Las plazas de viviendas turísticas en la Costa del Sol duplican ya a las hoteleras

PILAR MARTÍNEZ
pmartinez@diariosur.es

Tres años después de la entrada en vigor de la primera normativa andaluza que regula esta actividad, la provincia ofrece ya 248.953 plazas de alquiler vacacional

MÁLAGA. Tres años después de la entrada en vigor de la primera normativa andaluza que regula las viviendas con fines turísticos, la provincia marca otro hito. Las plazas de alquiler vacacional del conjunto de la Costa del Sol duplican ya a las que suman hoteles, hostales y pensiones. Los datos hablan con contundencia de la dimensión de este negocio. A fecha del pasado 27 de febrero, el volumen de camas de los pisos turísticos de la provincia se elevaba a 248.953 mientras que las de establecimientos hoteleros sumaban 100.829, según los datos del Registro de Turismo de Andalucía.

Pero además, a lo largo de la semana se prevé alcanzar otra cifra mítica, la de llegar a las 30.000 viviendas con fines turísticos en el conjunto de la provincia. Un dato que sitúa a Málaga a la cabeza de la región con mayor volumen de viviendas de alquiler vacacional, representando una cuota que supera el 58% del conjunto de la oferta de Andalucía.

Las cifras de este negocio, de las que sólo se conocen los volúmenes de inmuebles y de camas, ponen de manifiesto que el alquiler vacacional ha provocado una transformación de la oferta alojativa de la provincia sin precedentes. Y es que nunca antes se habían registrado un incremento así. En este sentido, es importante señalar que los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) advirtieron en 2017 de que el número total de establecimientos de alojamiento en la provincia, incluyendo los pisos turísticos, creció un 94%, mientras que las plazas del conjunto de la Costa lo hizo en un 26%, lo que supuso que la Costa tenía una capacidad para albergar a 279.898 turistas. Un año más tarde, el pasado 2018, se mantuvo esta senda alcista con un crecimiento del 53% en el volumen de establecimientos turísticos y un incremento del 22% en las camas que éstos ponían en el mercado. Es decir, a finales del último ejercicio la Costa tenía capacidad para acoger a 341.681 viajeros. Todo ello por el tirón de las viviendas de alquiler vacacional.

En este incesante y frenético ritmo de registro de inmuebles destinados a ser comercializados en las distintas plataformas 'on line' que han impulsado este negocio quedan atrás titulares que ya advertían de que este fenómeno había llegado para quedarse y ampliarse. Fue en octubre de 2017 cuando, en poco más de año y medio de la entrada en vigor del decreto andaluz que regulaba esta actividad, las viviendas turísticas desbancaron la supremacía de más de cinco décadas de los hoteles como alojamiento con mayor volumen de plazas en la Costa. Meses más tarde, en Málaga capital y en municipios como Marbella las plazas de alquiler vacacional duplicaron a las hoteleras. Ahora se produce este mismo salto, pero en el conjunto de la provincia.

Y es que los datos desmontan el origen de este negocio, vinculado a la economía colaborativa. El alquiler vacacional en un destino como la Costa del Sol se ha convertido en una actividad económica, con propietarios distribuidos en los cinco continentes, objeto de deseo de fondos de inversiones y hasta de los bancos, según un informe sobre las viviendas turísticas, inscritas en el Registro de Andalucía a fecha del pasado 1 de octubre. Este estudio constató que más de la mitad del negocio del alquiler vacacional de la provincia está en manos de extranjeros, una tendencia que no se producía en el conjunto de Andalucía, dejando claro que si los inversores han puesto el foco en este negocio es porque el mercado refleja que hay demanda para todo tipo de alojamientos y que pese a este fuerte crecimiento del alquiler vacacional, el impacto en el global de alojamientos reglados que sí controla el INE, es decir, hoteles, apartamentos, casas rurales y camping, se reduce a la pérdida de un 0,9% de viajeros y de un descenso del 1,3% de pernoctaciones. Con excepciones como la capital malagueña en la que además de ganar turistas y estancias, cerró 2018 con una ocupación media a lo largo del año en los hoteles del 78% y eso que las plazas de viviendas turísticas duplican a las hoteleras. En este sentido, los datos ratifican que el alquiler vacacional ha venido a sumar y no tanto a restar, teoría que defienden con ahínco expertos que también consideran que dado el volumen de este negocio y el perfil de quienes mueven los hilos del mismo se hace necesaria la revisión de una normativa, que si bien es de las que no ha generado controversia, sí que precisa de modificaciones para, entre otras cuestiones, dar mayores garantías a los consumidores.

Precisamente, el pasado viernes, el Consejo de Ministros, volvió a incluir en un Real Decreto medidas que dan poder a las comunidades de vecinos para limitar las viviendas turísticas en sus edificios. Una decisión que fue tumbada en el Congreso hace meses y que provocó en el Registro de Andalucía colas de propietarios que, aunque no tenían muy claro si explotarían estos inmuebles como turísticos, sí que optaron por registrarlos como tales para eludir ser sometidos al dictamen de los vecinos, dado que, de nuevo, las comunidades de propietarios podrán por acuerdo de una mayoría de 3,5 partes limitar o condicional el ejercicio de la actividad de alquiler turístico o fijar unas determinadas condiciones para su ejercicio, tras la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). Asimismo, la norma recoge la posibilidad de establecer incrementos de hasta un 20% en la participación en los gastos comunes por parte de las viviendas de uso turístico.

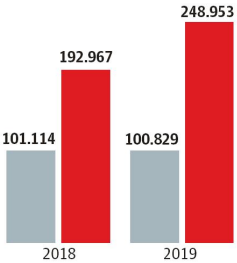
Esta semana se prevé alcanzar la cifra de 30.000 viviendas turísticas en la provincia

Oferta de plazas turísticas en la provincia

(Datos a 27/2/2019)

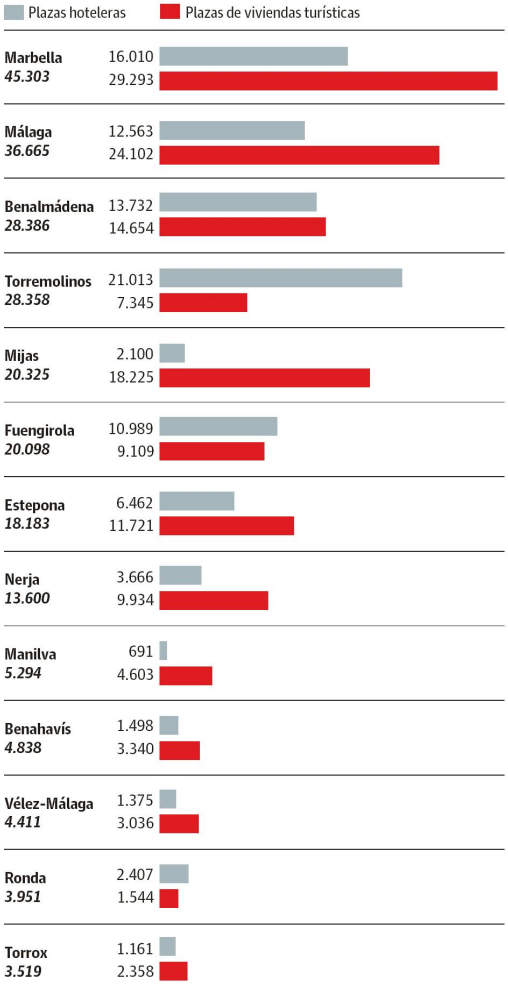
Total provincia de Málaga

Evolución 2018 / 2019



Oferta por municipios

En cursiva, total de plazas (hoteleras + viviendas turísticas)



*Fuente: Registro de Turismo de Andalucía

El sector reclama un cambio estadístico que mida este negocio

:: P. MARTÍNEZ

MÁLAGA. Es unánime la petición del sector turístico, desde los hoteleros a los propios gestores y propietarios de viviendas turísticas, de que se incluya en las estadísticas que miden la actividad turística los indicadores del negocio del alquiler vacacional. Sólo las cifras de oferta de la Costa del Sol constatan la necesidad de contar con un nuevo sistema que dibuje la realidad de esta industria, ahora desvirtuada por el descontrol estadístico de los pisos con fines turísticos. Precisamente, la semana pasada, la Alianza para la Excelencia Turística, Exceltur, incluía en el decálogo de demandas de políticas turísticas para este año varias medidas tendentes a medir y controlar el impacto del alquiler vacacional. Entre ellas, «la de establecer nuevas métricas e indicadores más desagregadas y fiables que permitan por un lado una mejor estimación de la evolución del turismo», precisaban. También reclamaban nuevas políticas municipales que faciliten modelos de crecimiento turístico más sostenibles, definiendo y aplicando con el mayor rigor e inspección, los marcos legales y de ordenación del territorio que eviten escenarios de saturación que afectan la calidad de vida ciudadana. Así como promover campañas de concienciación que eleven la empatía y capacidad de acogida ciudadana en favor del turismo.