

Las plazas de viviendas de alquiler a turistas en Málaga capital triplican las de la oferta hotelera



PILAR MARTÍNEZ

pmartinez@diariosur.es

Exceltur presenta el primer informe sobre el impacto en España del uso de alquiler para uso turístico en plataformas 'on line'

MÁLAGA. Mucho se ha hablado de la proliferación como setas de viviendas de alquiler turístico en plataformas 'on line' que conectan al cliente con el propietario y que en la actualidad, al menos en Andalucía, se encuentran en un marco de alejamiento ante la carencia de una normativa que regule esta actividad. Hasta ahora, nunca se habían puesto cifras de volumen, de impacto en las economías locales o en el empleo que generan frente a la fórmula de alojamiento regulado. Ayer, la alianza turística Exceltur, que engloba a las grandes compañías del sector, desde hoteleros, aerolíneas o agencias, presentó el primer informe sobre la repercusión que esta tan de moda forma de viajar tiene en España. Los datos generales abruman. Son 2,7 millones de plazas de inmuebles de alquiler en España las que ponen en el mercado turístico estas plataformas, un dato que casi duplica a todas las de hoteles, y superan los 2,4 millones de la oferta regulada tanto de apartamentos como de hoteles, camping o casas rurales. Casi 800 millones de euros dejan de ingresar las arcas públicas por un negocio que, por la falta de regulación, está exento de IVA, según Exceltur.

Pero la situación en Málaga capital es aún más sorprendente. Este estudio, realizado por la consultora EY (antes Ernst&Young) en colaboración con Nielsen y el despacho legal Tourism&Law, sitúa a la capital de la Costa del Sol como el tercer destino urbano español con mayor oferta de viviendas de alquiler turístico en plataformas P2P, con una oferta de plazas que casi triplican las de los hoteles. Sólo supera por Barcelona y Madrid. Concretamente, cifran en 28.763 las camas de estos inmuebles que se alquilan por días o por semanas a turistas, mientras que las que ofrecen los hoteles de la ciudad suman 10.608.

Sin embargo, ni siquiera Barcelona soporta una proporción como la de Málaga. En la Ciudad Condal las plazas de inmueble de alquiler no llega a ser el doble que las hoteleras. Por contra en Madrid prevalece la oferta de hoteles, doblando a la de viviendas turísticas.

En el caso de los destinos vacacionales, el estudio incluye cifras de Marbella y de Torremolinos. Así en el municipio marbellí, el negocio de arrendar por días casas a través de estos ca-

Alojamiento en viviendas de alquiler VS alojamiento en hoteles

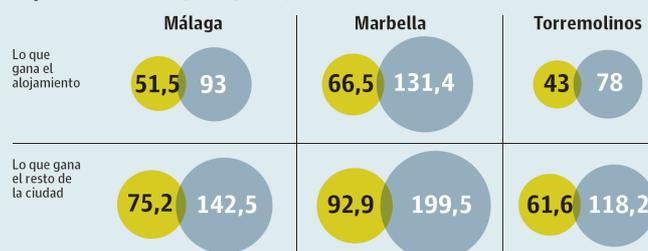
Número de plazas en destinos urbanos



Número de plazas en destinos vacacionales



Impacto económico (Euros por día)



Empleo directo generado (Puestos de trabajo anuales por cada 100 plazas)



nales 'on line' concentra 39.235 plazas, frente a las 17.636 de los hoteles. En Torremolinos este fenómeno también va viento en popa, pero con una mayor equidad con la oferta hotelera. El informe cifra en 26.057 las camas que se promocionan en estas plataformas P2P y 21.190 las de hoteles.

Pero también, el estudio, con casi cien páginas en las que además de cifras se analiza este fenómeno en cuanto a su incidencia en la convivencia ciudadana, en la economía, en el em-

Esta oferta alojativa aún por regular genera mucho menos empleo que la reglada

pleo y en el potencial fraude fiscal, permite establecer un perfil de como es este negocio en la capital malagueña, una de las doce de España que acaparan el 71% de la oferta que se mueve a diario en nueve de las plataformas que llevan las riendas de esta forma de viajar.

Entrando ya más en detalles, la mayor presión de estas viviendas turísticas de alquiler en plataformas 'on line' se concentra en el Centro de la ciudad, con una densidad de 160 pla-

zas por mil habitantes. También se constata la disparidad que hay entre el viajero que elige un inmueble y el que opta por un hotel en cuanto al gasto medio en alojamiento diario. El primero de ellos tiene que desembolsar una media de 51,5 euros y, el segundo, 93,2 euros. Esta diferencia es aún mayor cuando se analiza este gasto medio diario en destinos vacacionales como Marbella, en el que quien se aloja en hoteles paga unos 131,4 euros y quienes lo hacen en una vivienda de alquiler no llega a gastar ni la mitad de dicha cuantía.

De ahí que el impacto económico diario en la capital de la Costa del Sol según la tipología del alojamiento varía entre los 142 euros que tiene la estancia de un viajero que se queda en un establecimiento reglado y los 75,2 de quienes hacen uso de estas plataformas P2P para alquilar una casa.

El informe de Exceltur también deja en evidencia el escaso empleo que genera el negocio, que considera lucrativo, de los alquileres de viviendas turísticas a través de este canal de comercialización. Así, en la capital por cada cien plazas de hotel se crean 23,3 empleos frente a los 2,4 que generan el arrendamiento por días de viviendas turísticas aлегales. Una proporción que se mantiene en términos similares en Marbella, y, en menor medida, en Torremolinos.

Recomendaciones

El estudio también contempla una serie de recomendaciones realizadas a las administraciones públicas para regular este negocio. Y es que solo seis comunidades autónomas (Aragón, Baleares, Canarias, Cantabria, Cataluña y Madrid) han regulado este tipo de alquileres, aunque para Exceltur son «insuficientes» y apenas se cumplen. En concreto, solicitan al Gobierno Central impulsar una equidad en el tratamiento impositivo para que estos apartamentos paguen los impuestos correspondientes, así como el resto de normativa a la que están sujetos los hoteles y demás alojamientos reglados. «Es un fenómeno que se debe tomar con seriedad para competir con igualdad», insistió José Luis Zoreda, vicepresidente de Exceltur. Entre las medidas concretas, este 'lobby' turístico pide que estos apartamentos cumplan con los protocolos de seguridad nacional en materia de información sobre los huéspedes, con el envío de la identificación correspondiente (ficha de la policía) de aquellos que alquilan la vivienda. También, en el ámbito autonómico, el informe recomienda establecer un conjunto de garantías mínimas de seguridad al turista tales como el seguro de responsabilidad civil, el plan de emergencia, la señalización de evacuación, los extintores y medidas periódicas de desinfección, entre otras. También considera que los municipios españoles deben exigir una licencia de actividad económica.