

Madrid, 12 de mayo de 2024

CEHAT califica de “urgente y prioritaria” la ley de regulación de las viviendas de uso turístico

- **La patronal exige al Gobierno central, a las comunidades autónomas y a los ayuntamientos que desarrollen una normativa que evite los problemas con los residentes, proteja su calidad de vida, asegure empleo e ingresos locales e incentive la sostenibilidad de las empresas reguladas.**
- **En los últimos 6 años, el número de establecimientos hoteleros y similares ha disminuido un 3%, mientras que los pisos turísticos han alcanzado un récord de 340.000 viviendas en 2023 y las plazas que ofertan superan a las de los hoteles y alojamientos similares en España.**

Tras las recientes declaraciones del presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, y de la ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, en las que han señalado que el Ejecutivo quiere poner en marcha una ley para regular las viviendas vacacionales, la **Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos (CEHAT)** manifiesta que se trata de **una medida urgente y prioritaria** para regular un escenario cada vez más preocupante.

Para la patronal, la escasez de viviendas de alquiler está generando graves problemas de convivencia en muchos municipios españoles, provocando tensión entre los residentes que culpabilizan a la especulación inmobiliaria y al sector turístico. CEHAT subraya que, cuando se profundiza en las causas que han provocado un incremento desproporcionado en los costes del alquiler -que ocasionan que muchas familias tengan que abandonar su residencia habitual o no encuentren una vivienda para instalarse-, todos los expertos e informes coinciden en que determinadas normativas o la ausencia de ellas son las que han afectado a este preocupante fenómeno.

La nueva Ley de Vivienda, como ya advirtió CEHAT, ha producido una importante bajada de la oferta de alquiler residencial, que los últimos informes estiman en más de un 30% desde la aprobación de la ley hace tan solo un año. Asimismo, la Confederación denuncia que las promesas reiteradas de construcción de vivienda pública para alquiler han sido incumplidas sistemáticamente con una caída del 86% desde el año 2006, debido a la necesidad de legislación municipal y autonómica para la agilización y la tramitación de licencias y la dotación de suelo público para estos efectos.

Para la Confederación este fenómeno tiene un carácter aún más dramático en los destinos turísticos estacionales, donde la falta de viviendas para trabajadores de temporada ha generado grandes dificultades para poder prestar servicios.

Consecuencias a nivel nacional

CEHAT viene advirtiendo desde hace más de 10 años que el mayor impacto en la disminución de la oferta de alquiler residencial ha sido provocado por la falta de regulación en la llegada de los pisos y viviendas turísticas, inicialmente creados en zonas residenciales, y no en terreno especialmente dotado para la actividad turística como sucede en los establecimientos de alojamiento hotelero, aparthoteles, campings, balnearios y todo el resto de las actividades económicas similares.

Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), en febrero de 2018 se contabilizaron 12.647 establecimientos hoteleros de todas las categorías, mientras que en febrero de 2024 existían 12.256. Esto se traduce en una caída del 3% en el número de establecimientos. Por su parte, las viviendas de uso turístico ofertadas han alcanzado un nuevo récord en España, llegando a 340.000 en el año 2023. Así, el conjunto de plazas ofertadas por los pisos turísticos supera ya las del alojamiento hotelero y establecimientos similares.

Según el informe *UrbanTUR* elaborado por Exceltur, que evalúa y ordena la competitividad turística de los 22 principales destinos urbanos españoles, durante 2022 aumentaron un 33,8% las plazas de viviendas de uso turístico (VUT) respecto al año anterior. Del informe se desprende además que, en ciudades como Madrid, Barcelona, Sevilla, Málaga o San Sebastián, se ha observado cómo en los últimos años los propietarios de viviendas obtenían una rentabilidad de más de un 60% si decidían publicitar sus inmuebles en portales de alquiler de corta estancia, en lugar de destinarlos a contratos de largo plazo amparados bajo el régimen de la Ley de Arrendamientos Urbanos. De hecho, el estudio apunta que, en zonas como el casco antiguo de Sevilla, los alojamientos informales han alcanzado ya más del 61% de todo el parque residencial.

Efectos a escala europea

Desde Europa también se venían escuchando estas demandas desde hace años. En este sentido, HOTREC, la voz del sector alojativo en la Europa, publicó un [informe](#) sobre los alquileres turísticos de corta duración que subrayaba la necesidad de establecer una regulación europea que exigiera una legislación específica y condiciones equitativas a todos los servicios de alojamiento turístico. HOTREC abordó por primera vez el tema de las viviendas de uso turístico en 2014, en un análisis sobre lo que entonces se conocía como “economía colaborativa”. La patronal europea recuerda que, en aquel entonces, se identificaron varios riesgos relacionados con el crecimiento exponencial de estos alojamientos: la competencia desleal, la exposición de los consumidores a los riesgos de seguridad, los ingresos fiscales no declarados y, sobre todo, la creciente presión sobre el acceso de los residentes locales a una vivienda asequible.

Ante este escenario, la patronal solicita, por tanto, al Ejecutivo que se aproveche la nueva ley para establecer unas reglas a nivel nacional y apoyen legislación autonómica y municipal que asegure una buena convivencia entre los residentes, los turistas y los

usuarios de viviendas vacacionales y alojamientos provisionales. *“No estamos diciendo que se prohíban las viviendas de uso turístico, sino que se controle como una actividad económica que conlleva riesgos y disfunciones. Esto se ha visto claramente reflejado en la retirada del mercado de cientos de miles de viviendas residenciales durante los últimos años y en el hecho de que en algunas zonas turísticas como Barcelona o Baleares esta actividad está dando lugar a la llamada “turismofobia”. Se está perdiendo la identidad de los sitios y la capacidad de poder vivir tranquilamente en determinadas zonas, lo que ha dado lugar a que se registren numerosas quejas vecinales debido a las molestias ocasionadas por los alojamientos ocasionales”, apunta Jorge Marichal, presidente de CEHAT.*

CEHAT.

CEHAT es la Confederación que representa al sector del alojamiento turístico en España (hoteles, apartamentos turísticos, campings, resorts y balnearios) y proporciona empleo de forma directa e indirecta a 500.000 personas trabajadoras. Agrupa a 51 asociaciones provinciales, regionales y sectoriales, y está presente en todas las Comunidades

Autónomas de nuestro país.