

Capítulo:

La evolución de las viviendas de uso turístico en España: una aproximación socioeconómica.

Libro: El alojamiento colaborativo. Problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico.

María José López Sánchez

José Antonio Belso Martínez

Mariola Sánchez-Romero

 **UNIVERSITAS**
Miguel Hernández
Càtedra de Transformació
del Model Econòmic

 Xarxa
Càtedres de
**Transformació
del Model Econòmic**

 **GENERALITAT
VALENCIANA**
Conselleria d'Hisenda
i Model Econòmic

 **UNIVERSITAT
DE VALÈNCIA**

 **UNIVERSITAT
POLITÀCNICA
DE VALÈNCIA**

 **Universitat d'Alacant**
Universidad de Alicante

 **UNIVERSITAT
JAUME I**

 **UNIVERSITAS**
Miguel Hernández

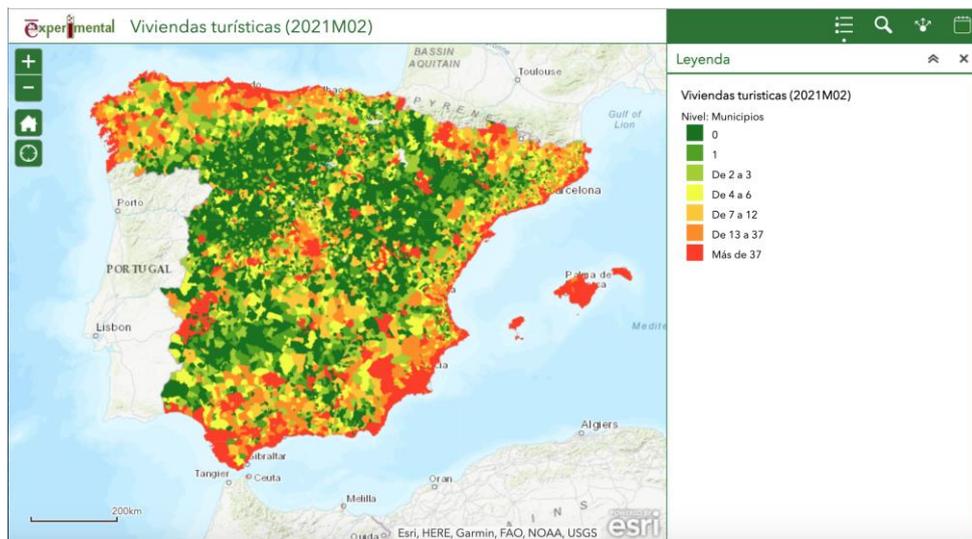
Introducción

En los últimos años, se ha producido un crecimiento exponencial sin precedentes del número de Viviendas de Uso Turístico (VUT) hasta convertirse en un tercio de la fuerza turística en España. Este hecho se traduce en un gran impacto económico y sociológico.

Pero antes de entrar a valorar el alcance de este nuevo fenómeno, ¿qué se entiende por viviendas de uso turístico?

Las viviendas con fines turísticos son aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos. Esta podría ser una definición estándar de las VUT. Y decimos estándar porque la definición puede variar dependiendo del ámbito concreto (lugar) donde esté ubicada la VUT y esto se debe a las diferentes regulaciones existentes en cada CCAA en España.

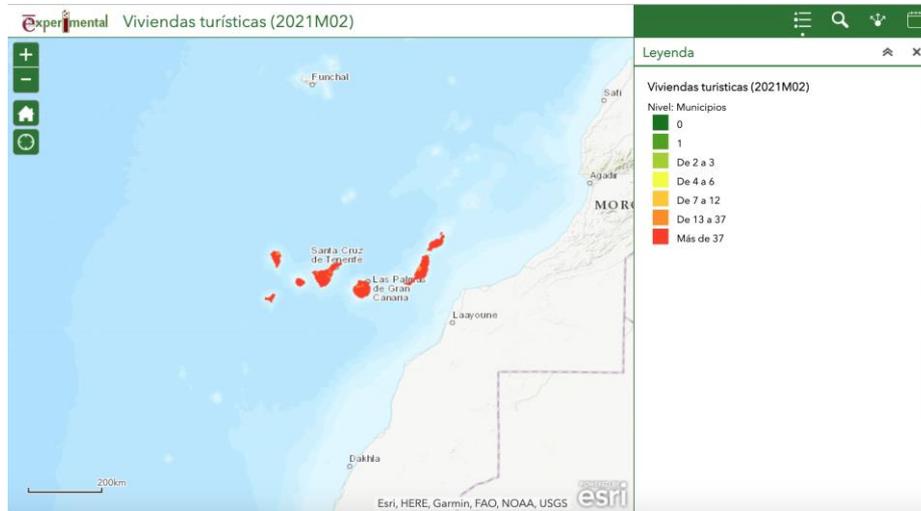
Figura 1: Viviendas turísticas nivel municipios en la península e Islas Baleares



Fuente: INE.¹

¹ Acceso a datos INE con ArcGis: <https://arcg.is/0HLDK1>

Figura 2: Viviendas turísticas nivel municipios en las Islas Canarias



Fuente: INE.

Las Figuras 1 y 2 muestran claramente que el número de VUT se dispara en zonas eminentemente turísticas, siendo realmente notorio el número de viviendas en municipios ubicados en las Islas Canarias y en la zona costera, litoral mediterráneo y Baleares, además de Madrid y grandes poblaciones. Por tanto, la repercusión de las VUT y su impacto económico es innegable.

Las VUT surgen de la necesidad de rentabilizar al máximo las propiedades inmobiliarias. De acuerdo Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos (FEVITUR)² las viviendas de alojamiento turístico generan un impacto económico de unos 6.480 millones de euros anuales, de los que 1.920 millones corresponden al alojamiento (impacto directo) y 4.560 millones al gasto en comida, compras, actividades, ocio y transporte. En términos microeconómicos, la existencia de las VUTS incrementa la oferta de “camas” a las personas demandantes de turismo. El auge de las plataformas online ha desbordado la demanda de este tipo de hospedaje en los últimos años. Asimismo, la Tabla 1 ofrece las principales plataformas de VUT. Es notorio el gran alcance mundial a un solo “click”.

² Más información en: <https://www.elmundo.es/comunidad-valenciana/castellon/2019/08/10/5d42a4d7fdddfdb3f8b4605.html>

Tabla 1. Plataformas y nº de países donde tienen VUT

Plataforma	Nº Países
Airbnb	191
HomeAway	190
Booking	220
Windu	150
TripAdvisor	190
Vrbo	70

Fuente: Clizz.³

Por otro lado, el nacimiento de las VUT se traduce en mayor competencia para las empresas de hospedaje tradicional (hoteles, pensiones, apartamentos) y en un gran impacto en los precios, que, en algunos casos, podría amenazar la supervivencia del hotel al uso. Por tanto, el gran crecimiento en pocos años y la no existencia de un marco regulatorio en los inicios de esta actividad, dejaba flacos sueltos (todavía existentes) que se traducen en una serie de problemas: competencia desleal con establecimientos tradicionales, ausencia de control administrativo, desprotección de usuarios o, en algunos casos, daño a la imagen del sector turístico, un sector crucial de la economía española.

Nuestro estudio

El capítulo ofrece un enfoque general a las viviendas de uso turístico desde una perspectiva socioeconómica. Asimismo, estudia la evolución de las VUTS en España, un aspecto que se vuelve necesario por varios motivos.

En primer lugar, la no existencia de estadísticas oficiales que permitan conocer la situación y evolución de las viviendas de uso turístico en España, nos ha llevado a recabar información de formas alternativas no exentas de cierta dificultad.

³ Más información en: <https://www.clizz.com/es/mejores-plataformas-anunciar-vivienda-vacacional/>

El estudio analiza el fenómeno de las VUTS en seis ciudades españolas: Barcelona, Madrid, Málaga, Mallorca, Sevilla y Valencia. Para ello, nos valemos de información sobre la oferta contemplada en la plataforma Airbnb.

En segundo lugar, existe la necesidad de obtener un conocimiento adicional y en profundidad sobre las VUT, así como respuestas que permitan orientar a posibles hipótesis y variables a tener en cuenta en futuras legislaciones o marcos regulatorios. Con este objetivo, se ha realizado dos entrevistas en profundidad a la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos (FEVITUR) y a la Asociación de viviendas de alquiler para estancias cortas de la Comunitat Valenciana (AVAEC). Las preguntas realizadas dan información acerca sobre la opinión acerca de territorios más avanzados en la implantación de este tipo de viviendas, la situación del sector o los perfiles de usuarios de las VUTs en España, entre otras.

Resultados

Los resultados del estudio permitirán al lector contar con un diagnóstico preliminar de la situación de las VUT en España, fenómeno que los especialistas subrayan como tendencia social que no desaparecerá. Asimismo, encontramos entre otras conclusiones, que el cliente de este tipo de establecimientos es familiar en la costa, que busca flexibilidad y disponer de más espacios, y turistas culturales los que demandan VUTs en las ciudades. Por otro lado, hay una demanda creciente de implantación tecnológica para poder disponer de indicadores reales de ocupación, con datos a diferentes escalas. Además, numerosos observadores consideran que la pandemia podría potenciar un turismo más selectivo, hecho que refuerza la importancia de un fenómeno en auge.

Fuentes de financiación

Esta obra se ha realizado en el marco del Proyecto: «Problemática jurídica actual ante los nuevos modelos de prestación de servicios turísticos en la economía colaborativa y la sociedad digital» – Referencia: DER2017-86897-P, financiado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) “Una manera de hacer Europa” /Ministerio de Ciencia e Innovación (MCI) – Agencia Estatal de Investigación (AEI), siendo investigadora principal la Profesora Cristina López Sánchez

