



Nuevas formas de alojamiento turístico: comercialización, localización y regulación de las 'viviendas de uso turístico' en Cataluña

Eduard Cuscó Puigdemívol

Consultor

ecuscopuigdemívol@hotmail.com

Jaume Font Garolera

Universitat de Barcelona

jaume.font@ub.edu

Nuevas formas de alojamiento turístico: comercialización, localización y regulación de las viviendas de uso turístico en Cataluña (Resumen)

El crecimiento exponencial del turismo a escala global y concretamente en un destino turístico maduro como Cataluña, conlleva también una profunda transformación del sector, que plantea numerosos retos de futuro. Uno de los más relevantes es el crecimiento de ofertas de alojamiento irregular o no regulado, vinculadas a las llamadas 'viviendas de uso turístico', generalmente anunciadas a través portales y páginas web en lo que convencionalmente suele llamarse 'economía colaborativa'. El artículo analiza en primer lugar el debate jurídico-administrativo y de convivencia ciudadanía-turismo que generan estas nuevas modalidades de alojamiento en viviendas privadas; se explica y se valora a continuación la respuesta dada por la administración catalana para regularizar dicha oferta; y finalmente se analiza la distribución territorial de las viviendas de uso turístico regularizadas en Cataluña, dando una relevancia especial al municipio de Barcelona, ámbito donde la problemática es más acentuada. Los investigadores se apoyan en la base de datos del apartado "Habitatges d'ús turístic" (HUT) del Registro de Turismo de Cataluña, donde constan las "viviendas de uso turístico" (VUT) regularizadas.

Palabras clave: viviendas de uso turístico, comercialización, convivencia, regulación, localización, Cataluña, Barcelona, economía colaborativa

Title: New types of tourist accommodation: marketing, localization and regulation of 'tourist dwellings' in Catalonia (Abstract)

The exponential growth of tourism on a global scale -particularly in a mature tourist destination as Catalonia- entails a deep transformation of the sector, and poses many challenges. One of the most

Recibido: 25 de mayo de 2015

Devuelto para correcciones: 10 de junio de 2015

Aceptado: 5 de septiembre de 2015

important challenges is the growth of irregular or unregulated supply of accommodation related to the so-called 'tourist dwellings', generally published on websites as 'sharing economy'. This article analyses the legal and administrative concerns and the coexistence debates between locals and tourists that have been generated by these new types of accommodation in private homes, and assesses the response given by the Catalan government so as to regularize such a supply. Finally, the article analyses the territorial distribution as well, focusing on the municipality of Barcelona, where the problem is more pronounced. The research is based on the database of the Tourist Register of Catalonia, where legal 'Tourist Dwellings' are recorded.

Keywords: tourist dwelling, marketing, coexistence, regulation, localization, Catalonia, Barcelona, sharing economy

Introducción. Nuevos turismos en un destino maduro y de masas

El turismo es hoy uno de los sectores económicos que registra un mayor crecimiento a escala global. De acuerdo con el informe anual de la Organización Mundial del Turismo, en el año 2014 se registraron en todo el mundo 1.135 millones de llegadas de turistas internacionales, concentrando los destinos europeos el 51% del total¹. Asimismo y de acuerdo con el citado informe, España es el tercer destino mundial por número de turistas internacionales (60,7 millones en 2014), por detrás de Francia y Estados Unidos, y el segundo destino mundial por ingresos del sector turístico (60.400 millones de dólares en 2014), por detrás de Estados Unidos y por delante de Francia.

Para el caso que nos ocupa, Cataluña es hoy el primer destino turístico español, contabilizándose 16.914.199 llegadas de turistas en el año 2014, que representan el 26 % del total español. Según el Plan Estratégico de Turismo de Cataluña 2013-2016² (PETC), elaborado por la Dirección General de Turismo de la Generalitat, Cataluña es un destino turístico maduro y diversificado, que en los últimos años se ha posicionado claramente entre los primeros destinos europeos considerados a escala regional. El número visitantes se incrementa año tras año, a pesar de la crisis global iniciada en el año 2008, habiéndose triplicado en veinte años el número de turistas en destinos como Barcelona. El informe de la Organización Mundial del Turismo *El Turismo hacia 2030* estima que la demanda turística global seguirá incrementándose, alcanzándose los 1.360 millones de turistas en 2.020 y los 1.809 millones en 2.030³.

1 De acuerdo con el informe la distribución regional de los flujos es la siguiente: Europa, el 51%; Asia, el 23%; América, el 16%; África, el 5%; y Oriente Medio, el 4%; siendo ambas Américas los mercados que han registrado un mayor crecimiento anual. UNWTO: *Annual Report 2014*. Published by the World Tourism Organization, Madrid, Spain.

http://dtxqt4w60xqpw.cloudfront.net/sites/all/files/pdf/unwto_annual_report_2014.pdf

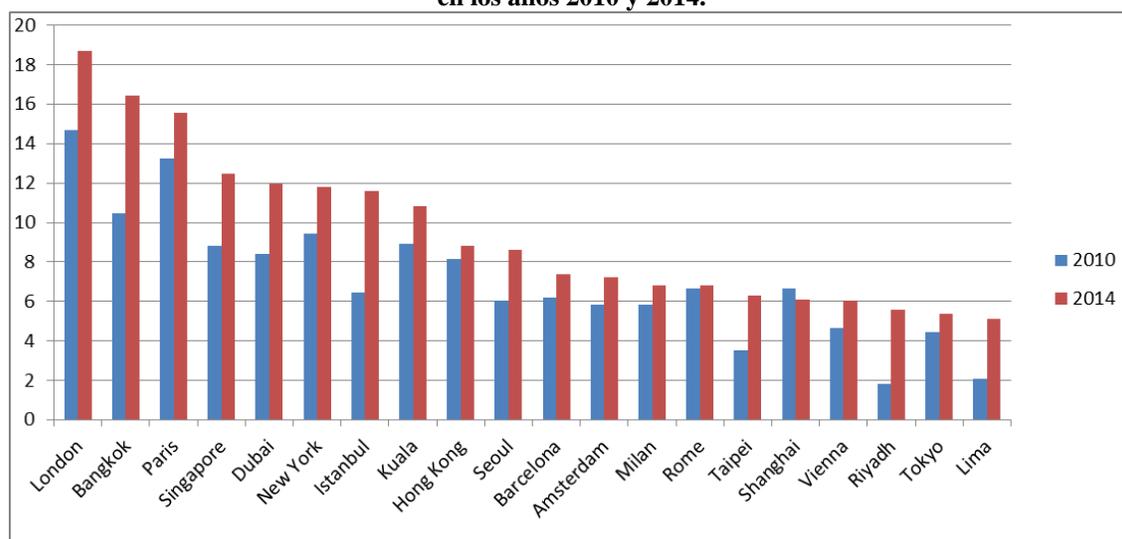
2 Plan Estratégico de Turismo de Cataluña en la web del Departamento de Empresa y Ocupación de la Generalitat http://empresaiocupacio.gencat.cat/web/.content/20_-_turisme/coneixement_i_planificacio/recerca_i_estudis/documents/arxiu/pla_cas.pdf

3 *El Turismo hacia 2030* según la OMT pag 15

http://dtxqt4w60xqpw.cloudfront.net/sites/all/files/pdf/unwto_highlights14_sp.pdf

Según el citado PETC, el éxito de Cataluña como destino turístico vacacional y de Barcelona como destino urbano (la ciudad es el onceavo destino mundial y el tercer destino urbano europeo según el informe MasterCard 2015⁴) se debe a tres hechos capitales: primero, al desarrollo de un modelo de turismo de sol y playa masivo; segundo, al fabuloso y puede que inesperado éxito de Barcelona como destino turístico urbano; y, tercero, el lento pero sólido desarrollo del turismo de montaña y de interior con la creación de nuevos productos de turismo activo, de naturaleza, esquí y deportes de invierno y turismo rural. Con ello y de acuerdo con el PETC el turismo supone hoy entorno al 12% del PIB catalán.

Figura 1
Evolución del número de turistas en los veinte primeros destinos urbanos mundiales, en los años 2010 y 2014.



Fuente: Yuwa Hedrick-Wong & Desmond Choong. *2014 Global Destination Cities Index. MasterCard*, 2015.

El mismo PETC detecta, no obstante, otros indicadores no tan positivos, como la concentración de la oferta hotelera en unas pocas áreas (en Cataluña el 80% de las plazas de alojamiento turístico se localiza en el 20% del territorio, sobre todo en el litoral y en Barcelona); la oferta del litoral tiene, asimismo, un fuerte componente estacional —excepto Barcelona ciudad—, por lo que hay épocas del año en que la ocupación es muy baja; finalmente, en términos de gasto por turista, Cataluña se sitúa en un puesto relativamente bajo a nivel estatal⁵, hecho que se explica por la corta duración media de la estancia en comparación con otras comunidades.

El PETC detectó, por otro lado, la existencia de un gran número de plazas de alojamiento sin regularizar vinculadas a las llamadas ‘viviendas de uso turístico’⁶ (VUT de ahora en

4 Yuwa Hedrick-Wong & Desmond Choong. *2014 Global Destination Cities Index. MasterCard*, 2015.

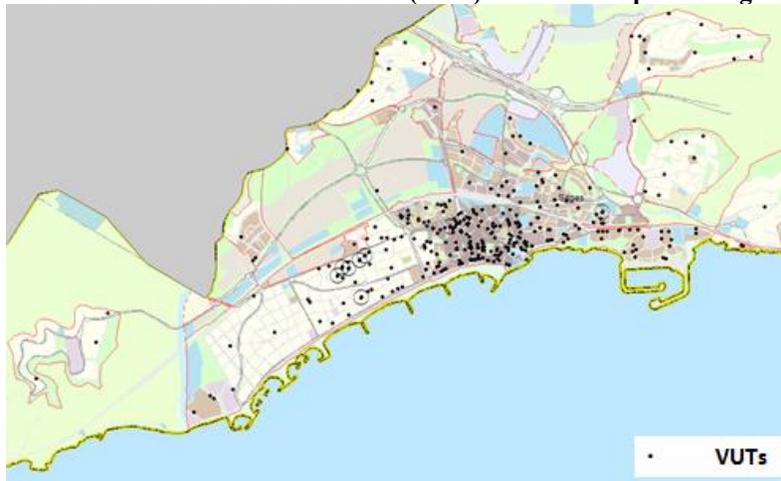
5 Egatur <http://www.iet.tourspain.es/es-es/estadisticas/egatur/paginas/default.aspx>

6 Plan Estratégico de Turismo de Cataluña 2013-2016, p. 8 del resumen ejecutivo

adelante)⁷, que estima en un millón de plazas, frente a las seiscientas-mil del alojamiento regularizado (sumando plazas en hoteles, pensiones, camping y turismo rural).

El fenómeno del continuo incremento de la oferta de viviendas de uso turístico no regularizadas ha sido analizado tanto desde el punto de vista turístico como desde la óptica residencial, en este último caso vinculada al boom inmobiliario español⁸. En este artículo se analizan específicamente los pasos dados por la Generalitat de Catalunya, gobierno regional que goza de competencias plenas en materia de turismo, para regularizar el alquiler de viviendas particulares a turistas a través de creación de la figura legal del “habitatge d’ús turístic” (acrónimo HUT), que aquí se traduce literalmente como “vivienda de uso turístico” (acrónimo VUT). Puede avanzarse que el alquiler de este tipo de viviendas es un fenómeno esencialmente urbano, incluso en entornos costeros. Lo dicho se refleja en la figura adjunta (figura 2), que muestra la distribución territorial de las viviendas de uso turístico regularizadas en el municipio de Sitges. Las VUT se concentran sobretodo en el núcleo histórico mientras que su presencia es mucho menor en las urbanizaciones dispersas por el municipio.

Figura 2
Localización de las ‘viviendas de uso turístico’ (VUT) en el municipio de Sitges (Barcelona).



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Registro de Turismo de Catalunya y base cartográfica del Mapa Urbanístico de Catalunya.

Este ejemplo permite inferir que la problemática de las VUT se circunscribe más a cuestiones de entorno urbano (convivencia ciudadanía-turismo, gentrificación, “mobbing” inmobiliario) que a las derivadas del boom inmobiliario y el turismo residencial.

⁷ VUT acrónimo en catalán HUT ‘Habitatges d’ús turístic’, literalmente: Viviendas de Uso Turístico

⁸Torres, E. El turismo residencial y sus efectos en los destinos turísticos, *Estudios Turísticos*, 2003, nº 155-156, p. 45-59.

Vera, F. El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación. *Papers de Turisme*, 2005, nº 37-38, p. 95-116.

Lópea Palomeque, Francesc. *Atles del turisme a Catalunya. Mapa nacional de l’oferta i els productes turístics*. Generalitat de Catalunya, 2009.

El problema jurídico-legal de las viviendas de uso turístico no regularizadas

El *Pla Estratègic del Turisme a Catalunya, 2013-2016* (PETC-2013-2016), aprobado por el gobierno catalán, estima que en Cataluña existe un millón de camas disponibles en VUT sin regularizar, situando la voluntad de aflorar dicha oferta como una de las acciones prioritarias del subprograma del PETC dedicado a la infraestructura turística. Son muchas las razones que contribuyen a explicar la proliferación de esta oferta irregular. Cabe citar en primer lugar la posición privilegiada de España y de Cataluña en el contexto mediterráneo noroccidental y su posición consolidada como destino turístico. Asimismo, la crisis económica vinculada a la burbuja inmobiliaria ha dejado disponibles cientos de miles de viviendas vacías, que tanto las empresas como los particulares han intentado amortizar mediante el alquiler turístico.

La proliferación de VUT se explica también por la importancia de la actividad económica ‘sumergida’ en España —llamada también economía informal—, que el Instituto de Estudios Fiscales⁹ y el Banco de España sitúan en torno al 20% del PIB español; de hecho, el alquiler de un apartamento por semanas o meses en la costa española puede eludir fácilmente la fiscalidad y el control administrativo. Finalmente, la eclosión de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC), ha facilitado en gran manera la aparición de nuevos canales de promoción, difusión y comercialización directa de productos turísticos. Según Hosteltur¹⁰, los productos que lideran el negocio *online* son aquellos que permiten al viajero o turista planificar la visita en origen y contratar los servicios del destino a distancia. Además, el uso de las TIC comporta una notable reducción de los costes de promoción del producto y de comunicación con el cliente, el cual puede informarse, escoger y pagar a distancia. De esta forma cualquier persona que disponga de una vivienda y un ordenador conectado a internet puede ofrecer, publicitar y alquilar un servicio de alojamiento.

En definitiva, con la eclosión de las TIC y de las redes sociales asociadas ha aparecido el concepto ‘economía colaborativa’ o ‘consumo colaborativo’, que se define a sí mismo como un ‘sistema económico en el que se comparten y se intercambian bienes y servicios a través de una plataforma digital’¹¹. Todo ello supone un cambio radical de los hábitos de consumo turístico, que se orientan hacia modelos potenciados por las redes sociales y las plataformas de intercambio de servicios ‘peer to peer’ (entre iguales).

Modelos de viviendas de uso turístico, entre el negocio puro y el intercambio personal

Para comprender el auge de las VUT deben analizarse las formas con las que un alojamiento no regularizado se promociona en internet, ya que es aquí donde aparece la controversia sobre los límites de la economía colaborativa y su regulación. Cabe mencionar

⁹ IEF: <http://www.ief.es/en/>

¹⁰ Hosteltur: <http://www.hosteltur.com/>

¹¹ Definición de economía colaborativa según la misma wikipedia

en primer lugar la plataforma *CouchSurfing Internayional*¹² que ofrece a sus usuarios un intercambio puro de vivienda, que no contempla contrapartidas monetarias. Existe un cierto consenso a la hora de admitir que dicha práctica no conlleva ninguna ilegalidad ya que la colaboración se realiza sin intercambio monetario. En cambio, la oferta que se publicita a través de la plataforma comercial AirBnB es mucho más controvertida y polémica. En este caso el usuario potencial puede alquilar toda una propiedad, una habitación e incluso una habitación compartida, sin que el propietario tenga regularizado el servicio. El perfil del anunciante en esta plataforma es muy complejo, ya que incluye desde personas individuales que alquilan una habitación para completar sus ingresos y llegar a fin de mes, hasta grandes empresas que de esta manera obtienen grandes beneficios sin pagar impuestos.

Antonio Paolo Russo y Alan Quagleri Domínguez identifican en el marco de la economía colaborativa y el turismo, tres tipos de plataformas de intercambio: en primer lugar el intercambio puro de casas, la página más popular del sector por número de afiliados y paradigma del modelo “puro” de intercambio de vivienda es www.homeexchange.com con 46.000 anuncios activos y 230.000 subscripciones desde su creación en 1992, en segundo lugar el intercambio por afinidades, como por ejemplo los casos de intercambio por género y tendencias sexuales de www.homearoundtheworld.com, cultura y religión como es el caso de www.jewishswap.com, intereses profesionales: sabbaticalhomes.com, o el mismo *CouchSurfing International*: www.couchsurfing.com con 5.5 millones usuarios en 2013, y por último y en tercer lugar identifica modelos “híbridos” de hospitalidad (informal y comercial) como el ya citado *Airbnb* de alquiler de habitaciones en pisos compartidos o apartamentos enteros, que usa un sistema “social” de búsqueda y gestión, o bien plataformas virtuales de experiencias locales (be a local) como es el caso de www.trip4real.com.

Una reflexión interesante sobre “el turismo y lo “urbano” en la era de la hipermovilidad” puede encontrarse en otra publicación de los mismos autores: *Paisajes urbanos en la época post-turística. Propuesta de un marco analítico*, donde se analizan tanto los perfiles de los residentes urbanos como de los turistas actuales que clasifican en: *Turista tradicional*, *Nuevo turista cultural*, *Turista de negocios* y *turista post-bohemio*, siendo este el sector emergente en ámbitos urbanos como es el caso de Barcelona.

Viviendas de uso turístico (VUT) y nuevos conflictos de convivencia ciudadana

Además del debate jurídico-legal, la proliferación de plazas de alojamiento turístico en viviendas convencionales, ha acentuado en gran manera los problemas de convivencia entre ciudadanos y turistas, especialmente en aquellos destinos urbanos y litorales, donde el turismo es masivo. El ejemplo más claro de ello se da en la capital de Cataluña, Barcelona, donde el debate sobre el ‘modelo turístico’ es muy vivo, tanto en la prensa como en la calle, reflejándose también en los programas de los partidos políticos. El debate ‘turístico’ se divide hoy entre partidarios y detractores; situando estos últimos el alojamiento no

¹² *CouchSurfing* significa literalmente, surfear de sofá.

regularizado como uno de los problemas más graves derivados de la expansión turística. Este hecho se comprobó claramente, durante la Audiencia Pública¹³ monográfica que convocó el Ayuntamiento de Barcelona el 24 de febrero de 2015 sobre el modelo turístico de la ciudad. En ella se escucharon opiniones contrapuestas sobre temas muy diversos, pero el mayor número de intervenciones del público se centró en los problemas del alojamiento no regularizado en viviendas convencionales, existiendo división de opiniones a este respecto. En una parte se situaron las asociaciones de vecinos, agrupadas en la Federación de Asociaciones de Vecinos de Barcelona, que propuso acabar con el alojamiento turístico en viviendas convencionales, y de la otra se situaron los propietarios adscritos a distintas plataformas como AirBnB, agrupados en asociaciones como Amfitrions de Barcelona¹⁴.

El barrio marítimo de la Barceloneta es uno de los más afectados por el conflicto de convivencia entre ciudadanos y turistas, produciéndose continuas movilizaciones vecinales contra las viviendas turísticas y el turismo en general, y propugnando un modelo turístico ‘menos agresivo’ para la ciudad y que sea respetuoso con la identidad del barrio’. En resumen, la falta de regularización del alojamiento turístico en viviendas convencionales no sólo plantea un problema jurídico de control de la actividad y pago de impuestos, sino que plantea también un difícil problema de convivencia urbana y de uso de la ciudad.

Las ‘viviendas de uso turístico’ en la legislación catalana

Para intentar resolver el problema del alojamiento ilegal, a-legal o paralegal, la Generalitat de Cataluña creó, mediante el Decreto 159/2012¹⁵, la figura de la ‘vivienda de uso turístico’. Se trata de una nueva categoría de alojamiento que se añadió a la lista de establecimientos reglados de la base de datos del Registro de Turismo de Cataluña, hasta aquel momento conformada por establecimientos convencionales (hoteles y pensiones, campings, apartamentos turísticos y alojamientos de turismo rural). Paralelamente, el gobierno de Cataluña impuso una multa de treinta mil euros a la plataforma online AirBnB por comercializar una oferta ilegal que, aunque de importe casi anecdótico, fue la primera sanción que recibió dicha plataforma en Europa.

El Registro de Turismo de Cataluña se autodefine como un ‘órgano de naturaleza administrativa que tiene por objeto el ejercicio de la función registral relacionada con la ordenación y el control del sector turístico, y donde se inscriben todas las empresas y establecimientos turísticos regulados por la ley y la normativa que la desarrolla’. Según el sitio web de la Generalitat, tienen la consideración de establecimiento de alojamiento turístico los que, de forma habitual y con carácter profesional, ofrecen a los usuarios

13 Audiencia Pública de Turismo celebrada en la biblioteca Jaume Fuster de Barcelona
<http://governobert.bcn.cat/ca/content/pots-veure-tota-laudi%C3%A8ncia-p%C3%BAblica-de-turisme-de-barcelona>

¹⁴ Ver, por ejemplo, la página web de una de las plataformas a favor de las viviendas de uso turístico:
<http://provivierendaturisticas.com/2015/03/02/analizamos-la-audiencia-publica-acerca-del-turismo-en-barcelona/>

15Decret 159/2012: *Diari Oficial de la Generalitat* n° 6268- 5/12/2012

http://portaljuridic.gencat.cat/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa?documentId=622795&action=fitxa

turísticos, mediante precio, alojamiento temporal que no constituya un cambio de residencia para la persona alojada, de acuerdo con las condiciones y las características establecidas por reglamento. Por lo tanto, con su inclusión en la base de datos oficial, las viviendas de uso turístico pasaban a ser regularizables según la definición “vivienda cuyo propietario, también titular de la actividad, cede a terceros la misma a cambio de un precio, por un período máximo de 31 días, dos o más veces al año”. Según dicha definición, la vivienda debe cederse entera y cumplir unas determinadas condiciones, entre las que sobresalen las siguientes: disponer de cédula de habitabilidad, cumplir en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas en general, no exceder el número de plazas indicado en la cédula de habitabilidad, estar suficientemente amueblada, disponer de los aparatos y enseres necesarios para su ocupación inmediata y mantenerse en perfecto estado de higiene¹⁶.

La normativa no fija ninguna limitación para el propietario en lo que se refiere a residencia o empadronamiento del inquilino, pero especifica que éste no puede impedir la inspección de las autoridades locales o autonómicas en caso de estar empadronado en la vivienda. Para iniciar la actividad la propiedad solo debía presentar ante su respectivo ayuntamiento una comunicación previa y aportar los datos técnicos de la vivienda. Es decir, identificación de la propiedad (y del gestor si fuera el caso), una declaración responsable conforme la vivienda dispone de cédula de habitabilidad, indicación de su capacidad máxima, disponibilidad de una empresa de asistencia y mantenimiento y de un número de teléfono al que recurrir para atender cualquier queja o problema relacionado con el uso de la vivienda.

Una vez realizada dicha declaración, la Dirección General de Turismo de la Generalitat notificará a la propiedad el número de inscripción de la vivienda en el registro oficial, con lo que ésta queda formalmente legalizada. El sitio web de la Generalitat informa que para mantener la actividad la propiedad debe cumplir una serie de obligaciones, entre ellas facilitar a los usuarios y también al resto de vecinos del inmueble el teléfono de atención registrado, garantizar la conservación y mantenimiento de la vivienda y velar por mantener la convivencia. Como en el resto de establecimientos reglados, el propietario tiene la obligación de remitir a la Dirección General de la Policía de la Generalitat la información relativa a la estancia de las personas alojadas a través de la web de los Mossos d'Esquadra¹⁷ y su Registro de viajeros de establecimientos de hospedaje, y por supuesto recaudar la tasa turística oficialmente llamada ‘Impuesto sobre las Estancias en Establecimientos Turísticos’. Por último, y como en el caso de los demás establecimientos, y una vez dada de alta en el registro la VUT puede optar voluntariamente a categorizarse rellenando un cuestionario que evalúa las características técnicas y de confort de la vivienda y su nivel de servicios. La categorización de la VUT se hace mediante ‘llaves’ —de una a cinco— de forma similar a las ‘estrellas’ que categorizan los hoteles.

La conveniencia de regularizar el uso turístico de viviendas convencionales se justificó en base a dos premisas: por una parte legalizar una actividad en constante crecimiento que

16 El Decret 159/212 citado ampliaba los decretos de la Generalitat 164/2010 y 183/2010 sobre la misma cuestión.

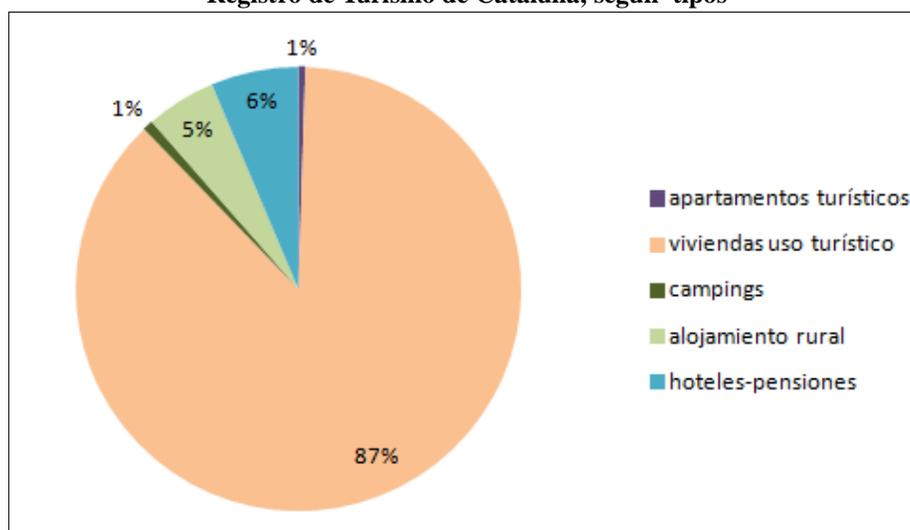
17 Los Mossos d'Esquadra representan la policía autonómica de Cataluña <http://mossos.gencat.cat/ca/>

hasta aquel momento escapaba a todo control y a toda fiscalidad; y por la otra parte garantizar un mínimo de calidad de la oferta y posicionar el establecimiento en el mercado mediante a través de su página web. Hay que subrayar, por último, que no debe confundirse la figura legal de las VUT con la de los apartamentos turísticos convencionales, categoría también presente en el Registro de Turismo de Cataluña. Es importante hacer esta distinción ya que ambas categorías suelen confundirse o usarse erróneamente como sinónimas en los medios de comunicación. Según el Registro citado, los apartamentos turísticos son ‘conjuntos continuos constituidos en su totalidad por apartamentos en edificios como una única unidad empresarial de explotación’; las VUT, en cambio, son viviendas individuales que conforman unidades independientes de explotación dentro de una finca urbana destinada generalmente a uso residencial.

La Cuantía y distribución territorial de las VUT en Cataluña

A nivel cuantitativo, hasta día de hoy el resultado de la puesta en marcha de la nueva figura legal de “vivienda de sus turístico” (VUT) ha tenido un éxito notable, considerando que la aplicación de esta normativa es un hecho positivo. Desde la fecha en que se publicó el primer Decreto (23 de octubre de 2010) en el Diario Oficial de la Generalitat hasta el 30 de marzo de 2015, el número de VUT dadas de alta en el Registro de Turismo de Cataluña ha sido de 39.846, un número importante si lo comparamos con los 2.901 hoteles, los 2.315 alojamientos rurales, los 348 campings y los 226 apartamentos registrados.

Figura3
Establecimientos de alojamiento turístico inscritos en el
Registro de Turismo de Cataluña, según tipos



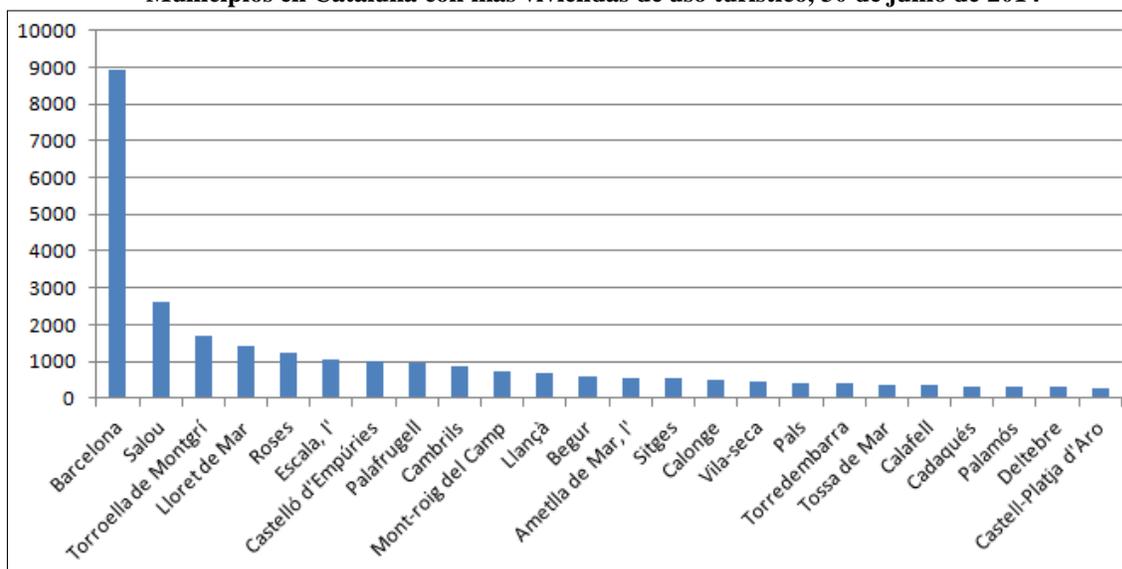
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Registro de Turismo.
Datos recopilados a 30 de marzo de 2015

Aunque la capacidad y las características de un establecimiento convencional (hotel, camping e incluso un alojamiento rural) son muy distintas a las de una VUT, las cifras aportadas y reflejadas en el gráfico adjunto (figura 3) muestran claramente la dimensión alcanzada por el fenómeno en Cataluña. Ahora bien, puede que dicha cifra no refleje del

todo la realidad, en el sentido que muchas viviendas pueden haberse dado de alta de manera preventiva. Sirva como ejemplo el municipio turístico de Roses, situado en la Costa Brava, donde la plataforma de comercialización 'Home Away'¹⁸ publicitó 655 VUT el 30 de junio de 2014, mientras que en el Registro de Turismo constaban como inscritas 1.737 VUT. Ello no significaba cubrir toda la oferta pero sí como mínimo haber registrado un número muy considerable de unidades de explotación en comparación con las publicadas en dicho portal.

Para ilustrar la dimensión del fenómeno en Cataluña se aportan el mapa y el gráfico adjuntos. El gráfico muestra los 24 municipios catalanes que cuentan con un mayor número VUT registradas el 30 de junio de 2014 (figura 4); el mapa, por su parte, refleja mediante círculos proporcionales la distribución territorial de las VUT a escala municipal (figura 5). De la observación del gráfico puede inferirse en primer lugar la importancia adquirida por el fenómeno en el municipio de Barcelona, que a 30 de junio del 2014 contaba con cerca de nueve mil viviendas de uso turístico registradas. Le seguían en importancia, aunque a mucha distancia, los principales destinos de la Costa Daurada (como Salou, Cambrils, Mont-roig del Camp i l'Ametlla de Mar) y de la Costa Brava (Torroella de Montgrí, Lloret de Mar, Roses, l'Escala i Castelló d'Empúries). Cabe distinguir en ambos casos que la implantación de la VUT se da tanto en los municipios que tienen una importantísima oferta hotelera (Salou, Lloret de Mar y Sitges, por ejemplo), como en aquellos altamente especializados en los apartamentos turísticos y las segundas residencias; caso de Torroella de Montgrí (con el núcleo de l'Estartit) y Castelló d'Empúries (con la macroubanización de Empuriabrava).

Figura 4
Municipios en Cataluña con más viviendas de uso turístico, 30 de junio de 2014

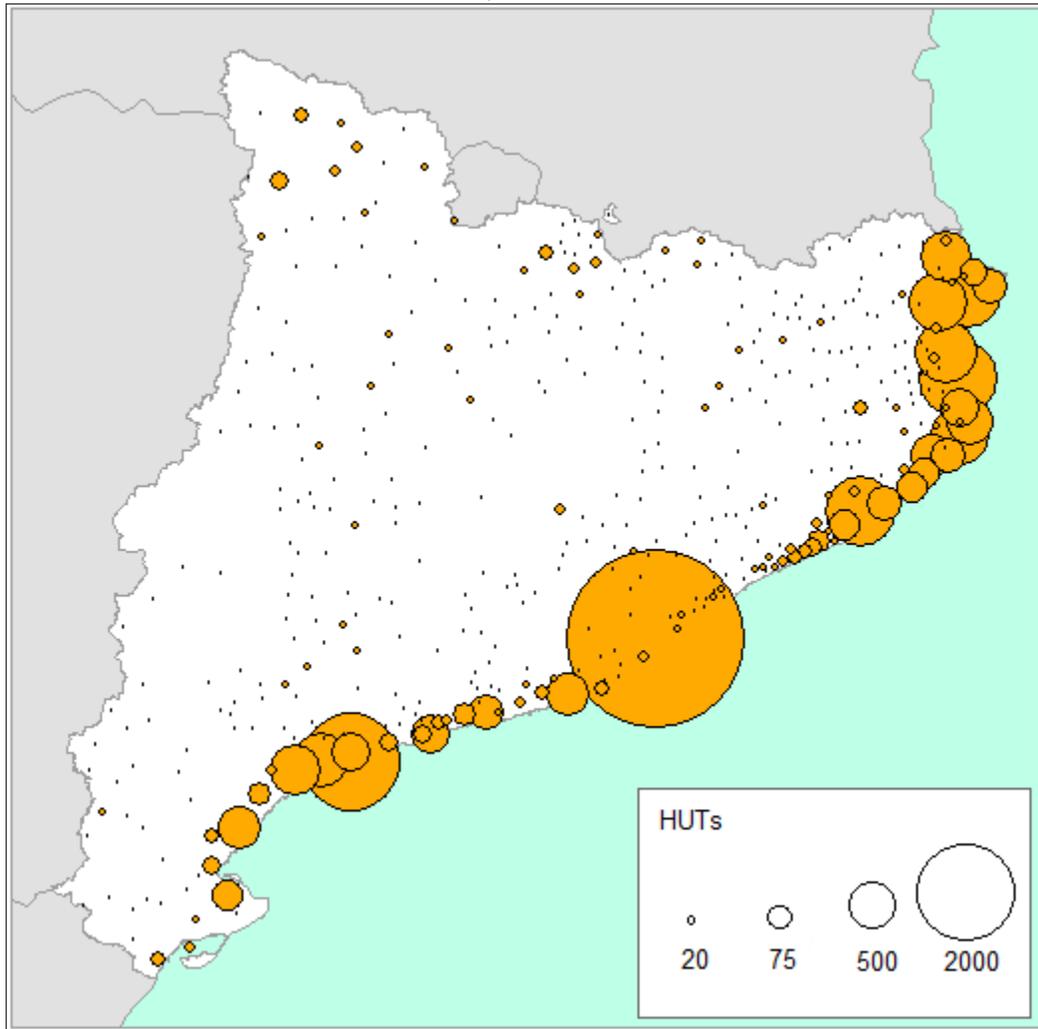


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Registro de Turismo de Catalunya.

¹⁸ <http://www.homeaway.es/>

El mapa adjunto muestra, por su parte (figura 5) la extraordinaria concentración de las VUT regularizadas en el litoral, localización que contrasta con su presencia moderada en el entorno pirenaico, siendo muy escasa o casi insignificante en el interior catalán.

Figura 5
Distribución territorial municipal del número de viviendas de uso turístico en Cataluña,
30 de junio de 2014.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Registro de Turismo.

La regularización de las VUT y el debate ciudadano: el caso de Barcelona

El caso de Barcelona es especialmente relevante: a 30 de marzo del 2015 se habían registrado oficialmente en Cataluña cerca de cuarenta mil viviendas de uso turístico (exactamente 39.846 VUT), de las que cerca de diez mil (en concreto 9.986 VUT), correspondía al municipio de Barcelona. Dicha cifra representa el 25% del total catalán y se mantiene estable dado que el Ayuntamiento de Barcelona decretó¹⁹ la suspensión sine die

¹⁹ Expediente del Ayuntamiento de Barcelona 14PL-16205

del otorgamiento de nuevas licencias a partir del 24 de octubre del 2014. Dicha suspensión de “comunicaciones previas de inicio de actividades para la instalación de viviendas de uso turístico” vino motivada tanto por la presión constante de las asociaciones de vecinos contrarios a la proliferación de los llamados ‘pisos turísticos’ como por la proximidad de las elecciones municipales de mayo del 2015. De hecho, durante el verano del 2014 el impacto del turismo en la ciudad se situó en el centro del debate político, junto con los desahucios, la pobreza energética o los recortes presupuestarios en la sanidad pública. La medida ampliaba a todo el término municipal las suspensiones ya decretadas en abril del mismo año que afectaban al distrito del Eixample y los barrios colindantes del Poble Sec, Hostafrancs, Poblenou, El Clot, Gràcia y Sant Gervasi, habiendo quedado exentos los barrios y distritos periféricos como Nou Barris. El distrito de Ciutat Vella, junto con la Barceloneta, ya disponía de un plan propio de usos turísticos que había limitado el incremento de las viviendas de uso turístico.

Las autoridades municipales de Barcelona argumentaron la moratoria a través de una extensa nota de prensa²⁰. En ella se decía en primer lugar —probablemente para contentar a las plataformas favorables como Amfitrions de Barcelona— que las VUT habían permitido extender los ‘beneficios’ del turismo al conjunto de la ciudad, pero que su rápida implantación había conllevado una excesiva concentración en determinados barrios y el surgimiento de conflictos de convivencia entre ciudadanos y turistas. Conflictos que a pesar de ser minoritarios, generaban una gran preocupación entre los vecinos y en el conjunto del sector propiamente turístico.

La citada nota identificaba tres problemas asociados a las VUT: en primer lugar la dificultad de compatibilizar los usos residenciales y los usos turísticos en barrios históricos de calles estrechas y edificios antiguos que incrementan los problemas de convivencia y facilitan las situaciones de conflicto; en segundo lugar la realización de unas actividades que suponen un mayor desgaste y deterioro de las instalaciones comunes de los edificios residenciales (escaleras, ascensores) así como un incremento de la inseguridad debido a la constante entrada y salida de los residentes temporales; finalmente, el uso fraudulento de la licencia de actividad, como el alquiler de habitaciones individuales o incluso de camas dentro de una misma habitación (no de viviendas enteras, tal como establece la ley), de forma similar al régimen de alojamiento de un albergue juvenil.

Para mitigar en parte estos problemas el Ayuntamiento de Barcelona promulgó un ‘Plan de Ciudad’ basado en la puesta en marcha de tres iniciativas: la primera crear un servicio específico de recepción de llamadas telefónicas o *call center*, que pudiera recibir y vehicular las quejas de cualquier ciudadano a cualquier hora del día en relación con una VUT; la segunda promover un plan sistemático de inspecciones de las viviendas turísticas con el objetivo de sancionar su uso fraudulento y la realización de actividades molestas; la tercera promover la modificación de los estatutos de las comunidades de propietarios, en el sentido de impedir o cuando menos limitar la ubicación de VUT en las fincas urbanas.

20 Nota de prensa del Ayuntamiento: <http://premsa.bcn.cat/2014/04/30/lajuntament-impulsa-un-pla-dordenacio-dhabitatges-dus-turistic-per-preservar-la-convivencia-veinal-i-la-qualitat-de-loferta/>

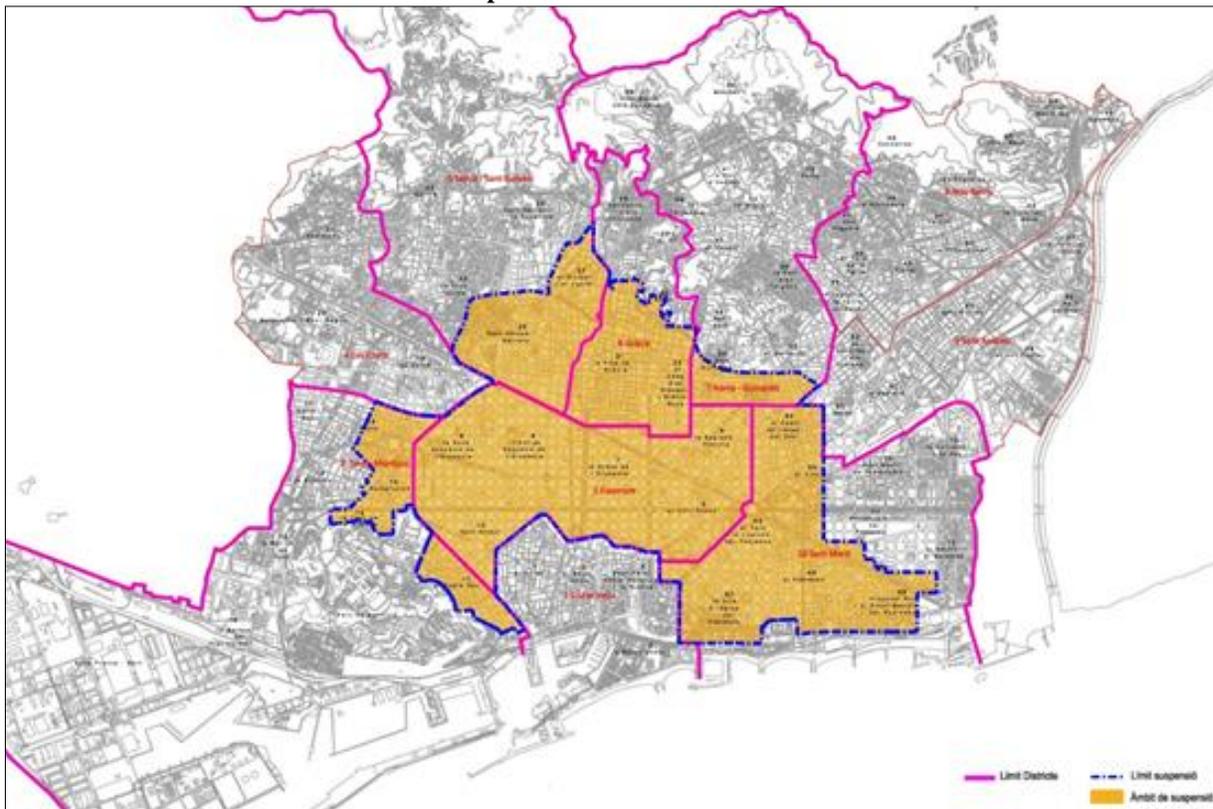
Finalmente, el Ayuntamiento se compromete a trabajar conjuntamente con la Generalitat de Catalunya, para adoptar medidas preventivas como mejorar la eficacia del régimen de inspección y sanción o la redacción de códigos buenas prácticas.

Finalmente, para ilustrar la dimensión de lo dicho se aportan dos mapas temáticos de la ciudad de Barcelona.

El primero, (figura 6) muestra los barrios afectados por la moratoria de abril del 2014, básicamente el distrito del Eixample y barrios limítrofes; en el segundo, (figura 7) se representa la distribución territorial de las VUT publicitadas a través de la plataforma AirBnB en el municipio de Barcelona a 15 de septiembre del 2014.

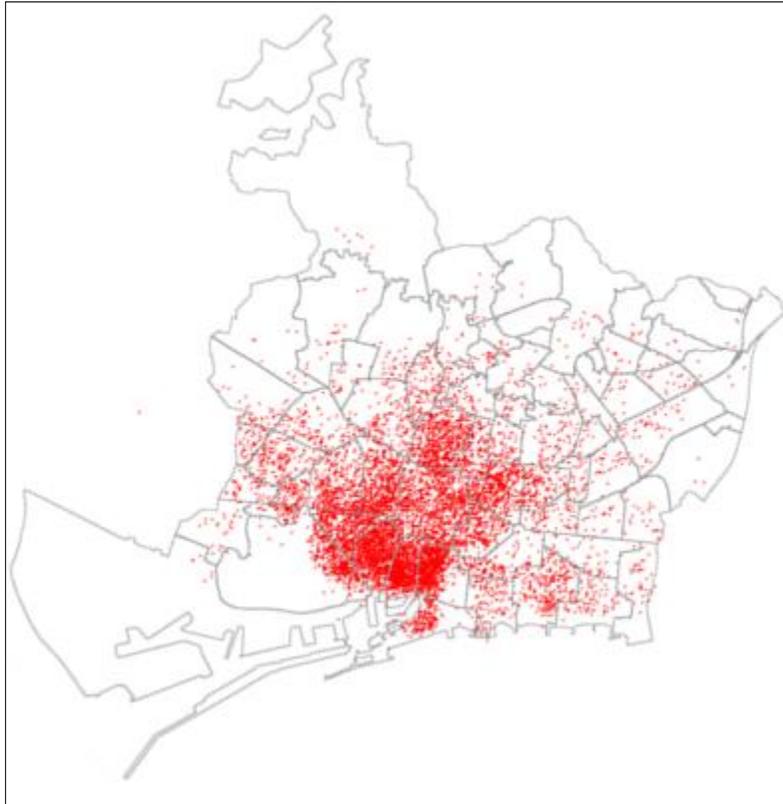
Como puede observarse, existe un gran contraste entre la densísima nube de puntos de los barrios céntricos de la ciudad (el núcleo histórico de Ciutat Vella y la Barceloneta se destacan claramente) y los barrios periféricos, de manera que la nube se va difuminando a medida que se aleja del centro, para desaparecer en los barrios más alejados, como Nou Barris, Sarrià-Sant Gervasi y la Zona Franca. El mapa permite observar, por otra parte, que la nube de puntos coincide también con los barrios afectados por la moratoria de 2014, además del caso particular de Ciutat Vella y de la Barceloneta.

Figura 6
. Barrios afectados por la moratoria de licencias de VUT



Fuente: Ayuntamiento de Barcelona

Figura 7
. Distribución aproximada de los anuncios de VUT publicados a través de la plataforma AirBnB en Barcelona (15 de septiembre de 2014).



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de <https://github.com/tomslee/airbnb>

Conclusión

De acuerdo con las previsiones de la Organización Mundial del Turismo, el turismo es hoy uno de los sectores económicos más pujantes a escala global. En este contexto, España en general, y Cataluña en particular, se sitúan entre los primeros destinos del mundo. La primera como tercer destino mundial, por número de turistas, y como segundo destino por volumen de ingresos monetarios. Cataluña, por su parte, es el primer destino español, y dentro de ella la ciudad de Barcelona, según el informe MasterCard 2014, se sitúa en el onceavo destino urbano mundial y en el cuarto destino urbano europeo, por detrás de Londres, París y Estambul.

En los últimos años, la eclosión de la economía colaborativa y de las plataformas online de difusión y comercialización de viviendas particulares para usos turísticos, plantea nuevos retos y un cambio de paradigma turístico a escala global, que para el caso que nos ocupa permite avanzar tres reflexiones finales.

La primera sobre la dimensión adquirida por el fenómeno turístico, en general, y sobre las consecuencias de toda índole que ello comporta. En un lapso de tan solo veinte años ciudades como Barcelona han visto como se triplicaba el flujo turístico y la previsión es

que dicho flujo siga incrementándose los próximos años. Así pues, Cataluña y Barcelona, tanto por sus condiciones geográficas, como por la diversidad de sus recursos (naturales y culturales) y su tradición consolidada, no puede obviar la importancia creciente del fenómeno e integrarlo en sus políticas territoriales, sectoriales y urbanísticas. El turista es hoy un ciudadano temporal con el que hay que contar y con el que probablemente habrá que contar todavía más en el futuro, tanto como cliente del sector convencional (hoteles y apartamentos turísticos) o bien como usuario de viviendas convencionales destinadas a uso turístico como las VUT analizadas en este artículo. Esta nueva realidad requiere de nuevos enfoques y nuevos puntos de vista disciplinares, tanto socioeconómicos y culturales como como urbanos y territoriales; es decir, nuevas formas de enfrentar los problemas geográficos entendidos en un sentido amplio.

Debe destacarse, en segundo lugar, la ambiciosa apuesta del gobierno catalán, impulsada por la Direcció General de Turisme desde la promulgación del plan estratégico 2005-2010²¹ para intentar regular la proliferación y el aumento casi exponencial del alquiler total o parcial de viviendas convencionales para usos turísticos. La creación de la figura legal de la VUT en 2010 supuso que afloraran y salieran a la luz cuarenta mil viviendas en muy poco tiempo, todas ellas comercializadas a través de plataformas online. Dicha regulación supone un avance en materia jurídico-administrativa, tanto porque permite aflorar un sector opaco desde el punto de vista impositivo como porque hace posible la política turística, como establecer indicadores de calidad, fijar regímenes de funcionamiento y procedimientos de sanción o suspensión de la actividad. Medidas que permiten identificar el responsable de cada VUT registrada o disponer de un número de teléfono para atender todo tipo de reclamaciones, tanto de los clientes usuarios como de los vecinos.

Cabe decir, por último, que la regularización de las VUT ofrece un marco legal que permite realizar una gestión más eficiente de los problemas derivados de la presencia cada vez más importante de las nuevas formas de alojamiento turístico. Negar esta realidad, o darle la espalda como proponen algunos colectivos partidarios de una prohibición total, puede contribuir a que el problema no disminuya, sino que incluso se agrave con el paso del tiempo, si se cumplen las previsiones de crecimiento del turismo previstas por Organización Mundial del Turismo para los próximos años.

Bibliografía

ARCHIVO, NOTAS DE PRENSA. AYUNTAMIENTO DE BARCELONA. El Ayuntamiento impulsa un plan de ordenación de viviendas de uso turístico para preservar la convivencia vecinal y la calidad de la oferta. 30 de Mayo de 2014 [En línea] <http://premsa.bcn.cat/2014/04/30/lajuntament-impulsa-un-pla-dordenacio-dhabitatges-dus-turistic-per-preservar-la-convivencia-veinal-i-la-qualitat-de-loferta/> [30 de junio de 2015].

DOCUMENTOS DE DIFUSIÓN. GENERALITAT DE CATALUNYA. Opúsculo informativo. Viviendas de uso turístico. Preguntas más frecuentes. [En línea] http://empresaiocupacio.gencat.cat/web/.content/20_-

21 Pla Estratègic del Turisme a Catalunya, 2005-2010.

_turisme/empreses_i_establiments_turisticos/documents/arxiu/habitatgesusturistic_faqa Castellana.pdf [30 de junio de 2015].

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Pla Estratègic del turisme a Catalunya 2005-2010*. Direcció General de Turisme. Barcelona 2010.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Pla Estratègic del turisme a Catalunya, 2013-2016 i Directrius nacionals de turisme, 2020*. [En línea]
http://empresaiocupacio.gencat.cat/web/.content/20_-_turisme/coneixement_i_planificacio/recerca_i_estudis/documents/arxiu/pla.pdf [30 de junio de 2015].

IET, MINISTERIO DE INDÚSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO. *Movimientos Turístico en Fronteras (Frontur). Encuesta de Gasto Turístico (Egatur), 2012*. [En línea]
[http://www.iet.tourspain.es/es-ES/estadisticas/egatur/Anuales/Movimientos%20Tur%C3%ADsticos%20en%20Fronteras%20\(Frontur\)%20y%20Encuesta%20de%20Gasto%20Tur%C3%ADstico%20\(Egatur\)%202012.pdf](http://www.iet.tourspain.es/es-ES/estadisticas/egatur/Anuales/Movimientos%20Tur%C3%ADsticos%20en%20Fronteras%20(Frontur)%20y%20Encuesta%20de%20Gasto%20Tur%C3%ADstico%20(Egatur)%202012.pdf) [30 de junio de 2015].

LÓPEZ PALOMEQUE, Francesc (director). *Atlas del turisme a Catalunya. Mapa nacional de l'oferta i els productes turístics*. Barcelona: Generalitat de Catalunya, 2009.

ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO UNWTO. Panorama OMT del turismo internacional, Edición 2014 [En línea]
http://dtxtq4w60xqpw.cloudfront.net/sites/all/files/pdf/unwto_highlights14_sp.pdf [30 de junio de 2015].

PORTAL JURÍDICO DE CATALUNYA. GENERALITAT DE CATALUNYA. Decreto 159/2012, 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico i de viviendas de uso turístico [En línea] <portaljuridic.gencat.cat>. [30 de junio de 2015].

PORTAL JURÍDICO DE CATALUNYA. GENERALITAT DE CATALUNYA. Ley 12/2002, 21 de junio, de turismo de Catalunya [En línea] <portaljuridic.gencat.cat>. [30 de junio de 2015].

QUAGLIERI DOMÍNGUEZ, Alan y Antonio Paolo RUSSO. “Paisajes urbanos en la época post-turística. Propuesta de un marco analítico.” *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 10 de mayo de 2010, vol. XIV, nº 323. <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-323.htm>>.

RUSSO, Antonio Paolo; QUAGLIERI DOMÍNGUEZ, Alan. *La lógica espacial del intercambio de casas: una aproximación a las nuevas geografías de lo cotidiano en el turismo contemporáneo*. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 20 de julio de 2014, vol. XVIII, nº 483. <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-483.htm>>.

SLEE, T. *Notes on Airbnb business in New York and elsewhere*. Mayo 2014. [En línea]
<https://github.com/tomslee/airbnb> [30 de junio de 2015].

TORRES, E. “El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos”. *Estudios Turísticos*, 2003, n^{os} 155-156, p. 45-59.

VERA, Fernando. “El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación”, *Papers de Turisme*, 2005, n^{os} 37-38, p. 95-116.

YUWA HEDRICK-WONG & DESMOND CHOONG. Hedrick. *2014 Global Destination Cities Index. MasterCard*, 2015 [En línea]
http://www.google.es/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CCAQFjAAahUKEwiS--anxujHAhUDXBQKHVP7CCs&url=http%3A%2F%2Fnewsroom.mastercard.com%2Fwp-content%2Fuploads%2F2014%2F07%2FMastercard_GDCI_2014_Letter_Final_70814.pdf&usq=AFQjCNFFV_NonZSnyvqVmpwCRb71YDpezQ&sig2=R8We7ySUW80Q7tUaMf_IRA

© Copyright: Eduard Cuscó, 2015

© Copyright: Jaume Font, 2015.

© Copyright: *Biblio3W*, 2015.

Ficha bibliográfica:

CUSCÓ PUIGDELLÍVOL, Eduard, FONT GAROLERA, Jaume. Nuevas formas de alojamiento turístico: comercialización, localización y regulación de las viviendas de uso turístico en Cataluña. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 5 de octubre de 2015, Vol. XX, n^o 1.134. [ISSN 1138-9796]. <<http://www.ub.es/geocrit/b3w-1134.pdf>>.