmente las ofertas declaradas por **otras plataformas y portales** destinados a la misma finalidad, lo cual permite estimar la cifra de ofertas declaradas en un **total de 9.723**, de las cuales el 83,5% (8.120) serían viviendas completas.

Tabla 7. Oferta declarada principales plataformas p2p de VUT en el Distrito Centro (enero 2017)

	Información	Vivendas	Habitaciones	Total
Wimdu	Distrito Centro y zonas	1.032	107	1.139
Flipkey	Distrito Centro (aprox.)	780	-	780
Rentalia	Distrito Centro (aprox.)	280	-	280
Homeaway	Madrid centro ciudad	660	-	660
Housetrip	Distrito Centro	31	-	31
Niumba	Distrito Centro	206	-	206
Be-Mate	Centro de Madrid	434	-	434
AirBnb	Distrito Centro	4.697	1.496	6.193
Total		8.120	1.603	9.723

Fuente: Plataformas p2p. Elaboración propia

Dada la posibilidad de que una misma vivienda se encuentre en diferentes plataformas de manera simultánea, la **capacidad total ofertada** se situaría **entre los 6.193 alojamientos** (4.697 viviendas) ofertados por AirBnb y la totalidad de la oferta declarada, que rondaría los **9.723 alojamientos** (8.120 viviendas).

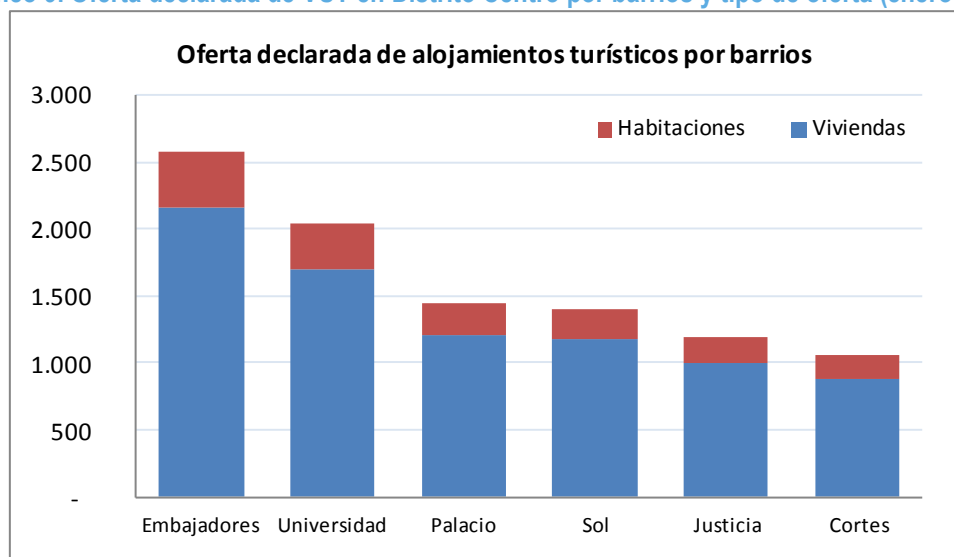
La mayoría de los portales de intercambio ofrecen información geográfica de baja resolución, siendo AirBnB la página que especifica con más detalle la localización real de los alojamientos. No obstante, atendiendo a la distribución obtenida de la página web de AirBnb, y utilizando una proyección simple de los datos, es posible estimar la **distribución por barrios de la totalidad de la oferta declarada**, donde destaca claramente el barrio de Embajadores (Lavapiés) como principal fuente de oferta (el 26,5%), seguido por el barrio de Universidad (Malasaña), el segundo que concentra mayor presencia de oferta declarada (21%). El grueso de los alojamientos, como refleja el gráfico posterior se concentra en viviendas completas en todos los barrios del Distrito Centro.

Tabla 8. Oferta declarada de VUT en el Distrito Centro por barrios (2017)

	Viviendas	Viviendas + Habitaciones	%
Total	8.120	9.723	100,0%
Embajadores	2.152	2.576	26,5%
Universidad	1.702	2.038	21,0%
Palacio	1.212	1.451	14,9%
Sol	1.173	1.405	14,5%
Justicia	999	1.196	12,3%
Cortes	882	1.057	10,9%

Fuente: Plataformas p2. Elaboración propia

Gráfico 9. Oferta declarada de VUT en Distrito Centro por barrios y tipo de oferta (enero 2017)



Fuente: Airbnb. Elaboración propia

Estas cifras son consistentes, por un lado, con las obtenidas por el estudio en marcha por parte del equipo de investigadores de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, encabezado por Álvaro Ardura, que en su exploración de las APIs de la plataforma AirBnb en tiempo real en febrero de 2017 identificaban **6.606 ofertas de alojamientos** en el Distrito Centro, el **53,76% de toda la oferta declarada en la ciudad de Madrid**. Por otro lado, también son coherentes con los datos recogidos a través de la plataforma Airbnbb Inside, para su última explotación realizada en marzo de 2017, según la que se señala que en el Distrito Centro de Madrid se ofrecerían 6.348 alojamientos, el 72,5% de los cuales serían viviendas completas, el 26,3% habitaciones en casas y el 1,2% habitaciones compartidas; siendo la media de ocupación de 120 días/año, es decir un 32,8% del tiempo¹⁹.

4.1.2. Evolución reciente: el caso de la oferta declarada a través de AirBnb

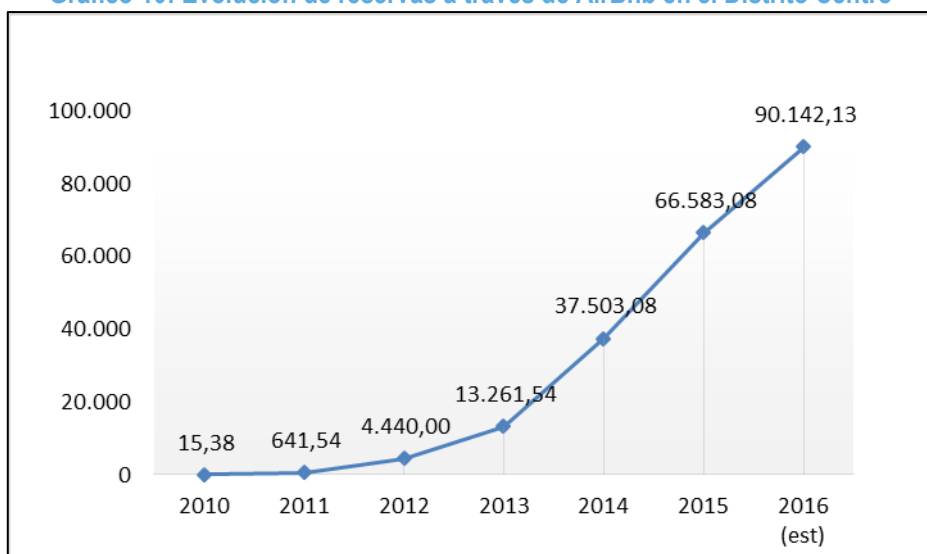
La inexistencia de registros fiables sobre la evolución de las transacciones y alojamientos ofertados dificulta en gran medida el análisis de la evolución de la oferta en este tipo de plataformas. No

¹⁹http://insideairbnb.com/madrid/?neighbourhood=neighbourhood_group%7CCentro&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false

obstante, utilizando la información disponible en páginas como *Inside Airbnb*, con datos actualizados a octubre de 2015 se ha procedido a estimar la evolución del fenómeno Airbnb en el Distrito Centro. Con el objetivo de establecer criterios comparables, se ha empleado la metodología utilizada en el estudio de Airbnb en Copenhague realizado por el *Centre for Regional and Tourism Research (CRT)*²⁰ de esa ciudad.

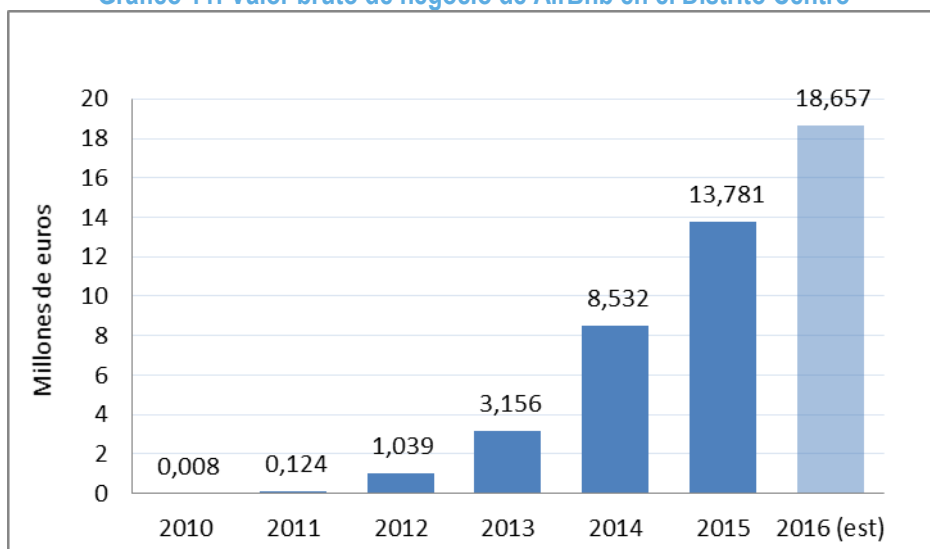
De esta manera, se han usado los datos relativos a “reviews”²¹ para estimar el número de reservas realizadas a través de la web. Los resultados de esta estimación señalan que, para el año 2016, se podrían esperar hasta **más de 90.000 reservas en el Distrito Centro**, generando un **valor bruto de negocio de más de 18 millones de euros** y **más de 200.000 personas alojadas** en el distrito, con un precio promedio de 27 euros por persona y noche.

Gráfico 10: Evolución de reservas a través de Airbnb en el Distrito Centro



Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia

Gráfico 11: Valor bruto de negocio de Airbnb en el Distrito Centro

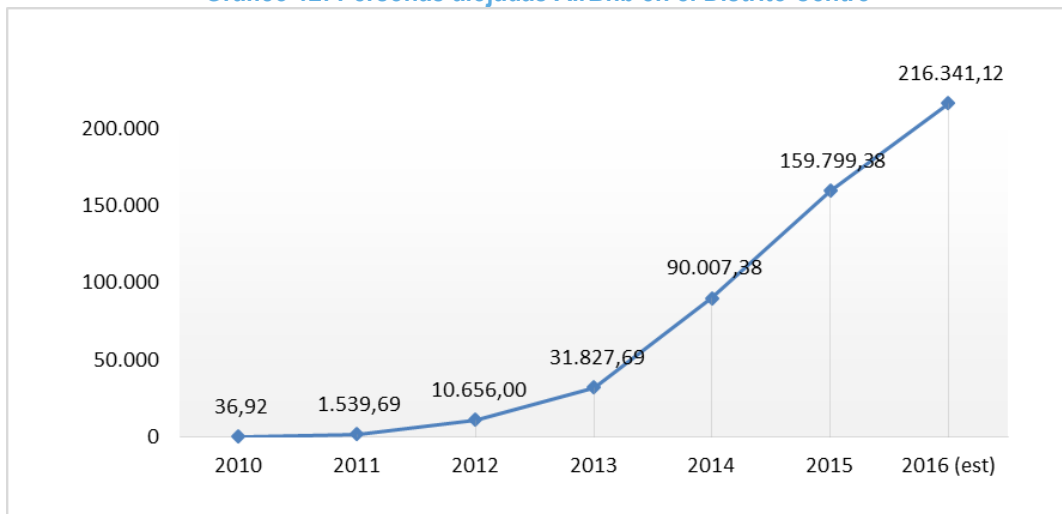


Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia

²⁰ http://www.crt.dk/media/69499/airbnb_in_copenhagen_and_bornholm_island.pdf

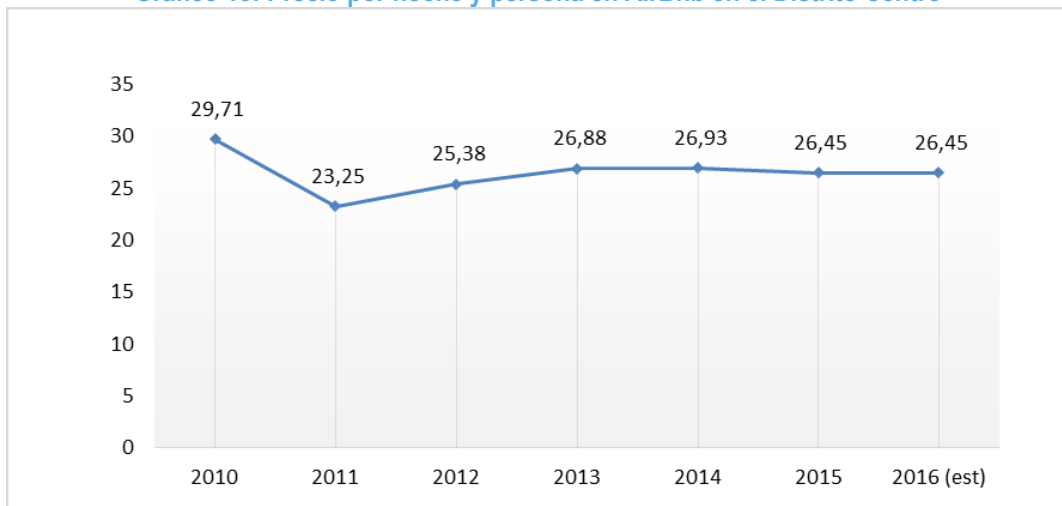
²¹ Las reviews hace referencia a las evaluaciones o comentarios realizados por los visitantes sobre los alojamientos aposteriori.

Gráfico 12: Personas alojadas AirBnb en el Distrito Centro



Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia

Gráfico 13: Precio por noche y persona en AirBnb en el Distrito Centro



Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia

De esta manera, se estima que entre 2010 y 2015, hasta **293.000 personas se alojaron** en VUT ofertadas por AirBnb en el Distrito Centro, con un total de 122.445 reservas.

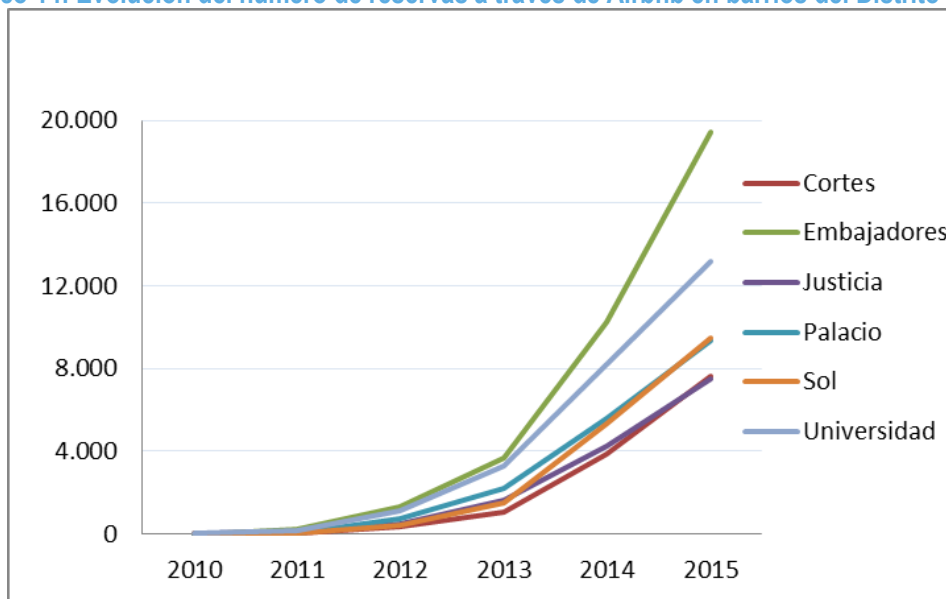
Tabla 9: Valor agregado de AirBnb en el Distrito Centro

	Valor agregado 2010-2015
Reservas	122.445
Cifra de negocios (millones de euros)	26,64
Personas alojadas	293.867

Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia

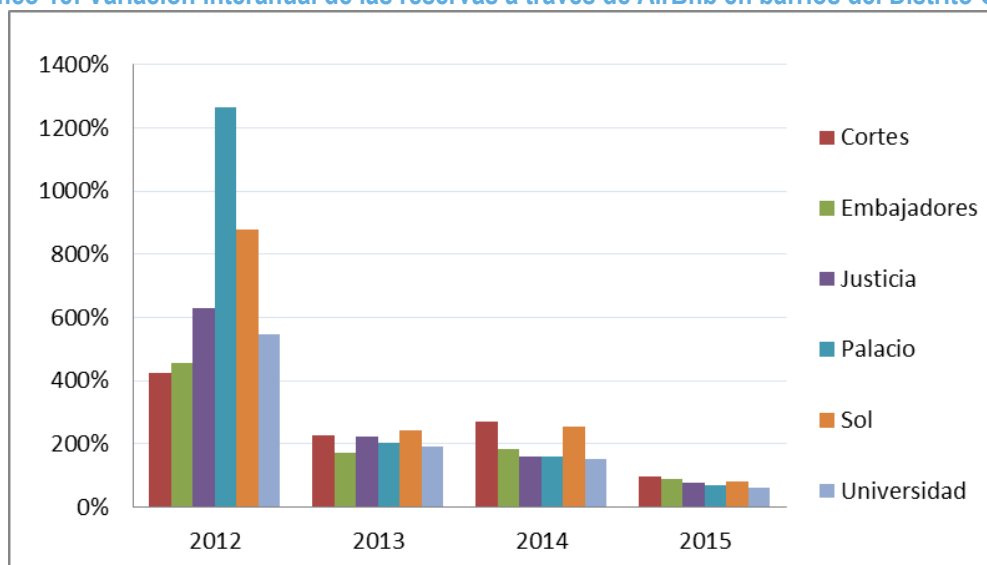
Estas cifras ofrecen una revisión del ritmo de crecimiento de las ofertas, que no puede sino considerarse como exponencial, con crecimientos interanuales de más del 100% en prácticamente todos los barrios de distrito.

Gráfico 14: Evolución del número de reservas a través de Airbnb en barrios del Distrito Centro



Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia

Gráfico 15: Variación interanual de las reservas a través de AirBnb en barrios del Distrito Centro



Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia

Nos encontramos, por lo tanto, ante un **fenómeno de muy rápido crecimiento**, que podríamos caracterizar de exponencial, particularmente en los barrios donde más oferta declarada se ha identificado, como Embajadores, Palacio y Universidad. Crecimientos que, como se observa en el gráfico, van mermando al alcanzar cifras absolutas muy altas en los primeros años de aparición del fenómeno.

4.1.3. Análisis comparativo: Distrito Centro, ciudad de Madrid y distritos limítrofes

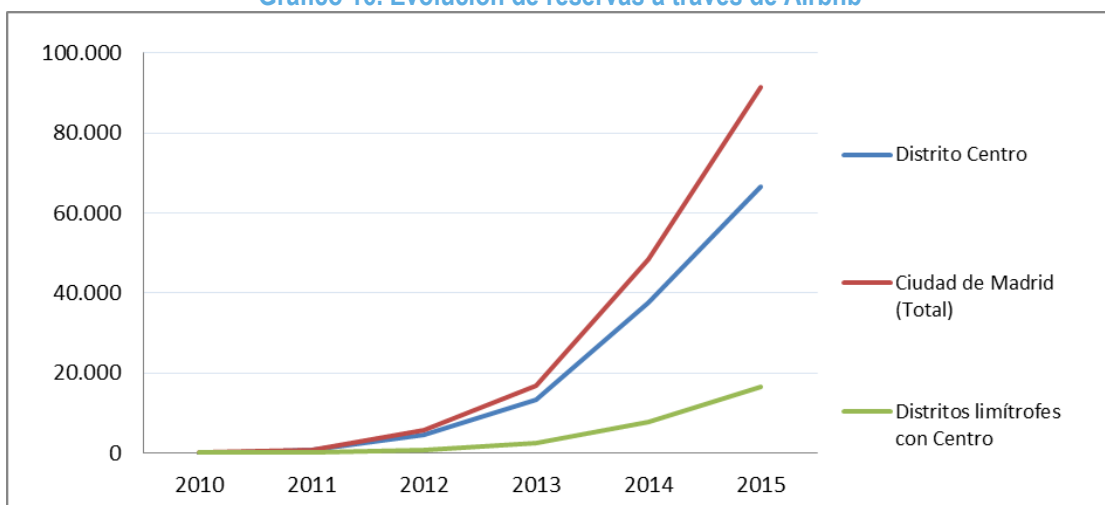


Ilustración 2: Concentración geográfica de alojamientos de Airbnb.

Fuente: AirBnb inside

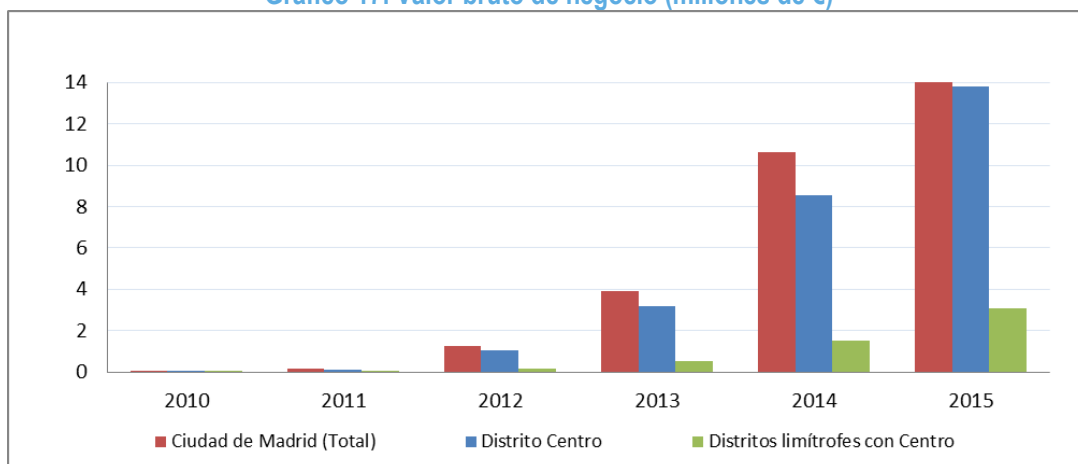
Con el objetivo de valorar estas cifras, se pondrán en comparación (siguiendo la misma metodología y utilizando los datos de *AirBnb Inside*) con el conjunto de la ciudad de Madrid y con el conjunto de los distritos limítrofes con el Distrito Centro (Arganzuela, Chamberí, Latina, Moncloa, Retiro y Salamanca). De esta manera, podemos observar que el Distrito Centro **acumula la mayoría de la actividad de la plataforma en Madrid**, tanto en número de reservas como en volumen de negocio y personas alojadas.

Gráfico 16. Evolución de reservas a través de Airbnb



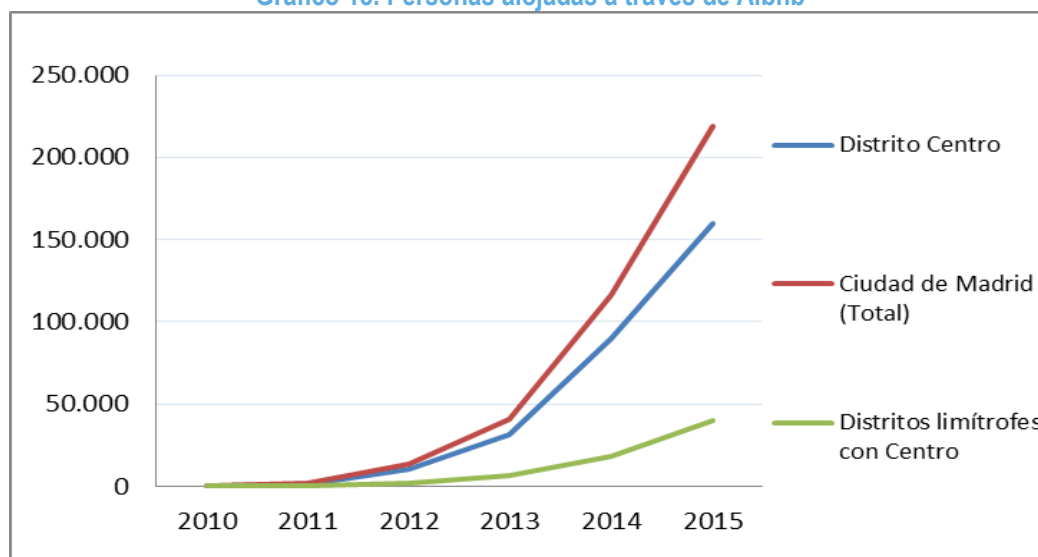
Fuente: AirBnb Inside. Elaboración propia

Gráfico 17. Valor bruto de negocio (millones de €)



Fuente: AirBnb inside. Elaboración propia

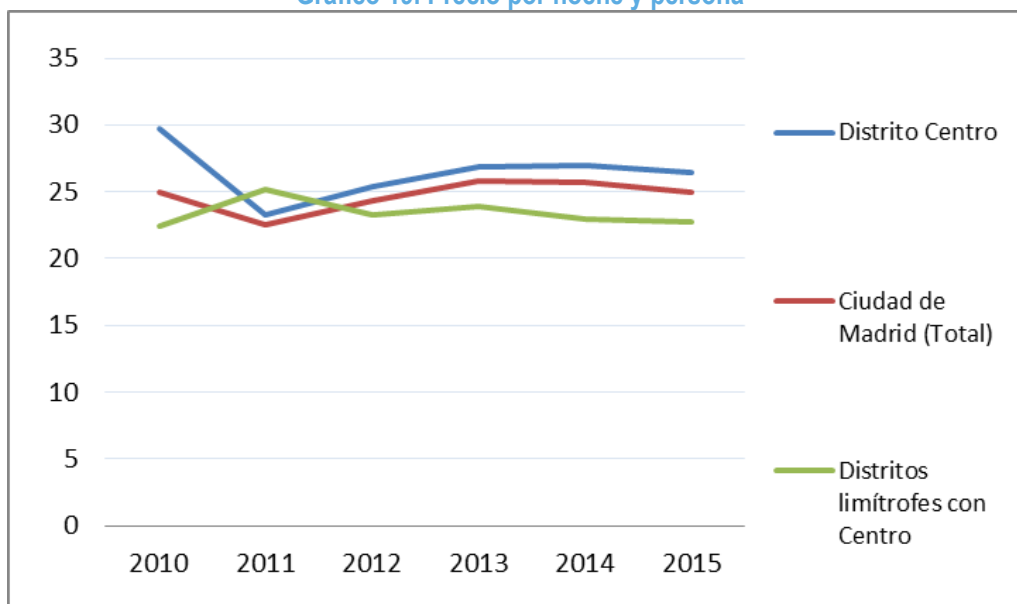
Gráfico 18. Personas alojadas a través de Aibnb



Fuente: AirBnb Inside. Elaboración propia

De la misma manera, el Distrito Centro ofrece una estimación de precio medio por persona y día superior al que ofrecen otros distritos de la ciudad.

Gráfico 19. Precio por noche y persona



Fuente: AirBnb Inside. Elaboración propia

Los **valores agregados** para la actividad de AirBnb en las tres zonas geográficas para el periodo 2010-2015 apuntan a que el Distrito Centro acumula el 75% de toda la actividad de la plataforma en el municipio de Madrid, señalando de esta manera el alto grado de concentración existente.

Tabla 10: Valor agregado de AirBnb

	Zona	Valor agregado 2010-2015	% sobre el total de la Ciudad de Madrid
Reservas	Distrito Centro	122.445	75%
	Distritos Limítrofes	28.032	17%
	Ciudad de Madrid	163.432	100%
Cifra de negocios (millones de euros)	Distrito Centro	26,64	79%
	Distritos Limítrofes	5,35	16%
	Ciudad de Madrid	33,91	100%
Personas alojadas	Distrito Centro	293.867	75%
	Distritos Limítrofes	67.278	17%
	Ciudad de Madrid	392.238	100%

Fuente: AirBnb Inside. Elaboración propia

4.1.4. Concentración de los pisos en el Distrito Centro

Con el objetivo de obtener una visión más precisa del nivel de concentración de viviendas, se ha procedido a analizar la **distribución de las viviendas turísticas** en los diferentes barrios del distrito. Se ha computado teniendo en cuenta la oferta declarada total de viviendas completas. Los alojamientos localizados en La Latina se han agregado al barrio Palacio. Para poder valorar adecuadamente el grado de concentración, se han **puesto en relación con el número de hogares declarados por barrio**, de manera que se puede observar el **grado de presión** existente en cada una

de las zonas. En este sentido, llama la atención la reducida presencia de hogares en barrios como el de Sol, con cifras significativamente menores al resto de barrios del distrito.

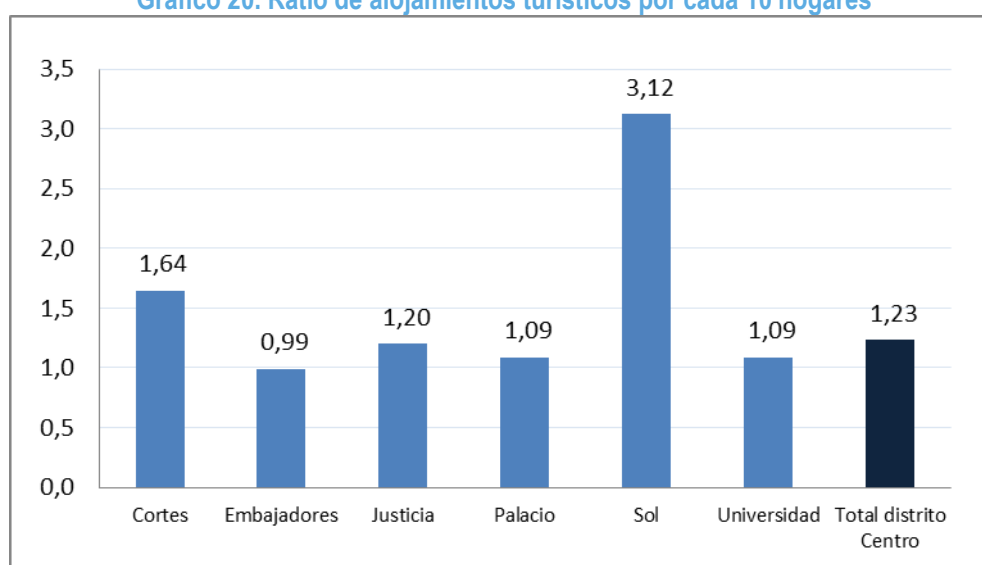
Tabla 11: Ratio de alojamientos turísticos por hogares

	Viviendas (Estadística Catastral, 2016)	Ratio (Alojamientos turísticos por cada 10 viviendas)	Hogares (Ayuntamiento de Madrid, 2016)	Ratio (Alojamientos turísticos por cada 10 hogares)
Cortes			5.368	1,64
Embajadores			21.684	0,99
Justicia			8.326	1,20
Palacio			11.128	1,09
Sol			3.760	3,12
Universidad			15.664	1,09
Total distrito Centro	89.448	0,91	65.930	1,23

Fuente: Airbnb y Banco de datos de Ayuntamiento de Madrid. Elaboración propia

De esta manera, observamos que de acuerdo con las estimaciones realizadas, **el barrio de Sol sería el barrio con mayor presión por hogar**, alcanzando una ratio de más de tres alojamientos completos por cada diez hogares, seguido a gran distancia por el barrio de Cortes, con 1,64 alojamientos completos por cada diez hogares. En el resto del distrito, la ratio baja hasta situarse alrededor de un alojamiento por cada diez hogares.

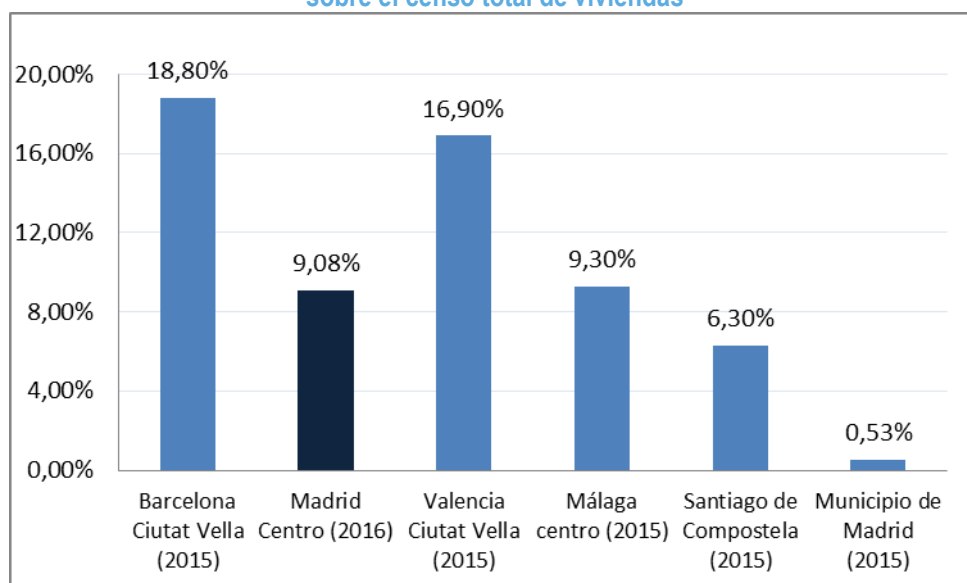
Gráfico 20. Ratio de alojamientos turísticos por cada 10 hogares



Fuente: Airbnb y Banco de datos de Ayuntamiento de Madrid. Elaboración propia

Para la realización de este cálculo de presión sobre viviendas ocupadas se ha utilizado el indicador de hogares dado que es el más actualizado del que se dispone, siendo el indicador de viviendas correspondiente al Censo de 2011, el cual, si bien no se espera haya sufrido una variación muy significativa durante estos años, supone un dato ya poco actualizado. Utilizando el Censo de viviendas para realizar una comparación con otras zonas turísticas afectadas por el fenómeno, nos encontramos con que el Distrito Centro de Madrid se encuentra todavía **lejos de los niveles de concentración existentes en Ciutat Vella de Barcelona**, o en Ciutat Vella en Valencia, y es muy similar al obtenido en Málaga Centro y superior al de Santiago de Compostela.

Gráfico 21. Proporción de viviendas de alquiler turístico sobre el censo total de viviendas



Fuente: Airbnb y Censo de viviendas, Exceltur y elaboración propia

4.2. Perfil de los arrendadores y su margen de rentabilidad

La realidad de los propietarios que están detrás de las VUT es diversa y responde a **perfiles diferentes con diferentes modelos de gestión e impacto en la ciudad**. Fundamentalmente se puede hablar de **tres tipos**: las personas que alquilan su residencia habitual en periodos vacacionales o que alquilan algunas de sus habitaciones a cambio generalmente de una contraprestación económica; las personas multipropietarias, que alquilan una segunda residencia o que poseen diversas viviendas que destinan al mercado turístico; y por último diferentes fondos de inversión que invierten en el sector turístico y gestionan importantes volúmenes de viviendas.

Otro actor que está también operando de manera creciente en este mercado son **agencias** que realizan únicamente la labor de gestión de VUT de otros propietarios, a los que captan ofreciendo mejoras de rentabilidad respecto al mercado de arrendamiento habitual de en torno al 45%.

A continuación se detallan los principales rasgos de los diversos tipos tal y como han sido reflejados en los principales estudios previos.

Tal y como se ha señalado en estudios previos para el análisis de la situación en otras ciudades europeas (Aalborg, 2016), la mayor presión y demanda sobre las capacidades del mercado de vivienda ha dado lugar a altos precios, generando un considerable **interés en el desarrollo inmobiliario por parte de inversores internacionales** en diversas ciudades en las que las condiciones económicas locales son particularmente atractivas. Los altos niveles de inversión en segundas residencias en estas ciudades también contribuyó a crear un stock creciente de alquiler.

En el estudio de ESADE (2015)²² se delimita un **perfil de los arrendadores** y de los motivos por los que alquilan su vivienda con ese uso; en él se señala que **la contribución del ingreso por alquiler de la vivienda a la economía familiar** se configura como el **principal motivo del alquiler**: para el 65% de

²² *Impacto social y económico de las viviendas de uso turístico en España. Informe de resultados. Ficha técnica resumida en Anexo II.*

las personas encuestadas la necesidad de un respaldo económico les empujó inicialmente a alquilar su vivienda; para el 92% de las personas entrevistadas suponía una importante ayuda a la economía familiar y para el 71% es el principal motivo para seguir alquilándola.

Por su parte el estudio de Airbnb (2015)²³ esboza un **perfil similar** de los **anfitriones que alquilan sus viviendas en esta plataforma**:

- El anfitrión medio en Madrid **alquilaba su residencia habitual** -el 75% de los anfitriones - o su segunda residencia -el 13%- . En estas fechas se señalaba que el 4% alquilaba una residencia anexa y el 8% una o más viviendas como inversión.
- El anfitrión medio en Madrid **ganaba unos 320€ al mes** tras alquilar su casa durante aproximadamente 68 noches al año o menos de 9 noches al mes. Estos ingresos anuales representan el 12% de la renta anual neta media por hogar de Madrid.

El estudio de Exceltur, por su parte, afirma en lo que concierne a los propietarios de las viviendas la **relevante presencia empresarial**. Según este estudio, a partir de la información contenida en las plataformas se deduce que el 44% correspondería a fórmulas societarias o a propietarios con más de 1 anuncio/propiedad, mientras un 56% serían viviendas puestas en alquiler por un particular. Según los últimos datos publicados por la plataforma AirBnb Inside para 6 de marzo de 2017, en el Distrito Centro el **58% de los anunciantes tendrían más de un alojamiento publicado**, frente al 42% de personas que únicamente anunciarían un alojamiento.

El estudio desarrollado por A. Ardura a través de la plataforma AirBnb²⁴ ha detectado en febrero de 2017 **numerosos multipropietarios** en la ciudad de Madrid (siendo la persona propietaria que más alojamientos ofrece de 124, seguido por otros arrendadores de entre 85 y 42) que concentran su actividad fundamentalmente en el Distrito Centro y el de Chamberí.

Según el estudio de Exceltur, a pesar de la elevada presencia empresarial tanto en la propiedad de los inmuebles como en su gestión, el estudio muestra que los servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler se caracterizan por la **escasa incorporación de otro tipo de servicios adicionales** a la mera limpieza a la salida, que incorporen un mayor valor añadido al cliente y permita la creación de puestos de trabajo en el destino: el servicio complementario más ofertado sería el de transporte al aeropuerto, en el 10% de los casos; el desayuno, propuesto sólo en el 4% de los casos, mientras el resto de posibles servicios (guía turístico o alquiler de coches) sería marginal (sin alcanzar el 1%).

Según los análisis desarrollados por el estudio sobre anuncios en plataformas **el 93% de las viviendas ofertadas en alquiler entrañaban una contraprestación económica y únicamente el 7% eran viviendas de intercambio** –lo que podría ajustarse en mayor medida a la llamada economía colaborativa-; en este sentido en la mayor parte de los casos se puede hablar del desarrollo de una **actividad económica con ánimo de lucro**.

EL MARGEN DE RENTABILIDAD DEL ALQUILER DE LAS VUT

La rentabilidad del alquiler de viviendas de uso turístico frente a otro tipo de arrendamiento. Esta valoración sólo adquiere sentido entre las personas que alquilan una propiedad en la que no residen habitualmente o entre aquellas personas que estarían dispuestas a alquilar de manera continuada sus estancias en su residencia habitual:

²³ *El impacto del alojamiento compartido en Madrid*. Ficha técnica resumida en Anexo II.

²⁴ <https://www.youtube.com/watch?v=YEFyHjCN8Bk>

- Esta va a depender de la asiduidad y frecuencia con la que se alquile la vivienda.
- En términos generales, bajo la **hipótesis de un alquiler de en torno al 65%** de los días del mes, los ingresos podrían ser un 100% superiores a los producidos bajo un arrendamiento habitual.

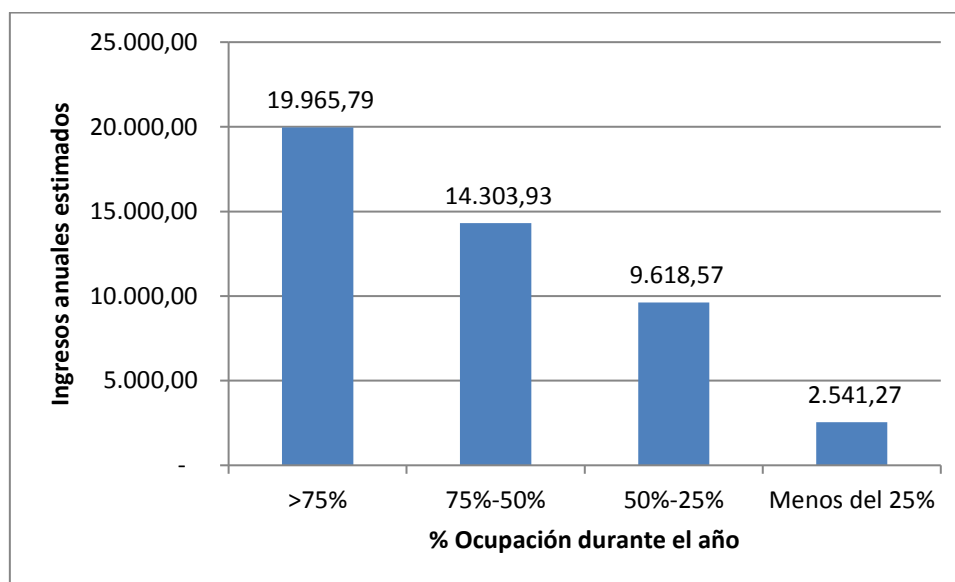
El estudio de Exceltur (2015) considera que el alquiler de viviendas de uso turístico proporciona a los propietarios significativos beneficios, muy por encima de la rentabilidad que podrían sacarle a su vivienda si la cedieran en alquiler permanente.

En este sentido calculan la estimación que hace el estudio de la **ocupación media** de este tipo de viviendas es del 76% para el mes de mayo de 2015, que se situaría en 67,3% anual. Según estos niveles de ocupación y a los precios medios de comercialización identificados, los ingresos medios mensuales por el alquiler a turistas de estas propiedades se situarían muy por encima del alquiler medio para inquilinos de largas estancias, que reflejan los estudios disponibles.

Así, en una ciudad como Madrid, y según los datos de alquileres que proporciona el portal Idealista, el **diferencial de ingresos por el alquiler de una vivienda a turistas superaría el 46% con relación a los alquileres a inquilinos para largas estancias**.

Las estimaciones realizadas en este estudio **a partir de los datos de Inside Airbnb**, el promedio de ingresos anuales se sitúa en 4.118 euros anuales en 2015, si bien estos datos deben ser desagregados por el nivel de ocupación de las viviendas. En el caso de las viviendas completas, aquellas en las que se estima que obtienen un nivel de ocupación superior al 75% del año, el promedio de ingresos alcanzaría los 20.000 euros al año, mientras que aquellas con una ocupación muy reducida, por debajo del 25%, supondrían unos ingresos de 2.500 euros anuales. Se trata, en el primero de los casos, de una **cifra muy superior al alquiler mensual medio esperable en el distrito para viviendas**.

Gráfico 22. Viviendas completas. Ingresos anuales por nivel de ocupación (€)

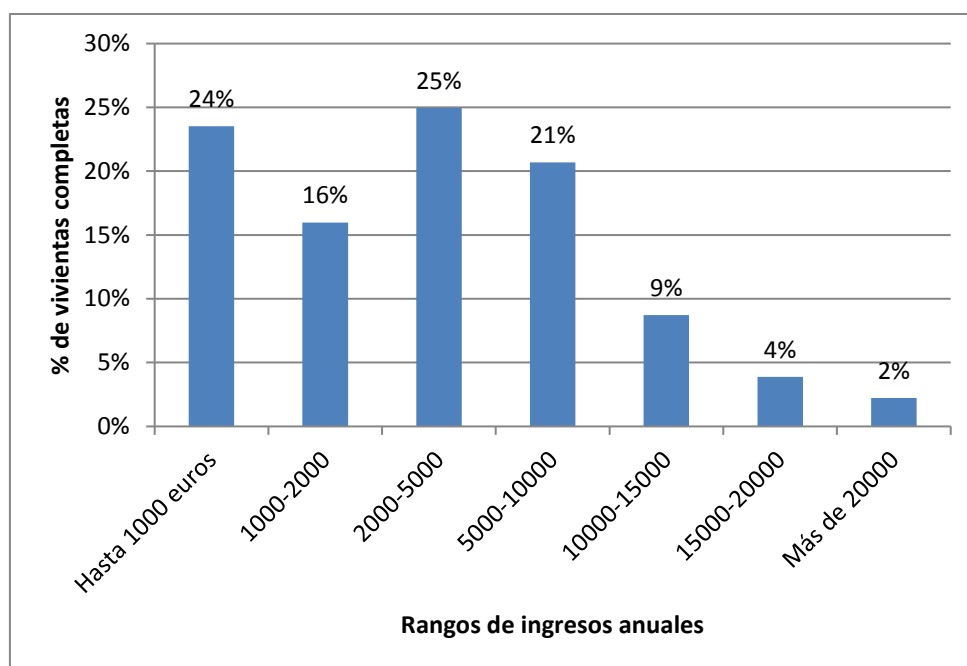


Fuente: Airbnb Inside

Sin embargo, estos datos deben ser matizados a través de la distribución de dichos ingresos, ya que son muy pocas las viviendas que acceden a altos niveles de ocupación durante el año. De hecho, sólo un 15% del total de la oferta declarada alcanzaría una cifra superior a 10.000 euros anuales, y sólo un 2% alcanzaría una cifra superior a 20.000 euros. De esta manera, podemos señalar que **la rentabilidad estimada de las viviendas completas sólo es superior a los alquileres a largo plazo**

en el supuesto de altos niveles de ocupación anual, situación en la que se encuentra un porcentaje relativamente reducido de ofertas.

Gráfico 23. Distribución de ingresos estimados



Fuente: Airbnb Inside

4.3. Personas usuarias de las viviendas de uso turístico

El estudio realizado por la Universidad de Aalborg (2016) señala que en todas las ciudades se ha registrado un crecimiento extraordinario de las llegadas de turistas en los últimos 5 años, de tal forma que la presión turística se ha incrementado en particular en aquellos destinos con una **demanda turística más sensible a los precios**, dirigidos por las compañías aéreas de bajo coste, que han contribuido a la oferta de alojamientos con precios más bajos.

El estudio de ESADE (2015) elaborado para FEVITUR por su parte dibuja un **perfil del turista** que alquila una vivienda vacacional y de los motivos que les impulsan a utilizar este tipo de alojamientos:

- El perfil de los turistas que usan este tipo de alojamientos es de un/a turista/a **extranjero/a** - el 78% los son frente al 21% que son turistas nacionales-, **de mediana edad**, con un promedio de 46,8 años (el 33% estaría en el intervalo de edad entre 45 y 54 años, el 27% en intervalo de más de 54 años, un 23% en el intervalo entre 35 y 44 años y sólo el 17% tendría entre 20 y 34 años), **y que viaja en familia** (así lo hacen el 83% de estos/as turistas).
- Según la percepción recogida, el hecho de **poder alojarse en este tipo de viviendas es decisivo en la elección de destino**: una de cada 3 señalan no iría a un destino en que no pudiera alojarse en una vivienda de alquiler de vacaciones, una proporción que aumenta entre los turistas extranjeros (al 36%), y entre los mayores de 54 años (al 40%). De hecho, para más del 60% de los turistas entrevistados, la relación calidad-precio, la ubicación y la disponibilidad de cocina fueron factores determinantes para decidirse a alquilar este tipo de alojamiento.

Por lo que se refiere a los huéspedes o **turistas que alquilan una vivienda vacacional en Madrid** y de los motivos que les impulsan a utilizar este tipo de alojamientos, el informe de Airbnb (2015) señala:

- Desde 2009, más de **256.600 huéspedes** habrían visitado Madrid utilizando la plataforma de Airbnb. Esta cantidad ha ido creciendo progresivamente desde entonces.
- El 95% de estos turistas o huéspedes **quieren vivir la experiencia como un habitante más de la ciudad**, el 85% señalan utilizar Airbnb para descubrir un barrio en concreto de la ciudad, y el 71% de los viajes los realizan 1 ó 2 personas.

En ese sentido, el 87% de los huéspedes eligió un alojamiento de Airbnb porque su situación era mejor que la de un hotel de características similares.

- El **origen** de los turistas que emplean Airbnb para venir a Madrid, según este informe, es en su mayoría **europeos** (el 65%), siendo el 21% españoles, el 12% de Francia y el 7% de Reino Unido. El 19% de los huéspedes eran de **origen norteamericano**, el 7% de Sudamérica, el 4% asiáticos/as, un 3% australianos/as y por último, un 1% africanos/as.

En el estudio de Exceltur (2015) se desmonta sin embargo el argumento de que el crecimiento de la oferta alojativa de viviendas para uso turístico moviliza nuevos perfiles o segmentos de turistas que no hubieran viajado al destino ni favorecido el resto de fórmulas de alojamiento existente, lo que reduciría el potencial impacto económico adicional en destino de estas viviendas.

Así, la encuesta realizada para el estudio, que recogía la información sobre 2.206 viajes a España de turistas²⁵ en los doce meses anteriores, muestra que **no se observan unos rasgos diferenciales entre los usuarios de una y otra tipología alojativa**, ni por factores sociodemográficos ni por perfiles actitudinales ante la vida, si bien con ciertos matices:

- El alquiler de viviendas para cortas estancias tiende a ser más utilizado por **los grupos de menor edad**, pero no de forma claramente diferencial. El 28% de los usuarios de los servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler tiene menos de 30 años, un porcentaje que alcanza el 25% en el caso de la oferta reglada.
- El disfrute de un mayor espacio y la mayor capacidad de acogida por un menor precio explican que el 63% de los usuarios de los servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler sean **familias con hijos en el hogar**, porcentaje que se reduce al 55% en el caso de la oferta reglada.
- La **mayor capacidad de gasto** se traduce en un ligero mayor uso de la oferta regulada por sus mayores posibilidades de acceder a la gama de servicios que forman parte de su propuesta de valor: el 55% de los usuarios de la oferta tradicionalmente regulada tiene una renta superior a los 2500€, frente al 51% en el caso de la oferta de alquiler en inmuebles.

A partir de estos factores el estudio asevera que *“En el caso de muchos destinos españoles si no existiera la oferta de alquiler el turista seguiría viajando al destino y su impacto económico se generaría en el conjunto de la oferta, consiguiendo probablemente una mayor incidencia en términos de su contribución económica y sobre el empleo (en este caso, llegando a suponer una diferencia 6 veces mayor)”*:

- Para el 54% de los turistas encuestados **su decisión de viaje no está relacionada con el acceso a una determinada tipología alojativa**. Para el 45,6% restante, para los que encontrar un alojamiento concreto según sus preferencias influye en la decisión final sobre el destino

²⁵ Españoles, británicos, alemanes y franceses.

del viaje, no se encuentran diferencias entre los usuarios de la oferta de alquiler, frente al de las tipologías regladas.

- De los resultados de la encuesta también se deriva que **la vivienda de alquiler responde a turistas que por su tipología o forma de viaje demandan mayor independencia y/o capacidad de auto organizarse** para determinados tipos de viaje, por ejemplo, las familias con estancias más largas o mayor número de miembros.
- En cuanto a ingresos y situación profesional, los viajeros que se alojan en **viviendas por habitaciones** se caracterizan por tener menor renta disponible y coincidir en mayor medida con los estudiantes y personas desempleadas.
- El estudio desmiente el razonamiento de que los turistas **persiguen poder disfrutar de una mayor experiencia de la cultura local** mediante la acogida y el contacto con el propietario, pues sólo el 6,1% de las personas encuestadas lo señalan como una motivación verdadera de su elección. Los niveles de satisfacción de los usuarios de VUT con respecto al trato recibido por los propietarios no denotan tampoco un especial interés por la relación con el anfitrión.

Las asociaciones de vecinos de Distrito Centro y comerciantes entrevistadas diferencian entre diversos perfiles de turistas vinculados al uso de las VUT. En términos generales observan que la mayor parte de turistas que se alojan en estas VUT responden a un **perfil de gente joven extranjera**, que viene a Madrid especialmente en el periodo estival, personas en busca de un turismo más lúdico, que viene para divertirse, y representan un turismo de bajo coste; si bien también se observa una notable presencia de **grupos familiares** y personas de mediana edad que en busca de turismo cultural, comercial y gastronómico.

En este sentido advierten que si bien en el Distrito Centro también ha sido habitual encontrar un perfil de gente joven que ha acudido a Madrid a estudiar durante un tiempo, que se alojaba en viviendas compartidas, o que vienen a trabajar por un tiempo, la puesta en alquiler de VUT puede haber empezado a expulsar a estas/os estudiantes o este perfil de inquilinos.

5. EL IMPACTO DEL USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS DE ALQUILER EN EL DISTRITO CENTRO DE MADRID DESDE UNA PERSPECTIVA INTEGRAL

Con frecuencia se habla de la transformación del centro urbano de Madrid en términos de **turistificación** y de especialización comercial y de tránsito del centro apelando a la responsabilidad del desarrollo turístico, y más en concreto al creciente fenómeno del uso de viviendas turísticas.

La primera constatación compartida por la mayor parte de informantes consultados es que el fenómeno del “cambio de fisonomía” del Centro de Madrid y la masificación y saturación son debidas a diversos fenómenos convergentes, a la **apuesta política continuada por un determinado modelo de ciudad, entre los que el crecimiento del uso de las viviendas para uso turístico es uno más de los factores que contribuye a ello y que a su vez es consecuencia.**

La liberalización de los horarios comerciales, la concentración de superficies comerciales, la configuración radial del transporte y la ubicación de estaciones intermodales, etc. son otros factores que contribuyen al fenómeno de la gentrificación y turistificación.

A continuación se destilan a través de los datos y el discurso de los agentes afectados el efecto neto derivado del fenómeno de las VUT.

5.1. Los efectos en el mercado inmobiliario y su deriva socio-demográfica

El impacto en el mercado inmobiliario y en la evolución sociodemográfica de las ciudades se produce únicamente en el caso de que se trate de una **segunda residencia o de una vivienda no destinada a la residencia habitual.** En este sentido, los alquileres más o menos ocasionales de habitaciones o de viviendas que son residencia habitual no tienen ningún impacto en el mercado inmobiliario pues no detraen stock de vivienda del mercado de alquiler tradicional, ni por otro lado tienen impactos demográficos, pues no se produce un desplazamiento o sustitución de población.

5.1.1. Impacto en el mercado inmobiliario

El estudio de la Universidad de Aalborg (2016) que analiza la situación y evolución de las viviendas de uso turístico y su impacto en diversas ciudades europeas (ver ficha técnica en anexo final) señalaba que este tipo de alojamientos turísticos no han causado necesariamente escasez de vivienda o han dificultado el acceso a la misma, pero su crecimiento puede haber **agravado estas condiciones**, en particular en los distritos más céntricos de las ciudades analizadas. Esto se debería a que en todas las ciudades es más rentable alquilar una vivienda a corto plazo que hacerlo en el mercado de alquiler regular, lo que, junto a otros factores y tendencias, económicas, turísticas y residenciales, ha desembocado en el **descenso del stock de viviendas en el mercado residencial.**

Una de las principales consecuencias percibidas por parte de las Asociaciones de vecinos de la proliferación de VUT en el Distrito Centro es la **disminución del parque de viviendas** para que se instale nueva población en el vecindario y un **aumento astronómico de los precios** de los alquileres ofertados.

“...el problema es que ahora...ya no puedes venir, porque es que no hay...no hay pisos, los pisos que hay de alquiler se dedican a esto fundamentalmente y los que quedan, han subido de precio una barbaridad...” (Asociación de vecinos La Corrala)

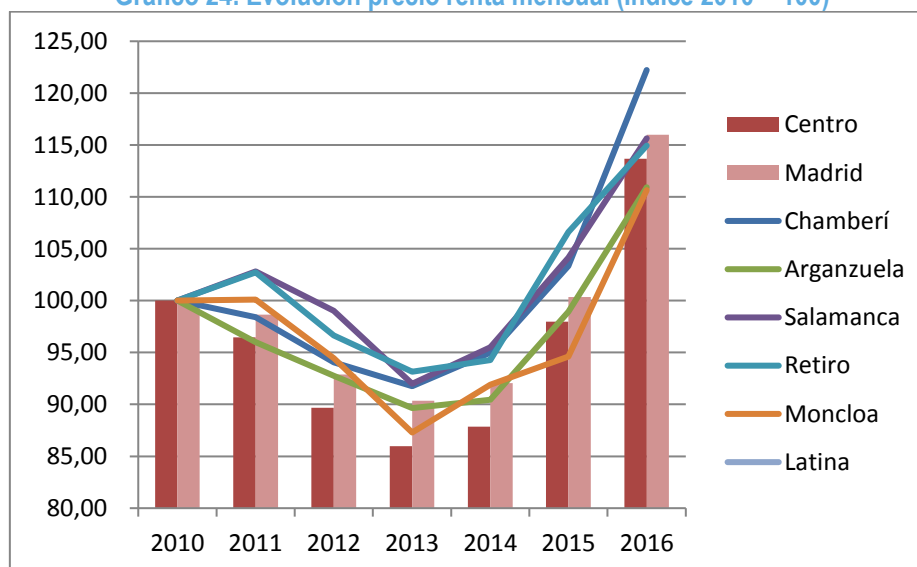
Este incremento en los precios del mercado inmobiliario de los barrios del Distrito Centro puede provocar dos consecuencias, que en realidad son las dos caras de una misma moneda. De un lado puede convertir al centro en una **zona residencial únicamente reservada a las rentas altas** (lo que implica una nueva segregación residencial de clase); y de otro lado, puede provocar un **desplazamiento de determinados perfiles de población joven**, que tradicionalmente ha alquilado de manera conjunta viviendas en estos barrios a otras zonas de la ciudad, dinamizando y rejuveneciendo estas zonas.

Las asociaciones perciben que se estaría produciendo **un cambio de uso de las viviendas y el suelo del residencial al comercial**, con el impacto que esto tiene en la población residente, en los precios, en la oferta de servicios y equipamientos, que en definitiva estaría contribuyendo a un desplazamiento de la población a otros distritos.

“...nosotros hemos empezado ya a tener la experiencia de gente que a partir del mes de septiembre, cuando en algunos casos venían de vacaciones, se encontraban con notificaciones de vecinos diciendo que el piso que valía 700, 800 euros iba a pasar a partir de no sé qué mes a cobrarse 1.400, 1.500€..., pero eso ya es una constante...entonces estamos observando cómo hay gente que se está trasladando... se está moviendo la población;...pero hay otra característica que es la de los inversores que están comprando pisos, pagando auténticas fortunas, para convertirlas en un negocio que se llama apartamentos turísticos. Es decir, estamos asistiendo a unos cambios de usos residencial y habitacional para convertirlo en una industria y eso está desplazando población., y luego hay gente que debido al coste del nivel de vida que hay en Letras, en general en Centro, y en particular en Letras, está obligando a mucha gente a buscarse la vida en otro sitio, en Arganzuela, Vallecas, noséqué...por qué? Porque los precios de los servicios, comercios, etcétera están dirigidos al turista, entonces, yo me voy a Lavapiés a tomar una caña y en Lavapiés es 1€...yo me voy a Letras, y es 1,45€...” (Asociación de vecinos de Sol y Barrio de las Letras)

La evidencia estadística de la **variación de los precios del Distrito Centro** respecto al conjunto de la ciudad parece avalar, al menos parcialmente, estas hipótesis. De esta manera, la renta media mensual del alquiler en el Distrito Centro ha experimentado una evolución diferente a la del promedio de Madrid, particularmente desde el año 2013, si bien nos encontramos con **distritos donde esa renta media se ha incrementado más que en el caso del Distrito Centro**.

Gráfico 24. Evolución precio renta mensual (Índice 2010 = 100)

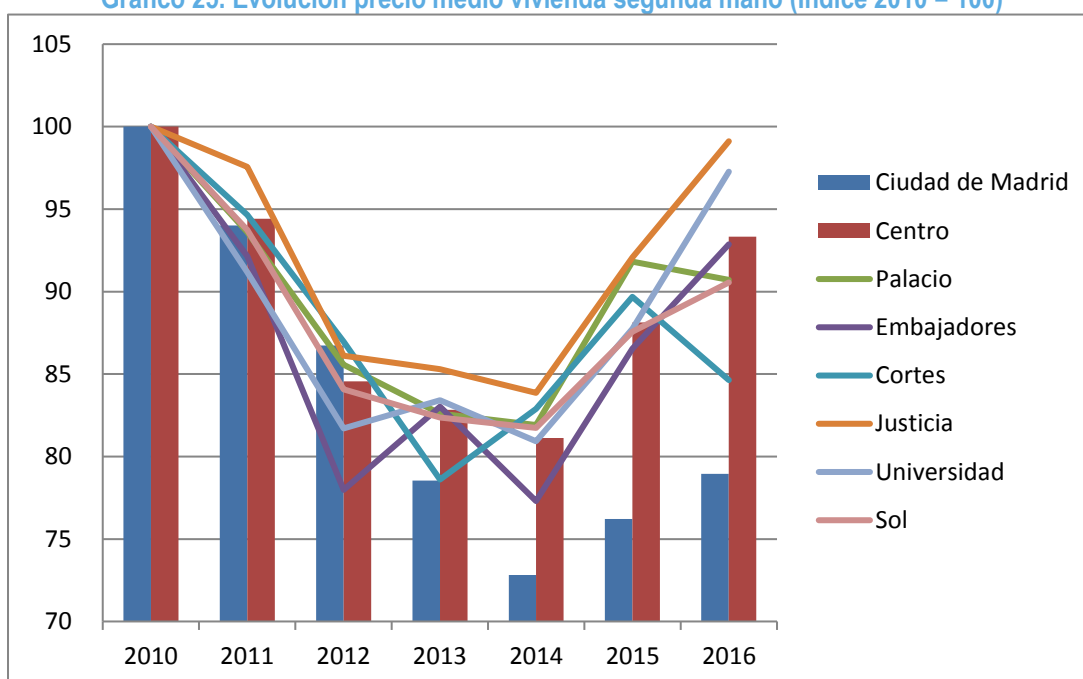


Fuente: Idealista. Elaboración propia

El estudio de Fotocasa²⁶ coincide con esta misma percepción, señalando que **en el año 2016 todos los distritos de la capital incrementan el precio anual de alquiler**, siendo sin embargo Tetuán el que más sube (un 16,7%), seguido de Barajas (10,1%), Ciudad Lineal (10%), Carabanchel (9,9%), Fuencarral (9,3%) y Chamberí (9,2%); situándose el Distrito Centro en la media, con un incremento del 8,2%. Las estadísticas muestran que **los mayores incrementos se estarían produciendo en los barrios menos atractivos para los turistas**. No obstante el Distrito Centro se encuentra según este portal entre los más caros, con un precio de 15,05€/m², tras Chamberí (15,57€) y el Distrito de Salamanca (15,51€); aún a cierta distancia de los precios de barrios de Barcelona como Ciutat Vella (17,37€).

La evolución del precio medio de la renta de alquiler se corresponde también con un **mayor precio medio en el mercado de compraventa**, que de nuevo ha experimentado una evolución diferenciada del conjunto de la ciudad, aunque en 2016 no parecía haber alcanzado los precios de 2010.

Gráfico 25. Evolución precio medio vivienda segunda mano (índice 2010 = 100)



Fuente: Idealista. Elaboración propia

Este incremento en los precios de la viviendas estaría también relacionado, como señala el portal Fotocasa, precisamente por la proliferación del mercado del alquiler de viviendas, que provocaría ante las expectativas de altas rentabilidades que puede ofrecer actualmente la **compra de vivienda para ponerla en alquiler** (bajo diferentes modalidades) un considerable aumento de la demanda y así de los precios.

Las viviendas de uso turístico no son las responsables en exclusiva de todo este fenómeno pero pueden ser un gran **acelerador del proceso de desplazamiento de alojamientos**, como señalan A. Ardura y D. Sorando²⁷, “en ciudades integradas en el circuito global de capitales inmobiliarios, como pueden ser Madrid y Barcelona. Se pueden captar gran cantidad de fondos para invertir en viviendas

²⁶ FOTOCASA (2017): La vivienda en alquiler 2016, Madrid, Fotocasa.

²⁷ <http://www.somosmalasana.com/alvaro-ardura-y-daniel-sorando-la-gentrificacion-es-un-proceso-de-desplazamiento-de-poblaciones-en-terminos-de-clase-social/>

y destinarlas a ese uso turístico en muy poco tiempo, aumentando la presión sobre el resto del parque”.

El estudio ha intentado identificar el impacto cuantitativo de la actividad de las VUT en el Distrito Centro, si bien se han encontrado importantes limitaciones, debido a la ausencia de series de información estadística suficientes, lo que hace difícil establecer modelos de estimación robustos y concluyentes. Por otro lado, atendiendo a los múltiples factores que afectan al desarrollo del precio del mercado de la vivienda es **difícil aislar**, en términos cuantitativos, el efecto de las viviendas de uso turístico en el mercado de alquiler, si bien existen **indicios de una relación** entre la actividad de las VUT y la variación del precio del alquiler, dicha relación es difícil de cuantificar y precisar.

De manera que si bien cabe apuntar la existencia de una relación entre la proliferación de las VUT y el incremento de los precios de alquiler de larga duración, también cabe apuntar a **otros elementos que estarían teniendo también una influencia** de diverso grado. En este sentido, los informes de los dos principales portales inmobiliarios *on line* (Fotocasa e Idealista) coinciden en señalar la **pujanza del mercado del alquiler en los últimos años**. Así los estudios realizados por Fotocasa apuntan a que, *“pese a la mejora del crédito y a las oportunidades que ofrece el mercado tras un desplome de los precios del 45%, son muchos los españoles que optan por el alquiler por razones económicas: inestabilidad laboral, bajos sueldos, imposibilidad de acceder a la financiación o miedo a no poder hacer frente a los costes de la compra de una vivienda”*; lo que también señalan vendría acompañado por un **cambio de mentalidad** de la población, que opta en mayor medida como el resto de la población europea por este modo de vida.

Desde el Servicio de Estudios de Idealista²⁸ se apunta también a **otros factores como los responsables del encarecimiento de las rentas**, confirmando la responsabilidad que las VUT pueden estar teniendo en algunos barrios del Distrito Centro. En este sentido se menciona **la mejora del empleo**, estableciendo una relación entre la subida del precio del alquiler y el descenso del desempleo: *“...a partir de mediados de 2014, la curva del paro empieza a caer y en pocos meses esta mejora se traslada a unos alquileres que estaban en aquel momento también en situación de crisis, estables y bajos”*; por otro lado, se apunta la **renovación de contratos post-crisis** de muchas viviendas que habrían estado sujetas a contratos de larga duración, que al salir de nuevo al mercado se han comercializado con unos precios superiores. Y por último a la escasez de oferta también estaría presionando las rentas al alza, relativa por un lado a la irrupción del alquiler vacacional en determinadas zonas, pero sobre todo señalan, al **déficit de viviendas de nueva construcción**.

En este sentido, A. Ardura también advierte del alto **stock de viviendas vacías** en los barrios con mayor proliferación de VUT²⁹ en parte de las cuales podrían estar implantándose estas nuevas actividades de alquiler de uso turístico, lo que también restaría peso al impacto de este tipo de viviendas sobre el precio de alquiler de las viviendas.

5.1.2. La evolución demográfica del Distrito Centro

Los diversos estudios realizados en los últimos años advierten de las **consecuencias en términos demográficos** que la proliferación de las VUT, entre otros factores, vinculados a la creciente gentrificación y turistificación que los distritos centrales de las ciudades estarían teniendo. Así la mayoría advierten de cómo en la última década en los barrios más turísticos de las principales ciudades españolas, como ha sucedido en otras ciudades del mundo con alta concentración turística,

²⁸ <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2017/02/23/745450-por-que-suben-los-alquileres-una-pista-no-tiene-nada-que-ver-con-los-pisos>

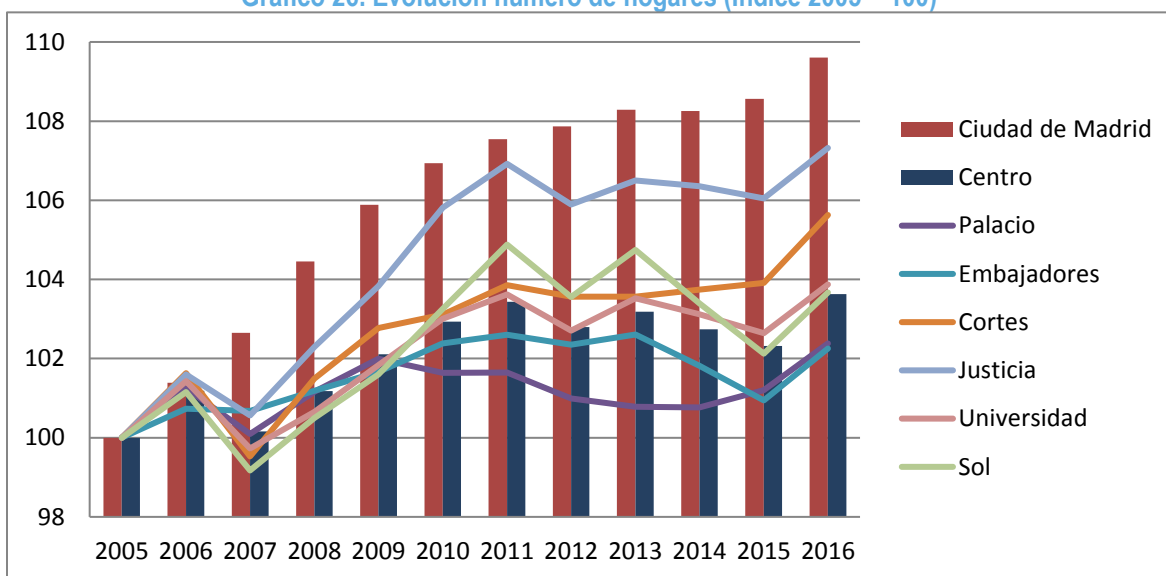
²⁹ Según el Censo de 2011, en el Distrito Centro el porcentaje de viviendas vacías oscilaría entre el 20,6% en el Barrio de Cortes, el 12% de Palacio y el 5,6% de Universidad.

la población residente cae notablemente. Esta es la situación que se observa claramente en los distritos turísticos del frente marítimo de Barcelona y en el distrito Centro de Madrid.

En términos de evolución demográfica del Distrito Centro, cabe señalarse su **evolución negativa, tanto en términos de habitantes como de hogares, desde el año 2010**.

Así, el **número de hogares** del distrito **se ha estabilizado desde 2010**, frente al crecimiento del conjunto de la ciudad, con un **repunte del crecimiento en 2016**. Por barrios, el barrio con una mayor tendencia al crecimiento ha sido Justicia, mientras que Embajadores y Palacio, pese al repunte de 2016, mantienen de momento una tendencia estable.

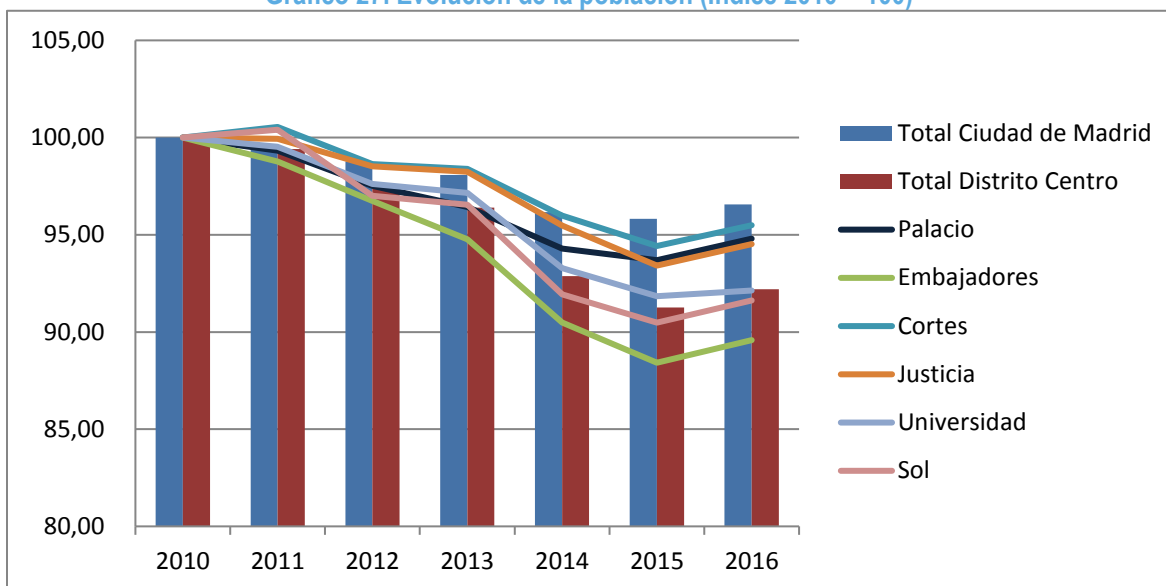
Gráfico 26. Evolución número de hogares (Índice 2005 = 100)



Fuente: Banco de Datos del Municipio de Madrid. Elaboración propia

Este estancamiento en el número de hogares prácticamente desde 2011, se **correlaciona con la pérdida de población del distrito**. Así, el Distrito Centro ha experimentado una caída mayor que el conjunto de la ciudad desde 2010, con una incidencia mayor de esta pérdida en los barrios de Sol y Embajadores. Población no obstante, que como sucede con los hogares, repunta ligeramente en 2016.

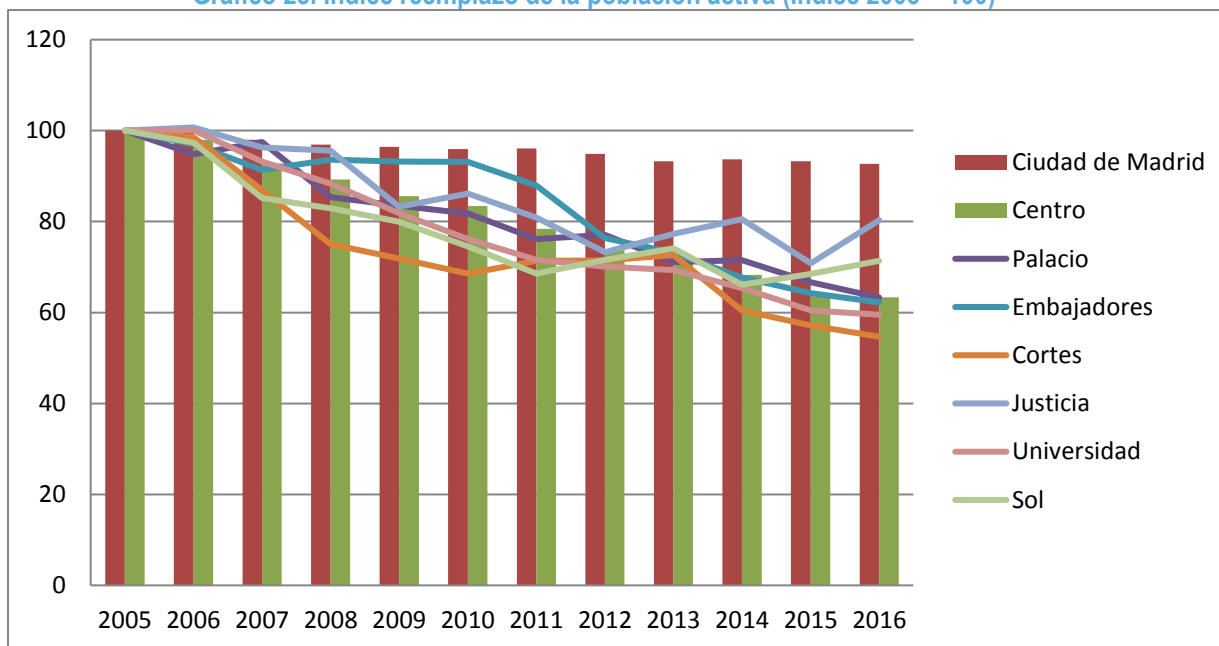
Gráfico 27. Evolución de la población (índice 2010 = 100)



Fuente: Censo municipal de habitantes. Elaboración propia

La tendencia a una menor población se acentúa teniendo en cuenta **la población activa**: el índice de reemplazo de la población activa³⁰ del Distrito Centro ha experimentado una evolución mucho más negativa que el resto de la ciudad desde 2005, fenómeno en cualquier caso que no se puede imputar únicamente a la presencia de VUT, ya que se viene produciendo desde bastante antes.

Gráfico 28. Índice reemplazo de la población activa (índice 2005 = 100)

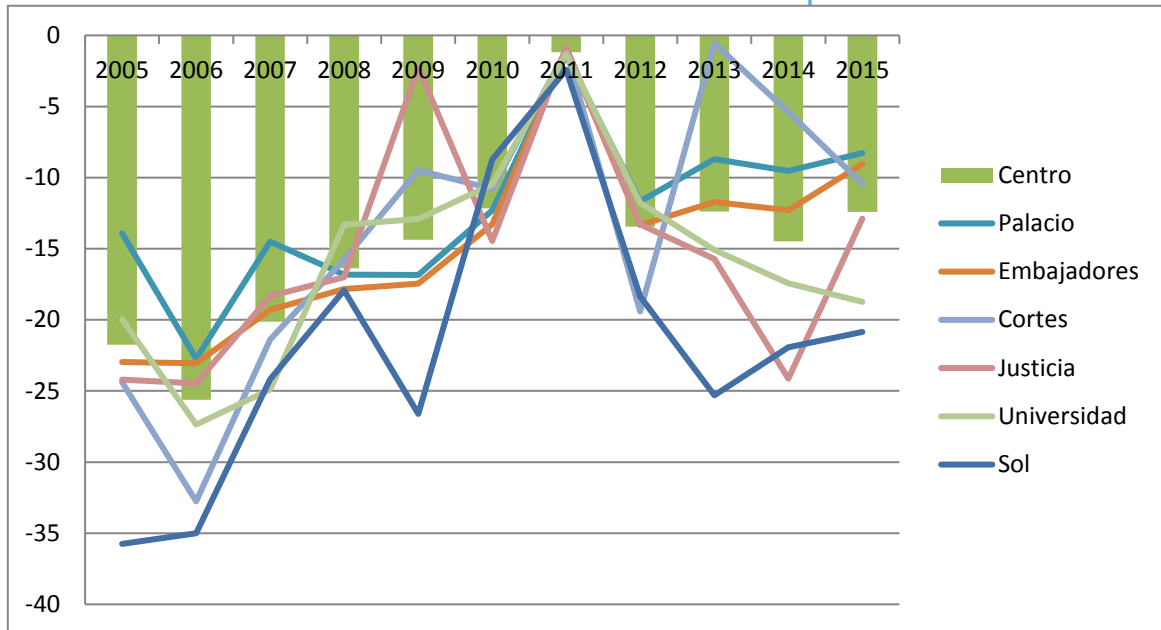


Fuente: Banco de Datos del Municipio de Madrid. Elaboración propia

En conclusión, nos encontramos con un **Distrito con menos población residente permanente, un número de hogares prácticamente estancado, y una población activa menguante**.

³⁰ Relación de la población de entre 16 y 19 años sobre la población de 60-64 años.

Gráfico 29. Tasa de movilidad intramunicipal



Fuente: Banco de Datos del Municipio de Madrid. Elaboración propia

La salida de población del distrito hacia otros distritos ha sido permanente en los últimos años, aunque los datos de los años objeto de estudio (entre 2010 y 2016) no parecen superiores a los previos a la existencia del fenómeno de la proliferación de las VUT, salvo en el caso de los barrios de Universidad y Sol, en los que la salida neta de población hacia otros distritos se ha acelerado desde el año 2011.

Por tanto la proliferación de VUT en el Distrito Centro parece tener un cierto impacto en términos de expulsión de parte de la población residente en los últimos años en los barrios del Distrito Centro, lo cual sería patente en aquellos casos en los que se ha producido un cambio con la renovación de los contratos de alquiler, pasando de alquileres de larga estancia alquileres para uso turístico. Sin embargo, tal y como señala Ardura, parte de estas nuevas VUT se estarían implantando en parte del amplio parque de viviendas vacías del Distrito Centro, lo que en realidad no tendría un impacto sobre la población residente. Por otro lado, el repunte de población residente en 2016 correlaciona negativamente con el incremento de VUT en el Distrito Centro, con lo que le resta capacidad explicativa.

5.2. El impacto en la convivencia en la ciudad

El progresivo incremento de la aparición de las VUT en muchas comunidades de vecinos del Distrito Centro con lo que ello supone de aparición de nuevos y constantes visitantes con los que se coincide en los espacios comunes empieza a percibirse como un fenómeno creciente y preocupante para la ciudadanía. Este es el primer aspecto que preocupa en la agenda política pues está también en boca de las asociaciones de vecinos que recogen el pulso de los barrios y en el debate en los medios de comunicación.

Desde un punto de vista más general, pero íntimamente relacionado, se advierte la preocupación por la turistificación del Distrito Centro, al que las VUT contribuyen en buena medida, modificando el entramado comercial, incrementando la población flotante, con el riesgo de convertir estos barrios en amplios “parques temáticos”.

5.2.1. Las crecientes inconveniencias para las comunidades de vecinos

El análisis del impacto en la convivencia ciudadana del crecimiento de las VUT se ha analizado con anterioridad en el estudio elaborado por E&Y para Exceltur (2015) en el que se realiza un balance general de la **situación en el conjunto de España**:

- Para el 59% de las asociaciones de vecinos encuestadas³¹ la calidad de vida de los barrios ha empeorado como consecuencia de la prestación de servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler.
- Desde su punto de vista, para el 82% de las asociaciones la intensa presencia de alquileres turísticos en los centros de las ciudades españolas y su mayor ocupación (3,7 personas por vivienda de promedio según sus datos) genera niveles de ruido que perturban el descanso de los vecinos de las propiedades colindantes.
- También provoca, para el 67% de las asociaciones, una mayor necesidad de limpieza por la mayor presión de uso sobre los espacios comunes.
- Además, para el 75% de las asociaciones la mayor rotación que las cortas estancias introducen sobre el uso de las zonas comunes, producen un mayor desgaste de las mismas (mayor gasto de ascensores, desgaste por entrada y salida de maletas, mayor gasto en iluminación y limpieza, por citar los más relevantes).

El análisis realizado para Exceltur sin duda refleja los principales inconvenientes que habitualmente se pueden producir en una comunidad de vecinos, derivados de la convivencia con la población itinerante que se aloja en las VUT ubicadas en edificios residenciales; la prevalencia de los mismos se refieren al conjunto del territorio español.

Los resultados de la consulta realizada a los diferentes agentes en este estudio relativos al Distrito Centro de Madrid, revelan la existencia de una **creciente preocupación** por el impacto que puede llegar a tener este tipo de alojamiento turístico en los términos de inconveniencias señaladas. Sin embargo, también es cierto que el nivel de queja o denuncia en términos generales **no viene relacionado con un perfil de turista muy problemático**, que altere el orden público, sino más bien con los efectos colaterales propios de los movimientos de las y los turistas en los espacios comunes de la comunidad de vecinos.

Así, los gestores públicos, que no cuentan con datos estadísticos del perfil de visitantes a través de este tipo de viviendas, pero que sí se encargan de recoger las quejas y denuncias de la ciudadanía y las comunidades de vecinos, señalan que:

“No estamos viendo un impacto negativo, nosotros que recogemos las quejas, ..., y a diferencia de otras ciudades como Barcelona, no parece que el perfil de gente que venga a través de estas plataformas es un perfil muy problemático, o por ahora parece, no es un perfil de gente de borrachera que monten gran escandalera ”

Si bien las asociaciones de vecinos consultadas **no han detectado quejas masivas del vecindario**, de manera paralela al crecimiento exponencial del último año de este tipo de viviendas, se recogen cada vez más quejas, especialmente en aquellas **viviendas que ofrecen muchas plazas** por el alboroto en la comunidad de vecinos y en el entorno que generan (en algunos barrios del Centro de Madrid,

³¹ Encuesta a 50 asociaciones de Barcelona, Madrid, Valencia, Granada, Toledo, Salamanca y Extremadura, que representan a 195.000 vecinos de dichas ciudades.

especialmente Letras y Palacio las viviendas son muy grandes y si no han sido subdivididas permiten el alojamiento de muchas personas a la vez).

Lo que se considera más problemático es el **mal uso de los espacios comunes y las molestias** que pueda causar a la comunidad de vecinos la entrada y salida con maletas, problemas de limpieza en las zonas comunes de los edificios, la suciedad e insalubridad que puede derivarse (bolsas de basura en la puerta) y el descuido o **relajación en cuanto a ciertas normas de convivencia** -llaman a todos los telefonillos, están de fiesta, etc.-, los ruidos o ruptura de la tranquilidad de la convivencia u otros comportamientos incívicos. Desde la percepción de las asociaciones de vecinos puede señalarse que se está deteriorando la convivencia y está empezando a generar conflictos.

“bueno...que esto es un negocio? Que funciona bien? Sí, que yo creo que había aparte de regularlo un poquito, las comunidades, vamos, tenemos mucho más gasto con esta gente...primero porque cuando una familia viene a vivir a una casa tiene unas costumbres y las costumbres son, me voy a trabajar, hago esto y hago lo otro...llevo los niños...cuando vienen cuatro o cinco...están todo el día de farra, por un lado o por otro...que unos dan más la farra y otros...menos...pero están haciendo más servicios, más gastos...que si además llaman a un colega, el colega no sabe cuál es el 1ºB y noséqué...y llaman a todas las vecinas...en fin, que terminan siendo una serie de molestias...” (Asociación de vecinos La Corrala)

Se percibe que en parte este tipo de conductas por parte de los inquilinos se debe a la falta de sensibilidad o al **desentendimiento de los propietarios de las viviendas alquiladas** cuando estos no residen en ellas.

Tal y como señalaba el Director de Turismo de Madrid el **perfil tipo del/de la visitante en Madrid** es diferente a determinados perfiles crecientes en el Mediterráneo (especialmente Barcelona) asociados al crecimiento de las compañías aéreas *low cost* y a la búsqueda de un turismo de ocio nocturno.

“Yo creo que en Madrid el turismo es más silente, los problemas de convivencia, porque el turismo en Madrid es diferente al de Barcelona, en Madrid hay mucho menos usuario de viviendas de uso turístico, es mucho menos su perfil de jóvenes que viene a celebrar fiestas, es más un perfil de familias. (...) los problemas de convivencia en cuanto al ruido y demás son menores o menos denunciables”

Según señalan desde Airbnb la media de edad de los viajeros que se alojan a través de esta plataforma es de 48 años, mayor que la media mundial que se sitúa en los 40³².

La **situación no es homogénea y varía en función del tipo de vivienda y el perfil de personas usuarias** que acudan. Por parte de las asociaciones de comerciantes se perciben diferentes perfiles de turistas vinculados a las campañas turísticas: las y los turistas que comienzan a llegar a Madrid a partir de Semana Santa y durante la etapa estival, respondería al perfil de turistas jóvenes, que acuden en grupos más grandes, que generan más ruidos y molestias en las comunidades. El perfil de octubre a abril sin embargo responde a un perfil más familiar, y/o de personas de más edad, que buscan un consumo cultural y que generan menos problemas en las comunidades, “son más discretos”.

Las asociaciones de vecinos del Distrito Centro evidencian que este problema **no afecta por igual a los distintos barrios**, y es variable según el tipo de familias residentes y de viviendas. En Latina, por ejemplo, no se habrían hecho aún evidentes las molestias, hasta el momento de realización del trabajo de campo, más que en Humilladero y en Mancebos (dos de los casos identificados), al tratarse de un barrio muy familiar y de familias asentadas, con edificios de casas grandes pero con pocos vecinos;

³² <https://www.madridiario.es/436570/crecimiento-airbnb-madrid-expedientes>

en este sentido el alquiler de VUT se considera que puede ser ventajoso y no tiene porqué ser un problema si se toman las medidas adecuadas. Además, en Latina se están construyendo hoteles más que proliferando las VUT. El barrio de Sol y Cortes contaría con edificios con pocas viviendas, pisos grandes con familias que llevan viviendo en la misma casa por generaciones en pleno eje cultural y turístico y con los enlaces de transportes al lado, lo que ha supuesto una concentración enorme de establecimientos turísticos tradicionales y ahora de VUT. En Sol se habían detectado 27 edificios enteros dedicados al alquiler de apartamentos turísticos de forma que sería el barrio más afectado por este fenómeno.

El **perfil de las y los arrendadores** es de nuevo determinante en este aspecto. Así, tal y como señalan las **personas que comparten su residencia habitual** con visitantes, esta circunstancia permite precisamente que se ejerza un control más de cerca de los comportamientos y actitudes de las personas en la comunidad de vecinos, lo que limita posibles comportamientos incívicos.

Por otro lado, en las plataformas *P2P* de alquiler de VUT el habitual **sistema de valoración de personas usuarias** sería un elemento de seguridad que puede contribuir a controlar y filtrar por parte de las y los arrendadores a las personas a las que se alquila la vivienda: si una persona acumula valoraciones negativas por su comportamiento en la vivienda o comunidad podrá ser rechazada en posteriores intentos de alquiler.

LA SENSACIÓN DE INSEGURIDAD

En el estudio de Exceltur (2015) ya se apuntaba también a los **inconvenientes vinculados a la pérdida de seguridad y confianza** que supone la puesta a disposición de las llaves de la puerta de la finca y del aparcamiento a terceras personas desconocidas y sin identificar (el **42% de las asociaciones** consultadas así lo señalan).

Vinculado a esta sensación de inseguridad el mismo estudio señala la habitual **pérdida de la familiaridad y proximidad** intrínseca a la convivencia vecinal y los modelos sociales presentes en las comunidades y los barrios en zonas urbanas.

Desde el punto de vista de los agentes consultados en este estudio esta sensación de inseguridad tiende a crecer en los barrios del Distrito Centro de Madrid en un doble sentido: las calles cada vez más están pobladas por turistas que residen temporalmente en el mismo, que desde el imaginario colectivo que traslada la imagen de otras ciudades mediterráneas, se percibe pueden llegar a generar un problema de orden público e inseguridad; percepción que de momento en la ciudad de Madrid está más relacionado con un **efecto contagio** de los mensajes de los medios de comunicación que por un efecto real de denuncia de los mismos.

Por otro lado, la sí más patente y manifiesta **sensación de inseguridad y desconfianza** se produce al interno de las comunidades de vecinos, especialmente por parte de residentes tradicionales en los edificios -con frecuencia, personas mayores-, hacia esos inquilinos que entran y salen y con los que coinciden en los rellanos de las escaleras, en los ascensores, a los que no conocen, pues varían constantemente. En este sentido, desde las Asociaciones de vecinos se señala que en tanto que las viviendas no están registradas y los inquilinos tampoco, pues no existe un sistema de registro como en el sector hotelero, se desconoce quién se aloja en ellos, con el riesgo que ello implica.

“...Problema fundamental: lo de la convivencia. Yo antes sabía que tenía a Juanito, a Pepito y a nosé quién...¿Qué me hacía falta aceite? Se lo pedía, ¿qué tenían algún problema) sabía con quién estaba...ahora, hombre, no en mi caso pero es un caso generalizado, que hay gente que va a subir al ascensor, gente mayor que dice, yo subo con quién conozco, si a este no le

conozco, yo me espero...no, suba, pase usted, pase usted y a lo mejor se tiene que tirar dos o tres viajes de ascensor sin poder subir...” (Asociación de vecinos La Corrala)

Esta sensación de inseguridad viene precedida o acompañada por una **desaparición progresiva de relaciones de confianza vecinales** con lo que ello implica de la pérdida de complicidad y de los sistemas informales de autoayuda en las comunidades de vecinos.

En términos generales, tal y como expresaba el movimiento asociativo de estos barrios, la percepción por parte de las y los vecinos en estos momentos con respecto a la proliferación de las viviendas de uso turístico podría resumirse como de una **sensación de riesgo, de preocupación**, que no tiene por qué asociarse necesariamente a hechos objetivos fundamentados, por lo que quizá esté magnificada, pero que de hecho existe.

Es **creciente** por tanto, especialmente entre la población más envejecida, la **percepción de un problema de inseguridad, generada por la desconfianza** ante personas que no son residentes habituales del inmueble. No se trata de problemas denunciables como tal, pero sí se conciben como problemas de convivencia derivados.

Desde otro punto de vista, tal y como señalan varios agentes entrevistados, entre ellos las asociaciones de hosteleros que experimentan la competencia desleal del sector, en este tipo de alojamientos turísticos, a diferencia del resto de establecimientos del sector turístico, **no se produce ningún tipo de registro ni control policial** de las personas que se alojan en ellos, lo que puede contribuir a reforzar esta sensación de inseguridad.

En este sentido, la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana, contempla las actividades de hospedaje como relevantes para la seguridad ciudadana y establece la obligación de registro documental e información de los viajeros que utilicen los establecimientos de hospedaje (art. 25) 93. Sin embargo, en las VUT no hay registro de datos de los clientes que deban ser puestos a disposición de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, lo que cuestiona la seguridad desde el punto de vista de los registros policiales, quedando **los usuarios de estas viviendas turísticas sustraídos a este control**.

ACAPARACIÓN DEL USO DE RECURSOS PÚBLICOS POR PARTE DE VISITANTES Y TURISTAS

El impacto del incremento de turistas derivado del creciente fenómeno de las VUT viene a contribuir a **aminorar también la calidad de vida** de las personas residentes desde el punto de vista de las asociaciones vecinales, en términos de deterioro de los servicios públicos destinados a esta población residente, de pérdida de poder adquisitivo ante el encarecimiento de los bienes y servicios del barrio, de consecuencias negativas derivadas de la congestión del tráfico y la afluencia de visitantes.

En este sentido, las asociaciones de vecinos señalan que las y los inquilinos de estas VUT gastan dinero en los bares, comercios y establecimientos de restauración de proximidad, lo que puede impulsar la creación o instalación de nuevos negocios orientados a este segmento de población en estos barrios y a la creación de empleo; pero a su vez, esto está causando que **los servicios se orienten a las necesidades, usos y costumbres de los turistas y de la población desplazada o en tránsito**, y no a la población residente, y que determinados comercios tradicionales se vean amenazados por los nuevos negocios -en horarios más extensos- lo que puede llevarles a la extinción.

Como derivada de este fenómeno y de la proliferación de locales de ocio, bares y restauración, también se han disparado los costes del distrito en cuanto a los servicios municipales en seguridad, limpieza etc., pese a ser un distrito pequeño.

“...hay un elemento que también yo creo que hay que poner encima de la mesa, y son los costes que significa todo eso...es decir, si vamos a costes en cuanto a limpieza, seguridad, etc, los costes administrativos que se aplican, en Madrid, en el centro, para mantener o guardar seguridad, limpieza, samur, etc., son mucho más altos que cualquier otro distrito con la mitad de población...¿tenemos que pagar los vecinos ese coste adicional...?” (Asociación de vecinos de Sol y Barrio de las Letras)

No obstante, las asociaciones de vecinos consideran que estas molestias e incomodidades se agregan a una problemática más aguda sobre la acumulación de equipamientos de ocio y de determinados servicios en el Distrito Centro y a una planificación urbanística y de usos del suelo, que dificulta la vida a los residentes tradicionales de estos barrios, que ha tendido a **consagrar los usos dirigidos a la población turística y comercial y no a la residencial**.

“...el tema del sector servicios que se siga instalando de la forma que se está instalando...en el Distrito Centro, cogiendo manzanas enteras y demás, eso hay que quitarlo...y que cuando veamos, por ejemplo que hay que hacer...una zona deportiva, que sea una zona deportiva para los que viven, no para los que vienen de fuera...si está hecho en Vallecas es p'al barrio, si está hecho en Centro no sólo es p'al barrio...” (Asociación de vecinos de las Cavas La Latina)

5.2.2. La pérdida de identidad de los barrios. La turistificación, un paso más allá de la gentrificación

Tal y como señalan A. Ardura y D. Sorando³³, si bien la gentrificación (proceso de desplazamiento de poblaciones en términos de clase social) y la turistificación son fenómenos distintos, hay muchos casos en los que se superponen. Esto es lo que señalan se ha producido en barrios como Malasaña, “donde ya se ha dado una gentrificación más ortodoxa (sustitución de vecinos original por otros de mayor poder adquisitivo) y ahora se está dando además esa sustitución por turistas”. En Lavapiés, sin embargo, parece que “el primer fenómeno se dio de una forma más suave, y ha entrado de lleno en el segundo”.

No obstante, señalan, en algunos casos el desplazamiento se da antes entre los comerciantes que entre los habitantes. Así por ejemplo se habría producido “en el caso de Malasaña, donde los comercios de proximidad han sido desplazados a favor de otro tipo de tiendas que venden productos que no satisfacen tanto necesidades materiales como estéticas, expresivas o simbólicas”.

El estudio de Exceltur (2015) revelaba que el 58% de las asociaciones consultadas a nivel estatal señalaban como en los barrios turísticos y/o céntricos donde se localiza en mayor medida la oferta de alquiler viviendas, su fuerte presencia estaría generando en la dinámica del barrio una mayor **congestión ciudadana** derivada del volumen que supone ya esta población flotante, una mayor carga de tráfico así como una **desvalorización de los elementos identitarios** de cada uno de los barrios.

Las asociaciones de vecinos consultadas en este estudio señalan que es positivo que venga gente de fuera y gaste en el barrio, si bien lo que se considera necesario es que los barrios estén poblados y tengan vida de barrio, que haya **actividad económica diversificada**, y no sólo vinculada con la fiesta o el ocio, al objeto de que la población active esa vida económica y social y que se mantengan las costumbres y las señas de identidad así como la personalidad de los barrios.

“...yo no quiero que venga gente a dejar dinero en el barrio...yo quiero que haya gente en el barrio para que siga siendo barrio...si la gente se nos va del barrio a mí que venga de fiestas y

³³ <http://www.somosmalasana.com/alvaro-ardura-y-daniel-sorando-la-gentrificacion-es-un-proceso-de-desplazamiento-de-poblaciones-en-terminos-de-clase-social/>

despedida de solteros...ahora viene el buen tiempo, pues venga, hala, hacemos todo terrazas...yo eso no lo quiero...y esto, me lleva a lo otro...lo otro te genera esto también...
(Asociación de vecinos La Corrala)

El perfil comercial de los barrios turistificados se modifica notablemente por el efecto dominó de la reducción de población residente, lo que produce una disminución constante de masa crítica demandante de un comercio de proximidad de carácter más tradicional, que al ser sustituida por un perfil de visitantes consumidores de bienes y servicios no perecederos provocan la proliferación de un nuevo modelo de comercio más orientado a las y los nuevos turistas. De este modo, **el perfil comercial y de servicios de estos barrios va cambiando, se asemeja más al de otras zonas turísticas y pierde historia, singularidad y relato de ciudad**. De este modo los barrios del centro, como señalan muchos de los entrevistados, se convierten en “parques temáticos”:

“...en la medida en que se produce una expulsión de las actividades tradicionales de los lugares donde se incrementa la actividad de población flotante, esto desdibuja, despersonaliza, desarmoniza el propio destino, es decir si yo me alojo en un sitio donde todos son alojamientos turísticos pierde el propio carácter de la ciudad que quiero visitar, modifica el paisaje comercialmente hablando” (Director de Turismo de Madrid)

Tal y como señala el representante de la Asociación de Comerciantes del Barrio de las Letras, el cambio de la fisonomía de los barrios del Distrito Centro responde a un proceso paulatino que se ha venido desarrollando en los últimos 30 años, en el que el fenómeno de la turistificación y, más en concreto, el de las viviendas de uso turístico, son un último eslabón en la cadena que sin duda puede contribuir a producir nuevos cambios. A modo de ejemplo, señala que hace más de 30 años el Barrio de las Letras era un barrio envejecido poblacionalmente hablando, con locales de ocio, con un alto porcentaje de viviendas vacías, de gran tamaño. Progresivamente fueron llegando al barrio nuevos habitantes, compradores de esas viviendas que desarrollaron un proceso de división horizontal de las viviendas; muchos de ellos eran jóvenes profesionales, muchas personas extranjeras, procedentes del mundo de la cultura, de la comunidad gay, que se instalaron en el barrio, compraron muchos de los locales del barrio, y los transformaron en galerías de arte, en nuevos locales de la hostelería, que renovaron el barrio, en lo que fue un claro proceso de gentrificación. El cambio de la fisonomía del barrio ya se había producido en los últimos veinte/diez años. Ahora nos encontraríamos ante un nuevo fenómeno, no masivo, que se sumaría a los cambios ya producidos en el barrio, de alquiler de algunas de estas viviendas vacías a turistas de manera permanente que estarían atrayendo al barrio a nueva población flotante.

5.3. El impacto en la configuración urbana y en la dinámica económica y social del distrito y la ciudad

En algunos estudios como el de Exceltur (2015), se apunta a que una “conversión desordenada y sin control de viviendas en alojamientos para alquileres de corta estancia dirigidos a turistas, impulsada por las nuevas plataformas P2P supone una ruptura del sistema de ordenación de usos del espacio urbano con posibles implicaciones que ya se observan en algunos destinos turísticos como Barcelona, al igual que está sucediendo en otras partes del mundo y que reclaman un respuesta urgente”. Veamos cómo afecta este fenómeno al Distrito Centro de Madrid.

5.3.1. La modificación de su tejido económico y comercial

EL IMPACTO DEL GASTO SOBRE EL COMERCIO LOCAL

Por su parte el estudio realizado para FEVITUR por ESADE³⁴ señala que **el comercio local sería el más beneficiado** por efecto de la población visitante de las VUT debido al consumo realizado por las y los turistas que hacen uso de este tipo de vivienda. El informe establece las siguientes conclusiones en lo relativo al impacto económico del consumo de estos/as turistas:

- El estudio muestra que la contribución de este tipo de alquileres revierte fundamentalmente en el vecindario o en los **establecimientos de proximidad**: el 32% del gasto de estos turistas (153€ por persona) iría a parar a los comercios de proximidad (tiendas, regalos, comida...), el 34% (esto es, 163€) al resto de comercios y el 34% (162€ por persona) a actividades y transporte.
- Por lo que se refiere al tipo de gastos efectuados, el 12% del total se consagraría a comer o cenar fuera, el 9% a gastos de comida en el alojamiento, el 4% a salir de copas y a la compra de regalos y finalmente, un 3% serán gastos dedicados a la compra de calzado, ropa y complementos y un 1%, a productos de higiene y limpieza.

En este mismo sentido, el informe de Airbnb (2015) se refiere al impacto económico de este tipo de alojamientos en la ciudad y en la economía nacional:

- El informe evalúa como una aportación económica significativa el gasto de los huéspedes de Airbnb en la ciudad de Madrid, que tendría un **impacto estimado de 323.000.000€** en la economía nacional y la creación de **5.130 puestos de trabajo**.
- El informe también estima en 16.100.000€ los ingresos obtenidos por los hogares de Madrid y en 116.400.000€ el gasto directo en negocios de Madrid por estos turistas, siendo el gasto total por visitante y viaje de **834€**.
- Este informe señala que una parte importante de los **gastos de estos turistas se producen en establecimientos de proximidad**. Así, el 50% de los gastos realizados durante el día por los huéspedes de Airbnb en Madrid se llevarían a cabo en el barrio en el que se hospedan, lo que equivale a 478€ de gasto diario realizado por cada huésped en el barrio en el que se hospeda, incluyendo el alojamiento.

Por su parte, el estudio de Exceltur (2015) analiza el impacto de las VUT en las rentas locales y de proximidad, concluyendo que **el gasto diario generado por los turistas que usan el alquiler de viviendas en España es sustancialmente inferior al que realizan los clientes de los alojamientos reglados**, debido a su menor nivel de gasto diario en alojamiento y en restauración, compras y actividades de ocio, como al menor efecto arrastre de las actividades en las que se materializa ese gasto sobre el resto de empresas del destino (productores agroalimentarios, prestadores de servicios conexos o fabricantes de productos industriales de consumo turístico). Así:

- El cliente de los alojamientos reglados gasta de promedio 88,8€ euros versus los 51,9€, que gastaría el de apartamentos de alquiler (un 81% superior), según los datos derivados de los 120.000 viajes recogidos por las estadísticas Egatur y Familitur.
- El dinero que se ahorra el turista español y el extranjero en el alquiler de viviendas de uso turístico y que se deriva principalmente del diferencial de costes regulatorios, **no se compensaría con un mayor gasto en destino en otros conceptos** (compras, alimentación, actividades culturales, de ocio...). Así, el gasto diario del usuario de alojamiento reglado sólo

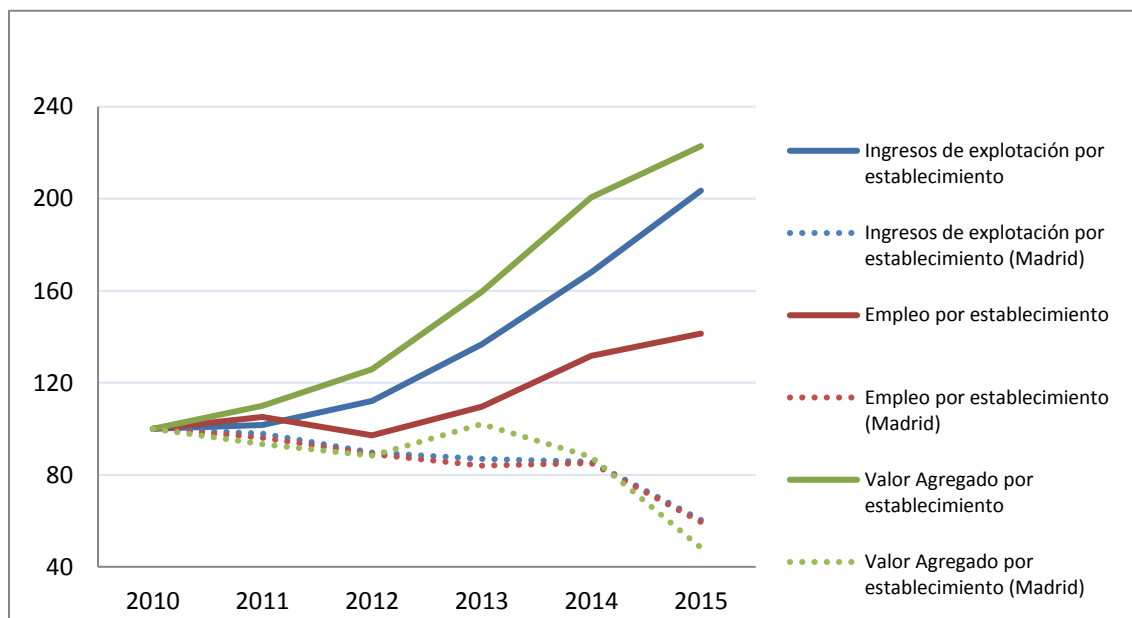
³⁴ ESADE (2015): "Impacto social y económico de las viviendas de uso turístico en España", FEVITUR

en el alojamiento es un 99% superior y en otros gastos de bolsillo (restauración, compras y ocio) un 53% superior al del usuario de VUT. A modo de ejemplo el estudio calcula que en Madrid, el gasto medio diario de un usuario de VUT es de 50,2€ y el de un usuario de un establecimiento alojativo reglado, de 103,8€.

- Los **efectos arrastre del gasto diario** de un turista en establecimientos reglados sobre el resto del entramado productivo local son el doble (un 109,4% superior) que los del usuario de alojamiento en VUT. Ello se debería a que, además de gastar más, concentran su consumo en ramas de actividad económica de mayor capacidad de arrastre sobre las empresas locales en relación con el tipo de gasto turístico que realizan los usuarios de la oferta de alojamiento turístico en viviendas de alquiler: los primeros gastan más en restaurantes y actividades recreativas, y estos últimos en comestibles, bebidas o artículos de limpieza, adquiridos en supermercados, cuya producción y VAB (Valor Añadido Bruto) no se genera en muchos caso dentro ni en las zonas de influencia más próximas.
- No obstante, el turista que opta por la vivienda de alquiler de corta **duración permanece de media 3,8 días más en el destino** que los que usan alojamientos reglados, lo que permitiría compensar parte de su menor impacto económico en términos del total de ingresos para el destino, que no de costes.

Atendiendo a los datos recogidos en el Sistema de Balances Ibéricos (**SABI**) para los códigos postales del Distrito Centro, se evidencia una **fuerte evolución diferencial de la actividad económica del comercio al por menor**, que ha mantenido una evolución mucho más positiva en este distrito que el conjunto de la ciudad en términos de ingresos y valor añadido.

Gráfico 30. Evolución de las principales variables por establecimiento. Comercio al por menor en el Distrito Centro (índice 2010=100)



Fuente: SABI

Así, y atendiendo al comercio al por menor, se puede observar que mientras que el valor agregado, el empleo y los ingresos por establecimiento mantuvieron entre 2010 y 2015 una tendencia negativa en el conjunto de la ciudad, los datos recogidos por el registro mercantil implican una **evolución notablemente positiva en los códigos postales del Distrito Centro**. Cabe señalarse en cualquier caso que el comercio al por menor incluye los resultados de los grandes centros comerciales del

distrito, así como de las cadenas de franquicias existentes en sus límites. De nuevo, esta evolución tan positiva no parece explicarse sólo por el incremento de las VUT, sino también por la **reconfiguración del Distrito Centro como nodo comercial de la ciudad, en detrimento de la actividad de comercio al por menor en otros distritos.**

El impacto en la modificación del comercio es **progresiva y heterogénea entre los barrios**. Así, si bien en el barrio de Sol-Cortes es más evidente la proliferación del pequeño comercio de *souvenirs*, claramente destinado a las y los turistas, este tipo de comercio no ha tenido tanto impacto en otros barrios del centro de Madrid. Sin embargo, las diferentes asociaciones de vecinos ponen de manifiesto la progresiva desaparición del comercio de proximidad, lo que lleva acompañado la aparición de cada vez mayor número de franquicias y otros comercios sin identidad, lo que genera un notable empobrecimiento de la oferta comercial

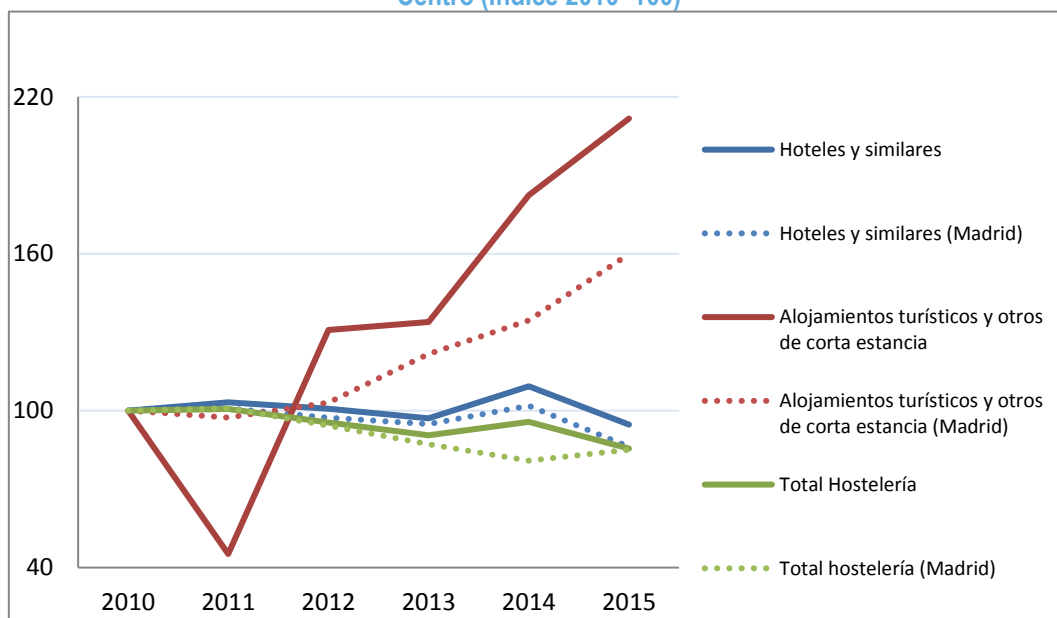
“llevamos ya un generación en el barrio, lo hemos ido viendo transformarse, pero en los últimos años los alquileres han subido de tal manera que han ido expulsando a negocios de hostelería y atrayendo a franquicias que son las que pueden permitirse esos precios”

“Hace poco nos cambiaron la churrería de toda la vida por una franquicia de peluquería”
(Asociaciones de vecinos y de comercio de proximidad)

5.3.2. Impacto sobre el sector turístico y el empleo

El **impacto de las VUT sobre el sector turístico debe considerarse como reseñable**. De esta manera, mientras la evolución de ingresos por establecimiento ha mantenido una tendencia estable, e incluso ligeramente negativa, en el sector de hostelería y particularmente entre los hoteles y similares, el **crecimiento de los ingresos de explotación por establecimiento en el caso de los alojamientos turísticos y otros de corta estancia ha experimentado un apreciable incremento.**

Gráfico 31. Evolución de los ingresos de explotación por establecimiento. Alojamientos en el Distrito Centro (Índice 2010=100)



Fuente: SABI

Estos datos corroboran la percepción de los hosteleros tradicionales del distrito, que han mostrado su preocupación por el posible efecto de sustitución entre el sector tradicional de alojamientos de bajo

coste, tales como hostales y pensiones. De hecho, el análisis de los impactos ha de ser analizado teniendo en cuenta el espacio de mercado turístico que ocupa este tipo de alojamiento y la **posibilidad de sustitución por otro tipo de alojamiento**; así según el estudio de ESADE, “el 32% de las y los turistas que utilizaron este tipo de viviendas no irían a un destino si no pudieran alojarse en una vivienda de alquiler vacacional”.

Esta posición no es sostenida por la representación de la principal plataforma. En declaraciones al diario Sabemos, el 3 de noviembre de 2015, el director de Airbnb señalaba que

*“los hoteleros y nosotros somos compatibles, que son actividades incrementales”*³⁵.

Debido al fenómeno de la masificación y democratización del turismo en este periodo se puede estar produciendo el hecho de que **una mayor parte de la absorción de nuevas plazas vaya a las viviendas de uso turístico**, si bien en términos generales, como se ha visto con anterioridad se produce **en paralelo un crecimiento del sector hotelero**, de manera que conjuntamente se ha venido a satisfacer esta demanda creciente.

En términos generales, no obstante parece observarse que **sí estaría teniendo un impacto en el sector turístico regularizado**, en la medida en que se reducen las inversiones en hoteles de 3 y menos estrellas, si bien en paralelo suben las realizadas en hoteles de 4 y 5 estrellas. Es precisamente el llamado **mercado de categorías inferiores, el que cubren las pensiones y hostales, el que se ve afectado en mayor medida por la competencia de las plataformas P2P**: en este mercado sí parece producirse una competencia directa y un efecto sustitución.

Tal y como señalan desde la Asociación de Empresarios del Hospedaje de la Comunidad Autónoma de Madrid (AEHCAM), que agrupa a unos 600 Hostales de la Comunidad de Madrid, con una media de cuatro trabajadores por establecimiento, se está produciendo una **competencia desleal y agravio comparativo** en el sector turístico por parte de este tipo de alojamientos, que no tienen ningún tipo de exigencias legales ni fiscales, frente a la alta presión y control al que se ve sometido el sector hostelero³⁶. Según sus propios cálculos -manifestados en la entrevista desarrollada- en los últimos años este sector hostelero habría experimentado, como consecuencia del impacto de la aparición de las VUT, una **reducción de su facturación de en torno al 30%**.

En algunos casos esto estaría provocando que hoteles de 2 o menos estrellas, hostales y pensiones, tengan la tentación o se estén transformando en viviendas de lujo de uso turístico regladas, comercializadas a través de las plataformas digitales.

En cualquier caso, una de las características de las viviendas de uso turístico es su **flexibilidad y su permeabilidad**, ya que entran y salen del mercado con muchísima facilidad, en un mercado muy voluble y elástico. Esta oferta puede permitir que también Madrid sea capaz de absorber grandes picos de demanda temporales, ya que de no ser por esta oferta añadida, quizá eventos como el orgullo mundial (*World Pride 2017*) u otros que convierten a Madrid en el eje de una actividad de referencia internacional tendrían un menor impacto en la ciudad.

La oferta de viviendas de uso turístico lo que posibilita fundamentalmente, siendo estos los efectos más positivos de este fenómeno, es la **capacidad de absorción ante un eventual aumento de la demanda** en una ciudad sin grandes inversiones en infraestructuras hoteleras; de esta manera se

³⁵ http://sabemos.es/2015/11/03/airbnb-no-puede-acompanar-a-cada-dueno-de-piso-a-hacer-la-declaracion-de-la-renta-es-su-obligacion-no-la-nuestra_8724/

³⁶ Especificadas en apartado posterior.

permite coyunturalmente generar mayor ingresos por turismo **sin necesidad de realizar una inversión en infraestructuras**, en la planta hotelera.

Teniendo en cuenta la apuesta del gobierno municipal por fomentar el turismo de congresos en la ciudad y por **aumentar su proyección internacional** a través del desarrollo de eventos de carácter global, lo cual parece impulsar un crecimiento del turismo localizado en determinadas fechas, ello requiere una **reflexión en torno al papel que se quiere o no jueguen este tipo de viviendas turísticas**, en qué formato y bajo qué condiciones

IMPACTO EN EL EMPLEO

El estudio de Exceltur (2015) analizaba el impacto del turismo que se aloja en VUT en el empleo, concluyendo que el **empleo directo y el empleo inducido generados en España por cada vivienda de alquiler turístico serían muy inferiores a lo que hoy crea la industria del alojamiento regulado y**, principalmente hotelero. Tal afirmación se explica del siguiente modo:

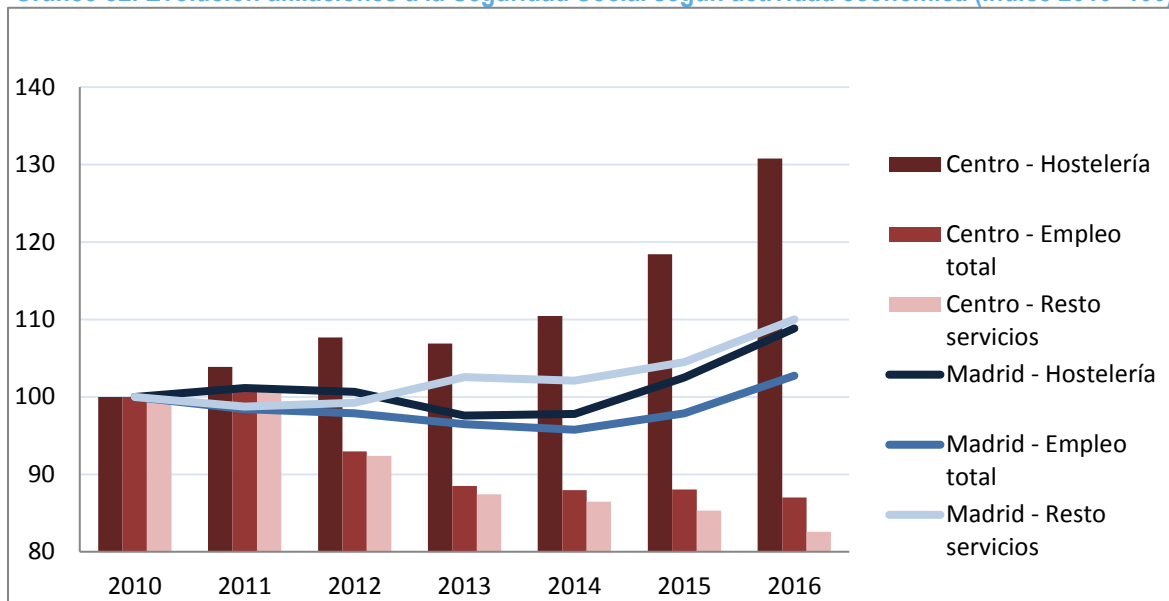
- A tenor de la información del INE y de los indicadores económicos de la industria hotelera, por cada 100 plazas de alojamiento en establecimientos reglados se generarían 17,9 puestos de trabajo directos en el propio alojamiento; mientras que en el caso de las viviendas de alquiler turístico este ratio se reduce a 2,2³⁷. Esta diferencia se explicaría por los **escasos servicios ofrecidos por las VUT** a sus usuarios más allá del alojamiento. A modo de ejemplo se calcula para Madrid el empleo directo generado por cada 100 plazas de alojamiento en establecimientos reglados, 22,6, frente a los 3,1 empleos generados por las VUT.
- El menor gasto de los turistas alojados en VUT **en restauración, compras y ocio**, se traslada a su vez a una menor generación de empleo que se cuantifica en 3,8 puestos de trabajo por cada 100 plazas, frente a los 14,8 puestos de trabajo generados en el caso de los clientes de establecimientos hoteleros y similares.

Con todo lo anterior, en su conjunto, el empleo total generado por cada 100 plazas alojativas dedicadas al alojamiento turístico en viviendas de alquiler se estima por parte de este estudio en España en 9,8 puestos de trabajo al año, por los 53,3 empleos que genera el mismo número de plazas de alojamientos reglados.

En términos de empleo en el Distrito Centro de Madrid, cabe destacarse la **evolución diferenciada** del mismo en este Distrito respecto del conjunto de la ciudad, evidenciándose su **especialización creciente** en el sector de hostelería. De esta manera, mientras que en el conjunto de la ciudad el sector de hostelería ha mantenido una evolución relativamente similar al resto de servicios y al empleo total, en el Distrito Centro se observa claramente una evolución muy diferenciada, con un **importante crecimiento del empleo en ese sector en claro detrimento del empleo total** y del empleo en el resto del sector servicios.

³⁷ Vinculado a la oferta ubicada en destinos del litoral vacacional abiertos exclusivamente en temporada alta de verano.

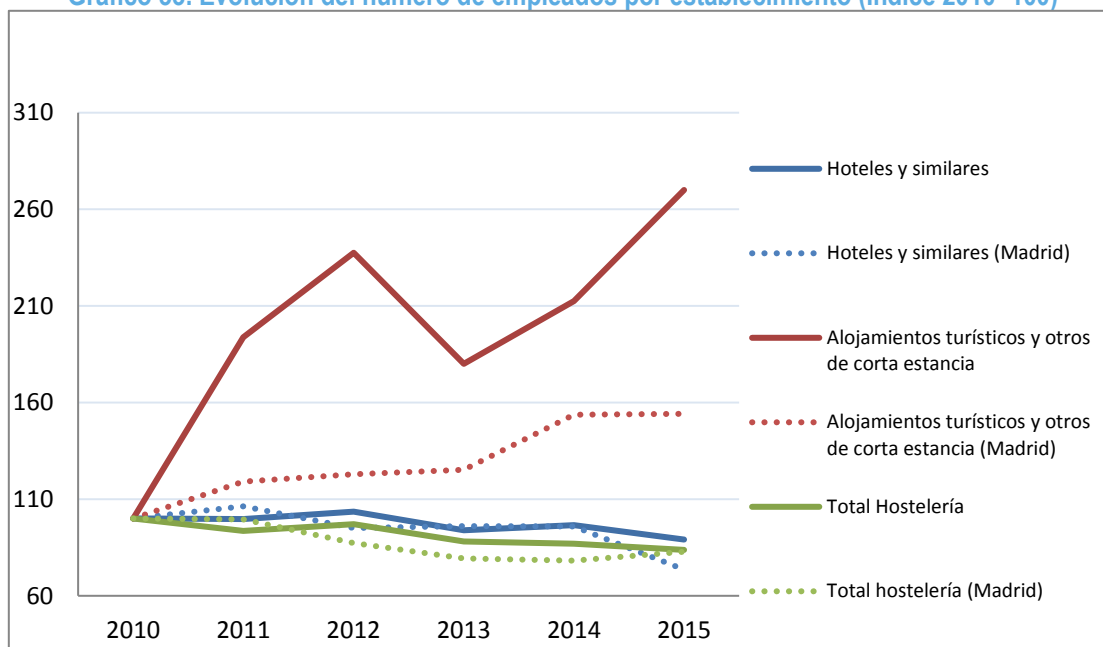
Gráfico 32. Evolución afiliaciones a la Seguridad Social según actividad económica (Índice 2010=100)



Fuente: Seguridad Social. Elaboración propia

Los datos de las afiliaciones a la Seguridad Social ofrecen por lo tanto un nuevo indicio de la **especialización productiva** del Distrito Centro fruto de la turistificación, si bien, como hemos señalado con anterioridad, es **difícil atribuir a las VUT un impacto aislado** del conjunto de factores ya señalados con anterioridad. Atendiendo a su composición, nos encontramos de nuevo con una **mejor evolución de los servicios de alojamiento turístico** respecto a los hoteles y similares, que han mantenido una tendencia ligeramente negativa durante el período examinado.

Gráfico 33. Evolución del número de empleados por establecimiento (Índice 2010=100)

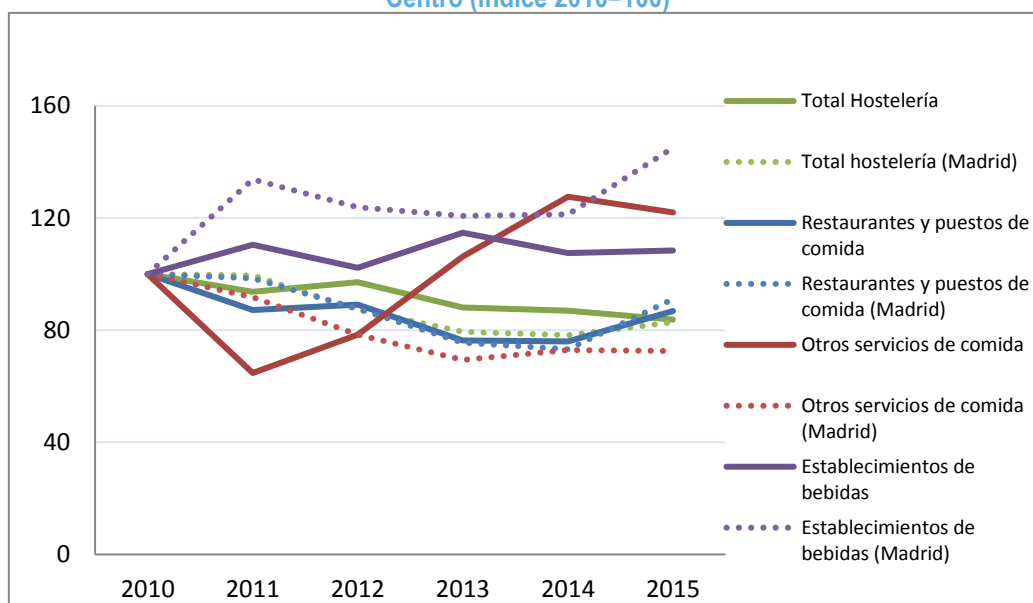


Fuente: SABI. Elaboración propia

Otros de los sectores de interés, dentro del empleo turístico, es el **empleo generado en servicios de restauración**. En este sentido, la evolución del número de empleados por establecimiento ha sido positiva en los establecimientos de bebidas, así como en el epígrafe “otros servicios de comida”, si

bien los datos provenientes de restaurantes no habían recuperado, en el período de estudio, las cifras de personas empleadas por establecimiento previas a 2010.

Gráfico 34. Evolución del número de empleados por establecimiento. Restauración en el Distrito Centro (Índice 2010=100)



Fuente: SABI. Elaboración propia

En conclusión, nos encontramos con un **proceso de diferenciación laboral** clara en el Distrito Centro que prima el sector de la hostelería respecto a otros ámbitos del sector servicios, lo cual define una especialización productiva específica para este Distrito respecto del conjunto de la ciudad. Esta tendencia sería una **consecuencia lógica de la especialización productiva** del Distrito Centro como “lugar turístico y comercial”, pero que **difícilmente puede atribuirse únicamente a la presencia de VUT**.

EL IMPACTO SOBRE LAS FAMILIAS ARRENDADORAS

Para el análisis del impacto en esta dimensión ha de distinguirse muy claramente entre **los dos tipos de arrendatarios** de los que se viene hablando en el informe: aquellas personas/familias que deciden alquilar alguna o algunas de las dependencias de su residencia habitual o la vivienda completa en determinados momentos, y las personas que poseen en propiedad uno o varios pisos en los que no residen, que alquilan para uso turístico.

En el primero de los casos son las **personas que residen en la vivienda** las que se encargan de la atención y el mantenimiento del hogar, de realizar las tareas de limpieza correspondientes y de atender a las personas visitantes. Esto supone, como señalan estas familias “un trabajo”, y una decisión que, dependiendo de la frecuencia con la que alquilen sus dependencias en la vivienda, implican una interferencia en su vida cotidiana, una pérdida de intimidad, que se compensa de otro lado por los ingresos económicos adicionales que ello les reporta, y por el conocimiento de personas de muy diversos lugares (en un alto porcentaje de personas extranjeras) e intercambio de culturas que ello implica. Estos ingresos adicionales **completan rentas familiares** por otras vías. Según señalan algunas de las personas entrevistadas que han optado por este modelo de alquiler en su residencia habitual, compartiendo estancias, esta era una opción impensable tiempo atrás, facilitada en los últimos años por las plataformas de alquiler para uso turístico; la única desde su punto de vista viable, en tanto en cuanto el tránsito de turistas en una vivienda por una casa evita la acumulación de otro tipo de enseres, la realización de comidas, etc., dado que generalmente se trata de un perfil de

visitantes que pasa la mayor parte del tiempo fuera de la casa y que apenas consume en el hogar, algo que no se produciría en el caso de alguien que estuviera de manera estable.

En otros casos se trata de familias, personas que deciden alquilar su vivienda en su ausencia durante los fines de semana o periodos vacacionales, obteniendo así una renta adicional, complementaria, que no tiene un alto peso en el conjunto de sus ingresos.

EL IMPACTO DE LA AUSENCIA DE MARCO REGULATORIO EN LOS DERECHOS Y LA SEGURIDAD DE LOS VISITANTES Y TURISTAS.

La gran ventaja competitiva en precio de la oferta de viviendas en alquiler se encuentra directamente vinculada al hecho de que, hoy por hoy, no tiene que sujetarse a un conjunto de costes regulatorios que sí afectan al conjunto de establecimientos turísticos reglados:

- En primer lugar, a las normas dirigidas a **proteger y garantizar la integridad física del turista** que suelen implicar inversiones tanto en el inmueble como en el posterior mantenimiento de las instalaciones, consumo, señalética, etc. Los servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler no están pensados al día de hoy como establecimientos de pública concurrencia, a pesar de que en ellos coexistan residentes habituales con un público que cumple la condición de desconocer el entorno en el que se encuentra.

Ello se debe a que el objetivo inicial para el que fue concebido, como es la residencia habitual, se transforma al dedicarse al alojamiento turístico o de corta duración a través de su alquiler, lo que limita el cumplimiento del conjunto de derechos del turista vinculados al alojamiento que lo acoge.

- Asimismo, en lo que se relaciona con los derechos relativos a la **información** que se proporciona a las y los viajeros, en los alojamientos regulados hay una profusa normativa acerca de la identificación del establecimiento como alojamiento al que obligan a anunciar con anterioridad sus normas de uso, que exigen la puesta a disposición de los consumidores de libros de reclamaciones, y a normas específicas sobre sanidad e higiene de los alimentos. Además, los alojamientos reglados deben disponer de **seguros de responsabilidad civil** para hacer frente a posibles eventualidades y están sujetos a la LOPD.

En el caso de los servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler, no hay una normativa que regule este tipo de aspectos, cuyo cumplimiento solo descansa en las valoraciones que los propios usuarios realizan en las plataformas web, de forma voluntaria, una vez hecho uso del servicio.

- En lo relativo a la **calidad exigida al alojamiento**, hay un importante compendio de normas que a lo largo de los años ha ido regulando y ordenando la oferta alojativa en función de criterios tales como espacio disponible, instalaciones, comodidades, servicios añadidos, etc., un sistema que genera confianza acerca de la calidad de la oferta y que ha permitido, asimismo, el desarrollo de sistemas de certificación de calidad de la oferta. Tal y como se plasma en el apartado correspondiente de este informe, estos aspectos se encuentran, en general, desigual y deficitariamente contemplados en las normas autonómicas recientemente aprobadas para los servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler.
- Una cuestión ya mencionada ha sido la **normativa que regula la convivencia**. La normativa urbanística a través de los PGOU, ha venido regulando en cada municipio los usos del suelo para la localización de actividades económicas, la compatibilidad de usos y su transformación en el tiempo, garantizando tanto los derechos de los turistas tanto como los derechos a la convivencia, para lo cual el alojamiento reglado suele estar constituido como una unidad de

explotación. Además, la salvaguarda de la población local se extiende al cumplimiento de requisitos de seguridad nacional (registro a facilitar a la policía nacional). Estas normas no están actualmente presentes en los servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler.

- Por último en la actividad de los alojamientos reglados también son de aplicación un **conjunto de obligaciones sociales y laborales** con los trabajadores que prestan sus servicios en una entidad, así como la tributación directa e indirecta por diferentes conceptos que grava las actividades económicas y municipales. Nuevamente, hay una incertidumbre acerca de la aplicación de estas normas en las VUT.

Así pues, el **compendio normativo exigible a un establecimiento reglado es mucho mayor e intensivo** que al que se exige a un alojamiento en vivienda, muy reducido incluso cuando está regulado³⁸, e inexistente en una parte muy importante de este tipo de oferta en nuestro país. De otro lado los estándares mínimos de calidad y seguridad que ofrecen los establecimientos reglados tienen un coste que repercutirá en el consumidor final, lo que hace que esta oferta sea económicamente menos atractiva de cara al mercado turístico. Todo ello tendría como consecuencia una clara ventaja en el precio por la no sujeción a una normativa que establezca exigencias y le haría incurrir en unos costes operativos tales como los que ha de cumplir la oferta regulada. Esto tendría, según las estimaciones realizadas, un coste de 17,2€ menos por plaza alojativa comercializada por las VUT lo que provoca una situación de competencia desleal. Este nuevo mercado turístico ha colocado en una clara situación de desventaja competitiva a los alojamientos reglados.

En definitiva, cualquier línea de intervención en materia turística obliga a reflexionar por **el modelo de ciudad por el que apuesta Madrid como “destino turístico”**, en tanto en cuanto, el tipo de oferta de alojamiento turístico, la protección y seguridad que se da a las y los turistas claramente preconfigura el modelo.

5.3.3. En los ingresos económicos del Estado

Uno de los elementos a analizar es la situación de regulación legal de estas viviendas en alquiler al objeto de contrastar la **deducción de ingresos por esta vía que se está produciendo para el Estado**. El estudio de ESADE señala que tan sólo el 51% de las casa están dadas de alta como vivienda de uso vacacional.

Uno de los problemas recurrentes es la caracterización de la actividad económica de las VUT. Si se homologara su actividad a un servicio de alojamiento de características similares al de otros servicios de hostelería, el sector público percibiría una cuantía importante en materia de **Impuesto sobre el Valor Añadido**³⁹. No obstante, es éste precisamente uno de los nudos gordianos del fenómeno. Hasta el momento, el impacto fiscal más evidente es a través del IRPF de los propietarios (en el caso de ser personas físicas) o a través del impuesto de sociedades en el caso de empresas y fondos propietarios de los pisos.

Cabe a este respecto señalar que si bien el alquiler de vivienda para uso residencial está exento de IVA, no así la prestación de servicios de hospedaje (el elemento que determina la tributación o no de IVA es la constatación de prestación de servicios propios de la industria hotelera), por lo que **la**

³⁸ El estudio de Exceltur calcula que son 244 las normativas existentes en 24 ámbitos diferentes las que tienen que cumplir los alojamientos reglados mientras las viviendas en alquiler con uso turísticos se ven afectadas por una regulación parcial en únicamente 7 ámbitos.

³⁹ Según el estudio de Exceltur en 2014, si ningún propietario declarase estos ingresos, con un tipo medio del 21%, el potencial fraude fiscal podría ascender a los 432 millones de euros por año

determinación de la actividad económica tendrá un importante impacto en las consideraciones fiscales de las VUT.

5.4. Porqué es entonces necesaria la regulación de las VUT

La creciente saturación en un sentido amplio de visitantes y la turistificación del centro de la ciudad de Madrid es un fenómeno muy relacionado con el **modelo de ciudad por el que se ha apostado a través de diversas líneas de actuación convergentes**, que han provocado su terciarización; y en este sentido no se puede señalar a las VUT como las únicas responsables de estos fenómenos. La terciarización del centro de las ciudades parece venir mucho más dada en Madrid por el crecimiento y la potenciación del sector comercial que por el sector turístico

El turismo en esencia no es malo ni bueno, el turismo se gestiona y puede tener un impacto muy positivo en la sociedad, no solamente desde el punto de vista económico sino social y cultural.

Uno de los motivos que justifican la intervención a través de regulaciones específicas o redefinición de mecanismos de control y sanciones, tal y como se reclama desde el sector hotelero y determinadas instancias de la Administración turística, es el establecimiento de las **garantías necesarias que protejan a las personas usuarias de este tipo de alojamiento turístico**, pues su ausencia puede derivar en una **merma de la calidad de la oferta turística de nuestra ciudad**, siendo este uno de sus principales activos económicos.

A pesar de lo que sostiene la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (CNMV) en su informe, al señalar que una regulación “innecesaria o desproporcionada perjudicaría a los consumidores”⁴⁰, cuando la desregulación pone en tela de juicio la seguridad de los turistas que ocupan las viviendas resulta necesario que se aborde su regulación jurídica, dado que la ausencia de unos estándares mínimos que sí se exigen a los alojamientos reglados y la inexistencia de control no favorece en modo alguno el desarrollo de un **modelo de turismo sostenible y de calidad**.

Debe buscarse, por ello, el **equilibrio justo entre el disfrute turístico y la tranquilidad de los vecinos**, lo que podría lograrse estableciendo una regulación coherente y la exigencia de ciertos condicionantes que atiendan al logro de la calidad y la sostenibilidad de este nuevo tipo de turismo.

De otro lado, el crecimiento desordenado de la oferta turística puede interferir de forma flagrante en la planificación turística llevada a cabo por la Administración, necesaria para asegurar un desarrollo del sector turístico en la ciudad de Madrid a largo plazo con beneficios para la ciudadanía, desde un **modelo de turismo sostenible**. En este sentido, como se apuntaba en el primer bloque, el objetivo de descentralización del turismo en la ciudad de Madrid, que el Ayuntamiento se ha marcado como objetivo, choca claramente con este tipo de modelo de expansión descontrolada de las VUT, que tienden a priorizar, especialmente en la ciudad de Madrid, la ubicación como criterio de puesta en valor, concentrándose de forma muy significativa en los distritos de la almendra central.

⁴⁰Este afirma en su informe de 2016, que la oferta de alquiler de viviendas de uso turístico conlleva, con carácter general, importantes beneficios desde el punto de vista de la promoción de la competencia y la regulación económica eficiente, ya que supone una mayor oferta para el consumidor; constituye una asignación más eficiente de los recursos infrautilizados; genera externalidades positivas; reduce costes de transacción y problemas de información, produciendo, en definitiva, efectos para la competencia entre los operadores tradicionales. Véase el Informe de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia, IPN/CNMC/007/15, sobre el Proyecto de Decreto del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, de 16 de abril de 2015. http://www.bez.es/images/carpeta_gestor/archivos/RESULTADOS_PRELIMINARES.pdf

6. CONCLUSIONES PRELIMINARES

PARTIENDO DE UN ESCENARIO...

... en que proliferan nuevas formas de consumo y nuevas plataformas de comercialización en el mercado turístico en un supuesto marco de **economía colaborativa**, éstas no pueden ser obviadas en un escenario de globalización como el actual, pero sí deben ser convenientemente establecidos los marcos reguladores que delimiten las reglas de juego desde los diferentes niveles de la administración.

Un escenario marcado por el cada vez mayor peso que el **turismo tiene como una de las fuentes más importantes de ingresos** de la ciudad de Madrid, representando el 7,7% del PIB, una proporción no obstante inferior a lo que representa en el conjunto de España (10,8%); en el que el número de **viajeros no ha dejado de crecer** en los últimos años, una demanda que ha venido siendo muy estacional (centrada en los meses de la primavera y el otoño), cuya estancia media ha crecido también ligeramente. Las tendencias de evolución del turismo mundial apuntan además a la **continuidad de una tendencia de crecimiento del turismo en Madrid**, especialmente del internacional.

La ciudad de Madrid se ha situado, según los estudios de clima de inversión, entre las cinco **ciudades europeas más atractivas para la inversión en inmuebles destinados al alojamiento turístico**, lo que puede constituir una oportunidad a la vez que una seria amenaza. Es por ello que las autoridades se ven obligadas a tomar cartas en la gestión de estas nuevas modalidades de alojamientos turísticos que surgen en este nuevo escenario, dando respuesta a una apuesta por parte del Ayuntamiento de Madrid por un turismo sostenible y cada vez más descentralizado.

Por otro lado, en este escenario ha de tenerse en cuenta en esta reflexión el notable **impacto mediático** de los muchos estudios que se han realizado a nivel internacional en el ámbito de la investigación social, así como de los varios elaborados en España por los diversos “agentes” implicados (patronales turísticas, plataformas y asociaciones de VUT), que en pocas ocasiones han sido independientes, así como el denso y profuso debate generado en los medios de comunicación.

LA DIMENSIÓN Y EVOLUCIÓN DEL FENÓMENO DE LAS VUT

Según las estimaciones de conteo realizadas a partir de la oferta declarada en las plataformas p2p en el Distrito Centro de Madrid en enero de 2017 la **capacidad total ofertada se situaría entre los 6.193 y los 9.723 alojamientos**; de las que **en torno al 75/80% serían viviendas completas** y el resto habitaciones. El **Distrito Centro acumularía en torno al 50/54% de la oferta** de alojamiento del conjunto de la ciudad, lo cual indica una concentración muy elevada que constituye un rasgo distintivo frente a otras ciudades en que este fenómeno ha proliferado en los últimos años.

El crecimiento de las ofertas y reservas realizadas en este tipo de alojamientos los últimos cinco años ha experimentado **crecimientos exponenciales**. El Distrito Centro acumula el 75% de toda la actividad (valor agregado) de la plataforma en la ciudad de Madrid.

La concentración de VUT en el Distrito Centro es de en torno a **una VUT por cada 10 hogares**, siendo Sol el barrio que soporta mayor presión, alcanzando un ratio a de más de tres alojamientos completos por cada diez hogares. Estas cifras sitúan a la ciudad de Madrid aún lejos de los niveles de presión de otros centros urbanos como Ciutat Vella.

Bajo esta realidad se esconden **perfiles muy diferentes de propietarios y arrendadores** de viviendas. Si bien el fenómeno surgió al amparo del desarrollo de la economía colaborativa, en la

actualidad la casi totalidad de personas que alquilan viviendas lo hacen **con una contraprestación económica** de por medio, lo que despoja a esta realidad de los atributos de la economía colaborativa en sentido estricto. **En torno al 58%** de las personas que anuncian alojamientos son **multipropietarios o anuncian más de un alojamiento**; el restante 42% anuncia un único alojamiento. Cabe presuponer que el grueso de propietarios –partiendo de este alto porcentaje de multipropietarios- en Madrid Centro estarían alquilando viviendas que no constituyen su vivienda habitual. Pero quizá el fenómeno más llamativo es el creciente atractivo que este fenómeno ha tenido para los **fondos de inversión** que han encontrado en estas viviendas un perfecto marco para alcanzar altas rentabilidades en muy poco espacio de tiempo en un marco de desregulación casi total.

La **rentabilidad estimada** de las viviendas completas sólo es superior a los alquileres a largo plazo, con rentabilidades muy superiores, en el supuesto de altos niveles de ocupación anual, situación en la que se encuentra un porcentaje relativamente reducido de ofertas.

Los estudios previos consultados como los agentes entrevistados coinciden en señalar la prevalencia de un **perfil de turistas extranjeros** usuarios/as de las VUT, que varían a lo largo del año, conformado principalmente por **familias y personas de mediana edad** que desarrollan un turismo cultural, comercial y gastronómico, al que sobre todo durante el periodo estival se suma un perfil de **jóvenes en busca de un turismo de ocio nocturno**. Es quizá sobre todo este último el perfil que se moviliza en mayor medida por la existencia de la oferta más económica en determinados segmentos de las VUT que quizá ante su inexistencia no hubiera viajado.

EN TÉRMINOS DE IMPACTO DE LAS VUT EN EL DISTRITO CENTRO DE MADRID

Si bien son numerosas las llamadas de atención en los medios de comunicación sobre la gran transformación que ha experimentado el Distrito Centro de la ciudad de Madrid y especialmente algunos de sus barrios en términos de gentrificación primero y de **turistificación** después, se puede concluir que el creciente fenómeno de las VUT no es sino uno más de los **fenómenos convergentes** que han propiciado la actual situación, pero no puede considerarse el primordial. La progresiva **especialización comercial y de tránsito** del centro apelando a la responsabilidad del desarrollo turístico, ha contribuido sin duda en mucha mayor medida a la **masificación y saturación** de visitantes madrileños y turistas nacionales y extranjeros y al “cambio de fisonomía” del Centro de Madrid; de esta manera, las VUT se convierten en causa y consecuencia del fenómeno de la turistificación.

Pero el impacto del exponencial crecimiento de las VUT sí parece estar directamente **relacionado con dos procesos relacionados que afectan** a un derecho fundamental de la ciudadanía, el **derecho a una vivienda digna**:

Una realidad evidente en los últimos años es el **INCREMENTO DE LOS PRECIOS DEL MERCADO DE ALQUILER A LARGO PLAZO**. Este aumento de rentas de alquiler sin embargo no ha sido tan acusado en el Distrito Centro, donde más concentración de VUT se produce, sino que en otros distritos el crecimiento ha sido más significativo. De manera que si bien existen **indicios de una relación entre la actividad de los servicios de VUT y la variación del precio del alquiler**, dicha relación es difícil de cuantificar y precisar. Esta relación se explicaría por diversos factores convergentes: la reducción del stock de viviendas que implica la **detracción de alojamientos** habitualmente destinados a este uso para ser alquiladas en el nuevo mercado turístico, pero también por **otros factores** que están incidiendo en el incremento de los precios de alquiler en todo Madrid, relacionados con unos años de fuerte presión sobre el mercado de alquiler ante la progresiva mejora de las condiciones de vida de las familias, la deseabilidad de determinados segmentos de población de vivir en el Centro de la ciudad, la actualización de los contratos de alquiler tras el periodo de crisis, el progresivo cambio de mentalidad de la sociedad española, cada vez más favorable al modelo de alquiler, que corre en paralelo de la

dificultad de acceder al mercado hipotecario y de la carestía de vivienda pública y/o de nueva construcción.

El impacto demográfico del proceso de turistificación de las almendras centrales que afecta a todas las ciudades con alto grado de concentración de VUT también es manifiesto en la ciudad de Madrid. Las estadísticas apuntan a un estancamiento en el número de hogares en el Distrito Centro desde 2010 y a una **EVOLUCIÓN NEGATIVA DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN EL DISTRITO CENTRO** de la ciudad en los últimos años, que no obstante venía produciéndose ya periodos anteriores, con un ligero repunte de crecimiento en el último año. De este modo, la evolución demográfica negativa sería explicada por **más factores que el crecimiento de las VUT, si bien este parece ser actualmente uno de ellos**. El desarrollo de este tipo de actividades turísticas en parte del alto stock de viviendas vacías previamente de los barrios del Distrito Centro resta algo de peso al impacto de las VUT en términos demográficos.

Una dimensión difícilmente cuantificable sobre la que la proliferación de las VUT parece comenzar a tener un impacto, a la luz de las crecientes **percepciones de preocupación y alarma**, quizá aún más de **carácter preventivo** que real, es la de la **CONVIVENCIA EN LOS BARRIOS**. Las preocupaciones de las asociaciones de vecinos y comerciantes, así como las denuncias recogidas por las asociaciones de hosteleros y por el propio Ayuntamiento se centran de un lado, al interno de las comunidades de vecinos, en las **inconveniencias de los ruidos y las molestias** por la constante población flotante que ocupan estas viviendas, así como el mal uso de los espacios comunes; y por otro lado, se centra en la creciente sensación de **inseguridad y desconfianza** en las comunidades de vecinos ante esta población flotante. Mientras al externo, en lo relativo a la convivencia en el barrio, en términos generales, se dispone de una concepción, en comparación con otras ciudades, de una **población turista “menos problemática”**, no tan masificada, que responde a un perfil más familiar, orientada a un turismo cultural, y más tranquila; no obstante, la alteración en las normas de convivencia en determinados momentos puede estar empezando a generar conflictos. El hecho de que la vivienda alquilada/habitación sea la residencia habitual de la/el propietario marca claramente diferencias en el uso de los espacios comunes y la convivencia por parte de las y los visitantes.

Parece cada vez más palpable para las y los vecinos de este Distrito los efectos de la turistificación del Centro en términos de **encarecimiento de bienes y servicios de consumo**, reorientados al turismo, y a la **sustitución del comercio de proximidad** por otro más destinado al nuevo perfil de población flotante.

El mayor riesgo observado por todos los agentes se deriva del **temor a la PÉRDIDA DE LA PERSONALIDAD E IDENTIDAD DE LOS BARRIOS** como consecuencia de los progresivos fenómenos de gentrificación y turistificación, y se convierta en una especie de **parque temático** consagrado al uso comercial y de ocio de visitantes, que pierda toda su singularidad y deje de ser un espacio para la convivencia de las y los vecinos arraigados al mismo.

En los estudios realizados con anterioridad se coincide en señalar en la incidencia sobre el comercio local de proximidad que el gasto de las y los visitantes de las VUT tiene sobre ellos en términos de **incremento del consumo**, que sin embargo sería inferior al producido en términos generales por el/la turista de otro tipo de alojamientos turísticos.

El análisis realizado a partir de los datos del Registro mercantil (SABI) muestra la **gran vitalidad del COMERCIO al por menor en el Distrito Centro** en los últimos años en términos de ingresos y empleo, a diferencia de la negativa evolución que se produce en el conjunto de la ciudad, lo que vendría a explicarse no obstante no tanto por el efecto de las VUT sino por la tendencia a la concentración de los centros comerciales y franquicias en la manzana central, en detrimento del pequeño comercio en otras áreas de la ciudad. Tal y como señalan las asociaciones de vecinos y comerciantes la

modificación de la fisonomía del comercio del Distrito Centro ha sido progresiva y heterogénea por barrios, sustituyéndose progresivamente los comercios de proximidad por franquicias y locales de *souvenirs* destinados a las y los turistas.

Los datos apuntan a una progresiva especialización en términos productivos y de empleo del Distrito Centro centrada en el sector comercial y hostelero, no atribuible únicamente, a pesar del incremento sustancial de los ingresos de explotación en los últimos años de los alojamientos turísticos de costa estancia. La generación de empleo por parte de las VUT parece sustancialmente inferior al de los alojamientos regulados atendiendo a los escasos servicios ofrecidos por este tipo de alojamientos; no obstante, este tipo de alquileres genera una serie de ingresos adicionales para las familias arrendadoras que alquilan su vivienda habitual y unos ingresos superiores al de los arrendamientos de larga duración en el caso de las viviendas que no constituyen la residencia habitual.

El impacto negativo de la proliferación de las VUT sobre el sector turístico regulado en términos de facturación y empleo, en un periodo, el de los últimos años, de crecimiento continuado de los ingresos por turismo en la ciudad y de las plazas hoteleras, se concentra en el SECTOR DE LOS HOSTALES Y PENSIONES, debido al efecto sustitución de plazas de alojamiento en este tipo de alojamientos por parte de las VUT, que estaría prestando sus servicios en unas condiciones de competencia desleal evidente ante la falta de regulación fiscal, legal y de control frente a las elevadas exigencias a las que se ve sometido el sector regularizado.

No obstante, la permeabilidad y flexibilidad que ofrece este tipo de alojamiento a una ciudad como Madrid, con una apuesta por la internacionalización a través del desarrollo de eventos de carácter global en determinados momentos del año, hace contemplar la versatilidad que puede ofrecer la disponibilidad de este tipo de alojamiento, especialmente el ofrecido por personas con residencia en la vivienda alquilada.

PORQUÉ SE HA DE REGULAR LAS VUT O QUÉ HA DE RESOLVER SU REGULACIÓN

Todos los agentes entrevistados y las partes implicadas coinciden en la necesidad de definir un marco regulatorio para las VUT. En este sentido, se ha destacado la necesidad de buscar un equilibrio entre el desarrollo económico de la ciudad basado en parte en el turismo y la calidad de vida de las y los vecinos y su derecho de acceso a una vivienda digna. El incipiente papel que la proliferación de las VUT están teniendo en el aumento de los precios del mercado de alquiler de larga duración y en la detracción del stock de este tipo de arrendamientos aconseja una intervención en términos de intentar frenar el alquiler de viviendas de multipropietarios así como por parte de fondos de inversión que han encontrado en este tipo de alquileres una nueva fuente de inversión de alta rentabilidad.

Por otro lado, el desarrollo de un modelo turístico sostenible y de calidad en la ciudad de Madrid exige el desarrollo de una regulación de las VUT que ofrezca, de un lado, las garantías necesarias para las y los turistas y que contribuya a mantener la marca de destino Madrid, y que por otro lado, permita al Ayuntamiento desarrollar una planificación ordenada del modelo de desarrollo turístico de la ciudad por el que se desea apostar, evitando convertir el centro de la ciudad en un parque temático desprovisto de identidad propia, congestionado y saturado.

La mayor parte de las ciudades del mundo afectadas en mayor o menor medida por la proliferación de las VUT han regulado con diferente laxitud y diversas líneas de acción este fenómeno en función de los elementos sobre los que se quiere actuar. Así, en la mayoría de los casos se clasifica y ordena esta actividad con la creación de un registro que expida licencias o permisos; por otro lado se define el tipo de vivienda que puede alquilarse con relación a la residencia de la propiedad, se establecen límites máximos y mínimos de tiempos de alquiler, se establecen restricciones en zonas de la ciudad,

se definen medidas fiscales específicas vinculadas a las VUT y/o de control de las obligaciones fiscales, o elementos de control para proteger la convivencia vecinal.

También lo han hecho las diferentes CC.AA. en España, adoptando marcos reguladores diversos pero cada vez más definidos, asumiendo las competencias en materia de turismo que les corresponden y/o delegando en los Ayuntamientos determinadas competencias y regímenes de control y sancionadores.

7. RESPUESTAS LEGALES Y ADMINISTRATIVAS AL USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS DE ALQUILER EN DIVERSAS CAPITALES: *BENCHMARKING* LEGAL

A continuación se presentan los resultados de un mapeo y revisión de varios casos particulares de regulación y tratamiento de las viviendas de uso turístico en ciudades europeas y norteamericanas con una presencia creciente de las VUT.

La prospección y revisión documental y bibliográfica realizada ha permitido identificar varios modelos de actuación y desarrollo que han sido determinantes en la elección de las ciudades concretas, para un estudio más pormenorizado de su visión y tratamiento administrativo, legal y fiscal de las viviendas de uso turístico.

7.1. Consideraciones de partida

El uso turístico de viviendas de alquiler, en sus diferentes modalidades, han crecido de manera exponencial en todo el mundo gracias a las nuevas posibilidades de intermediación tecnológica, en particular, las plataformas *P2P* o también llamadas colaborativas, dando una nueva dimensión a este fenómeno hasta convertirlo en una **creciente e imparable fuente de negocio**, con la consecuencia de que estas plataformas se han convertido, en lo que al turismo se refiere, en verdaderos actores del sistema.

Así las cosas, estas nuevas formas de alojamiento vacacional han planteado a los diferentes gobiernos, en sus diversos niveles de competencias **diversos retos y problemáticas**:

- La primera fuente de problemas es su **difícil encaje regulatorio** por la propia naturaleza de estas formas de alojamiento vacacional en tanto en cuanto estas plataformas posibilitan no sólo el alquiler de viviendas completas sino también de habitaciones en todos los rangos de pernoctación posible. Algunos de estos supuestos no están contemplados en la legislación vigente.
- Otro de los problemas que plantean este tipo de usos es la **falta de garantías de protección tanto para el usuario/a de la vivienda como para el entorno de la misma** -comunidad de vecinos, barrio y en general, entorno medioambiental -.
- Finalmente, la proliferación de este tipo de usos e intercambios en sus diferentes modalidades **pone en cuestión que se trate de un fenómeno colaborativo**, y más bien los sitúan en el entorno de una nueva actividad mercantil, que como tal ha de ser regulada.

En otros países y ciudades de nuestro entorno se ha tratado, análogamente, de dar respuesta desde diferentes enfoques a estas problemáticas planteadas, bien con una perspectiva más “amigable”, bien con una perspectiva más restrictiva, como se verá a continuación.

7.2. El alquiler de viviendas con fines de uso turístico: análisis de enfoques y respuestas en países de nuestro entorno

A continuación se procede a explicar la respuesta ofrecida al fenómeno analizado en varias ciudades identificadas en el mapeo previo. Estas ciudades son algunas de las que han actuado de manera más contundente con este fenómeno, adoptando **enfoques diferentes**: Ámsterdam, París, Londres, Berlín y Nueva York.

7.2.1. **Ámsterdam.**



POBLACIÓN: 799.442 HAB.
VIVIENDAS EN AIRBNB: 13.849

Ámsterdam pasa por ser una de las ciudades pioneras en regular las viviendas de uso turístico y una de las que ha adoptado un marco y una praxis más

amistosa hacia este tipo de intercambios y, en particular, hacia la plataforma Airbnb. Este tipo de alquileres **se permiten en la vivienda habitual** -incluidos los barcos que funcionan como un uso residencial habitual- **pero no en las segundas viviendas.**

La ciudad de **Ámsterdam** distingue **tres formas diferentes de alquiler de viviendas a corto plazo**, que están sujetas a regulaciones diferentes:

- Los **Bed&Breakfast (B&B)**, que es la denominación técnica del **alquiler de habitaciones** en una casa. Este tipo de alquileres tiene restricciones cuantitativas similares a las de los establecimientos hoteleros que establecen los vecindarios o distritos de la ciudad en un plan de zonificación especial. Así, no puede haber más de 4 huéspedes a la vez, requieren de medidas contra la legionella, una licencia para servir bebidas alcohólicas, licencia de actividad y deben cobrar la tasa turística.
- El **alquiler vacacional** (*vakantieverhuur*), de **casas enteras** en períodos entre 1 noche y 2 meses (60 días) anuales, y hasta a un máximo de cuatro personas. La regulación de este tipo de alquileres se hizo con el doble objetivo de integrar dichos alquileres en el medio social, es decir, que no se produzcan molestias, que no influya en el mercado del alquiler regular y con el objetivo de mantener la “humanidad”, sin excesos ni riesgos de seguridad. Así, la regulación adoptada permite este tipo de alquileres bajo estrictas condiciones. Se entiende desde la perspectiva de la actividad ocasional y no profesional, y el incumplimiento de estas condiciones puede ocasionar multas de hasta 18.000€ o la pérdida de la vivienda si carece de licencia.
- Las **estancias cortas en viviendas enteras** que se aplica a alquileres entre 7 noches y 6 meses. Este tipo de alquileres se reguló inicialmente en 2009 tras detectar la insuficiencia de oferta de apartamentos turísticos para alquileres a corto y medio plazo. Si inicialmente funcionaba un sistema de cuotas por barrios, en 2014 se optó por establecer el límite mínimo -causante de polémica - de las 7 noches al objeto de abordar el creciente emborronamiento entre las tres modalidades referidas y la oferta hotelera convencional. Ofertar la vivienda para este tipo de estancias requiere de una licencia que se concede para 10 años, y debe de estar en concordancia con la cuota establecida para el distrito. En la actualidad ya no se conceden licencias para estos usos en apartamentos o viviendas de nueva construcción. Las multas por incumplimiento de las condiciones son de hasta 18.000€.

El intercambio de viviendas se sigue permitiendo como tal, siempre que no entrañe contraprestación económica y carece de todo tipo de regulación municipal.

Ahora bien, estas modalidades están sujetas a una **regulación común** que afecta a aspectos transversales tales como la **seguridad de las viviendas** -o barcos-, en particular en lo relativo al fuego,

y la **fiscalidad**. En todos los casos se exige una licencia relativa a disponer de una instalación anti incendios.

En efecto, la ciudad de **Ámsterdam** también ha sido pionera en la articulación de un **acuerdo del Ayuntamiento con la plataforma Airbnb**, la principal plataforma de búsqueda y contratación de este tipo de servicios en la ciudad, cuyo punto fuerte es el **cobro del impuesto turístico**, del 5% del importe de la estancia, que la plataforma se encarga de recaudar para la ciudad, así como en la labor de información a los anfitriones sobre la normativa legal que tienen que consentir antes de ofertar sus viviendas en la plataforma. Por otra parte, la regulación fiscal vinculada a las actividades turísticas recauda un 70% de los ingresos netos del propietario que pone en alquiler su vivienda, sea cual sea la modalidad efectiva.

El pasado año la ciudad realizó un **informe de valoración de los alojamientos turísticos**⁴¹, llegando a varias conclusiones:

- En 2015, 22.000 viviendas se alquilaron al menos una vez, lo que supone un incremento del 33% con relación al año precedente. El alquiler de B&B aumentó un 83%, los alquileres vacacionales un 38% y las estancias cortas, un 10%. Así se estima que un 5% de todas las viviendas de uso turístico en esta ciudad se alquilaron en algún momento, lo que supuso un incremento de un 2% con relación a 2014. El 7% de todas las reservas turísticas en 2015 se hicieron vía una plataforma de internet, el 75% de ellas mediante Airbnb.
- La ciudad de **Ámsterdam** ha detectado en este informe la existencia de una oferta ilegal de viviendas, en particular en Airbnb, por lo que es consciente de la necesidad de estrechar la colaboración con esta plataforma para combatirlo, adoptando futuros acuerdos. Los alquileres vacacionales privados han generado ciertos problemas de convivencia, de los que se es consciente, de ahí que requiera de nuevos límites, de forma que la ciudad va a dedicar más recursos a garantizar el cumplimiento de la normativa establecida así como a incoar a las autoridades federales a la adopción de alguna normativa de rango mayor. Por lo que respecta a las viviendas en alquiler para estancias cortas, la oferta en la actualidad es suficiente y se han detectado infracciones masivas a las regulaciones de la misma, lo que ha llevado a una sobreoferta y a la masificación en determinados distritos, por lo que van a empezar a aplicarse medidas para reducir este parque de viviendas, sobre todo en áreas residenciales de la ciudad.

7.2.2. París.



POBLACIÓN: 10.925.000 HAB.
VIVIENDAS EN AIRBNB: 55.723

La **capital francesa** también ha sido una de las ciudades que ha regulado las plataformas virtuales de

alquiler de viviendas para usos turísticos.

⁴¹ RATING LEGIS (2016): *Impulse paper on the business authorization / licensing requirements imposed both on peer-providers and platforms Barcelona, Berlin and Amsterdam.*

Con anterioridad a la *Loi Dufflot*⁴², aprobada en 2014, la vivienda habitual se podía alquilar en períodos vacacionales, por ejemplo, y el intercambio de casas entre particulares sin fines lucrativos también estaba permitido. En lo que atañía a las segundas viviendas, los arrendamientos eran legales a partir de los 12 meses (9 meses si se trata de arrendamientos a estudiantes), si bien desde 2009 se obligaba a los propietarios a pedir licencias para alquilarlas por períodos inferiores a los 12 meses. El resultado de esta regulación era que los alquileres ilegales eran masivos y había disminuido de manera sustancial el mercado de vivienda en venta y destinado al alquiler regular en París⁴³. Para poner fin a esta situación se adoptó en 2015 la *Loi ALUR/Dufflot 2015 (Accès au Logement et urbanisme rénové)* que supuso importantes modificaciones:

- En el caso de las [segundas residencias](#), se posibilita el arriendo de la vivienda completa por un período mínimo de un año y si se quiere arrendar por períodos inferiores, es necesario registrar la vivienda como propiedad con fines comerciales (cambio de uso a *meublés de tourisme*). En barrios de más de 200.000 habitantes se requiere además, una autorización administrativa así como un permiso de la comunidad de propietarios del edificio. Finalmente, si los beneficios obtenidos por dicho alquiler superan los 32.600 €/año, se someten a un régimen impositivo especial -imposición de beneficios industriales y comerciales-. Las sanciones en caso de arrendamientos ilegales de segundas residencias pueden ascender a más de 25.000 €.
- Por lo que respecta a las [residencias habituales](#), se permiten arrendamientos de temporada de la vivienda completa pero sólo hasta 90 días. Si lo que se alquilan son habitaciones, otra norma establece que no se podrán alquilar más de 5 habitaciones de la vivienda al mismo tiempo sin que se pueda albergar a más de 15 personas en conjunto, por un período máximo de 4 meses al año, y además es necesario registrar la vivienda para su conocimiento por el Ayuntamiento. Se permite además el subarriendo con autorización del propietario que estará en todo caso obligado a declarar los beneficios.

En ambos casos otra normativa obliga al arrendador a garantizar una estancia “decente” y a que el espacio arrendado pueda emplearse para el propósito establecido, así como [otras obligaciones vinculadas a la seguridad](#) –detector de humos, seguridad de otras instalaciones como una piscina, etc. -.

En lo relativo a las [cuestiones fiscales](#), desde octubre de 2015 se carga a cada turista en París una [tasa turístico-administrativa](#) de 0,83€ por persona y día, que en lo que respecta a Airbnb, la compañía recauda para el Ayuntamiento según acuerdo alcanzado entre ambos. Además esta plataforma, como el resto de plataformas de intercambios *peer-to-peer*, tiene la obligación de informar sobre los deberes y obligaciones legalmente establecidas para los arrendadores de las viviendas, derivadas del cambio de uso de las viviendas.

⁴² SMORTO, Guido (2016): *Impulse paper on the business authorization / licensing requirements imposed both on peer-providers and platforms in the accommodation/tourism sector in Paris, Rome, Milan and London.*

⁴³ Se habla de 20.000 infractores en la ciudad.

7.2.3. Londres.



POBLACIÓN: 8.630.000 HAB.
VIVIENDAS EN AIRBNB: 49.348

La situación de la ciudad de **Londres** es particular por cuanto hasta el año 2015 ha prevalecido lo regulado en la *Greater London Council 1973 Act*, norma aplicable

al conjunto del Reino Unido en cuanto al uso del suelo y el planeamiento espacial y urbano. Esta norma prohibía el uso turístico de viviendas calificadas como residenciales para el alojamiento temporal inferior a 3 meses o la solicitud de un cambio de uso con el pago de tasas y un largo proceso administrativo en la ciudad de Londres -fuera de la capital británica esa regla no operaba -.

Sin embargo, la situación puesta de manifiesto durante los Juegos Olímpicos de Londres (2012), en que miles de propietarios londinenses empezaron a ofertar alquileres de corta duración, transgrediendo masivamente una norma que ya estaba desfasada, así como el activo compromiso de la ciudad con la promoción de la economía colaborativa⁴⁴ condujeron a la adopción de una nueva norma (*Deregulation Act 2015*), que ha servido para iniciar un proceso de modernización en esta materia.

Con esta norma de desregulación se modifican los criterios por los que se considera un cambio de uso en una propiedad residencial, de forma que se admite, sin necesidad de pedir permiso o licencia administrativa, **la oferta de alojamiento temporal en Londres de una propiedad en períodos de hasta 90 días de duración al año**, con la misma flexibilidad que el resto del país. No obstante el propietario de la vivienda tiene que pagar los impuestos municipales. En el caso de que la propiedad desee alquilar la vivienda de forma permanente (más de 90 días al año) requiere de una licencia especial que habitualmente resulta difícil de conseguir. Con todo, esta Ley deja abierta la posibilidad a las autoridades locales -incluidos los distritos- de aplicar excepciones a la norma por razones de orden público, impacto en el medio ambiente, seguridad e higiene, vinculadas al mercado de la vivienda, etc. El incumplimiento de las condiciones establecidas legalmente puede acarrear sanciones superiores a las 20.000 libras.

En lo que respecta a la **seguridad** y otra normativa en **materia de salud y medio ambiente** aplicable a la oferta de viviendas de alquiler para uso turístico en Londres, se atiende siempre al principio de la proporcionalidad en la aplicación de las medidas y requisitos a la escala del bien o servicio ofrecido, dejando en manos del propietario del análisis y valoración del riesgo (por ejemplo en la prevención de incendios regulada en la *Fire Safety Order* de 2005). Por su parte, la *Housing Health and Safety Rating System* establece una serie de requisitos en materia de agua, gas, electricidad, higiene, seguridad alimentaria, ventilación y calefacción, instalaciones de calentamiento de agua, residuos, emisiones, etc.

Finalmente, en lo que afecta a la **fiscalidad**, desde 2016 los propietarios de viviendas en alquiler -enteras o por habitaciones-, que presten servicios adicionales al alojamiento o no, están exentos de pagar impuestos o tasas por ingresos inferiores a 7.500 libras. Además, si el volumen de ingresos es superior a las 82.000 libras, debe abonar el IVA en el registro correspondiente.

⁴⁴ En marzo de 2015 se creó el *Sharing Economy UK* (SEUK) un organismo que aglutina, representa y defiende los intereses del sector de la economía colaborativa en el Reino Unido y se ha impulsado un plan de medidas de apoyo a la economía colaborativa en el país.

7.2.4. Berlín.



POBLACIÓN: 3.500.000 HAB.
VIVIENDAS EN AIRBNB: 15.373

El caso de **Berlín** es muy particular pues como la bibliografía consultada pone de manifiesto, la legislación actual de la ciudad y del Estado de

Baviera no está orientada a proporcionar alojamiento o servicios ni a garantizar los derechos de los turistas en esta ciudad, sino a velar por el desarrollo urbano y el mercado de la vivienda, siendo el principal reto el de asegurar la disponibilidad de vivienda asequible en la ciudad.

En Berlín hay menos de dos millones de unidades residenciales el 86% de las cuales son de alquiler. Además el mercado de vivienda de la capital es muy heterogéneo, con grandes diferencias de precio en el suelo según los distritos, de ahí que haya una política de preservar la composición social motivada por un razonable miedo a la gentrificación. Esto explica las **notables restricciones** - administrativas, fiscales- **al alquiler de viviendas para uso turístico**.

Con carácter general, según la ley vigente en la actualidad **se prohíbe el uso de las viviendas residenciales para alquilarlas**, íntegras o por habitaciones, **con propósitos turísticos por períodos inferiores a los 2 meses (60 días)**. Esto no afecta a las segundas viviendas, que también se pueden alquilar en las modalidades que ahora se mencionarán, con la debida licencia y el pago de las tasas correspondientes.

Así, se regulan dos posibilidades:

- **Alojamientos o viviendas turísticas**, con un flujo continuo de personas, para estancia temporal, con cocina y medios de autosuficiencia (no se presta servicio de comidas ni limpieza).
- **Alquiler de habitaciones de corta estancia**, sin cocina ni acceso a otras facilidades, que pueden ofrecer desayuno, pero que normalmente incluye únicamente el alojamiento.

En ambos casos no se establecen estándares mínimos de calidad ni regulación alguna sobre el tipo de servicios o comodidades a ofrecer.

No obstante, con fuertes condicionantes, las autoridades de la ciudad pueden conceder **licencias** para alquilar dichas viviendas con usos turísticos o por habitaciones únicamente en caso de que sea imprescindible **para garantizar el medio de vida de su propietario**. La solicitud de licencia cuesta 225€. Cuando al propietario de una vivienda se le otorga dicha licencia, tiene la obligación de una compensación a la ciudad por valor de 5€/el metro cuadrado de vivienda puesta en alquiler. También tiene **obligaciones fiscales** que varían en función de su situación económica y que en caso de obtener rendimientos anuales mayores a los 24.500€ implican el pago de una tasa por actividades económicas. El incumplimiento con la regulación vigente puede acarrear sanciones de entre 500 y 1.500 € por mes de infracción.

POBLACIÓN: 8.550.405 HAB.
VIVIENDAS EN AIRBNB: 46.000

7.2.5. Nueva York.



Nueva York es una de las ciudades de los EE.UU. que mayores trabas está poniendo al alquiler de viviendas con usos turísticos en plataformas tales como Airbnb, lo cual

se ha plasmado en la adopción el pasado mes de noviembre de 2016 de una ley que restringe este tipo de alquileres y establece un sistema progresivo de sanciones económicas a quienes la incumplan.

Lo cierto es que el mercado de la vivienda y del alquiler en la “Gran Manzana” se considera un problema instalado en el tiempo y que tiene su origen, entre otros motivos, en el elevado precio del suelo que empuja a muchos/as residentes a intentar complementar sus ingresos anuales mediante el alquiler de sus viviendas⁴⁵, sea enteras o por habitaciones, para lo cual utilizan las plataformas *on-line*. Para atajar un problema que parecía alcanzar las dimensiones de “masivo” se adoptó en el año 2010 una enmienda a la denominada *New York State Multiple Dwelling Law* (la “MDL”)⁴⁶ por la cual, las viviendas clasificadas como de uso residencial que se encontraran en edificios de más de tres viviendas, podían resultar alquiladas siempre y cuando el propietario viviera en ellas y su alquiler fuera por un período no inferior a los 30 días, estando el resto de casos o situaciones prohibidas. Esta ley no obstante, permitía el alquiler de habitaciones en viviendas de uso residencial por períodos inferiores a los 30 días, sin más trámite ni obligación de cumplimiento que el pago de las tasas correspondientes⁴⁷.

Por lo que respecta a **la fiscalidad**, cualquier propietario que alquile total o parcialmente su vivienda se ve en la obligación de pagar y recolectar las **tasas hoteleras** de la ciudad de NY, en concreto *la NY City Hotel Occupancy Tax*, que equivale al 5,875% sobre el precio de la estancia, más una tarifa adicional por habitación alquilada de entre 50cts. y 2\$, en una escala variable de tarifa de la habitación. Los propietarios que alquilan viviendas como actividad comercial deben pagar además una tasa comercial o sobre las ventas del Estado de NY equivalente al porcentaje de los ingresos netos generados. En todos los casos, son los propietarios de las viviendas quienes tienen la obligación de recaudar dichas tasas.

La adopción de esta enmienda así como las medidas puestas en marcha para garantizar el cumplimiento de la nueva norma, no han impedido la **proliferación de alquileres ilícitos así como el alquiler de viviendas turísticas como actividad comercial** hasta el pasado año 2016.

Así, un informe del fiscal general de Nueva York del año 2014⁴⁸ hizo patente que **el 72% de los alquileres de Airbnb eran ilegales**, que un 6% de los anfitriones registrados en dicha plataforma eran “usuarios comerciales” y que este 6% ofertaba el 36% del total de los alquileres, recibiendo un 37% de los ingresos totales percibidos por el conjunto de los propietarios que ofrecían alquileres en NY. En el período analizado (2010-2014) además, los alquileres en la ciudad de Nueva York a través de Airbnb crecieron más de 10 veces con ingresos para la empresa y los anfitriones superiores a los 282 millones de dólares.

⁴⁵ Un informe de la Oficina de Cuentas del Estado de NY, del año 2014, reveló que entre 2000 y 2012 el precio de los alquileres en la ciudad se incrementó de promedio un 75%. El informe es *THE GROWING GAP: New York City's Housing Affordability Challenge*.

⁴⁶ Consecutivamente enmendada y reinterpretada por los tribunales desde su adopción en 1929.

⁴⁷ Para poder cambiar el uso de una vivienda o edificio es necesario solicitar una autorización o certificado legal que autorice el cambio de uso, so pena de infracciones del Código Administrativo de la ciudad, con la multa correspondiente.

⁴⁸ *Airbnb in the city (2014)*.

Según otro informe, el mercado de vivienda de alquiler con usos turísticos **habría reducido en un 10% la oferta de vivienda disponible** para la población neoyorkina, causando, asimismo, variaciones demográficas importantes en los barrios donde se concentra la mayor oferta de viviendas de alquiler de este tipo y ejerciendo una presión en los precios al alza⁴⁹. Esto tiene un impacto significativo en los ingresos procedentes del turismo: se calcula que en el último año la recaudación de impuestos en Nueva York procedente del negocio de la hostelería cayó un 4%, lo que se atribuye en parte la mayor oferta generada por plataformas de alquiler de pisos entre particulares como Airbnb.

En este contexto, a finales del año pasado **se ha endurecido el marco legal**, al objeto de perseguir con más eficacia a aquellos que hacen del alquiler de viviendas una actividad comercial, incumpliendo la Ley al respecto. Ello explica la adopción de una nueva **enmienda a la ley en noviembre de 2016**, que prohíbe anunciar de cualquier manera apartamentos para alquilar que violen la ley de Nueva York. La nueva legislación, además, permite un sistema de denuncias tanto de los alquileres ilícitos como de los realquileres o subarriendos que se puedan estar llevando a cabo sin consentimiento de los propietarios de las viviendas. No obstante las autoridades locales también llevan a cabo un **rastreo en portales de internet para identificar estas viviendas**⁵⁰.

Esto implica sobre todo que los propietarios o inquilinos de la enorme mayoría de apartamentos de Nueva York que quieran subalquilarlos sin su presencia, en períodos inferiores a 30 días, podrán ser identificados y castigados con un sistema de multas progresivas de hasta 7.500 \$ por vivienda. Así, en caso de detectarse una vivienda ilegalmente alquilada, se multará al infractor con 1.000 \$, sanciones que se incrementarán sucesivamente hasta los 5.000 \$ y 7.500 \$ según la nueva Ley.

La respuesta de Airbnb, como principal empresa afectada, ha sido la de negociar con las autoridades neoyorquinas en paralelo al proceso de elaboración de esta norma una autoregulación que incluiría la creación de un **registro de huéspedes obligatorio** para que pueda hacerse un seguimiento, la recaudación para la ciudad de la tasa hotelera, así como la adopción de un compromiso para que cada vivienda limite su cupo a un alquiler, sancionando y expulsando de la plataforma a aquellos propietarios que hubieran infringido la Ley estatal más de tres veces. La oferta de esta compañía incluye además pagar impuestos en NY -algo que en la actualidad no realiza-, lo que según cálculos de la compañía podría suponer ingresos adicionales al Estado de NY por valor de unos 90 millones de dólares anuales. Una vez que la Ley ha sido aprobada, Airbnb ha interpuesto una demanda federal contra la misma.

7.2.6. Otras ciudades del mundo.

- En **HAMBURGO** se legalizó en 2013 el alquiler vacacional de la vivienda habitual por períodos cortos, y siempre que el propietario esté ausente, sin necesidad de tramitar licencia o permiso. En **FRIBURGO y MUNICH** tiene efectos la misma ley que en Berlín, según la cual no es posible alquilar la residencia habitual con propósitos turísticos por períodos inferiores a 60 días y además es necesario pedir una licencia que se concederá con carácter restringido.
- En **REIKIAVIK** los 1.600 alquileres en Airbnb se han enfrentado a un endurecimiento de la legislación en junio que limita a 90 días el máximo al año en que se puede alquilar una vivienda, considerando actividad comercial lo que exceda esa cifra, por la que deben pagarse impuestos especiales. Además es necesario registrar la vivienda y pagar una tasa por dicho registro.

⁴⁹ Short Changing New York City. *The impact of Airbnb on New York City's housing market* (2016).

⁵⁰ De hecho, se han identificado desde 2015 4.000 alquileres ilegales que se han eliminado de la plataforma de Airbnb. Esto ha sido posible en parte gracias a la Mayor's Office of Special Enforcement, a la que se ha dotado de recursos económicos y humanos para luchar contra dicho fenómeno.

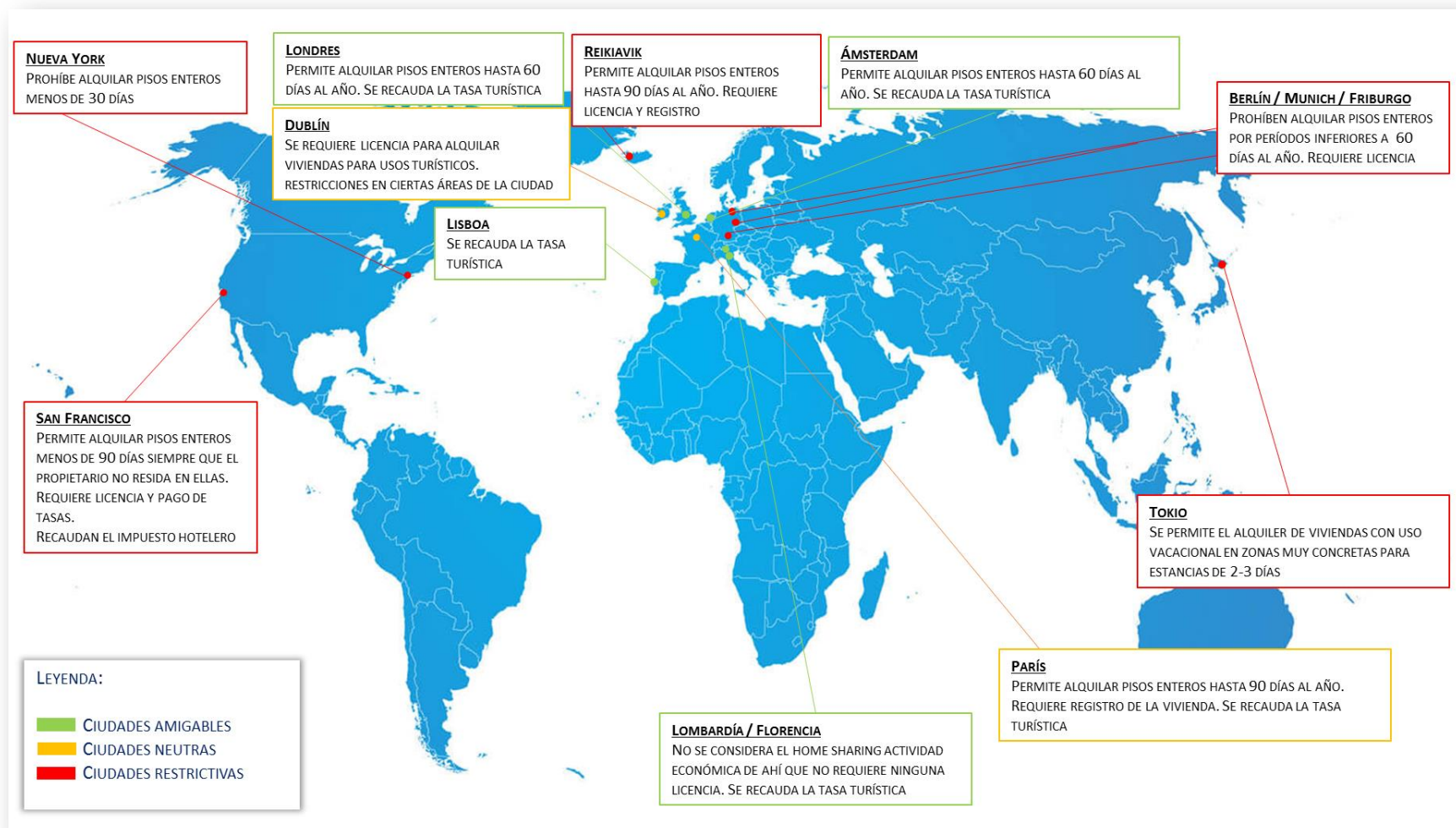
- En **DUBLÍN** se ha previsto la necesidad de que los propietarios que quieran alquilar sus viviendas total o parcialmente para usos turísticos, soliciten una licencia. Además se prevé una limitación de las viviendas disponibles para este uso, si bien por el momento, sólo es aplicable a áreas muy concretas del centro de la ciudad.
- En **PORTUGAL**, Airbnb llegó a un acuerdo con el Ayuntamiento de **LISBOA** por el cual esta compañía recoge la tasa turística, de 1€ por persona y noche hasta un máximo de 7€ por persona.
- En cuanto a **ITALIA**, la región de **LOMBARDÍA** aprobó en 2015 una normativa que regula la economía colaborativa, según la cual el *home sharing* no es una actividad profesional y por lo tanto los residentes son libres de compartir su vivienda. Los anfitriones de las viviendas de esa región, incluidas las viviendas de **MILÁN**, pueden alquilar su hogar sin necesidad de pedir un permiso. Por su parte, en **FLORENCIA** Airbnb suscribió un acuerdo amplio de buenas intenciones con el Ayuntamiento, por el cual esta plataforma recauda la tasa turística de la ciudad al tiempo que se trabaja conjuntamente para educar a los anfitriones sobre las normas fiscales y turísticas y se trabaja en favor del turismo sostenible.
- **SAN FRANCISCO**, la ciudad en la que se fundó Airbnb, se ha convertido en una de las más restrictivas de EE.UU., con un movimiento ciudadano contrario a esta compañía. Desde el año pasado es legal alquilar la vivienda habitual por períodos inferiores a 90 días siempre que se pida la licencia correspondiente y que el propietario no resida en ella. Se cobra y recauda la tasa hotelera (del 14% en estancias inferiores a las 29 noches), y los alquileres ilegales se multan con hasta 1.000 \$ al día por vivienda ilegalmente alquilada. Otras ciudades de los EE.UU. repercuten también las tasas de ocupación hotelera en los precios de las reservas que se hacen a través de Airbnb: **SAN DIEGO**, el 10,5% por estancias inferiores a 30 noches, **SAN JOSÉ**, el 10%, etc. Otras ciudades de los EE.UU. han ampliado el modelo: en **PORTLAND, WASHINGTON, CHICAGO Y SAN JOSÉ** se ha llegado a legalizar el alquiler de la vivienda habitual a través de esta plataforma.
- En **JAPÓN**, desde el año 2014 ha empezado a regularse para facilitar los alquileres en viviendas particulares para estancias turísticas cortas. Hasta el momento el alquiler mínimo era de siete días y 6 noches en una misma vivienda. Sin embargo, el gobierno japonés ha levantado esa prohibición, posibilitando una regulación más amigable, aunque restrictiva, en zonas concretas de **TOKIO, OSAKA, CHIBA Y KITAKYUSHU** donde se puede alquilar viviendas y habitaciones para estancias de dos noches. Esta medida se implanta a modo de prueba para definir un marco normativo para el conjunto del país.

7.2.7. El mapa de los diferentes enfoques

A continuación se presenta un mapa que permite visualizar estas iniciativas y enfoques agrupándolas en tres categorías, a modo de semáforo:

- Una primera categoría de **color verde** en la que se encuentran las ciudades más amigables, negociadoras y flexibles con el alquiler de viviendas de uso turístico.
- Una segunda, de **color amarillo**, donde se encontrarían aquellas ciudades ubicadas en una postura o posición intermedia.
- Una tercera categoría asociada con el **color rojo**, donde se ubica a aquellas ciudades que están adoptando medidas más restrictivas o beligerantes al respecto.

MAPA DE RESPUESTAS AL FENÓMENO DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y AL ALQUILER DE VIVIENDAS CON USO TURÍSTICO



Fuente: elaboración propia

7.3. Elementos transferibles de las diversas regulaciones de las VUT en el mundo

A partir del análisis realizado previamente pueden extraerse una serie de conclusiones y elementos de interés.

Como conclusión general puede afirmarse que las peculiares **características de cada ciudad**, es decir, el contexto histórico, ubicación, tamaño, volumen de población, marco supra-regulatorio, organización político-administrativa, usos y costumbres culturales y sociales, etc. **tienen una influencia fundamental en los enfoques y tipos de respuestas establecidos** a esta problemática, de ahí que resulte complejo realizar valoraciones o establecer comparaciones entre ellas. Las soluciones puestas en práctica, más integrales o más parciales son, como se ha visto, fragmentadas y heterogéneas, y muchas veces se desconectan del ámbito concreto del turismo, vinculándose en mayor medida a las políticas comerciales, de vivienda o económicas.

Sin embargo, hay ciertos **elementos comunes**, relativos al servicio ofertado, al tipo de prestador y a la relación con la propia plataforma de comercialización, que han servido para orientar la acción pública en lo que a las VUT se refiere, que bien pueden servir para articular o dar estructura a cualquier reflexión que se quiera realizar al respecto.

- a) **La expedición de licencias o permisos para alquilar la vivienda con propósitos turísticos**. Una de las herramientas más comunes para controlar y organizar las viviendas de uso turístico que han proliferado en muchas de las ciudades analizadas (París, Ámsterdam, Nueva York, Berlín...) ha sido el establecimiento de un trámite administrativo, como es la expedición de una licencia o permiso para poner la vivienda en alquiler, que suele vincularse a la **creación de un registro de las viviendas** de alquiler turístico disponibles y de sus propietarios.

La regulación de este trámite es un **primer paso de clasificación y ordenación de esta actividad**, que trata de aflorar la vivienda ilegal, controlar el parque de viviendas con este uso, y que ofrece información a las autoridades a efectos de velar por la seguridad y salubridad de los alojamientos así como de la fiscalidad. Los permisos o licencias de actividad permiten modular los principales criterios que delimitan esta actividad, pudiendo acotar en mayor medida cuándo se trata de una actividad entre particulares que se ajusta a la economía colaborativa y cuándo de una actividad de explotación más o menos comercial. Así, los **criterios de modulación** suelen ser básicamente los siguientes:

- **El tipo de vivienda alquilada**, esto es si se trata de una **residencia habitual o de una segunda residencia**. A este respecto hay divergencias en la forma de concebir y regular esta cuestión: en algunas de las ciudades analizadas se opta por que sólo pueda alquilarse una vivienda que sea segunda residencia o la vivienda habitual bajo criterios estrictos; en otras ciudades sólo se entiende como alquiler turístico el que se produce en la vivienda habitual.
- **La modalidad**, esto es, si se alquila la **propiedad entera o por habitaciones**, permaneciendo el/la propietaria en la misma casa mientras se alquila. Así por ejemplo, en Berlín y Nueva York son ilegales los alquileres para uso turístico de viviendas enteras.
- El **tiempo de alquiler**, del que se hablará a continuación.

A su vez, otros aspectos o dimensiones que también se incluyen en la regulación, e interacción con los anteriores son: el **límite de personas y de habitaciones** que pueden

alquilarse a un tiempo (París), el [volumen de alquileres según el área de la ciudad](#) (Ámsterdam, Dublín, Tokio), el [límite de viviendas de uso turístico por edificio](#) (Nueva York), los [mecanismos de comercialización](#) (Nueva York), las [disposiciones relativas a la seguridad -normativa anti incendios, etc.-](#) (Londres), el [tipo de servicios prestados](#) (Berlín), etc.

- b) **La regulación del tiempo de alquiler** es también uno de los mecanismos más extendidos de delimitación y ordenación de los alquileres turísticos con relación a otras modalidades de alquiler de las viviendas de más larga duración. Como se ha visto en la mayoría de las ciudades analizadas se establecen [topes de días al año](#) que van de umbrales mínimos variables (7 días, 30 días...) a máximos que no superan los 90 días anuales, período por encima del cual la mayoría de las legislaciones consideran que el alquiler se sujeta a otro régimen (alquileres permanentes y no turísticos). El número de días de alquiler de una vivienda al año también es un elemento que se emplea como [criterio para valorar cuándo el arrendamiento de una vivienda constituye una actividad económica o comercial](#) más o menos profesionalizada, modulada por otros criterios como por ejemplo el volumen de ingresos netos, y no una actividad entre particulares que puede adscribirse a la economía colaborativa.
- c) **La zonificación o la restricción de áreas de la ciudad** para la oferta de este tipo de viviendas. Éste constituye un criterio menos empleado para la organización de la oferta de viviendas turísticas y de alquiler para usos turísticos. Esto significa que se limita el volumen de viviendas turísticas o de uso turístico que pueden ofertarse en determinadas zonas de la ciudad (caso de Ámsterdam), o se restringe por completo la posibilidad de ofertarlas (caso de Tokio), entre otras posibilidades. Lo que se persigue con este criterio es [preservar el mercado de la vivienda de dichas zonas](#), combatiendo la subida de precios del suelo y la expulsión de la población local.
- d) **Fiscalidad y tasas turísticas**. Prácticamente todas las ciudades analizadas han previsto o están regulando en la actualidad para establecer algún tipo de tasa o impuesto asociado a los ingresos derivados del alquiler de la vivienda, tasas o impuestos en consonancia con el volumen de ingresos obtenidos por el o la propietaria de la vivienda y si esta actividad se incardina en la economía colaborativa, esto es, en la medida en que se ejerce de manera intermitente y no profesionalizada, o por el contrario, como una actividad comercial regular. No obstante en materia fiscal, como se ha visto, en algunos casos las ciudades deben velar por que las viviendas también cumplan con sus obligaciones fiscales para con el resto de administraciones, sea regional o estatal.

Por otro lado, tal y como París, Ámsterdam, Lisboa, San Francisco o Florencia ya han hecho, muchas ciudades establecen tasas turísticas para los turistas que difícilmente pueden recaudarse sin la colaboración de los propietarios de las viviendas turísticas, lo cual es más efectivo cuando la intermediación se canaliza a través de plataformas telemáticas como Airbnb, siempre y cuando se establezcan acuerdos con las mismas.

- e) **Seguridad, medio ambiente y protección del entorno**. Finalmente, como se ha visto, paulatinamente se está produciendo una mayor preocupación e interés regulatorio por otras cuestiones ya apuntadas acerca del impacto que la proliferación de viviendas de uso turístico están teniendo en la convivencia, el entorno y el medio ambiente, así como acerca de la calidad del alojamiento ofertado, la seguridad y la garantía de los derechos de los turistas que se alojan en ellas.

Así, por ejemplo en París se exige un [permiso de la comunidad de vecinos](#) en barrios de más de 200.000 habitantes y en Londres se sujetan los alquileres a una ley en materia de

seguridad. No obstante la regulación específica al respecto aún no es muy común o exhaustiva, haciéndose extensiva a estas viviendas en general la normativa en materia de urbanismo, seguridad o medio ambiente preexistente.

En lo que respecta a otros aspectos como el que afecta a la convivencia o a la calidad del alojamiento, no se ha identificado ninguna ciudad que haya regulado en materia específica de convivencia ciudadana o vecinal, ni tampoco en lo concerniente a la calidad del alojamiento, los requisitos que debe cumplir (espacio, instalaciones, servicios disponibles, limpieza...), más allá de aspectos genéricos.

8. LA REGULACIÓN DE ESTE FENÓMENO EN ESPAÑA. EL CASO DE BARCELONA

En España, la cesión del uso de viviendas con fines turísticos ha ido *in crescendo* al igual que en el resto de países de nuestro entorno, planteando una serie de problemas a los que es necesario atender por medio de instrumentos legislativos o regulatorios.

La **Ley de Arrendamientos Urbanos** (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, en adelante LAU) establece que un arrendamiento de vivienda es aquél que recae sobre una edificación habitable para satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario (art. 2.1.º), por un plazo mínimo de tres años salvo pacto en contrario (art. 36). En este sentido, estas cesiones turísticas de la vivienda no pueden ser enmarcadas en este tipo de contrato dado que carecen de la característica vocación de permanencia. La Ley de Arrendamientos no prevé el alquiler de temporada por habitaciones dentro de una vivienda. La modificación de la LAU por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas ante, como ésta señala, significativo aumento del uso del alojamiento privado para el turismo en los últimos años que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de los destinos turísticos, excluye de forma específica estos supuestos de uso turístico para que queden **regulados por la normativa sectorial específica**. Así la modificación realizada sobre la LAU, en cuanto a los arrendamientos excluidos se refiere, establece de forma expresa que no constituye arrendamiento sometido a dicha ley la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada a través de canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial (art. 5.e LAU).

De esta manera, la Ley 4/2013, de 4 de junio, **traslada la responsabilidad sobre su regulación a las Comunidades Autónomas**. Éstas han comenzado a regular esta actividad de alquiler mediante la promulgación de decretos autonómicos específicos o, como en el caso balear, a través del desarrollo de la legislación de ordenación turística.

Si bien a continuación se va a profundizar en esta cuestión, con carácter general la bibliografía consultada pone de manifiesto varios aspectos en lo que se refiere a esta normativa, en los que parece pertinente hacer hincapié en este momento por servir de introducción al apartado posterior: en primer lugar, que los decretos y disposiciones autonómicas aprobados **no guardan homogeneidad entre ellos** ni comparten criterios comunes en muchos de los aspectos regulados, por lo que no se respeta el principio de unidad de mercado; en segundo lugar, la normativa regional aparece como **menos integral** que las estrategias adoptadas en otros marcos normativos, de forma que en la práctica estas disposiciones parecen haber *salido al paso* de la vivienda aflorada más que haberse elaborado pensando en la construcción de un marco amplio y transversal de protección a turistas, propietarios, población residente y trabajadores -cuando los hay-. Finalmente, la adopción de estas disposiciones no parece haber evitado el **incumplimiento sistemático de las mismas**. En definitiva, esta normativa resulta diversa, desintegrada e incompleta.

Como apuntan algunos/as expertos, el origen de estos problemas puede estar en la **falta de un marco reglamentario común**, de carácter nacional, que establezca un sistema de mínimos en ciertas materias como la seguridad o la no neutralidad de las plataformas de intermediación, así como en una falta de modelo turístico claro, responsable, sostenible que incorpore aspectos necesarios tales como la responsabilidad civil de las partes involucradas, la zonificación de la oferta, los estándares de calidad en el alojamiento, la responsabilidad de los intermediarios, etc.

A continuación se desarrolla un análisis del contenido de las disposiciones autonómicas existentes.

8.1. ¿Cómo se está abordando este fenómeno en nuestro país? La normativa de las Comunidades Autónomas

En los últimos cinco años, los legisladores autonómicos han venido regulando las viviendas turísticas o para uso turístico. El último de estos decretos ha sido el Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León, publicado el 17 de febrero de 2017 en el BOCYL. Únicamente La Rioja y Castilla la Mancha carecen de regulaciones específicas. La peculiaridad de estos decretos es que mayoritariamente regulan el **alquiler turístico de viviendas completas** en España.

Se ofrece a continuación una panorámica no exhaustiva sino analítica acerca de los principales elementos que articulan las normativas autonómicas vigentes, haciendo referencia a los casos más interesantes y regulaciones peculiares.

CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS

Las viviendas con fines turísticos (Andalucía), **de uso turístico** (Aragón, Cataluña, Madrid, Galicia, Castilla y León), **vacacionales** (Asturias, Canarias), **apartamentos turísticos** (Navarra, País Vasco), se definen con carácter general como aquellos pisos, apartamentos o casas que situándose en un tipo de suelo concreto -habitualmente de uso residencial en suelo urbano- y equipados y amueblados en condiciones de uso inmediato, se comercializan y promocionan para ser **cedidos en su totalidad** con fines de hospedaje turístico a cambio de una contraprestación económica.

Así pues los **criterios básicos de consideración de una vivienda de uso turístico** son:

- El **tipo de suelo y su uso**. Las viviendas de uso turístico se encontrarán **generalmente en suelo urbano**, y el **uso del mismo será residencial**, con algunas salvedades, de las que se presentan algunos ejemplos:
 - en **Aragón**⁵¹ se excluye explícitamente las casas rurales o conjuntos de pisos, casas, villas, chalé o similares de esa consideración;
 - en **Asturias**⁵² se explicita que no sean pisos sino viviendas independientes sometidas al régimen de propiedad horizontal,
 - y el **decreto navarro**⁵³ entiende por vivienda turística los apartamentos tipo casa, villa, chalet, cueva, construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo y los adosados o las partes independientes de un edificio segregadas verticalmente, con acceso independiente y una superficie útil mínima de 90m².
 - Para **Baleares**⁵⁴, las viviendas de uso turístico son aquellas con disposición y configuración de vivienda unifamiliar, aislada o pareada y de uso residencial.
 - Algunas normas explicitan que no puede tratarse de viviendas permanentes (**Galicia**), si bien otras sí lo contemplan (**Baleares**).

⁵¹ Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón

⁵² Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico

⁵³ Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Apartamentos Turísticos en la Comunidad Foral de Navarra

⁵⁴ Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears y Decreto 20/2015, de 17 de abril, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears

- El Decreto de [Murcia](#)⁵⁵ regula otra realidad pues establece que las viviendas turísticas se entiende que se explotarán como bloques o conjuntos, siendo un bloque la totalidad de un edificio o complejo, integrado por apartamentos, villas, chalés y similares que con instalaciones y servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico y explotado por una sola unidad empresarial.
- Sin embargo en el Decreto de [Castilla y León](#)⁵⁶ los conjuntos o bloques formados por dos o más unidades de alojamiento turístico, explotados por el mismo titular, quedan fuera del alcance de este decreto y se encuentran regulados por otro.
- Que la vivienda se encuentre en [condiciones de uso inmediato](#), esto es, equipada y amueblada adecuadamente, si bien la interpretación que cada región hace de este aspecto es muy variable, algunas Autonomías no establecen nada al respecto, y otras lo recogen detalladamente:
 - En [Galicia](#)⁵⁷ se exige que haya calefacción -excepto entre junio y septiembre-,
 - en [Baleares](#) se requiere que la vivienda disponga de menaje, ropa de cama, lencería y reposición de estos,
 - y en [Asturias](#)⁵⁸ se regula detalladamente la disposición, el equipamiento de cada una de las piezas de la vivienda y los metros cuadrados de que debe disponer.
- Que [aparejen una contraprestación económica](#), lo que deja fuera cualquier tipo de intercambio de vivienda practicada entre particulares.
- En el conjunto de las normas autonómicas se presume también [la habitualidad](#) de esta actividad, o la reiteración en la cesión, por ejemplo:
 - El decreto de [Cataluña](#)⁵⁹ define que la vivienda debe ser cedida dos o más veces en un año,
 - el decreto de la [Comunidad de Madrid](#) define habitualidad como cesión durante un período mínimo de tres meses al año,
 - y el decreto [valenciano](#)⁶⁰ entiende exhaustivamente la habitualidad por la concurrencia de algunas de las siguientes circunstancias: que la vivienda sea cedida por empresas gestoras de viviendas turísticas; que sean puestas a disposición de los usuarios turísticos por sus propietarios o titulares, independientemente del tiempo de cesión pero siempre que presten servicios propios de la industria hostelera, y cuando se utilicen canales de comercialización turística de la misma.
- En este tipo de normativas, además, [se descarta el arrendamiento con fines turísticos de la vivienda habitual o viviendas por habitaciones](#), si bien en [Andalucía](#)⁶¹ el decreto regulador contempla la posibilidad de ceder la vivienda completa o por habitaciones, debiendo residir la persona propietaria en ella.

⁵⁵ Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales (modificado por Decreto 37/2011, de 8 de abril)

⁵⁶ DECRETO 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.

⁵⁷ Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia

⁵⁸ Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico

⁵⁹ Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico

⁶⁰ Decreto 92/2009, de 3 de julio. Reglamento de Alojamientos Turísticos y empresas gestoras de la Comunitat Valenciana

⁶¹ Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

- Finalmente, se suele establecer un **límite de pernoctas** que define en cada región lo que es o no vivienda con fines turísticos.
- **El método de comercialización** no es un requisito exigible común a todas las normas.

LAS PERNOCTAS

La regulación de las pernoctas obedece a la necesidad de definir lo que se entienden por **períodos de corta duración**, para diferenciarlo de otras modalidades de alquileres que rebasan el marco turístico, vinculado a la temporalidad de los alquileres vacacionales.

En ese sentido, en cuanto al **límite de pernoctas** sigue prevaleciendo entre las Comunidades Autónomas una **diversidad en los períodos contemplados**:

- que son amplios pero siempre estableciendo pernoctas máximas como las 31 noches en **Cataluña** o **Aragón**,
- o los dos meses en **Andalucía** o en **Castilla y León**.
- El período más corto de disfrute lo ha fijado la **Comunidad de Madrid**, con una obligación de contratación del alojamiento por un período igual o superior a 5 días, si bien esta limitación fue declarada nula en 2014 por el tribunal Superior de Justicia de Madrid por entender que se trataba de una restricción a la competencia no justificada⁶².
- Otras Comunidades **no establecen límites** de pernoctas sino sólo los períodos que, para definir la habitualidad en la actividad, se consideran turísticos a lo largo del año (máximo de días al año, número de veces al año).

REGISTRO Y CRITERIOS ADMINISTRATIVOS

La mayor parte de las regiones de nuestro país han optado por regular la obligatoriedad de presentación de una **declaración responsable** como autorización inicial de funcionamiento de esta actividad, que es un proceso algo más complejo en algunas Comunidades que en otras, debido a la necesidad de desarrollar varios actos administrativos o por el tipo de documentación exigida. Así por ejemplo:

- en **Cataluña** se requiere una comunicación previa por parte del propietario o propietaria de la vivienda al Ayuntamiento competente;
- en **Navarra, Asturias** o **Galicia** con la declaración responsable es necesario presentar un contrato de seguro de responsabilidad civil de explotación;
- en **Galicia** es necesario acreditar además el pago de las tasas correspondientes;
- en **Asturias y Cantabria**⁶³ se exige una licencia municipal de apertura previa;

⁶² S 292/2016 del TSJ de Madrid de 31 de mayo, núm.1165/2014.

⁶³ Decreto 19/2014, de 13 de marzo, por el que se modifica el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria

- en **Baleares** el DRIAT (la declaración responsable de inicio de actividad turística) debe ir acompañada de un informe que reflejará el estado del establecimiento, firmado por un técnico competente, etc.

A continuación se requiere la **inscripción de la vivienda en el correspondiente registro** que en muchas comunidades es el registro de Turismo y en otras el Registro General de Empresas Turísticas (**Cantabria**), el Registro Insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos (**Baleares**), el Registro de empresas, establecimientos y profesiones turísticas de la **Comunidad valenciana**, etc. En muchas de estas comunidades es ilegal la comercialización sin número de registro, que debe figurar en la publicidad inserta en los canales turísticos, bajo pena, tanto para propietario como para comercializador, de sanciones económicas importantes.

COMERCIALIZACIÓN

Una de las cuestiones que mayores problemas de interpretación ha suscitado es el relativo a la manera de **ofertar y comercializar este alojamiento**. En general, se establece que debe hacerse a través de canales de oferta turística -incluidas las plataformas de internet como Airbnb- sin que quepa publicidad alguna por parte del propietario. No obstante, este criterio no es unánime.

- Para las comunidades de **Andalucía, Aragón, Madrid, Castilla y León** o **Valencia**, se entiende necesariamente que la vivienda debe ser promocionada y comercializada mediante canales de comercialización turística, esto es, los operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística como internet u otros sistemas de nuevas tecnologías, vinculándose en algunos casos la habitualidad conectada a dicha comercialización (Andalucía).
- **Canarias**⁶⁴ establece de manera muy detallada que es un requisito para la consideración de la vivienda vacacional que sea comercializada y promocionada a través de canales de oferta turística: las agencias de viaje, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales, páginas web de promoción, publicidad, reserva y alquiler y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.
- En cambio, en otras comunidades como **Cataluña** o **Galicia** se entiende que el propietario, además de la persona que los represente o las empresas turísticas, también podrá realizar actuaciones de publicidad y comercialización sin que eso cambie la consideración de la vivienda.

OTROS ASPECTOS RELEVANTES

Por último, en lo que a la normativa autonómica en materia de **viviendas enteras** de alquiler se refiere hay **requisitos adicionales** que deben cumplirse para el desarrollo o durante el desarrollo de dicha actividad.

- En materia impositiva, en **Cataluña** se aplica una **tasa sobre el uso turístico de las viviendas** a los turistas⁶⁵. Así, al final de cada estancia se cobra dicho impuesto, con entrega previa de factura por parte del propietario de la vivienda que deberá presentar la liquidación correspondiente ante la AEAT.



⁶⁴ Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias

⁶⁵ De 0,65€/noche

- Además, en todas las Comunidades Autónomas la cesión de viviendas con usos turísticos está **exenta del impuesto sobre el valor añadido**, a menos que se ofrezcan servicios complementarios propios de establecimientos hoteleros, circunstancia por la cual se devenga el pago de un 10% de IVA que es obligatorio incluir en la factura de los servicios. Únicamente en Canarias existe la obligatoriedad de tributar la actividad de explotación de una vivienda de uso turístico, por el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC) del 7% que debe ser incluido y reflejado en la factura.
- Para concluir, en lo relativo a la **calidad de los alojamientos y servicios proporcionados**, en todas las CC.AA. se exige el cumplimiento de la normativa básica en materia de seguridad y prevención de incendios, saneamiento, salubridad, sanidad y consumo, construcción y edificación, medio ambiente, etc. Algunas se muestran más exigentes a este respecto, solicitando una acreditación de dicha circunstancia en la apertura del negocio, y estableciendo requisitos concretos en la explotación caso de Andalucía, Asturias, Cantabria, Navarra, Baleares...

A continuación se presenta una **tabla resumen** con los principales elementos de esta normativa:

Viviendas de uso turístico. Principales características por CC.AA.

	 DENOMINACIÓN	 PERNOCTACIONES Y HABITUALIDAD	 HABITACIONES SUeltas	 DECLARACIÓN RESPONSABLE	 COMERCIALIZACIÓN POR CANALES TURÍSTICOS	 COMERCIALIZACIÓN POR PROPIETARIO	 TASA TURÍSTICA	 OTROS IMPUESTOS
ANDALUCÍA	Viviendas con fines turísticos	Hasta 60 días al año	✓	✓	✓	✗	✗	✗
ARAGÓN	Viviendas de uso turístico	Hasta 30 días al año	✗	✓	✓	✗	✗	✗
ASTURIAS	Viviendas vacacionales	Hasta 30 días al año	✗	✓	✓	✗	✗	✗
BALEARES	Viviendas objeto de comercialización turística*	Hasta 60 días al año	✗	✓	✓	✓	✗	✗
CANARIAS	Viviendas vacacionales	2 o más veces al año o una vez al año en repetidas ocasiones	✗	✓	✓	✗	✗	✓
CANTABRIA	Establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero	-	✗	✓	✓	✗	✗	✗
CASTILLA Y LEÓN	Viviendas de uso turístico	Una o más veces al año a partir de 30 días	✗	✓	✓	✗	✗	✗
CATALUÑA	Viviendas de uso turístico	Hasta 31 días al año, 2 o más veces al año	✗	✓	✓	✓	✓	✗
GALICIA	Viviendas de uso turístico	Hasta 30 días al año	✗	✓	✓	✓	✗	✗
MADRID	Viviendas de uso turístico	3 meses al año de forma continuada	✗	✓	✓	✗	✗	✗
MURCIA	Apartamentos turísticos	-	✗	✓	✓	✗	✗	✗
NAVARRA	Apartamentos turísticos	-	✗	✓	✓	✗	✗	✗
PAÍS VASCO	Apartamentos turísticos	Hasta 31 días al año, 2 o más veces al año	✗	✓	✓	✓	✗	✗
VALENCIA	Viviendas turísticas	-	✗	✓	✓	✓	✗	✗

* Anteproyecto

Fuente: elaboración propia

Por lo que respecta a la [regulación del alquiler turístico de habitaciones en viviendas](#) por las Comunidades Autónomas, como ya se ha visto, [la legislación aprobada hasta este momento no regula esta posibilidad](#), salvo en el caso de Andalucía, como comentaremos a continuación. De hecho, en estas normas, algunas CC.AA. prohíben expresamente la cesión de viviendas por habitaciones (Asturias, Cataluña, Madrid, Galicia, Canarias) o la coincidencia en la misma propiedad de diversas personas con contratos distintos (Baleares).

La [Comunidad Andaluza](#) se ha desmarcado de esta tendencia en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, donde se permite la cesión turística de viviendas por habitaciones, siempre y cuando concurren varias circunstancias: la primera es que el propietario o propietaria residan de forma habitual en ella; la segunda, que no se superen las seis plazas de ocupación, habiendo cumplido el resto de requisitos aplicables a estas viviendas (registro, licencia, declaración responsable, ubicada en suelo residencial, etc.)

La falta generalizada de ordenación de esta figura concreta ya ha venido generando problemas y polémicas en algunos lugares, siendo el caso más flagrante el de la ciudad de Barcelona, que por sus peculiares características se desarrolla a continuación.

[BALANCE](#)

Si bien casi todas las CC.AA. cuentan ya con normativa propia relativa a las VUT, ya que tras la reforma de la LAU este tipo de cesiones de vivienda se habían de someter a la legislación sectorial correspondiente, es decir, la turística, cuya competencia radica en las CC.AA., hasta el momento, tal y como señalan investigadoras como A.M. De la Encarnación (2016), se ha parcheado por medio de [normas que no atienden a la totalidad de las modalidades de alojamiento ofertadas](#). Así por ejemplo la falta de regulación del alquiler turístico de habitaciones en viviendas es algo que se ha obviado en la mayoría de las normativas, huyendo hacia delante de una realidad creciente en nuestro país.

De forma general se ha optado por legalizar únicamente el alquiler turístico de viviendas completas, mediante la creación de decretos turísticos ad hoc, salvo en el caso de Cataluña, como ahora veremos.

A pesar de este planteamiento autonómico mayoritariamente contrario a permitir el arrendamiento de habitaciones turísticas, ha de tenerse en cuenta que la [Comisión Nacional de los Mercados y de las Competencia se muestra claramente a favor de que las Comunidades Autónomas permitan estas cesiones de uso](#). En este sentido, hasta el momento la CNMC ha adoptado un papel activo en la defensa de la economía colaborativa, mostrando que su postura era favorable a su existencia y a su no regulación. En este sentido, sostiene que, en aras de la promoción de la competencia y una regulación económica suficiente, no debería someterse a regulación ya que, de forma general, perjudicaría a los consumidores y al interés general, además de suponer un obstáculo a la competencia efectiva. Algo que de alguna manera ha sido rubricado tras darle la razón el Tribunal Superior de Justicia a la interposición de sendos recursos contra los Decretos de Madrid y Aragón, relativos a la prohibición de cesión del uso de la vivienda por estancias con fines turísticos, sostiene que constituye una limitación tanto del número de operadores que podrían ofertar sus servicios en el mercado como de las posibilidades de elección de los consumidores finales, además de suponer una restricción a la capacidad para competir de los operadores ya instalados y los nuevos.

8.2. Barcelona, una experiencia piloto en materia de viviendas de uso turístico

Se dedica a continuación un análisis más detallado a la ciudad de Barcelona y a las medidas que la administración local está tomando al respecto de las viviendas de uso turístico de la ciudad. El interés de lo que está pasando en la Ciudad Condal se fundamenta no sólo en el crecimiento exponencial que el turismo ha tenido en los últimos años en la capital catalana sino en el movimiento social y ciudadano reivindicativo y en muchos casos contrario a la proliferación de las denominadas HUT (*habitatges d'ús turístic*), así como en el enfoque adoptado por este consistorio, que ha llegado a multar a las plataformas Airbnb y Homeaway por anunciar viviendas ilegales. Esta medida no tiene parangón con las adoptadas por otras ciudades de similares características, ni en Europa ni en otros continentes.

La adopción de un enfoque que puede considerarse en cierto sentido restrictivo, de tipo intervencionista, ha colocado a Barcelona en la *primera plana* internacional y ha hecho de este caso una especie de laboratorio al que conviene dirigir la mirada.

8.2.1. El marco legal vigente en Cataluña

Precedido por las modificaciones introducidas a la Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña y la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, de derecho a la vivienda, por la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica, la *Generalitat* adoptó el [Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico](#), con el objetivo de redefinir y ordenar algunos aspectos de la normativa y aclarar determinados aspectos conceptuales. Este decreto es el que se encuentra en vigor en la actualidad, y establece:

- Que tienen la consideración de "viviendas de uso turístico" aquellas que son cedidas por su propietario, directamente o indirectamente, a terceros, de forma reiterada y a cambio de un precio, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad. La vivienda [ha de cederse entera](#) y no se contempla su cesión por habitaciones. Por otro lado, se establece que una vivienda sólo podrá cederse si así lo permite la ordenación de usos del sector donde se encuentre y los estatutos de la comunidad donde se ubique.
- En cuanto a la [habitualidad y el número de pernóctas](#), se considera estancia de temporada a toda ocupación de la vivienda por un período de tiempo [continuo igual o inferior a 31 días](#) y cesión reiterada, cuando la vivienda se cede [dos o más veces](#) dentro del período de un año.
- Los [requisitos](#) establecidos por la ley catalana a las HUT son: que la vivienda disponga de una cédula de habitabilidad -no podrá ser ocupada con más plazas de las establecidas en dicha cédula-, y que satisfaga en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas en general. Además, en lo que al [uso inmediato](#) de refiere, la ley exige que esté suficientemente amueblada y dotada de los aparatos y enseres necesarios para su ocupación inmediata, y en perfecto estado de higiene.
- Se considera titular de la vivienda a su propietario, aunque la ceda a un tercero para su explotación y, en ese sentido, es responsable de su mantenimiento así como de que exista un servicio de asistencia de la misma, y de habilitar un teléfono de contacto para usuarios y vecindario por las posibles incidencias en su explotación. El titular de la vivienda puede realizar su [comercialización](#) o llevarla a cabo a través de los [habituales canales turísticos](#).

- En lo relativo a **la regularización y registro de la vivienda**, el Decreto prevé una primera comunicación que el propietario debe hacer al **Ayuntamiento** correspondiente para que le extienda una **licencia o permiso**. La comunicación debe incorporar los datos principales: datos de la vivienda y capacidad, datos del propietario, número de teléfono habilitado para las incidencias y gestiones relativas a la vivienda, la identificación de la empresa responsable de la asistencia y mantenimiento de la vivienda y la **declaración responsable de disponer de cédula de habitabilidad**. También se incorporarán los datos de la persona o empresa gestora si ésta se cede a un tercero para su explotación.

La **inscripción en el Registro de Turismo de Cataluña (RTC)**, organismo adscrito a la Dirección General de Turismo de la Generalitat de Cataluña, la realiza de oficio la Dirección General de Turismo (DGT) a partir del traslado de la comunicación de alta de la actividad por parte del Ayuntamiento correspondiente. Desde este momento la vivienda de uso turístico dispone de un **número de inscripción (NRTC)** que lo identifica plenamente, a efectos legales y que obligatoriamente **debe insertarse en toda publicación o trámite de comercialización** de la vivienda con uso turístico⁶⁶. La ley establece que una vez registrada y de alta, la vivienda deberá disponer en un lugar visible del rótulo informativo que indique que dispone de hojas oficiales de reclamaciones, en el número de teléfono de asistencia y del número de registro.

La Ley también recoge que en caso de que los usuarios/as de una vivienda turística atenten contra las reglas básicas de la convivencia en un vecindario o se incumplan las ordenanzas municipales dictadas a tal efecto, la persona titular de la propiedad o la persona gestora de la VUT debe requerir en el plazo de 24 horas, al cesionario para que abandone la vivienda.

- En todos los casos de **vulneración o incumplimiento de la normativa vigente**, propietario y gestor de la vivienda son responsables solidarios de las posibles infracciones cometidas.

Se consideran **infracciones graves carecer de la licencia y NRTC** o no cumplir con el requisito de consignar dicho NRTC en las acciones de promoción y comercialización de la vivienda, lo que puede suponer, de acuerdo con la ley catalana de turismo, multas de entre 3.000 y 30.000 € y/o el cese de actividad durante un año. Se considera una infracción muy grave **operar sin célula de habitabilidad**, lo que podría aparejar sanciones de entre 60.000 y 600.000 € y/o el cese de actividad de entre dos años o cierre definitivo de la vivienda para dicho uso.

- En **términos fiscales**, las/los propietarios de alojamientos turísticos o viviendas de uso turístico tienen una obligación fiscal específica -más allá de lo establecido en el IRPF o el IVA en cuanto a los servicios que puedan prestarse-, y es el pago del **impuesto turístico sobre las estancias en establecimientos turísticos en Cataluña (EET)**. Esta tasa debe ser abonada por cualquier persona que pernocte en cualquiera de los establecimientos o equipamientos turísticos de la región⁶⁷, y supone un coste comprendido entre los 0,45 y los 2,25€⁶⁸ por persona y unidad de estancia, con un límite de 7 días de estancia por persona.

⁶⁶ Incluidas las plataformas de internet como Airbnb. Este número de identificación está resultando clave para la detección actual de la vivienda ilegal. La Ley 2/2014, del 27 de enero, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público, publicada en el diario oficial de Cataluña, número 6651 de fecha 30/1/2014, añadió un nuevo apartado 5 al artículo 73 de la Ley de Turismo de Cataluña, que establecía la necesidad de emplear dicho NRTC en cualesquiera acciones de promoción y publicidad.

⁶⁷ Hoteles, apartamentos, campings, casas rurales, albergues, HUT, áreas de pernoctación para albergues móviles y embarcaciones de crucero.

⁶⁸ En las HUT la tasa es de 0,65€.

Los propietarios o gestores de la HUT deben recaudarlo y en la factura debe aparecer como concepto separado.

El **marco normativo catalán no regula**, por tanto **el alquiler de habitaciones en viviendas particulares**, resultando incompleto en algunos aspectos, o sin aplicación virtual en otros, si no se despliega con un acompañamiento de otro tipo de medidas que garanticen su aplicación efectiva. Esta es una de las líneas de trabajo emprendidas por la actual corporación municipal, como se verá a continuación.

8.2.2. La situación actual: un contexto fluctuante en proceso de reestructuración

El crecimiento del turismo urbano está planteando retos sociales, económicos y geográficos importantes a esta ciudad, tal y como diversos informes del Ayuntamiento barcelonés han evidenciado. En ese sentido, la normativa de esta Comunidad Autónoma ha resultado desbordada por la magnitud del fenómeno y los desafíos que plantea.

En los últimos años **el turismo en Barcelona no ha dejado de crecer**⁶⁹: en 2015 se superaron los 8,3 millones de turistas, cuando en 1990 este dato era de tan sólo 1,7 millones. Desde 2010 la demanda turística se ha incrementado un 17%. Esta presión ha hecho que el parque de alojamientos también se incremente: en 2015 había más de 67.000 plazas de alojamiento en 381 hoteles, unas 9.600 viviendas de uso turístico o HUT⁷⁰, y más de 6.000 plazas adicionales entre pensiones y hostales. Si en 2010 Barcelona tenía una capacidad de acogida de 70.000 plazas regladas, en la actualidad esta cifra asciende a las 123.000. El sector turístico emplea en la Ciudad Condal a unas 350.000 personas y supone entre el 10 y el 12% del PIB.

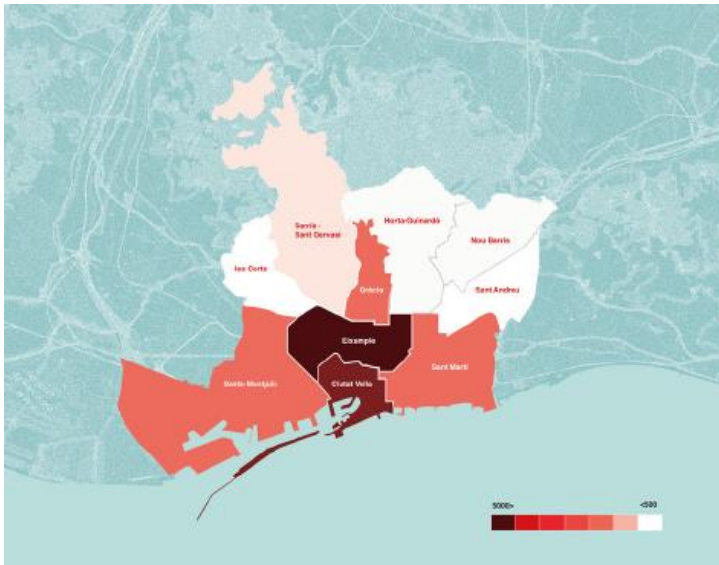
El alojamiento en establecimientos turísticos hoteleros se ha incrementado de manera constante, sin embargo, **se han disparado otras ofertas de alojamientos como las HUT y los albergues**: de hecho la aprobación del Decreto 159/2012 supuso, como el mismo Ayuntamiento reconoce, una avalancha de peticiones de licencia que han incrementado los HUT de los 2.349 de 2010 a los 9.606 de 2014, multiplicando por cuatro el número de este tipo de alojamientos en la ciudad en algo más de tres años. Además hay que tener en cuenta la disponibilidad de alojamiento ilegal en forma de alquiler vacacional, una oferta voluble que se calcula puede alcanzar en la Ciudad Condal en torno a los 4.000 anuncios publicados en Airbnb, Homeaway, Niumba, Wimdu, etcétera⁷¹. Y finalmente, los cerca de 6.500 anuncios de alquiler de habitaciones en piso compartido que hay en el mercado de estas plataformas y que no se encuentran claramente reguladas por la Ley catalana⁷².

⁶⁹ Los datos que se ofrecen a continuación proceden del Plan Estratégico de Turismo de Barcelona 2020. Diagnóstico estratégico, elaborado en septiembre de 2016.

⁷⁰ En el caso además de las HUT se plantea una seria dificultad de medición por cuanto los edificios enteros de apartamento gestionados por una sola empresa o administrador suelen aparecer como una sola entrada en muchos portales de internet – aunque se oferten diez apartamentos en el mismo edificio –, de forma que la oferta real siempre es muy superior a la que es visible.

⁷¹ Los datos de la propia Airbnb muestran que 11.520 de los 14.699 – esto es, el 78% - registros ofertados en 2016 en BCN en su página no cumplían los requisitos legales (NRTC) luego la compañía estimaba que podían ser ilegales.

⁷² Se prevé una próxima regulación en la futura nueva Ley catalana de turismo, que está en anteproyecto.



A ello se añade el hecho de que **la distribución de los apartamentos turísticos no es homogénea en los diferentes barrios** de la ciudad: existe una concentración de HUT en los distritos céntricos, en concreto en el Eixample, y Ciutat Vella, siendo el barrio Gótico, en Ciutat Vella, el barrio con mayor concentración de viviendas turísticas de toda la ciudad: según los datos de Airbnb de alojamientos ofertados en Barcelona en 2015, el 9,6% de los hogares de Ciutat Vella se ofertaban para su uso turístico (el promedio para el conjunto de la ciudad era del 2,2%),

tal y como muestra el gráfico superior, que representa la distribución de viviendas ofertadas en Airbnb en la ciudad de Barcelona en 2015. La proliferación de este tipo de viviendas con una fuerte concentración en las zonas señaladas se ha producido en paralelo a una disminución de la población residente en esas mismas áreas de la ciudad (según datos del Padrón, el barrio de Ciutat Vella, por ejemplo, había perdido el 11% de la población en cinco años y el Gòtic, en concreto, ha perdido el 45% de la población desde 2007), y a un incremento de los precios de los alquileres, entre otras transformaciones y prácticas que pueden perjudicar y penalizar a los residentes de estos distritos.

Con esta aceleración del sector turístico y de las HUT, una parte de la ciudadanía ha manifestado su **escepticismo** acerca de los beneficios que el turismo aporta a la ciudad. El 43% de los barceloneses/as⁷³ considera que el turismo está llegando a su límite de capacidad para dar servicio a los turistas y un 47% considera que no se debería continuar atrayendo a más turistas en el futuro. Asimismo, la mayoría de los barceloneses cree que el turismo impacta sobre los precios de la ciudad (el 64% de los y las encuestados). En el último Barómetro de la ciudad (2016) el turismo figuraba como cuarto problema para la población.

Así pues, la situación vigente en la actualidad en lo que a la oferta del mercado turístico de vivienda se refiere es de una enorme complejidad.

El actual Ayuntamiento de Barcelona, dirigido por Ada Colau desde el año 2015, **ha emprendido una serie de medidas y políticas destinadas** a combatir los alquileres ilegales y a ordenar y racionalizar el parque de viviendas de uso turístico para acompañarlo a las propias necesidades de vivienda de la población, empleando todos los recursos e instrumentos que la Ley otorga a los ayuntamientos. La actual corporación ha tomado el testigo de una serie de medidas que ya tomó el equipo Trias de CiU en su período de gobierno.

En ese sentido, el equipo municipal de Trias desarrolló, en lo que a las viviendas de uso turístico de la ciudad se refiere, tres actuaciones concretas. En primer lugar, **congeló el otorgamiento de licencias** (2014) en determinados barrios de la ciudad con elevada presión turística. En segundo lugar, constituyó una **Comisión de viviendas de uso turístico** compuesta por el ayuntamiento con profesionales del sector, para sentar las bases que permitieran un crecimiento ordenado del sector

⁷³ Según los datos recopilados por el Ayuntamiento de Barcelona en el estudio previo a la elaboración del diagnóstico para el Plan Estratégico de Turismo BCN 2020.

de apartamentos en Barcelona, comenzando por la realización de un informe de densidades por barrios y también por bloques de viviendas. Asimismo, diseñó un **Plan Especial Urbanístico para la Regulación de Viviendas de uso Turístico**, que preveía una gestión más activa del fenómeno de los apartamentos turísticos por parte del Ayuntamiento, incluido un incremento de la presión sobre los apartamentos ilegales mediante inspecciones de las viviendas y fuertes multas.

El equipo de Colau ha asumido el enfoque del equipo anterior en lo relativo a una gestión más activa desde el consistorio. Si bien el Plan Especial no ha llegado a aprobarse, se ha aprobado un nuevo documento del que se hablará a continuación, y se ha ampliado la moratoria para nuevas licencias de todo tipo de alojamientos turísticos durante dos años. En ese sentido, se están desarrollando **varias líneas de trabajo a corto, medio y largo plazo**:

- Con **carácter inmediato**, a partir de 2015 se reforzaron las actuaciones dirigidas a **reflotar las HUT en la ilegalidad y a sancionar a estas viviendas**, por incumplimiento de la normativa vigente. Sólo el pasado año se detectaron más de 2.000 alojamientos sin licencia que operaban de forma ilegal y se incoaron 1.715 expedientes sancionadores. El objetivo es que sólo tengan licencia aquellas viviendas que cumplan con la legalidad y con sus obligaciones fiscales.

En paralelo, se **buscó la colaboración de las principales plataformas** de internet para identificar dichas viviendas y eliminarlas de sus webs (Airbnb y Homeaway), si bien la escasa implicación de estas plataformas acabó teniendo como consecuencia sendas **sanciones económicas**, una en el mes de junio de 2016, equivalente a 30.000€, y otra en el mes de noviembre por un importe de 600.000€, que es la máxima sanción imponible por este tipo de infracciones.

Las actuaciones de lucha contra las viviendas de uso turístico ilegales se van a reforzar en 2017 y 2018, según las previsiones del equipo Colau, con un **Plan de choque contra los alojamientos turísticos ilegales** que se acaba de aprobar en el mes de febrero de este año. En este plan se ha planificado un **incremento del número de inspectores** (de los actuales 40 a 80 este año y hasta 110 en 2018) que profundizarán la actividad de detección y prospección en más de 200 webs que han realizado hasta ahora. Así como las inspecciones in situ. También se ha previsto un **incremento de los recursos disponibles** para esta actividad⁷⁴.

- Como **actuaciones de más largo alcance** el Ayuntamiento ha puesto en marcha dos procesos de tipo estratégico.

En primer lugar, y heredero en cierto sentido del espíritu del Plan Especial de Trías, acaba de aprobarse el denominado **PEUAT o Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos de Barcelona**, que regula la implantación de establecimientos de alojamiento turístico, así como de albergues de juventud, residencias colectivas de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico. Según el consistorio, *“esta regulación responde a la necesidad de hacer compatibles los alojamientos turísticos de la ciudad con un modelo urbano sostenible basado en la garantía de los derechos fundamentales y la mejora de la calidad de vida de los vecinos”*.

⁷⁴ Presupuesto de 1.608.000€ en 2017 y de 2.142.000€ en 2018.

El PEUAT establece medidas de zonificación en lo que afecta a las VUT. Aparte de las condiciones comunes en el ámbito de ciudad, el PEUAT **distingue cuatro zonas específicas** con regulación propia. Cada una de estas zonas se caracteriza por la distribución de los alojamientos en su territorio, la proporción entre el número de plazas que ofrecen y la población residente actual, la relación y las condiciones en que se dan determinados usos, la incidencia de las actividades en el espacio público y la presencia de puntos de interés turístico.

El PEUAT establece el crecimiento cero de las VUT en toda la ciudad. Así, para evitar la concentración excesiva y garantizar una distribución territorial equilibrada, cuando cese una VUT de una zona congestionada, se permitirá una nueva alta en una zona descongestionada, o el reagrupamiento en la zona de mantenimiento o de crecimiento.

- Así, la zona 1 de Barcelona (incluyendo los barrios de Ciutat Vella, Eixample, Poble Nou, Villa olímpica, Poble Sec, Hostafrancs y San Antoni) es zona de decrecimiento y no se admite la implantación de ningún nuevo tipo de establecimiento turístico ni la ampliación de plazas de los establecimientos existentes.
- La zona 2 (incluyendo Corts, la villa de Gràcia, la Diagonal, Sagrada Familia, etc.) es una zona de congelación de los alojamientos existentes, esto es, se prevé que cuando se dé de baja en el censo un establecimiento, se podrá implantar otro del mismo número de plazas.
- Las zonas 3 y 4 -distritos más periféricos de la ciudad-, son zonas de crecimiento controlado de la oferta turística. El crecimiento será posible siempre que no se supere la densidad máxima de plazas establecida sobre la base del grado actual de oferta de alojamiento turístico. En el PEUAT se definen criterios de distancias y de densidad radial en función de las dimensiones de los establecimientos.

En segundo lugar, el ayuntamiento está elaborando el **Plan Estratégico de Turismo Barcelona 2020** de manera participada con todos los agentes y sectores involucrados y la sociedad civil. Entre las líneas de actuación que se incluyen en los documentos en borrador hay una línea o programa estratégico referido a los alojamientos turísticos, una de cuyas líneas de actuación es el propio PEUAT y otra que supone diseñar y poner en marcha políticas activas de alojamiento turístico para asegurar una mejor relación de éste con el entorno, fomentar la responsabilidad social y ambiental y poner en valor las buenas prácticas empresariales, que incluye el establecimiento de un protocolo de actuación con las plataformas *on line* que comercializan este tipo de alojamientos para garantizar la adecuación a la legalidad vigente.

Conjuntamente con estas líneas de trabajo el equipo de Colau está estudiando supuestamente **diversas actuaciones de tipo fiscal** según se han filtrado a los medios de comunicación -un IBI especial para las viviendas de uso turístico, una nueva tasa turística municipal que grave a excursionistas y cruceristas, etc. -en un momento en el que la propia Generalitat de Cataluña está estudiando una reformulación del impuesto turístico, a través de la ley de acompañamiento de los Presupuestos de 2017. Un documento en el que en materia turística pretende modificar y ampliar la tasa turística que cobra a los viajeros que utilizan tanto los hoteles, como apartamentos, campings y cruceros, que incluye una previsible subida para los apartamentos de alquiler de la ciudad de Barcelona, donde el tributo se incrementará un 246%, pasando de los 0,65 euros por noche a los 2,25 euros, lo que supone equiparar la tasa a la de los hoteles de cinco estrellas, que no ha variado su

importe. Mientras, los clientes del resto de los pisos turísticos de Cataluña deberán abonar 0,90 euros al día, frente a los 0,45 euros de hasta ahora. Asimismo, se prevé una nueva tasa para los cruceristas: los viajeros que pasaban menos de 12 horas en la Ciudad Condal hasta el momento no debían abonar tasa turística alguna, pero de aprobarse la reforma fiscal, empezarán a pagar 0,65 euros.

Esta reformulación también introduce la figura del **asistente de recaudación** que pretende convertir a las **plataformas tecnológicas** como Airbnb, Homeaway o Booking, que intermedian entre los propietarios y los viajeros, en recaudadores de dichas tasas.

En definitiva, esta es la situación en estos momentos en Barcelona, si bien las medidas propuestas y los planes lanzados por la reciente corporación municipal en esta materia están lejos de ser definitivas ni de estar consensuadas, siendo discutidas por los diferentes sectores profesionales implicados, por otros organismos e incluso por la autoridad de la competencia en Cataluña, que ha mostrado su disconformidad con el PEUAT⁷⁵. Esto hace pensar que se han de discutir y aprobar nuevas medidas políticas, económicas o fiscales, y urbanísticas, lo que convierte a Barcelona en una suerte de escenario de soluciones experimentales que habrá que observar con detenimiento durante los próximos años.

Ante la tentación de pensar en trasladar de manera automática las medidas de regulación puestas en marcha en Barcelona ha de advertirse de varias cuestiones que cuestionan el trasvase automático o al menos que han de hacer reflexionar sobre las **condiciones de transferencia** de las mismas:

- En primer lugar, la situación y evolución tanto del turismo como de las viviendas de uso turístico, como se ha comprobado en capítulos previos, si bien tiene numerosos paralelismos, ha seguido pautas y perfiles diversos en cada ciudad.
- En Barcelona los apartamentos y viviendas de uso turístico son percibidos como el segundo problema por su ciudadanía. Si bien en Madrid esta cuestión comienza a estar en la agenda de los debates públicos y en el discurso en la calle por las consecuencias en el mercado inmobiliario, especialmente en los distritos de la almendra central, aún está lejos de los umbrales de preocupación de Barcelona.
- De otro lado, la Generalitat ha regulado ejerciendo su potestad en materia turística y ha dejado en manos de los Ayuntamientos catalanes más competencias que las que en este momento se disponen en los municipios de la Comunidad de Madrid.
- Barcelona se encuentra en una posición de partida muy diferente, puesto que debido a la regularización de viviendas de uso turístico realizada en la última ley de la comunidad, que liberalizó o legalizó cerca de 10.000 viviendas de uso turístico, estas viviendas tienen una serie de derechos adquiridos y de alguna manera “no se pueden tocar”. Madrid no tiene 10.000 viviendas legales, Madrid puede regular esa actividad que se ha estado desarrollando al menos ilegalmente sin necesidad de tener que legislar para acomodar esas viviendas preexistentes, que por otro lado tienen el riesgo de generar un mercado monopolístico.

⁷⁵ [Nota de la Autoridad catalana de la Competencia sobre la aprobación inicial del Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos de Barcelona.](#)

9. RECOMENDACIONES EN TORNO AL ESCENARIO REGULATORIO EN MADRID

Si algo han dejado claro todos y cada uno de los estudios e informes realizados, como todas y cada uno de las y los agentes consultados es la **necesidad unánime de intervenir y ordenar desde las políticas públicas sobre el fenómeno de la turistificación asociado a la proliferación de viviendas de uso turístico** en la ciudad de Madrid y específicamente en el Distrito Centro.

Ahora toca preguntarse de entre todas las opciones de políticas públicas que existen **cuáles son las más eficaces para conseguir los objetivos marcados** (evitar la despoblación del centro y la tematización turística, frenar el impacto en la especulación inmobiliaria y gestionar el creciente turismo, garantizando el desarrollo económico de la ciudad). Se trata de **gestionar una realidad que existe y no de obviarla**, regulándola de tal forma que se controle la actividad lucrativa de particulares que alquilan propiedades no residenciales trayéndolas del mercado de alquiler tradicional, y la de grupos inmobiliarios inversores que compran pisos y edificios sin ningún cambio de uso, sin control, que los explotan en competencia desleal con la actividad hotelera. Todo ello teniendo en cuenta también en paralelo el efecto negativo en la actividad económica de una apuesta por los modelos de prohibición de cualquier oferta en este sentido, que por otro lado exigen la inversión de ingentes inversiones para el control y la inspección. Es por ello **necesario buscar el equilibrio**, y regular esta nueva oferta y los canales de comercialización marcando el camino para que esta **nueva oferta se ejerza en condiciones lo más similares posibles a otros sectores reglados turísticos**. Todo ello en un **escenario de consenso social** o suficientemente amplio de todas las partes afectadas, en defensa de un modelo de ciudad que integre el turismo con carácter sostenible.

Tal y como han coincidido varios de los informantes interpelados, la regulación de las viviendas de uso turístico **no requiere de grandes diseños de nuevas normativas**, sino que éstas **existen en gran medida**; lo que se necesita es que éstas sean adaptadas, se establezcan los mecanismos de control y sancionadores preceptivos, y se apliquen. A continuación se detalla el estado de la cuestión.

9.1. El punto de partida: la situación regulatoria en Madrid

9.1.1. El marco regulatorio de la Comunidad de Madrid

Tal y como se señalaba en el anterior apartado, la Comunidad de Madrid (CAM) tiene atribuidas las competencias en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial y, por tanto a ella le corresponde la ordenación de los establecimientos de las empresas turísticas, y la determinación de su clasificación.

Así La Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 25, enumera las modalidades de alojamiento turístico, entre las que no se encuentra la modalidad de viviendas de uso turístico; modalidad que será posteriormente clasificada según **Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la CAM**⁷⁶. Es esta normativa la que regula los requisitos para la obtención de la autorización y clasificación turística necesaria.

Esta regulación se plantea, tras la directriz marcada por la reforma de la LAU que insta a las CC.AA. a regular y dar la correspondiente cobertura reglamentaria a las viviendas de uso turístico, con el propósito de responder a las demandas realizadas por asociaciones de alojamiento turístico para atacar las situaciones de intrusismo y competencia desleal que se estarían produciendo con este tipo

⁷⁶ [Decreto 79/2014, de 10 de julio](#)

de establecimientos, y al objeto de establecer unos requisitos mínimos que permitieran proteger los derechos de las personas usuarias.

Así, el Artículo 2, del Capítulo I del citado decreto establece la siguiente **definición de vivienda de uso turístico**: *Tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística, para ser cedidos en su totalidad por su propietario a terceros, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.*

En los sucesivos artículos de este Decreto se establecen otra serie de prerrogativas relevantes que **acotan este tipo de alojamiento**:

- La prestación del servicio de alojamiento en viviendas de uso turístico se ejercerá bajo el principio de **unidad de explotación**, mediante precio, de forma **profesional y habitual**, **sin carácter de residencia permanente**.
- Se entenderá por **habitualidad** el ejercicio de la actividad turística durante un **período mínimo de tres meses continuados** durante el año natural.
- Las viviendas de uso turístico deben cumplir las **normas sectoriales** aplicables a la materia, especialmente las relativas a las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad y medio ambiente.
- Se establece que las viviendas de uso turístico, en cuanto modalidades de alojamiento turístico, **no podrán utilizarse como residencia permanente**, ni con cualquiera otra finalidad distinta del uso turístico, lo que implica la aparente **prohibición de una vivienda de uso residencial como vivienda de uso turístico**.
- En el artículo 18.4 del Decreto establece la obligación de cesión de la vivienda de uso de manera completa, lo que prohíbe su alquiler por estancias: en la propia definición de vivienda de uso turístico, pues se entiende que estas viviendas son aquellos pisos, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística, para **ser cedidos en su totalidad**, por su propietario a terceros, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.

Por su parte el régimen jurídico que establece esta normativa señala diversos **requisitos** que éstas han de cumplir:

- Los titulares de viviendas de uso turístico han de presentar ante la Dirección General de Turismo de la CAM una **declaración responsable de inicio de actividad**, debiendo disponer de un **plano de la vivienda** firmado por un técnico competente, visado por el colegio profesional correspondiente.
- Si bien se establece en dicho Decreto que las viviendas de uso turístico **no podrán contratarse por un período inferior a cinco días**, como requisito para reducir la competencia con el sector hotelero, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) anuló en junio de 2016 este inciso del Decreto de la Comunidad de Madrid⁷⁷.
- Una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad las y los titulares de las viviendas de uso turístico **deberán inscribirse en el Registro de Empresas Turísticas** de la Dirección General competente en materia de turismo, sin perjuicio de otras autorizaciones o licencias, debiendo constar en toda forma de publicidad el número de referencia de su inscripción en el citado Registro.

⁷⁷ [TSJ Resolución 292/2016](#)

- Además, se establece que cada vivienda de uso turístico debe disponer de **cédula de habitabilidad** o licencia de primera ocupación, según corresponda.
- En la puerta de entrada de cada vivienda de uso turístico, en lugar visible, se exhibirá la **placa distintiva**.

De manera que, como sucede en la mayor parte de Comunidades Autónomas, salvo en la gallega, en la Comunidad de Madrid no **cabe el arrendamiento de la residencia habitual con fines turísticos ni el alquiler turístico de habitaciones en viviendas**.

En cuanto al **régimen sancionador** el decreto establece que éste se rige por lo dispuesto en el capítulo II de la disciplina turística del título IV “del control de calidad” de la Ley 1/1999, de 12 de marzo de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid. Y por otro lado, señala que “serán competentes en materia sancionadora otros órganos administrativos concurrentes con el objeto de la actividad, cuando se infrinjan normas que les sean de aplicación, en el ámbito de sus respectivas competencias”, no especificando nada más.

En términos generales, las viviendas de uso turístico están **sometidas a una regulación bastante laxa que apenas prevé unos mínimos mecanismos de regulación y de protección básicos**.

9.1.2. Las competencias del Ayuntamiento de Madrid con relación a las viviendas de uso turístico

El Ayuntamiento de Madrid **no tiene competencias en materia de turismo** que afecten a la regulación de las viviendas de uso turístico en tanto que modalidad de alojamiento turístico, sus competencias se concentran en la **disciplina urbanística** y lo que ella determina; es decir, el Ayuntamiento sólo cuenta con una herramienta que es la urbanística y con ella es con la que se regula vía instrucción, vía Comisión de interpretación del Plan General para ir resolviendo y ajustando los temas.

Tal y como se ha puesto de manifiesto y se insiste desde diversos frentes (tanto institucionales como sectoriales), **ya existe una normativa** base del Ayuntamiento de Madrid, que sin embargo se desconoce de forma mayoritaria por parte de la ciudadanía, y que **se incumple de forma reiterada** a falta de un régimen de control y sancionador efectivo.

“...la norma en Madrid dice que no se puede desarrollar actividad económica en una vivienda residencial y no se puede poner una vivienda turística, ni una carnicería, ni una peluquería, despacho abogados, consulta médica, ni un dentista, entonces eso ya existe y no hace falta mucha más normativa. (...) En el Ayuntamiento de Madrid en el Plan General de Urbanismo se dice que en las viviendas de uso de suelo residencial solo se pueden desarrollar actividades económicas en plantas bajas y en primeras con acceso directo a la calle, lo cual no cumple el 99% de viviendas de uso turístico que hay en la ciudad. Ahora, otra cosa es cuál es el régimen de inspección y sancionador en esa disciplina urbanística”

Desde el área de Urbanismo se señala que, el gran hándicap de la normativa urbanística vigente, las **Normas Urbanísticas (NN.UU.) del PGOUM-97 de la ciudad de Madrid**, es que las **viviendas de uso turístico no están encuadradas en ninguna de las clases o categorías contempladas** en el título 7 de las mismas. Es por ello, que tal y como consigna el informe del Ayuntamiento de Madrid⁷⁸, parece

⁷⁸ Ayuntamiento de Madrid (2016): *La oferta de alojamiento turístico en Madrid. Características y distribución territorial*.

necesario valorar la posible conveniencia de **establecer una regulación específica de contenido urbanístico** en las NN.UU. del PGOUM-97”, dado que su régimen actual no resulta claro.

Tal y como se señala desde el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, su prioridad en este momento es el **cambio constante y creciente de cambio de uso**, por ello se ha solicitado a la DG correspondiente una revisión normativa para buscar mecanismos que impidan ese cambio de uso. El PG no distingue entre clase de uso y uso, de manera que en función de una interpretación normativa más estricta o más laxa se puede permitir o impedir el cambio de uso. Lo que ha hecho el Ayuntamiento a través de una instrucción, es un mecanismo normativo orientado en este caso a **impedir que a través de la tramitación de un Plan Especial se pueda tramitar un cambio de uso**. Cuando esta instrucción entre en vigor -se espera que en este primer cuatrimestre del año- se habrá “tapado el gran boquete normativo”, que evitará que edificios residenciales se vayan transformando en hoteles⁷⁹.

La dificultad y el vacío legal para el Ayuntamiento de Madrid a la hora de aplicar la normativa urbanística reside en **establecer los criterios que definan lo que es una actividad económica y lo que es un aprovechamiento de la vivienda residencial**. Tal y como se ha visto en el anterior apartado, ya muchas ciudades en el mundo o bien han prohibido el desarrollo de este tipo de actividad o bien han establecido los límites de días anuales dentro de los que se considera que es razonable para desarrollar un alquiler en la residencia habitual (generalmente en torno a 60 días),

El Decreto 79/2014 de la CAM regula las viviendas de uso turístico que pueden considerarse como una **actividad económica** y los requisitos y preceptos que éstas deben cumplir. No obstante, para poder desarrollar una actividad económica en la ciudad de Madrid en suelo residencial tienen que cumplir con la normativa urbanística vigente, que en este caso señala que sólo se puede desarrollar una actividad económica en los primeros pisos de los edificios residenciales, algo que implica alegalidad, al menos en todos los casos en que estos no sean **primeras plantas con acceso independiente** en el actual estado de las cosas para las viviendas con uso de hospedaje.

Diferente es el **uso de viviendas con carácter residencial**, que pueden alquilarse durante unos determinados días al año, que tiene un uso residual para este fin, lo que implica un aprovechamiento de la vivienda que no puede ser considerado como una actividad económica reglada habitual y profesional. En el caso del uso de viviendas residenciales en las que habitualmente reside la persona que alquila y que no desarrolla dicha actividad con carácter profesional, existe un cierto **vacío normativo**; en estos casos esta actividad no se rige ni por la Ley de Arrendamientos Urbanos ni por la normativa de la CAM. Al no tratarse de una actividad económica no es requisito darse de alta como autónomo, pero sí tributar al IRPF pues se trata de un aprovechamiento ocasional.

En cuanto a la **acotación de desarrollo de una actividad económica con fines de hospedaje** en lo que coinciden todas las normativas es en señalar que se trata de aquella actividad que se desarrolla con **ánimo de lucro de forma habitual y con carácter profesional**; lo que implicará que la persona se dé de alta en autónomos, cumpla los preceptos establecidos por la ley autonómica para poder ejercer la actividad así como las normas que regulan la actividad dentro del sector del turismo.

⁷⁹ Según se señala en el artículo <http://www.somosmalasana.com/el-ayuntamiento-protege-las-viviendas-del-centro-de-la-amenaza-turistificadora/> “mediante una instrucción urbanística sobre el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Madrid, el Ayuntamiento impedirá con carácter general el cambio de usos de un edificio -de residencial a hospedaje- en determinadas zonas de la capital, (...) Las zonas en las que se aplicarán estas restricciones son el casco antiguo de Madrid y las manzanas típicas de los antiguos ensanches, en los distritos de Centro, Chamberí, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamberí y barrio de Arguelles.

En el actual estado de cosas es la regulación autonómica la que ha de determinar si se pueden desarrollar actividades económicas en una vivienda de uso residencial, la recientemente aprobada normativa gallega, o la andaluza por ejemplo, así lo hacen. Está por ver si la normativa de la CAM va a seguir esta dirección.

El actual **debate** en el Ayuntamiento de Madrid se sitúa en torno a la **posibilidad de actuación desde la normativa urbanística** en función del uso que tengan las VUT. Así lo refleja el Informe del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible (2016):

*“..con motivo de la consulta planteada en diciembre de 2014 por la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid y la Asociación Empresarial de Hostales y Pensiones de la Comunidad de Madrid, el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda (en la actualidad Área de Desarrollo Urbano Sostenible) emitió un **informe en febrero de 2015** en el que se **concluye que la modalidad de alojamiento turístico en viviendas de uso turístico**, definidas por el Decreto 79/2014 por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, se encuadra dentro del PGOUM-97 en el **uso de terciario Hospedaje**, debiendo cumplir las condiciones generales y particulares que para este uso se establece en las NN UU del PGOUM-97 y los requisitos técnicos establecidos en la legislación sectorial de aplicación. (...)*

*En este contexto, el informe señala que las viviendas proyectadas o construidas con destino a satisfacer la necesidad permanente de vivienda, si se incluyeran en canales de oferta turística con finalidad lucrativa, supondría dotarlas del carácter de alojamiento turístico y por tanto, urbanísticamente, en el ámbito de la ciudad de Madrid, se trataría de un **cambio de uso**, pasándose del uso residencial, clase vivienda, al uso de servicios terciarios, clase hospedaje. Por ello las determinaciones a aplicar en materia de admisibilidad de uso y condiciones de edificación **pueden variar sustancialmente en función de su situación y configuración**, haciendo que en la gran mayoría de los casos (principalmente para ubicaciones en plantas de piso de un edificio residencial de vivienda colectiva) este **cambio de uso no sería viable**.*

*No obstante, según el informe mencionado también podría entenderse que **algunas modalidades de las viviendas de uso turístico podrían encuadrarse en el uso residencial vivienda** a los efectos de las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad y medio ambiente.”*

*En este informe se concluye que la regulación del Decreto 79/2014 por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid **no contempla esta realidad urbanística y define un régimen jurídico que a priori no proporciona seguridad jurídica, ni a las empresas o establecimientos turísticos ni a los usuarios turísticos**. (...)*

En otro orden de cosas, en la Agencia de Actividades del propio Ayuntamiento de Madrid, se han presentado varias denuncias por parte de la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid y de la Asociación de Empresarios de Hospedaje de la Comunidad de Madrid, referidas a situaciones de ejercicio de la actividad de “hospedaje” en viviendas privadas (viviendas y apartamentos turísticos) sin licencia de actividad o declaración responsable.

*En lo referente a esas denuncias, la Agencia de Licencias a través de un informe interno (...) apunta algunas líneas de análisis que pudieran permitir en su momento valorar la **conveniencia de establecer una regulación específica de contenido urbanístico en las NNUU del PGOUM-97 relativa al uso de vivienda turística**. Se señala que **el uso en cuestión tiene aspectos***

relacionados con el uso de hospedaje y con el residencial, aunque la mayoría de sus componentes están más próximas al residencial, tanto en sus condiciones, como en su naturaleza y resulta complejo y en ocasiones imposible distinguir el arrendamiento de una vivienda en los términos de la Ley de Arrendamientos Urbanos del que se realiza en los términos que constituyen su utilización como “vivienda de uso turístico”.

9.2. Recomendaciones, líneas de intervención para frenar el impacto de las viviendas de uso turístico sobre el centro de Madrid

Tras analizar las principales conclusiones relativas a los impactos generados en el Distrito Centro de Madrid por el crecimiento en los últimos años de las VUT, las recomendaciones que se incluyen a continuación se plantean desde la perspectiva de una **apuesta por un modelo de ciudad sostenible y diversificado, en que no se contribuya a la generación de una mayor segregación y terciarización** de zonas de la ciudad como el Distrito Centro, velando por su desarrollo económico, manteniendo el equilibrio con la calidad de vida de las vecinas y los vecinos de los distritos, evitando el despoblamiento de determinadas zonas de la ciudad.

Dichas propuestas y recomendaciones estarán orientadas a que el Distrito Centro pueda ejercer la competencias delegadas por Acuerdo de 29 de Octubre de 2015 de la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Madrid, y en concreto la referida a elevar propuestas al Área de Gobierno competente en la presente materia, por conducto del Concejal Presidente, sobre cualquier asunto de interés distrital, tal y como en nuestro se acredita, dada las reclamaciones e interpelaciones efectuadas tanto por el sector hostelero del distrito como por los residentes en el mismo.

La puesta en marcha de **medidas de actuación**, una vez contrastada la diferente situación de partida, consecuencias e impacto, habrán de ser **necesariamente diferentes**, como sucede en otros contextos, en función de si estas se orientan a VUT que **responden al desarrollo de una actividad económica** y por tanto tienen el carácter de profesional, o si responden a la **lógica de alquiler de la residencia habitual o permanente**.

9.2.1. La necesaria actuación coordinada de las diferentes administraciones públicas

Si bien este informe se centra en plantear una serie de medidas y recomendaciones a nivel municipal, no puede obviarse que para poner freno a los diversos impactos negativos derivados de la extensión de las viviendas de uso turístico es deseable y necesaria una actuación coordinada en los tres niveles de las administraciones competentes.

Es por ello que el Ayuntamiento de Madrid ha de ejercer su **labor proactiva instando a los diferentes niveles e instancias de gobierno de las administraciones públicas con capacidad reguladora y de ordenación sobre el fenómeno de las VUT a que asuman su responsabilidad** y coadyuven a minimizar sus impactos negativos y aprovechar las posibles virtualidades que éste ofrece.

A NIVEL ESTATAL

El gobierno del Estado ha de ser llamado a actuar fundamentalmente en los siguientes frentes:

a) Desde el punto de vista de **la fiscalidad**:

- En tanto en cuanto sea considerada la actividad desarrollada en una VUT como profesional, como una actividad económica (en función de los días establecidos, la habitualidad, etc.) se

ha de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones tributarias. La administración general del Estado ha de valorar en términos de **equiparación** de tratamiento con otros servicios de alojamiento turístico la aplicación a las VUT reguladas según cada una de las CC.AA. la **aplicación de un IVA** asociado a su régimen de alquiler del que actualmente estarían exentas (10%)⁸⁰

- La Agencia Tributaria debe asumir su labor de **control e inspección** en materia de cumplimiento de las **obligaciones fiscales** conforme a la legalidad vigente -las VUT generan unas rentas bien en concepto de actividad económica, bien como rendimientos del capital mobiliario que han de tributar-, de control y lucha en definitiva contra la **economía sumergida**, en el marco de la que se está desarrollando una actividad en competencia desleal con otros sectores turísticos. Ello significa atajar el posible fraude por parte de las VUT, en la dirección que la propia Agencia señala estar desarrollando en los últimos años, utilizando para ello incluso herramientas tecnológicas a través de *big data*⁸¹.

b) El tratamiento con las **plataformas digitales p2p** que están sirviendo como intermediarias en la comercialización de los servicios de las VUT:

- El gobierno central ha de posicionarse ante la Comisión Europea en torno a la **responsabilidad** de las plataformas en torno al cumplimiento de la **garantía de la legalidad de la oferta** de alojamientos turísticos en las VUT.
- Al objeto de facilitar la labor de control y garantía de las obligaciones fiscales asociadas a las VUT sería recomendable el establecimiento de **líneas de colaboración** estrechas entre las plataformas p2p y la agencia tributaria en términos informativos dentro del marco legal vigente.

c) En materia de **seguridad ciudadana**:

- Exigiendo el **cumplimiento de los protocolos de seguridad nacional** en materia de información sobre los huéspedes de las VUT, obligando a la cumplimentación y envío de la identificación (**ficha de la policía**) de los huéspedes a los cuerpos de seguridad del Estado.

A NIVEL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Instar a la Comunidad de Madrid a **desarrollar un Decreto** que, partiendo del existente recoja, defina y clasifique todas las modalidades de alojamiento turístico que han proliferado en los últimos años en la Comunidad de Madrid y establezca un marco que regule cada una de estas modalidades, y que establezca un **claro régimen de inspección y sanción, o bien delegue en los Ayuntamientos** aquellas competencias necesarias para hacerlo junto con la capacidad sancionadora.

⁸⁰ Ello implicaría, tal y como se señala en el estudio de Exceltur (2016), considerar que la oferta de alojamiento no sólo ha de tener la consideración de arrendamiento, sino de prestación de un servicio en sí mismo, lo que implicaría no estar exento de IVA. Decisión que queda en manos de la Dirección General de Tributos.

⁸¹ En este sentido apuntaba el artículo de J. Jorrín http://www.lespanol.com/economia/macroeconomia/20170308/199230185_0.html en el que se señalaba que "en los últimos años ha desarrollado herramientas tecnológicas de 'big data' que permiten recopilar anuncios de pisos en los diferentes portales web e incorporarlos a su base de datos. De este modo, Hacienda conoce la existencia de estos ingresos y vigila de cerca a los propietarios para que lo declaren. (...) En el año 2016 enviaron 21.500 notificaciones a los propietarios de pisos en alquiler en las que les advertían del conocimiento de estas rentas. La notificación se realiza a través del borrador de la Declaración de la Renta, con el objetivo de que, voluntariamente, los propietarios del inmueble especifiquen sus ingresos. (...) El aviso para que realicen la declaración se realiza durante el año en el que está vigente el plazo voluntario para informar a Hacienda de este ingreso. Una vez se pasa este plazo, la Agencia Tributaria utiliza esta información para ver si realmente se ha declarado y, de lo contrario, empiezan las inspecciones. Hacienda realizó 8.150 inspecciones a alquileres en 2016."

El ejercicio de las competencias en materia de ordenación turística de la Comunidad de Madrid es clave para establecer unos **estándares de calidad de la oferta turística** y para **evitar la competencia desleal en el sector**, así como para **garantizar los derechos de las y los turistas**.

En el Decreto 79/2014 se reconoce únicamente la figura de las VUT para aquellas viviendas en las que se ejerza de forma profesional y habitual y que no tengan carácter de residencia permanente, lo que **deja fuera, y aparentemente prohibiría el alquiler de viviendas en las que residen las personas habitualmente**. Dado el vacío legal en términos de regulación y sanción sobre esta realidad existente, que sin embargo se considera que, debidamente acotada y controlada, puede llegar a proporcionar unos ingresos adicionales a las familias arrendadoras, sin por ello tener un efecto de desplazamiento de población, y que a su vez puede proporcionar a una ciudad como Madrid cierta flexibilidad adicional en determinados momentos del año con alta ocupación hotelera posibilitando una oferta adicional de plazas de alojamiento, resulta imprescindible **reconsiderar la posible ubicación de las VUT en residencias permanentes**, en suelo de uso residencial -como lo han establecido de hecho otras normativas autonómicas, como la gallega entre otras.

Tal y como señala A. Ardura **la desregulación es uno de los mayores incentivos** en el mercado inmobiliario que fomenta el rápido crecimiento de este tipo de alojamientos, lo que requiere de una acotación más eficaz:

“Parte del incentivo que tienen las empresas (que invierten en este tipo de pisos) es que está desregulado y que no hay control (..) Una cosa que valoran estas empresas es el factor tiempo, porque el tiempo de puesta en marcha de este tipo de iniciativas, ante la desregulación es muy reducido y da unos rendimientos muy rápidos; lo que desincentiva a las inmobiliarias es el alargamiento en los plazos y la tramitación, la falta de papeleos la hace muy atractiva; el mero hecho de que pueda haber algún tipo de control y sanción puede desincentivar esta práctica”

En este sentido resulta fundamental atendiendo a la necesidad de acotación de las viviendas de uso turístico, el **ESTABLECIMIENTO DE UNA SERIE DE CRITERIOS**, hasta ahora no definidos en el Decreto 79/2014, relativos a:

a) En el caso de las **viviendas de uso turístico de carácter profesional**:

- Sería necesario el establecimiento de una **duración mínima** para cualquier tipo de alquiler, que lo diferencie del sector del hospedaje. La AEHCAM propone que este límite se sitúe, como en la ciudad de Nueva York, en torno a 30 días.
- En la medida en que una de las prioridades es atajar la actividad económica ilegal de los multipropietarios, es fundamental determinar el **carácter profesional** o no del arrendador del alojamiento sería conveniente delimitar esta condición en términos del **número de propiedades que se ofrecen** o pueden ofrecer por parte del titular.
- Al objeto de regular en el caso de las viviendas de uso turístico de carácter profesional las **condiciones de la prestación del servicio** de alojamiento turístico a las y los turistas, garantizando su seguridad, sería deseable el establecimiento de al menos: una exigencia de condiciones higiénicas mínimas, la existencia de hojas de reclamaciones y la obligación de suscribir un seguro de responsabilidad civil que proteja a las y los usuarios.
- Por otro lado, es fundamental, en contraposición a lo que fue el casi inexistente régimen sancionador del Decreto 79/2014, el establecimiento de un **claro régimen inspector y**

sancionador que establezca un ranking de gravedad en el incumplimiento de la normativa vigente, así como las sanciones correspondientes y las responsabilidades de los órganos competentes, tal y como se ha hecho en la ley catalana y la gallega más recientemente.

b) En el caso de las **viviendas de carácter residencial permanente**:

- Sería necesario establecer un **número máximo de días anuales** en los que la vivienda podría dedicarse a fines turísticos. Esta es la tendencia establecida en varias ciudades europeas que establecen entre 60 y 90 días al año.
- Para este tipo de viviendas se debería fijar así mismo una serie de criterios que posibilitaran **cerciorarse de la residencia permanente** de la persona arrendadora, como el empadronamiento, u otros criterios.
- La Comunidad de Madrid también debe posicionarse en torno al **alquiler por habitaciones**, que en el actual Decreto estaría prohibido, atendiendo a una realidad existente en muchas viviendas residenciales y al informe de la Comisión Nacional del Mercado de la Competencia que, como se señaló con anterioridad, ha mostrado su claro posicionamiento a favor de la permisividad con relación a este tipo de fórmulas.

c) **En ambos casos**:

- Podría resultar interesante de cara a controlar las cuestiones relacionadas con las molestias que pueden ocasionarse en las comunidades de vecinos y atendiendo a la competencia desleal ante el sector hostelero, la fijación de un **número máximo de ocupantes por dormitorio**.
- Atendiendo a las molestias e inconvenientes que este tipo de viviendas puede producir en la convivencia y el uso de los espacios comunes, sería conveniente regular la necesidad de contar con la aceptación de la comunidad de vecinos para el establecimiento de estas VUT. En este sentido, sería posible solicitar como un requisito más para el desarrollo de una actividad de alquiler de viviendas de uso turístico la **facilitación de esta actividad por parte de los estatutos de la comunidad de propietarios** y/o la conformidad de la comunidad de propietarios; requisitos que podrían establecerse como condiciones previas para la inscripción en el registro turístico.

Otra vía complementaria puede implicar la **delegación de parte de las competencias del régimen sancionador al Ayuntamiento**, lo que implicaría el desarrollo de una actividad de control e inspección.

En el marco del necesario desarrollo de una política integral de vivienda que acompañe cualquier actuación relacionada con los procesos de turistificación, es fundamental que la Comunidad de Madrid adopte medidas para definir y asegurar el cumplimiento de la **función social de la vivienda**.

9.2.2. La adopción de una perspectiva integrada de las políticas públicas municipales

Si bien las competencias por parte del Ayuntamiento parecen a priori limitadas, la intervención que requiere la ciudad de Madrid para reducir la presión del fenómeno de la turistificación que se está produciendo en el Distrito Centro fundamentalmente, ha de plantearse desde una **actuación de**

carácter integral que ha de hacer converger diversas líneas de políticas locales, con un planteamiento a medio plazo.

POLÍTICA DE DESARROLLO TURÍSTICO: DESCENTRALIZACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA Y APUESTA POR UN TURISMO SOSTENIBLE

Para que el turismo sea sostenible, que es la apuesta clara del Ayuntamiento de Madrid, necesita estar integrado en la planificación general del territorio para conseguir el equilibrio entre desarrollo económico y respeto de los valores ecológicos, culturales y sociales.

Un concepto con el que puede ser sumamente útil trabajar para gestionar un modelo de turismo sostenible es el concepto de “**capacidad de carga**”, que implica que los lugares turísticos poseen ciertos límites en el volumen y la intensidad que puede soportar una zona geográfica determinada, sin que provoque daños determinados (López Bonilla, J.M. et al., 2008)⁸². En este sentido, resulta recomendable la adopción de una serie de **umbrales de capacidad de carga** para los diferentes distritos de Madrid al objeto de racionalizar el uso abusivo y el deterioro de los recursos que suponen las actividades turísticas.

Por otro lado, una de las líneas políticas de actuación en las que de hecho lleva trabajando el actual equipo de gobierno, que mejor puede contribuir a gestionar el fenómeno de la turistificación, es la **descentralización del turismo en la ciudad de Madrid**. Es decir, la ampliación de los ejes de atracción turística más allá de los actuales ejes de la almendra central, ampliando “el mapa turístico” de la ciudad de Madrid, a través de la puesta en valor de determinados elementos de los barrios⁸³ y espacios más alejados del centro de Madrid con un notable componente de atractivo turístico, han de servir para desplazar también de manera ordenada el alojamiento de los turistas hacia otras zonas de la ciudad y evitar la saturación del Distrito Centro.

En este sentido, las asociaciones de vecinos coinciden en señalar la necesidad de trasladar o repartir la carga que implica la realización de determinados **eventos** que atraen a muchas personas visitantes a la ciudad a otros distritos (sirva como ejemplo el Orgullo Gay) de manera que se propicie la búsqueda de alojamiento en otros emplazamientos más alejados del centro en los que también puedan desarrollarse actividades atractivas para las y los turistas.

De manera complementaria resulta fundamental la **gestión de los espacios de ocio** en el sector de **la hostelería**, de los negocios nocturnos, en términos de evitar la excesiva saturación en el Distrito Centro ya de por sí masificado en estos términos, dado que las y los turistas también tienden a buscar alojamiento en zonas próximas a la ubicación de las zonas de ocio. El ayuntamiento dispone de la principal herramienta que son las licencias de actividad, con las que regular el mercado.

Todo ello permitiría en la materia que ocupa este informe diversificar la oferta de alojamiento turístico en el conjunto de la ciudad, teniendo un impacto incluso positivo para el desarrollo socio-económico de otros distritos.

⁸² “La capacidad de carga turística: revisión crítica de un instrumento de medida de sostenibilidad”, *El periplo sustentable*, n.º 15, 2008, p. 125.

⁸³ En este sentido, desde el Ayuntamiento se está trabajando en un proyecto de identificación y potenciación de “nuevas centralidades” de Madrid, lo que implica potenciar la imagen y el relato de ciudad por distritos y barrios.

El desarrollo de una política de vivienda pública integral, que apueste por ser inclusiva, es una garantía para frenar el desplazamiento de la población y para frenar la especulación inmobiliaria en el mercado de alquiler y de compra de vivienda. El desarrollo de una política de vivienda inclusiva implica:

- Potencial el papel de la **Empresa Municipal de la Vivienda** como intermediaria garantista en la intermediación de los alquileres; una entidad con escasa visibilidad y conocimiento entre la población, que igualmente debería ser descentralizada.
- Sería necesario potenciar el papel de las **bolsas de vivienda**, que permiten ofrecer a las y los arrendatarios alquileres más bajos que lo que puede ofrecer el mercado libre de vivienda. Se trata de ofrecer servicios “de llave en mano” que proporcionen todas las facilidades en la tramitación del alquiler y eliminen las inconveniencias del proceso de alquiler de uso turístico, de seguridad a las y los arrendatarios, de manera que lo que pierden en rentabilidad económica por el alquiler de las viviendas para uso turístico lo ganen en estos elementos (en este sentido trabajan desde la Bolsa de vivienda de Provienda o la EMV).
- El establecimiento de **índices de referencia** en los precios del alquiler de viviendas a fin de moderar los crecimientos desproporcionados de las viviendas. Competencia que residen no obstante en la Comunidad autónoma y/o el Estado.

En este sentido, el investigador de la Universidad de Leeds M. Janoschka (2017)⁸⁴ señala que sería ineludibles una intervención política en materia de vivienda que regulara las rentas del alquiler, como ha hecho por ejemplo el gobierno irlandés, proclamado a las ciudades de Dublín y Cork como “zonas con presión de rentas”, impidiendo todo aumento de los alquileres por encima del IPC; o en Alemania, donde se ha introducido una regulación que define estrictamente el margen legal de incremento.

- Otra medida, defendida por este mismo investigador apunta a la posibilidad de **gravar la usurpación de las viviendas por usos turísticos**: el objetivo es que las rentas generadas reviertan y dejen un beneficio para la sociedad en general, desarrollando un gravamen especial suficientemente alto para reducirlo o paliar sus efectos, destinando los ingresos íntegramente a aliviar la presión económica que causa.

Estas intervenciones podrían ser acompañadas por otras actuaciones destinadas a abordar la escasez estructural de vivienda asequible: la **activación del stock de vivienda vacía**, el aumento en la **provisión de vivienda social**.

9.2.3. La adopción de medidas específicas

A la espera de un posible o no nuevo Decreto regulador de la actividad de los alojamientos de viviendas turísticas, el Ayuntamiento de Madrid puede optar por actuar en diferentes direcciones a través de medidas directamente relacionadas con las VUT, que se plantean desarrollar en diferentes escenarios temporales.

⁸⁴ http://elpais.com/elpais/2017/01/30/seres_urbanos/1485780539_056799.html

Su actuación está vinculada fundamentalmente a sus competencias en materia de urbanismo y licencias de actividad, así como a otras áreas de actuación relacionadas con la sensibilización ciudadana.

ACTUACIONES EN EL CORTO PLAZO

Al igual que se señalaba con anterioridad, ha de diferenciarse entre las medidas dirigidas al alquiler en el marco del desarrollo de una actividad económica y el desarrollado en residencia habitual.

A) En cuanto a las actuaciones destinadas a las VUT que funcionen como **actividad profesional**:

- Desarrollar actuaciones dirigidas a **verificar la legalidad de las VUT identificadas en las plataformas p2p y en el Registro de viviendas en términos urbanísticos y de cumplimiento de sus obligaciones en cuanto al desarrollo de una actividad económica** en el caso de tratarse de viviendas alquiladas con carácter profesional y **adoptar las medidas sancionadoras oportunas**. El objetivo es que sólo tengan licencia aquellas viviendas que cumplan con la legalidad y con sus obligaciones fiscales.

En el actual estado de situación, el Ayuntamiento debería adoptar una **labor de carácter informativa y de control** en torno al cumplimiento de las obligaciones normativas cuyas competencias residen en el Ayuntamiento de Madrid, partiendo de las siguientes **premisas** establecidas en informes urbanísticos emitidos por la anterior Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda:

La conclusión del informe del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda *con motivo de la consulta planteada en diciembre de 2014 por la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid y la Asociación Empresarial de Hostales y Pensiones de la Comunidad de Madrid*, **concluye “que la modalidad de alojamiento turístico en viviendas de uso turístico, definidas por el Decreto 79/2014 por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, se encuadra dentro del PGOUM-97 en el uso de terciario Hospedaje, debiendo cumplir las condiciones generales y particulares que para este uso se establece en las NN UU del PGOUM-97 y los requisitos técnicos establecidos en la legislación sectorial de aplicación. (...)”**.

Así mismo la respuesta de esta misma área en mayo de 2015 a una nueva consulta sobre la **ordenanza que regula las autorizaciones o licencias** a las que se refiere el Artículo 17.5 de la Ley 79/2014 de la CAM sobre regulación de viviendas turísticas, concluye que **“se trata de una actividad no incluida en el uso residencial vivienda en los términos de las NN.UU.**

*En este contexto las viviendas proyectadas o construidas con destino a satisfacer la necesidad permanente de vivienda si se incluyeran en canales de oferta turística con finalidad lucrativa, supondría dotarlas del **carácter de alojamiento turístico** y por tanto, urbanísticamente, en el ámbito de la ciudad de Madrid, se trataría de un cambio de uso, pasándose del uso residencial, clase vivienda, al **uso de servicios terciarios, clase hospedaje**. Por ello las determinaciones a aplicar en materia de admisibilidad de uso y condiciones de edificación pueden variar sustancialmente en función de su situación y configuración, haciendo que en la gran mayoría de los casos (principalmente para*

ubicaciones en plantas de piso de un edificio residencial de vivienda colectiva) **este cambio de uso no sea viable**. (...)

La regulación del Decreto de las viviendas de uso turístico no contempla esta realidad urbanística y define un régimen jurídico que a priori **no proporciona seguridad jurídica**, ni a las empresas o establecimientos turísticos ni a los usuarios turísticos. No obstante, esta cuestión ya ha quedado resuelta en el Informe de Coordinación General de la Oficina de Planificación Urbana en la que se determina que **se trata de una actividad económica**, de manera que la implantación o modificación de las viviendas turísticas está **sujeta al régimen de intervención municipal regulado en la Ordenanza de Apertura de Actividades Económicas** en la ciudad de Madrid la cual regula los procedimientos de intervención municipal en la **apertura y funcionamiento de actividades económicas**.” - Aspectos que se consideran aprobados como criterios interpretativos vinculantes y de general aplicación-.

Por tanto, dado que en la actualidad, según el Decreto de la CAM, una vivienda para poder operar como vivienda de uso turístico ha de cumplir con una serie de **requisitos urbanísticos**, el Ayuntamiento está obligado y tiene la potestad, tal y como indican los informes mencionados, a exigir a los propietarios de viviendas registradas como tal en el **Registro de la CAM**⁸⁵ y a aquellas que están comercializando a través de las **plataformas p2p** su vivienda:

- La **cédula de habitabilidad**,
 - y a revisar si se está desarrollando una actividad económica o un uso de hospedaje en una vivienda de uso residencial, pues salvo en el caso de que tuviera un **acceso independiente** sería inviable.
 - Comprobar si cuenta con la **licencia de actividad** (el IAE local) para el alojamiento turístico, una vez certificado que se cumple la normativa autonómica correspondiente.
- El Ayuntamiento podría establecer limitaciones en lo que respecta al **número máximo de viviendas de uso turístico por edificio** o por sector.

B) En el caso de que se trate de un **alquiler no profesional**:

1) Se trataría de comprobar el carácter de **residencia permanente** mediante la información relativa al **empadronamiento** y otros elementos de control.

C) En **ambos casos**:

- Se trataría de buscar la **colaboración de las principales plataformas p2p** para identificar las viviendas ilegales, exigiendo para acceder a sus plataformas el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa urbanística.

⁸⁵ Según el estudio de la CNMC (2016) El art. 17.5 del Decreto de la Comunidad de Madrid, exige la inscripción de la vivienda temporal en un registro para proceder a su publicidad. Este requisito condiciona la oferta a la inscripción en el registro, lo cual de facto lo convierte en un régimen de autorización.

- Uno de los principales retos para el Ayuntamiento es **dar a conocer a la ciudadanía la normativa** y la importancia del control de las viviendas que estén siendo ilegalmente utilizadas para uso turístico para, entre todos y todas, dar cumplimiento a la misma. A ello se sumaría una labor de sensibilización conforme a los derechos y deberes de las y los vecinos, al objeto de que contribuyan a la denuncia por parte de las comunidades de vecinos.

El ejemplo de la plataforma informativa y de control por parte del Ayuntamiento de Barcelona constituye una referencia de interés en este sentido: <http://meet.barcelona.cat/habitatgesturistics/es>

- Creación de un **Observatorio de la turistificación para el seguimiento de las VUT** en la ciudad de Madrid. Tal y como se ha venido señalando, en la actualidad no existe una información sistematizada y fidedigna para realizar un seguimiento de la evolución de las VUT en la ciudad de Madrid y menos aún de un sistema de información que permita establecer relaciones causales entre su evolución y los procesos de transformación urbana. La existencia de un observatorio de estas características puede ayudar a la toma de decisiones políticas en el futuro.

ACTUACIONES EN EL MEDIO-PLAZO

A) En el caso de los **alquileres de carácter profesional**:

- En términos de política de planificación urbana resulta deseable el establecimiento de una **zonificación de la ciudad y el establecimiento de restricciones** en función del modelo urbano de ciudad al que se aspira y la capacidad de carga turística, para establecer los barrios de preferencial localización y aquellos donde eventualmente puede quedar limitada por su nivel de saturación o por el peligro de la expulsión de la población residente.

Se trataría, tal y como se viene planteando desde el Área de Urbanismo, de adoptar medidas orientadas a delimitar áreas "sobrecapadas" de hoteles y apartamentos, y plantear unos límites; propuesta similar a la que funciona en las áreas de protección acústica, que limitan la apertura de nuevos locales y bares en zonas saturadas.

Medida que debe ser analizada con mucho detalle atendiendo a los riesgos de generación de mercado monopolístico de licencias turísticas con los efectos perversos que ello puede generar.

- Estudiar algún tipo de **medidas fiscales** relacionadas con **el IBI municipal**, de modo que se puedan implantar eventuales rebajas o penalizaciones en función del tipo de alquiler de la vivienda (continuado o destinado al uso turístico).

b) **En ambos casos** también ha de plantearse:

- Una de las vías que desde el Ayuntamiento se pueden articular para reforzar la tarea de control e inspección, ante la dificultad para detraer recursos para esta actividad, podría ser la implantación de una pequeña **tasa turística (de carácter finalista)** cuya recaudación precisamente fuera orientada a alimentar este régimen de inspección y sancionador.

- Tal y como ha asumido el propio Ayuntamiento, el PGOU no se ha modificado desde su nacimiento en 1997, lo que lo convierte en un plan bastante desfasado que no se adapta a la realidad vigente, por lo que resulta necesaria una **notable revisión y actualización**.

10. BIBLIOGRAFÍA DE REFERENCIA

Monografías

- AALBORG UNIVERSITY (2016): *The impact of regulatory approaches targeting collaborative economy in the tourism accommodation sector*. Impulse Paper, nº 9. Aalborg University. Barcelona, Berlin, Amsterdam and Paris
- AIRBNB (2015): *El impacto del alojamiento compartido en Madrid*. Madrid, Airbnb.
- AIRBNB (2016): *Airbnb Policy Tool Chest*, Airbnb.
- ARDURA, Álvaro, y LORENTE, Íñigo (2017): *Oferta inmobiliaria en Airbnb en Madrid*, febrero 2017.
- AYUNTAMIENTO DE BARCELONA (2016): *Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos, PEUAT*
- AYUNTAMIENTO DE MADRID (2016): *La oferta de alojamiento turístico en Madrid. Características y distribución territorial*. Madrid, Dirección General de Estrategia Urbana del Ayuntamiento de Madrid.
- AYUNTAMIENTO DE MADRID (2013): *Estructura Económica de la Ciudad de Madrid. Análisis socioeconómico*. Madrid, Dirección General de Estrategia Urbana del Ayuntamiento de Madrid.
- BJH ADVISORS LLC (2016): *Short Changing New York City. The impact of Airbnb on New York City's housing market*. Nueva York, Housing Conservation Coordinators Inc. y MFY Legal Services Inc.
- CES (2016): *Informe de iniciativa propia sobre nuevos hábitos de consumo, cambios sociales y tecnológicos*, Madrid, CES.
- CÓCOLA GANT, Agustín (2016): *Apartamentos turísticos, hoteles y desplazamiento de población. Informe para el debate sobre el nuevo Plan Especial Urbanístico de Regulación de los Alojamientos Turísticos*. Barcelona.
- COLLIERS (2017). *Hotel Investment Attractiveness Index Europe 2017*.
- COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y DE LA COMPETENCIA (2016): *E/CNMC/004/15 Estudio sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa*, Madrid, CMMC.
- DE LA ENCARNACIÓN, Ana María (2016): "El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales", en *Revista de Estudios de la Administración Local y Autónoma*, Nueva Época, Nº 5, enero-junio 2016.
- DELOITTE CONSULTING SLU (2016): *Comparación de la normativa sobre alquiler vacacional en las Comunidades Autónomas del Estado español*. Tenerife, Consejería de Turismo, Cultura y deportes del Gobierno de Canarias.
- DREDGE, D, GYIMÓTHY, S., BIRKBAK, A., JENSEN, T. E. & MADSEN, A. K. (2016): *The impact of regulatory approaches targeting collaborative economy in the tourism accommodation sector: Barcelona, Berlin, Amsterdam and Paris*. Impulse Paper No 9 prepared for the European Commission DG GROWTH. Aalborg University, Copenhagen.
- ERNST & YOUNG (2015): *Impactos sociales y económicos sobre los destinos españoles derivados del exponencial aumento del alquiler de viviendas turísticas de corta duración, impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización P2P*. Madrid, EXCELTUR.
- ERNST & YOUNG (2016): *Airbnb. Guía general de tributación de rendimientos por alquiler de inmuebles, incluyendo preguntas frecuentes*. Irlanda, E&Y.
- ESADE BUSINESS SCHOOL (2015): *Impacto social y económico de las viviendas de uso turístico en España. Informe de resultados*. Madrid, FEVITUR

- EUROBARÓMETRO (2016): *The use of collaborative platforms*. Bruselas, Comisión Europea.
- EXCELTUR (2016): *Observaciones al estudio de la CNMC sobre nuevos modelos de prestaciones de servicios y la economía colaborativa (E/CNMC/004/15)*. Madrid, EXCELTUR
- FOTOCASA (2017): *La vivienda en alquiler 2016*, Madrid, Fotocasa.
- GEWOS (2016): *Airbnb and the Berlin housing market .The impact of Airbnb properties on the housing supply in Berlin*. Berlín, GEWOS.
- HOTREC Hospitality Europe (2015): *Levelling The Playing Field. Policy Paper On The “Sharing” Economy*. Bruselas, HOTREC.
- JUUL, Maria (2017): *Tourism and the sharing economy. Briefing*. Estrasburgo, European Parliamentary Research Service.
- MARCUSSEN Carl Henrik and ZHANG, Jie (2016): *Airbnb in Copenhagen and on Bornholm island*, Centre for Regional and Tourism Research.
- NIETO, J.L. ROMÁN, I.M., BONILLO y D.PAULOVA. N. (2016): “El turismo a nivel mundial”, en: *International Journal of Scientific Management and Tourism*, Vol.2, 1, pp 129-144.
- OBSERVATOIRE VALAISAN DE TOURISME (2016): *Airbnb – une croissance dynamique en Valais et en Suisse Résultats d’une analyse de l’offre Airbnb en Suisse. Etat à fin juin 2016*
- RATING LEGIS (2016): *Impulse paper on the business authorization / licensing requirements imposed both on peer-providers and platforms Barcelona, Berlin and Amsterdam*. Bruselas, Comisión Europea.
- SCHNEIDERMAN, Eric T. (2014): *Airbnb in the city*. Nueva York, Office of the Attorney General of the State of New York’s Research Department and Internet Bureau.
- SMORTO, Guido (2016): *Impulse paper on the business authorization / licensing requirements imposed both on peer-providers and platforms in the accommodation/tourism sector in Paris, Rome, Milan and London*. Bruselas, Comisión Europea.
- STRINGER, Scott. M. (2014): *THE GROWING GAP: New York City’s Housing Affordability Challenge*. Nueva York, Office of the New York City Comptroller.
- TRILLAS, Ariadna (2017): “Domar el Huracán Airbnb” en *Alternativas económicas*, enero de 2017, nº43.
- UNIVERSIDAD DE SALAMANCA (2015): *Barómetro del alquiler vacaciones en España*, Homeaway
- VAUGHAN, Robert y DAVERIO, Raphael (2016): *Assessing the size and presence of the collaborative economy in Europe*. Londres, PWC.

Fuentes estadísticas y encuestas

Airbnb, plataforma de reservas.

Airbnb Inside.

AirDna.

Afiliaciones a la Seguridad Social. Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

Compañías aéreas de bajo coste. Nota de coyuntura enero de 2017. Instituto de Turismo de España.

Empleo en turismo. Nota de coyuntura, cuatro trimestre de 2016. Instituto de Turismo de España.

Datos de afiliación a la Seguridad Social. Datos definitivos 2016 y datos enero 2017. MEYSS

Datos de Turismo 2016. TURESPAÑA

Encuesta de gasto turístico (EGATUR). Datos anuales 2016. INE

Encuesta de ocupación hotelera (EOH). Datos provisionales 2016 y datos enero 2017. INE

Estadística de Movimientos Turísticos en Fronteras (FRONTUR). Datos definitivos 2016 y datos de enero de 2017. INE

Estadísticas de turismo. Barcelona: ciudad y entorno. 2015. Barcelona Turisme.

Fotocasa. Estadísticas

Idealista.com. Estadísticas.

Informe anual de actividad turística 2016 en Barcelona ciudad. Barcelona Turisme.

2015 ICCA Statistics Report. Public Abstract. International Congress and Convention Association (ICCA)

Madrid en Cifras, 2016. Madrid Destino.

SABI (Sistema de Balances Ibéricos).

Vademécum Turístico de Madrid, enero de 2017. Madrid Destino

Normativa

ANDALUCÍA. Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

ARAGÓN. Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón

AUTORITAT CATALANA DE LA COMPETENCIA. *Nota sobre la aprobación inicial del Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos (PEUAT) de Barcelona*. Ref. nº. OB 26/2016

BARCELONA. Plan especial urbanístico para la ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, residencias colectivas de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico en la ciudad de Barcelona. Aprobado el 27 de enero de 2017

BARCELONA. Plan de choque contra los alojamientos turísticos ilegales. Aprobado el 27 de enero de 2017

BARCELONA. Plan Estratégico de Turismo de Barcelona 2020. Diagnóstico estratégico. Septiembre de 2016.

CANARIAS. Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias

CANTABRIA. Decreto 19/2014, de 13 de marzo, por el que se modifica el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria

CASTILLA Y LEÓN. Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.

CATALUÑA. Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico

COMISIÓN EUROPEA (2016): Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones, *Una Agenda Europea para la economía colaborativa*. COM (2016) 356 final

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA. Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Apartamentos Turísticos en la Comunidad Foral de Navarra

COMUNIDAD DE MADRID. DECRETO 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid

COMUNIDAD DE MADRID. Plan Estratégico de Turismo 2015-2019

COMUNIDAD VALENCIANA. Decreto 92/2009, de 3 de julio. Reglamento de Alojamientos Turísticos y empresas gestoras de la Comunitat Valenciana

GALICIA. Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia

ISLAS BALEARES. Decreto 20/2015, de 17 de abril, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears

MADRID. Plan Estratégico de Posicionamiento Internacional de la Ciudad de Madrid (2012 - 2015)

MADRID. Plan estratégico de turismo Ciudad de Madrid 2012-2015

MURCIA. Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales (modificado por Decreto 37/2011, de 8 de abril)

PAÍS VASCO. Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos

PRINCIPADO DE ASTURIAS. Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico

Portales especializados on line

ARNAZ, Roberto (23 de febrero de 2017): Por qué suben los alquileres: una pista, tiene poco que ver con los pisos turísticos. Idealista.com. Disponible en <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2017/02/23/745450-por-que-suben-los-alquileres-una-pista-no-tiene-nada-que-ver-con-los-pisos>

FOTOCASA (11 de febrero de 2017): Fitch advierte de que el acceso a la vivienda en España empeorará gradualmente. Disponible en <http://www.fotocasa.es/blog/sector/acceso-vivienda-espana-empeorara>

REAL STATE (8 de marzo de 2017): Barcelona y Madrid en el top5 de las ciudades más atractivas para la inversión hotelera. Disponible en <http://www.realestatepress.es/MostrarNoticia.asp?M=0&Id=380737>

Prensa online

ARNAZ, Roberto (27 de febrero de 2017): Por qué suben los alquileres: una pista, tiene poco que ver con los pisos turísticos. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2017/02/23/745450-por-que-suben-los-alquileres-una-pista-no-tiene-nada-que-ver-con-los-pisos>

BARAN, Michelle (31 de enero de 2017): Crowded cities moving to limit tourism growth. Travel Weekly. Disponible en <http://www.travelweekly.com/Europe-Travel/Crowded-cities-moving-to-limit-tourism-growth>

BELVER, Marta (17 de enero de 2017): Carmena no aplicará una moratoria hotelera como la de Colau. El Mundo. Disponible en <http://www.elmundo.es/madrid/2017/01/17/587d4332268e3e624e8b45ee.html>

BLANCHAR, Clara (28 de enero de 2017): Barcelona aprueba la norma que prohíbe abrir nuevos hoteles en el centro. El País. Disponible en http://economia.elpais.com/economia/2017/01/27/actualidad/1485508289_914165.html

BLANCHAR, Clara (24 de noviembre de 2016): Airbnb: "Barcelona es la única ciudad del mundo que nos ha multado". El País. Disponible en http://ccaa.elpais.com/ccaa/2016/11/24/catalunya/1479976225_934881.html

- BRAVO, Pedro (18 de enero de 2017): El turismo puede acabar con tu ciudad... y Madrid ya se va enterando. Eldiario.es. Disponible en <http://www.somosmalasana.com/la-turistificacion-avanza-en-malasa-cinco-casos-de-edificios-enteros-que-se-convierten-en-apartamentos-turisticos/>
- BRAVO, Pedro (7 de julio de 2016): El turismo puede acabar con tu ciudad... y no lo sabes. Eldiario.es. Disponible en http://www.eldiario.es/desde-mi-bici/turismo-puede-acabar-ciudad-sabes_6_534806516.html
- BRONTE, Pablo (17 de enero de 2017): Airbnb y sus competidores disparan el precio del alquiler, que sube un 15%. Sabemos. Disponible en http://sabemos.es/2017/01/17/airbnb-disparan-alquiler-15_31639/
- BRUSTEIN, Joshua (1 de noviembre de 2016): The Conflict Between Airbnb and New York is Only Beginning. Bloomberg. Disponible en <https://www.bloomberg.com/news/articles/2016-11-01/the-conflict-between-airbnb-and-new-york-is-only-beginning>
- CANO, María (19 de enero de 2017) : Cueto : “El efecto llamada será irreversible si no actuamos ya”. Madriddiario. Disponible en <http://www.madriddiario.es/440665/luis-cueto-alquileres-turisticos-efecto-llamada>
- CAPÉANS, Juan (27 de enero de 2017): Alquilar sin licencia un piso a turistas se pagará con multas de hasta 9.000 euros. La voz de Galicia. Disponible en http://www.lavozdeg Galicia.es/noticia/galicia/2017/01/27/alquilar-licencia-piso-turistas-pagara-multas-9000-euros/0003_201701G27P5991.htm
- CARMONA, Pablo y ENCINAS, Ana (17 de enero de 2017): Madrid, Barcelona y el dilema de la turistización. Periódico Diagonal. Disponible en <https://www.diagonalperiodico.net/global/32723-madrid-barcelona-y-dilema-la-turistizacion.html>
- CASADO, Deiego (21 de marzo de 2017): El Ayuntamiento protege las viviendas del centro de la amenaza turistificadora <http://www.somosmalasana.com/el-ayuntamiento-protege-las-viviendas-del-centro-de-la-amenaza-turistificadora/>
- CASADO, Diego (23 de febrero de 2017): Todos los agentes exigen que la vivienda turística se regule urgentemente en Madrid. Somos Malasaña. Disponible en <http://www.somosmalasana.com/todos-los-agentes-exigen-que-la-vivienda-turistica-se-regule-urgentemente-en-madrid/>
- CASADO, Diego (23 de noviembre de 2016): El “hotel Airbnb” se hace fuerte en Malasaña y ya ofrece más de 1.100 alojamientos. Somos Malasaña. Disponible en <http://www.somosmalasana.com/hotel-airbnb-fuerte-en-malasaña-y-ya-ofrece-mas-de-1-100-alojamientos/>
- CASTÁN, Patricia (7 de febrero de 2017): Barcelona ve como una “tomadura de pelo” la tregua propuesta por Airbnb sobre los pisos turísticos. El Periódico. Disponible en <http://www.elperiodico.com/es/noticias/barcelona/ayuntamiento-tomadura-pelo-que-airbnb-limite-anuncios-particulares-ciutat-vella-masificacion-barcelona-5791349>
- DÍAZ, Eva (2 de marzo de 2017): El 90% de las viviendas de alquiler turístico en Madrid son clandestinas. El Economista. Disponible en <http://www.eleconomista.es/vivienda/noticias/8191929/03/17/EI-90-de-las-viviendas-de-alquiler-vacacional-en-Madrid-son-clandestinas.html>
- EFE (17 de enero de 2017): El Govern creará un índice de precios de alquiler para moderar las subidas. El Confidencial. Disponible en <http://www.lavanguardia.com/vida/20170117/413447830715/el-govern-creara-un-indice-de-precios-de-alquiler-para-moderar-las-subidas.html>

- EUROPA PRESS (20 de enero de 2017): Cifuentes ve necesario “ordenar” el sector de alojamientos turísticos y descarta una tasa turística. Europa Press. Disponible en <http://www.europapress.es/madrid/noticia-ifema-cifuentes-ve-necesario-ordenar-sector-alojamientos-turisticos-descarta-tasa-turistica-20170120120254.html>
- EUROPA PRESS (18 de enero de 2017): La oferta de vivienda turística de alquiler crece en la comunidad un 100% en el último año. Europa Press. Disponible en <http://www.europapress.es/madrid/noticia-oferta-vivienda-turistica-alquiler-crece-comunidad-100-ultimo-ano-20170118110037.html>
- FEMMINE, Laura Delle (9 de julio de 2016): El calvario de alquilar la propia vivienda a los turistas. El País. Disponible en http://economia.elpais.com/economia/2016/07/06/actualidad/1467804899_560278.html
- FLORES, Chema (24 de octubre de 2016): Por qué la ley de Nueva York contra Airbnb asesta un daño irreparable a la plataforma. El Economista. Disponible en: <http://www.eleconomista.es/tecnologia/noticias/7911482/10/16/La-nueva-ley-de-Nueva-York-contra-Airbnb-asesta-un-dano-irreparable-a-la-plataforma.html>
- FONT, Silvia (3 de marzo de 2017): “La ciudad se utiliza como si fuera el tablero de Monopoly”. Eldiario.es. Disponible en http://www.eldiario.es/cultura/entrevistas/ciudad-utiliza-mercado-valores-invertir_0_618388555.html
- GARIJO, Marta (6 de febrero de 2017): Madrid busca una vía para regular los pisos turísticos ante la presión del alquiler al alza. Eldiario.es. Disponible en http://www.eldiario.es/madrid/Madrid-frenar-aumento-alquiler-turistico_0_609639277.html
- GARIJO, Marta (4 de enero de 2017): El precio del alquiler se dispara en las grandes ciudades en plena batalla contra los pisos turísticos ilegales. El Diario. Disponible en http://www.eldiario.es/economia/alquiler-dispara-ciudades-turisticos-ilegales_0_597390493.html
- GARRIDO, Héctor M. (8 de febrero de 2017): La cara sombría del turismo: el empleo hotelero apenas crece un 0,6% desde 2008 pese a la creciente oleada de visitas. 20 minutos. Disponible en <http://m.20minutos.es/noticia/2954548/0/cara-oculta-turismo-mismos-empleados-desde-antes-crisis/>
- GASTESI, Aintzane (30 de enero de 2017): Alquilar un piso a través de Airbnb multiplica por cuatro la rentabilidad. La Vanguardia. Disponible en <http://www.lavanguardia.com/economia/20170130/413829518951/alquiler-pisos-airbnb-multiplica-rentabilidad.html>
- GÓMEZ, José Antonio (7 de marzo de 2017): La burbuja del alquiler: nueva bofetada al derecho a la vivienda. Diario 16. Disponible en <http://diario16.com/la-burbuja-del-alquiler-nueva-bofetada-al-derecho-a-la-vivienda/>
- GÓMEZ, Pablo (23 de febrero de 2017): Carmena quiere limitar los hoteles del centro. Diario La razón. Disponible en <http://www.larazon.es/local/madrid/carmena-quiere-limitar-los-hoteles-en-el-centro-EH14571498>
- GUBERN, Alex (5 de noviembre de 2016): La «turismofobia» de Colau amenaza la principal industria de Barcelona. ABC. Disponible en http://www.abc.es/economia/abci-turismofobia-colau-amenaza-principal-industria-barcelona-201611051719_noticia.html?ns_campaign=gs_ms&ns_mchannel=abc_es&ns_source=tw&ns_linkname=cm_general&ns_fee=0
- GUTIÉRREZ, Carmen M. (2 de febrero de 2017): El Ayuntamiento regulará hoteles y viviendas turísticas. Madriddiario. Disponible en <http://www.madriddiario.es/noticia/441128/madrid/madrid-regulara-hoteles-y-viviendas-turisticas.html>

- GUTIÉRREZ, Carmen M. (13 de septiembre de 2016): Airbnb se expande en Madrid sin regulación específica. Madriddiario. Disponible en <http://www.madriddiario.es/436570/crecimiento-airbnb-madrid-expedientes>
- GUTIÉRREZ, Hugo (13 de enero de 2017): España supera por primera vez los 75 millones de turistas extranjeros. El País. Disponible en http://economia.elpais.com/economia/2017/01/12/actualidad/1484213901_778959.html
- HERCE, José A. (1 de diciembre de 2016): ¿Son galgos o podencos?. AFI Consultores. Disponible en <http://www.afi.es/afi/libre/pdfs/grupo/documentos/NOTAPRENSA20161201A.pdf>
- HOOK, Leslie (25 de octubre de 2016): Airbnb lucha por sobrevivir en Nueva York. Expansión. Disponible en <http://www.expansion.com/economia-digital/companias/2016/10/25/580e2d2ce5fdeac1348b45f6.html>
- HOSTELTUR (16 de julio de 2015): Viviendas de uso turístico: tres estudios, tres resultados. Hosteltur. Disponible en https://www.hosteltur.com/111954_viviendas-uso-turistico-tres-estudios-tres-resultados.html
- HOULDER, Vanessa (2 de enero de 2017): Airbnb's edge on room prices depends on tax advantages. The Financial Times. Disponible en <https://www.ft.com/content/73102c20-c60e-11e6-9043-7e34c07b46ef>
- IBORRA, Yerai S. (10 de marzo de 2017): Airbnb pide a sus usuarios que presionen al Ayuntamiento de Barcelona y a la Generalitat contra su regulación. El diario.es. Disponible en http://www.eldiario.es/catalunya/Airbnb-presionen-Ayuntamiento-Barcelona-Generalitat_0_620838078.html
- JANOSCHKA, Michael (3 de febrero de 2017): De inquilino en Madrid y Barcelona, la epopeya de 2017. El país. Disponible en http://elpais.com/elpais/2017/01/30/seres_urbanos/1485780539_056799.html
- JORRÍN, Javier G. (8 de marzo de 2017): Hacienda redobla el control sobre plataformas de alquiler por Internet como Airbnb. El Español. Disponible en http://www.elespanol.com/economia/macroeconomia/20170308/199230185_0.html
- LAMET, Juanma (15 de octubre de 2016): ¿Por qué se dispara el precio del alquiler en Madrid y Barcelona?. Expansión. Disponible en <http://www.expansion.com/economia/2016/10/15/58022c09268e3e01488b45f9.html>
- LÓPEZ, Helena (12 de febrero de 2017): Los inquilinos empiezan a organizarse para hacer frente a la burbuja del alquiler. El Periódico. Disponible en <http://www.elperiodico.com/es/noticias/barcelona/inquilinos-organizacion-alquileres-sindicato-5798647>
- LÓPEZ LETÓN, Sandra (14 de febrero de 2017): Casas en manos de 'property managers' que te hacen ganar dinero. El País. Disponible en http://economia.elpais.com/economia/2017/02/10/actualidad/1486721634_887691.html
- MONDELO, Víctor (30 de enero de 2017): Barcelona plantea un IBI específico para los pisos turísticos. El Mundo del siglo XXI. Disponible en <http://www.elmundo.es/cataluna/2017/01/30/588f205122601dbc438b465c.html>
- PAGE, David (3 de noviembre de 2015): "Airbnb no puede acompañar a cada dueño de piso a hacer la declaración de la renta. Es su obligación, no la nuestra". Sabemos.es. Disponible en http://sabemos.es/2015/11/03/airbnb-no-puede-acompanar-a-cada-dueno-de-piso-a-hacer-la-declaracion-de-la-renta-es-su-obligacion-no-la-nuestra_8724/

- PÉREZ, Antonio (16 de febrero de 2017): Los cinco edificios de alquileres turísticos de Malasaña operan sin licencia. Somos Malasaña. Disponible en <http://www.somosmalasana.com/los-edificios-de-alquileres-turisticos-de-malasana-operan-sin-licencia/>
- PÉREZ, Antonio (16 de enero de 2017): La “turistificación” avanza en Malasaña: cinco casos de edificios enteros que se convierten en apartamentos turísticos. Somos Malasaña. Disponible en <http://www.somosmalasana.com/la-turistificacion-avanza-en-malanasa-cinco-casos-de-edificios-enteros-que-se-convierten-en-apartamentos-turisticos/>
- PÉREZ, Antonio (21 de noviembre de 2016): Los alquileres se disparan en Malasaña: suben entre un 10% y un 15% en tres meses. Somos Malasaña. Disponible en <http://www.somosmalasana.com/los-alquileres-se-disparan-en-malasana-suben-entre-un-10-y-un-15-en-tres-meses/>
- PÉREZ, Fernando J. (3 de febrero de 2017): El juez rechaza la demanda contra Blablacar por competencia desleal. El País. Disponible en http://economia.elpais.com/economia/2017/02/03/actualidad/1486125355_012522.html
- PORRAS, Sara (10 de diciembre de 2016): Viviendas de uso turístico: la gran recalificación. Eldiario.es. Disponible en: http://www.eldiario.es/tribunaabierta/Viviendas-uso-turistico-gran-recalificacion_6_589051100.html
- POZZI, Sandro (20 de octubre de 2016): Airbnb negocia contra reloj para salvar su negocio en Nueva York. El País. Disponible en http://economia.elpais.com/economia/2016/10/20/actualidad/1476988613_019530.html?id_ext_erno_rsoc=TW_CC
- POZZI, Sandro (21 de octubre de 2016): Nueva York pone coto al negocio de Airbnb. El País. Disponible en http://economia.elpais.com/economia/2016/10/21/actualidad/1477082409_035219.html
- PUNZÓN, C. (18 de enero de 2017): El alcalde de Santiago pretende cobrar una tasa a los turistas que duerman en la ciudad. La voz de Galicia. Disponible en: http://www.lavozdeg Galicia.es/noticia/galicia/2017/01/18/alcalde-santiago-pretende-cobrar-tasa-turistas-duerman-ciudad/0003_201701G18P6991.htm
- RAFAEL, Patricia (4 de marzo de 2017): La gentrificación o cómo el centro de Madrid puede acabar convertido en un lugar sólo para turistas. El diario.es. Disponible en http://www.eldiario.es/madrid/gentrificacion-Madrid-acabar-convertido-turistas_0_617688316.html
- RODRÍGUEZ LARGO, Vanesa (9 de agosto de 2015): Así resolvió Ámsterdam el rompecabezas de Airbnb. Huffington Post. Disponible en http://www.huffingtonpost.es/2015/08/09/amsterdam-airbnb_n_7923884.html
- RUEDA, Charo (3 de marzo de 2017): Un informe aconseja a los hoteleros acercarse a la economía colaborativa. Blog capeando la crisis, 20 Minutos. Disponible en <http://blogs.20minutos.es/capeando-la-tesis/2017/03/03/un-informe-aconseja-a-los-hoteleros-acercarse-a-la-economia-colaborativa/>
- SALCES, L (12 de marzo de 2017): Las hoteleras afilan estrategias contra Booking y Expedia. Cinco Días. Disponible en http://cincodias.com/cincodias/2017/03/12/empresas/1489337072_781675.html?por=mosaico
- SOLÉ ALTIMIRA, Oriol (24 de noviembre de 2016): Barcelona multa con 600.000 euros a Airbnb y Homeaway por anunciar pisos turísticos ilegales. El Diario. Disponible en http://www.eldiario.es/catalunya/barcelona/Barcelona-Airbnb-Homeaway-turisticos-ilegales_0_583741721.html

- LA VANGUARDIA (20 de enero de 2017): Barcelona y Madrid reclaman a Rajoy que regule el precio de los alquileres. Disponible en http://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20170120/413532452192/barcelona-madrid-rajoy-regulacion-alquiler-gentrificacion.html?utm_source=Twitter&utm_medium=Social
- VEGA, Eva (23 de febrero de 2017) El precio del alquiler registra su mayor subida en diez años. Cadena Ser. Disponible en http://cadenaser.com/ser/2017/02/22/economia/1487789308_274184.html
- WALTERS, Joanna (12 de febrero de 2017): Something in the Airbnb: host anxious as New York begins crackdown. The Guardian. Disponible en <https://www.theguardian.com/technology/2017/feb/12/airbnb-hosts-new-york-fines-government-illegal>
- (24 de enero de 2017): Colau se reúne con las plataformas de alquiler con el reto de fijar un índice de precios. El periódico de Cataluña. Disponible en: <http://www.elperiodico.com/es/noticias/barcelona/colau-reune-con-las-plataformas-alquiler-con-reto-fijar-indice-precios-5763354>
- (24 de enero de 2017): El precio del alquiler en Madrid capital crece un 15,6% en un año. 20 Minutos. Disponible en: <http://www.20minutos.es/noticia/2941274/0/precio-alquiler-madrid-capital-crece-ano/>
- (21 de enero de 2017): El PEUAT, la herramienta para regular los alojamientos turísticos en Barcelona. El Periódico. Disponible en: <http://www.elperiodico.com/es/noticias/mas-barcelona/peuat-herramienta-para-regular-los-alojamientos-turisticos-barcelona-5757670>
- (17 de enero de 2017): Radiografía del sector hotelero en Madrid. Madrid.es. Disponible en: <http://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Actualidad/Noticias/Radiografia-del-sector-hoteler-en-Madrid?vgnextfmt=default&vgnextoid=5d756379b9ca9510VgnVCM2000001f4a900aRCRD&vgnextchannel=a12149fa40ec9410VgnVCM100000171f5a0aRCRD>
- (19 de diciembre de 2016): Álvaro Ardua y Daniel Sorando: “Los apartamentos turísticos son un acelerador tremendo del proceso de desplazamiento”. Somos Malasaña. Disponible en: <http://www.somosmalasana.com/alvaro-ardura-y-daniel-sorando-la-gentrificacion-es-un-proceso-de-desplazamiento-de-poblaciones-en-terminos-de-clase-social>
- (21 de noviembre de 2016): “No nos vamos, nos echan del barrio”. Somos Malasaña. Disponible en <http://www.somosmalasana.com/no-nos-vamos-nos-echan-del-barrio/>

Otros: Jornadas *on line* sobre la turistificación y viviendas de uso turístico

M129 - DESTINO MADRID : La industria del turismo en la ciudad de Madrid. Disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=YEFyHjCN8Bk> y <https://www.youtube.com/watch?v=K3ftJLIFh4>

¿EL TURISMO ES UN GRAN INVENTO? La máquina turística en la ciudad <http://clubdebatesurbanos.org/>

11. ANEXO II: FICHAS METODOLÓGICAS DE ESTUDIOS REVISADOS

“IMPACTO SOCIAL Y ECONÓMICO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ESPAÑA. INFORME DE RESULTADOS”

Autor: ESADE BUSINESS SCHOOL con la colaboración de Salvetti & LLombart

Edición: Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos, FEVITUR

Año de realización: 2015

Metodología: Entrevistas a 445 personas propietarias de vivienda en alquiler vacaciones y 775 entrevistas a personas usuarias de dichas viviendas, circunscritas a tres zonas: grandes ciudades con afluencia turística importante (Madrid y Barcelona), regiones costeras de afluencia turística estacional (Mallorca y Alicante), y destinos turísticos culturales de tamaño medio (San Sebastián y Granada)

“EL IMPACTO DEL ALOJAMIENTO COMPARTIDO EN MADRID”

Autor: Airbnb con la colaboración de Francesco D. Sandulli, de la Universidad Complutense de Madrid

Edición: Airbnb

Año de realización: 2015 (los datos hacen referencia al período comprendido entre 1 de enero y 31 de diciembre de 2014)

Metodología: Este estudio se realizó a partir de los datos recopilados sobre los anfitriones y visitantes de Madrid a partir de una encuesta distribuida por email a 91 anfitriones de Madrid y una encuesta a huéspedes 625 huéspedes que visitaron Madrid entre enero y diciembre de 2014. El estudio también comprende un análisis de impacto económico a partir de estadísticas de gasto recopilados por la compañía así como sobre datos del INE y la revisión de otras fuentes secundarias y documentales.

Finalmente, en el informe se ofrecen datos de impacto medioambiental de los alojamientos compartidos elaborado por la firma de consultoría medioambiental Cleantech Group para Airbnb.

A excepción de los datos relativos al impacto económico, este informe se centra en su totalidad en la ciudad de Madrid. Por su parte los ingresos de los anfitriones y los gastos de los huéspedes incluidos en este informe corresponden sólo a la ciudad, si bien el impacto económico se calcula a nivel nacional.

“ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN VIVIENDAS DE ALQUILER: IMPACTOS Y RETOS ASOCIADOS”

Autor: E&Y, en colaboración con Tourism Law Abogados

Edición: EXCELTUR

Año de realización: 2015

Ámbito de estudio: España

Fuentes utilizadas:

- Operaciones estadísticas de Egatur y Familitur
- Encuesta a turistas (2.203 viajes) por Nielsen
- Análisis de 49.123 anuncios de 10 plataformas P2P

- Cuestionarios a Asociaciones de vecinos de barrios turísticos (50)
- Entrevistas a responsables turísticos de la Administración Central (30)

“THE IMPACT OF REGULATORY APPROACHES TARGETING COLLABORATIVE ECONOMY IN THE TOURISM ACCOMMODATION SECTOR: BARCELONA, BERLIN, AMSTERDAM AND PARIS”. IMPULSE PAPER Nº9

Autor: DREDGE, Dianne, GYIMÓTHY, Szilvia., BIRKBAK, Andreas., JENSEN, Torben Elgaard y MADSEN, Andres Koed

Edición: Universidad de Aalborg, Dinamarca, para la Comisión Europea

Año de realización: 2016

Metodología: el estudio señala, en su apartado metodológico, las importantes limitaciones existentes en lo relativo a los datos generados y publicados en materia de viviendas de uso turístico. Hecha esa salvedad, se señala, además de la revisión documental y estadística de las principales fuentes y publicaciones existentes, el uso de los datos de la web Insideairbnb, a partir de las técnicas de obtención de información de dicha página – software de webscrapping -, y la prospección de la base de datos de Proquest para obtener una muestra de noticias aparecidas en medios en el período de 1 año (del 10 de junio de 2015 al 9 de junio de 2016), que contuvieran la palabra Airbnb + el nombre de alguna de las ciudades analizadas, de lo que obtuvieron una muestra válida de 105 noticias consideradas como de relevancia para dicho estudio. Estas noticias se explotaron con un software específico de análisis semántico CorText.