

Estudio encargado por:



Realizado por :



con la colaboración de:



Presentación

16 de junio de 2015

Impactos derivados del exponencial crecimiento de los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler en España, impulsado por los modelos y plataformas de comercialización P2P

Consecuencias socioeconómicas y sugerencias para un nuevo marco regulatorio

Esta presentación recoge los principales aspectos incluidos en el informe denominado “**Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados**”, por lo que para la comprensión completa de dicho estudio se recomienda la lectura del informe completo.

Responsables del Estudio

A finales de 2014 EXCELTUR encargó la realización de este informe a **EY España**, una de las principales grandes firmas de Consultoría – Auditoría, tanto a nivel mundial como en nuestro país, quien lo ha ejecutado entre Noviembre de 2014 y Junio de 2015 con la colaboración y contribuciones puntuales de :

1.- NIELSEN (Sucursal España) : Empresa líder mundial en Investigación de Mercados identificando tendencias de compra y hábitos del consumidor que a los efectos de este estudio ha realizado :

- a) Un análisis y valoración en profundidad para conocer el perfil de turista que favorece el alquiler de viviendas residenciales de uso turístico versus otros establecimientos reglados, sus niveles de preferencias , mayor o menor gasto y contribución arrastre a partir de una muestra de mas de 150.000 encuestas oficiales (Egatur y Familitur) realizadas en los ejercicios 2013 y 2014 y tomando como referencia los 12 destinos urbanos y los 10 vacacionales más relevantes de España .
- b) Una encuesta propia y “ Ad hoc “ con **2.203 viajes analizados** y realizados a España por turistas procedentes de nuestros 4 principales mercados de origen(Reino Unido, Alemania, Francia y España) , para conocer las motivaciones y formas de viajes de los turistas y derivar entre otros, con una elevadísima significatividad estadística, las tipologías de los usuarios de esta oferta de alquiler de viviendas residenciales de uso turístico.

2.- TOURISM & LAW : Despacho legal altamente especializado en el sector turístico y con una gran experiencia, entre otros, en las implicaciones de la Nueva Economía Digital y los nuevos modelos “on line“ que inciden sobre el sector.

Objetivos de este estudio

EXCELTUR es una institución sin ánimo de lucro, formada por las principales empresas líderes españolas de todos los subsectores de la cadena de Valor que conforma el Turismo y con presencia internacional (*Agencias de Viajes, Tour Operadores, Líneas Aéreas, Transporte Marítimo, Ferroviario, Hoteles, Tarjetas de Crédito, Hospitales Turísticos , Parques Temáticos, etc..*). **Su misión principal es analizar a fondo para sugerir y posicionarse con visión transversal, todos aquellos temas que pueden afectar al conjunto del sector y no tanto a subsectores individuales.**

Desde esa perspectiva global, la Junta Directiva de EXCELTUR, anticipando las múltiples implicaciones que pudieran derivarse del vertiginoso crecimiento de una oferta apenas regulada, para el modelo turístico de muchas ciudades y destinos españoles y afectando a múltiples subsectores empresariales (*no solo al del alojamiento*), y ante la inexistencia de ningún otro informe independiente nacional o internacional que hubiese abordado este tema con el alcance global preciso, se planteó lograr con este estudio los siguientes objetivos:

Objetivos (continuación)

- ▶ Poner a disposición de los agentes políticos, sociales y económicos una **información cuantitativa objetiva y fidedigna sobre los impactos transversales que genera la oferta de alojamiento turístico en viviendas de alquiler** en cortas estancias vía plataformas P2P, para valorar de forma integral un fenómeno que en muy pocos años ha crecido exponencialmente en España sin apenas una regulación que lo contemple de manera integral, homogénea y que se cumpla.
- ▶ **Entender el perfil y motivaciones más relevantes de la demanda potencial y adicional que puede atraer esa tipología de oferta** de alojamiento en viviendas de uso turístico; e identificar si se trata de nuevos nichos de consumidores que pueden incrementar la demanda actual; así como cuantificar con mayor detalle su contribución económica y social.
- ▶ **Estudiar y analizar las posibles externalidades negativas** que el fenómeno provoca en ciertas ciudades y destinos turísticos y, en particular, sobre algunas dinámicas urbanas clave; incluyendo los niveles percibidos de bienestar y convivencia ciudadana, capacidad de retención/expulsión de población residente, rentas generadas y creación de empleo turístico sostenible.
- ▶ **Analizar el cumplimiento de las garantías ante el consumidor**, hasta la fecha claves para asegurar el liderazgo y éxito competitivo de la oferta turística española y sus destinos, velando por la preservación de los estándares de calidad, identidad, atributos diferenciales y niveles de seguridad de esa oferta de alquiler ante el cliente final.
- ▶ **Valorar y poner de manifiesto las implicaciones e inequidades competitivas que puede generar el diferencial de costes regulatorios existentes entre las distintas tipologías de alojamientos** reglados y las viviendas en régimen de alquiler turístico, así como otras ventajas debidas al distinto tratamiento fiscal (IVA) y/o las derivadas del posible incumplimiento, en su caso, de las diversas obligaciones tributarias y laborales que en parte los situaría en el ámbito de la economía sumergida .
- ▶ **Analizar en profundidad la legislación vigente en España sobre esta oferta y sus posibles carencias, contrastándola con los planteamientos legales de otros destinos turísticos líderes en el mundo** que se han ido promulgando, para abordar este fenómeno de prestación de servicios turísticos de alojamiento en viviendas de alquiler.
- ▶ Sobre la base de todo lo anterior, el estudio aspira a **sugerir recomendaciones sólidas y objetivas a contemplar por los tres niveles de las administraciones públicas competentes que, con una visión de estado, se puedan traducir en un nuevo marco legal más equilibrado, proporcional y coordinado en todo el país**. Un marco que asegure un régimen competitivo más equitativo y corresponsable entre todos los oferentes, distribuidores y/o prescriptores del mercado, así como la mayor seguridad para el consumidor y los mejores niveles de prosperidad y convivencia ciudadana percibida por los residentes en los destinos turísticos, con especial incidencia en los urbanos.

Fuentes de información y alcance de este estudio:

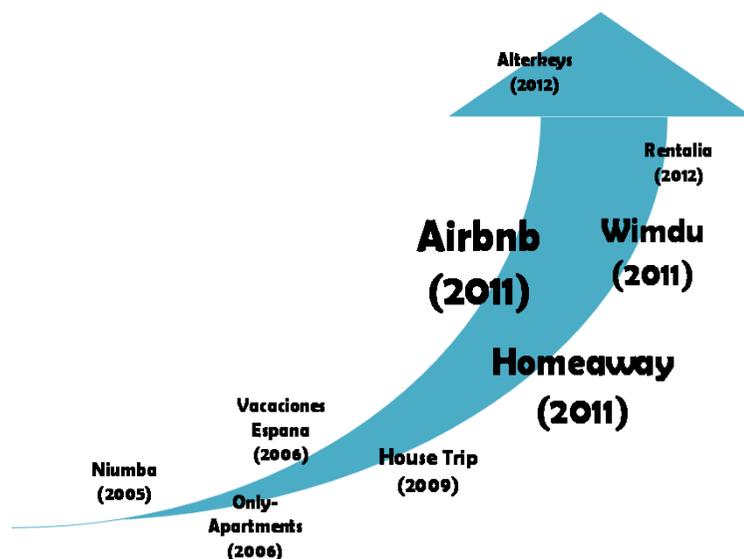
Para las conclusiones y recomendaciones de este estudio se han analizado y tomado en cuenta :

- ▶ **Los microdatos procedentes de 120.247 cuestionarios de turistas españoles y extranjeros** explotadas por Nielsen a partir de las estadísticas oficiales de Egatur y Familitur para conocer sus diversos niveles de contribución económica a los destinos españoles.
- ▶ **2.203 viajes analizados a partir de una encuesta a turistas de nuestros 4 principales mercados origen** realizada adhoc para el proyecto por Nielsen, para conocer las motivaciones y formas de viajes de los turistas y contrastar si los usuarios de esta oferta responden a un nuevo tipo de turista.
- ▶ **49.123 ofertas individuales de viviendas en alquiler** incluidas en las 10 principales plataformas P2P, en los 12 destinos urbanos y 10 vacacionales más relevantes de España, para confirmar el carácter lucrativo de la actividad, así como las condiciones y servicios de la oferta de alquiler de viviendas de uso turístico y los niveles de gestión, profesionalización y acogida de sus propietarios.
- ▶ **244 normativas en distintos ámbitos** que regulan el alojamiento regulado y su traslación a los costes operativos de sus empresas gestoras, para objetivar la desigualdad de condiciones competitivas y cuantificar las desventajas en precio que sufren esos establecimientos regulados, respecto a las viviendas en alquiler.
- ▶ **50 cuestionarios a las asociaciones de vecinos** más representativas de los barrios turísticos más importantes en los diversos destinos turísticos españoles, para valorar los distintos impactos percibidos, que alteran la convivencia vecinal en los barrios con una mayor presencia de estos alojamientos en viviendas de alquiler turístico.
- ▶ **30 entrevistas a responsables** turísticos de la administración central, comunidades autónomas y destinos turísticos de referencia, asociaciones de consumidores, empresarios turísticos, expertos del sector.
- ▶ **La legislación específica y actual que rige sobre los alquileres de viviendas turísticas, en aquellas seis CCAA Españolas que hoy disponen de ella.**
- ▶ **Un análisis comparativo de la legislación en 8 destinos mundiales** de gran relevancia que han regulado el alquiler de corta estancia en viviendas, cuyas experiencias han sido tomadas como referencia a los efectos del nuevo marco normativo y sistemas para su cumplimiento que se recomiendan en este estudio.

10 razones que aconsejan un nuevo marco regulatorio para ordenar la oferta de viviendas en alquiler turístico

1. Se trata de una nueva actividad económica /tipología de alquiler turístico de cortas estancias, muy distinta del tradicional arrendamiento de viviendas de más larga duración que siempre han existido en España.

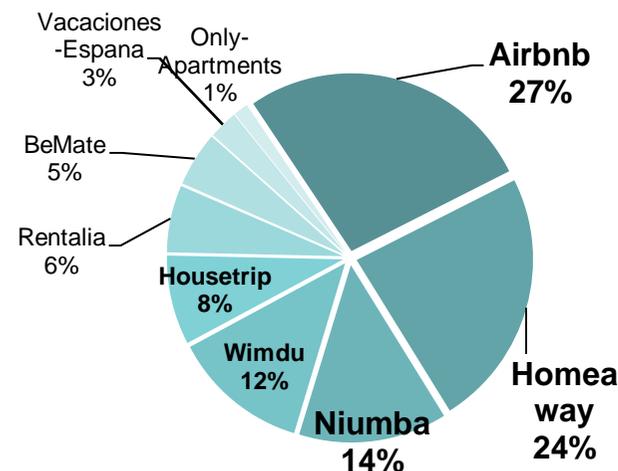
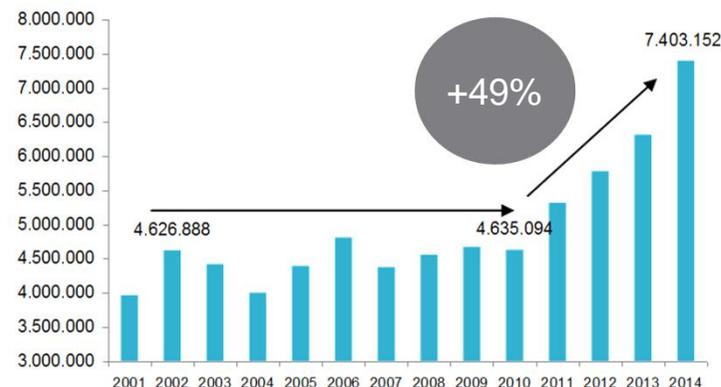
En USA a esa nueva actividad se la denomina “Hotelización de viviendas en alquiler”, que en España crece de manera vertiginosa impulsada por la penetración de unas pocas plataformas P2P de alcance global.



3 plataformas ya concentran en España el 65% de la oferta de servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler intermediadas on-line (información publicada en las plataformas en diciembre de 2014)

Número de turistas extranjeros alojados en viviendas alquiladas en el período 2001-2014

Fuente: Elaboración EY a partir de Frontur (Turespaña)



2. Se produce un acelerado crecimiento en volumen y concentración de esa oferta de alojamiento turístico en los centros de las ciudades y/o zonas de mayor interés-presión turística, lo que encarece el precio de la vivienda (compra venta y alquiler), expulsando gradualmente a la población residente de esas zonas.

2. 1. Son ya 2,7 millones las plazas en viviendas en alquiler turístico que se alcanzan en España, en los meses de realización de este estudio, superando las 2,4 millones de plazas regladas

1 millón de esas plazas están gestionadas por las 10 primeras plataformas P2P (más de un 50% por dos de ellas, Airbnb y Homeaway, en una clara posición de dominio de este mercado)

Plataforma	Número de propiedades	Número de plazas
Airbnb	75.390	287.236
Homeaway	65.541	249.711
Niumba	37.945	144.570
Wimdu	34.741	132.363
Housetrip	22.784	86.807
Rentalia	17.059	64.995
BeMate	14.000	53.340
Vacaciones-Espana	7.400	28.194
Only-Apartments	3.909	14.893
Total	278.769	1.062.109

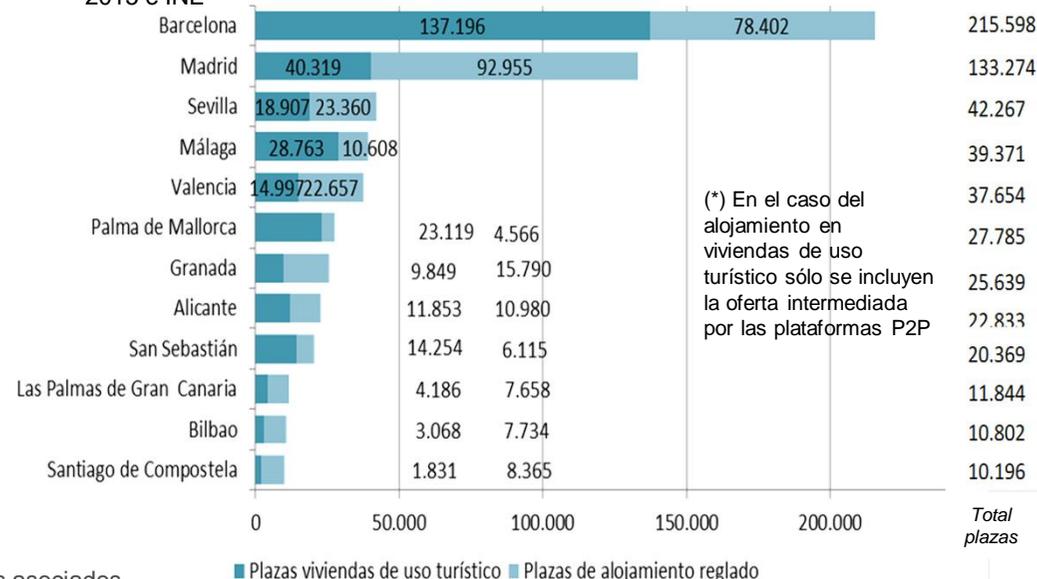
2.2. El 48% del total de la oferta de alojamiento turística urbana en España (y el 40% en los 10 destinos vacacionales con mayor oferta hotelera) ya son viviendas de alquiler comercializadas por plataformas P2P.

En Barcelona, Málaga, Alicante y San Sebastián ya supera notablemente la capacidad total de la oferta reglada (hoteles, aparthoteles, hostales, pensiones, etc.).

Crece vertiginosamente: Airbnb gestionaba 75.000 viviendas aproximadamente en diciembre de 2014 y ha alcanzado la cifra de 85.000 en abril de 2015, un crecimiento del 13% en un período de 4 meses.

Capacidad de la planta alojativa en los destinos urbanos por tipologías (*)

Fuente: Elaboración EY a partir de información publicada en plataformas P2P enero a marzo 2015 e INE

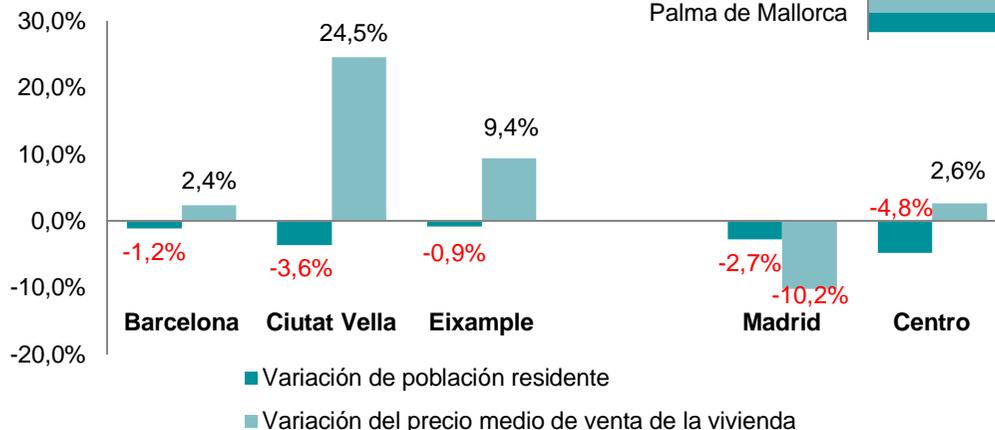


2. 3. Los efectos socioeconómicos directos y arrastre de la oferta de viviendas en alquiler turístico apenas se perciben y extienden a los barrios periféricos de las ciudades, dada su intensa concentración en las zonas turísticas.

El 73% de las plazas en alojamientos turísticos en viviendas de alquiler se concentra en las zonas más turísticas de las ciudades, en contraposición a la oferta reglada, mucho más distribuida (sólo el 42% se sitúa en las zonas más turísticas).

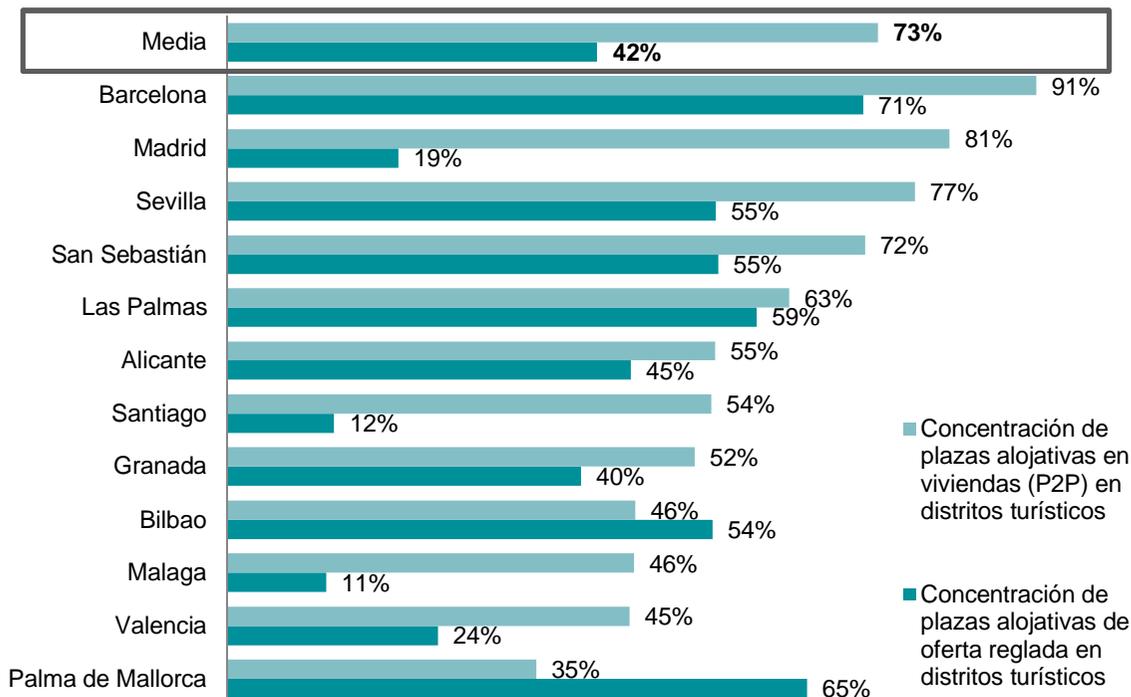
Evolución de la población y los precios de venta de vivienda 2012-2014 en los distritos más turísticos de Madrid y Barcelona

Fuente: Elaboración propia a partir de padrón municipal e Idealista



Concentración de la planta alojativa turística en los distritos turísticos de las ciudades: viviendas turísticas en plataformas P2P vs. oferta reglada

Fuente: Elaboración propia a partir de información publicada en plataformas P2P enero a marzo 2015



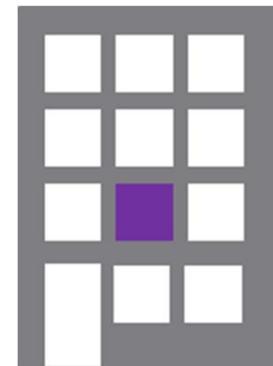
2. 4. Esto provoca un efecto expulsión de los residentes de los barrios más céntricos y/o turísticos al encarecer el precio de la vivienda por encima del precio asequible para residentes y/o para alquileres de larga duración.

En los distritos más significativos donde se produce el fenómeno (Ej. Ciutat Vella en Barcelona y el Distrito Centro en Madrid) está subiendo el precio de la vivienda, a la vez que cae la población residente

- 3.** La rápida extensión de este nuevo fenómeno del alquiler de viviendas turísticas y los escasos controles para su crecimiento generan un preocupante deterioro en la calidad de vida y convivencia percibida por la ciudadanía que aún reside en los centros urbanos y turísticos.

3. 1. La elevada presencia de viviendas en alquiler turístico, su uso intensivo y su alta rotación están deteriorando la calidad de vida del 59% de la población local, según sus asociaciones de vecinos

- ▶ **Por cada 11 viviendas ya hay, como media, 1 vivienda dedicada al alquiler turístico** (el 8,5%) en los distritos turísticos de los 12 mayores destinos urbanos españoles.
- ▶ **Cada una de estas viviendas en alquiler turístico genera una mayor presión sobre la población**, derivada de la mayor ocupación potencial de esas viviendas turísticas: 3,7 personas, frente a las 2,9 personas en las que se sitúa el tamaño medio del hogar en España.



3. 2. Los vecinos se ven afectados por un cúmulo de incomodidades que repercute en la convivencia vecinal

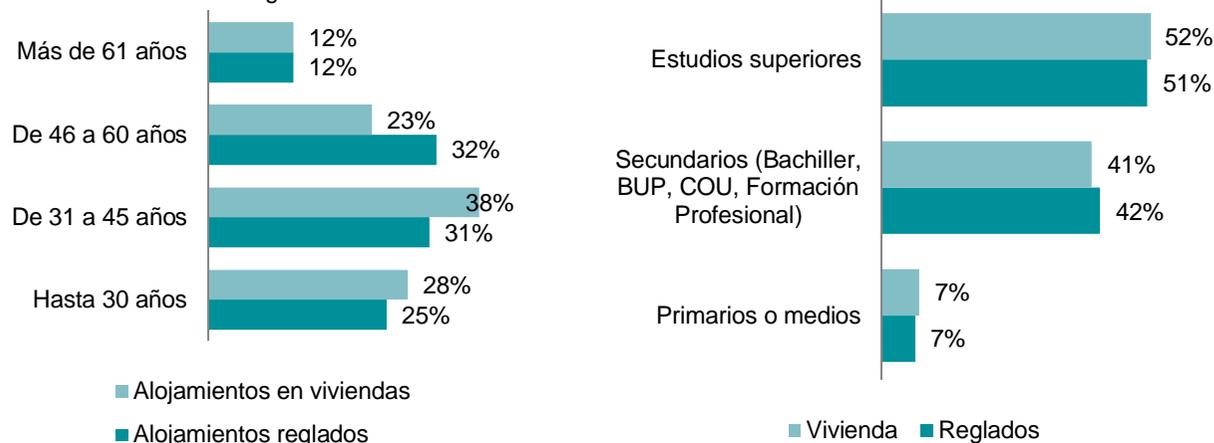
- ▶ Unos niveles de ruido que para el 82% de las asociaciones perturban el descanso de los vecinos.
- ▶ Una mayor necesidad de limpieza en el 67% de los casos por la mayor presión de uso sobre los espacios comunes.
- ▶ Los inconvenientes percibidos por el 42% de los residentes derivados de la pérdida de seguridad por la puesta a disposición de las llaves de la puerta de entrada de cada finca y de su parking a terceras personas desconocidas.
- ▶ Los problemas de mantenimiento derivados de la mayor rotación que las cortas estancias introducen sobre el uso de las zonas comunes, provocando un mayor desgaste de las mismas para el 75% de los vecinos.

4 Esas viviendas en alquiler turístico para cortas estancias no atraen nuevos segmentos de turistas a los destinos españoles. Se trata de clientes muy similares, que buscan un mejor precio en función de cada tipo de viaje y del tamaño y las necesidades del grupo con el que viajan.

4. 1. La igualdad del perfil sociodemográfico y actitudinal del turista que utiliza la vivienda de alquiler turístico frente al del resto de tipologías alojativas demuestra que no se trata de un turista nuevo y totalmente distinto que no vendría de no contar con esta opción, por lo que esa oferta apenas genera una nueva demanda en términos reales, respecto de la ya existente

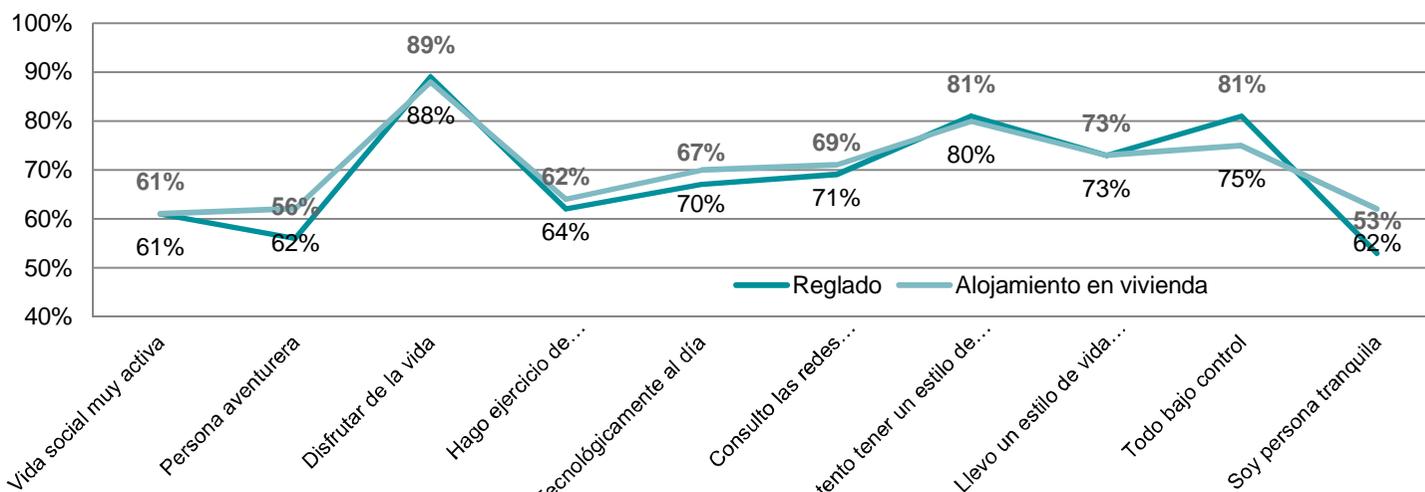
Clasificación de los turistas por edad y estudios según la tipología alojativa

Fuente: Encuesta origen Nielsen febrero-marzo 2015



Mapa actitudinal de los turistas según la tipología alojativa

Fuente: Encuesta origen Nielsen febrero-marzo 2015. Los porcentajes indican el número de menciones de cada atributo por parte del conjunto de turistas que han respondido a la encuesta.



4. 2. Los principales motivos de selección de alojamiento en viviendas en alquiler turístico en España son lograr un mejor precio y mayor amplitud del espacio disfrutado, junto al acceso y disponibilidad de un equipamiento de cocina que permite la auto organización de los desayunos y/o comidas/cenas.

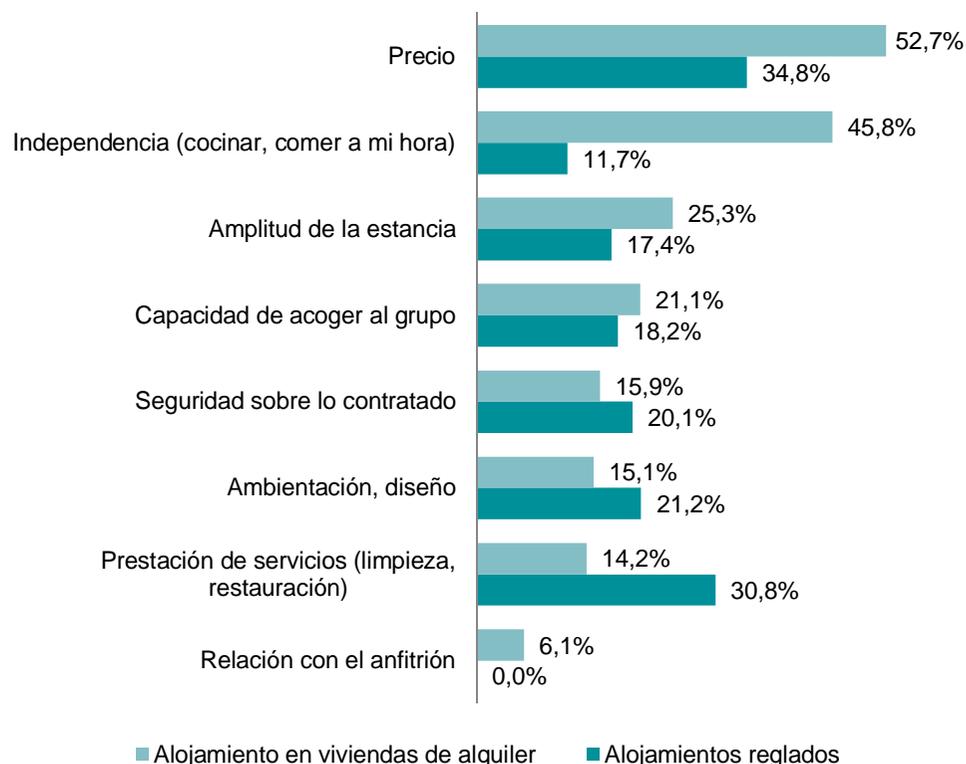
4.3. La búsqueda de experiencias asociadas a una capacidad de acogida más personalizada por parte del anfitrión-propietario de la vivienda es un objetivo marginal para los turistas que hoy optan en España por ese tipo de alojamiento.

A partir de la encuesta realizada por NIELSEN a los efectos de este estudio, solo el 6,1% de los turistas lo mencionan como uno de los motivos principales que determinaron su elección de esta tipología de alquiler de vivienda turística en sus viajes a España durante el pasado año.

4.4. El destino es el principal elemento de elección del viaje y en mucha menor medida el alojamiento, sin que se aprecien grandes diferencias entre los usuarios de la oferta de alquiler, frente al de las tipologías regladas.

Clasificación de los turistas por motivaciones según la tipología alojativa

Fuente: Encuesta origen Nielsen febrero-marzo 2015



5. La contribución diaria de estos alojamientos turísticos en viviendas de alquiler, en términos de renta y empleo (tanto directo como indirecto) es notablemente inferior a la de los establecimientos reglados, por cuanto el turista paga menos en el alojamiento en alquiler y lo que se ahorra no lo gasta de más en el destino

5. 1. Los viajes asociados a la oferta de viviendas de alquiler genera una derrama económica diaria en destino un 84,8% inferior a la promovida por la oferta reglada (hoteles, hostales y pensiones, apartamentos turísticos y establecimientos de turismo rural), debido a que:

Gasta 20,3€ menos en alojamiento (A partir del análisis de Nielsen de + 125.000 encuestas oficiales)

Gasta 16,7€ menos en compras, restaurantes y ocio (Ídem que en la anterior)

Genera un efecto arrastre de 31,2€ menos (Utilizando las Tablas input –output existentes)

5.2. En cuanto a la generación de empleo de estos alojamientos en viviendas, es muy inferior (9,8 empleos directos y arrastre por cada 100 plazas, en viviendas, versus 53,3 empleos en alojamientos reglados).

Ello se debe a los menores servicios prestados en los establecimientos de viviendas de alquiler (limpieza y mantenimiento, principalmente) y a la menor contribución económica asociada al inferior gasto de los turistas y su reducido efecto arrastre

Impacto económico diario en destino por tipología de alojamiento
Fuente: Elaboración EY a partir de Familitur, Egatur (Turespaña), TIO España (INE).
Datos en euros



Empleo anual en destino por plaza y tipología de alojamiento
Fuente: Elaboración propia a partir de Nielsen (explotación Familitur, Egatur (Turespaña)), TIO España (INE). Unidades: puestos de trabajo equivalente año por 100 plazas de



5.3. Una parte relevante de esta oferta pertenece al ámbito de la economía sumergida y tiene tratamientos fiscales no contributivos:

Esta tipología de alojamiento en viviendas de alquiler turístico tampoco compensa con una mayor contribución fiscal, la menor derrama socio-económica en España antes descrita :

- De no estar exentos estos arrendamientos entre particulares del pago del IVA, *(a diferencia de los establecimientos de alojamiento reglados, que si están sujetos a IVA)* ello podría suponer **cerca de 367 millones de euros anuales de ingresos adicionales para las arcas públicas.**
- Las rentas anuales percibidas por los arrendadores particulares de estos alojamientos pueden ascender aproximadamente, a **2.054 millones de euros anuales.** Si ninguno de estos propietarios estuviera declarando los ingresos obtenidos por estos alojamientos, aplicando un tipo impositivo medio del 21%, estaríamos ante **un potencial fraude cercano a los 432 millones de euros anuales.**

Así pues, una acción conjunta de las autoridades fiscales para procurar la **reducción de ese fraude fiscal estimado junto a la eliminación de la exención del IVA** de los alquileres de esa viviendas para uso turístico, podría llegar a generar una contribución adicional de **más de 800 millones de euros anuales.**

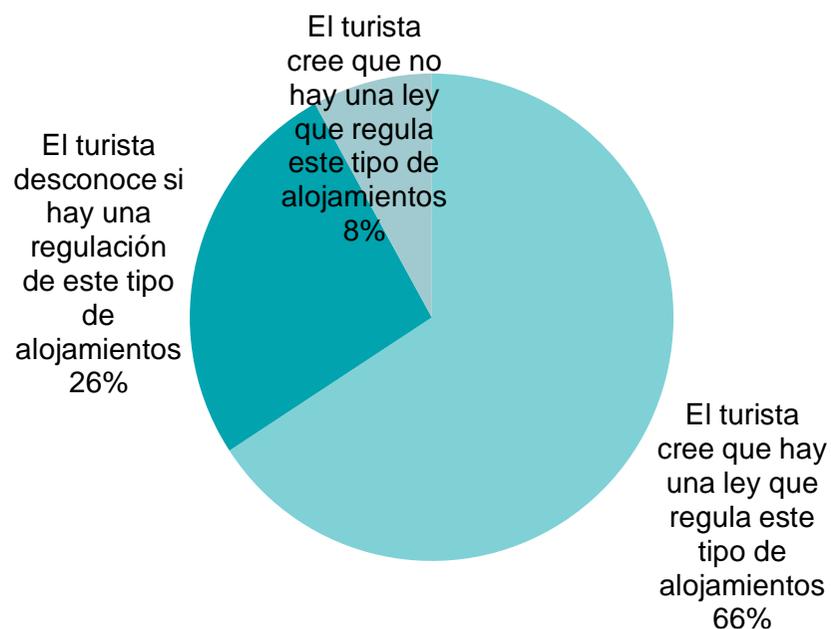
6. La preservación de los derechos del consumidor no está apenas garantizada en las viviendas de alquiler turístico, tal y como lo están en el resto de alojamientos reglados

6. 1. Los derechos más básicos del consumidor no están plenamente garantizados como en el resto de tipologías alojativas reguladas.....

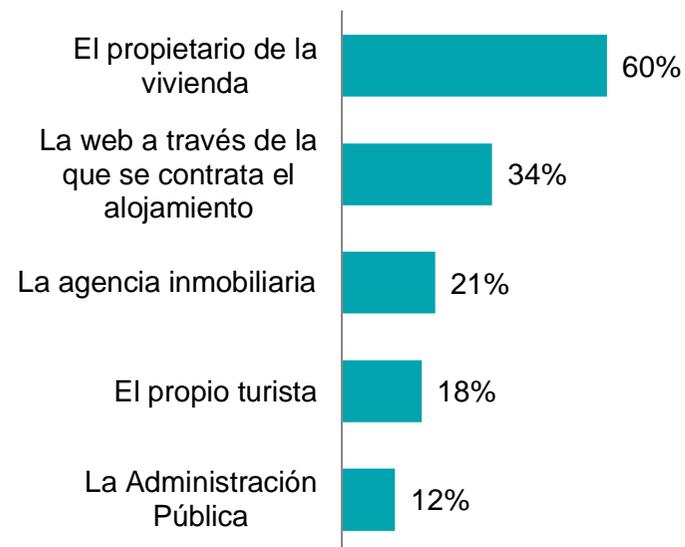
- ▶ El alojamiento tiene lugar en un contexto físico desconocido para el turista, por lo que los alojamientos reglados están obligados a cumplir con una serie de requisitos asociados a su condición de **establecimientos de pública concurrencia** que garantizan la seguridad del viajero. Los servicios de alojamiento turístico en viviendas no tienen ninguna obligación al respecto.
- ▶ La **adecuada información al cliente** que contrata un alojamiento está plenamente asegurada en el entorno reglado, ya que el establecimiento ha de identificarse como tal, publicar sus normas de funcionamiento, poner a disposición del cliente un contrato, permitir las reclamaciones por los usuarios, y disponer de seguros de responsabilidad que protejan a los clientes y a terceros.
- ▶ La **información personal** protegida por la normativa de protección de datos, que tiene carácter orgánico, se aplica en el alojamiento reglado, de forma que la información de los clientes esté adecuadamente tratada; lo que no ocurre en los alojamientos en viviendas.
- ▶ Los alojamientos reglados que cuentan con instalaciones de cocina, han de cumplir con una estricta normativa de conservación, preparación y consumo de alimentos desde el punto de vista de la **higiene y la salud**, normas ausentes en el caso de los alojamientos en viviendas.

6. 2. Sin embargo, el turista confía en que estos derechos están cubiertos por la normativa y responsabiliza a los propietarios y los intermediarios on-line de velar por su cumplimiento

Percepción del turista acerca de si el alojamiento turístico en viviendas de alquiler está regulado
Fuente: Encuesta origen Nielsen febrero-marzo 2015



Agente que el turista percibe que tiene obligación de garantizar lo contratado
Fuente: Encuesta origen Nielsen febrero-marzo 2015



- 7.** No se trata de economía colaborativa: la oferta de alquiler de esas viviendas vía plataformas P2P es mayoritariamente un negocio cada vez menos particular y más profesionalizado y en la actualidad sustancialmente más lucrativo que los arrendamientos tradicionales.

7. 1. El 93% de las propiedades (278.769) de alojamiento turístico residencial intermediado por plataformas P2P lo hacían en diciembre de 2014 a cambio de una contraprestación económica.

La presencia de webs de intercambio de casas que responde en esencia a los principios colaborativos se limitaba al 7%

7. 2. Un porcentaje cercano al 50% (44%) de las propiedades presentes en los portales P2P durante la realización de este estudio eran gestionadas por empresas o propietarios con más de 1 piso ofertado.

7.3. La mayor parte de las propiedades inmobiliarias comercializadas no son viviendas habituales donde reside el anfitrión.

En el caso de las viviendas completas, mayoritariamente, se trata de un producto inmobiliario sin ocupantes permanentes y dirigido al alquiler, más que una residencia habitada.

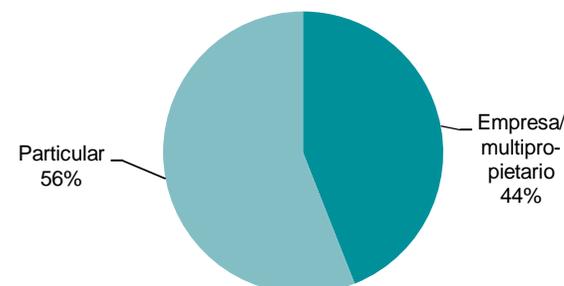
Oferta de servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler comercializadas a través de plataformas P2P

Fuente: Elaboración EY a partir de información publicada en plataformas P2P diciembre 2014



Estimación de la estructura de propiedad de los establecimientos de alojamiento turístico en viviendas de alquiler en plataformas P2P

Fuente: Elaboración EY a partir de información publicada en las plataformas P2P (enero a marzo 2015) e INE



7. 4. El precio que pagan los turistas al día por el alquiler de estas propiedades supera con mucha diferencia el precio diario de un alquiler medio de larga estancias.

Del análisis pormenorizado realizado en este estudio de los precios y las ocupaciones que revelan los anuncios en las plataformas P2P, se deriva que los ingresos medios percibidos por los propietarios, dada la alta rotación y los cortos periodos de alquiler de esas viviendas para uso turístico en los distritos donde se concentran, superan un 43% en Madrid y un 126% en Barcelona los ingresos que se obtendrían de alquilarlas a personas residentes por largas temporadas, según los precios publicados por el portal inmobiliario de referencia en España “Idealista”. **Este hecho demuestra que este tipo de alquiler no es asimilable al concepto de compartir gastos.**

Diferencial de ingresos por servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler intermediadas por plataformas P2P vs. alquiler residencial

Fuente: Elaboración EY a partir de información publicada en las plataformas P2P (enero a marzo 2015) e Idealista

Destino	Tamaño medio vivienda servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler (plataforma Wimdu)		Precio m2 alquiler mensual (Idealista)	Alquiler mensual	Precio medio plaza en servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler	Ocupación media servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler en el destino	Ingresos mensuales servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler	Diferencial de ingresos
	Superficie	Capacidad en plazas						
Madrid - Centro	56 m ²	2,8	13,80 €	773 €	21,16 €	62,5%	1.130 €	46%
Barcelona - Gràcia, L'Eixample, Ciutat Vella			13,40 €	750 €	24,65 €	79,3%	1.670 €	123%

- 8.** Allí donde rige, existen notables diferencias entre la escasa regulación de los alquileres de las viviendas de uso turístico respecto del resto de las otras tipologías de alojamiento (hoteles, hostales, pensiones, apartamentos turísticos).

Ello genera una competencia desleal y claras desventajas para la oferta reglada al verse afectados por unos mayores costes operativos/ regulatorios, que los alquileres de viviendas de uso turístico.

8.1. Los establecimientos reglados han de cumplir 244 normativas diferentes que afectan 24 ámbitos distintos de su actividad, mientras las alojamientos turísticos en viviendas deben responder a 7 ámbitos exigidos por 5 normativas.

Los establecimientos reglados tienen marcos legales diferentes por comunidades autónomas y municipios, mientras las viviendas dedicadas al alquiler turístico, allí donde están reguladas, lo son de una manera laxa y apenas han de satisfacer unos mínimos básicos.

A corto plazo, esta inequidad legislativa puede provocar cierres y/o reconversión con cambios de uso, de alojamientos reglados hacia esta nueva tipología de viviendas en alquiler turístico, por la gran oportunidad de negocio y alta rentabilidad que conlleva el estar apenas regulados.

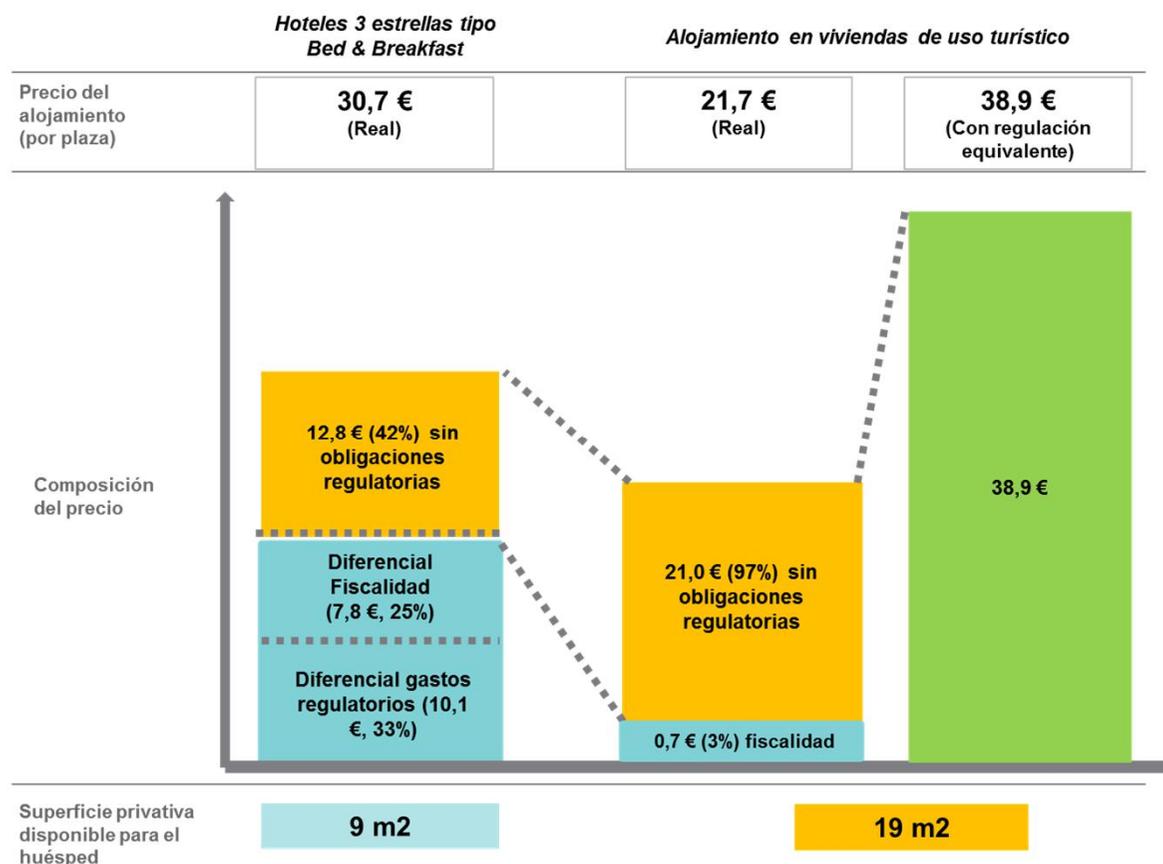


8.2. Las normativas vigentes en España para la oferta de alquiler de viviendas de uso turístico salvo en Baleares y Canarias, son bastante laxas y dispares. En las pocas que coinciden todas las normativas autonómicas aprobadas (en amarillo) son: la inscripción en el registro autonómico, un teléfono de información y la prohibición de alquilar habitaciones sueltas .

Territorio	Aragón	Baleares	Canarias	Cantabria	Cataluña	Madrid
	Decreto 80/2015	Ley 8/12 y Decreto 13/2011	Decreto 113/2015	Decreto 19/2014	Decreto 159/2012	Decreto 79/2014
¿Permite el alquiler de estancias?	No	No	No	No	No	No
Inscripción en Registro turístico	Sí, mediante declaración responsable	Sí, mediante declaración responsable	Sí, mediante declaración responsable	Sí, mediante declaración responsable	Sí	Sí, mediante declaración responsable
Teléfono atención 24 h	Sí	Sí	Sí (8.00 a 20.00 hr)	Sí	Sí	Sí
Habitualidad	No	No	Dos o más veces un mismo año o todos los años de forma habitual	Se debe comercializar de forma profesional y/o habitual	Sí, a partir de 2 veces al año	Sí
Publicidad del nº de referencia	Sí, en toda forma de publicidad	No	Sí	No	Sí, en todo tipo de publicidad	Sí, en toda forma de publicidad.
¿Puede ser residencia permanente?	Sí	Sí	Sí	No es el sentido de la norma	Sí	No
Precio expuestos y Placa distintiva expuesta	Sí	No/ Sí	Sí	Sí	No	Sí
Hojas de reclamación	No expresamente	Sí	Sí	Sí	Sí	No expresamente
Ficha de policía	No expresamente	No expresamente	Sí	Sí	Sí	No expresamente
Requisitos relevantes		Prohibición por tipologías (pisos en propiedad horizontal prohibidos)	Zonificación: exclusión de zonas turísticas/urbaniz. turísticas/urbaniz. Mixta residencial turística			Mínima estancia de 5 días

8.3. El desigual trato normativo y consecuente agravio comparativo respecto de la oferta reglada, genera una ventaja en costes de 17,2€ en promedio por plaza alojativa en viviendas de alquiler turístico respecto del resto de tipologías alojativas, que se traduce en unos mayores márgenes o menores precios de venta que provocan una clara situación de competencia desleal en el mercado.

De asumir la misma carga regulatoria, el precio medio de venta identificado para cada plaza de alquiler en vivienda de uso turístico, debiera pasar de los 21,7€ de media por plaza identificado en el estudio de los 49 mil anuncios realizado a 38,9€, lo que supondría una clara merma de las rentabilidades actuales de esta oferta, que está atrayendo a su vez la entrada de capital para la compra de viviendas individuales para dedicarlas a alojamiento turístico.

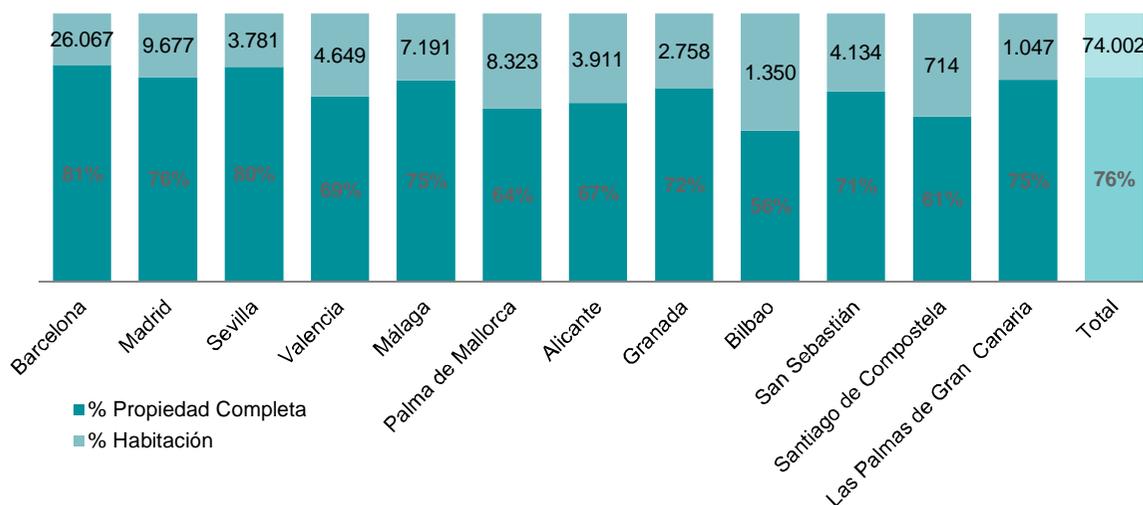


9. Incluso en sus términos actuales, la escasa regulación existente en España a escala autonómica no es cumplida de manera generalizada, ni por las plataformas P2P, ni por gran parte de los propios propietarios y/o gestores de esas viviendas de uso turístico.

9.1. La oferta de alquiler de habitaciones sueltas, expresamente prohibida por la normativa de las 6 comunidades autónomas que han regulado el fenómeno del alquiler de viviendas completas para uso turístico, ya supone el 24% del mercado de ese tipo de alojamientos que intermedian las plataformas P2P en España.

Estructura de plazas de alojamiento turístico en viviendas de alquiler de plataformas P2P en propiedades completas y habitaciones

Fuente: Elaboración EY a partir de información publicada en plataformas P2P enero a marzo 2015



9.2. El incumplimiento se extiende a ámbitos diversos y concretos de las normativas autonómicas:

Barcelona: Tan sólo el 10% de las propiedades anunciadas estaban registradas en el registro turístico de la Generalitat de Cataluña y en la mayor parte de los casos, los anuncios publicados no incluían un número de registro que es obligatorio según la normativa.

Madrid, su Decreto 79/2014 impide la contratación de los alojamientos en viviendas por un período inferior a cinco días. Sin embargo, en el 96% de los casos se podía efectuar una reserva por un período inferior al plazo mínimo recogido en la norma.

Baleares, su normativa impide el alquiler en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal. A la fecha del análisis, se comercializaban más de 4.500 plazas en pisos en la ciudad de Palma a través de las plataformas.

- 10.** Los principales destinos mundiales ya están respondiendo a los retos y externalidades causadas por la rápida irrupción y crecimiento de oferta de viviendas de uso turístico intermediada por plataformas P2P, regulándolas con rigor para evitar sus impactos adversos

10.1. Estableciendo restricciones territoriales que conllevan limitación/contingentación de plazas para preservar su modelo urbano y limitar los efectos negativos de convivencia ciudadana vía :

La zonificación de los barrios de la ciudad/ destinos donde se puede alquilar viviendas para uso turístico de corta duración y aquellas donde está prohibido. Es el caso de París que exige un cambio de uso del suelo, o el de Miami y Nueva York que establecen prohibiciones en los barrios más turísticos, para preservar el uso de las viviendas para los residentes permanentes.

El acuerdo previo de la comunidad de propietarios. Nueva York hace descansar en los estatutos de las comunidades de propietarios la posibilidad de alquilar o no a turistas las viviendas de cada inmueble

10.2. Exigiendo el cumplimiento de los derechos básicos de los turistas en cuanto a:

Dotaciones mínimas de calidad del alojamiento: Roma, Milán o Chicago establecen una exigencia muy detallada de todas las dotaciones en equipamientos de las viviendas: superficies mínimas, enseres de baños y cocina, asistencia continua (asimilables a los tradicionales apartamentos reglados)

Seguridad e integridad física. Ámsterdam o Chicago exigen el cumplimiento de la normativa contra incendios e incluso su revisión por parte del departamento de inspección de inmuebles (Chicago)

10.3. Aprendiendo de la dificultad de hacer cumplir la legislación y la dificultad de aplicar criterios como la habitualidad o la profesionalidad del alquilador.

En el caso de San Francisco la llamada “Ley Airbnb” de 1-Feb-2015 donde se permite alquilar la vivienda habitual por un período inferior a los 90 días ha fracasado rotundamente . Según el Ayuntamiento, a 16-abril-2015 solo 455 peticiones de inscripción se habían recibido (frente a más de 5.000 pisos que se publicitan en las principales webs) de las cuáles sólo 170 habían sido aprobadas.

10 recomendaciones clave para abordar un nuevo marco legal y más homogéneo que regule la oferta de viviendas en alquiler turístico en España

Consideraciones Previas a las Recomendaciones Propuestas (I)

- ▶ Tras conocer las externalidades antes expuestas que hasta ahora, salvo en algunos casos puntuales, habían pasado bastante desapercibidas, las recomendaciones que a continuación se incluyen están planteadas desde la perspectiva de la **protección del ciudadano, de la comunidad y el derecho de los mismos al bienestar**. En este sentido, todos los involucrados de una u otra forma en el negocio turístico deben pagar sus respectivos impuestos, todos deben cumplir con unas similares obligaciones, todos tienen derecho a vivir en paz y que el beneficio de terceros no repercuta negativamente en el resto. La seguridad, la igualdad de derechos y obligaciones y el respeto son normas claves de la convivencia y de la sostenibilidad del exitoso modelo turístico que ahora se está viendo afectado en algunos lugares por este fenómeno que crece incesantemente con muy bajo control.
- ▶ Los desfavorables impactos de diversa índole sobre los ciudadanos y la economía en principales destinos españoles que están causando los servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler identificados en el presente estudio, revelan la laxitud, falta de homogeneidad y de visión transversal que ha caracterizado su desarrollo y tratamiento normativo en las distintas escalas de las administraciones públicas españolas y, sobre todo, la falta de voluntad institucional precisa para garantizar su cumplimiento. Es preciso **regirse con visión de Estado y con una respuesta coordinada con las comunidades autónomas y todas las corporaciones locales involucradas**. La situación observada en ciertos destinos españoles, principalmente alguno de carácter urbano (Barcelona), refleja una progresiva percepción de pérdida de calidad de vida de su población local, ante incomodidades muy asociadas a la explosión de viviendas en alquiler para uso turístico en edificios residenciales y su encarecimiento que expulsa a los residentes permanentes, lo que reclama respuestas urgentes.
- ▶ Las crecientes controversias que se están generando tanto a nivel global, como en numerosos destinos y ciudades españolas, exigen de nuevas respuestas con visión más estratégica y **que se plasmen en marcos regulatorios proporcionales a nivel país**, que den respuesta a todas sus dimensiones y limiten sus externalidades negativas. Esto debería incluir **la definición de donde se puede desarrollar esta actividad y donde no**, y en su caso como controlarla (regulación clara de obligaciones de seguridad, accesibilidad, higiene, protección, sistema de inspección y sanción con los instrumentos y voluntades políticas suficientes) **y/o en su caso contingentarla**, para defender mejor el escenario de convivencia y a todos los ciudadanos afectados, así como la sostenibilidad turística que en cada caso esté en juego.

Consideraciones Previas a las Recomendaciones Propuestas (II)

- ▶ Su diseño e implantación ha de basarse en promover aquellos modelos turísticos que mejor respeten esa convivencia ciudadana y favorezcan un clima social más propicio al sector, **velando por no sobrepasar los niveles de capacidad de carga y asegurando se cumplan el posicionamiento y objetivos de contribución socioeconómica más deseables para cada ciudad y/o destino turístico en España**. Esta situación es la misma que ha explicado que en otros destinos turísticos líderes mundiales que nos llevan ventaja (como Nueva York, Miami, París, Singapur o Santa Mónica) ya se hayan establecido severas limitaciones al alquiler de viviendas para uso turístico por cortas estancias. De hecho, este tipo de regulaciones tienen ya un acertado y similar reflejo en ciertas comunidades autónomas españolas que con una destacada especialización turística, tratan además de asegurar un modelo que impulse la contribución más sostenible del turismo a su economía y creación de empleo como ocurre en Baleares (restringiendo actualmente esos alquileres en edificios plurifamiliares) y recientemente en Canarias (limitando su comercialización en zonas turísticas), además de en ciudades líderes como Barcelona donde ya rige una moratoria para ese tipo de alquileres.
- ▶ Es por todo ello por lo que pensamos que la mejor solución sería **focalizar este tipo actividad en edificios de uso exclusivo y claramente identificados para este propósito sobre todo en los ubicados en entornos residenciales**, evitando al máximo posible, que inmuebles concebidos en su origen como viviendas para ciudadanos residentes de larga duración, se vean salpicadas por otras alquiladas a turistas por cortas estancias, con la proliferación de molestias y expulsión vecinal antes expuestas, que se derivan del cambio de uso original. Dicho esto y según sea la voluntad del legislador, siempre deberían de definirse las obligaciones y derechos inherentes a esta actividad pensando en todas aquellas personas y ciudadanos que no se benefician de la misma pero que posiblemente sienten sus perjuicios.
- ▶ Al margen de estas consideraciones previas y de la **más que aconsejable revisión estratégica y urbanística que en estos ámbitos se precisa realizar en algunos destinos turísticos españoles clave, especialmente de ciudad**, a continuación se detallan las **10 recomendaciones mínimas** que en cualquier caso y al margen de lo anterior debieran aplicar como resultado de este estudio, en los tres niveles de las administraciones competentes, para poder coordinar, ordenar y controlar mejor la evolución de este fenómeno en toda España.

A.- RECOMENDACIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL

1. PROMOVER Y LIDERAR CON VISIÓN Y ALCANCE DE ESTADO, UN NUEVO MARCO LEGAL Y UN POSICIONAMIENTO MAS COORDINADO Y COMUN para ordenar este fenómeno habida cuenta del carácter estratégico del turismo en términos de empleo, contribución al PIB y a la recuperación económica española.

1.1. Convocar una Conferencia Sectorial con los nuevos Consejeros de Turismo de las CC.AA. que sean nombrados a raíz de las recientes elecciones con el fin de consensuar un nuevo marco normativo que con una visión mas coordinada y transversal, recoja y ordene todo lo que esta en juego.

1.2. Dedicar una reunión monográfica de la Comisión interministerial de Turismo para coordinar las medidas conexas que sean aconsejables aplicar por el Gobierno del Estado en materias fiscal, laboral y de telecomunicaciones.

1.3. Procurar la mayor unidad de acción ante la Comisión Europea para que las directivas que inciden sobre el binomio economía digital – turismo, delimiten con mucha mas claridad tanto los derechos como las obligaciones y responsabilidades inherentes a los oferentes y a los distribuidores.

2. Considerar esta oferta de alquiler de viviendas como ALOJAMIENTO TURÍSTICO, lo que supone, entre otros, la exigencia de los requisitos inherentes a los ESTABLECIMIENTOS DE PÚBLICA CONCURRENCIA en materia de seguridad y protección

2.1. Incorporar de manera explícita a la legislación estatal vigente en materia de edificación la calificación de estos alojamientos turísticos en viviendas de alquiler como establecimientos de pública concurrencia, (al ser de facto homologables a una “hotelizacion de las viviendas”) con las obligaciones de protección de los usuarios que ello conlleva

A.- RECOMENDACIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL

- 3.** Impulsar la mayor EQUIDAD EN EL TRATAMIENTO IMPOSITIVO del alojamiento en viviendas de uso turístico, frente al que rige sobre otras tipologías regladas

 - 3.1. Eliminando la exención de no tener que aplicar IVA sobre los alojamientos en viviendas turísticas, equiparándolos al 10% por IVA que por el contrario si pagan los turistas en el resto de tipologías de alojamiento turístico reglado.
 - 3.2. Estableciendo un nuevo marco de colaboración responsable con las plataformas P2P (*como ya realizan en otros países recaudando otro tipo de cargas tributarias*), para ingresar directamente en Hacienda, ese IVA por cuenta los propietarios, descontándose de la contraprestación a recibir por el alquiler.
 - 3.3. Declaración de los importes de las operaciones realizadas por las plataformas con los gestores de los alojamientos en viviendas a través del modelo 347 (importes superiores a 3.005,06 euros); y seguir extendiendo y priorizando el Plan Nacional de Inspección sobre viviendas en alquiler, para asegurar que además se pagan los correspondientes impuestos sobre la renta (en caso de propietarios particulares o de sociedades (en caso de compañías) sobre los ingresos percibidos por el alquiler de dichas viviendas.

- 4.** Garantizar el CUMPLIMIENTO DE LAS NORMATIVAS vigentes que afectan al uso turístico de las viviendas de alquiler (tanto las de ámbito estatal como en especial las autonómicas y locales)

 - 4.1. Clarificando y promulgando de manera publica y oficial una obligada corresponsabilidad de las plataformas P2P en relación con el cumplimiento de la legalidad vigente que rija en diversos ámbitos y CCAA sobre la oferta de alquiler de viviendas para uso turístico, que estén publicitando-comercializando, mediante una declaración expresa de la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones sobre su no neutralidad, en base a la Ley de Servicios de la Sociedad de la Información y el Comercio Electrónico y estableciendo el marco sancionador conexo.
 - 4.2. Promulgando, para facilitar los procesos de inspección previa sin incurrir en costes ni dotaciones presupuestarias adicionales para las arcas publicas, la creación en todo el territorio estatal de un certificado obligatorio para calificar las viviendas en alquiler turístico, similar a los certificados de conformidad de vehículos o los más recientes de certificación de eficiencia energética de edificios y viviendas. Expedidos al igual que estos anteriores por unas Entidades de Verificación externas y homologadas a nivel autonómico, y bajo un precio público razonable, permitirían inspecciones previas y periódicas de los alojamientos y comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en cada norma autonómica..

- 5.** Exigir la APLICACIÓN DE LOS PROTOCOLOS DE SEGURIDAD NACIONAL, con el envío de la identificación (ficha de la policía) de todos los huéspedes que se alojan en las viviendas de uso turístico a los cuerpos de seguridad del Estado.

 - 5.1. Iniciar un plan de inspección a nivel Nacional para asegurar el debido cumplimiento de estos protocolos de seguridad incluyendo acuerdos en los casos que sea posible, con las plataformas P2P para su envío telemático inmediato.

B.- RECOMENDACIONES A INCLUIR EN LOS MARCOS NORMATIVOS QUE SON COMPETENCIA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

6. Establecer con criterios de proporcionalidad para cada vivienda de uso turístico, un conjunto de GARANTÍAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD AL TURISTA, tales como:

- 6.1. Seguro de responsabilidad civil
- 6.2. Plan de emergencias
- 6.3. Sistema de alumbrado de emergencia
- 6.4. Señalización de evacuación
- 6.5. Extintores en función del tamaño de la vivienda
- 6.6. Teléfono de asistencia 24h
- 6.7. Medidas periódicas de desinfección, desinsectación y desratización

7. Garantizar unos DERECHOS DE INFORMACIÓN DEL TURISTA ASI COMO PARA UN CONOCIMIENTO PREVIO DE LOS VECINOS, exigiendo:

- 7.1. Incluir un número de inscripción en el registro turístico autonómico y visible en las plataformas P2P.
- 7.2. Publicitar de forma clara el precio, ubicación, características.
- 7.3. Existencia de un contrato previo a la ocupación
- 7.4. Exhibición de una placa distintiva visible en los accesos a la vivienda .
- 7.5. Disposición de una guía informativa sobre el uso de las instalaciones básicas.
- 7.6. Poner a disposición del cliente hojas de reclamaciones.
- 7.7. Realizar la inscripción del propietario u oferente en los ficheros de la Agencia Española de Protección de Datos
- 7.8. Presentar documento acreditativo que no existe prohibición expresa en la Comunidad de vecinos para esta actividad

B.- RECOMENDACIONES A INCLUIR EN LOS MARCOS NORMATIVOS QUE SON COMPETENCIA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

8. Exigir y detallar un mínimo de dotaciones DE CALIDAD BÁSICA DE LAS VIVIENDAS que aseguren la mayor satisfacción del cliente y por ende sobre el conjunto del destino y su posicionamiento, en términos del estado de instalaciones y limpieza

8.1. Adecuación y confort de los equipamientos a disposición del usuario: muebles, camas, ropa de camas, cuartos de baños, electrodomésticos, menaje de cocina, etc.

8.2. Existencia de climatización adecuada

C.- RECOMENDACIONES PARA LAS ENTIDADES LOCALES

9. Exigir por parte de cada Ayuntamiento involucrado una LICENCIA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA para la prestación de los servicios de alojamiento en viviendas de uso turístico como medida para velar por el buen orden y control municipal de su volumen y de sus ritmos de crecimiento.

10. Fijar una ZONIFICACIÓN sobre las áreas/barrios/distritos dentro del ámbito municipal donde se puede prestar los servicios de alojamiento turístico con el propósito de adecuarlo a su modelo urbano y de convivencia social.