

Transparencia y Confianza en el Sector del alquiler de corta duración

En plena negociación sobre la regulación de los alquileres de corta estancia en Europa, Demócrata organiza un encuentro promovido por AIRBNB para analizar y debatir dicha normativa entre la Administración y el sector privado.

Este encuentro técnico tuvo lugar el 21 de noviembre de 2024 en el Círculo de Bellas Artes de Madrid.

Estas son las principales aportaciones de los protagonistas del debate.

Félix de Paz, subdirector General de Desarrollo y Sostenibilidad Turística.

En una primera intervención, Félix de Paz considera que la aprobación del Reglamento es una prioridad para la presidencia española por la consideración de las ventajas que aporta para el sector y para los agentes intervinientes que lo componen. Estamos, a su juicio, en el momento adecuado para mantener reuniones con el sector e intercambiar impresiones acerca de la adecuación de la futura regulación, que -según afirma- da respuesta a una necesidad de regular el sector turístico español, aunque sostiene que su deseo es el de que se haga de la mejor manera posible.

Tal necesidad ha llevado a la celebración de varios debates, donde se han podido identificar las prioridades a efectos de regulación, entre las cuales destaca un marcado interés por el argumento de la sostenibilidad social.

La experiencia previa en algunas mesas redondas que se han ido celebrando en estos pasados meses, le lleva a afirmar la existencia de una sensación acerca de que existen muchas cosas en común entre los intereses de la industria y la postura del gobierno español sobre esta materia. Sin embargo, el sector hotelero ha manifestado su preocupación por lo que considera un problema, y en este aspecto es preciso abordar esta cuestión de manera concreta, por cuanto el desarrollo de

este sector no debe afrontarse como una cuestión controvertida.

En este sentido, destaca que Europa ha decidido adoptar un camino regulador distinto del de otros países del mundo. Y para ilustrar tal afirmación, pone como ejemplo el de la ciudad de Nueva York, donde se han impuesto trabas insalvables al normal desarrollo de la industria del alquiler vacacional de corta duración, lo que se considera como ejemplo de modelo excesivamente limitativo y, por lo tanto, no deseable para un país como España, donde el sector turístico es de una gran importancia.



Félix de Paz, subdirector General de Desarrollo y Sostenibilidad Turística.

Otro aspecto que también se destaca es el de la existencia de un consenso entre las empresas que conforman este sector, acerca de la necesidad de que todas cumplan con las obligaciones que exige la fiscalidad de este tipo de actividades, y todos los agentes actúen con la responsabilidad propia de un verdadero sector económico. En efecto señala, la protección de todos los intereses en conflicto se alcanza a través de la regulación, pero no debemos conformarnos solo con eso. Debe existir una sensibilidad para que, adicionalmente, se tenga en cuenta el factor de responsabilidad civil que va intrínsecamente ligado a este tipo de actividades, pues afecta a las relaciones de vecindad, al desarrollo de negocios locales, y a muchas otras actuaciones además de las del propio interés de explotación de las viviendas por parte de sus propietarios.

También se refiere a un acuerdo de voluntades entre las partes a la hora de afirmar que las plataformas también deben desarrollar de su propio sistema de autorregulación donde, de manera responsable, amplíen el cumplimiento de ciertas obligaciones adicionales a las propiamente exigibles en una normativa general, cuyo objetivo principal debe ser el de defender y proteger el modelo turístico existente.

Asimismo, asegura que el planteamiento que prevé el Reglamento en cuanto al intercambio de información, lo que se percibe como un aspecto muy relevante a todos los efectos.

Termina esta primera intervención haciendo una referencia a la necesidad de proteger también a los actores públicos, ya que esta temática no sólo es una cuestión a abordar desde el gobierno central, si no que afecta a diversas administraciones públicas, como son las comunidades autónomas y, muy especialmente, a las entidades locales.

En una segunda intervención, tras la aportación de varios de los presentes, el Subdirector se refiere a la existencia de ciertos actores que cumplen con la normativa de manera ejemplar, los cuales deben convivir y con otros que no tienen esa vocación de respeto por la norma. Eso nos debe

llevar a la cuestión de cómo establecer medidas coercitivas para lograr ese deseable nivel de cumplimiento, lo que lleva al debate acerca de la necesidad de reducir la oferta ilegal de inmuebles.

El Reglamento es -a su entender- una nueva oportunidad para que todos los agentes puedan colaborar en la lucha contra el mercado ilegal. Y pone como ejemplo el alto porcentaje de incumplimiento de las obligaciones fiscales a que se refiere la Comisión Europea en su último informe sobre este sector, y que claramente perjudica a la imagen y confianza del sector. Por eso es importante que cada parte actúe -destaca de nuevo- con responsabilidad.

Acompaña su exposición con una serie de datos económicos relevantes, como es el caso de que el 13% del PIB español se basa en el turismo, y que para mantener y elevar ese porcentaje se hace imprescindible cumplir con la regulación.

Finaliza afirmando su disposición a seguir debatiendo con el sector para ver conjuntamente las necesidades que plantea y poder trabajar conjuntamente en la mejora de un sector cada vez más importante en España. A este respecto, el resto de miembros de la industria agradecen al Subdirector su buena predisposición a mantener abiertos estos canales de comunicación y a su interés por tener futuras conversaciones donde puedan abordarse estas cuestiones con mayor detalle.



Sara Rodríguez, responsable de Política Pública y Campañas de AIRBNB

Sara Rodríguez, responsable de Política Pública y Campañas de AIRBNB

Comienza su intervención coincidiendo con la postura de Félix de Paz en cuanto a que estamos ante un momento que debe ser entendido como una oportunidad para España.

En este sentido, sostiene, debemos reflexionar acerca de que existe mucha normativa en este sector que no funciona, y este es un aspecto que, en este momento de aprobación del Reglamento, debe permitir reabrir conversaciones para intentar unificar estas normativas dispares, que -a su entender- dificultan el normal desarrollo de este sector.

En particular, se refiere a cómo esta deficiente regulación perjudica directamente a las propias ciudades, poniendo como ejemplo el distinto proceso de registro en diferentes comunidades autónomas, siendo esta falta de armonización una dificultad conocida por todos. Cada registro -afirma- es diferente y sería bueno contar con unos criterios básicos, que de control ex-post y que fueran conformes con la normativa Europea. Por otro lado, el Reglamento ofrecerá la posibilidad de visualizar los números de registros en las plataformas digitales, lo que valora positivamente.



Paloma Martín, Senadora y Secretaria de Medio Ambiente, movilidad y sostenibilidad del PP

También aboga por fomentar una mayor transparencia en el sector, si bien no deja de ser cierto -señala- que las plataformas comparten un gran volumen de información con entidades tales como Eurostat, o el Ministerio de Hacienda y, pronto, con el de Interior.

Se refiere también al ejemplo de Nueva York mencionado anteriormente, que también califica de excesiva e injusta, de la que destaca los efectos negativos que trae consigo, especialmente en el incremento de los precios hoteleros y el nulo impacto en la vivienda.

Paloma Martín, Senadora y Secretaria de Medio Ambiente, movilidad y sostenibilidad del PP

La Senadora señaló que lo más importante es contestar a la siguiente pregunta: ¿hacia qué modelo de sector turístico queremos ir?. Y una vez definido, conjugar la visión urbanística y turística.

Para el Partido Popular es muy importante el equilibrio entre ambas visiones.

Señala que existen varios retos a nivel municipal como las inspecciones, qué hacer con las viviendas que llevan operando fuera de la legalidad mucho tiempo y analizar los datos disponibles para analizar el impacto económico y social de esta actividad.

También destacó la diferencia entre los alquileres de corta duración entre las zonas de alta demanda y la España despoblada o los municipios periféricos.

Por tanto, en "ese modelo que queremos", habrá que contestar a todas esas cuestiones y huir de ciertos radicalismos y de la "turismofobia" que se ha instalado en ciertos colectivos y que han acabado con proyectos que podrían haber sido buenos para el sector turístico y para las comunidades locales.

Por último, la Senadora diferenció las distintas competencias que tienen las comunidades autónomas, los ayuntamientos y el reglamento europeo que aportará transparencia y una oportunidad de armonización.



María Vidales, Subdirectora de análisis económico de la CNMC

María Vidales, Subdirectora de análisis económico de la CNMC

Inicia su intervención con una referencia a un estudio, del año 2018, sobre restricciones a la competencia en la regulación de la actividad de alquiler de corta duración en determinados territorios de España, y pone como ejemplo, para el caso que ahora nos ocupa, el régimen de autorización previa, prohibiciones de desarrollar estas actividades en determinados lugares, y otras que, desde el punto de vista de la competencia, fueron consideradas medidas restrictivas y, por tanto, inaceptables (por ejemplo, restricción al alquiler por estancias, límites al número de días, requisitos de equipamiento mínimo, etc.).

Informa, asimismo, de la interposición de 12 recursos por parte de determinados municipios y comunidades autónomas, que han sido resueltos por los tribunales de distintas maneras, aunque la mayoría rechazando la postura de la CNMC.

Se refiere también a las competencias de supervisión de esta Comisión, que ofrece un servicio de informe no vinculante para aquellos territorios que quieran regular esta actividad que puede resultar de gran ayuda.

En cuanto al posicionamiento de este organismo supervisor, de cara a poder valorar el impacto de este tipo de actividades se tienen en cuenta razones de interés general, tales como la convivencia, el desplazamiento de la población, el aumento del precio de la vivienda o la reducción del alquiler residencial, que en determinadas zonas puede producirse, pero no necesariamente en todas.

Para ejemplificar la afirmación anterior, trae a colación un recurso contra la normativa aprobada por el Ayuntamiento de Madrid, ciudad que alegaba que esta actividad afectaba a la reducción de los pisos en alquiler. Pero del estudio llevado a cabo por la CNMC se concluyó que, del uso sustitutivo, sólo el 11% de esas viviendas hubieran sido susceptibles de verse afectadas por el impacto del alquiler de corta duración, por lo que tal afectación no era real.

Desde una perspectiva más positiva, se considera que el alquiler de corta duración ofrece cinco ventajas claras, como son:

- Más opciones para el consumidor.
- Fomento de la innovación y retención del aumento de precios al existir un mayor número de opciones.
- Reducción de los costes de búsqueda para los consumidores.
- Favorece la economía circular, al mejorar la transferencia de rentas a particulares.
- Atracción del turismo.

Francisco Montes, Director general de Turismo de la Junta de Andalucía.

En su opinión, el Turismo en Andalucía se aborda con la seriedad que implica la principal industria generadora de riqueza y empleo, además de un elemento de marca España positivo y fuente de atracción de inversiones. Siendo fundamental la generación de un ecosistema de seguridad jurídica.

Con respecto al fenómeno de las Viviendas de Uso Turístico y la próxima regulación autonómica, si bien existen distintas visiones, la Junta de Andalu-

cía ha tomado en consideración todas las posiciones, buscando el consenso y la mejor defensa del interés general y, sobre todo, la sostenibilidad del turismo en su región.

También destaca la falta de simetría de este fenómeno entre distintos territorios, lo que se refleja en algunos de los datos que maneja la Junta. En concreto, se refiere al incremento de viviendas dedicadas a esta modalidad de alojamiento turístico, que en Andalucía han pasado de 12 mil aprox. en 2016 a unas 115.000 mil en la actualidad según los datos inscritos en el Registro oficial de Turismo, si bien es consciente de la dificultad de poder disponer de datos fiables porque algunas no están activas y otras son clandestinas. De hecho -destaca- las VUT han llegado a superar el 50% de la modalidad alojativa en las grandes ciudades, lo que demuestra la dimensión de este fenómeno.

Aporta, asimismo, una comparativa de zonas distintas, como pueda ser Málaga y Jaén, que a su juicio son dos caras del mismo fenómeno; de manera que, si bien para algunos territorios esto se considera como una clara oportunidad de desarrollo, en grandes ciudades puede afectar negativamente al modelo de urbanismo tradicional, esto es, al propio modelo de ciudad, que ha sido construido sobre la una planificación previa en base a una previsión determinada (infraestructuras, servicios, etc.) que se ve afectada por el incremento de población vacacional con otros usos o costumbres. Se trata de un juicio de equilibrio y proporcionalidad.

Para el Director existen distintos pilares en esta próxima normativa, donde destaca el del reconocimiento



Francisco Montes, Director general de Turismo de la Junta de Andalucía.

de la competencia de los ayuntamientos en materia de ordenación urbana. Pero también el de la responsabilidad de los gestores de viviendas y administradores (que no siempre coinciden con el propietario de la vivienda) lo que debe tener reflejo en la responsabilidad legal y frente a terceros. De esta forma, para tratar de regular este fenómeno, Andalucía resalta la figura de "empresa explotadora", que debe ser la entidad titular en el registro de turismo ante la Administración Pública competente, sin limitación en el número de viviendas susceptibles de explotación.

Dentro de la gestión de esta realidad, el Director también destaca algunos aspectos importantes y que forman parte del plan de acción autonómico sobre esta materia, como es la importancia del intercambio de información, la colaboración entre administraciones, y el respeto por la fiscalidad. Adicionalmente, hace referencia a otras iniciativas regulatorias destinadas a mejorar este negocio, como pueda ser la prohibición de candados en la vía pública, a título de ejemplo.

Por último, destaca los esfuerzos de formación y concienciación desarrollados desde la Junta de Andalucía y el acompañamiento que debe hacerse a las entidades locales a fin de que su regulación urbanística se ajuste a los parámetros que viene fijando la jurisprudencia y las autoridades de la competencia. Y finalmente destaca los esfuerzos de colaboración que llevan a cabo con el sector privado, incluidas las plataformas.

María González, Directora de Asuntos Públicos y Regulatorios de Adigital

Para la patronal, esta normativa refleja problemas estructurales que ya existían, derivado -fundamentalmente- de la fragmentación normativa que existe en España con respecto a esta materia.

En este sentido -destaca- la normativa europea armonizará gran parte de dicha regulación, lo que debe valorarse positivamente. Eso es, además, un reto a la hora de poder implementar de forma armonizada esta nueva normativa, con tal de poder lograr que se convierta en una norma eficaz.



María González, Directora de Asuntos Públicos y Regulatorios de Adigital

que exista transparencia y confianza, lo que se puede conseguir con información fiable, tal y como ya vienen haciendo desde 2018 a través de la cesión de información a Eurostat.

Añade que este no es un problema exclusivo del mundo digital, sino que entiende que el mundo online también pide que se regule la actividad offline dedicada al alquiler de corta duración.

Entiende que el objetivo principal de la norma es disponer de datos reales para que las autoridades puedan tomar decisiones basadas en información fiable, lo que es -a su juicio- primordial para avanzar hacia una buena regulación. En este sentido -afirma- las plataformas conocen cuántas viviendas turísticas online existen. Y aunque hay viviendas que aparecen y desaparecen de las plataformas, es un tema que -considera- requiere un debate más profundo con la administración.

Aborda también en tema relacionado con lo que denomina "equilibrio urbano", con respecto al cual sostiene que no está en peligro, por cuanto esta actividad ya existe en España hace décadas, aunque antes calificada como "home swapping". La tecnología, sin embargo, permite ahora realizar esta actividad de manera directa y sin intermediarios.

Se refiere también a la cuestión de la "turismofobia", y de cómo la prensa siempre se refiere a este sector de manera negativa o mostrando siempre ejemplos que dañan a su imagen, cuando la realidad es la contraria.



Adolfo Méras, Presidente de Madrid Alojja

El intercambio de información también es -a su juicio- una herramienta importante de cara a poder legislar mejor localmente, ya que sin datos fiables no es posible conocer bien cuales son las necesidades y problemas reales. A estos efectos, plantea la cuestión de la interoperabilidad de datos, para que los datos obtenidos puedan ser consistentes, y esa regulación pueda adaptarse de la mejor manera.

Iban Rabasa director de Asuntos Públicos y Regulatorios de Expedia Group

Para el representante de Expedia Group el Reglamento es una norma importante, de la que espera ayude a reducir el exceso de normas que existen en España con respecto a este sector.

Comienza su intervención destacando la importancia de los datos, de poder disponer de datos fiables, para que se pueda regular de conformidad a la realidad que reflejan, evitando una regulación a impulsos. Y, en este sentido, destaca las iniciativas privadas que se están impulsando para poder ofrecer datos de calidad, como representa la alianza con la empresa idealista.

Con respecto al tema de la gestión de información sobre el sector, también se refiere a la necesidad de

Finalmente, se refiere también a la necesidad de que España siga liderando la promoción turística, adaptándose a las distintas tipologías de turistas que vienen a nuestro país, pero en la creencia de que una regulación adecuada no supone una mayor competencia, sino un crecimiento del propio mercado que aumenta las oportunidades para los agentes que intervienen en aquel.

Y termina con una petición, que es la de eliminar el registro autonómico, del que opina es muy complejo, y no se corresponde con la simplicidad que se ofrecen en otros países de nuestro entorno.

Ana Abade, Manager de Asuntos Públicos de España y Portugal en Booking

Comienza reclamando un acuerdo entre plataformas para poder asumir su responsabilidad en este mercado. Y pone como ejemplo el de la implantación de una matrícula común para homogeneizar formatos y simplificar la gestión de la información existente de turistas y entidades.

A su entender, la aplicación de normativas duras no va a evitar la oferta ilegal, y que los problemas de acceso a la vivienda o a la sostenibilidad, no se solucionan sólo limitando las viviendas de uso turístico, sino que son aspectos más complejos que requieren un debate más profundo. Aboga por incrementar la seguridad jurídica para que no haya



Ana Abade, Manager de Asuntos Públicos de España y Portugal en Booking



Adolfo Méras, Presidente de Madrid Alojja

viviendas en el mercado ilegal del alquiler y eso perjudique a las plataformas y al sector en general.

Para ello propone la creación de un grupo de trabajo interdepartamental a nivel de Comunidades Autónomas y ayuntamientos que reflexione sobre el fenómeno (incluyen la cuestión de las licencias turísticas para propietarios, por ejemplo), y solicita retomar la colaboración con el Ministerio para poder abordar la futura regulación del sector.

Adolfo Méras, Presidente de Madrid Alojja

Comienza trasladando su preocupación, como empresario, ante un escenario que considera de gran inseguridad jurídica, como lo demuestra el hecho de la retroactividad de las empresas inscritas en el registro, debido a que antes no se solicitaba disponer de una licencia para poder operar, y ahora sí. Por eso reclama una mayor colaboración entre el sector público y el privado. Y pone como ejemplo el de Andalucía, que ha implantado determinadas medidas que son, a su juicio, muy positivas, como el ejemplo de la prohibición de candados en las puertas o el control de ruido en ese tipo de viviendas. Se trata, en definitiva, de poner límites a aquellos que hacen las cosas mal.

También se refiere al asunto del intercambio de información, y critica que el INE, que no

facilitaba datos sobre el sector, ahora sí lo haga para dárselo a Eurostat, aunque los datos que ofrece no parecen ser muy reales, a su entender. A este respecto, critica la propia estructura y contenido del cuestionario del INE, que a su juicio no tiene sentido. En todo caso, concluye, no hay datos fiables sobre la realidad del sector ni de las viviendas realmente disponibles.

Sostiene que la prohibición de esta actividad no resuelve el problema de acceso a la vivienda, ya que hay muchas que si no tienen esa opción tampoco saldrán al mercado. Y que hay muchos casos en los que el propietario quiere explotar esa vivienda de alguna forma, de manera que al impedírsele se estaría destruyendo riqueza.

Existen temas que deben ser tratados entre todos los actores del sector, como es el caso de la convivencia, control del ruido, etc. Pero también requiere un debate sobre el alcance de los servicios que prestan estas empresas, ya que no son hoteles, pero el cliente demanda atención permanente.

Critica que las sanciones sólo se impongan a las entidades que se han dado de alta en esta actividad, lo que ha disuadido a muchas personas de realizar ese trámite, creándose un mercado negro que no ha favorecido en nada a la evolución del sector. Y relacionado con esto, plantea una reflexión sobre la cuestión de la fiscalidad, donde la AEAT juega un papel importante a la hora de controlar e identificar a los que no pagan impuestos por explotación de su vivienda debiendo hacerlo.

Con respecto al impacto en la vivienda, considera que esta actividad no implica un incremento del alquiler de las casas en las ciudades, como lo demuestra el hecho de que en Barcelona siga subiendo el precio de los alquileres aún a pesar de las medidas implantadas para dificultar el desarrollo de la vivienda de uso turístico. O por el hecho de que ciudades como Madrid, reciban al año 110.000 personas que quieren establecerse ahí.



Gabriel Pérez, Director de Relaciones Públicas de We respect

Concluye con la petición de que no se criminalice al propietario que quiera alquilar su vivienda, refiriéndose a que la propia regulación de arrendamiento urbano penaliza el alquiler de empresas frente a los de particulares, especialmente en lo que se refiere a la duración mínima del propio contrato, lo que -a su juicio- no tiene en consideración la realidad de las pymes españolas.

Gabriel Pérez, Director de Relaciones Públicas de We respect

Defiende la gestión de apartamentos certificados, donde las fiestas en pisos pueden existir, pero los datos demuestran que son casos residuales, que no caracterizan al sector.

Añade un tema importante, como es el de que este tipo de industria ha regenerado muchos barrios de muchas ciudades, lo que debe valorarse positivamente y ser utilizado como herramienta de mejora de zonas urbanas.

En el mismo sentido que otros intervinientes, también considera que los precios del alquiler de las ciudades no parecen venir causado por el desarrollo del alquiler de vivienda de uso turístico y, en este sentido, no parece existir ningún informe o estudio que pueda indicar lo contrario.

Francesco Sandulli, Catedrático de Organización de Empresas. UCM

La última intervención corresponde a Francesco Sandulli, quien -con carácter previo- afirma la gran dificultad de poder disponer de datos fiables acerca del número real de viviendas para uso turístico existentes en España.

A los efectos que ahora interesan, Sandulli presenta el informe, que lleva por título “el impacto de las viviendas de uso turístico en España: informe de mitos y realidades”, promovido por Airbnb, en el cual se analizan una serie de afirmaciones generalizadas, que califica de “mitos” con tal de poder confirmar si tales afirmaciones son ciertas y, en su caso, en qué proporción. En este sentido, destaca la importancia de que se realicen informes que aporten datos reales y fiables, gracias a lo cual (y a pesar de la gran dificultad existente para poder extraer esa información) podrán tomarse decisiones eficaces de cara a poder mejorar el funcionamiento del sector. En este sentido, confirma que gracias a la información disponible por las plataformas, esa labor pueda realizarse de una manera más eficiente.

Dichos “mitos” que son analizados en dicho informe se refieren a:

1. “Las VUT encarecen el precio de la vivienda y provocan escasez de alquiler residencial”.
2. “Las VUT generan un problema de gentrificación y expulsan a los vecinos”.
3. “Las VUT generan conflictos de convivencia”.
4. “Las VUT tienen un impacto negativo en el sector hotelero”.

Con respecto a la primera de las afirmaciones, el informe concluye que se trata de un argumento que suele mantenerse, incluso en argumentarios políticos, aunque sin datos reales que permitan sustentar tal relación de causalidad entre ambas situaciones, ni con periodos temporales suficientemente extensos como para poder valorar el impacto real del fenómeno del alquiler temporal en determinadas ciudades.

Tampoco las afirmaciones que sostienen el desarrollo de “gentrificación” en determinados territorios debido -supuestamente- al desarrollo de

viviendas de alquiler temporal, vienen sustentadas por datos empíricos, según afirma el informe. Sin embargo, tal argumento ha venido siendo empleado por distintos partidos políticos para denigrar esta actividad en determinados momentos. Pero, al contrario de lo que se sostiene, determinadas ciudades han sufrido este fenómeno antes de la aparición de las viviendas de uso turístico o VUT.

Con respecto a una supuesta generación de problemas de convivencia, la conclusión va alineada con las anteriores, en tanto en cuanto, afirma el autor, no existen estudios científicos que utilicen una muestra lo suficientemente amplia y estadísticamente representativa que permita conocer cuál es la opinión real del conjunto de los residentes en los barrios de las ciudades españolas en los que está aumentando más el número de VUT. Así lo demuestra la poca variedad de entrevistados, por ejemplo.

La explicación que encuentra el autor a las percepciones negativas puede deberse a campañas de comunicación y discursos políticos, más que a problemas reales, por lo que tampoco considera veraz ni científicamente justificado el uso de tal afirmación.

Por último, en cuanto al argumento relativo al impacto en el sector hotelero, el informe se refiere a una serie de argumentos, centrados en tal efecto, aunque tampoco sin datos objetivos que puedan soportar tales afirmaciones. A este respecto, el informe señala que, al contrario de lo que se sostiene, la competencia entre ambos tipos de alojamientos no afectaría adversamente a los hoteles, sino más bien contribuir a mejorar la eficiencia y la propuesta de valor del sector, según indican los profesionales del ámbito hotelero.



Francesco Sandulli, Catedrático de Organización de Empresas. UCM Andalucía.

A MODO DE CONCLUSIONES BY DEMÓCRATA

1. El reglamento europeo es una oportunidad para obtener más transparencia, luchar contra las viviendas ilegales, lograr una armonización en los registros de los datos y aumentar la calidad y cantidad de los mismos.

2. Se necesita una mayor explotación de los datos para conocer el impacto real del sector en materia turística y urbanística, así como para tomar mejores decisiones en el ámbito regulatorio y la persecución de viviendas ilegales.

3. El sector aboga por una legislación que incentive la legalidad de las casas de uso de alquiler vacacional, otorgue garantías a los propietarios y que se castiguen las malas prácticas como el ruido y otros problemas que causen molestias a los vecinos.

4. El alquiler de corta duración ofrece cinco ventajas claras, como son:

- Más opciones para el consumidor
- Fomento de la innovación y retención del aumento de precios al existir un mayor número de opciones
- Reducción de los costes de búsqueda para los consumidores
- Favorece la economía circular, al mejorar la transferencia de rentas ap artículares.
- Atracción del turismo.

5. No está demostrado que las viviendas de uso turístico incrementen el precio del alquiler en las ciudades. Barcelona es un buen ejemplo de ello.

6. El alquiler de uso turístico ha regenerado muchos barrios de muchas ciudades y debe ser utilizado como herramienta de mejora de zonas urbanas.

7. En zonas de España vaciada o en municipios con poca oferta hotelera, estas viviendas suponen un impulso al desarrollo turístico, generando empleo y riqueza a estos territorios.

¿Quieres organizar un debate especializado en Ágora23?

Ponte en contacto con nosotros y descubre cómo desarrollamos foros de temáticas especializadas.

info@agora23.es



ágora23
by democrata

“Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los asuntos públicos, directamente o por medio de representantes, libremente elegidos en elecciones periódicas por sufragio universal.”

Artículo 23 de la Constitución Española