



Informe

La Vivienda de Uso Turístico
en Madrid y en Europa

Instituto Ostrom - Enero 2022



Sobre el Instituto Ostrom

El Instituto Ostrom es un think tank de política pública líder en España. Nuestros principios fundacionales son el reconocimiento del pluralismo, el ejercicio de la tolerancia, la salvaguardia de los derechos civiles, la promoción de las instituciones inclusivas, el fomento de las sociedades abiertas y el impulso de la economía de libre mercado.

Fundados en 2016, somos un polo independiente y no partidista de conocimiento, debate y generación de ideas, comprometido con el pensamiento profundo y riguroso y con vocación de incidir de forma determinante en la opinión pública y las instituciones públicas, a través de la investigación, la divulgación y la influencia en el debate público.

Nuestra plataforma se erige como una vía de participación e influencia en el debate social, un puente entre el mundo académico, la sociedad civil y los gestores públicos para unir esfuerzos de cara a contribuir al progreso de la sociedad.

Nuestra institución recibe su nombre en homenaje a Elinor Ostrom, Profesora de Economía Política, titular de la Cátedra Arthur F. Bentley de la Universidad de Indiana y primera mujer galardonada con un Premio Nobel de Economía.

El Instituto está constituido por personas de generaciones y ámbitos profesionales muy diversos, que coinciden en la necesidad de proveer al país de una capacidad de análisis propio, independiente y riguroso. Busca también convertirse en una organización conectada a escala europea y mundial con instituciones líderes en el panorama liberal internacional.

Somos miembros del Atlas Network, red integrada por casi quinientos think tanks de todo el mundo, entre los que destacan el Cato Institute y el American Enterprise Institute (AEI) en Estados Unidos, el Fraser Institute canadiense; Adam Smith Institute (ASI) y el Institute of Economic Affairs (IEA) en Reino Unido; el Instituto Timbro en Austria o el Centro for Civil Society en la India.

1. El turismo después de la pandemia. Flexibilidad en la era de los nómadas digitales.

Cada generación moldea el espacio y la actividad urbanas de acuerdo a sus circunstancias y necesidades. Y una confluencia de factores nos plantea estas próximas décadas como claves en el desarrollo de las que serán las ciudades protagonistas de la nueva era digital. Si hasta ahora la reciente revolución tecnológica había marcado un fuerte cambio de tendencia en el consumo, la era postpandemia también tendrá una importante afectación en el trabajo y la configuración del entorno urbano.

El teletrabajo había sido durante años el futuro del que todo el mundo hablaba, pero poca gente acababa poniendo en práctica. En el conjunto de la Unión Europea sólo un 3,5% de los asalariados trabajaban habitualmente desde casa en 2019, una cifra que se reducía al 2,1% en el conjunto de España según datos de Eurostat. Sin embargo, la situación dio un giro de 180 grados a mediados de marzo, cuando, a raíz del estallido de la pandemia, infinidad de empresas, independientemente de su tamaño y sector, se vieron con la necesidad de continuar con su actividad fuera de los espacios laborales.

La pandemia ha obligado a las empresas a evolucionar y se ha extendido la posibilidad del teletrabajo. Esto plantea un cambio de paradigma separando el trabajo del espacio físico tradicional, y la aparición de nuevas modalidades de trabajo como los nómadas digitales, profesionales que eligen ejercer su profesión de manera remota mientras recorren el planeta. Países y ciudades con ambición y una mirada estratégica han decidido aprovechar la coyuntura para captar talento digital.

La fórmula preferida para legalizar el desembarco de estos profesionales ha sido la emisión de visados digitales, que permiten a su titular la residencia oficial en un país y el trabajo virtual en otro. De este modo las dinámicas postpandemia combinan la búsqueda de viajes y experiencias con la rutina laboral. El auge de los esquemas de trabajo a distancia o

híbridos, que exigen a los empleados presentarse unos días en sus lugares de trabajo y otros hacerlo de forma remota, han permitido a miles de personas trabajar mientras visitan un destino turístico. Así, las estancias de larga duración (más de 28 días) en los viajes de negocios por cuenta propia se ha multiplicado por 2,5, y son la categoría que más creció en el segundo trimestre de 2021. La proporción de usuarios que reservaron estancias largas para llevar un estilo de vida nómada creció de un 9% en 2020 a un 12% en 2021" (Airbnb, 2022)¹.

Este estilo de vida es más frecuente entre las nuevas generaciones, que valoran la flexibilidad, la conciliación laboral y la capacidad de elección. Una generación milenial que también presenta nuevas prioridades y patrones de consumo. Liberándose de responsabilidades familiares, estos jóvenes prefieren disfrutar de los servicios culturales y de ocio que les ofrece el centro, en lugar de escoger comunidades más periféricas. Esta tendencia ha provocado un aumento de la demanda de alquiler en los barrios más céntricos de la ciudad en contraposición a las zonas clásicamente residenciales.

Por otro lado, en el transcurso de la pandemia, la oferta de las plataformas de alojamiento turístico como Airbnb ha seguido registrando una dispersión geográfica hacia mercados menos saturados y zonas menos turísticas. Además, el descenso en el porcentaje de ofertas de anfitriones con ofertas múltiples indica una desaceleración en el proceso de profesionalización de la oferta² (Adamiak, 2021).

El nuevo modelo de turismo tendrá que buscar apoyo en la inteligencia artificial, el almacenamiento inteligente de datos y la sensorización de los espacios para facilitar el diseño de las pautas y herramientas para reabrir, gestionar y promocionar recursos turísticos. Se ampliarán los métodos de gestión de riesgo para garantizar que los usuarios puedan informar de alertas en tiempo real y el turismo se adaptará a un cliente más exigente que pedirá bienestar, higiene y sostenibilidad en todos los desplazamientos que haga.

¹ Airbnb (2022). Encuesta interna.

² Adamiak C (2021). Cambios en la oferta de Airbnb durante la pandemia de COVID-19. Dossier sobre economía colaborativa. Nuevas estrategias y dimensiones alternativas de la economía de plataforma. Universitat Oberta de Catalunya.

En definitiva, el tipo de turistas que la ciudad de Madrid tendrá que satisfacer será distinto. Madrid se encuentra entre las quince ciudades más buscadas en todo el mundo para una estancia de larga duración a través de la plataforma de Airbnb. Casi uno de cada cinco huéspedes están de 'workation', es decir, aúnan trabajo y turismo en un mismo viaje. El 5% afirma que están teletrabajando temporalmente desde Madrid y se quedarán una temporada larga. Casi la mitad de quienes están de 'workation' afirman haber podido cambiar su lugar de residencia en algún momento de este año gracias al teletrabajo (v 2022)

En el ámbito social, familiar y personal la escala de valores y percepción de la realidad ha cambiado. Ante esta situación tan impredecible, la diferencia la marcarán aquellos destinos que sean capaces de identificar y satisfacer las nuevas necesidades de los usuarios.

2. El turismo en Madrid, nexo entre cultura, moda y tecnología

Aunque durante los últimos dos años de pandemia la ciudad ha visto reducida substancialmente la demanda turística así como la celebración de actos multitudinarios, Madrid está posicionada para erigirse como una capital de primer orden en ámbitos como la cultura, la moda o la celebración de ferias y congresos.

Madrid se ha convertido con el paso de los años en un auténtico referente cultural a nivel global, gracias a una serie de museos que reciben miles de visitas cada mes. Además, en la ciudad existen más de 9.000 locales minoristas, cerca de 700 mayoristas y casi 600 locales de fabricación -distribuidos por los 21 distritos madrileños- dedicados al textil, mobiliario, calzado y complementos. Estos elementos le han permitido a la ciudad desarrollar una oferta turística variada.

Por otro lado, Madrid está atrayendo inversiones considerables para el despliegue de centros de datos y tiene la oportunidad de actualizar sus capacidades digitales, conectando el ecosistema de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC) consolidado en la última década con el sector artístico y creativo.

La nueva era digital requiere de una oferta turística flexible y adaptada a los nuevos tiempos. Eventos de corta duración

(el World Pride, el Mutua Madrid Open, partidos de fútbol, conciertos, festivales...) pueden llegar a traer decenas de miles de personas, hecho que supone una presión sustancial a las infraestructuras de la ciudad. Intentar contar únicamente con la oferta hotelera tradicional puede lastrar las oportunidades de Madrid en un entorno que exige respuestas rápidas a retos cambiantes como la misma pandemia.

Si Madrid quiere poder hacer frente a esta creciente demanda de forma dinámica necesita poder acomodar a visitantes estacionales de forma efectiva. Ante esta perspectiva, la Vivienda de Uso Turístico (VUT) ofrece de forma conveniente la posibilidad de utilizar eficientemente recursos infrautilizados y alojar en viviendas existentes a visitantes, congresistas o nómadas digitales sin tener que cambiar la fisonomía de la ciudad o reconvertir alojamiento en hoteles. La flexibilidad de las VUT ante los picos de demanda del mercado permiten a la ciudad absorber grandes eventos, amplificando su impacto internacional y permitiendo maximizar y democratizar los beneficios del turismo con un gasto mínimo en infraestructura.



3. La regulación en Madrid

En marzo de 2019 el pleno del Ayuntamiento de Madrid aprobó definitivamente el "Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje, distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera" (PEH, en adelante), con la intención de preservar el uso residencial en las áreas centrales de la ciudad, evitando la sustitución de la vivienda permanente por el alojamiento temporal, según el artículo primero del plan, mediante la obligación a los propietarios de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) de disponer licencia urbanística, entre otras prescripciones.

La aprobación conllevó como efecto legal, entre otros, suspender la realización y el otorgamiento de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades en tramitación y dentro del ámbito del Plan Especial. El ámbito territorial del PEH se delimitó en tres anillos concéntricos de protección gradual, de mayor a menor protección, que se asimilan conceptualmente al distrito Centro, Centro Histórico y la Almendra.

El PEH asimila la "vivienda y apartamento turísticos" al "uso hospedaje" y modifica las condiciones de implantación del uso de hospedaje según se quiera implantar dicho uso en la totalidad de una edificación o en parte de ella. En concreto, para regular el hospedaje temporal, este plan distinguió los supuestos de destino total del edificio a hospedaje respecto de aquellos supuestos de destino parcial, en los que las viviendas de uso turístico ocupan solamente algunas de las entidades en las que se dividen las edificaciones. Para este segundo escenario, establecía diferentes regímenes jurídicos en función de la cualificación. Si esta era "No Residencial", se mantenían las condiciones de implantación del PGOUM 97. Sin embargo, para aquellas cualificadas de "Residencial", volvía a distinguir: si el uso existente es distinto del residencial, las VUT podían ubicarse en cualquier situación de la edificación

y sin necesidad de acceso independiente; si el uso existente era el residencial, se limitaban las posibilidades de la situación de las VUT a la planta inferior a la baja, la baja y la planta primera y se establecía la necesidad de acceso independiente en función de los niveles de uso en cada anillo.

La entrada en vigor del PEH comportó que muchas VUT ya existentes entraran en situación de disconformidad con el planeamiento urbanístico. Es más, según datos del Ayuntamiento previos a la pandemia, de las aproximadamente 14.000 viviendas dedicadas al uso turístico en Madrid, el 98% son ilegales. Este plan especial no ha llegado a aplicarse de manera generalizada, de modo que el Ayuntamiento actual ha pospuesto tomar una decisión al respecto hasta que se resuelvan los numerosos recursos contenciosos interpuestos contra el mismo.

En este contexto, el Área de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid publicaba en julio de 2021 una modificación del Plan Especial para la regulación de uso terciario en su clase Hospedaje (PEH), en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). El Plan inicia el periodo de consulta pública y prevé completar su tramitación a mediados de 2022.

Las viviendas que se alquilen como alojamiento temporal durante más de 90 días al año cambian de uso residencial a hospedaje, debiendo solicitar la pertinente licencia de Vivienda de Uso Turístico (VUT). Además, solo permitirá que estos apartamentos se instalen en los bajos o primeras plantas de los edificios.

La lógica que sigue esta modificación de las normas urbanísticas es la misma que la del PEH: vuelve a distinguir entre destino total y parcial del edificio a servicios terciarios de hospedaje y cualificación residencial y no residencial, volviendo a limitar la ubicación de las VUT en la edificación en función del nivel de usos y la distribución de los anillos.

Se generaliza el requisito de acceso independiente, ya que mientras en el PEH se contemplaba para unos supuestos concretos, ahora se inserta en el régimen general de usos distintos en un mismo edificio, ampliando su aplicación a todo el ámbito municipal. Sin embargo, la norma también contempla algunas excepciones a tal exigencia. En este régimen general se especifica que estos accesos independientes no deberán utilizar elementos comunes del edificio o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja.

En relación con la definición de acceso independiente planteada

en la propuesta municipal, deben destacarse algunos puntos. En primer lugar, la propia Comisión de Seguimiento del PGOU de Madrid, en el tema nº 349, consideró que "a los efectos de la aplicación del Código Técnico de Edificación, han de tenerse en cuenta los comentarios realizados por el Ministerio de Fomento acerca de que las viviendas de uso turístico se someten en el Código Técnico de Edificación al tratamiento de vivienda, ya que carece de relevancia para los objetivos de los documentos del Documento Básico de Seguridad en caso de incendio y Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad el hecho de que la vivienda sea usada de manera temporal o habitual. En este sentido no será exigible una doble escalera o sectorización particular respecto al resto de las viviendas. En consecuencia, en el caso de que la clase de uso de Hospedaje en la modalidad de viviendas de uso turístico se implante en un edificio, sin que se trate de un uso extendido al edificio entero, no ha de requerirse acceso independiente ni exclusivo diferente al de las otras viviendas". Por tanto, esto pone de manifiesto la falta de motivación del requisito de acceso independiente, ya no solo en términos técnicos, sino desde la perspectiva del interés general.

En segundo lugar, debe destacarse la dificultad técnica de no utilizar los elementos comunes del edificio para los accesos independientes, ya que, según el artículo 396 del Código Civil, son elementos comunes las fachadas, balcones y ventanas (incluyendo su imagen o configuración), el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, patios, entre otros. Además, la Ley de Propiedad Horizontal requiere de una mayoría cualificada entre los vecinos para modificar los elementos comunes, lo que podría dificultar, o incluso impedir, la implantación de las VUT en algunos edificios, dejando el inicio de la actividad al arbitrio de la comunidad de vecinos. Además, si se exigen tales requisitos tan rígidos, se está limitando los propietarios de pisos que podrían poner VUT al mercado, ya que quizá una persona con menos recursos económicos no puede afrontar el acceso independiente o no podrá convencer a los vecinos para iniciar su actividad.

En tercer lugar, las excepciones al requisito de acceso independiente solo hacen referencia a la planta inferior a la baja, a la planta baja y a la planta primera. Sin embargo, las VUT no están limitadas en todos los casos a estas plantas, de modo que a partir de la planta piso segunda siempre tendrían la obligación de tener un acceso independiente, creando un limbo legal para estas situaciones.

Por último, se especifica en la propuesta municipal nº13 de la Modificación del PGOU se advierte que "la exigencia de acceso independiente que contempla el PEH para los dos

primeros anillos limita de manera significativa la implantación del uso terciario hospedaje en edificios existentes. Además, es contradictoria con la posibilidad prevista para el tercer anillo de no exigencia de acceso independiente para las implantaciones en aquellas situaciones admitidas para los usos complementarios". Sin embargo, es previsible que la normativa propuesta tenga los efectos opuestos de los objetivos que pretende cumplir.

Respecto al supuesto de las molestias vecinales generadas por la existencia de VUTs en un edificio residencial, las comunidades de propietarios ya disponen de un instrumento: el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) permite, por mayoría de tres quintas partes, limitar o condicionar la actividad de viviendas de uso turístico en el edificio. Además, el artículo 7.2 LPH permite a las comunidades de propietarios accionar para obtener el cese de la actividad cuando resulta molesta o dañosa para la comunidad. Al existir ya esta vía para contener los problemas de convivencia y molestias que se puedan ocasionar, la propuesta debería ser considerada desproporcionada.

Debe recordarse que las políticas públicas urbanísticas tienen que perseguir la finalidad última de satisfacer al interés general, mediante una fuerte motivación de que la normativa propuesta es la más adecuada a tales efectos. En este sentido, en la memoria no se explica el motivo de la limitación en algunos supuestos de ubicar las VUT en plantas inferiores a la baja, planta baja y planta primera. En los mismos términos, tampoco se justifica el requisito de acceso independiente cuando a efectos del Código Técnico de la Edificación no es necesario. Ciertamente es que las modificaciones del planeamiento urbanístico están amparadas por el *ius variandi* de la administración pública, pero también lo es que no justificar estas limitaciones podría correr el riesgo de transformar el *ius variandi* en arbitrariedad.

Una buena normativa es la que aporta legitimación a la actividad de los anfitriones, seguridad jurídica para todos los participantes en la actividad, y una buena relación con las administraciones públicas y la ciudadanía. Cualquier norma debe ser redactada de forma proporcional y justa, ser simple y apropiada para los individuos y siempre respetar los principios de regulación eficiente: necesidad, proporcionalidad, eficacia, eficiencia, seguridad jurídica, transparencia, accesibilidad, simplicidad y no discriminación.

La modificación propuesta, al constituir una restricción al libre establecimiento de los servicios, supondría una contravención de la Directiva 2006/123 y de la doctrina del Tribunal de

Justicia de Unión Europea, principalmente la sentencia del 22 de septiembre de 2020, que viene a centrar el tratamiento normativo de los alquileres turísticos en viviendas dentro del ámbito de la Directiva de Servicios.

Según la mencionada directiva, cualquier normativa, incluso un instrumento de planeamiento urbanístico, deberá cumplir con los estándares de la Directiva 2006/123, es decir, en caso de introducir un régimen de autorización o medidas que restringen el libre establecimiento del servicio, las medidas deberán 1) responder a la necesidad de un interés general justificado necesitado de protección; 2) ser adecuadas para dicho fin y no discriminatorias; 3) ser proporcionadas al objetivo perseguido (la razón de interés general alegada como justificación de la medida). Esto obliga a los Estados miembros (y a sus administraciones, de existir varias opciones regulatorias que cumplan los anteriores requisitos) a optar por la menos restrictiva al libre establecimiento.

Mientras que para la aprobación de la regulación actual, que se aplica a las zonas más céntricas de la ciudad, se efectuó un estudio de impacto, no consta ninguno que justifique el establecimiento de un sistema más restrictivo que el vigente y que, además, se extiende al resto del municipio. En este sentido cabe destacar que la decisión del Ayuntamiento de Madrid de limitar los pisos turísticos a plantas inferiores a la baja, planta baja y primeras plantas supondría eliminar ocho de cada diez VUT que operan en la ciudad, de acuerdo con lo que expone Madrid Aloja, una asociación de particulares, gestores y pequeños propietarios de alquiler vacacional de la Comunidad de Madrid.

A diferencia de lo que sucede en otros países, la respuesta general de los legisladores en Madrid frente al fenómeno de las VUT ha consistido en intensificar la normativa turística diseñada originalmente para regular una actividad profesional. Gran parte de los aspectos relativos a las VUT tienen que ver con una actividad ocasional y no profesional, lo cual presenta varios nuevos retos y requiere de una solución reguladora distinta.

4. La Vivienda de Uso Turístico en Europa

En el siguiente apartado realizamos una aproximación sistemática al estado de la situación normativa en distintas ciudades europeas de referencia. En todos los casos identificamos una serie de puntos básicos:

Autoridad competente: Qué cuerpo legislativo ha aprobado la regulación que se aplica.

Recaudación de la tasa turística: Si existe una tasa turística específica aplicable y cuál es el sistema de recaudación.

Régimen necesario para ser anfitrión: Qué condiciones, licencias o permisos son requeridas para alquilar una habitación.

Usuarios simultáneos: Máximo de personas a las que se puede alquilar una o más habitaciones a la vez.

Tiempo máximo por visitante: Periodo máximo de las estancias.

Alquiler máximo anual: Periodo máximo en el que se puede alquilar la habitación durante el año.

Impuestos aplicables: Qué tributos generales o específicos se aplican en la Vivienda de Uso Turístico.





4.1 Copenhague

Resumen de la normativa aplicable

Autoridad competente: Danish tax authority (www.skat.dk).

Recaudación de la tasa turística: No hay tasa turística en Dinamarca.

Régimen necesario para ser anfitrión: Todos los ciudadanos daneses pueden alquilar o compartir su hogar y obtener beneficios fiscales de forma progresiva.

Usuarios simultáneos: Un máximo de 16, según la plataforma.

Periodo de tiempo máximo para alquilar a un mismo visitante/s: Coincidiendo con el máximo al año.

Alquiler máximo anual: Como propietario el límite está en las 70 noches/año, si se trata de una primera residencia. El gobierno danés dará poder a las autoridades locales para aumentar este límite a 100 noches/año. Esto es aplicable a los anfitriones que alquilan en plataformas que colaboran con el gobierno danés, en lugar de un límite de 30 noches/año cuando se utiliza una plataforma que no colabora con el gobierno.

Impuestos aplicables:

Los usuarios propietarios están libres de impuestos con un umbral que coincide con el más grande: el 1,333% del valor de su propiedad o 24.000 DKK.

Primeras residencias: Libre de impuestos hasta 28.000DKK (3.763,95€).

Segundas residencias: Libre de impuestos hasta 40.000DKK (5.377,08€).

Plataformas que no comparten datos: Libre de impuestos hasta 11.000DKK (1.478,7€).



4.2 Atenas

Resumen de la normativa aplicable

Autoridad competente: Es necesario registrar cada propiedad en el "Registro de propiedades a corto plazo" que se encuentra en la Autoridad Independiente de Ingresos Públicos ("IAPR").

Recaudación de la tasa turística: No existe para esta tipología de alquileres.

Régimen necesario para ser anfitrión: Al alquilar una propiedad en Grecia, la ley requiere obtener una licencia de la Organización griega de turismo (EOT).

Usuarios simultáneos: Airbnb marca el límite en 16. No se conocen otros límites en el país.

Periodo de tiempo máximo para alquilar a un mismo visitante/s: Coincidiendo con el máximo al año.

Alquiler máximo anual: Ninguna propiedad se puede alquilar por más de 90 días en un año natural. En islas cuya población es menor a 10.000 habitantes, el límite baja a 60 días.

Impuestos aplicables: No existen reglas específicas aplicables a las rentas obtenidas en relación con los arrendamientos a corto plazo.

Observaciones: Multas de hasta 5.000€ por incumplir la normativa del registro de la propiedad correctamente.



4.3 Londres

Resumen de la normativa aplicable

Autoridad competente: La autoridad competente pertenece a las distintas dependencias del país. En el caso de Londres, depende de la administración de "Greater London" (13% de la población del Reino Unido UK vs 11% Barcelona sobre España). Algunos municipios o ciudades cuentan con una regulación específica.

Recaudación de la tasa turística: IVA del 20% sobre el alquiler que cobra al inquilino.

Régimen necesario para ser anfitrión: En Londres, no es necesario solicitar un permiso o licencia administrativa para poner un inmueble en el mercado del alquiler vacacional o de corta duración si:

- el anfitrión paga el impuesto municipal por la propiedad
- cada alquiler individual a corto plazo no supera los 90 días
- el número total de días durante el año civil no supera los 90 días.

Solo será necesario registrar la propiedad en la autoridad local (City Hall) en caso de que se quiera eximir de la regla de los 90 días.

Periodo de tiempo máximo para alquilar a un mismo visitante/s: Coincidiendo con el máximo al año.

Alquiler máximo anual: Se puede alquilar toda la residencia a corto plazo durante 90 días al año sin un permiso. En caso de que el anfitrión quiera alquilar por más de 90 días, deberá obtener un permiso rellenando un formulario de exención.

Impuestos aplicables: Para ingresos menores a 1000 libras, no hay que declarar a la autoridad fiscal. En caso que los ingresos provengan de alquilar una sola habitación, esta cifra asciende hasta 7.500 libras.

Observaciones: En lo que respecta a la seguridad y otra normativa en materia de salud y medio ambiente aplicable a la oferta de viviendas de alquiler para uso turístico en Londres, se atiende siempre al principio de la proporcionalidad en la aplicación de las medidas y requisitos a la escala del bien o servicio ofrecido, dejando en manos del propietario del análisis y valoración del riesgo (por ejemplo en la prevención de incendios regulada en la Fire Safety Order de 2005).



4.4 Porto

Resumen de la normativa aplicable

Autoridad competente: Hay que solicitar una licencia como 'Alojamento Local'. Esta legislación entró en vigor el 2014 y se puede procesar en los ayuntamientos (Câmara Municipal) a través de Balcão Único Eletrónico.

Recaudación de la tasa turística: Porto recauda una tasa turística de 2€ por noche hasta 7 noches por visitante mayor de 13 años.

Régimen necesario para ser anfitrión: Hay que solicitar una licencia como 'Alojamento Local'.

Usuarios simultáneos: 30 (excepto *hostels* donde es ilimitado)

Periodo de tiempo máximo para alquilar a un mismo visitante/s: Sin límite

Alquiler máximo anual: Sin límite

Impuestos aplicables: La base imponible se calcula a partir del coeficiente del 0,35 sobre el ingreso bruto derivado del alquiler de corta duración. Partiendo de esta cifra, la tasación para el usuario, que deberá registrarse en su ayuntamiento, será progresiva entre el 14,5% y el 48%, en función de sus ingresos.



4.5 Ámsterdam

Resumen de la normativa aplicable

Autoridad competente: Regulación del ayuntamiento de la ciudad de Ámsterdam (Huisvestingsverordening Amsterdam 2020) dando efecto a una ley nacional (Huisvestingswet 2014 y Gemeentewet)

Recaudación de la tasa turística: Airbnb, a través de un acuerdo con el Ayuntamiento, recauda un impuesto turístico, del 5% del importe de la estancia.

Régimen necesario para ser anfitrión: Se requiere la obtención de una licencia y de un número de registro. La licencia debe renovarse anualmente (precio: €45,80/año). Es obligatoria la notificación previa al ayuntamiento de cada estancia. Solo se pueden alquilar viviendas que constituyen la residencia principal del anfitrión incluidos los barcos que funcionan como residencial habitual.

Usuarios simultáneos: Máximo 4 usuarios a la vez.

Periodo de tiempo máximo para alquilar a un mismo visitante/s: Sin límite.

Alquiler máximo anual: En la modalidad de alquiler vacacional (vakantieverhuur), de casas enteras, 2 meses (60 días) anuales.

Impuestos aplicables: Los ingresos están, en principio, sujetos al impuesto sobre la renta general. Para ingresos brutos anuales inferiores a 20.000€, el usuario está exento de pagar IVA.

Observaciones: Sin necesidad de que las viviendas tengan un acceso independiente o se encuentren en ciertas plantas.



4.6 París

Resumen de la normativa aplicable

Autoridad competente: Regulación del ayuntamiento de la ciudad de París (Obligation d'enregistrement de la déclaration préalable prévue à l'article L.314-1-1 du Code du tourisme) dando efecto a una ley nacional (Code du Tourisme).

Recaudación de la tasa turística: Tasa turístico-administrativa de 0,83€ por persona y día, que en lo que respecta a Airbnb, la compañía recauda para el Ayuntamiento según acuerdo alcanzado entre ambos.

Régimen necesario para ser anfitrión: Si es la residencia principal del anfitrión: declaración en línea. En el caso de las segundas residencias, es necesario registrar la vivienda como propiedad con fines comerciales (cambio de uso a meublés de tourisme). En barrios de más de 200.000 habitantes se requiere una autorización administrativa así como un permiso de la comunidad de propietarios.

Usuarios simultáneos: Si se alquilan habitaciones, no se podrán alquilar más de 5 habitaciones de la vivienda sin que se pueda albergar a más de 15 personas en conjunto.

Periodo de tiempo máximo para alquilar a un mismo visitante/s: Sin límite.

Alquiler máximo anual: Si es la residencia habitual, se permiten arrendamientos de temporada de la vivienda completa pero sólo hasta 90 días. Si no es la residencia principal del anfitrión: sin límite

Impuestos aplicables: Los ingresos están, en principio, sujetos al impuesto sobre la renta general (Airbnb comunica datos a las autoridades francesas), pero existe un régimen llamado "BIC" para anfitriones con ingresos de alquiler de menos de 70.000€, en cual caso solo se paga el impuesto sobre la renta sobre el 50% de los ingresos de alquiler.

Observaciones: Sin necesidad de que las viviendas tengan un acceso independiente o se encuentren en ciertas plantas.



4.7 Berlín

Resumen de la normativa aplicable

Autoridad competente: Regulación del ayuntamiento de la ciudad de Berlín (Zweckentfremdungsverbotsgesetz y Zweckentfremdungsverbotsverordnung)

Recaudación de la tasa turística: 5% de la facturación por estancia.

Régimen necesario para ser anfitrión: Es necesaria la obtención de una licencia con un número de registro.

Usuarios simultáneos: Sin límite.

Periodo de tiempo máximo para alquilar a un mismo visitante/s: Sin límite.

Alquiler máximo anual: Si es la residencia principal del anfitrión: sin límite.
Si no es la residencia principal del anfitrión: 90 noches al año.

Impuestos aplicables: Los ingresos están en principio sujetos al impuesto sobre la renta general. El usuario está exento de pagar IVA si los ingresos brutos anuales fueron inferiores a 17,5.000€ en el año anterior y los ingresos brutos anuales proyectados están por debajo de 50.000€ en el año en curso.

Observaciones: Sin necesidad de que las viviendas tengan un acceso independiente o se encuentren en ciertas plantas.



4.8 Milán

Resumen de la normativa aplicable

Autoridad competente: Legislación de la región de Lombardía (Legge Regionale 1 ottobre 2015, n. 27 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo")

Recaudación de la tasa turística: Tasa turística de 3 euros por persona.

Régimen necesario para ser anfitrión: Desde 2015, los anfitriones de las viviendas de la región de Lombardía, incluidas las viviendas de Milán, pueden alquilar su hogar sin necesidad de pedir un permiso.

Usuarios simultáneos: Sin límite.

Periodo de tiempo máximo para alquilar a un mismo visitante/s: Sin límite.

Alquiler máximo anual: Sin límite.

Impuestos aplicables: Los ingresos están, en principio, sujetos al impuesto sobre la renta general, pero existe un régimen fiscal alternativa llamado "Cedolare Secca" que prevé la aplicación de un tipo fijo preferente del 21% exclusivamente a las rentas generadas por el arrendamiento. Este régimen solo está disponible para los anfitriones no profesionales que son "personas físicas" alquilando sus propiedades.

Observaciones: Se requiere registrar a los visitantes en una página web de la policía italiana.

5. Beneficios de las Viviendas de Uso Turístico (VUT)

Beneficios para el ciudadano

- Las Viviendas de Uso Turístico (VUT) democratizan la actividad turística y permiten que los particulares entren en el mercado turístico como oferentes, a pesar de no contar con los recursos de las empresas hoteleras tradicionales, como la experiencia comercial o las herramientas para aceptar pagos, realizar un contrato, crear una marca o tener un seguro.
- Se favorece la generación de rentas a favor de los residentes madrileños, permitiéndoles beneficiarse de los ingresos del aumento de la demanda turística. Las VUT permiten a los ciudadanos de barrios con mayores dificultades rentabilizar de forma directa los beneficios del turismo y complementar sus ingresos, ayudándoles precisamente a afrontar los gastos del alquiler residencial y mitigando la gentrificación.
- Permite una mayor flexibilidad al ciudadano en relación al alquiler residencial, ya que permite alquilar la vivienda durante un corto período de tiempo en el que, de otro modo, la vivienda hubiera estado inutilizada.

Beneficios para la Administración

- La digitalización y consolidación de los nuevos modelos de economía P2P ofrecen una oportunidad histórica para incrementar la regulación desde los principios de regulación económica eficiente, promover la competencia e impulsar una economía más circular y sostenible.

La colaboración con las plataformas permite mejorar aspectos como la fiscalidad, gestión inteligente de datos, pacificación y promoción económica. La nueva economía digital facilita una mayor colaboración entre plataformas que ofertan viviendas de uso turístico y la administración pública a la hora de garantizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias.

El hecho de que las transacciones sean mayoritariamente por medios electrónicos permite una mayor trazabilidad y transparencia de las transacciones económicas.

- No existe evidencia concluyente que confirme una relación directa y causal entre el aumento de la oferta de vivienda turística y el incremento del precio del alquiler residencial en Madrid. El impacto del mercado de las VUT sobre el precio del alquiler se ha demostrado prácticamente negligible, ya que suponen solo el 0.6% del total de viviendas de la ciudad. (INE, febrero 2021)

- Diversos estudios muestran que las Viviendas de Uso Turístico (VUT) no influyen significativamente en los precios del alquiler en Madrid (Casanova Ferrando, 2019)¹. Una regulación restrictiva de las VUT únicamente podría provocar un aumento del 0,23% del total de viviendas (CNMC, 2020)².

- Un estudio reciente muestra, gracias a la utilización de la metodología de redes neuronales, que la fijación del precio del alquiler residencial no es homogénea para el conjunto de la ciudad y que Airbnb es sólo relevante en la almendra central de Madrid. La variable distancia al centro de la ciudad resulta ser más importante que la presencia de Airbnb o la presencia de multipropietarios de Airbnb (Morales-Alonso & Núñez, 2022)³.

- Si las administraciones públicas quieren dar respuesta al aumento de la demanda residencial, principal factor subyacente a la presión alcista en los precios del alquiler, deben buscar otras alternativas de política pública como facilitar

¹ Casanova Ferrando JL (2019). The airbnb effect on the rental market: The case of Madrid. Universidad Autónoma de Madrid.

² CNMC (2020). Informe económico sobre las restricciones a la competencia incluidas en el Plan Especial de Hospedaje del Ayuntamiento de Madrid (LA/05/2019).

³ Morales-Alonso G & Núñez YM (2022). Dragging on multilisting: The reason why home-sharing platforms make long-term rental prices increase and how to fix it. Technological Forecasting and Social Change. Volume 174, January 2022, 121297

la construcción de vivienda (licencias urbanísticas, suelo dotacional, conversión de locales...) o aumentar el parque de vivienda de protección pública en régimen de alquiler.

- Los turistas logran una experiencia local más respetuosa con la ciudad e integrada en el entorno.
- Se desincentiva la masificación turística, manteniendo en todo momento la propiedad de la vivienda en manos del ciudadano, evitando así que la actividad turística cambie la fisonomía del barrio y las dinámicas urbanas.
- Las VUT permiten al ciudadano convertirse en un actor corresponsable en el desarrollo del sector turístico. Empodera al ciudadano, ayudando a crear una sociedad más concienciada, activa y participativa.

Beneficios para la ciudad

- Se calcula (Oxford Economics, 2021)⁴ que durante el año 2019 los visitantes a través de Airbnb generaron de forma directa 12.000 puestos de trabajo en la ciudad (3.700 en la restauración y 4.400) en comercios locales. Estos huéspedes realizaron el 16% de todo el gasto turístico de Madrid. Esta aportación puede resultar clave en un escenario postpandemia en el que la contribución al PIB del turismo ha caído más de un 60% en 2020.
- Se generan efectos procompetitivos derivados del incremento en la cantidad y variedad de la oferta turística. Se reduce el precio medio en el mercado y se mejora la calidad de la oferta, lo que comporta una mejora reputacional para la ciudad.

⁴ Oxford Economics (2021). Economic Impact of Airbnb in Madrid. Tourism Economics Report.

- Se incentiva la modernización de los barrios del centro de las ciudades para la adecuación de las VUT y se genera un efecto positivo de arrastre en el comercio local.
- Como las viviendas de uso turístico no ofrecen todas las ventajas de las que disponen muchos hoteles (desayuno, servicio de restaurante, etc.), las VUT favorecen el comercio local y de proximidad, a menudo, en establecimientos que por su situación geográfica en la ciudad nunca hubiesen recibido el impacto positivo del turismo.
- El turismo genera de forma inherente una serie de externalidades negativas (congestión, ruido o consumo de recursos). Sin embargo, mientras que el alojamiento clásico hotelero tiende a la concentración debido a las economías de escala (la gran inversión debe asegurarse un beneficio), la flexibilidad de las VUT genera nuevos polos de atracción, modulando la demanda estacional y reduciendo la presión puntual en el centro de las ciudades.
- El alquiler turístico permite una diversificación de la oferta que acompañe a las nuevas modalidades de demanda turística: turismo de experiencias, congresos, festivales, eventos deportivos, nómadas digitales, residentes temporales... Se calcula⁵ que el 85% de los usuarios son parejas o familias.
- La interacción directa entre anfitrión y visitante fomenta el enriquecimiento cultural y entendimiento mutuo entre las partes, contribuyendo positivamente a la convivencia en la comunidad vecinal. Según Fevitur, 2018, el 98% de los usuarios de una VUT no ha tenido ningún problema con los vecinos y la comunidad donde se aloja. De hecho, sólo el 3.5% de los habitantes de Madrid consideran a las VUT como un problema.

⁵ IV Barómetro del Alquiler Vacacional en España, 2019

Al poner a disposición de los residentes una plataforma que les permite compartir su vivienda, las VUT fomentan un uso más eficiente de los recursos existentes y promueven una forma más sostenible de viajar. En comparación con los alojamientos tradicionales, este tipo de turismo reduce significativamente el gasto energético y de agua, así como la producción de residuos. Asimismo, pone de manifiesto la importancia de la sostenibilidad, tanto entre los residentes como entre los visitantes. En Madrid, el ahorro energético de los anfitriones de Airbnb equivale al consumo que realizan 2950 hogares (Airbnb, 2015)⁶.

- Cuanto mayor sea el número de camas ofrecidas por la plataforma Airbnb, mayor es el número de visitantes que recibe una ciudad (debido a las mayores tasas de ocupación que muestra AirBnb). En otras palabras, Airbnb crea su propia demanda (Jiménez et al, 2022)⁷.

- Basuroy et al (2020)⁸ confirma que un aumento de un 1% de la oferta alojativa de la plataforma Airbnb implica un aumento del 0,011% de los ingresos en los restaurantes de la zona, de los que explican el 12% del crecimiento de los ingresos medianos, sobre todo en zonas menos atractivas comercialmente. En definitiva: Airbnb aumenta la "tarta" turística local, diversifica la oferta alojativa y puede mejorar los resultados de la economía local.

- Se calcula que ya un 17% de los huéspedes en Madrid realizan estancias mixtas que combinan ocio y trabajo. Más de un 20% afirma que en alguna ocasión ha podido cambiar de residencia por el teletrabajo. En un momento en el que los viajes de larga duración por motivos laborales son una

⁶ Airbnb (2015). El impacto del alojamiento compartido en Madrid.

⁷ Jiménez JL, Ortuño A & Pérez-Rodríguez JV (2022). How does AirBnb affect local Spanish tourism markets?. Empir Econ.

⁸ Basuroy S, Kim Y & Proserpio D (2020). Estimating the impact of Airbnb on the local economy: Evidence from the restaurant industry. SSRN.

realidad, Madrid tiene la oportunidad de liderar este cambio en las formas de trabajo gracias a las viviendas de uso turístico.

- Gracias a la flexibilidad de las VUT se permite absorber, con la infraestructura existente, picos de demanda (World Pride, el Mutua Madrid Open, partidos de fútbol, conciertos, festivales....) que mejoran la proyección de la ciudad pero sin tener que hacer nuevas inversiones ni adaptar la fisonomía de la ciudad por estos cortos períodos de tiempo.
- Convertir Madrid en un polo de atracción de talento, visitantes, congresistas y residentes temporales requiere de una oferta flexible. De este modo se facilita la captación de ferias y congresos, así como de start-ups que buscan relocalizaciones temporales y la posibilidad de contratar a nómadas digitales que pasan temporadas en la ciudad gracias a la posibilidad del teletrabajo.





Instituto Ostrom - Enero de 2022