

# VARIAS NOTAS SOBRE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO



Vicente Pérez Quintana  
Madrid, enero 2021

## Contenido

VARIAS NOTAS DE INTERÉS SOBRE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO (VUT) ....	3
LA SENTENCIA DEL TJUE.....	4
LA SENTENCIA DEL TS.....	6
DOS SENTENCIAS QUE RATIFICAN LO QUE LAS ASOCIACIONES VECINALES VENIMOS DICIENDO DESDE HACE AÑOS .....	10
LOS NÚMEROS OFICIALES RATIFICAN LO QUE YA SABÍAMOS .....	11
CONCLUSIÓN .....	12
APÉNDICE: ESTADÍSTICA DE LAS VUT.....	13
INTRODUCCIÓN .....	13
EN ESPAÑA.....	14
EN LA COMUNIDAD DE MADRID .....	16
EN LA CIUDAD DE MADRID .....	19

## VARIAS NOTAS DE INTERÉS SOBRE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO (VUT)

En el último año se han producido diversos acontecimientos relativos a las VUT de gran importancia, que, sin embargo, han pasado desapercibidos o, al menos, no han merecido la atención que debieran. La actualidad de la pandemia debida a la COVID-19 ha nublado, como es lógico, cualquier información que no tuviera relación con ella.

Los hechos relevantes que queremos retener en estas notas son sendas sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), de 22 de septiembre de 2020, y del Tribunal Supremo (TS), del 15 de septiembre de 2020, así como la publicación por el Instituto Nacional de Estadística (INE) de la primera estadística de vivienda de uso turístico con información cuantitativa desagregada por CC AA, provincias, municipios, distritos y secciones censales.

Tales hechos cobran mayor importancia en tanto, de un lado, la pandemia ha supuesto la caída en picado de la actividad turística y, de otro lado, los temas del alquiler residencial y del alojamiento de los colectivos vulnerables ocupa un lugar destacado en la agenda política. En relación a este segundo aspecto tenemos que se ha iniciado el proceso de elaboración de una Ley Estatal de Vivienda, que -en nuestra opinión- no debiera ignorar el asunto de la VUT.



## LA SENTENCIA DEL TJUE

Ésta se pronuncia sobre las seis cuestiones prejudiciales planteadas por la *Cour de Cassation* de Francia, en el contexto de sendos litigios entre *Calit Apartments SCI* y *HX*, por un lado, y el *Procureur général près la cour d'appel* de París (Fiscal General ante el Tribunal de Apelación de París) y *la villa de Paris*, por otro.

El Código francés de la Construcción y de la Vivienda establece que los ayuntamientos de más de 200.000 habitantes y todos los ubicados en los tres distritos limítrofes de París pueden someter al trámite de autorización previa el cambio de uso de los inmuebles destinados a vivienda.

El arrendamiento -de forma reiterada y durante periodos breves de tiempo- de una vivienda amueblada a clientes de paso que no fijan en ella su domicilio constituye un cambio de uso. Las dos firmas arriba citadas, propietarias de dos inmuebles residenciales en París, fueron multadas una vez se constató que los habían comercializado como VUT a través de una plataforma digital (tipo Airbnb) sin contar con la preceptiva autorización. Las sanciones fueron recurridas hasta llegar al Tribunal de Casación francés, el cual decidió llevarlo al TJUE para que se pronunciara acerca de la compatibilidad de la norma francesa con la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior.

La sentencia que comentamos declara que la Directiva es aplicable al alquiler de VUT y que éste es susceptible de ser sometido a un régimen de autorización previa, según la interpretación del artículo 4 de aquélla. El artículo 9, en concreto, establece que los Estados miembros pueden requerir dicha autorización a propósito de un servicio cuando esté justificada por *“una razón imperiosa de interés general”* y que *“el objetivo perseguido no se puede conseguir mediante una medida menos restrictiva, en concreto porque un control a posteriori se produciría demasiado tarde para ser realmente eficaz”*.

Sobre esta base, el pronunciamiento del Tribunal es taxativo: la regulación restrictiva (autorización previa) del alquiler de las viviendas como VUT *“...en determinados municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos resulta particularmente acusada está justificada por una razón imperiosa de interés general como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento y es proporcionada al objetivo perseguido”*. Más en extenso:

*“Pues bien, un objetivo como el perseguido por dicha normativa nacional constituye una razón imperiosa de interés general en el sentido del Derecho de la Unión y, en particular, de la Directiva 2006/123.*

*En efecto, el artículo 4, punto 8, de la Directiva 2006/123 establece que las razones imperiosas de interés general que los Estados miembros pueden invocar son aquellas reconocidas como tales por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, que incluyen, en particular, las justificaciones relativas a la protección del entorno urbano (sentencia de 30 de enero de 2018, X y Visser, C-360/15 y C- 31/16, EU:C:2018:44, apartado 135), así como objetivos de política social.*

*Además, el Tribunal de Justicia ya ha reconocido que las exigencias de la política de vivienda de protección oficial y de lucha contra la presión inmobiliaria, en particular cuando un mercado concreto experimenta una escasez estructural de viviendas y una densidad de población especialmente alta, pueden constituir razones imperiosas de interés general (véanse en este sentido, en particular, las sentencias de 1 de octubre de 2009, *Woningstichting Sint Servatius*, C-567/07, EU:C:2009:593, apartado 30, y de 8 de mayo de 2013, *Libert y otros*, C-197/11 y C-203/11, EU:C:2013:288, apartados 50 a 52).*

*Por lo tanto, a la vista de la información proporcionada por el órgano jurisdiccional remitente así como del estudio transmitido al Tribunal de Justicia por el Gobierno francés y confirmado por la Ciudad de París, que pone de manifiesto el hecho de que la actividad de arrendamiento de inmuebles amueblados por un período breve de tiempo tiene un efecto inflacionista significativo en el nivel de los arrendamientos, sobre todo en París, pero también en otras ciudades francesas, especialmente cuando la ejercen arrendadores que ofrecen en arrendamiento dos o más viviendas completas, o una vivienda completa más de 120 días al año, procede considerar que una normativa como la controvertida en el litigio principal está justificada por una razón imperiosa de interés general”.*

## LA SENTENCIA DEL TS

Ésta se produce a raíz del recurso de casación que interpuso la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) contra la sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (TSJPV), que, a su vez, rechazaba el recurso contencioso administrativo que la CNMC planteó contra el acuerdo del pleno del ayuntamiento de Bilbao, de 2018, por el que modificaba el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) en lo relativo a la regulación de las viviendas de uso turístico.

El citado acuerdo limita la implantación de las VUT, como uso complementario, en edificios residenciales siempre que se localicen en la planta baja o en plantas superiores si disponen de acceso independiente desde la vía pública y se sitúen por debajo de las residencias. La CNMC alegaba que esta disposición *"crea una barrera de entrada en el mercado del alojamiento turísticos"* y que *"las restricciones que impone a la oferta de VUT no encuentra justificación desde el punto de vista de su necesidad y proporcionalidad en el ejercicio de las potestades de régimen local y ordenación urbanística"*.

La sentencia del TS da un revolcón sin paliativos a los conocidos planteamientos de la CNMC. En el postulado quinto, el TS se ratifica en su doctrina sobre la potestad del planeamiento. Los ayuntamientos no solo pueden, sino que deben, planificar y modificar lo ya planificado cuando el interés general lo requiera. El límite a las decisiones discrecionales lo determina la prohibición de caer en la arbitrariedad. La administración competente *"asume monopolísticamente"* la tarea de identificar las necesidades de la ciudad y, en función de ese diagnóstico, ofrecer las soluciones más acordes con el interés general. Recordando una sentencia del TS de 2011, dice:

*"La potestad para establecer, reformar o cambiar la planificación urbanística no es sólo una potestad, sino que constituye, además, un deber administrativo de inexorable cumplimiento cuando las circunstancias del caso lo exijan, como señala el artículo 156.d) del Reglamento de Planeamiento. Estas circunstancias del caso vienen representadas por la satisfacción de los intereses generales, que pueden demandar los cambios precisos para mejorar y perfeccionar la ordenación del suelo. En definitiva, la potestad de planeamiento incluye la de su reforma o sustitución, para realizar los ajustes necesarios a las exigencias cambiantes del interés público. Esta doctrina tradicional, y consolidada por la jurisprudencia de esta Sala, sobre el ejercicio del "ius variandi" no está exenta de límites. Así, los contornos dentro de los cuales se ha de mover la decisión del planificador son, quizás el más significativo, la proscripción de la arbitrariedad, pues la decisión tiene un carácter discrecional, pero nunca arbitrario, de modo que resultan de aplicación las técnicas tradicionales del control de los actos discrecionales, como el control de los hechos determinantes, la motivación y no incurrir en desviación de poder. Además, ha de ajustarse en tal planificación al interés público que constituye el epicentro de toda su actuación, siempre tomando en consideración la función social que constitucionalmente cumple el derecho de propiedad, ex artículo 33.2 de la CE "*

En el postulado sexto, la sentencia martillea sobre el mismo asunto. Los ayuntamientos -como administración competente- deben (están obligados) a evitar males como la desertización y la gentrificación de determinados ámbitos de la ciudad. Los cascos urbanos no pueden convertirse en parques temáticos por culpa de la incuria de las instituciones.

*“... se encuentran legitimadas -y obligadas- las Administraciones públicas que cuentan con competencia en el ámbito material del urbanismo; una de las actuaciones esenciales -y actuales- de las citadas Administraciones es evitar la desertización de los pueblos y ciudades, vaciadas de habitantes como consecuencia de no haber llevado a cabo, a tiempo, necesarias actuaciones de transformación urbanística que hubieran permitido la viabilidad de dichos lugares. Como movimiento similar, si bien distinto, en las grandes ciudades, es igualmente posible y previsible llegar a su desertización (gentrificación), en determinados lugares, al alterarse la forma de vida de los residentes habituales, debido a la transformación -de hecho- de un uso tradicional residencial, en otro, pujante y turístico, con todas las consecuencias que de ello se derivan, pues, es evidente que cuando más auténtico es un lugar, a más gente atrae, pero, cuanto más gente atrae, más se diluye su auténtica identidad, y con ello la vida de los residentes habituales del mismo lugar. Es, en síntesis, convertir las ciudades -o las partes esenciales de la mismas- en un a modo de parque temático, en vez de un lugar habitable y de convivencia. La ciudad se convierte en un problema y no en un sistema de solucionar los problemas de sus habitantes”.*

El TS cita los enfoques recientes del planeamiento urbanístico recogidos en la Nueva Agenda Urbana (Hábitat III), ratificada por la Asamblea general de la ONU, en 2016. Uno de los principios de aquélla es la compacidad. Dice:

*“... las VUT no pueden incidir negativamente ni alterar las expresadas líneas de actuación urbana, salvo que los mecanismos democráticos municipales así lo asumieran; esto es, la normativa -en principio liberalizadora- que defiende, como es su obligación, la entidad recurrente, no puede alterar el actual proceso urbanístico -la forma de vivir en la misma-, incidiendo negativamente en su transformación, pues el mismo va dirigido a la configuración de una ciudad compacta, como marco esencial de convivencia. Se trata, pues, de buscar un encaje jurídico a este tipo de viviendas -con un destino dinámico y coyuntural- en el marco de unas actuaciones públicas urbanísticas dirigidas -en su regeneración- al desarrollo urbano sostenible de las mismas, esto es, como señalara el Informe Brundtland en 1987, dirigido a ‘satisfacer las necesidades presentes sin comprometer la posibilidad de que las futuras generaciones satisfagan sus propias necesidades’”.*

Con arreglo a lo que establece el TJEU y a la doctrina recogida en los postulados quinto y sexto, el TS, citando la sentencia del TSJPV, concluye:

*“... la sentencia reconoce que este tipo de alquileres está produciendo una afectación al derecho a la vivienda, llegando a la conclusión de que tal situación no se puede ‘dejar en manos del mercado ... al libre albedrío de los propietarios de las viviendas ... puesto que ello puede poner en peligro el derecho a la vivienda de los ciudadanos, ya sea por la insuficiencia del parque residencial resultante, por el encarecimiento de los arrendamientos con una finalidad residencial’”.*

(...)

*“La consecuencia de todo ello es el de la legitimación -incluso obligación- del planificador urbanístico municipal para ‘promover la ordenación urbanística necesaria que concilie la satisfacción del derecho a la vivienda con el destino de determinadas viviendas al alojamiento turístico’”.*

(...)

*“... es evidente que nos encontramos ante un supuesto en el que la intervención normativa municipal estaba más que legitimada por cuanto tal intervención -ubicando la VUT en el ámbito urbanístico equipamental de la ciudad de Bilbao- iba claramente, y sin duda, dirigida a la protección del “derecho a la vivienda”, digna y adecuada, en los términos requeridos por la Constitución española así como al control -evitando el deterioro- del denominado, por la Directiva de Servicios, “entorno urbano”.*

(...)

*“... nos encontramos -en supuestos como el de autos- ante “una razón imperiosa de interés general” que habilitaba, a la Administración local, para someter a las VUT de referencia, a una calificación o régimen de usos urbanística, como el contenido en la Modificación del PGOUB, que no va encaminado -en modo alguno- a la exclusión de la normativa europea y española sobre competencia, sino, más al contrario, a posibilitar la efectiva conciliación, de la citada y lícita actividad económica del alquiler vacacional, con la organización del régimen interno de la ciudad, posibilitando la convivencia residencial estable y habitual con una actividad caracterizada por su transitoriedad y falta de permanencia, al responder a circunstanciales necesidades alojativas”.*

No cabe dejar de citar la sentencia del TSJM donde se refiere a los problemas de convivencia que entraña la VUT. Hasta aquí nos hemos centrado en los problemas que entraña la VUT sobre el alquiler residencial (disponibilidad de viviendas y precios del arrendamiento).

Es importante subrayar que el acuerdo del ayuntamiento de Bilbao también viene dictado por la necesidad de preservar la buena convivencia y armonía en el seno de las comunidades de propietarios, tanto más cuanto los mecanismos previstos en la Ley de Propiedad Horizontal son insuficientes y, a nuestro juicio, manifiestamente discriminatorios contra los/as vecinos/as.

*“La memoria y el Ayuntamiento en su contestación invocan como fundamento de la ordenación la necesidad de preservar la convivencia vecinal ante las molestias, ruidos y problemas de seguridad y convivencia que el trasiego de turistas puede ocasionar a los residentes. La recurrente alega que a tales efectos es suficiente con dejar la solución a tales problemas a los vecinos, pero, si bien es cierto que el art. 17.12 de la Ley 49/1960, de 29 de julio de propiedad horizontal, introducido por la Art. 2.3 de RDL 21/2018 de 14 diciembre de 2018 , y nuevamente, tras su no convalidación, por el Art. 2.3 de RDL 7/2019 de 1 marzo de 2019 , permite limitar o condicionar el uso de VUT por mayoría de tres quintos de los propietarios que representen idéntica proporción de las cuotas de participación, no es menos cierto que, no es una mera cuestión privada y que concurre un claro interés público en preservar la convivencia mediante una correcta ordenación de los usos, y si resulta necesaria la ordenación del uso en aras de preservar el derecho a acceder a una vivienda digna de los ciudadanos y el entorno urbano, parece razonable hacerlo en términos que la ordenación contribuya a minimizar las molestias que el uso de VUT puede conllevar para los residentes”.*

## DOS SENTENCIAS QUE RATIFICAN LO QUE LAS ASOCIACIONES VECINALES VENIMOS DICHIENDO DESDE HACE AÑOS

Un apretado resumen de las sentencias del TJEU y del TS se concreta en cuatro observaciones:

1. Las VUT, si no se regulan y controlan, traen graves perjuicios sobre el entorno urbano, la convivencia vecinal y el mercado de alquiler. La conversión de determinados barrios en parques temáticos, la desertización de los mismos, la consolidación de las dinámicas de gentrificación son lacras no casualmente asociadas a la VUT, sino que ésta es una de las causas de aquéllas.
2. El derecho a la vivienda es un derecho básico universal. Las administraciones públicas tienen la obligación inexcusable de protegerlo y, por tanto, de combatir los fenómenos que lo ponen en cuestión. Por cierto, también esa guía debería interesar a la CNMC, al menos tanto como el empeño que pone en defender los intereses de las plataformas digitales.
3. Las administraciones públicas y, en concreto, la autonómica y los ayuntamientos, en tanto que administraciones competentes, no solo pueden, sino que deben intervenir a fin de prevenir los problemas de toda índole que la colonización de determinados barrios por las VUT están determinando.
4. La potestad del planeamiento es la figura legal establecida para amparar esa intervención. No son aceptables las excusas de las administraciones para no abordar la cuestión aduciendo una especie de impotencia o mostrándose como inermes ante las andanadas de las plataformas digitales y de la CNMV, tanto menos los alegatos acerca de la libertad de empresa y el derecho de los propietarios a disponer de sus viviendas como quieran. La CNMC debe dejar de amenazar a los ayuntamientos y CC AA que emprenden reformas de la normativa. La libertad para el ejercicio de actividades económicas no puede hacerse vulnerando otros preceptos constitucionales como los recogidos en los artículos 18 y 47 de la CE.



## LOS NÚMEROS OFICIALES RATIFICAN LO QUE YA SABÍAMOS

En el apéndice cuantitativo que sigue a estas notas se recoge la información que ha elaborado el INE. De ella vale aquí resaltar algunos datos. Todos ellos apuntan a una especial concentración de la VUT en el distrito de Centro, extendiéndose por todo el territorio de éste, pero con una incidencia muy destacada en las secciones censales que se extienden a lo largo del eje transversal de las calles Gran Vía y Alcalá, entre la plaza de España y el paseo del Prado.

Madrid y Barcelona son los municipios españoles con mayor número de viviendas turísticas, del orden de 17.000 cada uno. El volumen de VUT fuera de la capital es reducido, poco más de 2.700, muy distribuidas en un radio de 40 Km alrededor de Madrid.

Centro alberga 7.500, un 45% de las VUT existentes en la capital. Detrás aparecen los distritos vecinos de Chamberí y Salamanca. En la periferia destaca la dotación de los distritos grandes del sur, más Ciudad Lineal. Con todo, la corona exterior suma algo menos de 4.000, poco más de la mitad que el distrito de Centro.

Hay que subrayar, así pues, la enorme concentración de la VUT en el casco antiguo de la ciudad. La presencia de VUT es significativa en la inmensa mayoría de las secciones censales del distrito de Centro, aunque, como se ha dicho más arriba, alcanza un peso abrumador en los barrios de Sol y Cortes, así como en las zonas adyacentes a éstos de los barrios de Justicia (Chueca) y Universidad (Desengaño).

La VUT de Centro representa un 9% del parque de vivienda, pero, y este es un dato de gran trascendencia, supone un 46% del total de viviendas no principales (vacías y segundas residencias) que había en el último Censo de Vivienda de 2011. La turistificación de un segmento del parque -especialmente en determinadas zonas- es un hecho incuestionable. Las consecuencias mencionadas por el TS en la sentencia arriba comentada están ahí: desertización residencial, gentrificación, reducción de la bolsa de viviendas disponibles para alquiler residencial y tirón de los precios del arrendamiento. Centro, Salamanca y Chamberí son invariablemente los distritos más caros de la ciudad, con rentas de alquiler cercanas a 19 euros/m<sup>2</sup> antes del inicio de la pandemia, según el portal de Idealista.com. Obviamente, la VUT no es la única responsable de la formación del precio del arrendamiento y del tirón de los mismos, pero pretender que no tiene nada que ver o que, a lo sumo, es una causa menor, es hilarante.

## CONCLUSIÓN

Las administraciones tienen herramientas suficientes para intervenir en orden no a frenar el avance del fenómeno de las VUT en el seno de los tejidos residenciales - especialmente en los centros históricos-, sino a fin de revertir las situaciones creadas después de años de pasividad negligente.

Una y otra vez, las asociaciones vecinales, en Madrid y fuera de Madrid, han denunciado la inacción de las administraciones. En particular, han resaltado los casos en que hay normativa suficiente y no se aplica.

En la actualidad, con buena parte de las VUT sin actividad y con las expectativas pesimistas, es un buen momento para empujar-promover desde las administraciones el cambio al alquiler residencial. Valga reiterar algunas -entre otras- de las líneas de acción que, en nuestra opinión, deben ser prioritarias:

- Ley de garantía del derecho a la vivienda.
- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal: la instalación de una VUT en un edificio de vivienda colectiva requerirá la aprobación del 80% o más de las cuotas de propiedad.
- En el caso de Madrid, aplicación de las normas urbanísticas vigentes e incluso modificación de las mismas a fin de hacerlas más restrictivas en todo el municipio.
- Refuerzo de los servicios de inspección de la Comunidad Madrid y del ayuntamiento de Madrid, tanto en el volumen de recursos materiales y humanos que manejan como en la cobertura legal de las actuaciones.
- Regulación de la obligación de las plataformas digitales en un doble sentido: no comercializar las VUT no legales y colaboración con las administraciones mediante la aportación de información de las VUT que comercializan.

## APÉNDICE: ESTADÍSTICA DE LAS VUT

### INTRODUCCIÓN

Recientemente (diciembre de 2020), el INE ha publicado la estadística de viviendas de uso turístico (VUT) existentes. En concreto, ofrece información sobre el número de viviendas, el número de plazas y el porcentaje de las primeras sobre el parque de viviendas, estimado con arreglo al Censo de 2011. Los datos se obtienen a partir de las webs de las tres principales plataformas de alojamiento turístico que operan en España aplicando la técnica del web scraping. Están referidos a agosto de 2020. Se entiende por VUT los alojamientos así denominados por las normativas de las diferentes CC AA.

En las páginas que siguen se examina la información correspondiente a la Comunidad de Madrid y, singularmente, a la ciudad de Madrid y al distrito de Centro.



Fotografía EuropaPress

## EN ESPAÑA

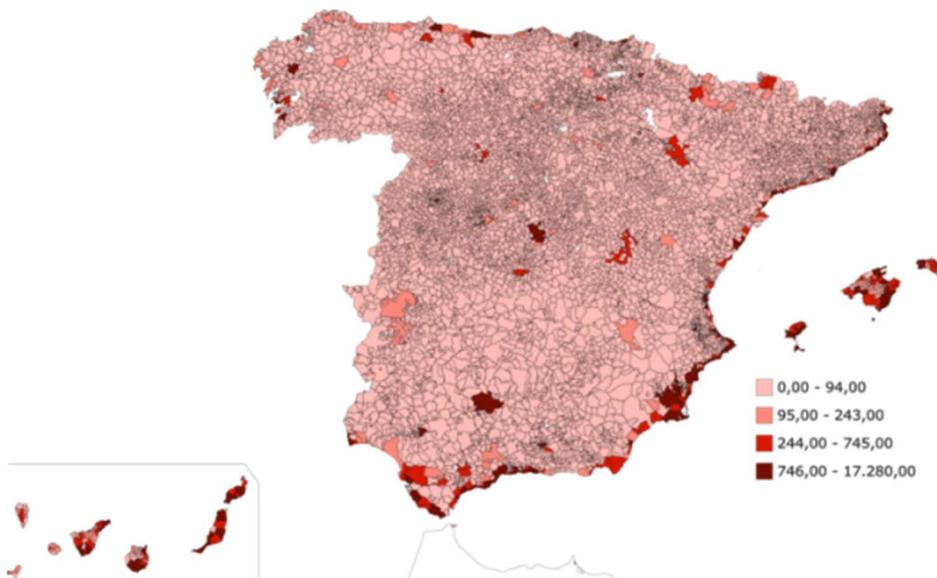
En el total nacional se contabilizan 321.496, un 1,6% del parque de viviendas estimado en el Censo de 2011. Suman 1,6 millones de plazas, a razón de 5,1 por VUT.

Andalucía, Cataluña y Comunidad Valenciana absorben el 58%, casi 3 de cada cinco. Después aparecen en el ranking los dos archipiélagos y en sexto lugar está la Comunidad de Madrid.

En ésta hay 19.597 viviendas, con 70.522 plazas, a razón de 3,6 por VUT. Representan el 6,1 del total de viviendas y el 4,3% del total de plazas. A su vez, alcanzan al 0,7% del parque.

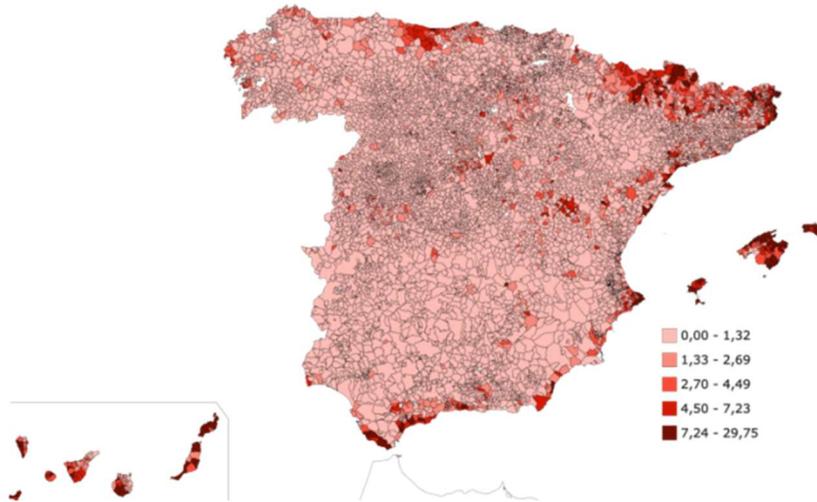
En los mapas que siguen se representa, respectivamente, la distribución de los alojamientos por municipios y la distribución del porcentaje de aquéllos sobre el total del parque de cada municipio. Destaca de manera muy nítida la especial concentración de las VUT en la España costera, tanto más en la costa mediterránea y en Canarias y Baleares.

En el primero, la ciudad de Madrid sobresale como una especie de isla solitaria en el centro de la península.



Fuente: INE

En el segundo mapa, todos los municipios de la región, incluida la capital, resaltan con valores moderados o bajos. Así pues, en la CM -en realidad, en la ciudad de Madrid- se localiza una bolsa amplia de VUT, pero ésta tiene un peso reducido sobre el total de viviendas.

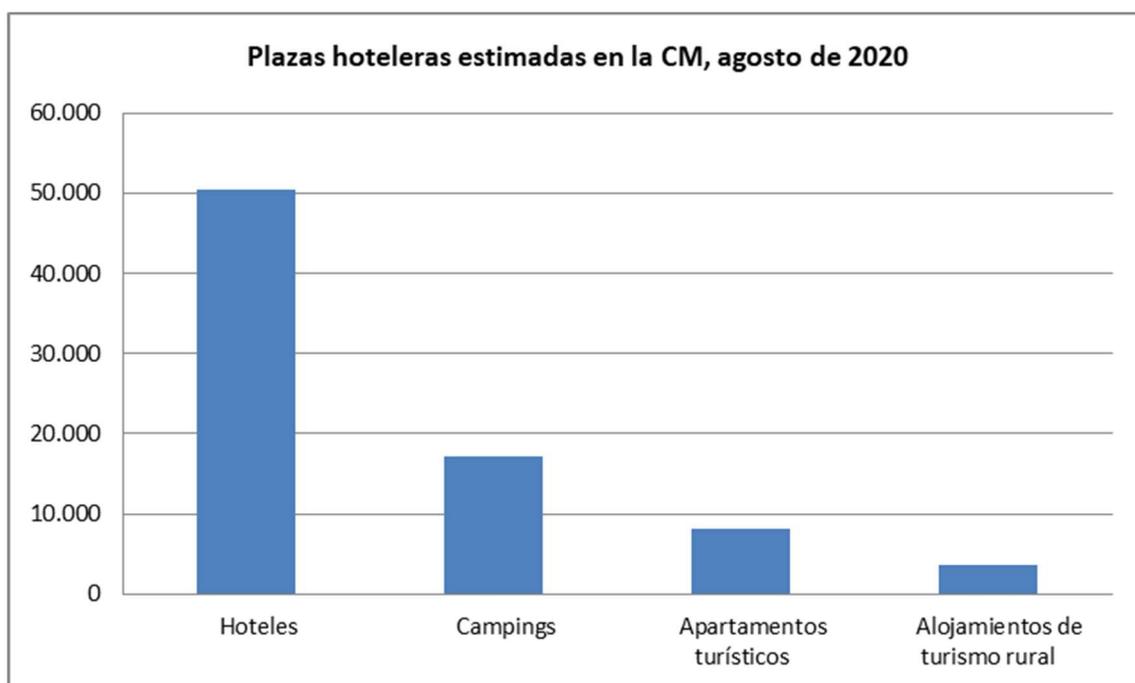


Fuente: INE

## EN LA COMUNIDAD DE MADRID

En la CM, como se ha dicho, el INE detecta, a agosto de 2020, 19.597 viviendas, con unas 70.522 plazas, a razón de 3,6 por VUT<sup>1</sup>.

En el mismo mes, la Encuesta de Ocupación Hotelera del INE cuantificaba en 79.347 el total de plazas existentes en la región en los diferentes tipos de establecimientos hoteleros. De tal modo, la oferta de las VUT casi igualaba la de los alojamientos hoteleros convencionales. Es cierto que la cifra de la capacidad de éstos fluctúa a lo largo del año y que, en 2020, lo hizo de forma muy acusada debido al impacto de la COVID, por lo que la comparación no es muy apropiada. Por ello, tomamos la media de plazas de 2019 como medida del tamaño de la oferta hotelera: 146.700. En tal caso resulta que la oferta de la VUT viene representando alrededor de un tercio de las plazas turísticas de todos los tipos<sup>2</sup>.



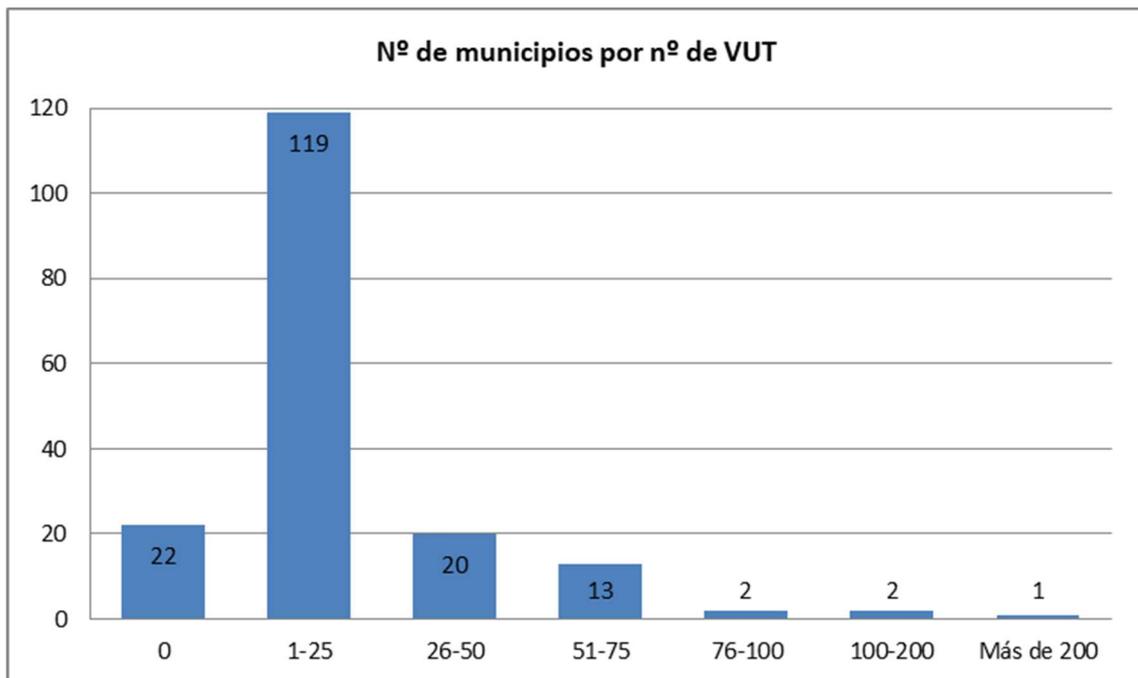
*Fuente: INE (Encuesta de Ocupación Hotelera)*

<sup>1</sup> Esta media suscita dudas, parece baja. Es probable que el número medio real de plazas sea superior e incluso muy superior a 3.6. Diversos trabajos acercan dicho promedio a 5.

<sup>2</sup> Un 32,4%. Esa proporción se ha de tomar como una estimación mínima, pues también cabe suponer que la COVID habrá determinado el cierre de un cierto número de VUT y, sobre todo, el cambio de negocio hacia el alquiler residencial o el de temporada.

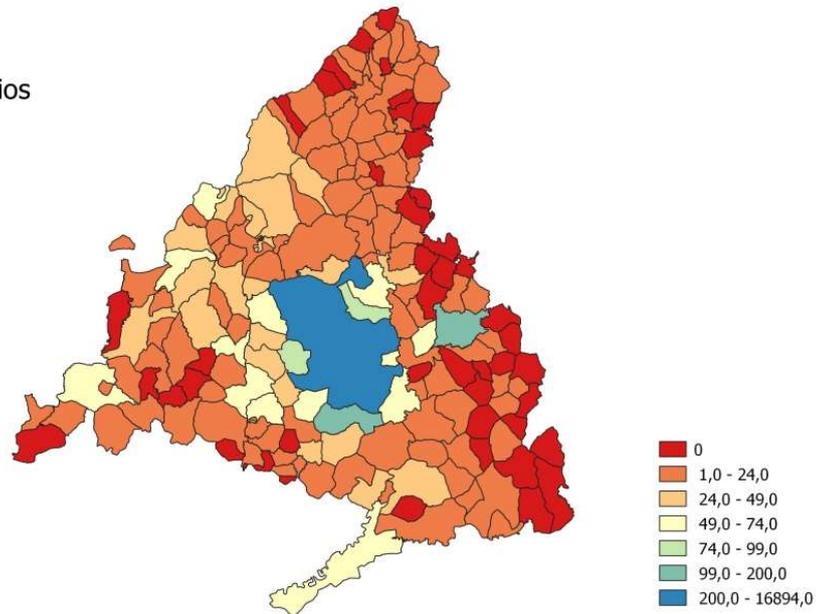
En cuanto a la distribución por municipios se tiene que la ciudad de Madrid absorbe el 86,2% del total de VUT de la región, con 16.894. El resto de municipios cuentan con pocas o muy pocas. Tan solo 2 (Alcalá de Henares y Getafe) superan el centenar y otros 2 (Alcobendas y Pozuelo de Alarcón) se hallan en el intervalo de 75-100. El grueso de los municipios oscila entre 1 y 25 VUT.

El mapa muestra que, aparte de Madrid, las viviendas turísticas se acumulan preferentemente en los municipios localizados al norte y oeste de la capital, en un radio máximo de 40 Km. Son ciudades y pueblos con un nivel de renta superior a las de las zonas sur y este y con mejor calidad medioambiental. Alcalá de Henares tiene un valor singular, dada su historia y patrimonio arquitectónico.



*Fuente: INE y elaboración propia*

## VUT por municipios



*Fuente: INE y elaboración propia*

Según el peso de la VUT sobre los parques respectivos de vivienda tenemos que el rango de valores oscila entre 0% y 5%. Las intensidades más altas se dan en los pueblos de la Sierra Norte, si bien en ellos los volúmenes de VUT son muy reducidos en cifras absolutas. En la gran mayoría de los municipios el porcentaje está por debajo del 1%.

## EN LA CIUDAD DE MADRID

La ciudad española con más VUT es Barcelona, con 17.280. Le sigue Madrid, con 16.894. El resto de las ciudades aparecen a mucha distancia. Así, Valencia, la tercera, cuenta con 6.899.

La VUT madrileña representa el 5,3% del total español, siendo que el peso demográfico de la capital es el 7%. A su vez, la vivienda turística ocupa el 1,1% del parque, mientras que la ratio nacional es 1,6%. Así visto, la VUT tiene una intensidad menor en la ciudad.

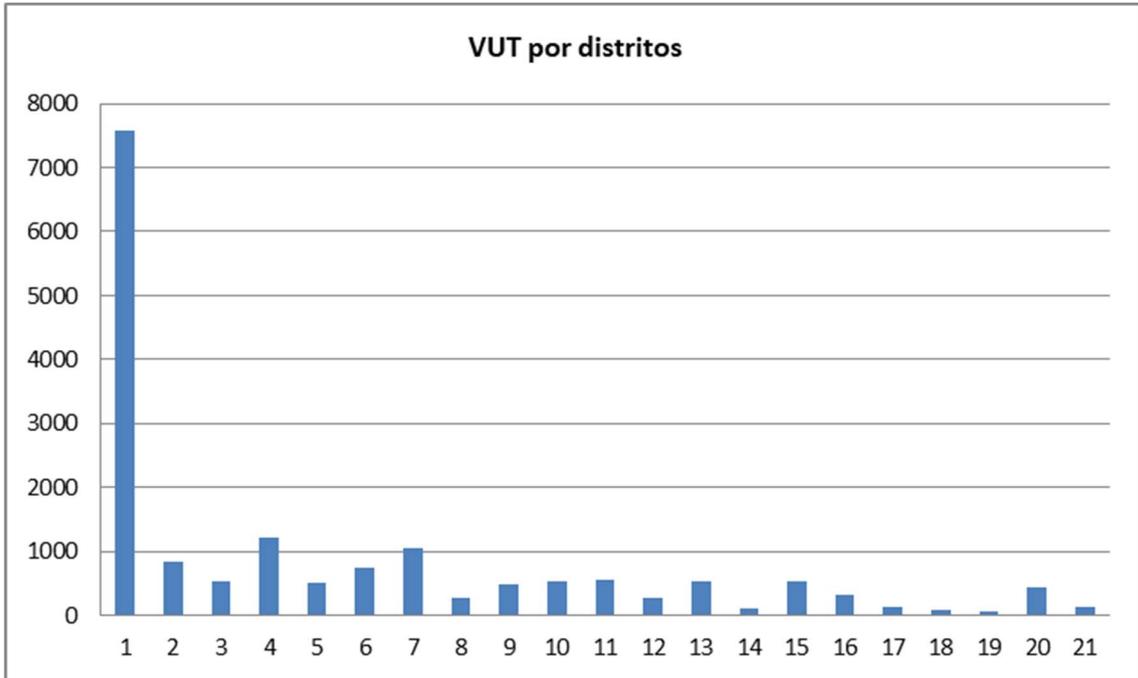
La imagen, sin embargo, es engañosa. La intensidad media nacional está muy influida por los valores muy altos de los municipios costeros en los que el turismo es vital y que cuentan con una oferta específica de apartamentos. Si se fija la atención en las capitales de provincia, resulta que Madrid está entre las que arrojan un mayor porcentaje, la undécima. Encabezan el ranking Cádiz, Málaga, Barcelona y Alicante. A su vez, Sevilla, Granada y Toledo son las únicas tres ciudades no costeras que se sitúan por delante de Madrid, con porcentajes ligeramente superiores.

Ahora bien, el primer dato especialmente trascendente -a la hora de evaluar el impacto de la VUT- salta a la vista tan pronto se acerca la lupa. Destaca la enorme concentración en el distrito de Centro y, dentro de éste, en unos pocos barrios-ámbitos. En Centro se localizan 7.571. Es el distrito con más viviendas turísticas de España, seguido por Eixample y Ciutat Vella, en Barcelona, y el Casco Antiguo de Sevilla.

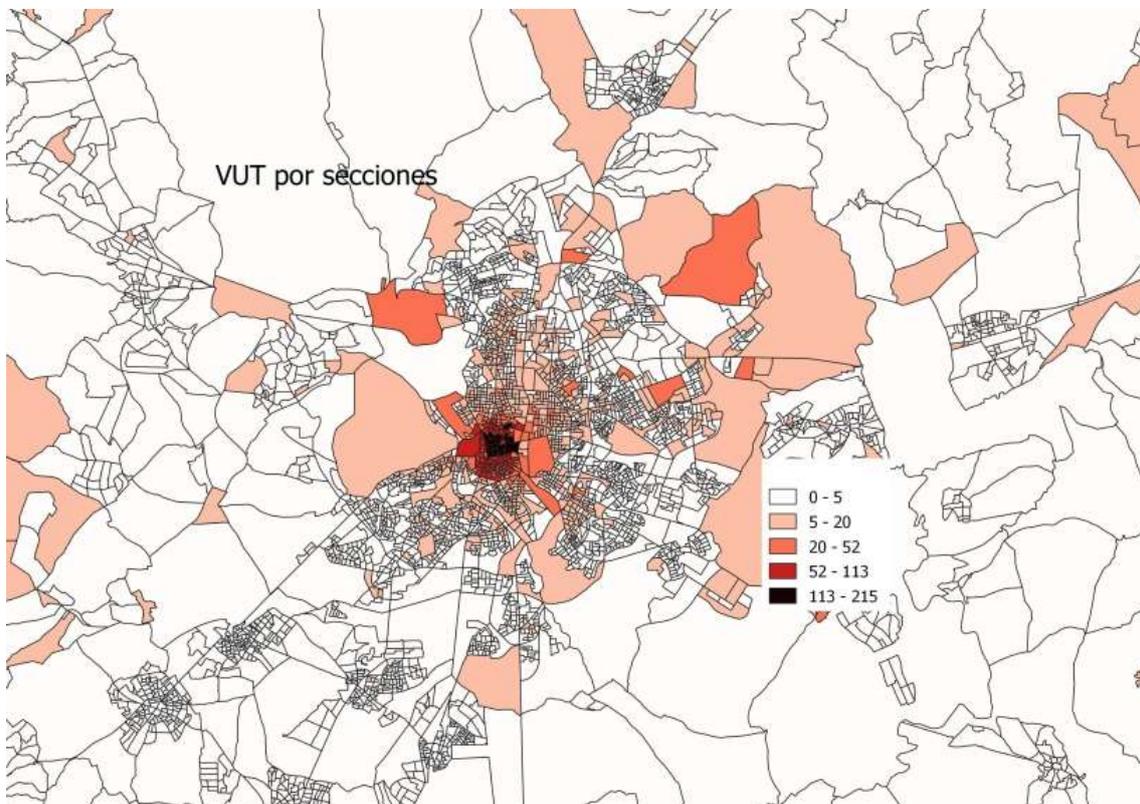
Centro absorbe el 45% del total de la VUT de la capital. Le siguen, a mucha distancia, Salamanca y Chamberí, con poco más del millar cada uno. Los 8 distritos de la almendra central (incluyendo Moncloa-Aravaca) abarcan el 77%. En la periferia únicamente destacan Latina, Carabanchel, Puente de Vallecas y Ciudad Lineal, con volúmenes alrededor de 500 VUT cada uno. Cerca de ellos está San Blas-Canillejas, próximo al aeropuerto. Barajas, Villa de Vallecas, Villaverde... ofrecen cifras casi anecdóticas.

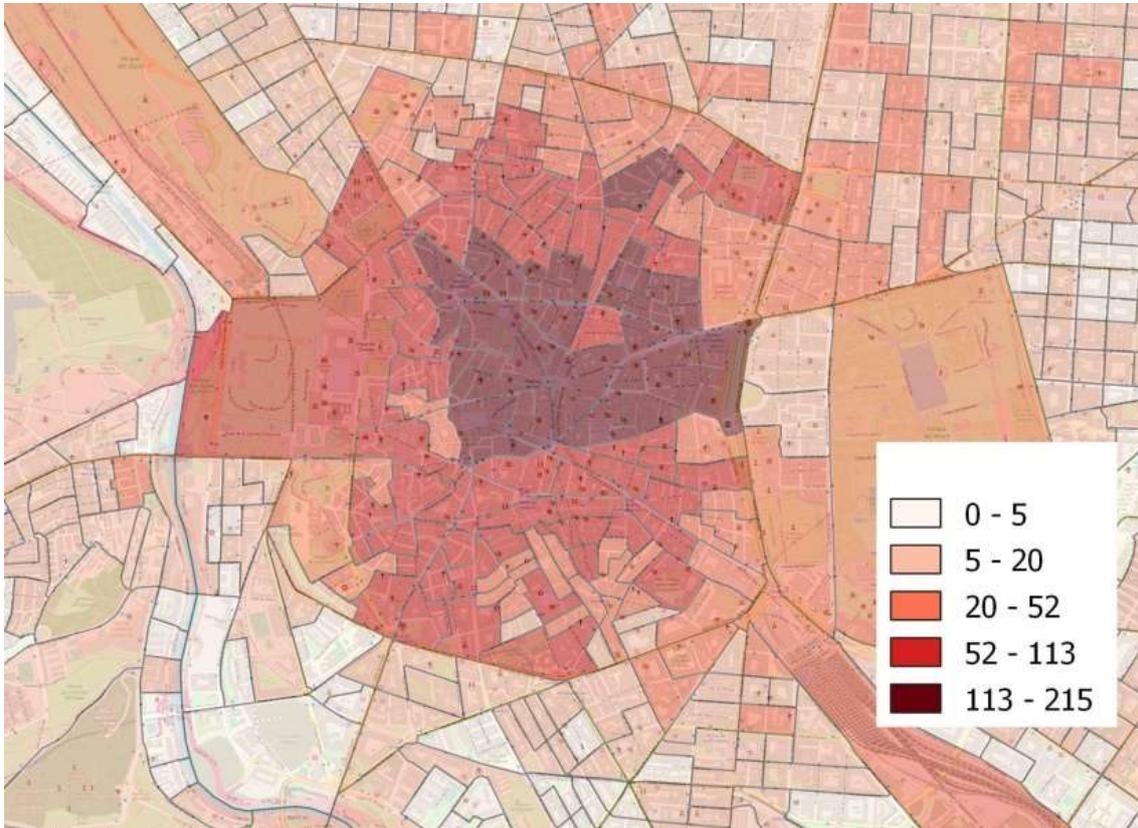
Para un examen en detalle, el INE ofrece la información desagregada por secciones censales (seccionado de 2011). En el total regional (y en el total de la ciudad), la mayoría de las secciones tienen ninguna o entre una y 10 VUT. Solo un tercio cuentan con 50 o más VUT. Pues bien la totalidad de estas últimas pertenecen al distrito Centro.

En el plano adjunto se observa que las secciones con mayor número de VUT (por encima de 100) se extienden a lo largo de los ejes transversales de Alcalá-Gran Vía, entre la plaza de España y el paseo del Prado. Abarcan gran parte del barrio administrativo de Sol y buena parte del de Cortes, así como las zonas de Chueca (en el barrio de Justicia) y de Desengaño (en el barrio de Universidad). La mayoría de las secciones del distrito rebasan las 50 VUT.



Fuente: INE

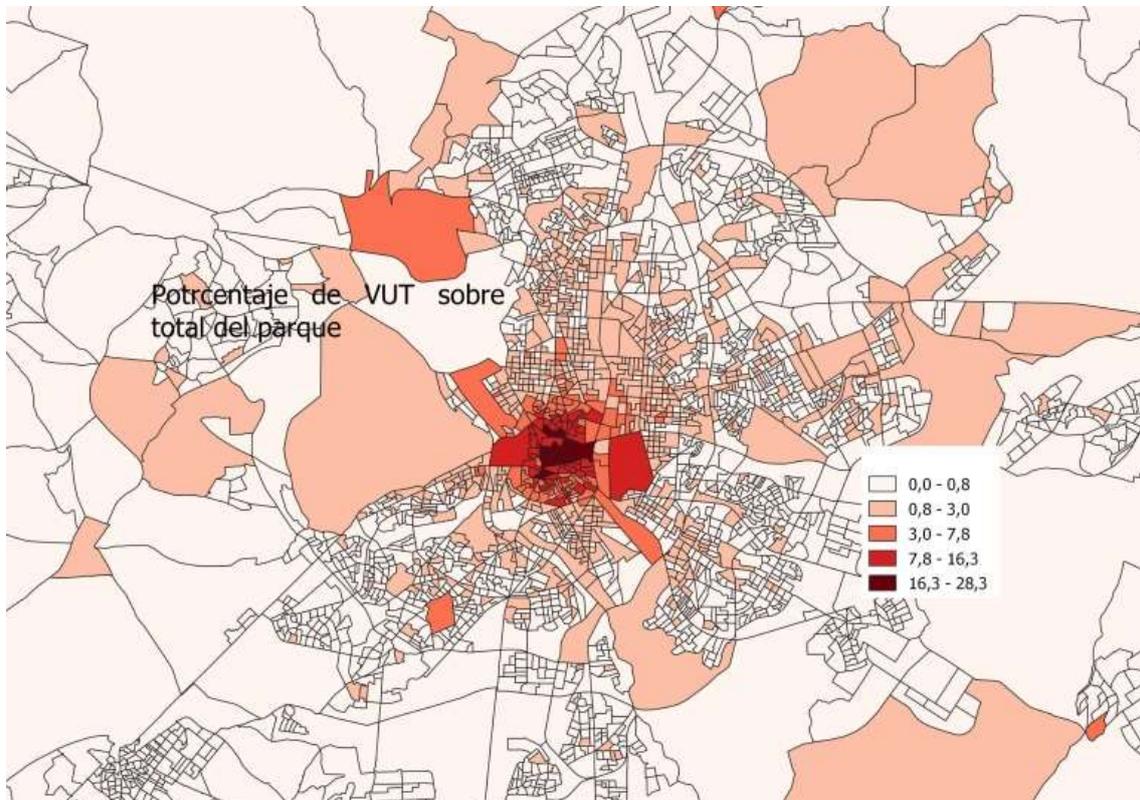




Fuente: INE

La intensidad de la VUT (nº de viviendas turísticas sobre el parque), en la capital, sube al 1,1%, con un rango de variación muy amplio, que va desde el 0% hasta el 28%. De nuevo, se observa que la inmensa mayoría de las secciones con porcentajes por encima del 3% pertenecen al distrito Centro.

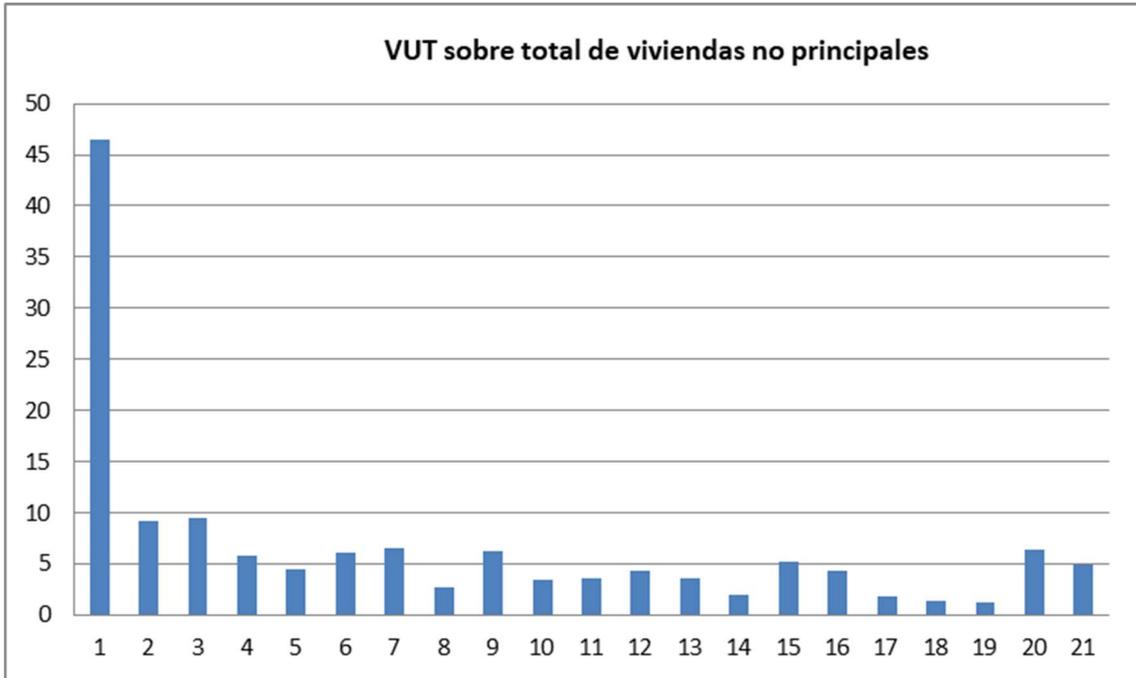
La excepción más significativa la forma una extensión del mismo: el barrio de Los Jerónimos. Otra vez se tiene que las secciones con las intensidades más acusadas se organizan sobre los ejes transversales de Alcalá-Gran Vía.



Fuente: INE y elaboración propia

Un dato particularmente significativo es el de la proporción de las VUT sobre las viviendas vacías y secundarias, esto es, las viviendas no ocupadas como domicilio habitual por una familia (sea cual sea la tipología y el tamaño de la misma, incluidas las unipersonales). La última información al respecto data del censo de 2011 y para los distritos. En la ciudad había 210.415 viviendas no principales.

Por tanto, la proporción de las VUT sobre éstas es un 8%. Pues bien, esa proporción en el distrito de Centro es un 46,5%, el equivalente a casi la mitad. En los distritos de la almendra central oscila en el intervalo del 5%-10%, mientras que en los periféricos se mueve por debajo del 5%, salvo en San Blas-Canillejas, que sube al 6,4%.



Fuente: INE y elaboración propia



MADRID