



2

**ALOJAMIENTOS
DE USO TURÍSTICO
VACACIONAL EN
LA CIUDAD DE
VALENCIA. TIPOLOGÍA
Y CARACTERIZACIÓN
ESPACIAL**

Rafael R. Temes Cordovez

Universitat Politècnica de València [UPV]. rtemesc@urb.upv.es

Moisés R. Simancas Cruz

Universidad de La Laguna [ULL]. msimancas@ull.es

Alicia M. García Amaya

Universitat Politècnica de València [UPV]. algaram@alumni.upv.es

María Pilar Peñarrubia Zaragoza

Universitat de València [UV]. M.Pilar.Penarrubia@uv.es

Alfonso Moya Fuego

Instituto Cartográfico Valenciano [ICV]. moya_alf@gva.es

El subsector del alojamiento en el sector turístico supone un 18,6% en términos de cifra de negocios dividiéndose en dos grandes grupos: los establecimientos reglados (hoteles y apartamentos registrados), representando un 80,5% del total de la oferta y los no reglados comprendiendo la oferta de apartamentos turísticos y la vivienda de uso turístico o vacacional no siendo ésta última contemplada en estadísticas oficiales.

La normativa en el mismo grupo, establece diferencias entre los tipos de alojamientos no reglados: mientras la denominada vivienda de uso turístico es una vivienda destinada a un uso residencial que puede pertenecer a un particular y se localiza en una comunidad de vecinos, los apartamentos turísticos están destinados a un uso de servicios de alojamiento, ocupando normalmente todo un edificio destinado a este fin, debiendo cumplir con una serie de requisitos adicionales [disponer de una recepción y zonas comunes; clasificarse por categorías y registrarse según la normativa de cada autonomía].

La aparición de plataformas colaborativas en internet ha potenciado el incremento de la oferta de viviendas de uso turístico que empleaba, tradicionalmente, canales de menor impacto para su puesta en el mercado como oferta alternativa. No obstante, la tendencia creciente de uso temporal de viviendas [sean vacías, segundas residencias o incluso viviendas principales] como alojamientos turísticos, pone en evidencia la existencia de un nuevo perfil de turista que se sirve del espacio residencial como base para su estancia. Igual que la residencialización en el espacio turístico [Simancas y García, 2013], la mezcla entre usos residenciales y turísticos que se dan en los entornos residenciales, produce en algunos casos serios problemas de convivencia urbana.

* *Este artículo es resultado de los proyectos "Crisis y reestructuración de los espacios turísticos del litoral español" [CSO2015-64468-P] del Ministerio de Economía y Competitividad [MINECO] y "Tecnologías de Información Geográfica aplicadas al análisis y diseño de propuestas innovadoras para la renovación de los alojamientos turísticos", financiado por la Fundación CajaCanarias.*

El uso de viviendas existentes como alojamientos turísticos ofrecidas en plataformas específicas de internet, forma parte de lo que actualmente ha pasado a denominarse la economía colaborativa [collaborative economy] caracterizada, según la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, por el mejor aprovechamiento de los recursos infrautilizados, al tiempo que la utilización de internet facilita la entrada de operadores y demandantes y posibilita un mercado de mayor escala e inmediatez, con menores costes de transacción y de publicidad. Sin embargo, la práctica actual del alquiler vacacional se aproxima, en la mayoría de los casos, más al “Business-to-Peer” [B2P] (Schor y Fitzmaurice, 2015).

La economía colaborativa, y por ende el consumo colaborativo, puede entenderse como un eslabón más de la sostenibilidad al presentar cualidades en las 3 vertientes: económica, suponiendo un uso más racional y equilibrado de los recursos derivado del uso compartido y más intenso de los bienes; social, pasando de “la cultura del yo a la cultura del nosotros” (Botsman, 2011); y medioambiental, en cuanto que se relaciona con la manera de consumir, reduciendo la presión sobre los recursos gracias a un uso compartido de los mismos.

No obstante el motor real del consumo colaborativo se encuentra en la posibilidad de disfrutar de una experiencia “auténtica” y la búsqueda de un precio atractivo, razón que se convierte en uno de los puntos más críticos de este modelo de economía, tildándolo de insostenible por el fraude fiscal que conlleva, suponiendo un reto para las administraciones, que deben adaptar sus regulaciones a las características específicas de este tipo de mercado.

El stock de vivienda existente en la Comunidad Valenciana producido en los años de la burbuja inmobiliaria, gran parte de ellas vacías o destinadas a segunda residencia, hacen de la misma un importante centro de potencial desarrollo del turismo residencial, hecho que ya se constata al resultar ser la cuarta comunidad autónoma en número de viviendas ofertadas en las tres plataformas colaborativas principales en España.

En este sentido, la ciudad de Valencia que se configura hoy en día como uno de los destinos turísticos urbanos más importantes de España [número 3 del Ranking de ciudades turísticas más exitosas, según el informe UrbanTur (2016)], ha comenzado a regular la entrada de esta modalidad de alojamientos en el mercado por parte de las administraciones públicas como la Agencia Valenciana de Turismo, obligando a que se inscriban en el Registro General de Empresa que exige el art. 10.2 del Decreto 92/2009.

Con el objetivo de identificar y caracterizar las viviendas privadas de uso turístico expuestas en las plataformas “peer to peer” [P2P], y relacionarlas con las diferentes tipologías de viviendas existentes en la ciudad de Valencia, se ha decidido trabajar con las fuentes de AirBnB. Así según la plataforma se registraron 2.988 alojamientos (Lee, 2016) en la ciudad de Valencia a fecha de 16 de marzo de 2016 con las características de las que un 62,87% se alquilaban como viviendas completas con una capacidad media de entre 3-4 camas, mientras que el 35,80% lo hacían por habitaciones privadas y solo un

1.33% con habitaciones compartidas. Este hecho pone de manifiesto que la oferta responde principalmente a viajes de parejas y de familias y/o grupos hasta 4 personas para las que el factor precio (50% del valor medio de un alojamiento reglado en la ciudad) y la ubicación, son los dos criterios básicos que definen el éxito de esta modalidad de alquiler turístico en Valencia.

En cuanto a su distribución geográfica en la ciudad se observa que las secciones que cuentan con una mayor concentración de alojamientos contienen entre 21 y 66 alojamientos, pudiendo suponer, si se aplica una media de 3 personas por alojamiento, entre 63 y 198 potenciales turistas por sección censal. En cuanto a la relación de las viviendas completas ofrecidas en la plataforma AirBnB con las viviendas declaradas como secundarias los ratios presentan distribuciones desiguales en la ciudad.

Asimismo, se observa una mayor concentración de la oferta de alojamientos en los distritos más céntricos o típicamente turísticos de cada ciudad (Ciutat Vella, Poblats Marítim y L'Eixample), contradiciendo la supuesta capacidad de este tipo de servicios de alojamiento para extender los efectos multiplicadores de la actividad turística y los gastos de los turistas hacia zonas de la ciudad que no disfrutan de un gran atractivo para su visita.

Este hecho a su vez multiplica la presión humana en las grandes áreas turísticas de las ciudades, de por sí ya muy afectadas por problemas de congestión.

Finalmente del análisis se concluye la paradoja que la vivienda vacacional, pese a responder a criterios de sostenibilidad, presenta graves problemas derivados, por un lado, del deterioro de la calidad de vida y los niveles de convivencia ciudadana de la población local, produciendo fenómenos de “gentrificación” por efecto del encarecimiento del precio del alquiler de vivienda, y por otro, menor capacidad de generación de renta y empleo que podría afectar al modelo económico actual. No obstante, la concentración de uso turístico puede ser positiva para la recuperación de barrios degradados con potencial turístico, como es el caso de els Poblats Marítim en Valencia.

En cualquier caso, conocer las preferencias del turista que utiliza la vivienda vacacional y prever las consecuencias de su impacto en los espacios residenciales resulta de gran interés para poder realizar, en el futuro, las transformaciones urbanas oportunas.

BIBLIOGRAFÍA

- BOTSMAN, R., y Rogers, R. 2011. *What's mine is yours: how collaborative consumption is changing the way we live*. London: Collins
- EXCELTUR. 2017. “UrbanTur 2016. Monitor de competitividad turística de los destinos urbanos españoles”. Acceso 21 de octubre de 2017. <http://www.exceltur.org/urbantur/>
- LEE, T. 2016. “Airbnb City Maps”. <http://tomslee.net/airbnb-data>
- SCHOR, J. y Fitzmaurice, Connor. Sharing. 2015. “Collaborating, and Connecting: The Emergence of the Sharing Economy”. En: Reisch, Lucia y Thøgersen, John [ed.]. *Handbook of Sustainable Consumption*. Northampton: Edward Elgar.
- SIMANCAS, M. & García, Israel. 2013. “La dimensión territorial de la residencialidad en las áreas turísticas de Canarias”. *Boletín AGE*, no.63: 271-299