



LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN CÁDIZ Y PROVINCIA.

**Trayectoria y análisis en el
alojamiento turístico.**

Trabajo Fin de Grado de Turismo

Facultad de Ciencias Sociales y de la Comunicación

Junio 2021

AUTORA: M^a CARMEN MENACHO BOZA

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	4
1. EL FENÓMENO DE LAS “VIVIENDAS TURÍSTICAS”	6
1.1. Airbnb: punto de partida de las viviendas turísticas	6
1.2. El Turismo colaborativo: compartir vivienda y transporte	8
1.3. Diferencias entre Zonificación y Turistificación	9
2. EL MARCO NORMATIVO DE LOS ALOJAMIENTOS TURISTICOS	10
2.2. Trayectoria del marco normativo europeo	10
2.2. Trayectoria de la Regulación a nivel Nacional y de Comunidades Autónomas	11
3. REGULACION NORMATIVA DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS	14
3.1. Regulación de la vivienda turística a nivel nacional	14
3.2. Regulación de las viviendas turísticas a nivel autonómico	17
4. OBJETIVO Y METODOLOGÍA	19
4.1. Objetivo	19
4.2. Metodología	19
5. LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DESDE LA CCAA “ANDALUCÍA”	21
5.1. Las VFT en Andalucía desde 2016 a 2020	21
5.2. Las Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural (VTAR) y Casa Rurales (CR)	24
5.4. Mapa y evolución por municipios de las VFT en Cádiz	28
6. LAS VFT EN CÁDIZ CAPITAL Y SUS PARTICULARIDADES	35
6.1. Análisis de la Oferta Turística en la capital gaditana	36
6.2. Empleo potencial previsto por el ejercicio de la actividad de las VFT	43
6.3. Mejoras y propuestas que se les ofrece a la ciudad de Cádiz	45
7. CONCLUSIONES	50
8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	53
9. ANEXOS	59

RESUMEN

En el presente estudio se analiza la vivienda turística como nuevo modelo de alojamiento turístico desde su aparición en el sector del hospedaje y regulado en Andalucía desde 2016.

Antes de llegar al marco normativo, se ha determinado la diferencia entre “Zonificación” y “Turistificación”, dos conceptos que se utilizan y mezclan en todo lo relativo a la ubicación de estas viviendas turísticas.

La metodología empleada se basa en un análisis cuantitativo con los datos obtenidos por las fuentes oficiales y un análisis cualitativo, gracias a una encuesta realizada entre el 29 de octubre al 1 de noviembre de 2020, sobre una muestra 190 personas. El periodo temporal del trabajo se ha concretado entre 2015 y 2020.

Se concluye destacando la continuidad y crecimiento de este tipo de viviendas y las oportunidades que ofrece por su implicación en el cumplimiento de varios Objetivos de Desarrollo Sostenible (en adelante ODS) de la AGENDA 2030.

ABSTRACT

This study analyzes tourist housing as a new model of tourist accommodation since its appearance in the lodging sector and regulated in Andalusia since 2016.

Before reaching the regulatory framework, the difference between "Zoning" and "Tourism" has been determined, two concepts that are used and mixed in everything related to the location of these tourist homes

The methodology used is based on a quantitative analysis with the data obtained by official sources and a qualitative analysis, thanks to a survey carried out between October 29 and November 1, 2020, on a sample of 190 people. The temporary period of work has been specified between 2015 and 2020.

It concludes by highlighting the continuity and growth of this type of housing and the opportunities it offers for its involvement in the fulfillment of several Sustainable Development Goals (hereinafter SDGs) of the 2030 AGENDA.

INTRODUCCIÓN

Para iniciar el estudio se buscan los antecedentes de este modelo alojativo antes del año 2007, dentro de la clasificación de los alojamientos turísticos, donde actualmente están englobados. Es en ese año, cuando aparecen las viviendas compartidas.

La estructura del trabajo, por tanto, se divide en tres bloques: un primer bloque comprende el fenómeno de las viviendas turísticas, el marco normativo europeo y nacional antes y después del año 2007 y el análisis de su regulación por Comunidades Autónomas. Un segundo bloque, analiza su presencia en Andalucía para seguir con la provincia de Cádiz y su capital. El tercer bloque final, está dedicado a las conclusiones obtenidas a través de este estudio y así como a la apertura a futuras investigaciones.

El crecimiento de las Viviendas Turísticas (en adelante VT), también llamadas Viviendas de Uso Turístico (en adelante VUT), alcanzan su protagonismo en la industria del alojamiento en Europa, a partir del año 2009. Su crecimiento progresivo y exponencial en determinadas zonas ha hecho que el volumen de plazas que ofertan llegue a superar al alojamiento tradicional. Este hecho ha derivado en la “Zonificación” que se plantea a la hora de elaborar planes de ordenación urbana como se irá viendo en este estudio.

Este modelo de alojamiento colaborativo es cada vez más demandado por el turista dentro del modelo “Nuevo Turismo” ya comentado por autores como Poon, A. (1993) y estudiado bajo distintas perspectivas, según mencionan Pérez Martell et. al. (2003) sobre en el turismo en la sociedad de la información, como modelo emergente. Ellos ratifican que el alojamiento colaborativo tiene su éxito garantizado, desde el entorno general de “sostenibilidad”.

Las viviendas colaborativas generan una nueva actividad empresarial que trasciende en una economía local, a veces autónoma y otras en gestión grupal, que permite el desarrollo profesional de muchas personas. El radio de acción que ejercen puede lograr en cierta medida, paliar las consecuencias que provocan la “Turistificación”, pues sus huéspedes desean convivir como un “local” o un residente más de la población.

Este modelo sigue en alza después de los últimos acontecimientos vividos mundialmente con la pandemia Covid-19 y además está integrado dentro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (en adelante ODS) de la Agenda 2030, bajo el compromiso de más de 170 países y territorios, tal y como se describe en Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (en adelante PNUD).

La actividad de alquiler sólo en apartamentos turísticos ha generado en Andalucía 2.354 empleos directos durante los meses enero y febrero de 2021, meses de pandemia y con restricciones de movilidad, según los datos recogidos por el Instituto Nacional de Estadística (en adelante INE) “personal empleado en apartamentos turísticos”. El apartamento turístico es el modelo más similar a las VUT que recoge el INE.

1. EL FENÓMENO DE LAS “VIVIENDAS TURÍSTICAS”

La hospitalidad va ligada al carácter de compartir vivienda hasta que la empresa hotelera surge como tal en el siglo XIX. Por otro lado, la necesidad de incrementar ingresos domésticos de la unidad familiar va en paralelo, alquilando habitaciones, parte de las viviendas o viviendas completas, a lo largo del siglo XX, no sólo restringido al carácter romántico y novelesco que relata la literatura.

La idea de “vivienda para alquilar a corto plazo” o “vivienda a compartir” no ha estado tan regularizada y centrada en debate como en el siglo XXI.

En línea con lo que establece Diaz, J. (2020) es a partir de 2007, con el nacimiento de empresas de intermediación on line, como es la plataforma Airbnb, cuando este fenómeno se dispara a nivel mundial, exigiendo una regularización de esta actividad. Airbnb es quien domina el mercado de “alquiler vacacional a corto y medio plazo” y quién marca las pautas de la evolución de este tipo de negocios, en occidente. La facturación por el ejercicio de dicha actividad, se eleva a 2.670 millones de euros el año 2019.

El negocio comenzó cuando sus creadores quisieron poner la habitación libre que disponían en alquiler a viajeros y ahora son millones de personas tanto anfitriones como viajeros quienes utilizan los servicios de alojamiento en sus diferentes versiones por esta plataforma. Ellos abarcan un mercado global. Se iniciaron en EEUU para luego extenderse por Europa, Latinoamérica y el resto del mundo. Les ha favorecido el avance de las tecnologías informáticas.

Por otro lado, Ostelea Tourist Management School (2020) indica que ahora tienen un fuerte competidor en Asia, llamado TUJIA, en el mercado asiático, consiguió una cifra de negocio de 673 millones de euros, en 2019. Esta empresa nace con la idea de hacerse primero con el mercado chino y después continuar con el mercado global. Para superar a Airbnb tienen la intención de mejorar la experiencia de los clientes e incluso adquirir alojamientos propios en un futuro.

1.1. Airbnb: punto de partida de las viviendas turísticas

Aunque nace en EEUU en 2007, no es hasta el año 2009, cuando realmente aparece en España y se afianza con oficina en Madrid, tal y como indican Ortuño et al. (2019). Estas viviendas afloran como viviendas de uso turístico (en adelante VUT), con las distintas acepciones que se le darán en cada Comunidad Autónoma (en adelante CCAA).

Observando la expansión de Airbnb en España a través de los datos facilitados por AirDna, empresa que centraliza y suministra datos sobre la gestión y localización de todas las ofertas en esta plataforma online, se pone el foco en el periodo de mayor y más rápido crecimiento de esta VUT. Posteriormente, debido a la crisis 2020-2021, se ha visto disminuida como se resalta por González T. (2020).

Periodo 2014-2017

La entrada de Airbnb en España ha sido gradual, pero el ritmo de crecimiento de VT, varía mucho según sea la ciudad, siendo exponencial en determinadas ciudades de gran interés turístico. Como el tamaño entre provincias españolas es tan diferente, se ha separado la información en cinco niveles, en función del número de propiedades que estas presentan al final del periodo estudiado (octubre de 2017).

Niveles por provincia según nº de propiedades registradas (octubre 2017)	Provincias	Número de plazas disponibles
Nivel 1	Madrid y Barcelona	Más de 30.000
Nivel 2	Málaga, Palma de Mallorca, Sevilla y Valencia	Entre 10.000 y 30.000
Nivel 3	Alicante, Córdoba, Granada, Las Palmas de Gran Canarias y San Sebastian	Entre 3.000 y 10.000
Nivel 4	A Coruña, Almería, Bilbao, Cádiz , Girona, Murcia, Oviedo, Pamplona, Salamanca, Santa Cruz de Tenerife, Santander, Tarragona y Zaragoza	Entre 1.000 y 3.000
Nivel 5	Albacete, Ávila, Badajoz, Burgos, Castellón, Ceuta, Ciudad Real, Cuenca, Cáceres, Guadalajara, Huelva, Huesca, Jaén, León, Lleida, Logroño, Lugo, Melilla, Ourense, Palencia, Pontevedra, Segovia, Soria, Teruel, Toledo, Valladolid, Vitoria y Zamora.	Menos de 1.000

Tabla 1.1.1. Niveles por ciudades en función del número de plazas disponibles Elaboración propia. Fuente AIRDNA.

Barcelona disponía ya en octubre de 2017 de mayor oferta, concretamente un 58 % superior a la de Madrid, que posteriormente se ha llegado a equiparar con los años sucesivos. En el

caso de la provincia de Cádiz, son 10.750 plazas disponibles en Viviendas con Fin Turístico (en adelante VFT, como se llaman en Andalucía), las que lleva a fecha de abril 2021, lo que la eleva al nivel 2 y sin contemplar las Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural (en adelante VTAR) que también serán explicadas más adelante pues disponen del mismo tratamiento que las VFT desde marzo de 2020.

Los datos que publica Lospitao, C.(2020) en junio de ese mismo año, un 16,5% de las viviendas turísticas ya se han pasado al modelo residencial. Un porcentaje que en Madrid y Barcelona escala al 40%.

1.2. El Turismo colaborativo: compartir vivienda y transporte

En el año 2016, las Instituciones europeas publicaron la comunicación sobre la “Agenda Europea para la Economía colaborativa” donde un estudio realizado por Price Waterhouse Coopers (en adelante PwC), reseña que ese año, las cifras de ingresos aportadas por este tipo de economía colaborativa, se elevó a 80.000 millones de euros y los efectos inducidos fueron 570.000 millones de euros.

Por otra parte, desde el Observatorio Legal del Parlamento Europeo, gracias al estudio realizado por Merja Kyllönen, (2017) admitían las múltiples ventajas que aportaba, y siguen aportando, el modelo de alojamiento colaborativo junto al transporte colaborativo. Entre ellas, se destacan que:

- 1) El alojamiento entre pares era el mayor de la economía colaborativa si se relacionaba con el comercio que generaba, y el transporte era mayor por los ingresos que aportaba sobre la plataforma.
- 2) Las casas compartidas representaban un uso excelente de recursos y espacios infrutilizados, sobre todo en zonas sin beneficios por el turismo tradicional.
- 3) La imposición de normas por algunas autoridades públicas que querían restringir la oferta de alojamientos turísticos mediante economía colaborativa, eran condenables.
- 4) Eran muy satisfactorias las oportunidades que la economía colaborativa ofrecía por sus horarios flexibles, ya que ayudaban a volver al empleo a personas con exclusión de sus puestos de trabajo.

La Comisión sobre una Agenda Europea para la Economía colaborativa, definía este tipo de economía, pero no se esforzó en crear un marco jurídico armonizado explícito para ella en toda la UE. Tampoco examinó el modo en el cual la legislación existente abordaría las

necesidades de la economía colaborativa, y recordaba la necesidad de un análisis en profundidad, no más tardar entonces, del año 2018.

Pero ahora, con la mirada puesta en la Agenda 2030, transporte y viviendas colaborativa se ratifican que van de la mano y además contribuyen en el cumplimiento de los ODS.

1.3. Diferencias entre Zonificación y Turistificación

En Europa, a través del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en adelante TJUE), da un tratamiento jurídico al tipo de actividad que se ejerce bajo el modelo alojativo de “viviendas turísticas” y que compete a disciplinas tanto urbanísticas como socio-económicas, según nos comenta Arana, E. (2018) en un trabajo realizado sobre la intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística.

La **Zonificación** se trata del reparto del alojamiento turístico por zonas, según el plan de ordenación urbana.

La **Turistificación** se refiere al choque que provoca sobre la población residente de una determinada zona, el hecho de que todas las instalaciones, los servicios y la oferta que se presente en esa área vayan dirigidas a cubrir las necesidades del turista en lugar de las de la población fija. Ahí es donde comienza el conflicto vecinal.

Hay que tratar pues, caso a caso, si las decisiones adoptadas por los diferentes ayuntamientos que pretenden zonificar las VT, están suficientemente motivadas en el sentido indicado por la normativa europea y la estrictamente nacional de desarrollo. Como menciona Arana (2018) en el artículo mencionado:

“Se cuestiona si este tipo de medidas de zonificación son medidas de carácter estrictamente urbanístico y, ... no les resulta aplicables las limitaciones propias de aquella normativa. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha significado que ..., las reglas de la libre prestación de servicios son aplicables y, consecuentemente, sólo se considerarán válidas si superan el test de la no discriminación, necesidad y proporcionalidad.” (Arana, 2018, págs. 19-20)

Si se accede a la zonificación, será necesario, aumentar las infraestructuras y las dotaciones locales en la nueva ubicación que se plantee para las VT, y en ocasiones se verán obligados a convertir suelo urbano consolidado en suelo urbano no consolidado ante la falta de dotación en infraestructuras. Desde este punto general y amplio, se parte ahora hacia la situación de la regulación de las VT, como alojamiento turístico, llamadas de forma más general en España, “Viviendas de uso turístico “.

2. EL MARCO NORMATIVO DE LOS ALOJAMIENTOS TURISTICOS

Se desglosa el marco normativo de los alojamientos turísticos en el que se encuadran hoy las VUT, partiendo desde una perspectiva europea general, para continuar con la normativa concreta de las mismas, en España y sus CCAA. Comienza en el año 2007, cuando nacen estas viviendas compartidas en Estados Unidos para llegar a Europa y a España, en el año 2009. Será el “Hotel” el hilo conductor representante de las empresas de alojamiento turístico de corta o media duración.

2.2. Trayectoria del marco normativo europeo

En Europa, antes de 2007, la heterogeneidad de criterios para clasificar los distintos tipos de alojamiento existentes hasta entonces, estaba patente en los países miembros integrantes de la Unión Europea (en adelante UE), como se describe en los estudios realizados con anterioridad por Aracons et al. (2008) sobre la clasificación hotelera en Europa y resumido en el Anexo 2.

La calidad del alojamiento se determinaba en función de las estrellas. Esta calificación estaba básicamente centrada en “Hoteles”, sin atender a otros tipos de alojamiento y tampoco aplicable por igual a todo el territorio europeo. Los criterios de clasificación hotelera se basaban mayoritariamente en aspectos estructurales y en aspectos relacionados con las instalaciones del hotel, pero sin acuerdos en los criterios usados para determinar la propia calificación. Existía una situación de caos, donde algunos países no tenían sistemas de clasificación, otros en los que, un número superior de estrellas denota calidades peores que en hoteles con un número menor en otro país, diferencias o acepciones propias de regiones específicas, etc.

En el año 2007, principalmente con la empresa Airbnb de plataforma digital P2P (Peer to peer), se provoca un giro rápido en el mercado del alojamiento tradicional. Los cambios ocasionados dentro de la industria del alojamiento turístico, por la aparición de las viviendas compartidas o colaborativas trascienden en un impacto turístico. Según afirman Santana et al. (2020), la mejor manera de estudiar los efectos que el turismo tiene en los destinos turísticos, es a partir del análisis del impacto económico (creando empleo y riquezas), del impacto socio-cultural (cambios en la forma de vida) y del impacto medioambiental (alteración de ecosistemas).

En relación al trabajo realizado por Sanchez Gelabert (2006), sobre la eco etiqueta europea en los alojamientos turísticos, aparecen las Viviendas de Vacaciones (en adelante VV) en el

apartado i y además se menciona el alojamiento turístico privado en el apartado ii. Se podría decir, que fueron las precursoras de las VT, surgidas a posteriori.

CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS Y VIVIENDAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO	
Decisión de la Comisión 1999/34/CE de 9 de diciembre de 1998, sobre los procedimientos de aplicación de la Directiva 95/57/CE del Consejo sobre la recogida de información estadística en el ámbito del turismo (DOCE nº L9, de 15-1-99)	
Tipos de alojamiento turístico	i.) Establecimientos de alojamiento colectivo
Definición: Toda instalación que regularmente (u ocasionalmente) ofrece plazas para que el turista pueda pasar la noche	Hoteles y establecimientos similares: <ul style="list-style-type: none"> • Hoteles • Establecimientos similares
	Otros establecimientos de alojamiento colectivo: <ul style="list-style-type: none"> • Viviendas de Vacaciones • Campings turísticos (solo para bungalows) • Puertos deportivos • Otros establecimientos de alojamiento colectivo n.c.o.p.
	Establecimientos especializados: <ul style="list-style-type: none"> • Establecimientos de cura • Campamento de trabajo y de vacaciones • Alojamiento en los medios de transporte • Centros de conferencias
	ii.) Alojamiento turístico privado
	Tipos de alojamiento: <ul style="list-style-type: none"> • Habitaciones alquiladas en casas particulares • Habitaciones alquiladas a particulares o a agencias profesionales
Otros tipos de alojamiento privado: <ul style="list-style-type: none"> • Residencia secundaria • Alojamientos proporcionados gratuitamente por parientes o amigos • Otros alojamientos particulares n.c.o.p. (no comprendida en otras partes) 	

Cuadro 2.2.1. Clasificación de los establecimientos y viviendas de alojamiento turístico para eco-etiquetas. Fuente: (Sanchez Gelabert, 2006)

Los distintos tipos de alojamiento que existían en el mercado europeo antes de 2007 y los que existen en la actualidad, tras la aparición de las VUT, se recogen en el Anexo 3. Sólo se incluyen las nomenclaturas de aquellos alojamientos que disponen de ellas.

2.2. Trayectoria de la Regulación a nivel Nacional y de Comunidades Autónomas

Se continua con el “Hotel” como eje conductor en la clasificación de alojamientos turísticos previos a la aparición de las VUT.

En España, la primera clasificación hotelera surge en 1968, con la Orden Ministerial del Ministerio de Información y Turismo, fechada el 19 de junio quién dicta un sistema de

clasificación hotelera basada en criterios puramente arquitectónicos donde se establece el rango de una a cinco estrellas. (BOE-A-1968-963, 1968). Estas normativas hoteleras no serían modificadas hasta 1986, intentando adaptar dichas normativas a la realidad cambiante del turismo español de la época.

La clasificación, al igual que en Europa, se realizaba en función de una serie de requisitos técnicos y estructurales. Ambos requisitos han sido base de los exigidos posteriormente en la Normativa de las Viviendas Turísticas, tal y como se expone en el Anexo 4.

Los “Nuevos turismos” y los “Nuevos turistas”, van creando la necesidad y la exigencia de ir adaptando la mayor parte de dicha normativa no sólo hotelera sino del resto de los alojamientos contemplados hasta la fecha. Aún la figura de “Vivienda de Uso turístico” no se contemplaba en el escenario del año 2007.

AÑO	CCAA Promoción y ordenación del Turismo	TRASPASO COMPETENCIAS
1983	Baleares: R.D 3401/1983 de 23 de noviembre Ceuta: R.D. 2499/1996 de 5 diciembre	Mantención la antigua normativa estatal
1985	Comunidad de Madrid: R.D. 697/1984 de 25 enero	Aprobación Nueva Normativa hotelera
1986	Canarias, R.D. 2807/1983 de 5 de octubre Castilla-León.R.D.2341/1982 de 24 de julio Extremadura: R.D.2805/1983 de 1 de septiembre	Aprobación de las Nuevas Normativas hotelera.
1987	Asturias: R.D. 2874/1981 de 17 de diciembre Cataluña, R.D. 2115/1978 de 26 de julio	Nueva Normativa Hotelera
1990	Aragón R.D: 2804/1983 de 1 de septiembre	Nueva Normativa Hotelera
1994	Navarra R.D: 1121/1985 de 19 de junio	Nueva Normativa Hotelera
1999	Galicia R.D: 2418/1982 de 24 de julio	Nueva Normativa Hotelera
2001	País Vasco R.D.2488/1978 de 15 de julio	Nueva Normativa Hotelera
2007	19 normativas Hoteleras, una por cada CCAA	Incluye Ceuta y Melilla (que no la revalidan desde 2010)

Cuadro 2.2 1. Cronología del Traspaso de competencias en Turismo a las CCAA en España. *Elaboración propia. Fuente: Ministerio de Política Territorial y Función Pública.*

El organismo competente que concede las categorías de los alojamientos turísticos, es la autoridad turística de las diferentes Comunidades Autónomas (en adelante CCAA) sirviéndose de la competencia que en tal materia les reconoce la Constitución Española (en adelante C.E.) en su artículo 148. Se observa la fecha y Real Decreto (en adelante R.D.) en el cual se sucede ese traspaso de competencias.

Por último, en el Anexo 6 se muestra cómo se codifica el ejercicio de esta actividad económica por el Código Nacional de Actividades Económicas. (en adelante CNAE).

3. REGULACION NORMATIVA DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS

Se realiza un análisis de las VT con diferentes normativas donde se contempla la actividad económica que generan para evitar se mantengan situaciones de clandestinidad, intrusismo o competencia desleal.

España es el país europeo donde más VT hay, sólo por detrás de Francia e Italia, según se ha registrado a finales del año 2019. Son más de 450.000 alojamientos de este tipo registrados en plataformas de alquiler como Airbnb, Booking, Expedia, Vrbo y Tripadvisor, acorde con los datos de la empresa española de inteligencia Transparent, proveedor de datos para la industria de alquiler corta estancia. La oferta se distribuye de una forma desigual por el territorio nacional.

3.1. Regulación de la vivienda turística a nivel nacional

La necesidad de regulación comienza de forma más imperiosa a partir del boom del “estallido provocado en 2007 bajo el panorama de la plataforma P2P “Airbnb.

El «arrendamiento para uso distinto al de la vivienda» y venía regidos por la Ley 20/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU, en adelante).

Esta ley, se ve posteriormente modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, se hace eco de estas dificultades y marca un punto de inflexión por lo que respecta a la permisibilidad regulatoria con las viviendas turísticas, según Sevilla, F. (2020).

Por otro lado, Kruithiof, A. (2020) comenta sobre los elementos comunes y las diferencias regulatorias del alojamiento colaborativo y el alquiler de corta duración que se podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal en detrimento de la calidad del destino turístico.

Dicha modificación introduce un nuevo apartado en el artículo 5 por el que se excluye de la aplicabilidad de la LAU el uso turístico de las viviendas (art.5.e), derivándolo a la normativa sectorial específica:

“La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial” (art.5.e).

Las condiciones que presenten cada edificio o el hecho de que los inmuebles estén sometidos al régimen de propiedad horizontal son el elemento más común entre las diferentes CCAA a

la hora de distinguir entre las modalidades de alojamientos extra hoteleros. Uno de los requisitos más frecuentes para dicha diferenciación se basa en distinguir entre apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

Las VUT son unidades aisladas y no conjuntos, lo cual conecta con antecedentes normativos en España, en concreto con el R.D. 2877/1982, de 15 de octubre, donde ya podemos encontrar la utilización del concepto de viviendas turísticas vacacionales. En este R.D. se hacía mención a la necesidad de una «*adecuada regularización administrativa de numerosos alojamientos que estando actualmente en el mercado no reúnen las circunstancias que califican a los apartamentos turísticos*», por lo tanto, nos remontamos al año 1982.

La modificación de LAU en 2013, implicó que la regulación de las viviendas de uso turístico fuera asumida por las Comunidades Autónomas.

CRONOLOGIA NORMATIVA NACIONAL DE REGULACIÓN VIVIENDAS TURISTICAS	
LEGISLACION NORMATIVA	OBJETO
1982 R.D. 2877/1982 15 octubre	Viviendas turísticas vacacionales
1994 LAU 20/1994 24 noviembre	Permisividad regulatoria alquiler viviendas turísticas
2013 LAU 4/2013 4 junio	Viviendas de uso turístico, derivadas CCAA
2017 23 mayo Conferencia Sectorial Intencionalidad CCAA	Regulación homogénea VUT

Cuadro 3.1.1. Cronología Normativa Nacional sobre Viviendas Turísticas. Elaboración propia. Fuente: (Riscos et. Al. 2007)

Según recoge Triguero, B. (2020), el INE para el año 2019, mostraba el número de camas fijas de los establecimientos hoteleros, destacando Canarias (254.457), Andalucía (186.854), Cataluña (174.388), Madrid (114.605) y Comunidad Valenciana (107.814). En la plataforma Airbnb, el dato estaba en dos millones de camas y sólo 1,1 millones en hoteles, lo que se traduce en un 77% más de capacidad.

EN 2019, el número de plazas que aparecen ofertadas en las plataformas digitales, de apartamentos turísticos, según el INE, es como sigue:

CCAA	NÚMERO DE PLAZAS OFERTADAS EN P2P:
	AÑO 2019
Andalucía	456.420
Cataluña	371.286
Comunidad Valenciana	308.935
Canarias	208.139
Islas Baleares	203.613
Madrid	99.454
Galicia	71.786
Castilla y León	56.196
Ceuta	288
Melilla	167

Tabla 3.1.1. Escala por regiones según número de plazas ofertadas en Plataformas digitales *Elaboración Propia. Fuente: INE. Triguero, B. (2020).*

Si se comparan, exceptuando Madrid y Canarias, las plazas en apartamentos turísticos duplican a las de los hoteles en las principales regiones y en Baleares son nueve veces más.

Se demuestra que la oferta hotelera no basta para cubrir el gran volumen de turistas que llegan a estos destinos, como ocurrió en la ciudad de Cádiz. Es a partir de 2016 y en concreto, entre los años 2017 y 2018, cuando comenzaron a aflorar en la capital gaditana de forma multitudinaria las viviendas turísticas, ya que la oferta hotelera era muy escasa, y en casos, obsoleta.

3.2. Regulación de las viviendas turísticas a nivel autonómico

De las diecinueve CCAA de España, todas disponen ya de regulación sobre las Viviendas Turísticas, a excepción de Ceuta y Melilla. Las dos últimas han sido Extremadura y Murcia. Esta regulación queda recogida en el Anexo 4.

La heterogeneidad de las distintas regulaciones autonómicas es evidente, y queda resumida en el cuadro extraído del Análisis de las Viviendas con Fines Turísticos de Andalucía 2020 realizado por la Universidad de Málaga y la Universidad Complutense de Madrid a petición de la Junta de Andalucía.

Territorio	Andalucía	Aragón	Asturias	Baleares	Canarias	Cantabria**	Castilla León	Castilla La Mancha	Cataluña***	Comunidad Valenciana	Extremadura	Galicia	Comunidad de Madrid	Murcia	Navarra****	País Vasco	La Rioja
Servicio de alojamiento temporal mediante precio, finalidad lucrativa	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X		X	X
Finalidad turística, vacacional o de ocio	X				X			X		X			X	X		X	
Habitualidad	X		X		X	X	X	X	X	X				X		X	
Comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística		X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X		X	X
Amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato		X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		X		X	X
Regulado dentro de alojamiento turístico extrahotelero						X					X						
Pisos, casas, bungalós, chalés u otros inmuebles análogos							X	X					X				
Inmuebles completos cualquiera que sea su tipología									X							X	
Superficie mínima de 90m ² , con acceso independiente y segregación vertical																X	
Ubicación en inmuebles situados en suelo de uso residencial (vivienda residencial)	X			X								X					
Ubicación en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal		X	X														
Ubicación en viviendas unifamiliares aisladas u otras en complejos inmobiliarios privados		X															
Consideración de empresa				X		X											
Cédula de habitabilidad, cumplir condiciones técnicas y de calidad exigibles a viviendas				X					X								
Sujeto a condiciones urbanísticas (informe, declaración apta, limitaciones, etc.)				X								X	X				
Uso de VUT no prohibido por estatutos o acuerdos de la comunidad de propietarios				X	X								X				
Declaración responsable	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Obligatoriedad de inscripción en registro	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					X	X	
Obligatoriedad de publicidad: código de registro y/o placa distintiva de alojamiento	X	X	X	X	X	X			X	X							
Plazo máximo de actividad (si no se especifica será de 5 años) renovable				X													
Permite alquiler de habitaciones	X		X	X	*	X**			X***	X				X		X	
Obligatoriedad de empadronamiento del propietario para alquilar habitaciones														X		X	
No se permite su uso como residencia permanente ni finalidad distinta a VUT								X									
Establece tiempo mínimo de alquiler al año							X										X
Establece tiempo máximo de alquiler al año (en caso de vivienda principal)				X													
Establece tiempo máximo de alquiler seguido a un mismo usuario		X					X		X			X			X	X	
Establece nº máx. de VUT explotadas por un mismo gestor o propietario en un mismo inmueble		X															
Formalización de un seguro de responsabilidad civil mínimo de 150.000 euros															X		

*Anulado por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 5 julio 2017
** Existe proyecto de decreto

*** ACTUALIDAD: Proyecto de Reglamento de Turismo (NO APROBADO TODAVIA)
**** Basado en Decreto Foral 230/2011

Cuadro 3.2.2. Comparativa de requisitos para VUT por CCAA. Fuente: "Análisis de las VFT de Andalucía 2020"

Características más destacadas en las regulaciones de las CCAA

1. Todas las CCAA disponen de su propia normativa para regular las VUT salvo las ciudades autónomas. Ceuta cuenta con tan solo 288 plazas y Melilla con 187 plazas ofertadas en VUT y ese podría ser el motivo de que aún no dispongan de regulación propia.
2. Terminología: la mayoría de CCAA utilizan "Vivienda de Uso Turístico", pero existen otros términos como "Vivienda con Fines Turísticos", "Estancias Turísticas en Viviendas", "Viviendas Vacacionales" o "Alojamiento Turístico Extrahotelero". Ver

Anexo 5. Lo mismo acontece con la disparidad de formatos en las plazas identificativas y la obligatoriedad de ser exhibidas o no, según la región donde se ubiquen.

3. Declaración Responsable: todas establecen este requisito o inscripción en el Registro correspondiente.
4. La actividad de vivienda turística se define como servicio de alojamiento temporal prestado con finalidad turística, mediante precio (finalidad lucrativa), de forma habitual y comercializadas o promocionadas en canales propios de oferta turística y con mobiliario y equipamiento para uso inmediato. Lo que les permite quedar incluidas en el Código Nacional de Actividades Económicas (en adelante CNAE) con su propio código 5520, en la sección I- Hostelería. Ver Anexo 6.
5. El tipo de inmueble donde debe prestarse esta actividad se define de manera distinta, limitado a determinados edificios, a viviendas aisladas o unifamiliares.
6. En algunos casos se indica expresamente que la actividad de vivienda turística debe estar sujeta a las condiciones o limitaciones urbanísticas establecidas localmente, para lo que solicitan informes o declaraciones municipales previas al inicio de actividad y se deben respetar las condiciones de habitabilidad. Algunos de los requisitos establecidos en los Decretos que regulan este tipo de viviendas han tenido que ser modificados, como consecuencia de pronunciamientos judiciales al respecto, con sentencias de distintos Tribunales.

Diferencias detectadas en las normativas autonómicas de VUT

Por otro lado, hay cuestiones contradictorias que han suscitado diferentes litigios judiciales, y están en evolución constante acorde a cómo va cambiando las exigencias de mercado:

1. Establecimiento de un periodo mínimo de alquiler exigido: No se puede exigir que las VUT se alquilen por un periodo mínimo.
2. Exigencia de que la vivienda se alquile en su totalidad: No se puede prohibir que la vivienda se alquile por habitaciones.
3. No se puede exigir que las VUT se cedan a una única persona usuaria que figure como responsable único. Se reitera este criterio, en consonancia con la posibilidad de cesión por habitaciones, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de enero de 2019.

4. OBJETIVO Y METODOLOGÍA

Dentro del análisis realizado sobre las Viviendas Turísticas hay que diferenciar los objetivos que se pretenden conseguir y la metodología empleada para llegar a ello.

4.1. Objetivo

Esta investigación ha pretendido desarrollar una serie de análisis según se detalla:

- Análisis de las Viviendas de Fin Turístico (en adelante VFT) y de las Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural (en adelante VTAR) de Andalucía en un periodo de 5 años (2016 a 2020) y su tendencia, según se describe en nuestro marco normativo de la CCAA, Andalucía. Comparativa con las Casas Rurales (en adelante CR).
- Análisis de las VFT y VTAR en la provincia de Cádiz.
- Análisis de la zonificación actual de la ciudad de Cádiz, comparando 2019 con 2021.

Y una vez desarrollados estos análisis, realizar propuestas de mejora que ofrece el ejercicio de la actividad de las VFT en su entorno, resaltando su utilidad y los beneficios que aporta.

4.2. Metodología

Primero, se ha llevado a cabo una revisión sistemática de la bibliografía sobre el tema, procurando abarcar trabajos de los autores más relevantes en la materia, así como la elaboración de diferentes tablas comparativas según la documentación que emana de organismos oficiales como la Unión Europea (en adelante UE), la Junta de Andalucía (en adelante J.A.), el Instituto Nacional de Estadística (en adelante INE).

Por otro lado, se ha realizado una encuesta sobre una muestra de 190 personas, de octubre y 1 de noviembre de 2020, que determine el grado de conocimiento que la población general tiene sobre las VFT. Anexo 1.

Luego se expone la trayectoria seguida para clasificar este tipo de alojamientos situándonos en Europa hasta llegar a Andalucía. Reseñar que durante el estudio y ante la ausencia de clasificación en los alojamientos turísticos que incluyesen las viviendas colaborativas, se toma como hilo conductor primero a los hoteles, en representación de empresas de alojamiento con corta o media estancia, y luego a los apartamentos turísticos, hasta que aparece una normativa concreta para las viviendas turísticas.

Posteriormente, se ha desarrollado un análisis comparativo de los datos que figuran en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (en adelante CNAE), INE, Oficina Estadística de la Comisión Europea (en adelante EUROSTAT), PROCASA junto a Registro de Turismo de Andalucía (en adelante RTA) y los estudios estadísticos de Instituto de

Estadística y Cartografía de la Junta de Andalucía (en adelante IECA). El uso de la herramienta “el cuadro de mandos “que ofrece actualmente el IECA, en tiempo real sobre las VFT y VTAR que están registradas en el RTA ha sido decisiva. Destacar en concreto, la Sede de Coordinación de Estudios y Estadísticas Servicio de Documentación, Información y Publicaciones Secretaría General Técnica Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local. (SAETA).

Seguidamente, se han cotejado los datos sobre vivienda disponibles a través de las empresas Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz S.A. (en adelante PROCASA), las propias fuentes de la Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía (en adelante AVVA), Federación Española de Viviendas y Apartamentos Turísticos (en adelante FEVATUR), European Holiday Home Association (en adelante EHHA).

En el alcance temporal del estudio se toman como referencia dos fechas claves:

- 1) El año 2007 cuando nace la empresa de plataforma digital P2P, Airbnb en EEUU y aparece en Europa a partir del año 2009, por ende, en España.
- 2) El periodo 2015 a 2020: debido a VFT aparecen regularizadas en febrero de 2016 y además las VTAR, desde marzo de 2020, pasan a tener la misma consideración que las VFT.

Para finalizar, se destaca la ambigüedad a la hora de nombrar este tipo de alojamientos y las múltiples acepciones que se le van dando según el territorio donde se ubican, junto a la confusión con los apartamentos turísticos (en adelante AT) u otros modelos de viviendas de alquiler, han dificultado en cierta medida la precisión deseada en esta investigación. Terminamos con una noticia favorable al respecto, ya que desde el INE se ha realizado una experiencia piloto durante el mes de agosto de 2020, que engloba a todas las viviendas turísticas del territorio nacional, pero por el momento no ha tenido continuidad. (INE, 2020)

5. LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DESDE LA CCAA “ANDALUCÍA”

5.1. Las VFT en Andalucía desde 2016 a 2020

En Andalucía, se aprobó el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, donde se regulan las viviendas con fines turísticos (VFT). Tal y como se describe en el mismo:

- Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos, dentro de Andalucía.
- Se entiende que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística (agencias de viaje, empresas mediadoras u organizadoras de servicios turísticos, y, en general, canales que incluyan la posibilidad de reserva del alojamiento).

De las VFT, quedan excluidas:

- Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, sin contraprestación económica.
- Las viviendas contratadas por tiempo superior a 2 meses de forma continuada por una misma persona usuaria.
- Los conjuntos formados por 3 o más viviendas de una misma persona titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no, siéndoles de aplicación el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Hay que prestar atención con el siguiente epígrafe que ha sido modificado, y que decía “*las viviendas situadas en medio rural, que, en el caso de que se destinen a alojamiento turístico, se regularán por la Ley de Turismo y por el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo*”, ya que ha quedado obsoleto debido a las reformas realizadas por el Decreto Ley 2/2020 de 9 de marzo, donde pasan a recibir el mismo tratamiento que las VFT, son las Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural (VTAR).

La fecha de esta regulación, año 2016, marcará el inicio de este estudio dentro del rango (2015-2020) para observar cómo ha evolucionado concretamente en la provincia de Cádiz.

Se muestra el incremento de la oferta de alojamiento que presenta Andalucía, desde el año 2015, en el cual aún no estaban registradas las VFT, en la tabla 5.1.1. Dentro del número total

de alojamientos en Andalucía, se han incluido: campings, hostales, hoteles, pensiones, albergues, apartamentos, casas rurales, VFT y VTAR.

AÑO	NÚMERO TOTAL DE ALOJAMIENTOS EN ANDALUCIA	PLAZAS
2015	5.347 (Sin VFT/VTAR)	457.347
2016	25.902	574.373
2017	41.223	654.505
2018	60.446	763.513
2019	79.153	872.446
2020	Año pandémico	
2021	91.883	989.010

Tabla 5.1.1. Crecimiento de las plazas en alojamientos turísticos en Andalucía Elaboración Propia. Fuente SAETA

Nos detenemos en la tabla 5.1.2. para ver el crecimiento anual en el número de plazas que se ofertan en VFT por cada provincia andaluza desde 2016 a 2020, según consta en el Registro de Turismo de Andalucía (Sin VTAR). Málaga es quien lidera la clasificación en primer lugar, seguida de Cádiz, pero a bastante distancia.

Nº VFT	2016	2017	2018	2019	2020
MALAGA	7.141	16.452	27.038	36.197	39.626
CADIZ	1.890	4.095	6.198	8.983	10.433
SEVILLA	1.325	2.505	4.145	5.719	6.560
GRANADA	920	1.840	3.061	4.067	4.465
ALMERIA	520	2.043	3.752	5.145	5.822
HUELVA	250	571	1.007	1.487	1.794
CORDOBA	134	556	1.074	1.475	1.558
JAEN	21	38	160	225	280
TOTAL	12.201	28.100	46.435	63.298	70.538

Tabla 5.1.2. Evolución crecimiento anual por provincias de Andalucía de las VFT registradas. Fuente: RTA.

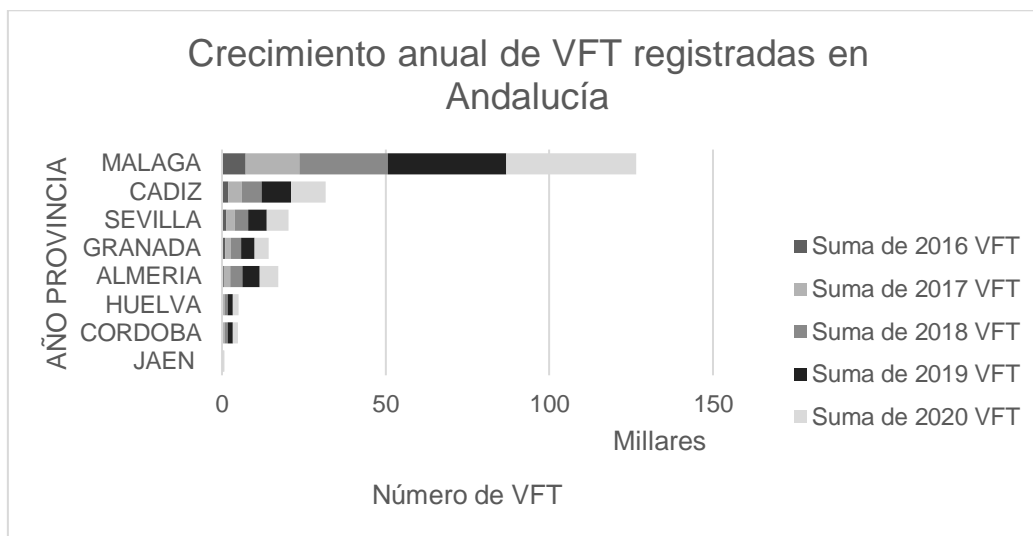


Gráfico 5.1.3. Evolución de crecimiento anual por provincias de Andalucía de las VFT registradas. Elaboración propia.

Diferencia entre Viviendas con Fin Turístico y Apartamentos turísticos

	VIVIENDAS CON FIN TURISTICO (VFT)	APARTAMENTOS TURISTICOS (AT)
Legislación	Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos.	Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.
Concepto	Aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial. No es obligatorio exponer placa identificativa.	Un conjunto de unidades de alojamiento, en las condiciones previstas en el artículo 9 del Decreto 194/2010. Se clasifican por llaves y deben tener expuesta placa identificativa.
Destino	Deben cumplir con los requisitos y servicios comunes que se han establecido. Se ofrece mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual. Estancia máxima 2 meses. La limpieza se realiza a la entrada y salida del huésped solamente, no durante la estancia.	Destinado a prestar el servicio de alojamiento turístico. No hay exigencia mínima de número de noches a contratar. Disponen de servicio de limpieza de manera regular.
Condiciones	Deben ofrecer facilidades para el almacenamiento, preparación y consumo de alimentos.	Deben contar con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.
Tipología	La vivienda puede tratarse de un piso, un apartamento, una casa, chalet, o habitaciones individuales.	Unidad o bloque de explotación común por una misma persona titular.

Cuadro 5.1.1. Diferencias entre VFT y Apartamentos Turísticos. Elaboración propia. Fuente: Decreto 28/2016 y Decreto 194/2010 Junta de Andalucía

5.2. Las Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural (VTAR) y Casa Rurales (CR)

Se va a considerar en este estudio, a otros dos tipos de alojamiento que se ofertan en Andalucía: las Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural (VTAR) y las Casas Rurales (CR). Son viviendas explotadas como alojamientos con fin turístico enclavadas en un entorno rural.

Tras la reforma introducida por el Decreto Ley 2/2020 de 9 de marzo, a las VTAR tienen el mismo tratamiento que las VFT. Las tres modalidades están dentro del Registro de Turismo de Andalucía (en adelante RTA), y se diferencian y catalogan con un recuento distinto, que se va a incluir en el apartado dedicado a la provincia de Cádiz.

	Vivienda Turística de Alojamiento Rural (VTAR)	Casas Rurales (CR)
Legislación	Ley 12/1999 igual que las CR, pero con tiempo máximo de explotación a 3 meses notificados al RTA. Decreto 2/2020, de 9 de marzo, de las viviendas de alojamiento turístico rural (con fines turísticos).	Ley 13/2011, y artículo 41 de la ley 12/1999 Decreto 20/2002, de 9 marzo, artículo 19.
Concepto	Edificaciones situadas en el medio rural en las que se preste el servicio de alojamiento, y que son ofertadas al público, para su utilización temporal u ocasional, con fines turísticos.	Edificaciones situadas en el medio rural que presentan especiales características de construcción, ubicación y tipicidad; prestan servicios de alojamiento y otros complementarios, y figuran inscritas como tales en el RTA desde antes del 2016.
Consideración	No se considera actividad empresarial, sino explotación de bien inmueble.	La explotación de una Casa Rural es considerada una actividad empresarial, pues se trata de una actividad principal del titular, de manera habitual y además presta servicios complementarios al de alojamiento.
Características	Características y especificaciones básicas recogidas, artículo 19 del Decreto 20/2002 Anexo III. iguales que las CR.	Características y especificaciones básicas recogidas artículo 19 del Decreto 20/2002, iguales que las VATR. (Anexo III).
Categorías	Deberán estar amuebladas y disponer de los enseres necesarios para su inmediata utilización. No hay categorías.	Las casas rurales se clasificarán en dos categorías, básica y superior, en función a los criterios que se establecen en el Anexo III.
Oferta de plazas	Pueden ofertar un máximo de 20 plazas y no pueden existir más de 3 viviendas en el mismo edificio.	Pueden ofertar un máximo de 20 plazas y no pueden existir más de 3 viviendas en el mismo edificio.
Temporalidad	Se pueden alquilar todo el año como las VFT (antes solo se permitía 3 meses específicos en RTA /año).	Se pueden alquilar todo el año.
Régimen Tributario	Sus ingresos se declaran IRPF como VFT (por rendimiento del capital mobiliario).	Los ingresos tienen otro tratamiento fiscal. Tributan como actividad económica.
Servicios	Solo pueden ofertar servicios de alojamiento (no servicios complementarios).	El único servicio complementario que suelen prestar es el desayuno y la información turística de la zona, pero pueden disponer de más. (Artículo 13).

Cuadro 5.2. 1. Diferencias entre VTAR y CR. Elaboración propia. Fuente: Decreto 2/2020, de 9 marzo de la Junta de Andalucía

Las últimas modificaciones realizadas e interpretaciones de la norma, hacen que las VTAR sean tratadas como VFT, y dada su rápida y fácil reconversión motivada por las ventajas fiscales que ofrecen, han hecho que muchas Casas Rurales (CR) se pasen a VTAR. Esta tendencia también ha sido comentada por Serrano, M. (2020) quién planteaba dudas sobre estas dos modalidades.

Hay que ver como prosigue la interpretación de la norma y lo que marca la Agencia Tributaria al respecto, pues se van a tratar las VTAR como VFT y se desconoce si continuarán teniendo diferente tratamiento fiscal las Casas Rurales y las Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural a partir de ahora.

En el mapa vemos como se sitúan las VFT (color verde) con respecto a las VTAR (azules), por Andalucía, a fecha 2021. Esta imagen ha sido captada gracias a la nueva herramienta "Cuadro de mandos" que dispone el Instituto de Estadística y Cartografía de Turismo de Andalucía. (en adelante IECTA).

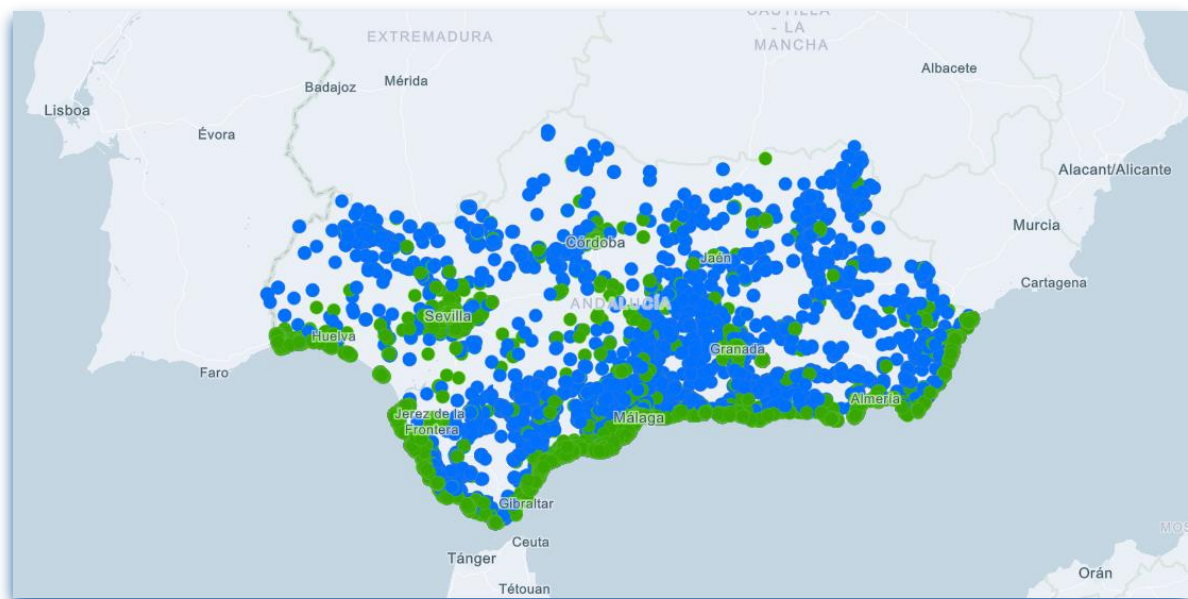


Imagen 5.2.1. Mapa de VFT y VTAR Fuente (IECTA, 2021)

Resulta curioso lo que según dicen los informes del 2018 y 2019 del Servicio Andaluz de Estadísticas de Turismo de Andalucía (en adelante SAETA) sobre Turismo en Viviendas alquiladas en Andalucía. Por un lado, en informe de Oferta Turística de Andalucía 2018, (págs. 18-20), se cuenta con 47.418 VFT que ofrecen 244.345 plazas y en el año 2019 " Turismo en Viviendas alquiladas de Andalucía" (pág. 3), son 47.031 VFT con el mismo número,

244.345 de plazas. Se mantiene (INE, 2020) el número de plazas disponibles en Andalucía en el mencionado informe, pero tras investigar y cotejar los datos estadísticos con RTA vemos que sigue en alza: en 2020, van por 70.538 las plazas que ofertan las VFT.

AÑO	VFT	PLAZAS		
		VFT	VTAR	PLAZAS
2019	63.523	330.629	8.743	57.699
2018	47.031	244.345	7.150	47.418
2017	29.275	152.730	5.869	39.304
2016	15.577	82.260	4.527	30.424
2015	0	0	0	0

Tabla 5.2.1. Plazas ofertadas anualmente en VFT y VTAR. Elaboración Propia. Fuente SAETA

En el año 2020, de las 91.571.749 pernoctaciones registradas en España, 16.780.971 corresponden a Andalucía, según los datos de ocupación en establecimientos hoteleros del INE. En los meses transcurridos a lo largo de 2021, hay 26 VFT registradas más que en el año 2020, con 151 plazas, lo que indica como ha mermado el ritmo de crecimiento anual

5.3. Comparativa interprovincial andaluza: VTAR, CR Y VFT

En 2015, antes del Decreto 2/2016 las Casas Rurales (en adelante CR) era de los alojamientos rurales regulados más antiguos hasta el momento y tenían una consideración aparte. Posterior a 2016, tras la aparición de las VFT y VTAR, se desglosa de forma diferenciada.

Se comienza el análisis con las CR, donde una gran parte de ellas a partir del año 2016, pasan a ser VTAR. Actualmente, el primer puesto en el número de CR registradas lo lleva Málaga, y le sigue a bastante distancia Córdoba, y Jaén, provincias de interior con acusado turismo rural.

Nº CR	ALMERIA	CADIZ	CÓRDOBA	GRANADA	HUELVA	JAÉN	MÁLAGA	SEVILLA	TOTAL
2015	97	104	204	137	139	187	438	129	1.435
2016	102	102	203	149	134	190	736	137	1.753
2017	105	102	201	150	138	199	883	151	1.929
2018	114	100	200	148	141	202	972	158	2.035
2019	135	105	223	167	143	203	1.310	174	2.460

Tabla 5.3.1 Comparativa interprovincial de Andalucía de CR. Elaboración Propia. Fuente: Registro Estadístico de Turismo de Andalucía.

PLAZAS CR	ALMERIA	CADIZ	CÓRDOBA	GRANADA	HUELVA	JAÉN	MÁLAGA	SEVILLA	TOTAL
2015	929	1.018	2.120	1.386	1.000	1.870	3.135	1.425	12.883
2016	954	996	2.117	1.487	974	1.948	4.936	1.495	14.907
2017	963	1.005	2.091	1.497	1.025	2.021	5.873	1.624	16.099
2018	1.020	961	2.075	1.495	1.071	2.076	6.437	1.693	16.828
2019	1.152	1.022	2.342	1.644	1.088	2.112	8.575	1.834	19.769

Tabla 5.3.2 Comparativa interprovincial de Andalucía de plazas en CR. Elaboración Propia. Fuente: Registro Estadístico de Turismo de Andalucía.

Se continua el análisis cotejando el crecimiento por provincias de las VFT y VTAR.

VFT	ALMERIA	CADIZ	CÓRDOBA	GRANADA	HUELVA	JAÉN	MÁLAGA	SEVILLA	TOTAL
2016	1.297	2.173	289	1.036	262	21	9.108	1.391	15.577
2017	2.412	4.212	608	1.871	575	38	16.928	2.631	29.275
2018	3.801	6.296	1.098	3.117	1.008	163	27.362	4.186	47.031
2019	5.122	9.205	1.472	4.124	1.489	228	36.061	5.822	63.523
PLAZAS VFT	ALMERIA	CADIZ	CÓRDOBA	GRANADA	HUELVA	JAÉN	MÁLAGA	SEVILLA	TOTAL
2016	6.738	11.838	1.505	5.701	1.530	119	48.236	6.593	82.260
2017	12.271	22.775	3.080	10.007	3.242	198	88.593	12.564	152.730
2018	19.106	33.752	5.576	16.637	5.548	786	142.797	20.143	244.345
2019	25.324	49.397	7.326	21.906	8.119	1.080	189.095	28.382	330.629

Tabla 5.3.3. Comparativa interprovincial de Andalucía de VFT y plazas en VFT. Elaboración Propia. Fuente: Registro Estadístico de Turismo de Andalucía. RETA (ABRIL 2021)

Nº VTAR	ALMERIA	CADIZ	CÓRDOBA	GRANADA	HUELVA	JAÉN	MÁLAGA	SEVILLA	TOTAL
2016	183	936	184	879	260	500	1.457	128	4.527
2017	292	1.366	229	1.102	297	538	1.874	171	5.869
2018	437	1.710	265	1.341	362	573	2.252	210	7.150
2019	559	2.408	332	1.492	404	630	2.626	292	8.743
PLAZAS VTAR	ALMERIA	CADIZ	CÓRDOBA	GRANADA	HUELVA	JAÉN	MÁLAGA	SEVILLA	TOTAL
2016	1.075	6.866	1.313	5.828	1.605	3.244	9.504	989	30.424
2017	1.657	9.584	1.668	7.387	1.795	3.498	12.376	1.339	39.304
2018	2.496	11.726	1.943	8.867	2.260	3.728	14.754	1.644	47.418
2019	3.180	15.777	2.496	9.861	2.544	4.154	17.371	2.316	57.699

Tabla 5.3.4. Comparativa interprovincial de Andalucía de VTAR y plazas en VTAR. Elaboración Propia. Fuente: Registro Estadístico de Turismo de Andalucía. RETA (ABRIL 2021).

El período de mayor crecimiento y registro se observa a partir del año 2016, con la regulación de gran cantidad de viviendas, que hasta la fecha operaban en la clandestinidad sin ningún tipo de control. Desde entonces, se cuenta con datos oficiales de ambos tipos de viviendas de alojamiento turístico, VTAR y VFT. El número de plazas disponibles llegan a datos inimaginables con un crecimiento exponencial que sigue creciendo hasta la fecha. Todas las

tipologías de alojamiento han aumentado, pero a ritmo distinto, siendo mucho más lento en el caso de las CR.

En cuanto a las VTAR se refiere, este tipo de alojamiento está muy parejo en las provincias de Málaga y de Cádiz, con una corta diferencia en disponibilidad de plazas, de 1.594 plazas, lo que supone 218 viviendas menos. En tercer lugar, va la provincia de Granada, pero con una diferencia mucho más sustancial. Las más distanciadas en número son Sevilla, Córdoba y Almería.

Al respecto de las VFT, Cádiz sigue siendo la segunda provincia detrás Málaga en Andalucía con mayor número de VFT. Si se tiene en cuenta el número de plazas que se ofrece, Cádiz sólo representa el 25 % con respecto a la de Málaga con 36.061 plazas, frente a 9.205 plazas en Cádiz, en el año 2019. En los años 2020 y 2021, la provincia de Cádiz ha llegado a registrar 10.750 VFT con 57.728 plazas disponibles, a pesar de ser años pandémicos.

5.4. Mapa y evolución por municipios de las VFT en Cádiz

Según indican las estadísticas elaboradas por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, en su estudio sobre la oferta de alojamiento turístico en la Comunidad Autónoma del año 2018, la provincia de Cádiz ofrecía entonces un total de 121.488 plazas, cifra que ha seguido creciendo.

AÑO	Plazas totales de alojamiento ofertadas en Cádiz y provincia	Número de VFT registradas	Plazas en VFT	% Crecimiento de las plazas ofertadas anualmente
2016	92.740	2.173	11.838	Sin referencia en 2015
2017	107.701	4.212	22.775	92,39%
2018	121.488	6.296	33.752	48,20%
2019	142.265	9.205	49.397	46,35%
2020	Pandemia con cierre perimetral	10.713	57.728	16,87 %
2021	158.009	10.750	57.937	0,36 %

Tabla 5.4.1. Relación anual de la oferta en VFT en la provincia de Cádiz. Elaboración propia. Datos recabados de RTA abril 2021.

TIPO DE ALOJAMIENTO	Nº DE ESTABLECIMIENTOS	PLAZAS OFERTADAS	%
VTRA	2.777	17.182	10,87
CR	125	1.117	0,71
VFT	10.750	57.937	36,67
HOTELES (*)	627 (Cádiz, 2021)	49.503	31,33
OTROS ALOJAMIENTOS	215	32.268	20,42
TOTAL	14.494	158.009	100

Tabla 5.4.2. Relación de oferta de alojamiento turístico en la provincia de Cádiz en 2021. Elaboración propia. Datos recabados de RTA abril 2021.

En los años 2019 y 2020, hay que rectificar el número, pues hay viviendas que aparecen en el registro de turismo como VFT, pero su actividad ha cambiado a vivienda residencial sin notificarlo al RTA, ya que no es obligatorio por el momento.

Del total de los 15.257 “establecimientos turísticos” registrados en RTA de la Provincia de Cádiz, **14.494** son los que ofrecen alojamientos, con 158.009 plazas ofertadas.

De esa cifra, 2.777 establecimientos corresponden a VTRA, 125 son CR, y el número se eleva a **10.750 VFT** con **57.937 plazas**. El número de plazas ofertadas en nuestra provincia en establecimientos registrados con VFT y VTRA, superan a las ofertadas por los Hoteles, exactamente un 47,54 % frente al 31,33 % de los hoteles.

Si hacemos referencia al resto de la clasificación contemplada en alojamiento dentro de la provincia quedaría como sigue:

Tipo de Alojamiento	Unidades	Plazas ofertadas
Albergue	17	875
Hostal	192	5.282
Hotel	272	36.492
Hotel apartamento	22	3.569
Pensión	124	3.285
TOTAL	627	49.503

Tabla 5.4.3. Distribución de los establecimientos de alojamiento turístico en Cádiz (excluye VFT, VTAR y CR) Elaboración propia. Datos recabados de RTA abril 2021

Del total de establecimientos de alojamiento a nivel provincial, a **la capital de Cádiz** corresponden: **1.708 establecimientos VFT** y **7.895 plazas** según consta en el RTA.

Las poblaciones costeras son las que van a la cabeza de esta clasificación, y el “turismo rural” continúa creciendo tras la pandemia, con mayor intensidad.

El municipio que lidera por su oferta es Tarifa, seguido por Conil de la Frontera, y en tercer lugar Cádiz, su capital, para continuar con Chiclana y El Puerto de Santa María.

Dentro de la provincia de Cádiz, y sin contabilizar las VTAR con tratamiento igual a las VFT, hay poblaciones que superan en número a Cádiz capital.

MUNICIPIOS MAYOR Nº VFT	TIPO	Nº VFT	PLAZAS
TARIFA	VFT	1.900	9.891
	VTAR	100	780
CONIL DE LA FRONTERA	VFT	1.765	9.438
	VTAR	664	4.238
CADIZ	VFT	1.708	7.895
CHICLANA	VFT	1.239	7.426
	VTAR	395	2.723
PUERTO DE SANTA MARIA	VFT	857	4.975
	VTAR	6	68

Tabla 5.4.4. Municipios de Cádiz ordenados según número de VFT. Elaboración Propia. Fuente: RTA

Se remarca que son las poblaciones costeras del litoral gaditano, las más cargadas con este tipo de viviendas, y dista mucho por ahora, de otras poblaciones con mayor número de habitantes, caso de Jerez de la Frontera (554 viviendas con 2801 plazas ofertadas) y Algeciras (61 VFT con 623 plazas). Ese hecho ratifica que, en la elección de este tipo de alojamiento, predomina el turismo de sol y playa, y de naturaleza, frente al atractivo urbano.

De los 35 municipios computados en la provincia de Cádiz, con fecha de marzo 2021, y gracias a los datos obtenidos por la Asociación de Viviendas Turísticas de Cádiz (en adelante AVVA) y el informe del RTA, se ve que el montante de VFT registradas asciende a **10.690**. También se ofrecen **25.974** habitaciones aparte, lo que supone **57.630** plazas en total.

La diferencia en datos está motivada por la falta de concordancia entre la base que dispone la AVVA en febrero y el RTA, pues no se han notificado el cambio por traspaso de VFT a Viviendas de alquiler de larga estancia. El número corresponde a 40 viviendas y 98 plazas, con respecto al recuento de marzo de 2021, y si se analiza en abril, supone 60 VFT con 307 plazas (se computan 10.750 VFT y 57.937 plazas)

Se observa que, en la densidad de las VFT por municipios, es Cádiz, la ciudad con mayor congestión dadas las particularidades propias del término municipal y su superficie.

MUNICIPIO GADITANO	VFT	HABITACIONES	Nº DE PLAZAS
Alcalá de los Gazules	1	3	6
Algeciras	61	153	323
Algodonales	3	6	14
Arcos de la Frontera	97	247	494
Barbate	422	916	2.080
Barrios, los	3	14	28
Benalup-casas viejas	5	18	31
Benaocaz	7	14	35
Bornos	1	5	12
Bosque, El	8	21	49
Cádiz	1.708*	3.551	7.891*
Castellar de la Frontera	1	3	6
Chiclana de la Frontera	1.234*	3.336	7.389*
Chipiona	203	504	1.156
Conil de la Frontera	1.761*	4.495	9.431*
Grazalema	9	20	46
Jerez de la Frontera	553	1.221	2.802
Jimena de la Frontera	5	13	27
Línea de la Concepción, La	79	213	498
Medina-sidonia	17	42	77
Olvera	6	16	32
Paterna de Rivera	1	2	4
Prado del Rey	5	11	23
Puerto de Santa María, El	852*	2.080	4.954*
Puerto Real	55	155	292
Rota	521	1.261	2.836
San Fernando	64	152	309
San Roque	528	1.674	3.694
Sanlúcar de Barrameda	479	1.220	2.723
Setenil de las Bodegas	1	1	2
Tarifa	1.882*	4.351	9.807*
Ubrique	2	2	7
Vejer de la frontera	86	182	385
Villamartín	1	2	4
Zahara de la Sierra	29	70	163
Total, provincia Cádiz	10.690	25.974	57.630

Tabla 5.4.5. Relación provincial de Cádiz de VFT y habitaciones. Elaboración propia. Fuente: RTA Cádiz AVVA (marzo 2021)

En las poblaciones marcadas con (*) hay una desviación en datos pues se constata 10.730 VFT con 57.728 plazas en 2020, dato extraído en el informe de marzo 2020 de la Junta de Andalucía.

La concienciación de la regularización correcta de todas estas viviendas se ve más acrecentada en unos municipios que en otros, tal es el caso de Conil y Barbate. Esta última

población junto a Grazalema es “Municipio Turístico” desde febrero 2021. Otros municipios de la Sierra gaditana, Setenil de las Bodegas y Olvera, han sido reconocidos como “el pueblo más bonito de España” en la edición 2020 y 2021 respectivamente. Conil y Barbate, han lanzado programas de concienciación en la población residente para regularizar sus VFT.

En el siguiente mapa podemos ver cómo están distribuidas por la provincia las VFT en color verde y las VTAR, en color azul.



Imagen 5.4.1. Mapa provincial de Cádiz para localizar VFT y VTAR. Fuente: Informe Datos al Día de IECTA

La cifra de VFT en la provincia de Cádiz, con fecha 18 de diciembre de 2020, estaba en 11.820 viviendas y 59.624 plazas ofertadas. Son datos facilitados por el INE, en una experiencia piloto realizada en agosto 2020 y editada en diciembre. (desviación en 1.130 viviendas y 1.994 plazas con respecto al RTA).

DATOS	VFT PROVINCIA CADIZ	PLAZAS EN VFT PROVINCIA
Marzo 2021 (RTA Y AVVA)	10.730	57.728
Febrero 2021 (RTA)	10.690	57.630
Diciembre 2020- Diario de Cádiz (INE agosto 2020)	11.820	59.624

Tabla 5.4.6. Registro de datos de VFT según las distintas fuentes consultadas. *Elaboración propia.*

Con respecto a las VTAR también han crecido sustancialmente en los últimos 5 años, desde que se regularizaron por una parte las VFT en 2016, y, por otra parte, desde que en marzo de 2020 se modifica el tratamiento de las VTAR y las hace similar a las VFT. Se observa como muchas de las anteriores CR, pasan a esta otra modalidad reglada.

A nivel provincial, Cádiz ofrece 75.111 plazas en Vivienda Turística, distribuidas entre VFT y VTAR, lo que eleva a 13.526 el número de viviendas de uso turístico.

AÑO	Nº VTAR	Nº PLAZAS VTAR
2016	936	6.866
2017	1.366	9.584
2018	1.710	11.726
2019	2.408	15.777
2020	2.770	17.142
2021	2.776	17.174

Tabla 5.4.7. Relación anual de VTAR en la provincia de Cádiz. *Elaboración propia. Fuente RETA, (abril 2021*

Por tanto, si consideramos tanto las VTAR junto con las VFT en la provincia de Cádiz a fecha abril de 2021, se ofrece un parque de viviendas turísticas que representa un 47,53 % de la oferta alojativa total de la provincia (158.009 plazas).

AÑO 2021	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE PLAZAS
VTAR	2776	17174
VFT	10750	57937
TOTAL	13.526	75.111

Tabla 5.4.8. Relación de VTAR y VFT de la provincia de Cádiz 2021. Elaboración propia. Fuente RETA, (abril 2021)

Según el Informe de Oferta Turística elaborado por la Junta de Andalucía en 2021, la oferta en establecimientos afines a las VFT en Cádiz y su provincia, es:

TIPO DE ALOJAMIENTO	CADIZ	PROVINCIA
Apartamento turístico	26	908
Establecimiento Hotelero	39	2.828
Vivienda con fines turísticos	1.708	7.934
Totales Generales	1.773	11.670

Tabla 5.4.9. Relación de la oferta turística en Cádiz y provincia. Fuente: Informe de Oferta Turística de la J.A. 2021

6. LAS VFT EN CÁDIZ CAPITAL Y SUS PARTICULARIDADES

El crecimiento de la llegada de turistas a niveles elevados está afectando a diferentes tipos de destinos urbanos, aunque no por igual a todas las ciudades, Cádiz está entre ellas. Llega a provocar fenómenos de Turistificación y Zonificación. Según Pearce 1991 ((Visedo, 2019), las causas más relevantes que corresponden a estos destinos son principalmente:

1) El grado de accesibilidad, principalmente aérea por vuelos de bajo coste: En el caso de Cádiz, son cuatro los aeropuertos próximos los que se dispone: Jerez, Sevilla, Gibraltar y Málaga. Otros accesos a contemplar, por los huéspedes que se vienen a alojar en VFT en Cádiz, son por carretera y tren. Los cruceros no requieren servicio de alojamiento y apenas de restauración, pues vienen incluidos en su paquete de servicios del crucero.

2) Presentan una imagen turística consolidada en mercados externos: Se presentan como lugares con cierto ambiente cultural y diversión. La promoción realizada por distintas revistas turísticas del destino Cádiz, le han hecho validar diferentes reconocimientos a nivel internacional y han contribuido a elevarlo dentro de los destinos más deseados de la zona.

3) Disponen de puerto de cruceros: Este último es el máximo causante de la fobia que un sector de la población residente en la zona antigua de la ciudad manifiesta. Se pueden observar pintadas en las paredes de intramuros alusivas a la “turismofobia”. (zonas más próximas al puerto de pasajeros, donde de las pintadas están expuestas en las murallas de San Carlos, Paseo Carlos III y área de la Punta de San Felipe entre otros).

El prototipo de turista crucerista, es quien mayoritariamente ha perjudicado en la sobrecarga del destino. Durante las horas centrales del día, el tránsito peatonal de estos visitantes por las zonas monumentales es muy denso en los días de atraque. Este tipo de turistas no reportan ingresos extras por alojamiento y apenas por restauración. La zona centro de la ciudad se ha sobrecargado con el tráfico peatonal y la aparición de comercios enfocados al consumo rápido. Algunas asociaciones vecinales han desviado erróneamente hacia las VFT, el foco provocante de esta Turistificación en las zonas centro histórico. El itinerario que siguen coincide con el área donde se ubican el mayor número de fincas patrimoniales.

En Europa se viene observando cómo junto a estos espacios, la ola e Turistificación ha afectado a barrios próximos cercanos al área de interés turístico, antes ajenos a la presencia de visitantes. En el caso de Cádiz, y debido a la morfología propia de la ciudad, hace que aparezcan VFT en las zonas de Extramuros, Barriada de Puntales, Barriada Río San Pedro, y en poblaciones colindantes como Puerto Real, San Fernando y el Puerto de Santa María que son sus alas de crecimiento urbano residencial.

6.1. Análisis de la Oferta Turística en la capital gaditana

En el año 2019, se presentó el “*Estudio sobre la VFT en Cádiz capital*” realizado por la empresa IBERMAD por encargo del propio Ayuntamiento de la ciudad y realizado por Viseo, F. (2019). El objeto del citado estudio era detectar el número de viviendas irregulares que, operaban en la ciudad como alojamiento turístico sin estar registradas debidamente en el RTA, acorde con el R.D. 12/2/2016. Quedo patente, entonces, del estado de casi 300 viviendas que se publicitaban ilegalmente, a pesar de que fuese exigencia de los portales de las plataformas que cada alojamiento ofertado debía figurar con su correspondiente número de registro: VFT CA/3485, por ejemplo, en el caso de Cádiz.

VFT/CA/03485

ESG-XY	9
Código registro	VFT/CA/03485
Nombre	SOLEDAD Nº 29
Fecha de inicio actividad	01/06/2017
Fecha de inscripción	22/08/2017
Fecha cese actividad	
Fecha cancelación	
Tipo Objeto	Vivienda con fines turísticos
Grupo	
Categoría	
Modalidad	
Especialidades	

Figura 6.1.1. Extracto VFT. Fuente: RTA.

Según AirDna, en septiembre 2019, contaba 1.509 viviendas frente a las 1.224 registradas en el RTA, existiendo una diferencia 285 en los periodos de menor ocupación y llegando a alcanzar la cifra de 2.097 viviendas, en la temporada alta, lo que suponía un 41,6 % de oferta en vivienda irregular.

VFT INSCRITA	VFT IRREGULAR	ESCENARIO	Nº VFT TOTAL	% VFT IRREGULAR
1.224	285	MÍNIMO	1.509	18,6 %
	873	MÁXIMO	2.097	41,6 %

Tabla 6.1.1. Identificación de la oferta irregular en máximo y mínimo ofertado en P2P. Cádiz capital. Fuente: “Estudio sobre la VFT en Cádiz capital” realizado por IBERMAD (septiembre 2019).

He aquí como fueron apareciendo anualmente las VFT a partir de su regulación oficial

CUANTIFICACIÓN DE LAS VFT IRREGULAR EN CADIZ					
CANALES DE OFERTA TURISTICA. (PRINCIPALES P2P): AIRBNB HOMEWAY, BOOKING.COM					
IDENTIFICACION DE LA OFERTA IRREGULAR					
PLATAFORMA	Fecha	Nº anuncios	Observaciones	Nº anuncios	% anuncios irregulares
Airbnb, Homeway	Nov-18	999	Último dato serie facilitada	285	28 %
Airbnb, Homeway	Ago-18	1.518	Máximo histórico	691	45 %
Booking	Ene-19	376	Último dato de anuncios disponibles	7	-2 %
Airbnb, Homeway	Feb-19	2.641	Último dato registro acumulado anuncios sin actividad el último año	873	33 %
Niumba (TripAdvisor, Rentalia)	Ene-19	127	Ultimo día de anuncios disponibles	0	0%
Milanuncios	Feb-19	168	Anuncios de < 1 mes de antigüedad	106	68%

Cuadro 6.1.2. Identificación de la oferta irregular en Cádiz capital. Fuente: "Estudio sobre la VFT en Cádiz capital" realizado por IBERMAD (septiembre 2019)

Las VFT ya superaban en septiembre de ese año, al alojamiento tradicional en la ciudad de Cádiz y sigue siendo así actualmente. Fue ésta una de las conclusiones del estudio citado, quienes estimaban por aquel entonces **8.500 las plazas ofrecidas** por las VFT y 5.500 las ofrecidas por hoteles, hostales y apartamentos turísticos. Actualizando los datos en 2021 a nivel local y provincial, éstas han descendido, siendo actualmente la cifra que consta de **7.895 las plazas ofrecidas** en VFT.

AÑO	VFT 1224 Licencias a fecha del estudio sept 2019	Ley nace en 02/2016	%
2016	236	De Febrero a Diciembre	19,30 %
2017	283		23,10%
2018	454		37,10 %
2019	251	De Enero a Agosto	20,50 %
VFT No declaradas y publicitadas	285 mínimo y 873 máximo		Entre 18,60 % y un 41,6 % en vivienda irregular
VFT Registradas	1224		
AirDna publicita	Promedio 1509 La oferta on line oscila entre 1504 y 2097		

Tabla 6.1.3 Evolución del número de VFT registradas anualmente. Elaboración propia: Fuente Estudio de las VFT en Cádiz, IBERMAD, página 17

Esta disminución del 7,12 % viene establecida por el número de viviendas que han pasado a ser viviendas de alquiler a largo plazo. (en 2021 se contabilizan 1.708 VFT)

MUNICIPIOS MAYOR Nº VFT	TIPO	Nº VFT	PLAZAS
CADIZ CAPITAL	VFT	1.708	7.895

Tabla 6.1.4. Dato extraído Municipios de Cádiz en orden según número de VFT. Elaboración Propia.

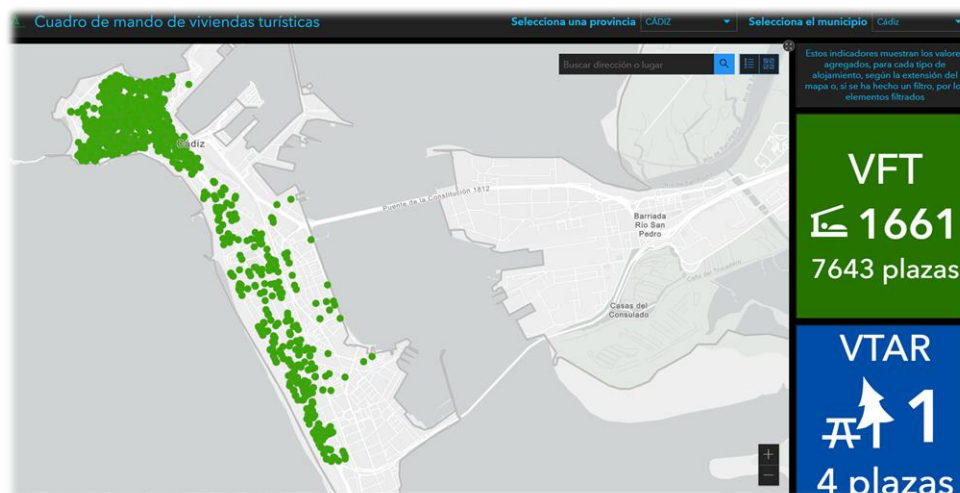


Figura 6.1.2 Geolocalización de las VFT en Cádiz capital. Fuente: Turismo Andalucía, mapas arcgis.com

Las cifras siguen variando, son 1661 VFT las que se refleja en Cádiz, gracias a la geolocalización disponible por el “Cuadro de Mandos”. Esta herramienta proporciona información al instante desde el Instituto Geográfico Nacional, Esri Here, Garmin METI/NASA, USGS. (datos recabados a fecha 5/05/2021). (La VTAR que aparece en el cuadro corresponde a otra localidad cercana).

MUNICIPIOS MAYOR Nº VFT	TIPO	Nº VFT	PLAZAS
CADIZ CAPITAL	VFT en RTA	1.708	7.895
Año 2021		1.661	7.643

Tabla 6.1.5. Variación temporal sobre el número de VFT en Cádiz. Elaboración propia. Fuente: RTA y Cuadro de Mandos.

En el estudio sobre la Vivienda realizado por PROCASA, (2017), la situación es la siguiente:

Viviendas	Casco Histórico /Intramuros	Puertas de Tierra /Extramuros	Ciudad de CÁDIZ completa	Provincia de Cádiz	Andalucía	España
TOTALES	20.795	38.390	59.185	618.545	4.353.147	23.399.551
Principales	15.280	31.685	46.965	447.975	3.084.222	18.083.692
%	73,5 %	82,5%	79,4%	72,4%	70,9 %	68%
Secundarias	1.415	3.930	5.345	94.560	628.705	4.355.926
%	6,8 %	10,2 %	9 %	15,3%	14,4%	16 %
Vacías	4.100	2.775	6.875	76.010	637.220	3.959.933
%	19,7 %	7,3 %	11,6 %	12,3 %	14,7 %	15 %

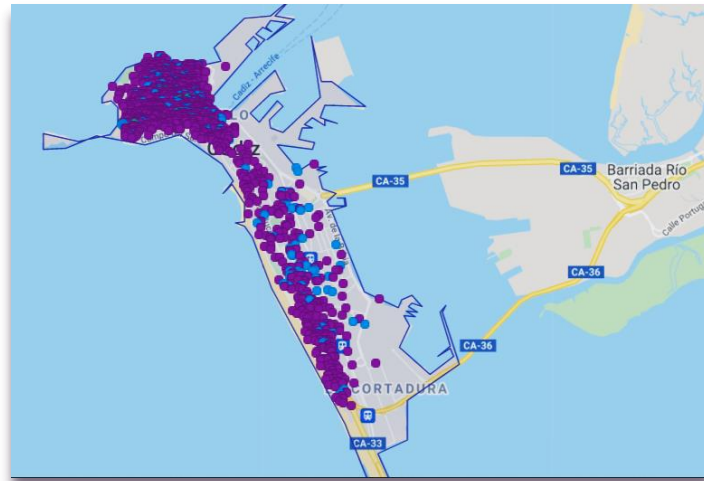
Tabla 6.1.6. Distribución del parque de viviendas de Cádiz. Elaboración propia. Fuente: Portal de transparencia de Cádiz

Para realizar un análisis más exhaustivo del parque municipal de viviendas registrados en Cádiz capital, tomamos los datos que figuran en el INE del Censo de Población y Vivienda de 2011. El censo se renueva cada 10 años, por lo que habrá que esperar hasta el año 2022, para retomar este análisis más actualizado y se apertura como una nueva investigación. Ver Anexo 7.

Sobre la misma, se ve la cantidad de viviendas que potencialmente desde 2011 estaban disponibles para transformarse y regularizarse legalmente bajo la denominación de VFT, en Cádiz, lo que supone 6.875 viviendas vacías más 5.345 viviendas secundarias, un montante

de 12.220 viviendas disponibles. (actualmente estamos en 1.708 VFT, un 13,96 % se han transformado a VFT)

Figura 6.1.3. Ubicación de las VFT ofertadas en AirDna en 2021



Cádiz presentaba esta estructura, por barrios según recoge el informe municipal de la empresa IBERMAD en 2019, sobre las Viviendas Turísticas de la capital:

- San Francisco-Mina (116) y Candelaria (102) eran los que más cargas en viviendas turísticas tienen. En la zona de Extramuros, pare más nueva de la ciudad, todas las zonas están por debajo de la media, excepto el Paseo Marítimo (87). El 72 % de estas VFT se concentraba en el casco histórico.
- El Barrio de San Antonio era el más saturado, con 162 plazas ofertadas en VFT por cada 1.000 habitantes. La zona nororiental del centro histórico, que comprende la Alameda-San Carlos, Mentidero o San Francisco-Mina superaba las 130 plazas por cada 1.000 habitantes.

El estudio evidenciaba que apenas existía concentración de viviendas turísticas entre propietarios o empresas. De hecho, sólo un 19 % de los propietarios tenía más de un anuncio, muy por debajo de lo que ocurría en ciudades como Madrid (25,71%), Sevilla (30,57%) o Granada (36,04%). Además, sólo un 8,28 % de los pisos turísticos eran propiedad de empresas y un 6,80 % de extranjeros.

Por otro lado, Cádiz no es la ciudad de Andalucía con más VFT sobre el total de viviendas, a pesar de su limitación geográfica; le supera Málaga. Además, el casco histórico gaditano

tampoco es el que más presión de VFT tiene; le superan el de Granada, el de Málaga y el de Sevilla.

Las previsiones realizadas en 2019 para el año 2021, según IBERMAD eran de que hubiese 1.982 licencias de VFT, sobre un total de 49.627 viviendas totales. El ritmo de registro de vivienda mensual se preveía en 3,14 y el 15 % de las viviendas de barrios como el Mentidero, serían de VFT. Pues bien, la realidad ha sido otra.

En el año 2021, según datos obtenidos por RTA con respecto al número de VFT registradas por zonas correspondientes a los códigos postales, se detallan en la tabla 8.1.5:

- en el área de Plaza de San Antonio se mantiene (161)
- la zona de Mentidero (245) y zona Mercado Central, Campo del Sur, Arco de Garaicoechea (215), cifras pues que superan a las anteriores e indica que siguen apareciendo nuevas VFT en zonas próximas a otros puntos de interés: La Caleta – Barrio de la Viña, el Gran Teatro Falla, Mercado Central.

CÓDIGO POSTAL	Nº VFT	ZONA URBANA /REFERENCIA	LUGAR DE INTERES PROXIMO
11001	161	Calle Ancha, Columela, Cánovas del Castillo	Plaza San Antonio
11002	316	Plaza Tío La Tiza, Barrio La Viña	Playa de la Caleta
11003	245	Plaza Fragela, Barrio Mentidero	Gran Teatro Falla
11004	191	Plaza de Mina, Alameda Apodaca	Alameda Apodaca
11005	218	Arco de la Rosa, Barrio el Pópulo, Arco Garaicoechea	Catedral, Mercado Central
11006	93	Pza. España, Cuesta Las Calesas, Centro Congresos	Puerto Comercial
11007	49	Bahía Blanca, Carretera Industrial	Puertas de Tierra
11008	100	Amílcar Barca, Plaza Almudaina	Paseo Marítimo
11009	81	Avda. Marconi, Plaza Santo Tomás	Hospital Provincial
11010	128	General Muñoz Arenillas, Plaza Madrid	Playa Victoria, Paseo
11011	95	Alcalde Manuel de la Pinta, Puntales	Torres de Hércules
11012	16	San Severiano, Segunda Aguada	Instituto Hidrográfico

Tabla 6.1.8. Distribución de VFT por Códigos Postales. Elaboración propia. Fuente: RTA y AVVA. abril 2021.

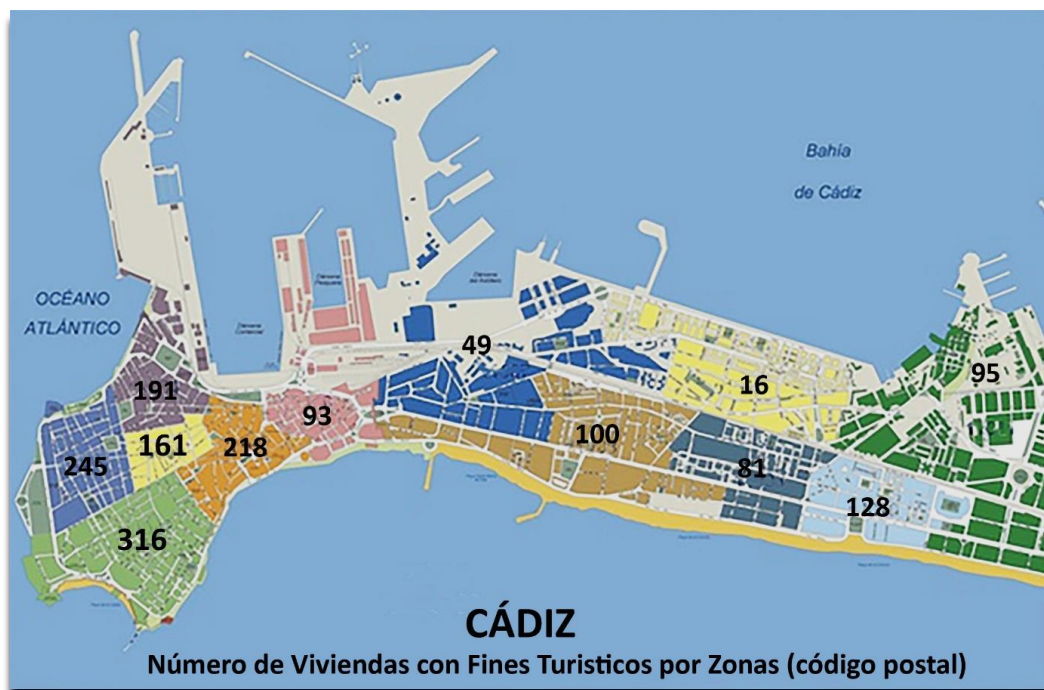


Figura 6.1.4. Mapa de distribución de VFT por Códigos Postales Elaboración propia. Fuente: RTA y AVVA. abril 2021

La progresión ascendente de crecimiento se ha visto menguada, están en 1661 VFT, de las 1708 registradas en 2019, lo que indica como muchas de ellas han pasado a ser viviendas residenciales o de larga estancia, con otras particularidades totalmente diferentes a las que se tratan en este estudio.

Por otro lado, las plazas hoteleras en Cádiz capital se distribuyen en cifras próximas entre Hoteles y VFT en la actualidad. Un 49,14% de hoteles frente a un 35,92% de plazas en VFT. Los hostales y pensiones alcanzan el 5,12% de la cifra total y deja un 9,81% para las plazas ofertadas en apartamentos turísticos y demás alojamientos. El crecimiento en número de VFT ha sido muy rápido en un periodo muy corto (3 años) y, por tanto, se hace ver como es un modelo de alojamiento cada vez más demandado por los visitantes que eligen Cádiz.

Reseñar que además de las VFT completas que aparecen en Cádiz, el número de habitaciones privadas que aparecen en los portales de AirDna, hace incrementar aún más el número de plazas ofertadas en la capital, a 3.551 plazas disponibles más, tal como se refleja en la tabla 5.4.5.

Asociacionismo:

El sector de las VFT En Cádiz consideró la necesidad de contar con un marco jurídico y colaborativo en el que apoyarse y con quien poder gestionar todas las consultas que este tipo

de alojamiento podría generar. Así surgió en septiembre de 2015, la Asociación de Viviendas Turísticas de Cádiz, con 5 socios fundadores y en crecimiento.

Las ventajas que ofrece a los asociados son múltiples, y no solo a nivel local y provincial, sino ya a escala europea. Por una parte, disponen de asesoramiento en funciones legales, administrativas y de gestión de las propias viviendas. Además, están presentes en diferentes escenarios públicos y privados, cada vez con mayor fuerza. Se realiza formación y mantienen en constante actualidad todas las noticias que aparecen en el sector. Está en proyecto la creación de una bolsa de empleo, y una base de datos de clientes no deseados a disposición de todos los asociados. Se plantean reuniones informativas con los administradores de fincas donde se ubican estas viviendas entre otras ventajas.

En el 2019, la asociación gaditana se adhiere a la Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía (AVVA), la cual, a su vez, está incluida en FEVITUR a nivel nacional, quién se ha adherido a la European Holiday Home Association (EHHA) lo que representa un total de 21 millones de plazas de alojamiento en este tipo de Viviendas Turísticas.

La Federación Española de Asociación de Viviendas y Apartamentos Turísticos (en adelante FEVITUR) está luchando para la inclusión de las VUT como beneficiaria de las ayudas ante la falta de ingresos en el periodo Covid-19. Posteriormente, se hace extensiva la petición a nivel europeo con la European Holiday Home Association (en adelante EHHA), a través de su secretario general, Carlos Villaro Lassen.

La Junta de Andalucía, (2021) a través de la Delegación de Turismo, Generación, Justicia y Administración Local, hace público el Decreto-Ley 6/2021, de 20 de abril, por el que se adoptan medidas urgentes como consecuencia de la situación ocasionada por el coronavirus Covid-19. Se observa que no contemplan a las VFT.

La propia asociación AVVA en Cádiz, está presente y participa en: Asociación de Empresas Turísticas de Cádiz (AETC) y Asociación de Agentes Inmobiliarios. Todas ellas, junto a la patronal hotelera HORECA y una representación de Asociaciones de Vecinos AAVV han estado presente en la plataforma convocada de cara al nuevo PGOU de la ciudad de Cádiz. Fomentando pues este punto, se cumple con el ODS nº 17: "Alianzas para lograr objetivos".

6.2. Empleo potencial previsto por el ejercicio de la actividad de las VFT

En el ejercicio de la actividad que genera el alquiler de cada VUT, se establece una serie de tareas que conlleva distintos procesos, como cualquier empresa de alojamiento turístico, pero dimensionado acorde a las características de las mismas y al porcentaje de ocupación.

- a. Actividades de limpieza de la vivienda de entrada y salida del huésped.
- b. Actividades de lavandería y reposición.
- c. Actividades de mantenimiento y reparaciones.
- d. Actividades administrativas de venta on line, facturación, reservas, comentarios, seguimiento, trámites administrativos con el registro y parte de viajeros (policía nacional o de la hospedería de la guardia civil según se sea la localidad de ubicación).
- e. Actividades de recepción, check in, check out, conserjería, equipajes y asesoramiento local durante toda la estancia de los huéspedes.

El ritmo de las mismas va en función de la duración media de cada estancia y de la frecuencia en reservas. En el ejercicio de estas actividades, se requiere una media de entre 15 - 20 horas, lo que hace un promedio de entre 2 y 2,5 de personal medio empleado en corto periodo de tiempo y que se puede llegar a reducir a 1,5 en función del número de procesos automatizados que se disponga.

Según los datos del INE, para los apartamentos turísticos (alojamiento similar a las VFT) en los meses de enero y febrero de 2021, han sido 2.354 personal empleado en Andalucía. Estos meses han sido de escasa movilidad debido a la pandemia, pero hace reflexionar para cuando la situación mejore.

Para cuantificar el número de empleados de media que genera este tipo de actividad, se toma de referencia los apartamentos turísticos. En Andalucía, se ha cifrados en el año 2019 (no es representativo el año pandémico de 2020) a través del IECTA los siguientes datos:

Año 2019	Personal medio empleado	Personal medio no remunerado	Personal medio remunerado fijo	Personal medio remunerado eventual	Plazas	Aptos estimados	Ocupación por plaza
<i>Andalucía</i>	4.822	532	3.036	1.254	80.198	20.348	36,59
<i>Cádiz</i>	330	64	151	115	5.308	1.364	30,47
<i>Málaga</i>	2.868	169	2.046	652	45.949	11.547	39,72

Tabla 6.2.1. Personal empleado en apartamentos turísticos en Andalucía 2019. Elaboración Propia. Fuente: IECTA

Se establece una similitud para el mismo porcentaje de ocupación por plaza, 36.59 %, y considerando que la provincia de Cádiz en el 2021, dispone de 57.937 plazas en VFT, serían 3.484 la cifra del personal medio empleado por el ejercicio de esta actividad. Por lo que, a

mayor porcentaje de ocupación, en previsión de un 80 % la cifra estimada estaría en 7.617 empleos.

De la misma tabla 6.2.1, se desglosa que, por cada apartamento en Andalucía, según el número de plazas que disponga y para una ocupación del 36,59 %, se requiere un empleado por cada 16,63 plazas, lo que supone que, por cada unidad de alojamiento, se precisa una media de 3 empleados, pues tiene servicio de limpieza durante la estancia y en el caso de las VFT disminuye a 2 o incluso a 1,5.

En el gráfico 6.2.1.se plasma por provincias andaluzas, la distribución por género en el año 2020, según la población ocupada en el sector servicios, en miles de personas. Se observa como en Cádiz, la mayoría el género masculino supera al femenino, todo lo contrario de lo que aparece en la mayoría del resto de provincias.

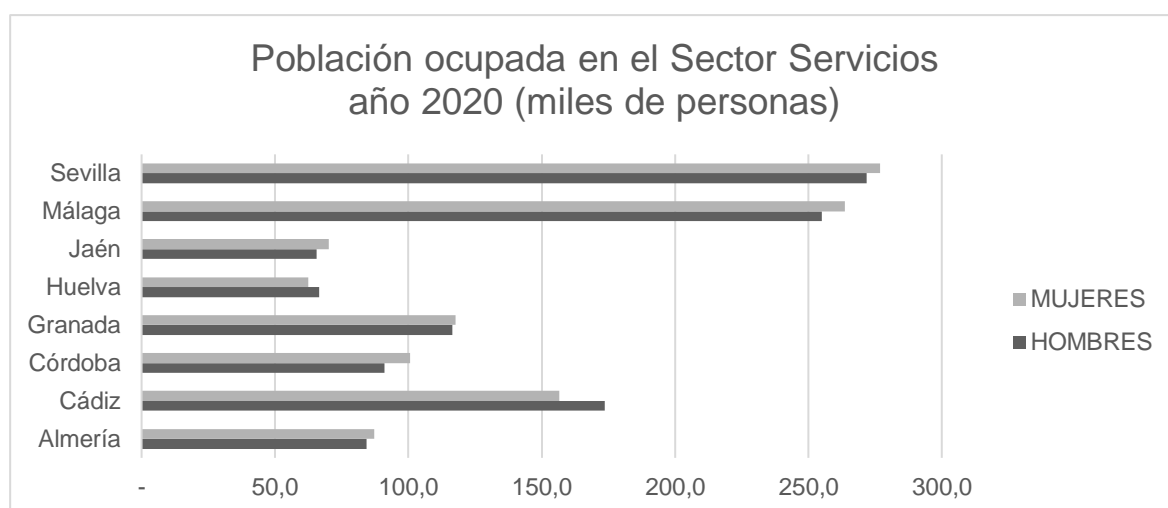


Gráfico 6.2.1. Población ocupada en el Sector Servicios en 2020. Elaboración propia. Fuente: IECA

El empleo que genera en España las VUT ha sido evaluado por la FEAVE, Federación Española de Apartamentos y Viviendas Turísticas de España, en 15.000 personas actualmente, según su presidente, Perez Lanzac (2021). Se ha de lograr por otra parte, que la paridad en el sector Servicios se consiga, pues Cádiz presenta una marcada diferencia aún entre ambos géneros, objetivos nº 5, 8 y 10 de los ODS, “Igualdad de género en el empleo”, “trabajo decente y crecimiento económico” y “reducción de desigualdades”.

6.3. Mejoras y propuestas que se les ofrece a la ciudad de Cádiz

Se refleja una serie de mejoras que actualmente presenta la ciudad de Cádiz abiertas gracias principalmente a las VFT.

- Rehabilitación de inmuebles del conjunto histórico

Uno de los problemas del casco histórico de Cádiz presentaba hace unos años, era la dificultad para que se llevasen a cabo actuaciones de conservación, mejora o rehabilitación de los edificios que se iban deteriorando. Muchos de ellos, fincas patrimoniales o históricas, que caían en herencia a varios familiares y que, por diferentes razones, no llegaban a mantenerlas y conservarlas. Por otra parte, añadir que las rentas por alquiler de estas fincas históricas eran bajas y recaen sobre los propietarios, la responsabilidad de su mantenimiento y seguridad.

PROYECCION FINCAS VACIAS	NÚMERO	PORCENTAJE
Nº FINCAS VACIAS EN 2013	138	
Nº FINCAS VACIAS EN 2019	124	-10,1
Diferencia	14	
Destino VFT	11	78,6
Destino Alojamiento Turístico Tradicional	3	21,4
Nº FINCAS VACIAS PREVISTAS	110	-11.3
Diferencia	14	
Destino VFT	0	0,0
Destino Alojamiento Turístico Tradicional	14	100 %

Tabla 6.3.1. Destino de las Fincas vacías de Cádiz, en 2019.Elaboración propia. Fuente: Estudio sobre la VFT de IBERMAD

Gracias a la existencia de este nuevo modelo de alojamiento turístico empezaron a atraer inversión para llevar a cabo actuaciones de rehabilitación en los edificios y viviendas, mejorando la imagen y las condiciones físicas del patrimonio residencial.

Consultado el registro municipal de viviendas de Cádiz, en PROCASA, de las 138 fincas vacías que figuran en Cádiz en el año 2013, 111 eran de titularidad privada, 18 del Ayuntamiento y 9 de la Junta de Andalucía, además de la Iglesia que no hay constancia, también dispone de fincas vacías. Ante la aparición de las VFT, han pasado de tener en 2013, 138 viviendas a 124 en 2019 lo que supone un 10 % de disminución y siguen en esa línea.

Se procede a describir y cuantificar los tipos de viviendas de la ciudad. De la tabla 6.3.2 se extrae el dato de que Cádiz capital, en la zona de Extramuros (próxima a la playa) registra

10,24 % de vivienda secundarias, lo que supera a otras ciudades españolas de más de 100.000 habitantes. El número de viviendas vacías en el casco histórico suponía un 19,72 %, cifra que supera al promedio nacional. Si además se les añaden las viviendas no principales, el potencial de mercado para pasar a comercializarse como VFT, crece más aún. En cifras resulta, por una parte, 6.875 viviendas vacías y por otra, 5.345 viviendas secundarias, lo que resulta un total de 12.220 viviendas disponibles, y sin contemplar las viviendas no principales. Actualmente la oferta está en 1.708 VFT, un 13,96%.

Tipología de viviendas: Principales, Secundarias y vacías en Cádiz en 2019

AMBITO		Nº DE VIVIENDAS		% VIVIENDAS	
Casco Histórico		20.795		35	
Extramuros		38.390		65	
TOTAL		59.185		100	
AMBITO	% V. PRINCIPALES	% V. NO PRINCIPALES	% V. SECUNDARIAS	% V. VACIAS	
Casco Histórico	73,50	26,52	6,80	19,72	
Extramuros	82,53	17,48	10,24	7,24	
TOTAL, CIUDAD CADIZ	79,36	20,66	9,03	11,62	
MUNICIPIO ESPAÑOL MAS DE 100.000 HABITANTES	81,22	18,78	6,84	11,94	
PROMEDIO NACIONAL	71,74	28,26	14,6	13,66	

Tabla 6.3.2. Tipología de viviendas de Cádiz, en 2019.Elaboración propia. Fuente: Estudio sobre la VFT de IBERMAD

- Mejora de la oferta turística de la ciudad e impacto económico positivo para propietarios, profesionales y empresas del sector

La explosión en la oferta de VFT en la capital, ha surgido como una alternativa de alojamiento temporal a los establecimientos tradicionales cubriendo un vacío que durante los años anteriores a 2010 no alcanzaba la oferta hotelera de la capital gaditana ya que era bien

escasa, en beneficio de otras ciudades próximas que sí supieron aprovechar esta coyuntura. Ahora suman más de 1.770 tipos de alojamientos turísticos en la ciudad.

Han crecido y se han diversificado los efectos positivos en términos de precios, variedad, calidad, flexibilidad e innovación en los alojamientos turísticos. Los propietarios, profesionales y empresas del sector ven oportunidad de poder beneficiarse desde el punto de vista económico del impacto favorable en el ejercicio de esta actividad. Este tipo de alojamiento es más flexibles y fácilmente adaptable en corto periodo de tiempo, al estar la mayoría de las VFT en manos de propietarios únicos, como hemos podido comprobar a lo largo de esta pandemia. Fácilmente convertibles en hogar, o en zona de estudio, trabajo..., suponen el 96,33 % de la oferta del número de establecimientos de alojamiento en la ciudad.

- Posibilidad de establecer una tasa sobre la actividad que sirva para mejorar los servicios de la ciudad

Son varios los propietarios de este tipo de viviendas quienes a través de la AVVA proponen instaurar una tasa al turista, como se viene haciendo en otras ciudades europeas. Esta tasa podría paliar la carga municipal que la actividad económica trae y de esta forma, revertir en la mejora de los servicios de la ciudad, generando un efecto directo sobre las personas residentes. Se pretende seguir con esta propuesta, en futuras mesas de negociaciones municipales.

- Coordinar la normativa urbanística local con la normativa autonómica sectorial

Es preciso coordinar la normativa autonómica sectorial con la normativa urbanística local para asegurar una adecuada integración de esta tipología de alojamiento turístico en los municipios, sobre todo, en la zona centro y casco histórico de la ciudad de Cádiz, evitando la saturación de carga en las zonas mencionadas.



Figura 6.3.1. Pictogramas ODS. Fuente: Programa de las Naciones Unidas para el desarrollo PNUD.

- Enumeración de propuestas como líneas de mejoras acordes al horizonte de la agenda 2030.

Propuesta 1: Fomentar la creación de empleo con una contratación temporal lícita y digna, y así contribuir a en el cumplimiento de los ODS, “igualdad de género” “trabajo decente y crecimiento económico, y “reducción de las desigualdades” (ODS 5, 8 y 10).

Este tipo de actividades son vulnerables por su irregularidad e inestabilidad con contrataciones precarias. Son susceptibles de ser mano de obra no declarada, de ahí el fomentar la creación de una bolsa de empleo desde la propia AVVA.

Propuesta 2: Controlar el número de registros de todas las VUT existentes, además de formar parte de una campaña de “Concienciación y Mejora de la reputación de las VFT en Cádiz”. Colaborar con medidas de calidad en cuanto a la **no** saturación del parque de viviendas en el destino, tal y como se constata en el ODS 11 “Ciudades y comunidades sostenibles”. Esta medida es ahora fácilmente alcanzable desde que se dispone del geolocalizador coordinado con el RTA y se vincula con el ODS 7 “Energía asequible y no contaminable” si se consideran los requisitos estructurales que se les exigen a las VUT.

Propuesta 3: El ODS 9, ODS 12, ODS16 y ODS 17, se alientan con el asociacionismo, y las alianzas con otros colectivos y empresas de la zona. Estas sinergias hacen más accesibles alcanzar acuerdos público-privados con las autoridades pertinentes. Se fomenta crear colaboraciones con el comercio local tanto en sus actividades como en su disfrute hacia los clientes que deciden reservar una VUT. Se observa como existen VUT que presentan ofertas conjuntas de detalles de bienvenida al alojarse, para conocer los productos locales y de la región, creando así, vinculación con los proveedores de proximidad.

Propuesta 4: En la garantía de mantener y preservar la idiosincrasia propia de la ciudad a través de su patrimonio etnográfico, son los anfitriones y por ende los residentes, quienes han de fomentar el conocimiento de las costumbres, fiestas, tradiciones y gastronomía locales, manteniendo el compromiso de preservar, cuidar y respetar para futuras generaciones.

Propuesta 5: Alentar a las autoridades competentes, en el caso de Cádiz a la Junta de Andalucía, a incrementar el número de inspectores de turismo de la provincia. Solo hay 2 de los cinco que le corresponde a la provincia. Tras realizar consulta a la Delegación de Turismo de Cádiz y al Sindicato Andaluz del Funcionario (SAF) afirman que al 13 de julio del año 2020 en Cádiz existen 5 puestos de Inspectores de Turismo, de los cuales 2 estaban desdotados y 3 ocupados.

7. CONCLUSIONES

Referente a la actividad turística que genera, se ha visto como la demanda hacia este tipo de alojamientos no se ha paralizado, sino que sigue en auge tanto a nivel urbano como rural. El perfil del “Nuevo Turista”, lo demanda.

El turista no es el único cliente que solicita este tipo de viviendas, sino que se diversifican cada vez más y aminoran la estacionalidad. El empleo potencial que pueden generar, se ha establecido entre 1,5 y 2 el promedio “personal a emplear” requerido por cada VUT.

En Cádiz y provincia, el crecimiento de la oferta de alojamiento turística ha sufrido un pequeño descenso de la modalidad de hoteles y un alto incremento de las VFT y VTAR en el periodo 2016 a 2019, aunque a un ritmo más pausado en los años pandémicos. El hecho de incluir las VTAR desde marzo de 2020, hacen crecer el número de plazas ofertadas hasta llegar a superar al alojamiento tradicional.

El número de plazas que ofrecen las viviendas turísticas, dentro de la oferta de alojamiento turístico representa el 47,53 % sobre el total de las que ofrece la provincia (158.009 plazas).

El tejido de viviendas en alquiler clandestino, se va consiguiendo controlar según aparece en RTA. Se requiere dotar al menos todas las plazas disponibles a nivel provincial, de inspectores de Turismo (son 5 y solo están cubiertas 3 de ellas).

Con respecto a las VFT, según los resultados de la encuesta realizada, es un producto aún desconocido entre la ciudadanía residente y provoca un rechazo entre los agentes públicos y privados que es necesario erradicar y convertirlo en otra opción generadora de ingresos en la industria turística.

La distribución de las VFT en la ciudad de Cádiz se realiza de forma desigual. Su concentración máxima está en la zona intramuros y colindantes a la playa. En estos últimos años, se observa cómo van apareciendo por la zona de Puntales (95), más alejada de las zonas de interés turístico. En el casco histórico, es el Barrio del Mentidero, Falla, La Viña los que se posicionan a la cabeza del ranking, lo que ratifica que muchas fincas antiguas de esa área se están rehabilitando para transformarse en VFT.

Según el parque de viviendas censado en la ciudad de Cádiz, el 13,96 % se ha logrado recuperar a VFT. Actualmente son 1.708 VFT las ofertadas. Las viviendas ubicadas en casas palacio, con alto valor histórico patrimonial, están pasando a ser rehabilitadas como VFT o

Apartamentos, dado su elevado coste y mantenimiento, en las zonas más codiciadas de la ciudad. (Plaza de España, Alameda, Plaza de Mina, calle Ancha).

El reciente plan Peprichye (Plan especial de protección del conjunto Histórico y su entorno) en el Puerto de Santa María, presentado en abril de 2021, pretende devolver el esplendor a la ciudad de los 100 Palacios. Este plan podrá provocar el seguimiento en cadena en otras poblaciones, alentando a las VFT.

Curiosamente, los barrios con mayor número de viviendas hoy en Cádiz capital, son aquellos en los que el índice de población tiene un nivel adquisitivo menor y edad más avanzada, y logran incrementar sus ingresos gracias al alquiler de las mismas o de las habitaciones privadas compartidas. Tras consultar RTA, se detecta que hay viviendas adquiridas por propietarios foráneos quiénes las adecuan para explotaras como VFT.

Las VTAR seguirán creciendo en la provincia, y son la imagen rural de las VFT. Las CR disminuyen y se transformaran en VTAR. La facilidad de conversión y adaptabilidad de las VFT a diferentes tipos de clientes, les hace seguir en aumento. Se aconseja realizar campaña de actualización de la actividad por parte de los propietarios ante el RTA, algunas viviendas han pasado a ser viviendas de alquiler de larga estancia, con otro tratamiento diferente.

Al respecto a las conclusiones demográficas, la ciudad de Cádiz, cada día tiene una población residente más envejecida. El descenso de población es imparable desde 1995. A fecha del último padrón, 1 de enero 2020, el número de habitantes era el mismo que en 1959. La población residente en Cádiz capital en enero 2020, estaba en 115.439 habitantes, dentro de una superficie de casi 13 km cuadrados, según datos de agosto del INE, y la oferta de alojamiento turístico de la ciudad estaba en 11.670 plazas para el conjunto global de los 1.777 establecimientos. Lo cual supone un 10,1 % en términos relativos a su población residente.

Los estudiantes, favorecen en parte la explotación como VFT en periodos vacacionales. Las familias cada vez son más reducidas, de ahí, el alquilar habitaciones también dentro de las plataformas P2P, es una forma de incrementar ingresos.

Las VFT ofrecen tanto un desarrollo social como un crecimiento económico en su entorno en las líneas de los objetivos marcados por la ONU en la Agenda 2030.

Para concluir, se plantean futuras líneas de investigación a raíz de este trabajo, en base a:

- Estudiar la repercusión y evolución de la fácil conversión de CR a VTAR y el crecimiento de éstas últimas, al ser tan demandado por el “nuevo turista”.

- Analizar la distribución provincial de las VUT en sus diferentes modalidades, considerando la Turistificación que podrían ocasionar determinados lugares de gran interés turístico y patrimonial.
- Realizar un análisis general de las VFT a nivel de Andalucía gracias a la herramienta “cuadro de mando” de geolocalización y el estudio piloto del INE para las VUT.
- Estudio sobre las nuevas oportunidades y fórmulas de emprendimiento que se presentan bajo el radio de acción de influencia de las VUT y a fomentar por la Catedra de Emprendedores de la Universidad de Cádiz.

Se confía en el buen desarrollo y supervivencia de este tipo de viviendas que abre muchas más puertas hacia una sociedad justa, equilibrada, sostenible y que no cesa de sorprender por las múltiples oportunidades que brinda en todos los aspectos reseñados.

8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arcarons i Simón R., Goitia Serra V., Gonzalez Aznar N. (2008). *La clasificación hotelera en la Unión Europea: un mercado poco común*. EUHT CETT. Barcelona: Universidad de Barcelona. file:///D:/Descargas/47-217-1-PB.pdf
- Andalucía, J. d. (2018). *"Oferta de Alojamiento Turístico de Andalucía"*. *Oferta Turística de Andalucía*. Empresa Pública para la Gestión del Turismo y del Deporte de Andalucía. Sevilla: Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local. /oferta_2018.pdf
- Andalucía, J.d. (2019). *"Turismo en Viviendas alquiladas de Andalucía"* *Oferta Turística de Andalucía*. Empresa Pública para la Gestión del Turismo y y del Deporte de Andalucía. Sevilla: Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local. /vivendas_alquiladas_2019.pdf
- Andalucía, J.d. (2019). Clasificación de los establecimientos de apartamentos turísticos https://www.consumoresponde.es/art%C3%ADculos/clasificacion_de_los_establecimientos_de_apartamentos_turisticos. (J. d. Andalucía, Ed.)
- Andalucía, J.d. (2021). *Buscador de servicios de establecimientos turísticos*. <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismoregeneracionjusticiayadministracionlocal/servicios/app/buscador-establecimientos-servicios-turisticos.html>
- Andalucía, J.d. (2021). *Servicios de Estadística, Cartografía de Turismo de Andalucía*. <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismoregeneracionjusticiayadministracionlocal/servicios/estadistica-cartografia/informacion.html>
- Andalucía, J. d. (2021). *Subvenciones de turismo 2021*. (G. J. Delegación de Turismo, Editor) <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismoregeneracionjusticiayadministracionlocal/areas/turismo/premios-subvenciones-turismo/paginas/subvenciones-turismo>
- Arana, E. (2018). La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias. *REALA. Nueva época, Nueva época*(10), 19-20. doi:10.24965/reala.v0i10.10545
- B.O.J.A. (2020). *BOLETIN EXTRAORDINARIO*. JUNTA DE ANDALUCIA. Sevilla: Boletín Oficial de Junta Andalucía. https://www.juntadeandalucia.es/boja/2020/527/BOJA20-527-00104-5197-01_00172597.pdf

- BOE-A-1968-963. (1968). <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1968-963>.
- Cádiz, O. T. (2021). *Estudios del Observatorio Turístico Provincial de Cádiz*. Diputación de Cádiz. <https://www.dipucadiz.es/patronatoturismocadiz/observatorio-turistico/2020>
- Cerrillo, R. Á. (2018). *Viviendas turísticas: fiscalidad, fraude e intercambio de información*. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6559140&info=resumen&idioma>
- Díaz Pérez, J. (2019). Impacto de las redes sociales en el comercio electrónico. Diario EL PAÍS. <http://www.comercio.es/es-ES/comercio-interior/Ordenacion-del-Comercio/Paginas/Comercio-electronico-.aspx>
- Díaz, J. (2020). Historia de Airbnb. *Negocios y Emprendimiento*. <https://www.negociosyemprendimiento.org/2020/06/historia-airbnb.html>
- Epdata. (2020). *Cádiz - Renta por municipios: datos y estadísticas de la Agencia Tributaria*. Epdata. <https://www.epdata.es/datos/renta-municipios-datos-estadisticas-agencia-tributaria/201/cadiz/1892#:~:text=La%20renta%20bruta%20media%20en,con%20m%C3%A1s%20de%201.000%20habitantes>.
- Europea, D. O. (2006). *Modificación del Reglamento (CE) no 530/1999 - Artículo 14 (30/12/2006) Punto 2.a*. Diario Oficial de la Unión Europea. <https://eur-lex.europa.eu/legal->
- GM Abogados, C. (2019). *"La regulación de los apartamentos turísticos"*. <https://www.gmconsulting.pro/categoria-hoteles/la-regulacion-de-los-apartamentos-turisticos>
- Gomila, T. (2021). ¿Pueden las viviendas de uso turístico reactivar la economía del sector? (doi:https://tecnohotelnews.com/2021/04/21/como-viviendas-uso-turistico-reactivar-sector/?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_campaign=thnews20210422&key_user=1741ceafba9486feb9a4d5ce048e107bda32ac6bddacd47033920eef8fb2a300)
- González, T. (2020). Los dueños de pisos turísticos pasan al alquiler residencial por la COVID. (HOSTELSUR, Ed.) *HOSTELSUR*, https://www.hosteltur.com/140044_los-duenos-de-pisos-turisticos-pasan-al-alquiler-residencial-por-la-covid.html

- Hidalgo, J. A. (2020). Cádiz se sitúa entre las ciudades de toda España con mayor número de pisos turísticos. *DIARIO DE CADIZ* https://www.diariodecadiz.es/cadiz/Cadiz-ciudades-Espana-turisticos-pisos-numero_0_1529847154.html
- IECTA. (2021). https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/badea/informe/datosaldia?CodOper=b3_371&idNode=7288. (J. d. Andalucía, Editor, & Instituto de Estadística y Cartografía de Turismo de Andalucía) https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/badea/informe/datosaldia?CodOper=b3_371&idNode=7288
- INE. (2020). *Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad*. INE. Instituto Nacional de Estadística . /exp_viv_turistica_proyecto.pdf
- INFORMACIÓN, A. (2014). " El SAF denuncia que Cádiz solo disponga de un inspector de Turismo". *ANDALUCIA INFORMACIÓN*. <https://andaluciainformacion.es/andalucia/377919/el-saf-denuncia-que-cadiz-solo-disponga-de-un-inspector-de-turismo/>
- Kars, A. V. (2016). *La polémica de las viviendas de uso turístico y su dispar regulación*. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5371733>
- Kluwer, W. (2012). Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. *Noticias Jurídicas*. https://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/ic-d142-2010.html
- Kruithiof Ausina, A. (2020). "Elementos comunes y diferencias de la respuesta regulatoria a los retos del alojamiento colaborativo y el alquiler de corta duración". *REALA, número 14, COMUNICACIONES Y COMENTARIOS JURISPRUDENCIALES(14)*, 180-200. doi:DOI: <https://doi.org/10.24965/reala.i14.10784>
- Lexicon. (1995-2021). *The Encyclopedia for Classification Codes : the Naics Code*. https://www.top500.de/lexicón/naics_code
- Ley 34/2002, d. 1. (2002). *Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico*. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2002-13758>

- Lospitao, C. (2020). "Los propietarios de viviendas turísticas buscan la "supervivencia"
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/05/04/782351-los-propietarios-de-viviendas-turisticas-buscan-la-supervivencia-en-el-alquiler>
- Merja Kyllönen. (2017). *Opinión de la Comisión de Transportes y Turismo(11.4.2017)*. Observatorio Legislativo para el Parlamento Europeo, Comisión de Transportes y Turismo. 2017/2003(INI)). https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-8-2017-0195_ES.html#title6
- Normas de Establecimientos y Servicios Turísticos, R. d. (2019). <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismoregeneracionjusticiayadministracionlocal/areas/turismo/registro-turismo/paginas/normativa-turistica.html>.
- Núm.14, B. (2 de febrero de 2002). <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2002/14/d1.pdf>. (B.O.J.A., Ed.)
- Ortuño, A. y Jimenez J.L-. (2019). *"Las viviendas turísticas ofertadas por plataformas online: estado de la cuestión y evaluación de efectos en turismo y alquileres en España"*. Universidad de Alicante y de las Palmas de Gran Canaria. doi:<https://doi.org/10.32796/cice.2019.97.6800>
- Ostelea Tourist Management School. (2020). "Las 5 startups de viajes que están revolucionando el sector". (P. F. Universidades, Ed.) Madrid, Madrid, España. <https://www.ostelea.com/actualidad/blog-turismo/las-5-startups-de-viajes-que-estan-revolucionando-el-sector>
- Pearce, D. (1991). *"Desarrollo Turístico, su Planificación y Ubicación geográfica"*. México D.F.: Editorial Trillas.
- Pérez , E.; Rodríguez, E.; Rubio, F. (2003). *Turismo en la sociedad de la información: modelos emergentes. El entorno general*, 14. <https://www.uoc.edu/dt/20352/20352.pdf>
- Pérez Lanzac, C. (2021). Las viviendas Turísticas, contra el plan de ayudas de la Junta, que les deja fuera. *Más de Uno Málaga*. (D. Villalba, Entrevistador) Prensa y radio. Onda Cero, Málaga. doi:https://www.ondacero.es/emisoras/andalucia/malaga/audios-podcast/mas-de-uno/perez-lanzac-rejon-muerte-sector-estudiamos-impugnarlo_2021042160802c9cc8fbb500018d4e1d.html

- PNUD, P. d. (2015). *Agenda 2030*. <https://www.agenda2030.gob.es/objetivos/objetivo17.htm>
<https://www.agenda2030.gob.es/objetivos/objetivo17.htm>
- Poon, A. (1993). *"Tourism, Technology and Competitive Strategies"*. Wallingford. Oxon. Reino Unido: C.A.B. International.
- PROCASA. (2017). *"Vivienda. Estudio del Barrio de la Viña"*. PROCASA, VIVIENDA. Cádiz: Portal de Transparencia. <https://transparencia.cadiz.es/wp-content/uploads/2017/07/2-Vivienda.pdf>
- Riscos Gómez, J. F.(2017). *"La Economía Colaborativa y el Turismo: La regulación de las viviendas turísticas en Andalucía"*. <https://hdl.handle.net/10630/14947>
- Riscos Gomez, J.F., García Hidalgo, J. L.; Palma Martos, L. (2017). "Mejora de la regulación en la economía colaborativa. El caso de las viviendas turísticas en Andalucía". *Revista Internacional de Turismo, Empresa y Territorio, RITUREM*, 1(2). doi:<https://doi.org/10.21071/riturem.v1i2.10217>
- Rodríguez Álvarez, S. (2020). Caída en la compraventa, estancamiento en los precios y reconversión de la vivienda turística: así afecta el covid-19 al sector inmobiliario. https://www.infolibre.es/noticias/politica/2020/06/06/parque_publico_ayudas_regulacion_los_precios_las_medidas_para_blindar_derecho_vivienda_tras_crisis_del_covid_19_107488_1012.html
- Sanchez Gelabert, J. (2006). *" La Eco-etiqueta europea para servicios de alojamiento turístico"*. SERVICIO DE CALIDAD AMBIENTAL. ECOLABEL. https://ec.europa.eu/environment/archives/ecolabel/pdf/news/december2006/eu_ecolabel.pdf
- Santana, M, y Hernández, N. (2020). Medición de impactos y planificación turística: ¿tecnología o política? *Revista Internacional de Turismo, Empresa y Territorio*, 4(1), 61-78. doi:<https://doi.org/10.21071/riturem.v4i1.12739>
- SEGITUR, INE. (2021). *Encuesta de Ocupación en Apartamentos Turísticos*. SEGITUR. Dataestur. <https://www.dataestur.es/alojamientos/eoap>
- Serrano, M. (2020). *"¿Casa Rural o Vivienda Turística de Alojamiento Rural (VTAR)?"*. HOSTELSUR. https://www.hosteltur.com/comunidad/nota/022032_pasaran-las-casas-rurales-a-viviendas-turisticas-de-alojamiento-rural.html

- Sevilla, F. (2020). "Arrendamientos para uso distinto del de vivienda". *Mundojurídico. info*.
<https://www.mundojuridico.info/arrendamientos-para-uso-distinto-del-de-vivienda>
- Staff, E. T. (2020). ¿Qué es el efecto multiplicador del turismo? *ENTORNO TURISTICO, HABLEMOS DE TURISMO*. <https://www.entornoturistico.com/que-es-el-efecto-multiplicador-del-turismo/>
- Triguero, B. (2020). "Estas son las regiones de España donde las viviendas turísticas 'se comen' a los hoteles". (VozPopuli, Ed.)
https://www.vozpopuli.com/economia_y_finanzas/regiones-espana-viviendas-turisticas-hoteles_0_1334266702.html
- Turismo, T. y. (2019). Tipos de alojamientos que tienes que conocer. *Turismo y Hospitalidad.com*. <https://turismoyhospitalidad.com/index.php/2019/03/12/20-tipos-de-alojamiento-que-tenes-que-conocer/>
- Universidad de Málaga y Universidad Complutense de Madrid. (2020). "*Análisis de las Viviendas con fines Turísticos en Andalucía 2020*". Instituto Universitario de Investigación de Inteligencia y de Innovación turística (i3t). Junta de Andalucía.
https://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/VFT_JuntaAndalucia_marzo_2020.pdf
- Unsain, I. (2021). "El precio de la vivienda cae un 10% en 2020 y su recuperación se producirá a partir de junio". (I. P. Unsain, Ed.) *Revista INMUEBLE - AEPSI*, NUM.209.
<https://revistainmueble.economistjurist.es/2020/12/21/el-precio-de-la-vivienda-cae-un-10-en-2020-y-su-recuperacion-se-producira-a-partir-de-junio/>
- Visedo, F. I. (2019). "*Estudio de la Vivienda con Fines Turísticos de la ciudad de Cádiz*". IBERMAD. Cádiz: Ayuntamiento de Cádiz. https://transparencia.cadiz.es/wp-content/uploads/2019/09/Estudio_municipal_sobre_vivienda.pdf
- Wordpress. (2013). "*La historia de los alojamientos turísticos*". (N. d. Hosteleria, Editor)
<https://noticiasdehosteleria.wordpress.com/2013/03/07/la-historia-de-los-hoteles>

9. ANEXOS

ANEXO 1. Encuesta de Conocimiento sobre las VFT

ANEXO 2. Cronología europea de la clasificación de los alojamientos turísticos: Hoteles

ANEXO 3. Relación de tipos de alojamiento antes de 2007 y en 2020

ANEXO 4. Regulación Normativa de las Viviendas Turísticas por CCAA

ANEXO 5. Nomenclatura de las VUT por CCAA

ANEXO 6. Clasificación de los alojamientos turísticos por actividad económica en CNAE

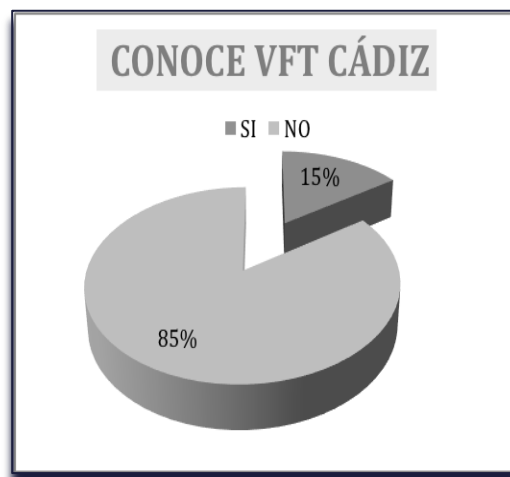
ANEXO 7. Relación del Parque de Viviendas de la ciudad de Cádiz

ANEXO 1. Encuesta de conocimiento sobre las VFT

ENCUESTA CONCIENCIACIÓN:

¿QUE SABEMOS EN GENERAL SOBRE LAS VIVIENDAS DE USO TURISTICO?

Antes de comenzar este estudio se ha realizado una encuesta sobre una muestra de población de 190 personas, entre el 29 de octubre y 2 de noviembre de 2020, para saber el grado de conocimiento general que tiene la población sobre la VFT.



Anexo 1. Gráfico1. Elaboración Propia.

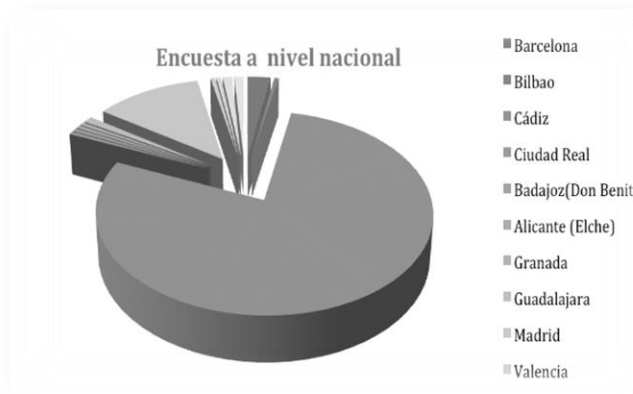
ENCUESTA “CONCIENCIACIÓN VFT”

Se ha realizado una encuesta, con el objetivo de conocer la situación actual de las Viviendas de Fin Turístico entre la población residente y determinar las posibles actuaciones a poner en marcha para conseguir el reconocimiento y la integración de este tipo de alojamiento incipiente en el destino. Es necesario obtener un alto grado de satisfacción entre el cliente y el residente para poder facilitar la convivencia de ambos y obtener los beneficios esperados.

Para ello se ha tomado una muestra poblacional de la Provincia de Cádiz y de algunas de las ciudades más relevantes de España (en total 194), tal y como se presenta en los siguientes gráficos. Ante una de las cuestiones planteadas en torno al tipo de alojamiento la respuesta tiene un resultado que, aunque a priori, favorece la popularidad del concepto, no conocen los detalles del mismo (normativa, gestión, tiempos, entre otros).

Anexo1. Gráfico2. Porcentaje de participación y origen de respuesta. Elaboración propia

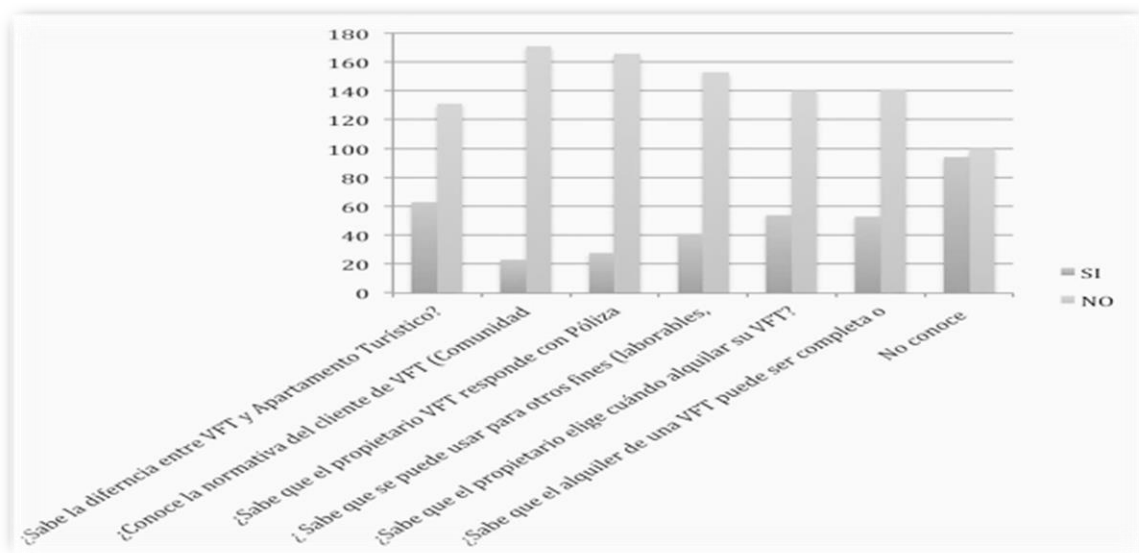
Ante las cuestiones planteadas sobre la misma encuesta, se puede deducir que hay un gran



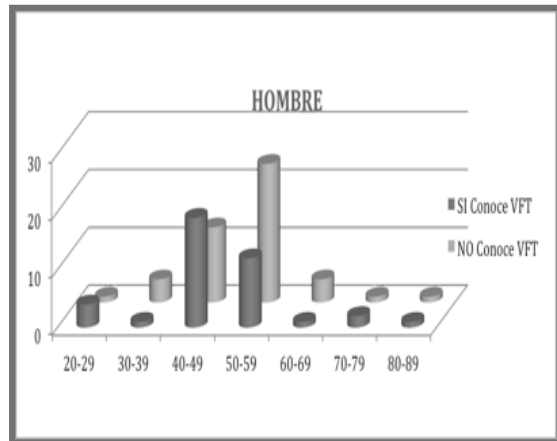
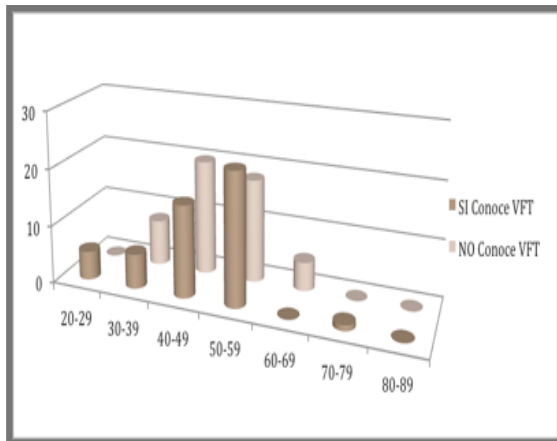
desconocimiento para diferenciar las VFT de los Apartamentos Turísticos y apenas conocen la normativa que las regula. Desconocen que tengan la garantía de una Póliza de Seguro y creen que están destinado a uso exclusivo del turismo. No saben que el propietario puede elegir el periodo destinado a alquiler, ni la modalidad de alquiler por habitaciones o vivienda completa.

La relación de preguntas que se han incluido en la encuesta es:

- * ¿Sabe cuál es la diferencia entre Vivienda de Fin Turístico y apartamento turístico?
- * ¿Conoce la normativa de la Comunidad de propietarios el cliente de las VFT?
- * ¿Sabe que el propietario de una VFT responde con una póliza de seguros sobre los posibles daños que ocasionen sus huéspedes a la Comunidad donde se ubica la vivienda?
- * ¿Sabe que las VFT se pueden utilizar para otros fines no turísticos, como negocios, laborales...?
- * ¿Sabe que el propietario decide la temporalidad de la actividad que ejerce las VFT (¿verano, invierno)?
- * ¿Sabe que el alquiler de las VFT, puede ser completa o parcial, por habitaciones?
- * NS/NC



Anexo 1. Gráfico 3. Cuestionario sobre el nivel de conocimiento sobre las VFT. Elaboración propia



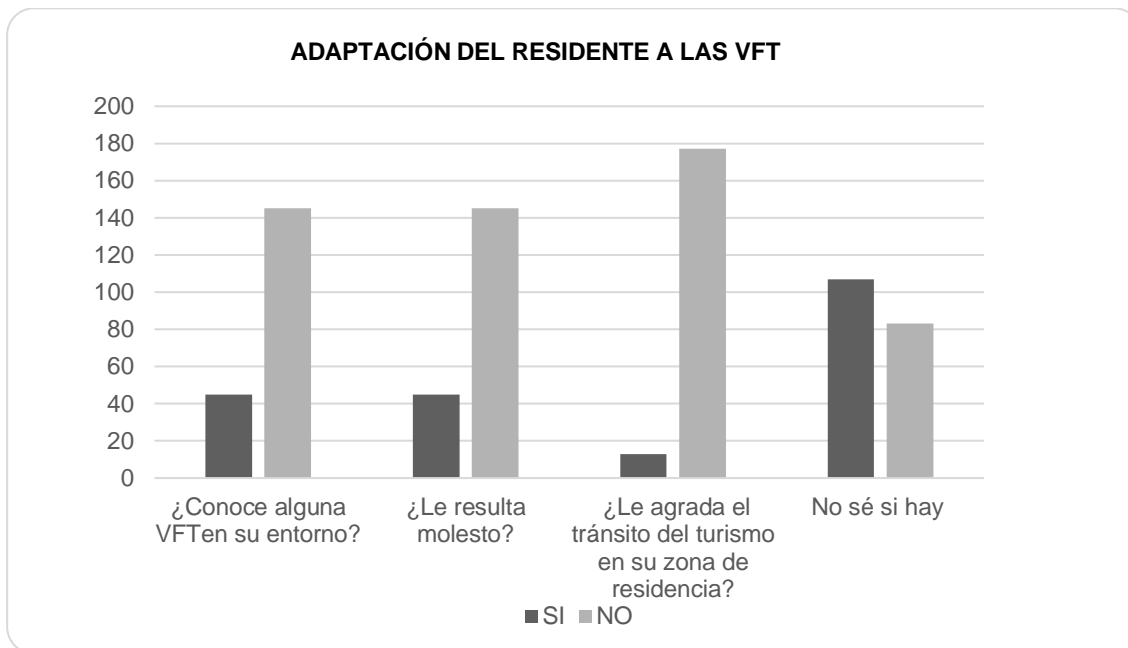
Anexo 1. Gráfico 4 Y 5. Respuesta MUJER y HOMBRE a la encuesta. Elaboración propia

Si se analizan los resultados según el sexo, edad se deduce que las mujeres son la población con más conocimiento al respecto de las VFT. La edad comprendida entre 39-69 años son los más informados. El sector joven 0-29 años conoce esta modalidad de alojamiento. Ello hace deducir, que los jóvenes y las mujeres son quienes mayoritariamente toman el rol de organizar sus viajes y quienes toman la decisión a la hora de elegir vacaciones.

Las personas de rango de edad de más de 59 años son las que menos conocen y utilizan este tipo de alojamiento.

¿CONOCE EL CIUDADANO LAS VENTAJAS QUE OFRECEN LAS VFT?

La implantación de esta nueva oferta de naturaleza turística en el sector de alojamientos se enfrenta a un gran desconocimiento del producto en el mercado, llegando a favorecer la opinión negativa de la población. El ciudadano se siente atacado directamente a su estabilidad y a su bienestar, a su zona de confort, sin valorar los beneficios que le puede llegar a aportar. Según el estudio realizado entre el 29/10/2020 y el 6/11/2020, se deduce que un 75 % no conoce VFT en su entorno (48,5 % mujeres y un 51,5 % de hombres) y a un 76,3 % de los encuestados les resulta molesto la presencia de este tipo de alojamiento en su entorno.



Anexo 1. Gráfico 5. Niveles de respuesta a cuestiones planteadas sobre VFT *Elaboración Propia.*

ANEXO 2. Cronología europea de la clasificación de los alojamientos turísticos: Hoteles

AÑO	ORGANISMO	ACTUACIÓN	OBJETIVO
1969	Oficina de Protección al Consumidor Europeo	Se incluyeron trabajos y debates sobre el sistema de clasificación hotelera estatales, sin tratar otros modelos de alojamiento	Solo trata hoteles.
1971	IUOTO (Unión Internacional de Organismos Oficiales de Viajes (creada en 1947)	Criterio básico y general	Solo sistemas de clasificación regional desarrollados en colaboración con profesionales de la industria hotelera podían tener validez.
1975	WTO (World Tourism Organisation)	Entre 1976 y 1982	Promovió la creación de sistemas de clasificación hotelera regionales.
1982	CEE (Comunidad Económica Europea)	Propuesta de creación de sistema de clasificación europeo	Confrontación con Confederación de Hoteles, Restaurantes y Cafés de la Unión Europea (HOTREC).
1985	WTO (World Tourism Organisation) Presentado al Consejo Ejecutivo Fez (Marruecos) 1988	2 macroencuestas a Estados miembros. Interrregional Harmonization of Hotel Classification Criteria on the Basis of the Classification Standards adopted by the Regional Comissions	Homogeneizar procesos de gestión de la actividad turística a nivel mundial.
1986	Recomendación del Consejo de Europa	22/12/1986, información normalizada de hoteles existentes 86/665/CEE	Animar a entes públicos y privados a utilizar símbolos gráficos estandarizados para los servicios del hotel (HOTREC propone la creación de Información hotelera estándar, No clasificación)
1989	WTO	"Estandarización de Señales y Símbolos Turísticos"	Atractivos turísticos Servicios e instalaciones turísticas
1990	CEN (Comité Europeo de Normalisation) ISO (internacional Organisation for Standardisation)	Establecen símbolos	Servicios ofrecidos por los hoteles y restaurantes dentro de la UE. (Unión Europea)

1990-1996	Organismos Turísticos Europeos	Armonizar descripciones	Servicios Turísticos
1996	CEN (Comité Técnico)	Estudio de viabilidad de un sistema de clasificación	Hoteles de ámbito Internacional
	AIT/FIA (Alliance International du Tourisme & International Automobile Fédération)	Petición ISO de creación estándar	Clasificación hotelera internacional
	HOTREC y IH&RA	Oposición a la creación de un sistema de clasificación único por la dificultad unificar todos los criterios y aspectos culturales	
	CEN (Comité Europeo de Normalización)	Proceso de armonización	Terminología Turística
1997	ISO	Estudio	Servicios de las empresas de alojamiento
	CEN (Comité Europeo de Normalización)	Estudio	Calidad de los servicios de alojamiento
	ISO + CEN	Creación Norma ISO 9000	Estándar internacional de clasificación de hoteles
	HOTREC y IH&RA	Oposición a la Norma ISO 9000	Solo trata requisitos mínimos y no diferentes niveles estándares para otras posteriores clasificaciones
2001	ISO + CEN	"Estándar Europeo de Servicios Turísticos – Hoteles y Otros Tipos de Alojamientos Turísticos "	Solo unifican Términos turísticos
2003	RETT (Comité Parlamentario Europeo en Política Regional, Transporte y Turismo)	Dirección General de Investigación realiza estudio	Clasificación de hoteles en UE
2004	WTO en colaboración con IH&RA (Asociación Internacional de Hoteles y Restaurantes) WTO se encargó de encuestar las Administraciones Nacionales de Turismo de 89 países IH&RA con las Asociaciones Nacionales de Hoteles de otros 32 países.	Estudio : "The Joint WTO & IH&RA Study on Hotel Classification" a 108 países.	Muestra la situación mundial en cuanto a sistemas de clasificación

Anexo 2. Cuadro 1. Cronología europea sobre sistemas de clasificación de alojamientos turísticos. *Elaboración propia.*

Fuente (Arcarons et. Al., 2008)

ANEXO 3. Relación de tipos de alojamiento antes de 2007 y en 2020

Tipos de Alojamientos turísticos antes 2007	Categorías	Nomenclatura
Hotel	ESTRELLAS	H
Hostal		HS
Albergues		A
Casa de huéspedes		CH
Apartamentos	LLAVES	AT
Pensión		P
Casa rural		CR
Casa de postas		CP
Camping /caravanas/cabañas/autocaravanas/ bungalows/tiendas	1º a 4º categoría	
Motel		M
Posada, B&b / casas privadas/ habitaciones, Casa comunal		
Residencias de tiempo libre		RT
Complejo turístico/ Resort		CT /R
Balnearios		B
Tipos de Alojamientos turísticos 2020	Categorías	Nomenclatura
Hotel	ESTRELLAS	H
Hostal		HS
Apartahotel		HA
Albergues- hostel		
Apartamentos	LLAVES	AT
Pensión		P
Casa rural		CR
Viviendas vacacionales o de uso turístico		VUT
Vivienda turística alojamiento rural		VTAR
Camping /caravanas/cabañas/autocaravanas/ bungalows	Superior, 1º, 2ºcategoría	
Couchsurfing/ time share (intercambio gratuito de casas)		
Resort/complejo turístico/complejo vacacional /Multipropiedad		
Balnearios		
Habitaciones en viviendas compartidas		
B&b, Guest house, Posadas (casas pubs con habitaciones) Inn		
Pop -up hotel (hoteles móviles)		

Anexo 3. Cuadro 1. Tipos de alojamientos reconocidos en 2007 y 2020. Elaboración propia.

ANEXO 4. Regulación Normativa de las Viviendas Turísticas por CCAA

1. ARAGÓN

LEGISLACION	DEFINICIÓN	Exclusiones	REQUISITOS	ACCESO ACTIVIDAD
Ley de Turismo de Aragón. Decreto 80/2015- Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón	Aquellas que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa	Excluye de su ámbito de aplicación la cesión temporal superior a un mes, así como los conjuntos formados por dos o más viviendas pertenecientes a un mismo propietario que estén ubicadas en el mismo inmueble, que deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa reguladora de los apartamentos turísticos.	La necesidad de formalizar una declaración responsable con carácter previo al inicio de la actividad de vivienda de uso turístico e inscripción de la misma de la misma en el Registro de Turismo de Aragón, así como la obligatoriedad de la cesión completa de la vivienda, excluyéndose por tanto la cesión por estancias	Se establece para la cesión temporal de viviendas de uso turístico un tamaño mínimo de las habitaciones en función de su ocupación (6 m2 para 1 persona por habitación, 10 m2 para 2 personas y 14 m2 para 3 personas), equipamiento, mobiliario y servicios mínimos, entre otros, calefacción automática, teléfono de asistencia y placa identificativa, además de la inclusión en toda la publicidad que se efectúe el número de registro asignado.

2. ASTURIAS

LEGISLACION	DEFINICIÓN	Exclusiones	REQUISITOS	ACCESO ACTIVIDAD
Ley 7/2001 de Turismo del Principado y Decreto 48/2016, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.	Las viviendas de uso turístico se incluyen dentro de las denominadas "viviendas vacacionales" (VV) las cuales son objeto de desarrollo reglamentario como viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico, definiéndose ambos conceptos, cuya diferencia radica en la posibilidad de cesión por habitaciones para las segundas.	No	Respecto a las viviendas de uso turístico, entre los requisitos recogidos en la normativa, destacan la presentación de una declaración responsable previa al inicio de la actividad y posterior inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas, así como la suscripción de un seguro de responsabilidad civil, con una cuantía mínima de cobertura de 150.250 €. Asimismo, se recoge la necesidad de una autorización expresa de la comunidad de propietarios en caso de prohibición en los Estatutos para poder ejercer la actividad.	Requisitos para ejercer relacionados con el tamaño de las estancias, su capacidad - máximo 14 personas en viviendas vacacionales, además de requisitos técnicos y equipamiento mínimos, incluyendo el tamaño mínimo de las camas para las viviendas vacacionales. También se requiere la puesta a disposición de hojas de reclamaciones y el envío de la información sobre clientes a la Dirección General de la Policía

3. BALEARES

LEGISLACION	DEFINICIÓN	Exclusiones	REQUISITOS	ACCESO ACTIVIDAD
<p>Ley 8/2012 de Turismo de las Illes Balears, modificada por la Ley 6/2017 relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas y desarrollada por el Decreto-ley 3/2017, de 4 de agosto, de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears, así como la Ley 6/2018, de 22 de junio, por la que se modifican varias normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de turismo, de función pública, presupuestaria, de personal, de urbanismo, de ordenación farmacéutica, de transportes, de residuos y de régimen local, y se autoriza al Gobierno de las Illes Balears para aprobar determinados textos refundidos.</p> <p>Permite incluir dentro de su ámbito de aplicación objetivo la comercialización de estancias turísticas en las viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal.</p>	<p>La ley define a las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas como las personas físicas o jurídicas que comercializan turísticamente la totalidad de una vivienda residencial, por periodos de corta duración, en condiciones de uso inmediato y con finalidad lucrativa, comercialización que se puede alternar con el uso propiamente de vivienda que las caracteriza, excluyéndose las estancias superiores a un mes y la cesión por estancias.</p>	No	<p>A estos requisitos, se añaden otros relacionados, por un lado, con la posibilidad de zonificación dentro de los Planes de Intervención de Ámbitos Turísticos, así como el establecimiento de techos a las plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente. Por otro lado, se establece la obligatoriedad de una declaración responsable previa e inscripción en el Registro de empresas, actividades y establecimientos turísticos, vinculándose la eficacia de esta a la existencia de plazas disponibles – es decir, está condicionada a la baja definitiva de un establecimiento de alojamiento turístico– y a la aceptación expresa de la comunidad de propietarios.</p>	<p>Entre ellos destacan la suscripción de un seguro de responsabilidad civil de importe mínimo de 300.000€, la puesta a disposición del inquilino de un servicio de asistencia telefónica durante 24 horas, así como equipamiento -como la dotación mínima de cuartos de baño- y mobiliarios obligatorios y placa identificativa normalizada en el exterior.</p>

4. CANARIAS

LEGISLACION	DEFINICIÓN	Exclusiones	REQUISITOS	ACCESO ACTIVIDAD
Decreto 113/2015 por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales en la Comunidad Autónoma de Canarias y Orden de 13 de octubre de 2017, por la que se modifica el Anexo 2 del Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias	Se define en su art. 2.a) las viviendas vacacionales (VV) como aquéllas que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato son comercializadas en canales de oferta turística para ser cedidas temporalmente en su totalidad a terceros con fines de alojamiento vacacional a cambio de un precio. canario de prohibir las viviendas de alquiler vacacional en las zonas catalogadas como turísticas, contraviene la libertad de empresa y solo busca «favorecer la oferta de productos alojativos tradicionales».	Para ello se definen los canales de oferta turística, incluyendo los canales de intermediación virtuales, y la habitualidad cuando la vivienda se cede dos o más veces en el periodo de un año, excluyéndose las edificaciones ubicadas en suelos turísticos que se encuentren dentro de las zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas, así como las viviendas ubicadas en urbanizaciones turísticas o en urbanizaciones mixtas residenciales turísticas. Esta limitación ha sido rechazada por el Tribunal Supremo al considerar el alto tribunal en su Sentencia 26/2019 de 15 de enero, que la decisión del Gobierno.	la obligatoriedad de una declaración responsable ante el Cabildo Insular correspondiente y posterior inscripción en el Registro General Turístico de Canarias y la prohibición de cesión por habitaciones. Aunque este requisito fue anulado por Sentencia TSJIC (Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2.ª) de 21 marzo 2017, Rec. 94/2015)	la inclusión en toda la publicidad que se efectúe el número de registro que se le haya sido asignado, así como la remisión a la Dirección General de Policía de la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en ella y requisitos de equipamiento y mobiliario mínimos (iluminación, mobiliario, dimensiones de camas, accesorios, electrodomésticos, etc.).

5. CANTABRIA

LEGISLACIÓN	DEFINICIÓN	Exclusiones	REQUISITOS	ACCESO ACTIVIDAD
<p>Decreto 82/2010 de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria. modificado por el Decreto 19/2014. Dicho decreto regula los “establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero”, categoría recogida en la ley de Turismo de Cantabria. Actualmente hay publicado un Decreto en la Web de la administración cántabra por el que se regula las viviendas de uso turístico en Cantabria, con el que se pretende así otorgar a las viviendas de uso turístico un régimen jurídico propio, ya que ahora están legisladas por la normativa que se aplica a los alojamientos extrahoteleros. Además, el objetivo del Gobierno Cántabro es establecer un censo de estas viviendas, garantizar la seguridad de sus usuarios y otorgar al sector unas garantías mínimas.</p> <p>Y ello para regular aquellas viviendas, que no reuniendo los requisitos establecidos en el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, ofertan el servicio de alojamiento turístico,</p>	<p>Define éstos como aquéllos dedicados de forma profesional y/o habitual a proporcionar a sus clientes, mediante precio, y en condiciones de uso inmediato, residencia en apartamentos turísticos, estudios, bungalows o chalets, siempre que comercialicen o promocionen esta actividad en canales de oferta turística y la realicen con finalidad lucrativa.</p>	<p>Destaca la exclusión de la cesión parcial de la viven. Actualmente hay publicado un Decreto en la Web de la administración cántabra por el que se regula las viviendas de uso turístico en Cantabria, con el que se pretende así otorgar a las viviendas de uso turístico un régimen jurídico propio, ya que ahora están legisladas por la normativa que se aplica a los alojamientos extrahoteleros.</p>	<p>Entre las principales obligaciones relacionadas con el inicio de la actividad de entrada identificadas en el Decreto la obligatoriedad de realizar comunicación previa de inicio de actividad mediante declaración responsable ante la Dirección General competente en materia de turismo, o la suscripción de póliza de seguro de responsabilidad civil por un mínimo de 175.000€, para una ocupación de hasta 25 plazas</p>	<p>Destacan los requisitos técnicos (capacidad estancias mínimas, tamaño mínimo de las estancias, sistemas de seguridad...) y equipamiento en función de la categoría del establecimiento, la placa identificativa con la modalidad y categoría del establecimiento a la entrada o las hojas de reclamaciones a disposición de los huéspedes.</p>

6. CASTILLA LA MANCHA

LEGISLACION	DEFINICIÓN	Exclusiones	REQUISITOS	ACCESO ACTIVIDAD
Ley 8/1999, de 26 de mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha y Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha.	Dicho Decreto establece la ordenación de los apartamentos turísticos y también las viviendas de uso turístico en Castilla la Mancha, definiendo estas últimas como “pisos, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son destinados al alojamiento turístico en su totalidad, a cambio de una contraprestación económica”. Asimismo, se añade que las viviendas de uso turístico constituyen una única unidad de alojamiento que se cede al completo.	No permite la cesión por estancias o habitaciones.	Se regula la obligatoriedad de una declaración responsable previa y la imposibilidad de utilizarse como residencia permanente ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico.	Respecto a las obligaciones relacionadas con el ejercicio de la actividad destacan el número de estancias mínimas obligatorias, mobiliario y equipamiento mínimos –entre los que se incluye wifi y disposición de teléfono de contacto – además de placa identificativa exterior y hojas de reclamaciones.

7. CASTILLA-LEÓN

LEGISLACION	DEFINICIÓN	Exclusiones	REQUISITOS	ACCESO ACTIVIDAD
Ley 15/2010 de turismo de Castilla y León y Decreto 3/2017 por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.	Todos aquellos pisos, casas, bungalós, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica.	No	Requisitos previos al inicio de la actividad la prohibición de cesiones superiores a dos meses y la declaración responsable y posterior inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León, además de la prohibición de cesión por estancias, requisito este que fue anulado judicialmente con posterioridad por el Tribunal de Justicia de Castilla y León, en Sentencia 86/2018 de 2 de febrero.	se recoge un gran número de características técnicas mínimas, equipamiento y mobiliario de las viviendas, entre las que destacan las estancias mínimas exigidas, el tamaño de las mismas, las dimensiones mínimas de las camas, o la obligatoriedad de sistemas antideslizantes para bañeras y duchas, entre otros.

8. CATALUÑA

LEGISLACION	DEFINICIÓN	Exclusión	REQUISITOS	ACCESO ACTIVIDAD
<p>Ley 13/2002, de 21 de junio, de Turismo de Cataluña y Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamientos turístico y de viviendas de uso turístico.</p> <p>En la actualidad han circulado varios borradores de Decreto que modifica la reglamentación anterior.</p>	<p>Aquellas que son cedidas por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas en ese Decreto.</p>	No	<p>Entre las principales obligaciones previas a la comercialización de viviendas de uso turístico identificadas, destaca la comunicación previa de inicio de actividad y la exigencia de cédula de habitabilidad, así como la exclusión de cesión por estancias.</p>	<p>En cuanto a los requisitos relacionados con el ejercicio de la actividad destacan la obligación de disponer de un teléfono de consultas e incidencias a disposición de las personas usuarias y a los vecinos, así como de hojas de re la Dirección General de la Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en la vivienda. Finalmente, obliga a hacer constar el número de inscripción en el Registro de Turismo de Cataluña en todo tipo de publicidad.</p>

9. COMUNIDAD VALENCIANA

LEGISLACION	DEFINICIÓN	Exclusiones	REQUISITOS	ACCESO ACTIVIDAD
<p>Decreto 92/2009, de 3 de julio por el que se aprueba el Reglamento de alojamientos turísticos y empresas gestoras de la Comunidad Valenciana, Decreto 75/2015 regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana y Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana.</p>	<p>como aquellos inmuebles, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, Vacacionales o de ocio.</p>	<p>Por su parte, el Decreto 75/2015 regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad valenciana, deroga algunos preceptos del Decreto anterior, en concreto en lo relativo a la comunicación previa e inscripción en el Registro, requisito previo al inicio de la actividad. En este sentido, el Decreto 92/2009 exigía la comunicación previa a la Administración Turística, e inscripción en el registro correspondiente, exceptuando aquéllos que fueran cedentes de una única vivienda turística. Este régimen es derogado, de forma que desde 2015, es aplicable a todos los titulares.</p>	<p>El Decreto considera que existe habitualidad cuando la cesión se realice mediante empresas, se faciliten servicios propios de la industria hotelera o se utilicen canales de comercialización turística, incluidos los de Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.</p>	<p>Obligación de incluir en toda la publicidad que efectúen el número de registro de las viviendas y su categoría. Por otro lado, se incluyen requisitos técnicos que determinarán la categoría en la que se clasifica el alojamiento (superior, primera o estándar): dimensiones, equipamiento, mobiliario y servicios mínimos para cada una de las estancias. Establece la imposición a particulares de las mismas obligaciones que a las empresas turísticas, entre ellas la exigencia de una declaración responsable o comunicación previa al ejercicio de la actividad.</p>

10. EXTREMADURA

LEGISLACION	DEFINICIÓN	Exclusiones	REQUISITOS	ACCESO ACTIVIDAD
Ley 6/2018, de 12 de julio, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura y Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura	La ley, en el caso de los apartamentos turísticos, elimina la expresión «conjunto» que acompañaba a «apartamentos» que ha dado lugar a confusión a lo largo del tiempo, pues parecía eliminar la posibilidad de que un solo apartamento pudiera ser considerado como tal, cuando dicha posibilidad ha sido acogida desde los inicios de la regulación del sector turístico en Extremadura y desarrollado así en el vigente Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, que, considera expresamente que tal figura,	Trata APARTAMENTO TURISTICO. No distingue de VUT.	el apartamento, ha de estar compuesto, como mínimo por un salón comedor, dormitorio, cuarto de baño o aseo y cocina. Por tanto, se incluye la citada modificación con el fin de clarificar el tipo de alojamientos que deben entenderse incluidos en tal categoría, y que el ejercicio de esta actividad turística esté sometida a los controles de seguridad y calidad necesarios para los usuarios turísticos. Por otro lado, elimina el carácter profesional de habitualidad, introduciendo el concepto de temporalidad. Así, amplía el concepto de empresas turísticas, definiéndolas como “las personas físicas o jurídicas que, mediante contraprestación económica, bien sea de modo permanente o temporal, presten servicios relacionados, directa o indirectamente, con el turismo”.	obligatoriedad de introducción del número de inscripción en el Registro General de Empresas y Actividades Turísticas en cualquier tipo de publicidad. En este sentido, se establece la obligación de las comercializadoras de constatar la inscripción en el Registro de los establecimientos ofertados a través de sus canales, en la medida en la que su ausencia supone una infracción grave para la misma. También destacan la obligatoriedad de contratación de un seguro de responsabilidad civil y la puesta a disposición de hojas de reclamaciones para los usuarios.

11.GALICIA

LEGISLACION	DEFINICIÓN	Exclusiones	REQUISITOS	ACCESO ACTIVIDAD
Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas de Galicia que modifica la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia para añadir a las viviendas de uso turístico entre las categorías de alojamiento turístico y el Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico.	Aquellas cedidas a terceras personas, de manera reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de corta duración, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad”, quedando excluidas las cesiones por habitaciones.	No	obligatoriedad de declaración responsable de inicio de actividad y posterior inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia y el seguro de responsabilidad civil.	destacan los requisitos técnicos y de mobiliario, como la obligatoriedad de calefacción en todas las estancias de uso de la clientela, rótulo informativo de disponibilidad de hojas de reclamaciones, número de teléfono de asistencia 24h, entre otros.

12.LA RIOJA

LEGISLACION	DEFINICIÓN	Exclusiones	REQUISITOS	ACCESO ACTIVIDAD
Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001 de Turismo de La Rioja.	Se definen las viviendas de uso turístico como las amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas con finalidad lucrativa en canales de oferta turística, que sean objeto de una cesión temporal de uso en su totalidad y no formen parte de un establecimiento de apartamentos.	Las cesiones inferiores a tres meses, en periodos mínimos de una semana, y las cesiones temporales de la vivienda en la que el cedente tuviera su domicilio habitual, y en la que figure empadronado, no se consideran viviendas de uso turístico y por tanto quedan excluidas del ámbito de aplicación del decreto.	Como requisitos previos al ejercicio de la actividad la entrada destaca la prohibición de cesión por habitaciones y la obligatoriedad de presentación de comunicación de inicio de actividad e inscripción en el Registro de Proveedores de Servicios Turísticos.	Destacan, como obligaciones relacionadas con el ejercicio de la misma, la necesidad de disponer de hojas de reclamaciones, así como proporcionar un teléfono de contacto y dirección de contacto.

13.COMUNIDAD DE MADRID

LEGISLACION	DEFINICIÓN	Exclusiones	REQUISITOS	ACCESO ACTIVIDAD
Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regula los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.	Aquellos pisos, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística, para ser cedidos en su totalidad, por su propietario a terceros, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio. Asimismo, se concreta que la prestación del servicio de alojamiento se ejercerá de forma profesional y habitual, sin carácter de residencia permanente, entendiéndose por habitualidad el ejercicio de la actividad turística durante un período mínimo de tres meses continuados durante el año natural.	No	Destacan la obligatoriedad de la declaración responsable de inicio de actividad, así como la inscripción consecutiva en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General competente, la prohibición de cesión por habitaciones y la prohibición de su utilización como vivienda permanente. Finalmente, se requiere un plano de la vivienda firmado por un técnico competente, visado por el colegio profesional correspondiente. El Tribunal Supremo ha anulado algunas cuestiones de esta norma, esta sentencia revoca, por un lado, la exigencia de que el plano de la vivienda firmado por un técnico competente, del que deben disponer todos los propietarios, esté además "visado por el colegio profesional correspondiente" y por otro lado, suprime el artículo que obliga a estas viviendas a hacer constar "en toda forma de publicidad" el número de referencia de su inscripción en el Registro de Empresas Turísticas.	Requisitos relacionados con el ejercicio efectivo de la actividad, se trata de requisitos técnicos y de mobiliario mínimos, wifi obligatorio, además de teléfono de atención permanente y la exhibición de placa distintiva en el exterior.

14. MURCIA

LEGISLACION	DEFINICIÓN	Exclusiones	REQUISITOS	ACCESO ACTIVIDAD
Decreto 174/2018, de 25 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos de la Región de Murcia.	<p>Se definen los apartamentos turísticos como las unidades alojativas ofrecidas empresarialmente, mediante precio, en alquiler de modo habitual y debidamente dotadas de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación temporal por motivos vacacionales o de ocio, cumpliendo los requisitos que se determinen.</p> <p>Se consideran prestadores del servicio de alojamiento de apartamentos turísticos las personas físicas o jurídicas, sean propietarias o no de los alojamientos, que realicen de forma habitual la actividad de cesión mediante precio del uso o disfrute ocasional de los mismos.</p> <p>Se presumirá la habitualidad cuando se haga publicidad por cualquier medio o cuando se facilite alojamiento en dos o más ocasiones dentro del mismo año por tiempo que en su conjunto exceda de un mes.</p>	No se incluyen las VUT como tal denominación	<p>Los prestadores del servicio de alojamiento en la modalidad de apartamento turístico, con carácter previo al inicio del mismo, deberán presentar ante el Instituto de Turismo de la Región de Murcia, una declaración responsable, según modelo normalizado.</p> <p>Los prestadores del servicio de alojamiento en apartamentos turísticos deberán disponer de un servicio, en oficina o no, de atención al público a efectos administrativos, asistenciales y de información.</p>	

15.NAVARRA

LEGISLACION	DEFINICIÓN	Exclusiones	REQUISITOS	ACCESO ACTIVIDAD
Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Apartamentos Turísticos de Navarra.	Se definen los apartamentos turísticos como “los establecimientos de estancia de temporada que ofrezcan alojamiento, mediante precio y por días, semanas o meses, en viviendas de uso residencial público, individualmente o por bloques o conjuntos, que dispongan de instalaciones y equipos adecuados para la pernoctación y para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y servicios, en condiciones que permitan su inmediata ocupación”. Además, crea la modalidad de “vivienda turística”, dentro de la categoría de los apartamentos turísticos, que define como una vivienda tipo casa, villa, cueva, construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo y los adosados o las partes independientes de un edificio, siempre y cuando tengan una superficie útil mínima de 90 m2, un acceso independiente, y consistan en una segregación vertical. Considera estancia de temporada toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a tres meses.	Destacan la exclusión de cesión parcial, por habitaciones, de la vivienda	Como principales requisitos de entrada la obligatoriedad de presentación de una declaración responsable de la titular previa al inicio de la actividad, e inscripción del establecimiento en el Registro de Turismo de Navarra y la formalización de un seguro de responsabilidad civil de explotación por un mínimo de 150.000 euros.	En cuanto a los requisitos relacionados con el de ejercicio de la actividad, destacan los requisitos técnicos de los apartamentos, superficie mínima de las estancias, mobiliario y equipamientos mínimos en función de la categoría de los mismos, incluyendo tamaños mínimos para el establecimiento de plazas adicionales. También se incluyen el alumbrado y plano de evacuación de emergencia, obligatoriedad de hojas de reclamaciones, placa distintiva en la entrada y teléfono de contacto.

16.PAIS VASCO

LEGISLACION	DEFINICIÓN	Exclusiones	REQUISITOS	ACCESO ACTIVIDAD
Ley 13/2016 de Turismo del País Vasco y Decreto 1/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. Incluye una regulación para las viviendas de uso turístico.	Las Viviendas que se ofrezcan, comercialicen o cedan temporalmente, en su totalidad o por habitaciones de viviendas particulares, como alojamiento por motivos turísticos, de modo reiterado o habitual, a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad”. Se permite e incluye en la regulación la cesión por habitaciones y excluyen del ámbito de aplicación del decreto las cesiones superiores a un mes.	No	obligaciones previas al inicio de la actividad, destacan la obligatoriedad de declaración responsable y posterior registro de oficio en el Registro de Empresas y Actividades turísticas de Euskadi, así como requisitos de equipamiento mínimo de la vivienda.	obligatoriedad del número de registro en los canales publicitarios y de placa distintiva, requisitos de seguridad, que incluyen plano con indicación de salidas y extintor, manual, así como la suscripción de un seguro de responsabilidad civil y hoja de registro de entradas y salidas.

17. ANDALUCÍA

LEGISLACION	DEFINICIÓN	Exclusiones	REQUISITOS	ACCESO ACTIVIDAD
<p>El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (BOJA núm. 28, de 11 de febrero, de 2016) recoge en su artículo 3</p>	<p>Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.</p> <p>Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística.</p> <p>Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.</p> <p>Los situados en el medio considerado como rural por el Decreto 20/2002, no obstante, esta exclusión ha quedado anulada por el Decreto 26/2018, de 23 de enero, en cuya Disposición Final Primera incluye una modificación del Decreto 20/2002. Esta modificación añade un tercer párrafo al artículo 9 para incluir viviendas con fines turísticos en el medio rural, en el caso de que el alojamiento no cumpla con los requisitos exigidos a las viviendas turísticas de alojamiento rural (VTAR). En todo caso deberán estar ubicadas en suelo residencial.</p>	<p>NO se considerarán vivienda con fines turísticos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los situados en suelo que no esté calificado como residencial. - Los que se utilicen sin contraprestación económica, esto es, sin que medie precio, así como el mero intercambio de viviendas. - Aquellos que, de conformidad con el Decreto 194/2010, de 20 de abril, tengan la consideración de establecimientos de apartamentos turísticos. Así, no podrán considerarse viviendas con fines turísticos aquellas que formen un conjunto de tres o más unidades por parte de la misma persona explotadora, tal y como viene definido en el artículo 9.3 del mencionado decreto, se ubique en un edificio con varias viviendas, el portal de entrada a dicho edificio. De no haber obligación de disponer de conserjería u oficina de la entidad explotadora, al entender la persona interesada que se trata de viviendas con fines turísticos, se tomará la referencia de 1000 metros o menos entre las propias viviendas - Las que se contraten por tiempo superior a dos meses continuados a una misma persona usuaria. En el caso de que la vivienda ofertada 	<p>Sólo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo en los casos en los que la licencia de ocupación admita claramente la existencia, con una misma referencia catastral, de dos o más viviendas, teniendo siempre en cuenta lo expresado anteriormente en el supuesto de los conjuntos de tres o más unidades.</p> <p>En el caso de inmuebles no contiguos, se entiende que forman parte del conjunto las viviendas situadas a 1000 metros o menos de la conserjería u oficina de la entidad explotadora. La medición deberá llevarse a cabo sobre plano, tomando como referencia la entrada a la vivienda o, cuando esta se ubique en un edificio con varias viviendas, el portal de entrada a dicho edificio</p>	<p>Disponer de licencia de ocupación.</p> <p>Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas. No se exige si es BIC.</p> <p>Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios.</p> <p>Refrigeración por elementos fijos en las habitaciones y salones, cuando el período de funcionamiento comprenda los meses de mayo a septiembre, ambos inclusive. Si el periodo de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, deberán contar con calefacción.</p> <p>Botiquín de primeros auxilios.</p> <p>Disponer de información turística de la zona, en soporte físico o electrónico, así como servicios médicos.</p> <p>Disponer de Hojas de Quejas y Reclamaciones y de cartel anunciador de las mismas en un lugar visible dentro de la vivienda.</p> <p>Limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes.</p> <p>Ropa de cama, lencería, menaje etc.</p> <p>Facilitar nº de teléfono a los usuarios, para atender y resolver de forma inmediata.</p> <p>Colocar en lugar visible instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos y aparatos electrónicos.</p> <p>Informar a las personas usuarias de las normas internas relativas al uso de las instalaciones.</p>

		<p>pueda ser contratada, indistintamente, tanto por periodos iguales o superiores a dos meses como por periodos inferiores, se considerará vivienda con fines turísticos.</p> <p>- Aquellas que no se oferten a través de canales de oferta turística.</p>		
--	--	--	--	--

18. CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA (carecen aún de regulación específica, 187 plazas ofertadas Airbnb en 2019)

19. CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA (carecen aún de regulación específica, disponen de 268 plazas ofertadas en Airbnb en 2019)

Anexo 4. Cuadro 1. Regulación de las Viviendas Turísticas por CCAA, Elaboración propia. Fuente: Legislación de cada CCAA según se detalla en cada una.

ANEXO 5. Nomenclatura de las VUT por CCAA

DISPARIDAD EN LAS PLACAS IDENTIFICATIVAS POR CCAA



Anexo 5. Figura 1. Modelos de Placas identificativas obligatorias a exhibir según CCAA. Elaboración propia Fuente: Decora.

Novedades más recientes año 2020: Cuadro de nomenclaturas por CCAA.

La gran importancia de conocer a nivel estatal todo lo relacionado a este fenómeno de las viviendas turísticas dado su volumen y peso en la economía del sector turístico, ha hecho crear un proyecto a nivel Nacional en España por el Instituto Nacional de Estadística (en adelante INE), (INE, 2020) que facilite los análisis y estudios estadísticos de las mismas. Fue editado en diciembre de 2020 con idea de medir las VUT en territorio nacional y sus capacidades. En el mismo proyecto han resumido en el cuadro adjunto las distintas nomenclaturas que se siguen a fecha de hoy en cada CCAA. Esta experiencia piloto ha quedado reducido sólo al mes de agosto de 2020, sin tener más continuidad en meses posteriores, a la espera de conocer nuevas decisiones al respecto.

	Denominación	Licencias
Andalucía	Vivienda con fines turísticos	VFT
	En trámites de conseguir una licencia de vivienda con fines turísticos	CTC
Aragón	Vivienda de uso turístico	VU
Principado de Asturias	Vivienda de uso turístico	VUT
	Vivienda vacacional	VV
Illes Balears	Estancia turística en vivienda	ETV
	Vivienda turística vacacional	VTV
Canarias	Vivienda vacacional	VV
Cantabria	Vivienda de uso turístico	VUT
Castilla y León	Vivienda de uso turístico	VUT
Castilla - La Mancha	Vivienda de uso turístico	VUT
Cataluña	Vivienda de uso turístico	HUT
Comunitat Valenciana	Vivienda turística	VT
Extremadura	Apartamento turístico	AT
Galicia	Vivienda turística	VT
	Vivienda de uso turístico	VUT
Comunidad de Madrid	Vivienda de uso turístico	VT
Región de Murcia	Vivienda de uso turístico	VV
Comunidad Foral de Navarra	Vivienda turística	UVT
	Apartamento turístico	UAT
País Vasco	Vivienda para uso turístico	E
	Alojamiento en habitación de vivienda particular	L
Rioja, La	Vivienda de uso turístico	VT

Anexo 5. Cuadro 1. Nomenclatura de las Viviendas Turísticas en España por CCAA. Fuente: (INE, 2020)

ANEXO 6. Clasificación de los alojamientos turísticos por actividad económica en CNAE

Como se comenta en el Diario de la Unión Europea (Europea, 2006), la actividad económica que generan los alojamientos turísticos, ha sido contemplada con diferente codificación dentro de la Nomenclatura Estadística de las Actividades Económicas (en adelante NACE) en Europa. Esta codificación es revisada en 2009 por el Código Nacional de Actividades Económicas (en España se le llama CNAE), quien sustituye a la del año 1993 CNAE-93 REv.1. de forma casi homogénea en los diferentes países tal y como refleja la Tabla.1

Rev.03	ISIC CODE	
55.10		Hoteles, áreas de acampadas y otros alojamientos de corta estancia
		Hoteles, áreas de campings y otros equipamientos de corta estancia
Rev.01	NACE CODE	
55.10		Hoteles, posadas y pensiones
		Hoteles y moteles, con y sin restaurantes
		Hoteles
		Hoteles
		Hoteles, moteles, hostales y pensiones con o sin restaurante
		Hoteles con restaurantes, así como centros de conferencias y propiedad del campo

Anexo 7. Tabla.1. Clasificación de códigos por países europeos según CNAE en Rev.01 y Rev. 03. **Fuente:** (Lexicon 1995-2021)

La CNAE-2009, que permanece vigente en actualidad, surge como resultado del proceso internacional de revisión denominado Operación 2007, y fue elaborada según las condiciones recogidas en el Reglamento de aprobación de la NACE Rev.2.

Esta clasificación establece de forma jerárquica grupos de actividades económicas que luego se puedan usar para favorecer la implementación de estadísticas nacionales distinguiéndolas de las actividades que se establezcan, además de clasificar unidades estadísticas y entidades, según el tipo de actividad económica que ejerzan, por lo que la actividad de las Viviendas Turísticas queda dentro del código 5510.

Se observa que el código 5510 es el elegido en las distintas revisiones tanto del Instituto de Códigos Internacionales de Estadística (ISIC) como del NACE (CNAE en España) para agrupar a las empresas de alojamiento de corta estancia.

Se establece una comparativa dentro de la propia sección Hostelería, de los códigos y, su transformación desde la primera revisión en 1993 a la revisión 2, fechada en 2006 y renovada en 2009.

En el CNAE, SECCION I. “Hostelería”, código 55 “Servicios de alojamiento” y dentro de la misma, el que engloba “alojamientos turísticos de corta estancia”, 5520, perfectamente segregado del 5510 mencionado anteriormente como Hoteles, y que, salvo el caso de Francia, hacía destacar en su revisión 1, “hoteles y otros alojamientos de corta estancia”.

Sección I	HOSTELERIA	Sección I	HOSTELERIA
CÓDIGO	CNAE-93 Rev1 (año 1993)	CODIGO	NACE Rev. 2 (año 2006) – CNAE 2009
55	SERVICIOS DE ALOJAMIENTO	55	SERVICIOS DE ALOJAMIENTO
5510	Hoteles	5510	Hoteles y alojamientos similares
		5520	Alojamientos turísticos de corta estancia
5521	Albergues Juveniles y Refugios de Montaña		
5522	Campings	5530	Camping y aparcamiento para caravanas
5523	Otros tipos de Hospedaje	5590	Otros alojamientos

Anexo 7. Tabla.2. Comparativa de códigos CNAE en Rev1 y Rev2. Elaboración propia. Fuente CNAE.

Se amplía la cobertura de la primera revisión de los campings (5522) hacia campings y aparcamientos de caravanas (5530), además de abrir la puerta a “otros modelos de alojamiento que surjan” bajo el código 5590 “Otros alojamientos”.

Con la Revisión 2, se elimina el capítulo “Otros tipos de hospedaje” pues salta a la vista que no existía una clasificación tan delimitada como en el caso de los hoteles, y que ahora sí que incluye en su epígrafe “hoteles y alojamientos similares” y con anterioridad estaba desglosado con el código 5523.

Se incluye también la reseña del código 6820, que surge por la explotación a nivel profesional del alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Cuando la actividad ejercida es “no profesional” los beneficios obtenidos del alquiler de las VUT, se declaran dentro de IRPF como imputaciones de rentas inmobiliarias en el 5520. Se observan códigos específicos en otras secciones también relacionados con la actividad.

CÓDIGO	CNAE-93 Rev1	CODIGO	NACE Rev. 2 (año 2006) CNAE 2009
		Sección L	Actividades Inmobiliarias
		6820	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia
Sección N	Actividades Administrativas y Servicios Auxiliares	Sección N	Actividades Administrativas y Servicios Auxiliares
7020	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia	7912	Actividades de los operadores turísticos
		7990	Otros servicios de reservas y actividades relacionadas con los mismos

Anexo 7. Tabla.3. Comparativa de códigos CNAE en Rev1 y Rev2. Elaboración propia. Fuente CNAE.

ANEXO 7. Relación del Parque de Viviendas de la ciudad de Cádiz

1.TOTAL DE VIVIENDAS (2+3)			59.204
2.TOTAL DE VIVIENDAS FAMILIARES (2.1+2.2)			59.186
	2.1 TOTAL VIVIENDAS PRINCIPALES (2.11 + 2.12)		46.966
		2.11 VIVIENDAS PRINCIPALES CONVENCIONALES	46.966
		2.12 ALOJAMIENTOS	0
POTENCIALES VFT	NO PRINCIPALES (2.21+2.22)		12220
		2.21 VIVIENDAS SECUNDARIAS	5.346
		2.22 VIVIENDAS VACIAS	6.874
3.TOTAL VIVIENDAS COLECTIVAS			17

Anexo 7. Tabla 1. Relación del parque de viviendas en Cádiz, año 2011. Fuente: INE

De las 59.204 viviendas, suma total del parque de viviendas que existía en Cádiz, en el año 2011, eran 46.966 viviendas principales convencionales, 6874 estaban vacías y 5346 eran viviendas secundarias, además de 17 viviendas colectivas. El mercado potencial a transformarse en el año 2011 a VFT, sumaba pues 12.220 viviendas en la ciudad. Estas viviendas ejercían o actuaban en régimen de alquiler sin ningún tipo de control ni regulación hasta el año 2016, donde la normativa hace que afloren y actualmente se han contabilizado 10.570 viviendas en VFT, en el año 2021, 5 años después de regulación normativa.