

# **VIVIENDAS TURÍSTICAS PROPUESTAS MUNICIPALES**

(julio 2017)



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
REGIDORIA DE TURISME

## 2- LA OFERTA TOTAL DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Los datos ofrecidos en el estudio, después de revisar el Registro de empresas de la Agencia Valenciana de Turismo y los principales portales de turismo colaborativo, son:

	<u>Viviendas Turísticas</u>	<u>Hoteles</u>	<u>Otros</u> (pensión, camping...)
<u>Nº</u>	4.714	82	64
<u>Plazas</u>	18.102	16.191	2.953
<u>% plazas</u>	48,60 %	43,47 %	7,93%

Gráfico 1

Los apartamentos y viviendas turísticas implican el 48,60% de la oferta alojativa de la ciudad, estando ya por encima del 43,47 % aportado por los hoteles.

En cuanto a criterios de demanda, las entradas y pernoctaciones en la ciudad de Valencia se distribuyen de la siguiente forma: (año 2016)

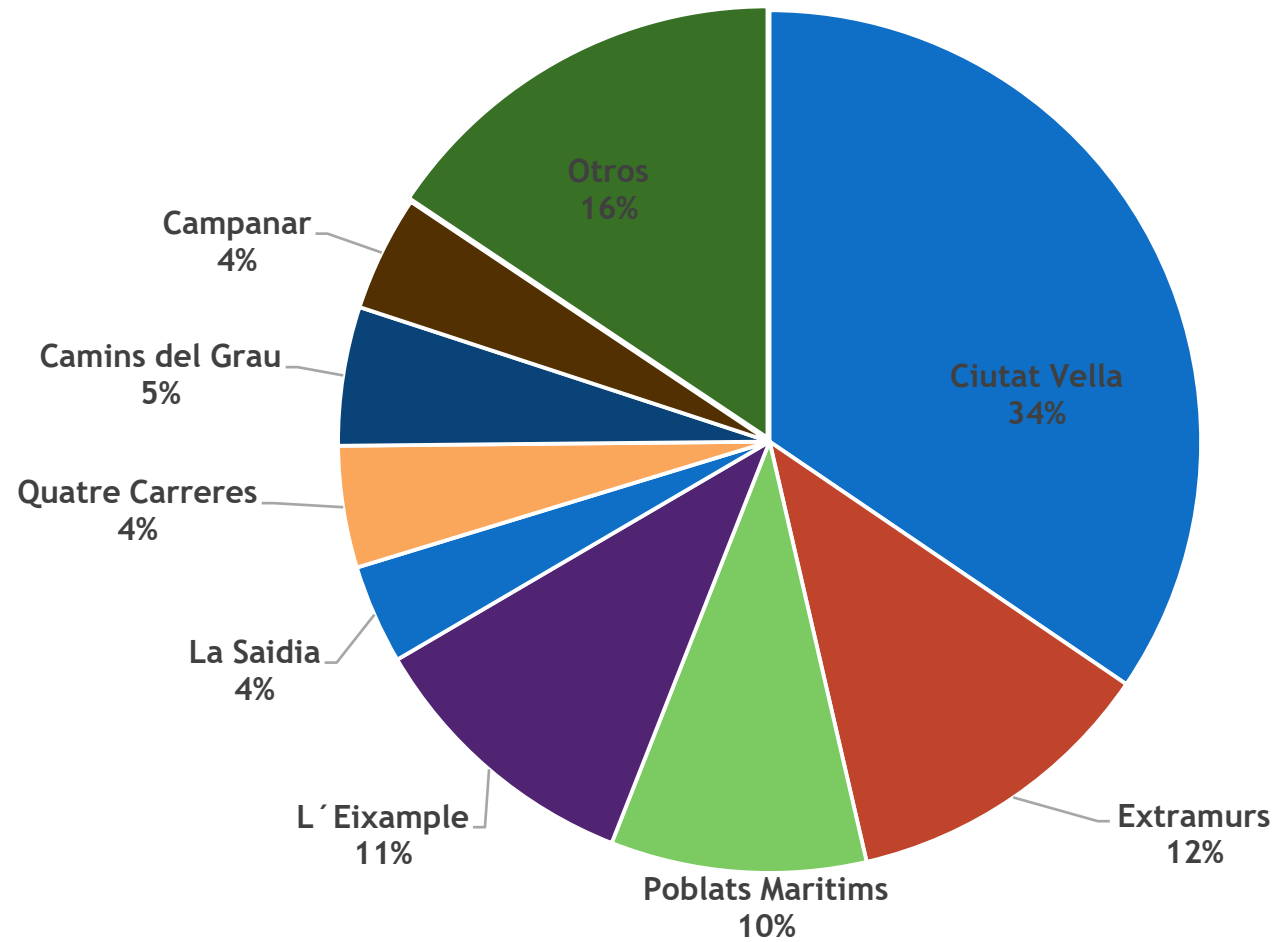
Tipo alojamiento	Viajeros	%	Pernoctaciones	%
Hoteles	1.741.077	72,63%	3.866.864	62,47%
Apartamentos	639.770	26,69%	2.285.375	36,92%
Otros	16.246	0,68%	37.255	0,61%
<b>Total</b>	<b>2.397.093</b>	<b>100%</b>	<b>6.189.494</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 2**

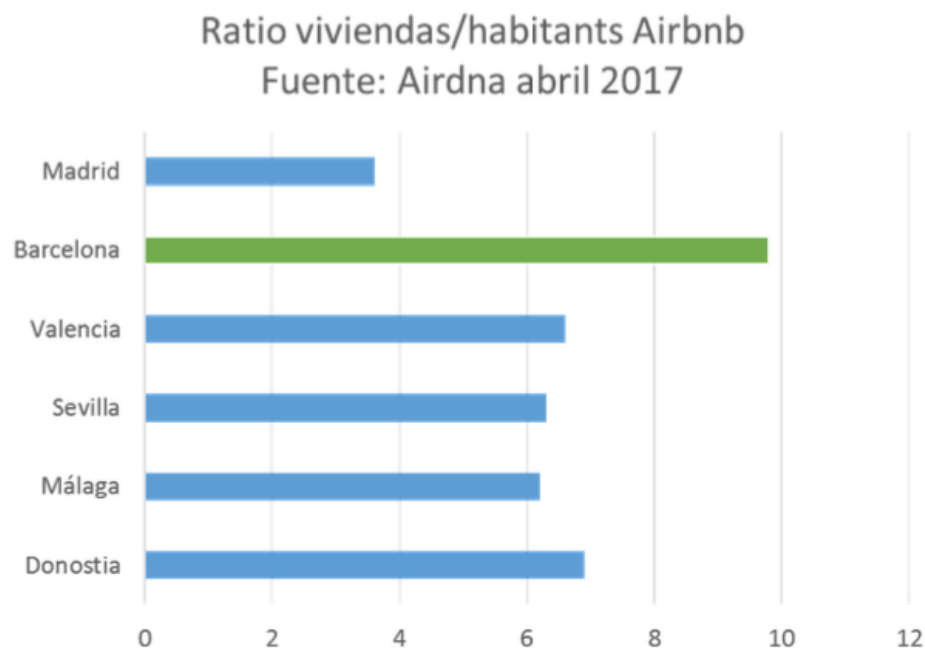
**CONCLUSIÓN:** La oferta de plazas de alojamiento turístico es mayor en viviendas que en hoteles, pero, **las pernoctaciones** y por tanto el volumen de negocio sigue siendo **mayor en hoteles**.

➤ Distribución de la oferta de viviendas turísticas por distritos:

Distribución oferta total viviendas turísticas  
Fuente: Censo reglada + P2P



**Gráfico 3**

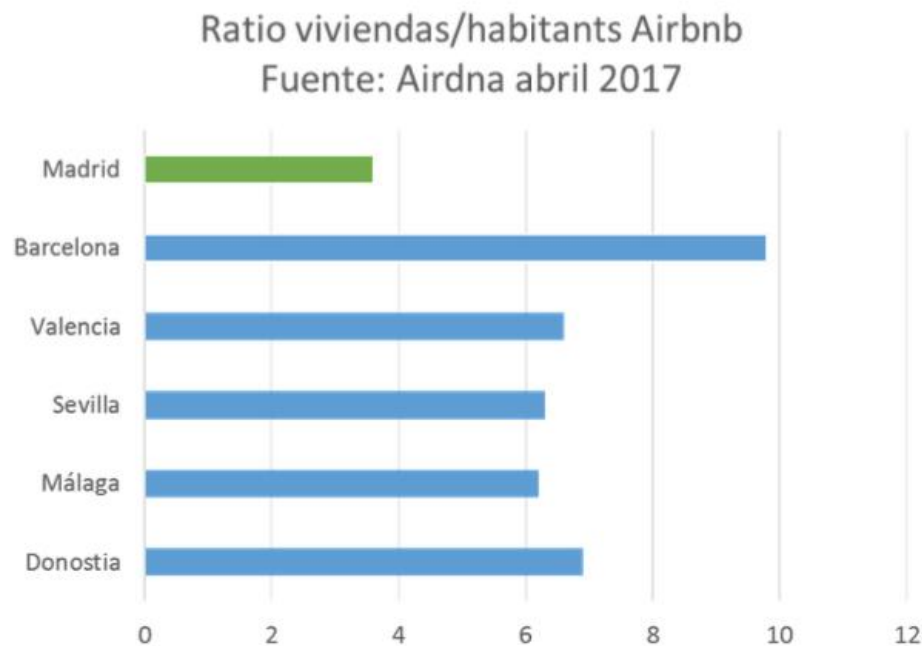


*La fuente de consulta ha sido la plataforma Airdna, dedicada a analizar las propiedades ofrecidas por la plataforma Airbnb a lo largo de todo el mundo.*

## ¿ESTÁ VALENCIA SATURADA DE APARTAMENTOS P2P?

Tras la aplicación de esta ratio se puede establecer 3 panoramas distintos:

- **Barcelona:** se trata de un destino con una más que conocida saturación turística a todos los niveles y en donde se le está achacando a los apartamentos y viviendas turísticas una parte importante de esta saturación. La Ciudad Condal registra un valor de 9,8 apartamentos por cada 1.000 habitantes, lo que muestra claramente la situación de saturación turística general en la que está sumergido este destino.



*La fuente de consulta ha sido la plataforma Airdna, dedicada a analizar las propiedades ofrecidas por la plataforma Airbnb a lo largo de todo el mundo.*

## ¿ESTÁ VALENCIA SATURADA DE APARTAMENTOS P2P?

-Madrid: tanto por su importancia como capital del país y su claro carácter claramente turístico, es otra de las ciudades en las que está existiendo un gran debate en torno a la saturación provocada por los apartamentos y viviendas turísticas.

Sin embargo, a diferencia de Barcelona, vemos como tiene un índice de 3,6 un valor mucho menor que Barcelona y que se debe casi con toda seguridad a su mayor dimensión urbana.



La fuente de consulta ha sido la plataforma Airdna, dedicada a analizar las propiedades ofrecidas por la plataforma Airbnb a lo largo de todo el mundo.

## ¿ESTÁ VALENCIA SATURADA DE APARTAMENTOS P2P?

- **Destinos medios y destinos boutique:** las ciudades de Valencia, Sevilla, Málaga o Donostia son destinos urbanos de gran dimensión y con un tamaño menor al de las dos grandes urbes nacionales, pero en las que el fenómeno de los *"apartamentos turísticos"* está generando claras tensiones en la ciudad.

Sin embargo, vemos como cuentan con unas ratios mucho menor al de Barcelona, que podríamos considerar el máximo exponente de saturación a todos los niveles, incluso en vivienda turística. De esta forma, Málaga cuenta con una ratio de 6,2 habitantes/apartamentos, Sevilla de 6,3, Valencia 6,6 y Donostia 6,9.



<b>Acción 1</b>	<b>MESA DE TRABAJO AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA Y AGENCIA VALENCIANA DE TURISMO</b>
<b>Objetivo</b>	Ayudar a fijar un marco normativo a nivel autonómico que repercuta en un correcto desarrollo del sector en Valencia y destinos urbanos valencianos.
<b>Acción 2</b>	<b>OBSERVATORIO SOBRE LA VIVIENDA TURÍSTICA EN VALÈNCIA</b>
<b>Objetivo</b>	Disponer de estadísticas fiables y estudios sectoriales válidos para la posterior toma de decisiones
<b>Acción 3</b>	<b>CAMPAÑA DE INFORMACIÓN SOBRE EL MARCO LEGAL QUE REGULA LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS</b>
<b>Objetivo</b>	Informar del marco legal que regula el alquiler de vivienda turística para propietarios particulares.
<b>Acción 4</b>	<b>MESA DE TRABAJO AYUNTAMIENTO Y ASOCIACIONES QUE ENGLOBAN AL SECTOR DE VIVIENDAS TURÍSTICAS</b>
<b>Objetivo</b>	Mejorar la integración de las viviendas en el modelo turístico de Valencia.

<b>Acción 5</b>	<b>CONVENIO DE COLABORACIÓN AYUNTAMIENTO-PLATAFORMAS COLABORATIVAS (P2P)</b>
<b>Objetivo</b>	Establecer un marco de colaboración entre el Ayuntamiento y las principales plataformas de HomeSharing que mejore la planificación turística y urbana de la ciudad.

<b>Acción 6</b>	<b>INTRODUCIR EL ELEMENTO TURÍSTICO EN LA FUTURA ORDENANZA DE CONVIVENCIA</b>
<b>Objetivo</b>	Respetar por parte de los usuarios y usuarias de viviendas turísticas las normas de convivencia de las comunidades de vecinos donde se alojen.

<b>Acción 7</b>	<b>PROPUESTA DE REGULACIÓN URBANÍSTICA DE VIVIENDAS TURÍSTICAS</b>
<b>Objetivo</b>	Contempla en la normativa urbanística de la ciudad la actual realidad existente en materia de viviendas turísticas, incorporando las demandas formuladas en los talleres de participación pública realizados.

FIN DE LA PRESENTACIÓN