

Análisis de la Plataforma Pymes sobre la competencia en el mercado de alquiler de viviendas de uso turístico

La crisis económica iniciada en 2007 afloró un stock de 800 mil viviendas propiedad de promotores y unos 2,5 mill de viviendas vacías que, hasta esa fecha, se consideraban como un producto de ahorro de las familias. Estas últimas no entraban al mercado, al menos de manera simultánea, debido al incremento sostenido de sus valoraciones.

Con el avance de la crisis, parte de estas viviendas y de las tradicionales de segunda mano, se dirigieron al mercado turístico bajo el concepto de “vivienda vacacional”, “vivienda turística de corta duración” o “viviendaturística sin prestación de servicios hoteleros”, a precios inferiores que los ofrecidos por el sector hotelero.

Para comprender la incidencia de la vivienda turística sobre el negocio de algunas de las grandes cadenas hoteleras con posición de dominio en el mercado, conviene conocer alguna reciente operación en el sector:

En 2015, algunas grandes cadenas hoteleras españolas, fuertemente endeudadas, realizaron operaciones de lease back: transmisión de parte de su deuda a cambio de parte de la propiedad de sus hoteles y quedándose, como contraprestación, con contratos de prestación de servicios. Así, se enajenaron 12.000 habitaciones de hoteles de 4 estrellas a sociedades de nueva constitución, en las que fondos de inversión tendrían el 80% de propiedad y las empresas hasta entonces propietarias de los hoteles (ahora meras prestadoras de servicios) el 20%.

Los precios fijados supusieron la venta de habitaciones de hoteles de 4 estrellas por 69.000 € que las cadenas hoteleras prestadoras de servicios, a su vez, arrendarían por un plazo de 15 años a razón de 615 € mensuales, y sobre las que prestarían los servicios hoteleros.

Posturas de oposición al sector de arrendamientos de viviendas de uso turístico

La oposición al arrendamiento de los apartamentos turísticos mediante la **obstaculización de la competencia efectiva**, se ha venido manifestando a través de diversos agentes:

1. Promotores Inmobiliarios: un porcentaje importante de pequeños y medianos promotores habían promovido hoteles con carácter patrimonialista, que arrendaban a cadenas hoteleras. Para su financiación contrataron elevadas hipotecas, debido a los altos precios del suelo y costes de la construcción anteriores al inicio en 2007 de la crisis financiera.

La caída en los ingresos de los hoteles por la competencia de las viviendas de uso turístico, supuso que las cadenas hoteleras arrendatarias renegociasen a la baja sus contratos de arrendamiento, en muchos casos a precios por debajo de los costes financieros de las hipotecas. Esto se ha traducido en problemas para las entidades financieras, convirtiendo dichas hipotecas en “Non Performing Loans”.

Sin embargo, un porcentaje muy elevado de los 2,5 millones de viviendas vacías que

han salido al mercado de uso turístico, no están hipotecadas y, por tanto, la no obtención de rendimientos por su arrendamiento, no representa un problema para el sistema financiero.

2. Diversas organizaciones empresariales y agrupaciones de operadores de la industria turística han manifestado también su oposición al alquiler turístico, plasmado en la aprobación de planes en 2014 y 2015 de lucha contra la oferta ilegal.

Por su parte, una agrupación de operadores turísticos publicó, en junio 2015, un informe sobre el alquiler turístico:

- a) Cuantificó en 2,7 millones de plazas las ofertadas, un 48% del total de la oferta de alojamiento turístico urbano en España y un 40% en los 10 destinos vacacionales con mayor oferta hotelera.
- b) La concentración en ciudades suponía la expulsión de la población residente, deterioro de su calidad de vida por su uso intensivo y alta rotación y el encarecimiento de la vivienda.
- c) Encasillamiento del alquiler de la vivienda de uso turístico en la economía sumergida (plataformas P2P)

Y proponía una serie de medidas:

- a) Zonificación, limitando este tipo de uso en determinadas zonas de las ciudades
- b) Acuerdo previo de la comunidad de propietarios para este uso, limitando un derecho tan importante como el de la propiedad
- c) Eliminación de la exención del IVA sobre los alojamientos en viviendas turísticas, equiparándolas con la tasa del 10% que los turistas pagan en los alojamientos turísticos reglados, pese a que estos últimos incluyen la prestación de un servicio no presente en el alquiler vacacional.

3. Paralelamente, la ley 4/2013 de 4 de junio de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler, incorporó una norma, que no figuraba ni en el anteproyecto ni en el proyecto de ley, relacionada con el uso de los alojamientos privados para el turismo. La exposición de motivos menciona que el aumento del uso del alojamiento privado para el turismo podría estar cubriendo situaciones de intrusismo y competencia desleal, que redundarían en contra de la calidad de los servicios turísticos. Por esto, los alojamientos turísticos se excluyen específicamente de la LRAU (Ley de Arrendamientos Urbanos) para regularlos por una normativa particular o, en su defecto, aplicar el régimen de arrendamiento de temporada.

La aprobación de esa ley permitió que las CCAA promulgaran legislaciones específicas, imponiendo límites al plazo de tiempo, superficie a arrendar, estancias a arrendar, obligación de inscripción en registros administrativos...

La CNMC reaccionó contra dichas normativas, limitadoras de la competencia e indirectamente favorecedoras de las posiciones de dominio en el mercado y, desde entonces, viene requiriendo su modificación y, en su defecto, su impugnación por vía jurisdiccional. Las advertencias de la CNMC a las CCAA provocaron, en muchos casos,

la modificación voluntaria de sus normativas. En los casos en los que se han presentado impugnaciones judiciales, hasta la fecha, los distintos TSJ, han otorgado la razón a la CNMC.

4. En octubre de 2017, el Grupo Parlamentario Socialista presentó una PNL relativa al alquiler de viviendas para uso turístico, que establece que el crecimiento de la oferta de alojamiento residencial en alquiler supone un extraordinario desafío para muchos destinos turísticos españoles, que incluso contando con alguna regulación parcial al respecto, no pueden evitar los impactos desfavorables de este fenómeno para el desarrollo de su modelo turístico y convivencia ciudadana. La PNL asume los principios de alguna agrupación de operadores turísticos y además, anima a revisar la legislación básica estatal para limitar la actuación de CNMC.

5. El 25/09/2018 se constituye el Grupo de Trabajo sobre Viviendas de Uso Turístico con la participación del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, las CCAA y FEMP, responsables de Fomento y Economía y representantes del sector hotelero, empresarial, plataformas, vecinos, consumidores y sindicatos.

El Grupo presenta las siguientes iniciativas:

- a) Modificación de la LAU, delimitando el arrendamiento de temporada a aquel que se realiza por periodos mínimos de 7 días consecutivos pero que en su totalidad no suponga el arrendamiento de la vivienda durante más de 45 días al año.
- b) Modificación de la LPH, rebajando a 3/5 la mayoría necesaria para prohibir el ejercicio de la actividad de alquiler turístico o fijar determinadas condiciones para su ejercicio.
- c) Propuesta de definición común de vivienda de uso turístico y puesta en marcha de un registro estatal único de este tipo de viviendas.

6. El Acuerdo de PGE 2019 suscrito entre el Gobierno y Unidos Podemos en octubre de 2018, señala que “el incremento de precios de alquiler y la limitación de oferta para uso residencial es especialmente grave en algunas ciudades como consecuencia del uso turístico de los alojamientos. Para abordar esta cuestión se impulsarán reformas normativas que permitan que las comunidades de propietarios puedan prohibir el ejercicio de la actividad de alquiler turístico o fijar determinadas condiciones para su ejercicio”.

Con fecha 14/12/2018 el Consejo de Ministros aprueba el RD Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Alquiler. Aunque el RD no ha sido convalidado por el Congreso, la nota de prensa del Consejo de Ministros, refiere dos medidas que afectarían de manera negativa a las viviendas de usoturístico:

- a) Modificación de la ley 49/1960 sobre propiedad horizontal para habilitar la posibilidad de que, por mayoría cualificada de 3/5 de los propietarios, las comunidades de vecinos puedan adoptar acuerdos que limiten o condicionen el ejercicio de la actividad de alquiler turístico de vivienda.
- b) Mejora y aclaración de la remisión de los contratos de alquiler turístico de vivienda a la normativa sectorial turística que resulte aplicable.

7. El 10/12/2018 el Grupo Parlamentario Popular presenta una PNL sobre el marco regulatorio de la vivienda turística, proponiendo tres medidas:
- a) Clarificación, mediante una modificación de la LAU, del carácter diferenciador entre alquiler turístico y arrendamiento de temporada.
 - b) Establecimiento de una regulación específica dentro de la ley de Propiedad Horizontal que permita limitar a la actividad de alquiler turístico en Comunidades de propietarios.
 - c) Elaboración de una Guía Regulatoria de Viviendas Turísticas.

Postura de la CNMC

El estudio publicado por la CNMC en agosto de 2018 sobre la regulación de viviendas de uso turístico en España, establece los siguientes principios:

1. Algunas regulaciones autonómicas y locales son altamente restrictivas con la actividad de las viviendas turísticas, a diferencia de la regulación en otras capitales europeas. Muchas normas autonómicas y locales en España no superan el test de necesidad y proporcionalidad.
2. La expansión de las viviendas turísticas acompaña a la popularización de las plataformas digitales y supone una verdadera revolución en el mercado del alojamiento turístico.
3. Este modelo de negocio genera inconvenientes para los modelos preexistentes, que deberán adaptarse a la nueva realidad.
4. La expansión de las viviendas turísticas ha intensificado la competencia, propiciando menores precios y mayor calidad de alojamientos turísticos.
5. A diferencia de otras formas de alojamiento turístico, este tipo de viviendas pueden ser habitadas con carácter habitual por los residentes y arrendadas a los viajeros en los momentos de mayor demanda. Además, aportan riqueza a los ciudadanos, contribuyen a recuperar barrios tradicionalmente degradados y tienen un efecto positivo de arrastre sobre comercio local y sobre turismo en su conjunto.
6. Algunos de los efectos negativos atribuidos al crecimiento de las viviendas turísticas, como congestión, son, en realidad, consustanciales al conjunto de la actividad turística y precisan de un enfoque regulatorio global sobre el sector.
7. La presión sobre los precios de la vivienda no cuenta con evidencia empírica robusta que respalde su magnitud.
8. Las molestias que se pueden producir en los edificios donde conviven residentes y viajeros deben ser abordadas de la manera más proporcionada, probablemente utilizando otro tipo de normativa, como se ha producido en otras ciudades europeas.
9. La regulación de las viviendas turísticas tiene que estar motivada por la existencia de un fallo de mercado o una razón imperiosa de interés general y además debe ser proporcionada.

10. Deben eliminarse restricciones en la regulación de viviendas turísticas tales como: exigencia de licencias para viviendas turísticas, aplicación de moratorias y zonificación de ciudades, establecimiento de cupos por zonas, prohibición de alquilar habitaciones, limitación de la duración de estancia, establecimiento de tamaños mínimos, regulación de los precios de alquileres, exigencia de equipamientos y servicios mínimos, regímenes de autorización previa o exigencia de comunicación de precios a la administración...

El informe de la CNMC sólo fue valorado por escrito por el partido político Podemos que, en un documento publicado en su web, manifiesta que es sesgado y, utilizando los argumentos del lobby del sector, duda sobre la imparcialidad de la CNMC:

1. Lo que para la CNMC supone un incremento de la oferta turística, con reducción de costes y mejora de la calidad ofertada, para Podemos significa un descenso de la oferta de vivienda para residentes, que provoca el aumento del precio medio de la vivienda residencial.
2. Para la CNMC el alquiler turístico actúa contra el aumento de precios en temporada. Sin embargo, Podemos señala que tanto los precios de la Plataforma más usada como los de los hoteles continúan subiendo con fuerza en temporada turística.
3. Para la CNMC el alquiler turístico elimina la información asimétrica, ya que existe un rating y el turista puede ver las características del inmueble. Podemos alega en este sentido que ninguna de las normas aprobadas en los Ayuntamientos prohíbe que se comparta información entre usuarios, ni va en su detrimento.
4. La CNMC señala como ventaja la trazabilidad y mayor transparencia de las transacciones económicas, ya que éstas son efectuadas en su mayoría por medios electrónicos. En este sentido, Podemos señala que la Comisión Europea acusó a la plataforma Airbnb de falta de transparencia y prácticas comerciales desleales, instándole a cumplir la normativa de consumidores y transparencia. También recuerda Podemos que este tipo de plataformas practican dumping fiscal.
5. Para Podemos, la entrada de particulares en el mercado produce un proceso de concentración de la propiedad, tendente a lograr un proceso de concentración de rentas, a diferencia de lo que señala la CNMC. Según Podemos, una asociación con 246 comercializadores gestiona 90.000 plazas de las Islas Baleares lo que supone un 66% del total. Según otra Plataforma, en Madrid, el 53% de los usuarios registrados tiene más de una vivienda en alquiler. En Barcelona, el porcentaje ascendería al 57%.

Postura de la Plataforma Pymes

- Suscribe íntegramente el informe presentado por la CNMC.
- Constata la proliferación en el sector del alquiler de viviendas de uso turístico de medidas restrictivas de la competencia, contrarias a los principios del capitalismo inclusivo.
 - Impiden mejorar la productividad de la economía española en el corto plazo y asegurar la igualdad de oportunidades para los arrendadores de estas viviendas

con respecto a algunos operadores de hoteles, que cuentan con una posición de dominio en el mercado de la que carecen los arrendadores.

- Posiblemente el germen de estas medidas se encuentra en que una parte del sector hotelero, que opera en régimen oligopolístico de rentas excesivas, tendrá serios problemas para competir en precio contra el nuevo alquiler de uso turístico. Esto se debe fundamentalmente a su fuerte endeudamiento, consecuencia de una ineficiente asignación de recursos financieros.
- Deben también evitarse posiciones de dominio o de concentración en la actividad del arrendamiento de uso turístico, igualmente contrarias a los postulados del capitalismo inclusivo y por tanto, nocivas para la mejora de la productividad y el interés general de la economía.
- Insta al gobierno a legislar a favor de los criterios de competencia, sustentados tanto por reguladores europeos como españoles. Produce desconcierto el RD Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Alquiler, no convalidado. En su Exposición de Motivos, imputa al alquiler de viviendas de uso turístico el incremento generalizado del precio del alquiler de todo tipo de viviendas en determinadas zonas de España, sin mencionar la verdadera influencia que sobre ello tiene, en la Zona Euro, las políticas monetarias acomodaticias y no convencionales de bajos tipos de interés puestas en marcha por los Bancos Centrales. Un cambio en este tipo de política monetaria y la implantación en España de medidas macroprudenciales borrower-based, contribuirían a reducir la presión inflacionista de los alquileres.
- También es imprescindible tener en cuenta la incidencia que la restricción de circulación de personas que provocará el Brexit tendrá sobre este sector, analizada en [este enlace](#).
 - Los flujos procedentes del turismo y, en concreto, los del alquiler turístico, tienen gran importancia sobre la capacidad de financiación de la economía española (balanza por cuenta corriente + cuenta de capital), ahora con saldo positivo. Ante la previsible caída de la tasa de cobertura de las exportaciones, debe asegurarse el mantenimiento de estos flujos.
 - Cualquier restricción a la competencia de este tipo de alojamientos frente a los alojamientos turísticos tradicionales, reducirá su productividad y por ende, la de la economía española en general.
 - La previsible devaluación momentánea de la economía británica, reducirá el número de visitantes británicos, usuarios habituales de este tipo de alojamiento, incidiendo adicionalmente sobre el empeoramiento de la capacidad de financiación de la economía española.
 - La devaluación inicial que supondrá el Brexit debería compensarse, en parte, mediante la mejora de la productividad del arrendamiento de uso turístico, para lo que es necesaria la eliminación de barreras de entrada a dicho segmento de arrendamiento.