

DIAGNÓSTICO RELATIVO A LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO OFERTADAS POR PLATAFORMAS ON-LINE EN DENIA



ÍNDICE

pág. 4	1. Introducción y objetivos del estudio	
pág. 5	2. Aproximación al fenómeno turístico de los alojamientos ofertados en plataformas on-line: aparición, consolidación y perspectivas futuras	
pág. 8	3. Análisis regulatorio en el marco de la Comunitat Valenciana	
	3.1 Marco jurídico general aplicable al turismo. Fundamento en la legislación europea, nacional y autonómica	pág. 8
	3.2 Legislación aplicable	pág. 9
	3.2.1 Legislación estatal	pág. 9
	3.2.1.1 <i>La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)</i>	pág. 9
	3.2.1.2 <i>Normativa de Defensa de la Competencia</i>	pág. 9
	3.2.1.3 <i>Normativa en materia de contratación electrónica y en materia de protección de consumidores y usuarios</i>	pág. 10
	3.2.1.4 <i>Normativa en materia de propiedad horizontal</i>	pág. 10
	3.3 Legislación autonómica valenciana. El Marco regulatorio autonómico: La Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunidad Valenciana y el Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell.	pág. 11
	3.3.1 Legislación local: PGOU y Ordenanzas. La Regulación actual del Alojamiento Turístico en el Municipio de Denia	pág. 14
	3.3.1.1 <i>Incidencia de las actividades de alojamiento turístico en el marco regulatorio de la intervención ambiental</i>	pág. 15
	3.3.1.2 <i>La regulación de la compatibilidad urbanística al amparo de la Ley de Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana</i>	pág. 16
	3.4 La regulación de la vivienda turística en la legislación autonómica valenciana	pág. 17

pág.

19

4. Diagnóstico socioeconómico de la implantación de alojamientos ofertados en plataformas on-line en Denia

- 4.1** Oferta existente en el municipio pág. 20
 - 4.1.1** Tarifas aplicadas en Denia pág. 27
 - 4.1.2** Análisis del efecto "Blocked Days" en la oferta pág. 27
 - 4.1.3** Política de Cancelación pág. 30
 - 4.1.4** Tipo de alojamiento ofertado pág. 32
- 4.2** Demanda generada por las Viviendas de Uso Turístico pág. 32
 - 4.2.1** Número de reservas pág. 32
 - 4.2.2** Número de noches reservadas y estancia media pág. 33
 - 4.2.3** Ocupación. Evolución anual pág. 36
- 4.3** Ingresos generados por las Viviendas de Uso Turístico pág. 38
 - 4.3.1** Ingresos por día reservado pág. 40
 - 4.3.2** Ingresos por zonas pág. 41
 - 4.3.3** Ingresos por alojamiento pág. 41

pág.

43

5. Maximización de satisfacción para los turistas e ingresos para los propietarios de viviendas turísticas

- 5.1** Modelo de regresión para la maximización del rating de los alojamientos turísticos pág. 44
- 5.2** Modelo de regresión para la maximización de los ingresos totales generados en los alojamientos turísticos pág. 46
- 5.3** Conclusiones obtenidas para aumentar el rating y los ingresos en un alojamiento turístico pág. 47

pág.

49

6. Conclusiones del diagnóstico

pág.

51

7. Bibliografía

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO

Durante los últimos años hemos asistido al extraordinario crecimiento de la oferta de viviendas turísticas a través de plataformas on-line, lo que ha impactado de lleno en el sector turístico al tratarse un servicio disruptivo respecto al alojamiento tradicional. En España, este fenómeno surgió con fuerza a partir de 2012 y, en la actualidad, se ha convertido en parte esencial de la oferta turística del país. En este sentido, las viviendas de uso turístico han tenido una gran implantación en los municipios turísticos de “sol y playa” de la provincia de Alicante, entre las que se encuentra la ciudad de Denia.

Denia es uno de los destinos turísticos más importantes de la Comunitat Valenciana. Los numerosos activos turísticos presentes en el territorio, marcados por su historia y tradición, destacan por la búsqueda de la excelencia, que se demuestra en la elevada calidad de vida de la que disfrutan tanto residentes como turistas.

En este marco, el objetivo de este trabajo es llevar a cabo un diagnóstico de la situación actual de las viviendas turísticas en Denia con objeto de aprovechar los efectos positivos que pueden traer consigo estas nuevas formas de alojamiento al tiempo que limitar aquellos que resulten negativos.

Específicamente, el contenido del trabajo que se desarrollará a continuación es el siguiente:

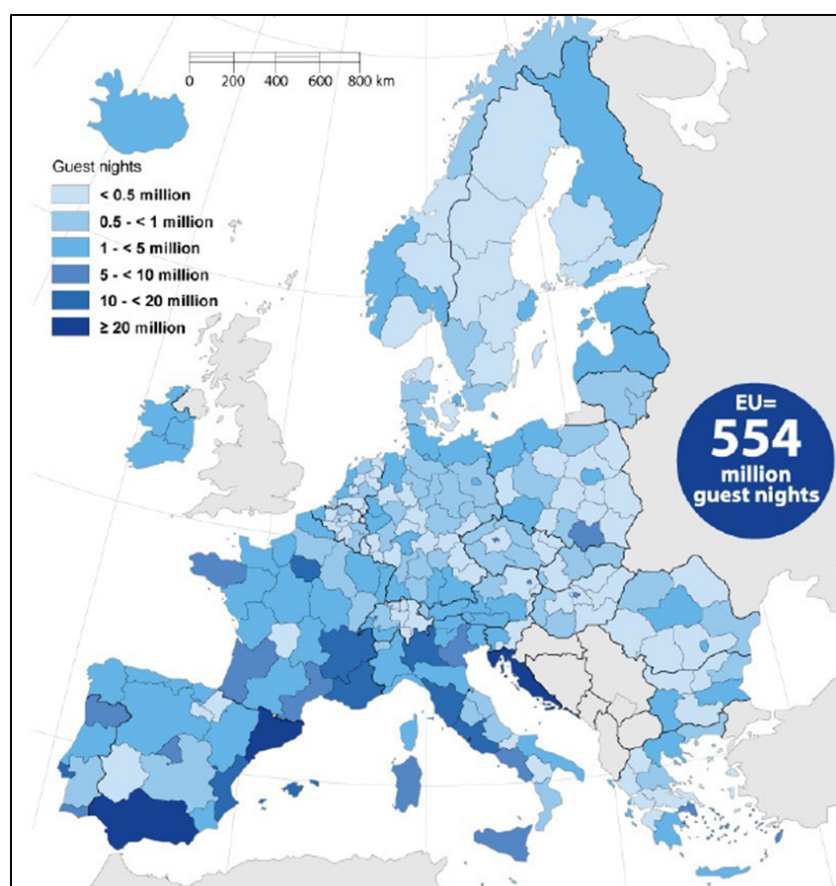
- **Introducción al fenómeno de la oferta de viviendas turísticas a través de plataformas on-line:** causas de su aparición, crecimiento durante los últimos años y perspectivas futuras.
- **Análisis regulatorio en el marco de la Comunitat Valenciana.**
- **Diagnóstico socioeconómico de su implantación en Denia** atendiendo a los resultados ofrecidos por las plataformas líderes – Airbnb y Vrbo (HomeAway) -. Para ello, se analizará la oferta y demanda de alojamientos diferenciando por zona urbanas (Les Rotes y El Montgó, Les Marines y Casco Urbano). Se estudiarán los resultados de la temporada 2021/22, además de 2019, como año previo a la pandemia, detallando los resultados mensuales para conocer su comportamiento tanto en temporada alta como baja.
- **Maximización de la satisfacción para los turistas e ingresos para los propietarios de viviendas turísticas,** conociendo aquellas variables que influyen en mayor medida en mejorar las opiniones de los turistas y la generación de ingresos para los propietarios.
- **Conclusiones del diagnóstico** a fin de facilitar la toma de decisiones en una fase posterior.



2. APROXIMACIÓN AL FENÓMENO TURÍSTICO DE LOS ALOJAMIENTOS OFERTADOS EN PLATAFORMAS ON-LINE: APARICIÓN, CONSOLIDACIÓN Y PERSPECTIVAS FUTURAS

Durante la última década, las plataformas on-line han cambiado el modo de acceso al alojamiento turístico en todo el mundo. El acceso global a internet ha permitido el crecimiento exponencial de plataformas de reserva de alojamiento turístico de corta estancia que, en la actualidad, controlan un parte importante del mercado turístico.

Además de aglutinar la oferta de diferentes tipos de alojamientos turísticos tradicionales (hoteles, apartamentos, campings, casas rurales...), estas plataformas on-line también ofrecen la posibilidad de alojarse en viviendas o habitaciones privadas, incluyendo estas soluciones provenientes de la "economía colaborativa" – por ejemplo, la oferta aparecida a partir del surgimiento de empresas como Airbnb – como una alternativa más al resto de opciones tradicionalmente ofertados en el ámbito turístico.



De hecho, según resultados publicados por Eurostat en el año 2019, en la Unión Europea se reservaron más de 554 millones de pernoctaciones a través de Airbnb, Booking, Expedia y TripAdvisor, lo que implica alrededor de 1,5 millones de pernoctaciones al día.

España es el país europeo que más reservas recibe de estas cuatro grandes plataformas on-line, con más de 112 millones de pernoctaciones, donde regiones como Andalucía (24,9 M), Cataluña (20,7 M) y Comunidad Valenciana (15,8 M) lideran esta demanda a nivel nacional.

Figura 1. Número de pernoctaciones en alojamientos de corta estancia reservados en las plataformas on-line Airbnb, Booking, Expedia y TripAdvisor en el año 2019. Elaborado por la Comisión Europea, 2021

Dentro del fenómeno global del turismo y de la enorme influencia que ha tenido la democratización del uso de internet y el surgimiento de aplicaciones que conectan la oferta con la demanda, la mayor disrupción del mercado turístico han sido el alojamiento peer-to-peer ó P2P, o alquileres online de viviendas o habitaciones privadas de corta estancia, modalidad que apareció con el desarrollo de internet y que popularizó globalmente empresas como Airbnb.

Uno de los aspectos más destacados de la actividad de las plataformas P2P es la ausencia de alojamientos en propiedad, lo que le aleja del tradicional sistema de inmobiliarias u hoteles, pues se trata de una plataforma que pone en contacto la oferta y la demanda y, como consecuencia, obtiene unos ingresos asimilables a los de la clásica comisión por transacción (Ortuño et al., 2018). Como resultado, las plataformas online como Airbnb han cambiado los modelos tradicionales de acceso al alojamiento turístico (Jimeno et al., 2018).

Esta nueva industria aparecida al amparo de la revolución digital y con un desarrollo fulgurante ha impactado significativamente sobre el mercado inmobiliario y turístico. En términos generales, los impactos positivos que han generado las plataformas P2P de alojamiento turístico han sido (Farronato y Fradkin, 2017):

- la flexibilización de la oferta alojativa, ofreciendo un producto diferenciado respecto de los hoteles;
- la ampliación de la oferta de alojamiento disponible, permitiendo aumentarla en ciudades con restricciones para ampliación hotelera y alto poder de mercado que pasan por épocas o picos de elevada demanda de visitantes;
- la reducción del stock de viviendas infrautilizadas, aumentando así la eficiencia económica y medioambiental, y disminuyendo la estacionalidad en zonas de segundas residencias.

También se podrían mencionar otras posibles ventajas derivadas de este tipo de alojamiento, como una mayor facilidad de alojamiento en viviendas de barrios históricos con presencia de sus residentes locales, que favorece la comprensión de la cultura local y supone un nuevo atractivo turístico; un aumento de la cohesión social y del reparto de los beneficios turísticos ya que la oferta pertenece a multitud de "anfitriones", lo que supone una ayuda para completar las rentas mensuales a numerosos pequeños propietarios; un incremento de la cohesión espacial dado que la oferta está relativamente esparcida por toda la ciudad, etc. (Ortuño y Jiménez, 2019).

En este sentido, los últimos estudios realizados por la empresa Airbnb sobre el comportamiento de la demanda en este tipo de alojamientos en España reveló que estas ventajas están siendo muy útiles en nuestro país (Airbnb, 2022):

- Ocho de cada diez anfitriones de Airbnb tan solo tiene un anuncio en la plataforma, mostrando que esta oferta está compuesta principalmente de particulares. De hecho, casi el 80% de los anfitriones afirma que esta actividad no es su ocupación principal.
- En 2021, el anfitrión típico en España ingresó alrededor de 4.100 € al año, cantidad que permite a los anfitriones completar sus rentas.

-
- Casi el 50% de los anfitriones afirma que han utilizado esos ingresos para cubrir necesidades básicas como la comida.
 - El 45% de los anfitriones afirmó que esta cantidad les ha ayudado a poder seguir viviendo en sus hogares.
 - Aproximadamente el 45% del gasto total de los “huéspedes” o turistas (sin contar el alojamiento) se realizó en el mismo barrio de su alojamiento.
 - Cada “huésped” gastó casi 140 € al día durante su estancia, de los cuales casi 50 € se dedicaron a bares y restaurantes y más de 20 € para compras en comercios locales.

Sin embargo, también se han detectado inconvenientes en su utilización (Exceltur, 2016; Barron et al., 2017), como el deterioro de la calidad de vida y los niveles de convivencia de la población local, el incremento de los precios del alquiler tradicional y, como consecuencia, la expulsión de inquilinos desde zonas céntricas a otras periféricas, o la tendencia a la desvalorización de los elementos de identidad de la vida de barrio por la pérdida de población residente habitual y del pequeño comercio de proximidad. Estos problemas pueden transmitir o proyectar la sensación de degradación de la calidad de vida en aquellos barrios de las ciudades donde abundan este tipo de alojamientos turísticos (Exceltur, 2022).

Además de estos posibles efectos adversos, se genera un conflicto de intereses entre los diferentes agentes implicados (Rodríguez-Antón et al., 2016), en particular por la oposición de las empresas tradicionales, que presionan a los gobiernos para que regulen estas actividades llamadas colaborativas.

Como resultado de este conjunto de ventajas e inconvenientes, ha surgido una gran controversia regulatoria referida a esta oferta de alojamientos, sobre todo en las grandes ciudades de todo el mundo que reciben un elevado número de turistas cada año. Así, durante los últimos años, estas regulaciones del fenómeno – tanto aquellas facilitadoras de la actividad como las más restrictivas – se están multiplicando por todas esas metrópolis, regiones y países.

Como se ha avanzado, la plataforma on-line de alojamiento turístico que más ha contribuido al auge de la economía colaborativa en el sector del alojamiento es Airbnb. Desde su creación en 2008, el crecimiento de su actividad de la plataforma se ha disparado en todo el mundo de forma exponencial, con más de 7 millones de alojamientos ofertados en más de 220 países y regiones (Airbnb, 2020).

La plataforma y, de igual forma el resto de sus principales competidoras, está abierta para uso particular y profesional. Se pueden alquilar viviendas, habitaciones, hoteles, reservar servicios denominados de “bed and breakfast” o apartamentos de vacaciones. Adicionalmente, pueden incluir otros servicios aparte del alojamiento como guías turísticas o planificación del viaje, desayuno, etc.

Teniendo en cuenta todas estas cuestiones, en este trabajo se analizará la dimensión de la implantación de esta oferta de alojamiento en la ciudad de Denia y sus connotaciones legales, se estimará tanto el comportamiento de estos alojamientos como el impacto socioeconómico que generan, a fin de que, en una fase posterior, se puedan proponer estrategias de actuación que permitan aprovechar sus beneficios al tiempo que limitar sus externalidades negativas.

3. ANÁLISIS REGULATORIO EN EL MARCO DE LA COMUNITAT VALENCIANA

3.1 MARCO JURÍDICO GENERAL APLICABLE AL TURISMO. FUNDAMENTO EN LA LEGISLACIÓN EUROPEA, NACIONAL Y AUTONÓMICA

La base jurídica europea de la economía colaborativa o de las empresas de intermediación de alojamientos en viviendas, se encuentra en el Artículo 16 de la Carta Europea de Derechos Humanos, de 7 de diciembre de 2000, bajo el título, Libertad de empresa, que recoge lo siguiente: *“Se reconoce la libertad de empresa de conformidad con el Derecho comunitario y con las legislaciones y prácticas nacionales”*.

En relación con la distribución de competencias en el ámbito del turismo a nivel nacional, deben ser tenidos especialmente en cuenta una serie de artículos de la Constitución Española (“CE”). Así, su artículo 148.1.18, reserva a las Comunidades Autónomas la competencia exclusiva en materia de *«promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial»*, mediante la atribución expresa de la misma a través de los Estatutos de autonomía. El Estado, en cambio, no se reserva ninguna competencia directa en materia de turismo.

Estos artículos deben ponerse, a su vez, en consideración con el artículo 149.1. 6º “CE” en el que se atribuye al Estado en exclusiva la competencia en materia mercantil, con todas las consecuencias que ello tiene en relación con los sujetos que intervienen en la actividad turística y con la prestación de servicios que realizan. Esto es, con la aplicación de la normativa en materia de defensa de la competencia, servicios de la sociedad de la información, comercio electrónico y protección de los consumidores y usuarios.

También se habrá de tener en cuenta el artículo 149.1.8. “CE” que reserva al Estado la competencia en cuanto a la legislación civil, dentro de la cual se enmarca la normativa en materia de arrendamientos.

Por tanto, en resumen, la legislación en materia turística en nuestro país se compone básicamente de normas autonómicas, en las que se regulan aspectos relativos al desarrollo de la actividad turística, a la ordenación del turismo y de los sujetos que intervienen en el turismo. Sin embargo, el contrato, es decir, el contenido jurídico-obligacional que vincula a las partes debe regirse por la voluntad de las partes siguiendo lo dispuesto en la norma estatal que lo regule, en caso de ser un contrato típico, o en su defecto, en el Código de Comercio o en el Código Civil. La actividad, empresarial, debe quedar afecta, de un lado a las normas mercantiles que resulten de aplicación (llevanza contabilidad, etc); y en su caso, a las normas administrativas que puedan aplicarse por la especialidad de la actividad. En el caso de las actividades turísticas, como ya se ha señalado, la “CE” atribuye a las CC.AA. las competencias en materia de ordenación y supervisión.

3.2 LEGISLACIÓN APLICABLE

3.2.1 Legislación estatal

3.2.1.1. La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)

En esta labor de delimitación de la normativa aplicable a los arrendamientos de viviendas turísticas, la primera cuestión a tener en cuenta es que se trata de un arrendamiento. La Ley 4/2013 modificó el artículo 5 de la Ley de arrendamientos urbanos introduciendo una nueva letra “e”, en virtud de la cual quedarán excluidos del ámbito de aplicación de la LAU “*La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial*”. Esta normativa sectorial es precisamente la normativa autonómica turística.

Del tenor literal del precepto se desprende que el arrendador y el arrendatario, huésped y anfitrión en terminología del denominado arrendamiento colaborativo, no podrán hacer un contrato basado en la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuando se den todas y cada una de las circunstancias que se indican a continuación:

- a) Que se trate de una cesión temporal (no implica cambio de residencia por parte de usuario)
- b) Que la cesión comprenda la totalidad de la vivienda (no compartida por terceros y tampoco de habitación).
- c) Que se trate de viviendas amuebladas y equipadas para un uso inmediato.
- d) Que la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística, como es el caso de Internet que se utiliza como canal prioritario.
- e) Que exista finalidad lucrativa por parte del arrendador.
- f) Que la cesión de la vivienda esté sometida a un régimen sectorial (como ocurre en el ámbito turístico).

Ante esta “cesión de competencias” las Comunidades Autónomas han optado por ir regulando este tipo de arrendamientos, y lo han hecho con planteamientos diferentes.

3.2.1.2. Normativa de Defensa de la Competencia

Es común en la mayoría de las normativas autonómicas, entre las que se encuentra la normativa autonómica valenciana, que han regulado el alquiler vacacional con fines turísticos, la justificación de las mismas como modo de prevención de prácticas intrusivas o desleales. Desde las administraciones autonómicas se justifica la regulación de estas viviendas atendiendo a motivos de interés general como la seguridad pública, la protección de las personas usuarias de servicios turísticos y la protección del medioambiente y entorno urbano. Ello es coherente con las competencias atribuidas por la Constitución.

En cuanto a los requisitos relativos al contenido contractual y que hacen referencia a aspectos como los equipamientos o metros mínimos de la vivienda, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (en adelante CNMC) como garante del respeto a la libertad de mercado y legitimada por el artículo 5.4 de la Ley 3/2013 de la CNMC para impugnar los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho administrativo y las disposiciones de rango inferior a la ley que impliquen obstáculos para que exista una competencia efectiva en los mercados así como otros organismos de ámbito autonómico, con similares competencias, han venido elaborando dictámenes que ponían en cuestión la legislación autonómica en la materia en cuanto al contenido contractual, el equipamiento de la vivienda o si tiene sentido someter a un particular que alquila su casa de forma esporádica y sin ningún tipo de organización profesional a los mismos requisitos a los que se somete a un empresario, por pequeño que sea, que se dedica de forma profesional a la explotación de uno o varios alojamientos con finalidad turística que se ha ido superando no sin grandes dificultades.

3.2.1.3. Normativa en materia de contratación electrónica y en materia de protección de consumidores y usuarios.

El desarrollo de una prestación de servicios de sociedad de la información por parte de una plataforma, junto con el hecho de que la contratación entre arrendador y arrendatario se realice por vía telemática, determinan la necesaria aplicación de la normativa en materia de comercio electrónico. Esta normativa, en nuestro país viene integrada por la Ley 34/2002 de 11 de julio, sobre servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico (LSSICE), que establece el marco general y que trae su origen de la Directiva de Comercio Electrónico; por la Ley de Firma Electrónica- ambas modificadas por la Ley de Impulso de la Sociedad de la Información- así como por otras normas complementarias como son el R.D. 1906/1999 de 17 de diciembre por el que se regula la contratación telefónica o electrónica con condiciones generales en desarrollo del artículo 5.3 de la Ley 7/1998 de 13 de abril sobre Condiciones Generales de la Contratación.

La LSSICE, señala en su artículo 23, que los contratos electrónicos, se regirán por esta ley, por los Códigos Civil y de Comercio y por las restantes normas civiles o mercantiles sobre contratos, *«en especial, las normas de protección de los consumidores y usuarios y de ordenación de la actividad comercial»*. Y esta remisión obliga a acudir al artículo 59 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, en el que se establece que *«la regulación sectorial de los contratos con consumidores, en todo caso, debe respetar el nivel mínimo de protección dispensada en esta norma»*.

3.2.1.4. Normativa en materia de propiedad horizontal

En este ámbito resulta de aplicación la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal ("LPH"). Hay que tener en cuenta que los estatutos regulan aspectos esenciales de la Comunidad de Propietarios, y que pueden precisar aspectos no contemplados en la citada ley, con la limitación de que no pueden resultar contrarios a la misma, o al propio Código Civil y deben inscribirse en el Registro de la Propiedad para que afecten a terceros (arts. 5. 3º y 24.2.b LPH).

Sin embargo, las normas de régimen interior que regulan los detalles de convivencia y adecuada utilización de servicios y cosas comunes, no se inscriben en el Registro de la Propiedad.

En general, al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar (en él o en el resto del inmueble) actividades prohibidas en los estatutos o que resulten molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, siendo varios los mecanismos de reacción en caso de infracción, tales como requerimiento por el presidente, acciones judiciales de cesación (cautelar y, en su caso, definitiva) de la actividad prohibida, indemnización de daños y perjuicios, privación temporal del uso por el propietario o extinción de los derechos del ocupante no propietario (art. 7.2 LPH).

Por tanto, si hubiera algún desperfecto en las zonas comunes ocasionado por el turista usuario, la responsabilidad exigible por la Comunidad sería imputable al propietario, como en un arrendamiento tradicional. De tal manera que, salvo que haya una prohibición expresa en el régimen de propiedad horizontal, en el título constitutivo o en la regulación estatutaria que deberá respetar en todo caso el artículo 17 apartado 12 de la Ley: *“El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”* se habrá de respetar la cesión sobre la base del derecho de propiedad (art. 348) y de la autonomía de la voluntad (art. 1255, ambos del Código Civil). La jurisprudencia solo prohíbe el alquiler turístico cuando su disfrute atenta claramente a la convivencia.

3.3 LEGISLACIÓN AUTONÓMICA VALENCIANA. EL MARCO REGULADOR AUTONÓMICO: LA LEY DE TURISMO, OCIO Y HOSPITALIDAD DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y EL REGLAMENTO REGULADOR DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA APROBADO POR DECRETO 10/2021, DE 22 DE ENERO, DEL CONSELL.

A nivel autonómico, la regulación de la vivienda turística está contenida en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana en la Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunidad Valenciana publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, 8 de junio de 2018, (en adelante la “Ley”) así como en el Reglamento regulador de alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 10/2021, de 22 de enero del Consell (en adelante, el “Reglamento”).

En efecto, el artículo 2 de la Ley establece que, en su ámbito de aplicación, se encuentran englobadas las empresas turísticas, sus establecimientos, como también aquellos prestatarios de servicios turísticos, y actividades del sector turístico.

De acuerdo a este articulado, el ámbito de la Ley se ha de extender a todas y cada una de las modalidades de alojamiento que sirvan de soporte al sector turístico. La actividad de alojamiento se extiende a todos estos casos según lo preceptuado en el artículo 64:

“Modalidades de alojamiento turístico”

1. El alojamiento turístico se podrán integrar en alguna de las siguientes modalidades:



a) Establecimientos hoteleros



b) Bloques y conjuntos de apartamentos turísticos



c) Viviendas de uso turístico.



d) Campings.



e) Áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas.



f) Alojamiento turístico rural.



g) Albergues turísticos.

2. La inclusión en una u otra modalidad de las previstas en el apartado anterior quedará supeditada al cumplimiento del régimen administrativo y los requisitos reglamentariamente determinados, pudiendo establecerse distintas categorías dentro de una modalidad”.

El control administrativo de las actividades de las viviendas turísticas se regula en el artículo 53 de la Ley: *“1. El ejercicio de la actividad turística empresarial es libre y cualquier prestador de servicios turísticos podrá establecerse libremente en la Comunitat Valenciana, sin otras limitaciones que las establecidas en la presente ley y demás normas legales y reglamentarias aplicables, de conformidad con la legislación civil y mercantil”.*

2. En el marco de lo dispuesto en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, y demás normas con rango de legislación básica que las desarrollen o sustituyan, para la realización de las actividades y prestación de los servicios a que se refiere el artículo anterior, las empresas turísticas y prestadoras de servicios pondrán en conocimiento de la administración turística el inicio y cese de su actividad o las modificaciones que durante la misma pudieran producirse, mediante la presentación, según los casos, de una comunicación o declaración responsable, de conformidad con lo dispuesto en la ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, o normas que la sustituyan. Posteriormente, el órgano competente inscribirá de oficio a las empresas en el Registro de Turismo de la Comunidad

Valenciana o cancelará la inscripción en dicho registro, según lo comunicado, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tenga atribuidas y de lo establecido en el apartado tres del presente artículo...

... 5. La modalidad y, en su caso, clasificación con la que se inscriba la actividad o el establecimiento en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana se mantendrá en tanto sean cumplidos los requisitos tenidos en cuenta al efectuarla, y mientras persista su carácter turístico, pudiendo revisarse de oficio o a petición de parte, previa instrucción del oportuno procedimiento. Dicha revisión podrá dar lugar a una variación de su clasificación o a la baja del mismo en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana. La resolución de este tipo de procedimientos deberá notificarse en el plazo máximo de seis meses desde que se hubiese iniciado”.

En cualquier caso, la presentación de la Declaración Responsable habilitará a la Administración a exigir el correspondiente seguro de responsabilidad civil (art 59).

Por último, es interesante conocer la regulación de la disciplina administrativa recogida en esta nueva normativa. En el Título II de la Ley se detallan tanto el tipo de infracciones que pueden ser motivo de sanción y su cuantía, así como el régimen inspector y la instrucción de expedientes sancionadores que ayuda a entender qué se pretende con la ley y aquellos incumplimientos que más se pretenden evitar.

Tal es la importancia del documento de inicio de la actividad mediante el modelo de declaración responsable, que se puede comprobar que una presentación incorrecta de dicha documentación entraría dentro de los supuestos de infracción tipificada como muy grave recogidos en el artículo 93 de la ley. A saber:

Artículo 93. Infracciones muy graves

“Se consideran infracciones administrativas de carácter muy grave:

Se consideran infracciones administrativas de carácter muy grave:

1. El ejercicio de una actividad turística sin haber comunicado su inicio del modo legalmente determinado o sin la habilitación preceptiva para ello.
2. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una comunicación o declaración responsable.
3. No reunir los requisitos esenciales establecidos en la normativa vigente para el ejercicio de la actividad o no mantenerlos durante su ejercicio.
4. Carecer de la documentación sustancial que, de acuerdo con la declaración responsable o comunicación presentada, la persona interesada haya asegurado poseer, habiendo iniciado el ejercicio de la actividad o prestación del servicio.
5. Carecer de la garantía exigida por la norma correspondiente o, disponiendo de la misma, que no alcance la cuantía exigida por la norma.
6. No disponer de un plan de autoprotección inscrito en el Registro Autonómico de Planes de Autoprotección, en los supuestos en que ello es preceptivo.
7. El incumplimiento de la normativa de protección y prevención de incendios, medidas de seguridad, o de sanidad e higiene, cuando entrañe grave riesgo para la integridad física o salud de las personas.

8. Cualquier acción que intencionadamente denigre las costumbres, tradiciones, creencias o indumentaria de una persona usuaria de servicios turísticos y no constituya una infracción penal.

9. El incumplimiento de los derechos reconocidos a los trabajadores y trabajadoras de las empresas turísticas y de los prestadores de servicios turísticos por parte de las mismas y, por tanto, la falta de garantías de un empleo digno y de calidad.

En cuanto a las sanciones, se recogen en el artículo 94 con sanciones de multa de hasta 10.000 € para infracciones leves, hasta 100.000 €, clausuras temporales del establecimiento o suspensión de ejercicio de la profesión turística para infracciones graves o multas de hasta 600.000 € con clausuras de establecimiento o cese de la actividad permanente para las infracciones muy graves.

3.3.1 Legislación local: PGOU y Ordenanzas. La Regulación actual del Alojamiento Turístico en el Municipio de Denia

Los municipios también tienen su cuota competencial a través de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local que establece las siguientes competencias municipales en su artículo 25.2: *“El Municipio ejercerá, en todo caso, competencia en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas en las siguientes materias: 25.2.d) Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística; promoción y gestión de viviendas, parques y jardines pavimentación de vías públicas urbanas y conservación de caminos y vías rurales”*.

Por ello, se ha efectuado un estudio del municipio de Denia a partir de su Plan General y Ordenanzas Municipales para valorar si existe normativa municipal específica que articule el uso de los alojamientos turísticos.

Se ha detectado que, al igual que ocurre en otros municipios de la provincia de Alicante, en los Planes Generales existe una identidad –más o menos desarrollada– a la hora de identificar el uso de alojamiento temporal con el uso hotelero, quedando pues ambas modalidades derivadas a la normativa sectorial de aplicación y a la normativa técnica a aplicar.

En cuanto a las Ordenanzas Municipales no se ha detectado la existencia de una ordenanza específica que regule los alquileres turísticos así como tampoco se ha detectado Ordenanza Fiscal específica para estas actividades por lo que quizá sería oportuno abordar el asunto de la fiscalidad como mera actividad económica, y entonces quedaría sujeta al tipo impositivo de aplicación del Impuesto de Actividades Económicas en aquellos casos que fuera de aplicación al sujeto pasivo, de acuerdo a lo preceptuado en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales si bien puede tener problemas en su aplicación ya que se trata de una actividad caracterizada por su carácter discontinuo en el tiempo y podría ser un supuesto de no sujeción.

3.3.1.1. *Incidencia de las actividades de alojamiento turístico en el marco regulatorio de la intervención ambiental*

Respecto a la regulación de la licencia de actividad, en la Comunidad Valenciana se habría de acudir a la *Ley 6/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana*.

De acuerdo con esto, un alojamiento turístico que se constituyera sobre una vivienda, en principio, debería estar, dadas sus características, dentro de los supuestos de calificación de *Comunicación de actividad inocua*, salvo alguna excepción que pudiera regularse en régimen de *Declaración responsable ambiental*.

Sin embargo, esta Ley tiene un ámbito excluyente, cual es el apartado 4 del artículo 3.

“Artículo 3. Ámbito de aplicación 4. Quedan excluidos de la presente ley los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos abiertos a la pública concurrencia sujetos a la Ley de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Valenciana, que se regirán por su normativa específica”.

Lo cual conduce, obligatoriamente a analizar los supuestos de aplicación de la *Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos*, que en su artículo 1 cita los supuestos de aplicación de ésta.

“Artículo 1. Ámbito de aplicación

2. Todas estas actividades, así como las relativas a espectáculos taurinos o deportivos, a establecimientos turísticos o a los propios de establecimientos y actividades de juego, se regirán por su normativa específica, cuando ésta exista. En todo lo no previsto en ella, será de aplicación supletoria la presente ley”.

Como se puede comprobar, aparece de manera específica la referencia a los establecimientos turísticos, por lo que se entiende que cabe estar a lo que se regule en esta Ley. Sin embargo, ésta queda condicionada a la existencia de la *normativa sectorial específica* en caso de que exista (en este caso la Ley de turismo vigente), de manera que, por tanto, tampoco será de aplicación la Ley 14/2010.

Cabe destacar la importancia de este examen, puesto que incide de manera relevante en la innecesaridad e improcedencia de comunicación ambiental al Ayuntamiento donde se ubique el establecimiento, bastando, simplemente, con cumplir los requisitos estipulados en el artículo 51 de la Ley, esto es, presentación de la *declaración responsable* ante la Administración Turística, la cual es de carácter autonómico y no local.

Ello hace que respecto a las competencias de la administración local en materia de inspección que se le atribuye según el artículo 79 de la Ley, solo podrán enmarcarse a *coayudar a la función inspectora* dentro de los límites establecidos en la Ley, sin perjuicio de *las atribuidas –expresamente– en la legislación de Régimen Local*.

3.3.1.2. *La regulación de la compatibilidad urbanística al amparo de la Ley de Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana.*

El innecesario sometimiento de la actividad de alojamientos turísticos a cualesquiera de los instrumentos de intervención ambiental reglados dejaba fuera cualquier pronunciamiento previo de la Administración Local sobre la compatibilidad urbanística de aquel alojamiento que se pusiera en circulación.

Para ello, se ha introducido un artículo que solventa esta cuestión, en concreto, el artículo 27:

“Artículo 27. Planes de ordenación de los recursos turísticos, planes de intervención en ámbitos turísticos y zonas turísticamente saturadas.

Los municipios podrán elaborar un plan de ordenación de los recursos turísticos (PORT), cuyo objeto es el de regular en el planeamiento, ejecución y gestión de los sistemas generales de las infraestructuras, equipamientos, servicios y actividades de explotación de recursos en el ámbito de la ordenación turística.

Los planes de ordenación de los recursos turísticos (PORT) podrán delimitar zonas y ámbitos turísticos y de protección, delimitar los recursos turísticos, establecer la densidad global máxima de población, las plazas de alojamiento totales, fijar su tamaño y características y establecer parámetros mínimos o máximos de superficie, volumetría, edificabilidad y equipamientos.

Asimismo, los municipios podrán aprobar planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) para delimitar las zonas turísticas saturadas o maduras de acuerdo con los criterios legalmente establecidos, así como las excepciones que, por su ubicación o características especiales, así lo aconsejen.

Las conclusiones del plan de ordenación de los recursos turísticos (PORT) se podrán incorporar al plan general de ordenación urbanística (PGOU) y desarrollarán la normativa de gestión específica relativa a los recursos y ámbitos de planificación que ordenen, adaptando la normativa urbanística vigente a estas conclusiones.

La administración local competente acreditará la compatibilidad urbanística de las empresas y establecimientos de alojamiento turístico de su término municipal.”

De acuerdo a lo expuesto en este artículo, los ayuntamientos tendrán dos campos de actuación que se resumen de la siguiente manera:

- Una intervención en el aspecto de la ordenación global de los recursos turísticos mediante la figura del Plan de Ordenación de Recursos Turísticos, PORT, donde se podrán zonas de protección y densidades máximas, acorde a las infraestructuras y servicios existentes. En una segunda vertiente, también podrá desarrollar los oportunos Planes de Intervención en Ámbitos Turísticos, PIAT, con la finalidad de actuar en aquellas áreas que previamente hayan sido catalogadas como saturadas o maduras.

-
- Por otro lado, habrán de expedir los correspondientes Certificados de Compatibilidad Urbanística (CCU) según los artículos 65 y 77.5 de la Ley.

La aparición de este CCU puede condicionar de manera importante la tramitación posterior de la inscripción preceptiva de los alojamientos turísticos. En efecto, resulta preceptiva la emisión de este certificado de compatibilidad por parte del Ayuntamiento:

“Artículo 77.

(...)

La inscripción de las personas que ejerzan profesiones turísticas, empresas y establecimientos turísticos se practicará de oficio una vez recibida, en su caso, la comunicación o declaración responsable de inicio de actividad debidamente cumplimentada, así como los requisitos que se determinen reglamentariamente para su inscripción. En el caso de las viviendas de uso turístico se deberá disponer del documento acreditativo de la compatibilidad urbanística de la administración local competente.

Este certificado de compatibilidad, CCU, tendrá que corroborar que la actividad pretendida se encuadra dentro de los usos permitidos por el plan general, así como se corresponde con las ordenanzas y normas reguladoras de la edificación contenidas en el plan y, además, es compatible con el PORT, en caso de haberse este incorporado a las determinaciones contenidas en el plan general.

Queda claro que, tal y como se ha explicado respecto al régimen de disciplina urbanística, no se podrá iniciar la actividad sin registro previo, y éste quedará condicionado, a su vez, por el CCU.

3.4 LA REGULACIÓN DE LA VIVIENDA TURÍSTICA EN LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA VALENCIANA

En primer lugar, se ha de destacar que esta es la normativa directamente aplicable a la vivienda turística del municipio de Denia al no disponer este municipio de regulación específica sobre la materia.

En cuanto a la definición de viviendas de uso turístico, según el artículo 47 del Reglamento, son viviendas de uso turístico los inmuebles completos, sea cual sea la tipología, que contando con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita este uso, se cedan mediante precio con habitualidad en condiciones de inmediata disponibilidad y con fines turísticos, de vacaciones o de ocio, en la Comunidad Valenciana. Por tanto, no se considerará vivienda turística en caso de arrendar solo una habitación.

La inscripción de las viviendas de uso turístico se debe realizar en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana de la Consellería de Turismo cuyo titular será la persona física o jurídica propietaria o no de la vivienda, que gestione comercialmente la vivienda siendo responsable del cumplimiento de la normativa turística. Esta inscripción se realizará mediante la presentación de una declaración responsable tal y como se establece en los

los artículos 20 y 25 del Reglamento. Al realizar dicha inscripción se debe aportar obligatoriamente el certificado de compatibilidad urbanística para vivienda de uso turístico que emite el ayuntamiento, declarando responsablemente, que se dispone de licencia de ocupación o cédula de habitabilidad del inmueble.

No se emitirá informe de compatibilidad urbanística para viviendas en suelo no urbanizable ni en viviendas de protección oficial. Para las viviendas en suelo no urbanizable existe un trámite para su consideración como vivienda turística. En el caso del municipio de Denia, al no encontrarse entre los considerados territorialmente como Sistema rural, si se trata de una rehabilitación de vivienda, debe solicitar al Ayuntamiento la exención de la Declaración De Interés Comunitario (DIC), según art. 219.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP).

Si es una vivienda de nueva construcción, debe tramitar una (DIC) ante el Servicio Territorial de Urbanismo de la provincia de Alicante, según lo prevista en el artículo 211.1 f) 1º del Texto Refundido de la LOTUP.

Una vez obtenga la exención de la DIC o, en su caso, la propia DIC ya se puede tramitar la inscripción de la vivienda turística siguiendo la tramitación ordinaria.

Las viviendas deberán disponer de todos los requisitos obligatorios, según la categoría que se quiera inscribir (estándar o superior) y estar en perfecto estado de limpieza y conservación. Los requisitos obligatorios se recogen según el Anexo III del Reglamento que, de manera muy minuciosa hacen referencia a dimensiones, ascensores, tomas de corriente, televisión, calefacción, agua caliente, etc.

En cuanto a los distintivos, las viviendas turísticas inscritas en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana, exhibirán de forma visible a su entrada, bien en el interior o en el exterior de las mismas, un distintivo concreto que será diferente en caso de las viviendas turísticas rurales o las viviendas turísticas no rurales.

Por otra parte, la publicidad que se efectúe de las viviendas de uso turístico inscritas deberá incluir, obligatoriamente, los números de registro de las citadas viviendas.

Además, los titulares de las viviendas turísticas deberán disponer de ejemplares de hojas de reclamaciones, conforme a lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2019, de 13 de diciembre, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley del Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunidad Valenciana.

Por último, los titulares de las viviendas turísticas deberán cumplir lo dispuesto en el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el cual se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos de motor y comunicar a las dependencias policiales la información contenida en las hojas-registro a que se refiere la Orden INT/321/2021, de 31 de marzo por la que se modifica la Orden INT/1922/2003, de 3 de julio, sobre libros-registro y partes de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y otros análogos, en cuanto a las obligaciones de registro documental.

4. DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO DE LA IMPLANTACIÓN DE ALOJAMIENTOS OFERTADOS EN PLATAFORMAS ON-LINE EN DENIA

El análisis del comportamiento de los alojamientos ofertados en plataformas on-line no está exento de dificultades al existir multitud de estas plataformas en el mercado, lo que genera limitaciones a la hora de recopilar la información.

Con todo, es posible obtener una radiografía de la situación actual gracias al análisis de los alojamientos existentes en aquellas plataformas líderes en este sector. Por ello, para la elaboración de este informe se ha adquirido la información en bruto -big data- del comportamiento de los alojamientos en las plataformas de Airbnb y Vrbo (antiguamente conocida como HomeAway) a través de la empresa especializada AirDNA.

Estos alojamientos presentes en ambas plataformas suponen entre el 65 y el 70% del total de alojamientos ofertados en las principales plataformas on-line de este mercado en Denia (Airbnb, Vrbo, Booking y TripAdvisor), según datos del portal especializado Transparent, por lo que los resultados obtenidos del análisis de la información sirven para monitorizar el desarrollo de esta actividad turística en el municipio, así como observar posibles áreas de mejora (Transparent, 2023). Además, según datos de este mismo portal, cada alojamiento presente en Denia se oferta como promedio en 1,8 plataformas on-line, lo que quiere decir que gran parte del 30-35% de los alojamientos totales y ofertados en Booking o TripAdvisor también están incluidos en el análisis.

Estos datos permitirán analizar el comportamiento pre- y pospandemia de la COVID-19 para el municipio de Denia, episodio que afectó gravemente al sector turístico debido a las restricciones de movilidad y la crisis económica derivada (Turisme Generalitat Valenciana y Exceltur, 2021).

Esta comparativa posibilitará conocer la evolución del mercado de viviendas de uso turístico ofertadas en plataformas on-line durante el periodo más difícil para el turismo en décadas. Aunque los resultados que se muestren a continuación se centren únicamente en las plataformas de Airbnb y Vrbo, éstas asumen la mayor parte del mercado de viviendas de uso turístico dianense, por lo que permite extraer importantes conclusiones sobre el desarrollo, comportamiento y situación de las mismas.

A continuación, se estudiará tanto la oferta presente de viviendas de uso turístico con sus características (número de alojamientos, localización por zonas, evolución temporal, etc.) como la demanda generada. Además de comparar la situación previa y posterior a la pandemia, se analizarán los resultados de los meses de febrero y julio-agosto para conocer el comportamiento durante los periodos valle y punta turísticos.

4.1 OFERTA EXISTENTE EN EL MUNICIPIO

En el periodo entre noviembre de 2021 y octubre de 2022 hubo un promedio de 4.776 viviendas de uso turístico ofertadas en Denia en las plataformas de Airbnb y Vrbo. El análisis de su evolución anual refleja que el momento valle de la oferta anual se situó en febrero de 2022, con casi 4.600 alojamientos, mientras que la oferta más elevada se registró en los meses de julio y agosto de 2022, con aproximadamente 4.950 alojamientos activos.

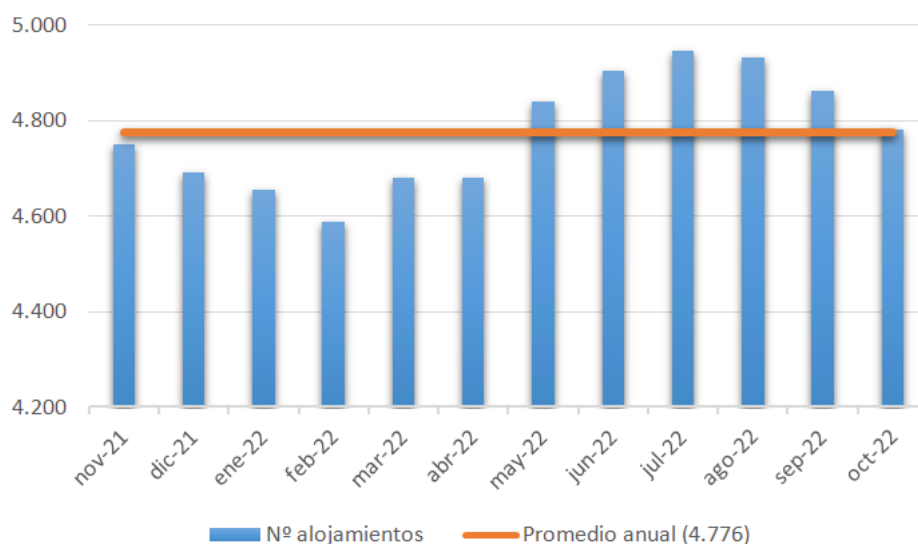


Figura 2. Evolución mensual y promedio anual del número de alojamientos turísticos ofertados en Airbnb y Vrbo en el municipio de Denia. Elaboración propia a partir de datos de AirDNA.

Si se compara este volumen de alojamientos registrados en ambas plataformas on-line con respecto a las viviendas turísticas registradas en Turisme Generalitat Valenciana, las cifras muestran que en este mismo periodo se encontraban dadas de alta alrededor de 4.800 viviendas en la ciudad de Denia (Turisme Generalitat Valenciana, 2023). Puesto que, como se ha mencionado anteriormente, AirDNA permite visualizar la gran mayoría de la oferta existente en las plataformas on-line y ambas cifras – la proporcionada por Turisme y por AirDNA – son muy similares, se deduce que la ilegalidad debe ser relativamente baja y, por tanto, no existe un grave problema al respecto, aunque se debe proseguir con las tareas de vigilancia para regularizar aquellos alojamientos irregulares.

La oferta de este tipo de alojamientos ha descendido sensiblemente en comparación con las cifras previas a la pandemia. En concreto, actualmente Denia contaba a finales de 2019 con unos 6.260 alojamientos turísticos ofertados en Airbnb y Vrbo, por lo que la oferta se ha reducido un 23,7%.

Esta reducción es muy similar a la registrada en otras ciudades españolas entre finales de 2019 y mediados de 2022, como Madrid (-22%), Valencia (-16,8%) o Málaga (-12,5%), cuya razón se explica en una posible salida temporal del mercado turístico de muchas viviendas debido a las severas restricciones impuestas durante la pandemia de la COVID-19 que derivó en que estas viviendas pasaran al mercado residencial, bien al alquiler de larga estancia o a la venta (Exceltur, 2022).

Respecto a su localización en el término municipal, en la siguiente figura se aprecia su vasta presencia a lo largo de todo el espacio urbano dianense. De los 4.722 alojamientos, 2.574 se encuentran en la zona de Les Marines – 54,5% –, 1.432 en los barrios de Les Rotes y El Montgó – 30,3% –, 605 en el casco urbano de la ciudad – 12,8% –, y 111 en otras zonas del municipio situadas hacia el interior del término municipal como La Xara o diseminado – 2,4% –.

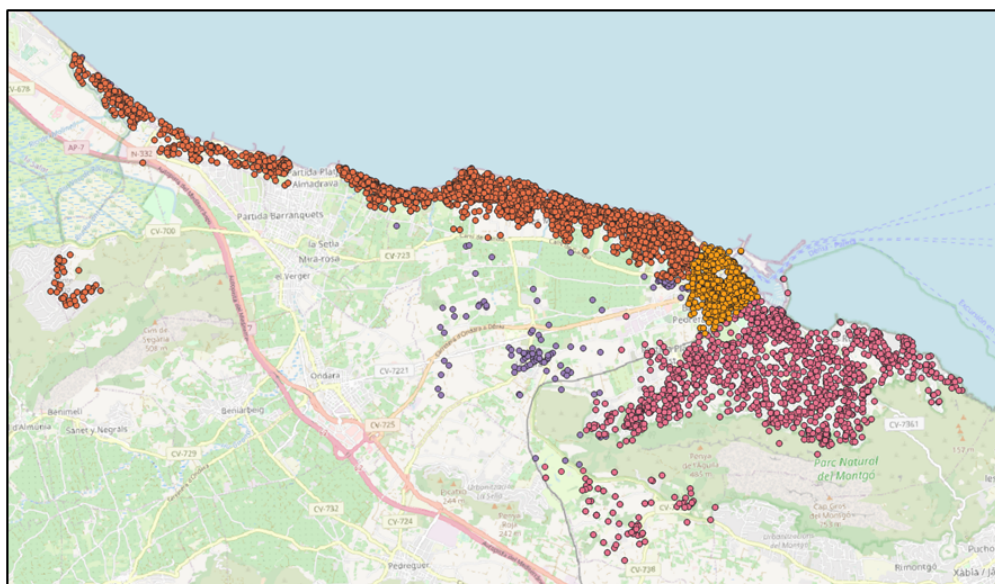


Figura 3. Alojamientos turísticos presentes en el municipio de Denia según zonas. Elaboración propia. Zonas:

- Les Marines
- Casco Urbano
- Les Rotes–El Montgó
- Interior

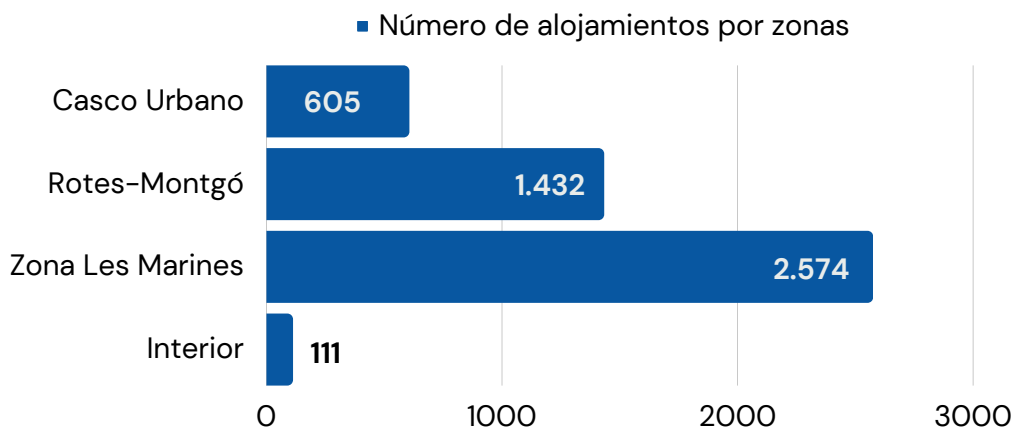


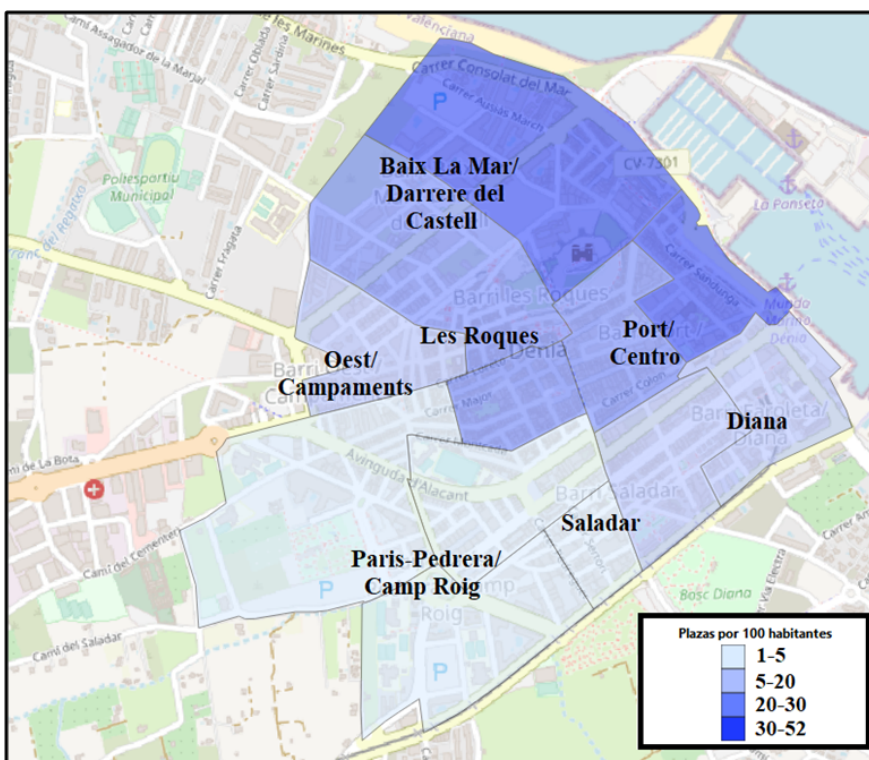
Figura 4. Número de alojamientos turísticos ofertados en Airbnb y Vrbo según zonas del municipio de Denia. Elaboración propia a partir de AirDNA.

Si bien es cierto que tanto la zona de Les Marines, situada hacia el oeste del casco urbano, como la zona de Les Rotes y el Montgó, hacia el este del mismo, concentran la mayor parte de los alojamientos turísticos ofertados – cerca del 85% del total –, ambos desarrollos urbanísticos se desarrollaron bajo un enfoque principalmente de uso turístico, con un gran parque de viviendas para segunda residencia, unas 10.000 viviendas entre ambas zonas según el Censo de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE, 2011).

Esto implica que las citadas zonas, al tener un predominante uso turístico, la percepción del impacto en la habitabilidad o la calidad de vida del espacio urbano generada por los usuarios de las viviendas de uso turístico sea muy similar a los turistas que, o bien utilizan otro tipo de alojamientos (hoteles o apartamentos turísticos), o bien proceden del turismo residencial. Por tanto, no se espera que en estos espacios urbanos se produzca un impacto social negativo entre turistas y residentes.

Sin embargo, en el caso del casco urbano de la ciudad cabe analizar detenidamente este factor dado que en determinados barrios de diferentes ciudades españolas se han producido problemas de deterioro de la convivencia entre vecinos y turistas, así como dificultades de acceso a la vivienda debido al encarecimiento del alquiler tradicional al buscar una mayor rentabilidad con las viviendas de uso turístico (Exceltur, 2022).

Para analizar esta cuestión, se comprobará la oferta existente de alojamientos turísticos ofertados por Airbnb y Vrbo en las diferentes zonas del casco urbano. Para ello, utilizando la georreferenciación de los alojamientos turísticos activos en el casco urbano de Denia y comparando con la población existente en cada sección censal, se puede obtener tanto el porcentaje de implantación de las viviendas de uso turístico respecto al parque total como la ratio del número de plazas por cada 100 habitantes^[1].



En cuanto a la ratio de número de plazas cada 100 habitantes, tal y como se aprecia en la siguiente figura, se observa una mayor concentración de plazas de Airbnb y Vrbo en el frente marítimo y en los barrios Baix la Mar i Darrere del Castell y Port i Centre, donde existen alrededor de 20 a 50 plazas por cada 100 habitantes. De hecho, cerca del 40% de las plazas presentes en el casco urbano en estos alojamientos turísticos se concentran en el frente marítimo de la ciudad.

Figura 5. Número de plazas en alojamientos turísticos en Airbnb y Vrbo por cada 100 habitantes en las diferentes secciones censales del casco urbano de Denia. Elaboración propia a partir de AirDNA, OPENSTREETMAP e INE.

[1] Se establece una hipótesis de 5 plazas por alojamiento atendiendo a las características de la oferta en Denia según los datos recopilados por AirDNA.

Por otra parte, en los barrios más alejados del centro histórico de la ciudad como Oest i Campaments o París-Pedrera i Camp Roig la presencia de oferta de viviendas de uso turístico es muy reducida respecto a la población residente, con menos de 5 plazas por cada 100 habitantes.

La implantación de esta tipología de oferta turística en el casco urbano de Denia es muy similar a la existente en otras ciudades de España. En la siguiente figura se observa este mismo fenómeno en las ciudades de Málaga, Sevilla y Valencia, donde se aprecia una concentración de la oferta de viviendas de uso turístico en los barrios históricos de las ciudades.

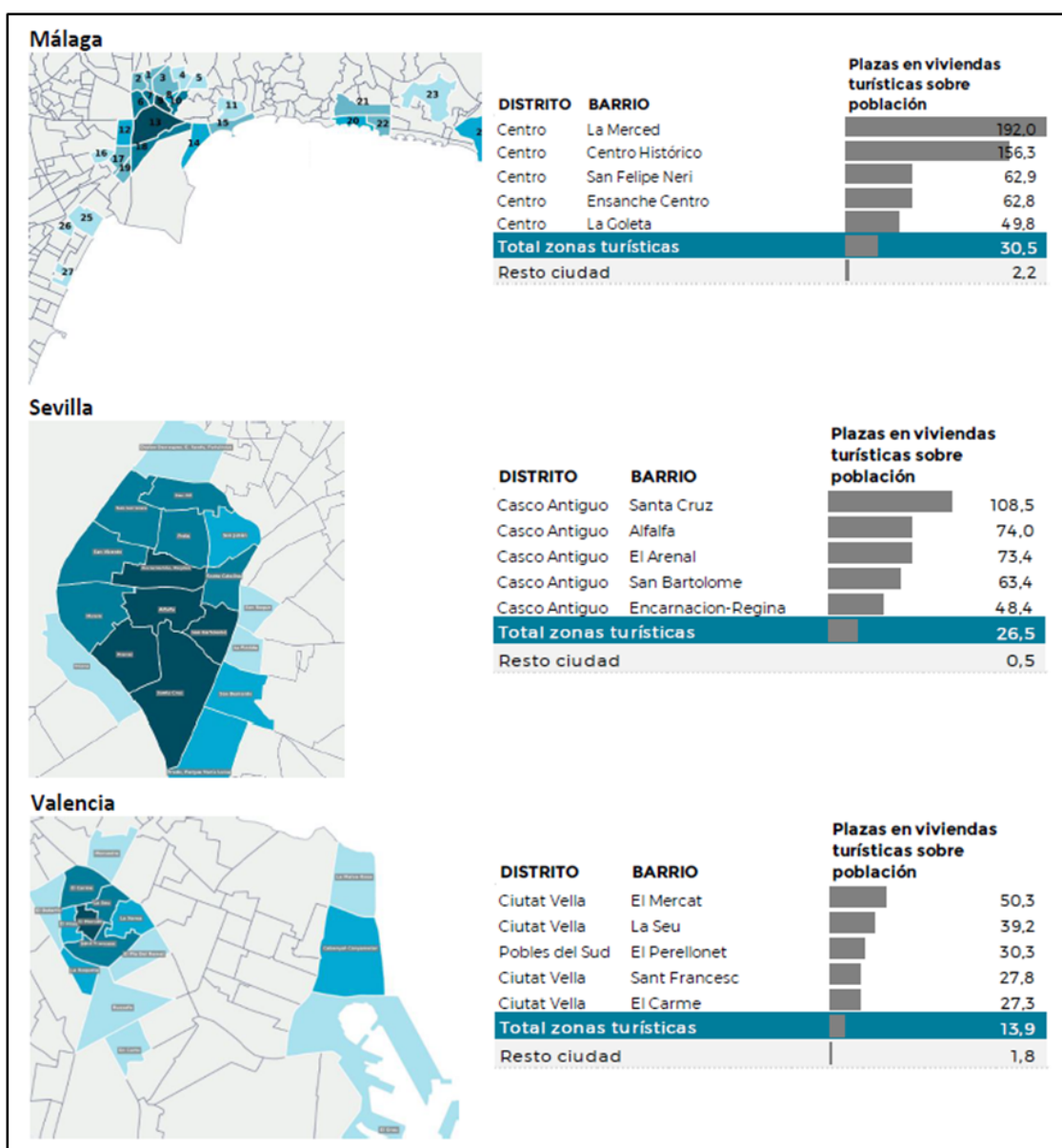


Figura 6. Número de plazas en alojamientos turísticos en Airbnb y Vrbo por cada 100 habitantes en los diferentes barrios turísticos de las ciudades de Málaga, Sevilla y Valencia. Exceltur, 2022.

Así, el número de plazas por cada 100 habitantes se sitúa en 30,5 en el caso de Málaga, 26,5 en Sevilla y 13,9 en Valencia en aquellas zonas turísticas, mientras que en el resto de la ciudad se sitúa la ratio entre 0,5 y 2 plazas por 100 habitantes, cifras muy similares a las que se han encontrado en el caso del casco urbano de Denia.

No obstante, aunque el promedio es similar en todos los casos, en determinados barrios de la ciudad de Málaga – Barros de La Merced y Centro Histórico – y de Sevilla – Barrio de Santa Cruz – se supera ampliamente la ratio de 100 plazas de viviendas de uso turístico por cada 100 habitantes lo que, unida a la oferta turística tradicional, implica que en periodos punta exista una población turística mucho mayor que la población residente, aumentando la probabilidad de problemas de convivencia ciudadana.

Esta situación no se aprecia en el caso de Denia, en el que las zonas de mayor ratio de oferta de plazas de viviendas de uso turístico alojadas en Airbnb y Vrbo – el frente marítimo del Barrio Baix la Mar i Darrere del Castell – alcanza las 52 plazas cada 100 habitantes por lo que, en principio, no se aprecia una masificación del turismo de viviendas de uso turístico en el casco urbano en la actualidad. Además, a este respecto, la idiosincrasia de un municipio turístico como Denia donde sus residentes acostumbran a convivir con los turistas resulta diferente de otras ciudades donde ese sesgo turístico es mucho menor.

En cualquier caso, resulta importante monitorizar la evolución de estas variables con tal de anticipar posibles inconvenientes en el futuro y buscar un modelo perdurable y adecuado para residentes y turistas.

Por otra parte, es importante conocer el grado de inserción de las viviendas de uso turístico en el conjunto del parque de viviendas del municipio. En la siguiente tabla se pueden observar el porcentaje de viviendas dedicadas a tal fin en cada zona de Denia, donde el grado de implantación se sitúa en el 16% en el caso de Les Marines, mientras que se fija en el 13,6% en los barrios de Les Rotes y El Montgó, lo que quiere decir que en estas zonas 1 de cada 6 ó 7 viviendas se dedica al uso turístico ofertándose en las plataformas on-line.

Tabla 1. Grado de implantación de los alojamientos turísticos ofertados en Airbnb y Vrbo en las diferentes zonas de Denia. Elaboración propia a partir de AirDNA.

	Casco Urbano	Les Marines	Les Rotes / El Montgó
Viviendas principales	9.675	1.985	3.675
Viviendas secundarias	1.975	5.685	4.385
Viviendas vacías	2.240	8.390	2.485
Total Viviendas	13.890	16.060	10.545
Alojamientos turísticos (*)	605	2.574	1.432
Grado implantación (%)	4,4%	16,0%	13,6%

En cambio, en el casco urbano el grado de implantación apenas alcanza el 4,4% de las viviendas. Con todo, la Tabla 2 el análisis espacial (Figura 7) y revela que existen importantes diferencias en los diferentes barrios del casco urbano:

Tabla 2. Grado de implantación de los alojamientos turísticos (Airbnb y Vrbo) en el casco urbano de Denia, por secciones censales. Elaboración propia a partir de INE y AirDNA.

Secciones censales	Barrio/s	Total viviendas	Alojamientos turísticos (*)	Grado de implantación
Distrito 1-Sección 1	Baix La Mar / Darrere del Castell y Les Roques	1.150	86	7,5%
Distrito 2-Sección 1	Baix La Mar / Darrere del Castell	2.095	137	6,5%
Distrito 2-Sección 2	Port/Centro	580	71	12,2%
Distrito 2-Sección 3	Diana	915	29	3,2%
Distrito 2-Sección 6 y Distrito 3-Sección 2	Diana y Saladar	1.345	52	3,9%
Distrito 3-Sección 1	Port/Centro	674	44	6,5%
Distrito 4-Sección 1	Port/Centro y Oest/Campaments	600	67	11,2%
Distrito 4-Secciones 2, 3 y 6	Paris-Pedrerera/Camp Roig, Saladar y Oest/Campaments	2.225	44	2,0%
Distrito 4-Secciones 4 y 8	Paris-Pedrerera/ Camp Roig y Oest/Campaments	1.650	17	1,0%
Distrito 4-Sección 7	Paris-Pedrerera/Camp Roig	1.120	19	1,7%
Distrito 4-Sección 9	Oest/Campaments y Les Roques	805	25	3,1%
Distrito 4-Sección 10	Saladar	770	13	1,7%
Total Casco Urbano		13.890	605	4,4%

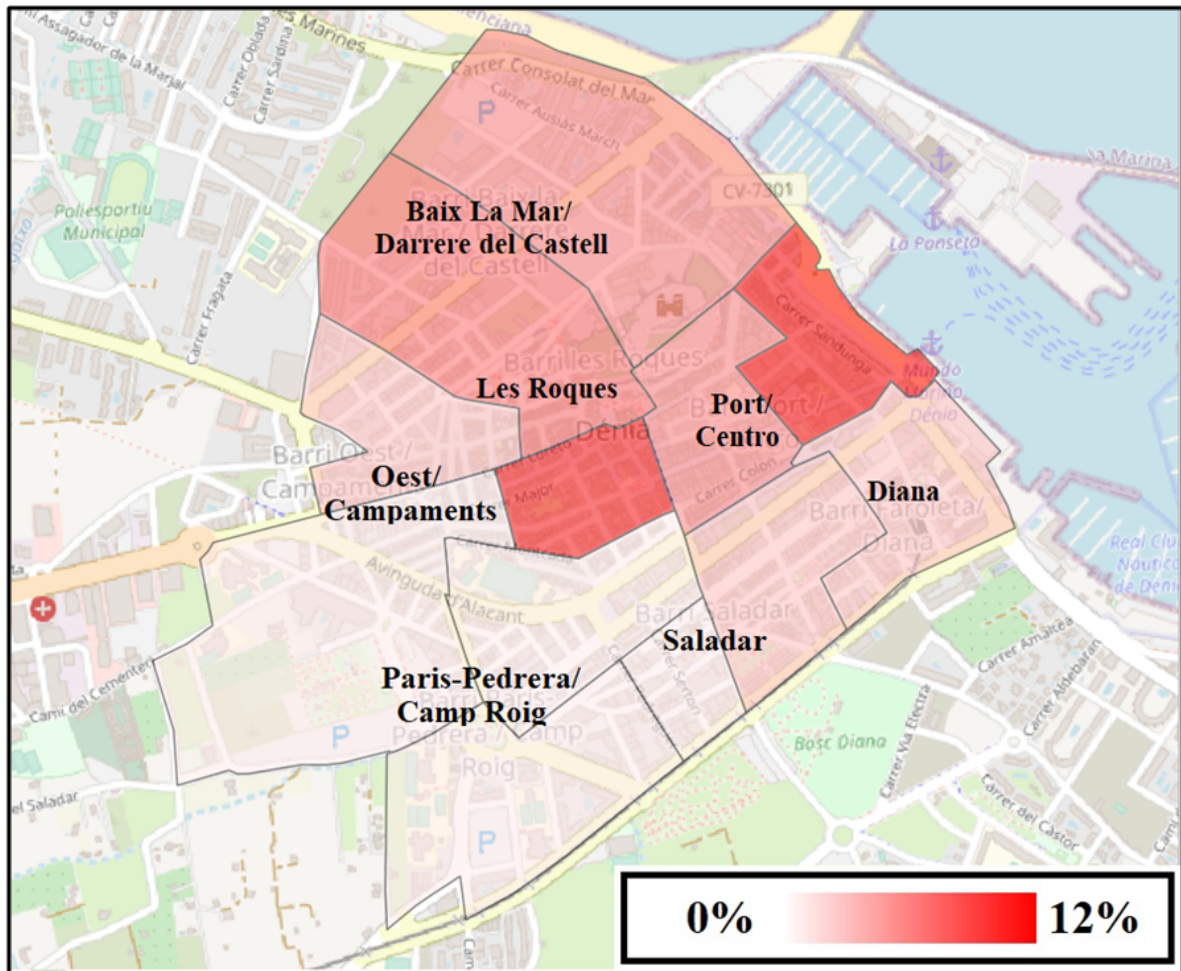


Figura 7. Grado de implantación de los alojamientos turísticos en el parque de viviendas del casco urbano de la ciudad de Denia. Elaboración propia a partir de AirDNA y OPENSTREETMAP.

Así, se observa que existe el grado de implantación en algunas zonas del barrio Port/Centro alcanza el 11-12% de las viviendas totales, lo que quiere decir que 1 de cada 9 viviendas existente intenso se dedica a fines turísticos. La implantación de este tipo de viviendas turísticas en el barrio Baix La Mar/Darrere del Castell se sitúa entre el 6,5 y el 7,5%, es decir, 1 de cada 15 viviendas.

En el otro extremo se sitúan el barrio de Les Roques, donde la implantación se sitúa alrededor del 3,5%, y los barrios Oest i Campaments o París-Pedrera i Camp Roig, donde no llegan al 2%.

Una vez detallada la oferta de viviendas de uso turístico existente en el municipio, seguidamente se estudian diversas particularidades ya que en determinados aspectos se comportan de forma distinta a la oferta tradicional. A continuación, se analizarán estos aspectos, teniendo en cuenta la situación actual y su comparativa pre-pandemia para detectar los posibles cambios producidos en esta tipología de alojamiento turístico.

4.1.1 Tarifas aplicadas en Denia

Según el análisis de la información facilitada por AirDNA, la tarifa media por noche en un alojamiento ofertado en las plataformas Airbnb y Vrbo en Denia es de 160 €. Sin embargo, existen amplias diferencias entre las diferentes zonas de la ciudad.

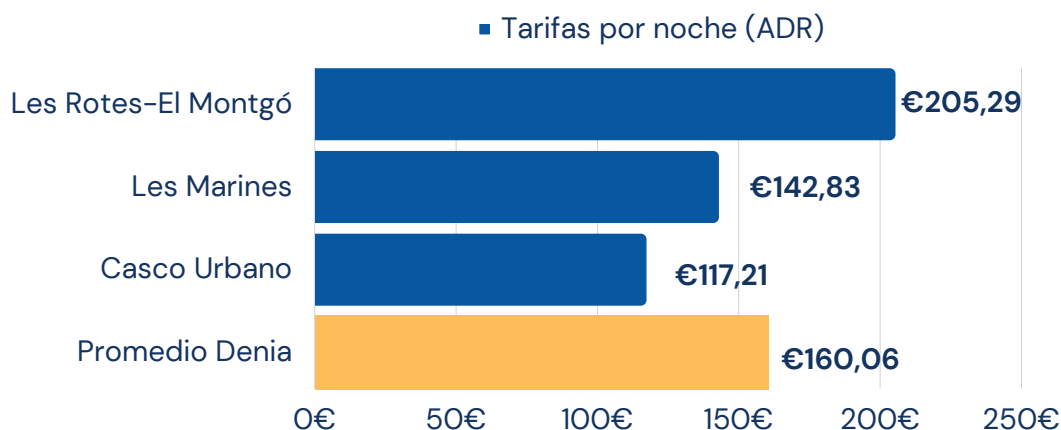


Figura 8. Tarifas medias por noche en los alojamientos turísticos ofertados en Airbnb y Vrbo según zonas del municipio de Denia. Elaboración propia a partir de AirDNA.

Como se observa en la figura, la tarifa media en la zona de Les Rotes y El Montgó alcanza los 205 €, la más cara del municipio. En otro orden de magnitud, la tarifa media en la zona de Les Marines se sitúa en los 143 €, mientras que en el casco urbano de la ciudad se queda en los 117 €, la zona más barata para alojarse.

4.1.2 Análisis del efecto “Blocked Days” en la oferta

Una de las principales diferencias entre los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico ofertadas en plataformas como Airbnb o Vrbo es que, en el último caso, los propietarios de segunda residencia pueden seguir utilizando su inmueble de manera habitual, concentrando mayoritariamente su actividad en determinadas épocas del año y “liberando” la propiedad para el uso turístico el resto del tiempo.

En este sentido, el parámetro “Blocked Days” recoge precisamente el número de días al mes que un alojamiento deja de ofertarse en las plataformas P2P por decisión del propietario, se infiere que principalmente para el uso y disfrute del mismo. Con ello, por tanto, se reduce la oferta disponible.

Los resultados demuestran que el efecto “Blocked Days” supone una importante restricción de la oferta de las viviendas de uso turístico de la ciudad de Denia. En conjunto, durante el periodo entre noviembre de 2021 y octubre de 2022, el 48% de total de la oferta permaneció bloqueada por los propietarios de los alojamientos turísticos, es decir, la oferta quedó fuera del mercado prácticamente la mitad del año.

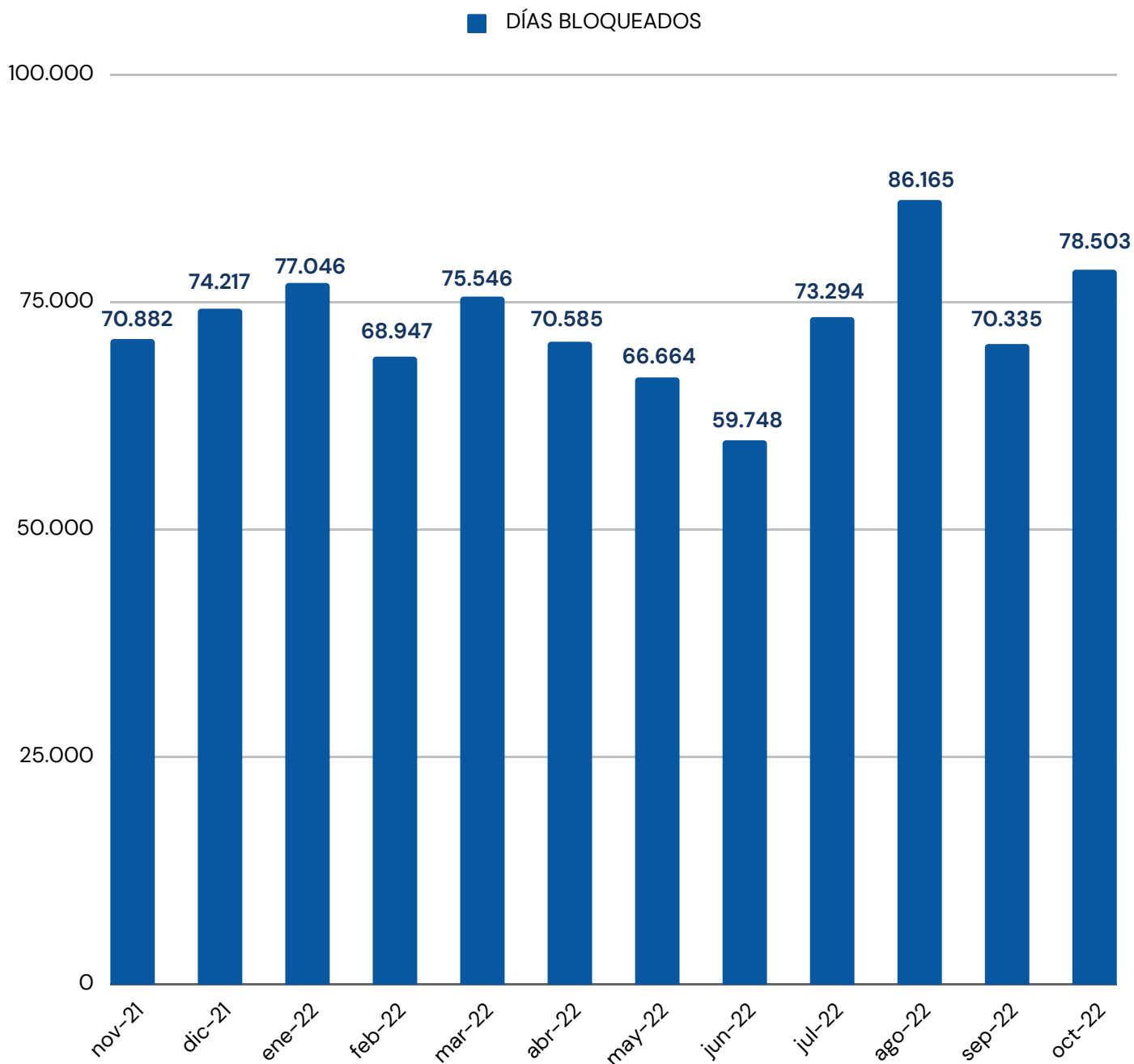


Figura 9. Evolución mensual del número acumulado de "Blocked Days" en los alojamientos P2P de la ciudad de Denia (noviembre 2021-octubre 2022). Elaboración propia a partir de datos AirDNA.

Así mismo, en la siguiente gráfica se representa el comportamiento de los "Blocked Days" mes a mes, pero apreciándose el porcentaje de alojamientos turísticos que se "bloquean" por los propietarios durante el mes completo, durante 15 días en un mismo mes o, al menos, un día al mes.

Así, este porcentaje es relativamente estable durante la temporada baja, mientras que, en temporada alta, cuando la rentabilidad aumenta, desciende significativamente el número de alojamientos con la oferta bloqueada durante todo el mes o, al menos, 15 días durante el mes (excepto en agosto), disparándose el número de alojamientos que bloquean al menos un día.

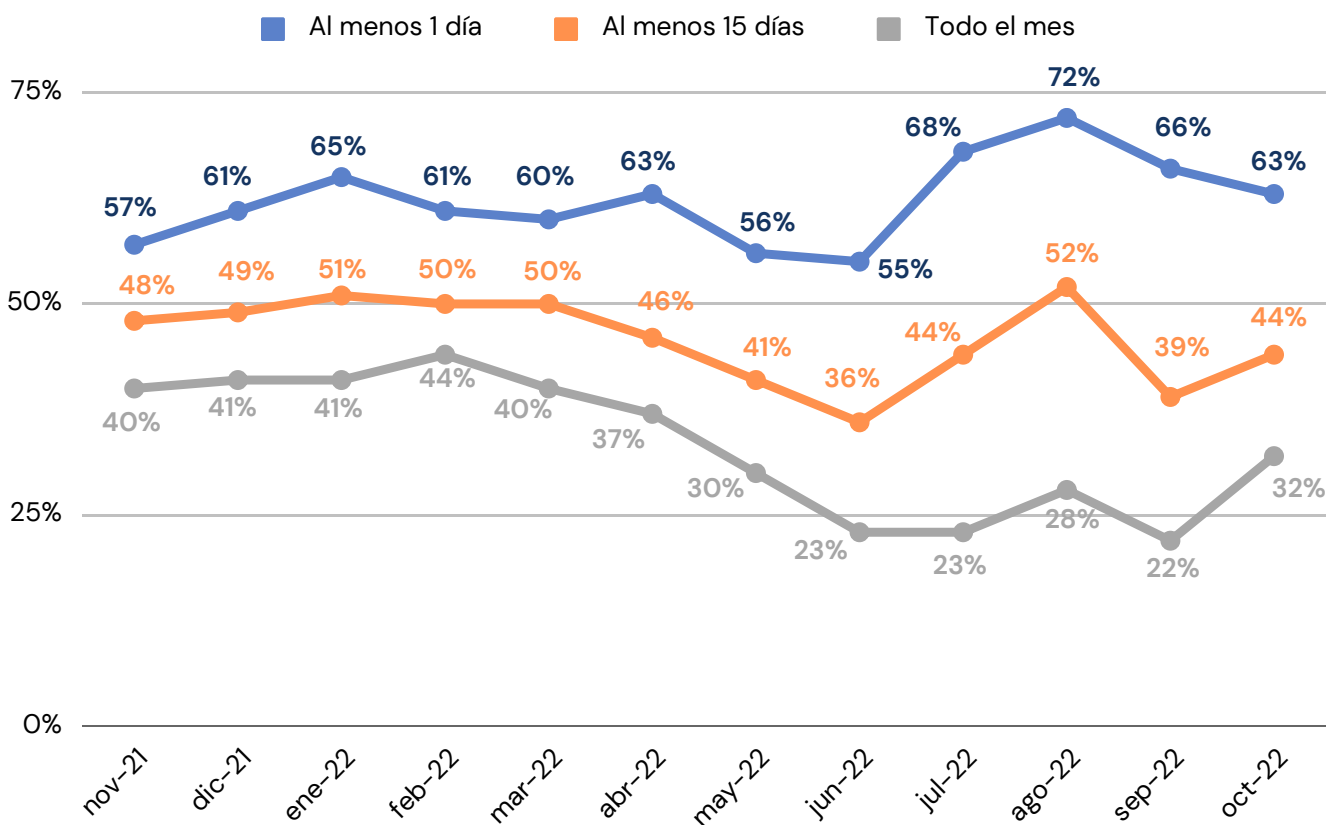


Figura 10. Evolución mensual del porcentaje de alojamientos turísticos “bloqueados” por los propietarios, entre noviembre de 2021 y octubre de 2022. Elaboración propia a partir de datos de AirDNA.

Esto significa que los propietarios ajustan la disponibilidad de la vivienda para uso turístico a su periodo vacacional y ofertan todo el tiempo que no la utilizan para obtener los máximos ingresos posibles, por lo que se demuestra claramente que gran parte de los propietarios de esta tipología de alojamientos turísticos son particulares que intentan obtener rédito de su segunda residencia. Si no fuese así y la oferta estuviera concentrada principalmente por empresas turísticas dedicadas a tal fin, la disponibilidad de la oferta en época estival sería máxima, hecho que no ocurre en Denia donde agosto es el mes del año con mayor número de días bloqueados.

El análisis temporal de los días “bloqueados” por los propietarios o “Blocked Days”, también arroja interesantes resultados del impacto de la pandemia en las viviendas de uso turístico. Tras comprobar el número de “Blocked Days” registrado en los alojamientos de Denia en el año 2019, se ha comprobado que alrededor del 33% de la oferta estuvo “bloqueada” por los propietarios, a diferencia del 48% registrado en la temporada 2021/22. Esto implica que, como promedio, cada alojamiento tuvo 119 días “bloqueados” en el año 2019, y que esa cifra ascendió a 176 días “bloqueados” en la temporada 2021/22, un aumento del 47,9%.

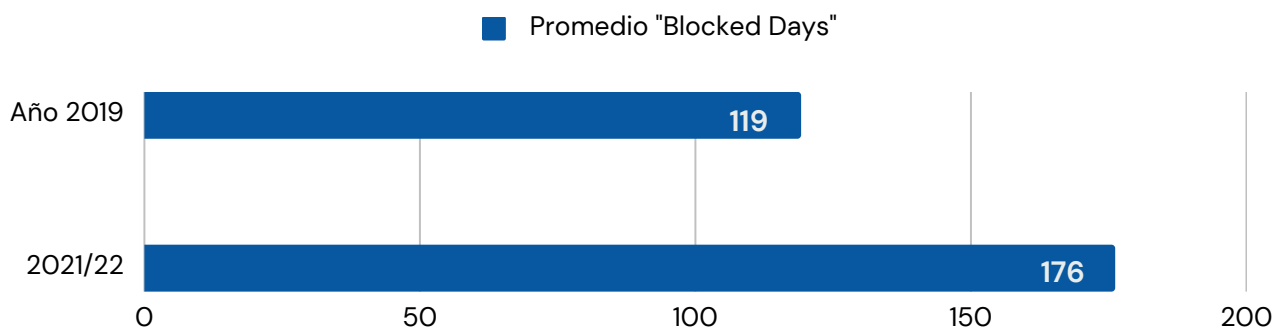


Figura 11. Número promedio de días "bloqueados" o "Blocked Days" en el año 2019 y en la temporada 2021/22 (de noviembre a octubre). Elaboración propia a partir de AirDNA.

Este cambio sustancial en la oferta disponible puede deberse a los cambios en las preferencias de viaje generados tras el paso de la pandemia. Al haber mayores restricciones de viaje al extranjero, así como un encarecimiento de los precios debido a la inflación y otros factores, los propietarios de segundas residencias pueden haber preferido pasar una mayor cantidad de tiempo en las mismas que antes de la pandemia de la COVID-19.

Será necesario observar la evolución temporal de esta variable para saber si este importante cambio de preferencias se mantiene con el paso de los años o bien si se vuelve a la situación pre-pandemia.

4.1.3 Política de Cancelación

Las plataformas de alojamiento turístico como Airbnb o Vrbo permiten a los anfitriones escoger la política de cancelación de reservas que mejor consideren para su propiedad. En el caso de Airbnb, donde están ofertadas la mayoría de alojamientos turísticos de Denia, la compañía clasifica estas políticas de menos a más restrictivas en cuatro niveles de la siguiente manera en función del periodo de cancelación disponible para obtener el reembolso (Airbnb, 2020):

- Flexible.
- Moderada.
- Semiestricta.
- Estricta/Súper estricta.

Si se analiza esta variable al detalle en la ciudad de Denia, el resultado es que el 53% de los alojamientos ofrece una política de cancelación estricta o súper estricta, el 12% semiestricta, el 14% moderada y el 17% flexible. Esto quiere decir que más de la mitad de alojamientos turísticos ofertados mantienen una política de cancelación severa que penaliza a los potenciales turistas de realizar reservas, aspecto que suele ser negativo a la hora de generar un mayor volumen de viajeros.

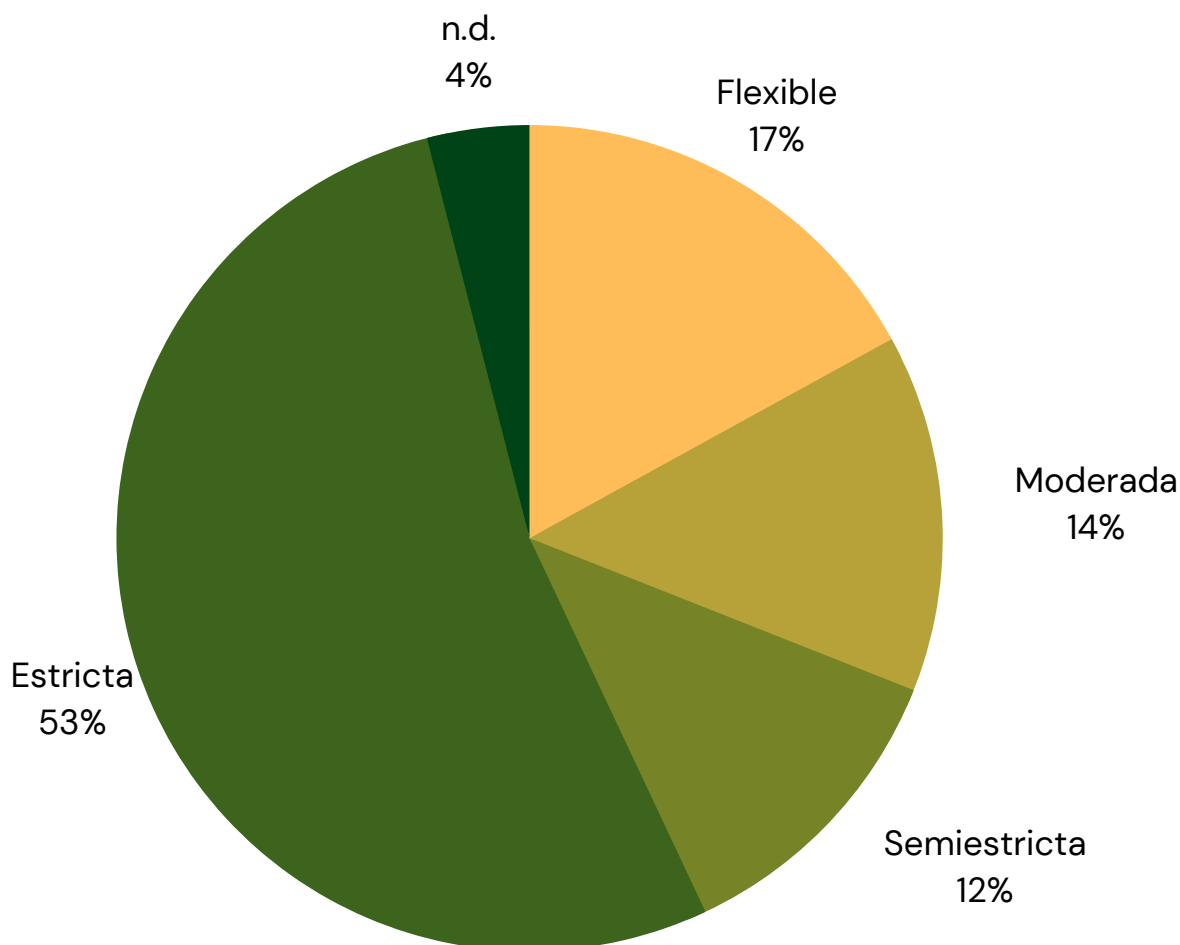


Figura 12. Tipo de Política de Cancelación aplicada a los alojamientos turísticos del municipio de Denia. Elaboración propia a partir de AirDNA.

De este modo, un artículo reciente del “New York Times” pone de manifiesto la ventaja de la que supuestamente partirían los establecimientos hoteleros respecto de las viviendas de uso turístico en este aspecto, pues los primeros practican políticas de cancelación mucho más flexibles y suelen ofrecer más facilidades para el reembolso a sus clientes (New York Times, 2020).

Por otra parte, existen algunas fórmulas de política de cancelación como la aplicación de una opción no reembolsable, en la que el propietario ofrece su alojamiento con un determinado descuento a cambio de que los huéspedes escojan una política de cancelación más estricta, cuya aplicación está haciendo que algunos anfitriones estén obteniendo mayores ingresos (Airbnb, 2020).

Para atraer un mayor número de turistas a la par que los propietarios puedan maximizar ingresos, la política de cancelación debe ajustarse tanto a las características de los propietarios como al momento del año en el que se aplique. Se recomienda aplicar una política flexible principalmente en temporada baja, mientras que en aquellos momentos donde exista una mayor demanda la política de cancelación influirá menos en las reservas precisamente por esa mayor tensión de demanda.

4.1.4 Tipo de alojamiento ofertado

Las plataformas on-line de alojamiento permiten ofertar para su alquiler tanto viviendas completas como habitaciones, ya sean privadas o compartidas. Sin embargo, cabe señalar que el Artículo 47, punto 1, del Decreto 10/2021 del Consell donde se aprueba el Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana expone que *“las viviendas de uso turístico se ceden al completo, no permitiéndose la cesión por habitaciones”*, lo que implica que la existencia de las mismas supone un incumplimiento de este Decreto.

En el caso de Denia, aunque la inmensa mayoría de alojamientos ofertados corresponden a viviendas completas (96,1%), existe una pequeña parte de la oferta de la ciudad que se corresponde con habitaciones (3,9%) por lo que se recomienda analizar estos casos para verificar su posible irregularidad.

A este respecto, se aprecian diferencias muy significativas entre zonas de la ciudad ya que, si bien en aquellas zonas cuyo desarrollo urbanístico está enfocado al turismo residencial – como Les Marines, Les Rotes o El Montgó – el porcentaje de alojamientos que corresponden a habitaciones se sitúa entre el 1 y el 3%, en el caso del casco urbano la realidad es muy distinta ya que alrededor del 15% de alojamientos corresponden a habitaciones privadas.

4.2 DEMANDA GENERADA POR LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

En este subapartado se analizará el comportamiento que ha tenido la demanda respecto a las viviendas de uso turístico presentes en las plataformas de Airbnb y Vrbo (HomeAway) en la ciudad de Denia, teniendo en cuenta tanto las diferentes zonas analizadas en este informe como la evolución anual de las diferentes variables observadas, haciendo especial hincapié en las posibles diferencias encontradas entre el periodo anterior y posterior a la pandemia de la covid-19.

4.2.1 Número de reservas

Entre noviembre de 2021 y octubre de 2022 se registraron un total de 78.636 reservas en los alojamientos ofertados en las plataformas de Airbnb y Vrbo. Suponiendo un promedio de ocupación de 3,5 personas por alojamiento, se estima que la oferta de este tipo de viviendas atrae a unos 275.000 viajeros al año en la ciudad de Denia.

Tal y como se observa en la siguiente figura, más de la mitad de las reservas se realizaron entre junio y septiembre de 2022, coincidiendo con la época estival.

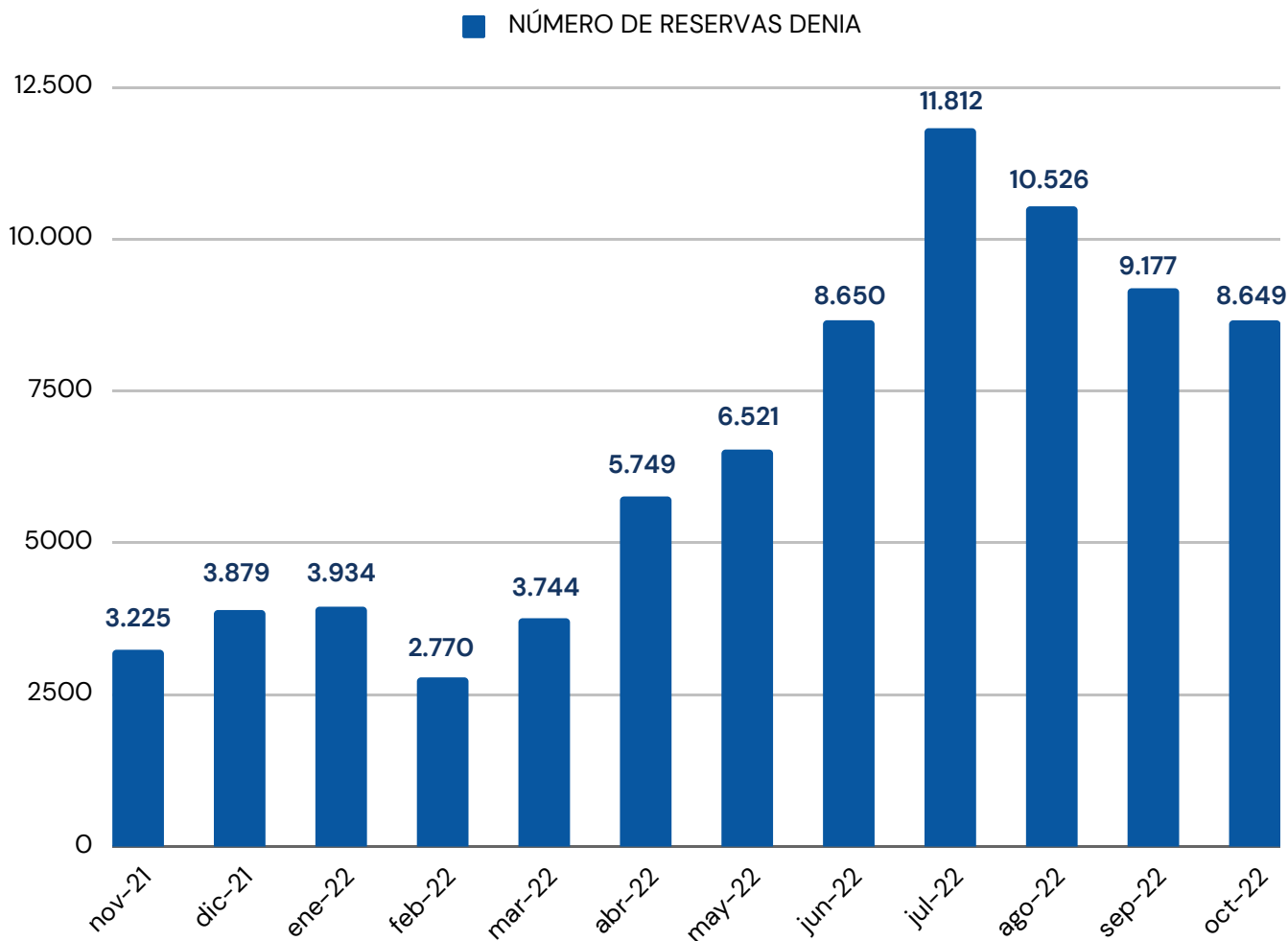


Figura 13. Evolución mensual del número de reservas en los alojamientos turísticos ofertados en Airbnb y Vrbo (HomeAway) en el municipio de Denia. Elaboración propia a partir de AirDNA.

De hecho, existe una elevada estacionalidad en la oferta de viviendas de uso turístico, ya que como se observa en la figura, en febrero se registró una menor demanda con 2.770 reservas, cifra cuatro veces inferior a la registrada en julio o agosto, con 11.812 y 10.526 reservas respectivamente.

Cada alojamiento ofertado en Denia recibe una media de 15,7 reservas al año. Un análisis por zonas revela que aquellos alojamientos situados en Les Rotes y El Montgó tienen un promedio de 14,3 reservas anuales, por las 15,6 reservas anuales registradas en Les Marines y las 19,6 registradas en los alojamientos del Casco Urbano de la ciudad.

4.2.2 Número de noches reservadas y estancia media

En la siguiente figura de nuevo se aprecia la estacionalidad turística, donde las cifras de febrero – 8.327 noches reservadas – contrastan con las de julio y agosto – más de 50.000 noches reservadas –.

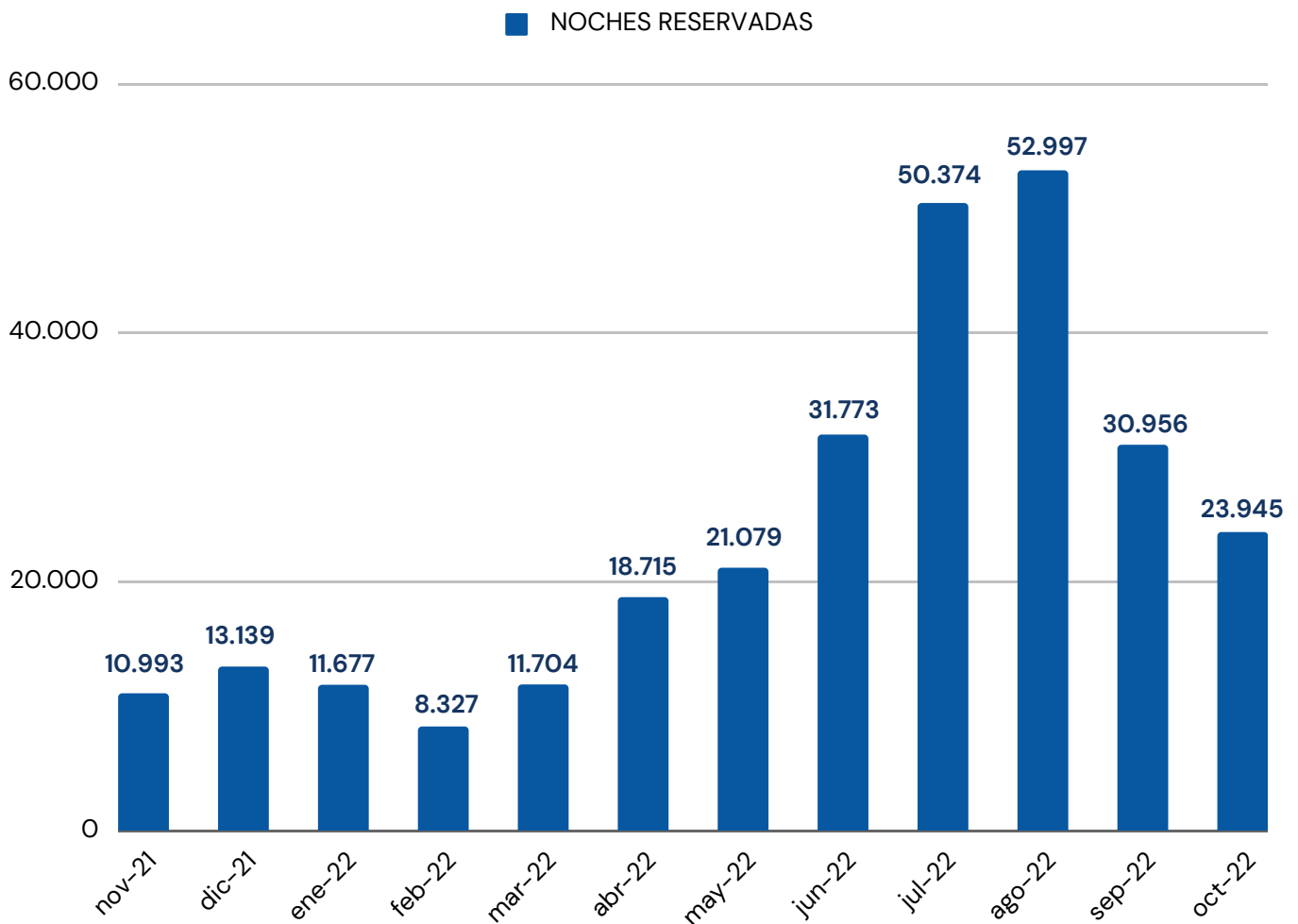


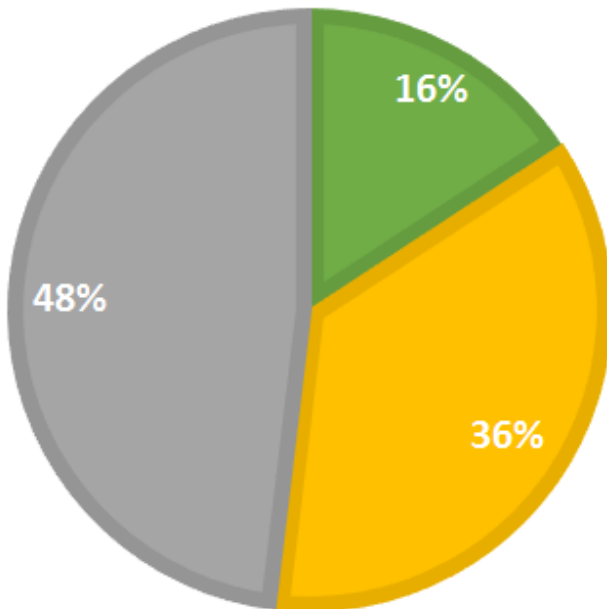
Figura 14. Evolución mensual del número de días reservados en los alojamientos turísticos ofertados en Airbnb y Vrbo (HomeAway) en el municipio de Denia. Elaboración propia a partir de AirDNA.

En este sentido, conviene reseñar que el considerable aumento de “Blocked Days” producido por la pandemia – tal y como se ha expuesto en el apartado 4.1.2 – no ha condicionado el tiempo en que los alojamientos permanecen reservados. Esto se aprecia en la siguiente figura pues, en la actualidad y como promedio, los alojamientos ofertados en las plataformas on-line permanecen reservados el 17% del año, cifra muy similar a la correspondiente antes de la pandemia, 15% en 2019.

Además, en las gráficas se observa que ha habido una transferencia de una mayor cantidad de días disponibles antes de la pandemia hacia los días bloqueados después de la misma. Así, el número de días disponibles suponían un 52% en 2019 y descendió al 36% en la temporada 2021/22. En cambio, el número de días bloqueados pasó de significar el 33% en 2019 al 48% en la temporada 2021/22.

TEMP. 2021/22

■ Días reservados ■ Días disponibles
■ Días bloqueados



AÑO 2019

■ Días reservados ■ Días disponibles
■ Días bloqueados

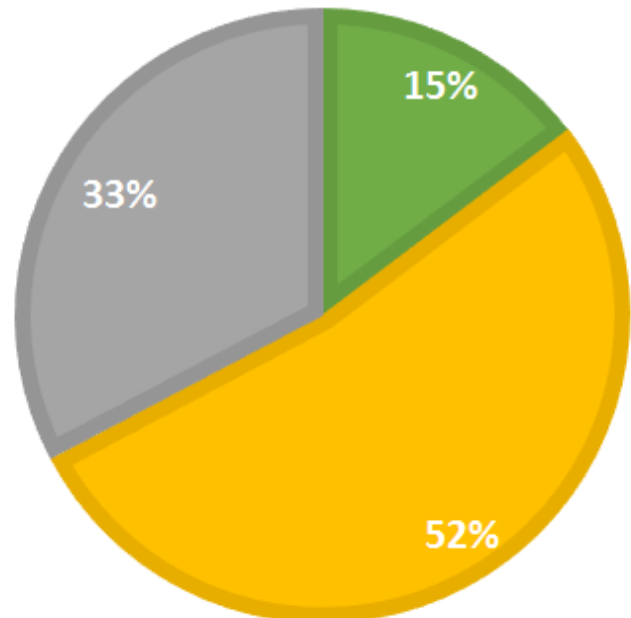


Figura 15. Comparativa del número de días disponibles, reservados y bloqueados tanto en el año 2019 como en la temporada 2021/22 (de noviembre a octubre). Elaboración propia a partir de AirDNA.

De estos resultados se infiere que los propietarios o “anfitriones” han ajustado la disponibilidad de su vivienda en función del comportamiento de la demanda, aprovechando más tiempo para su uso personal.

Por otra parte, la estancia media por reserva es de 3,6 días. La siguiente gráfica muestra que en temporada baja la estancia media se sitúa alrededor de los 3 días, mientras que en temporada alta supera los 4 días, llegando a 5 días por reserva en el caso del mes de agosto.

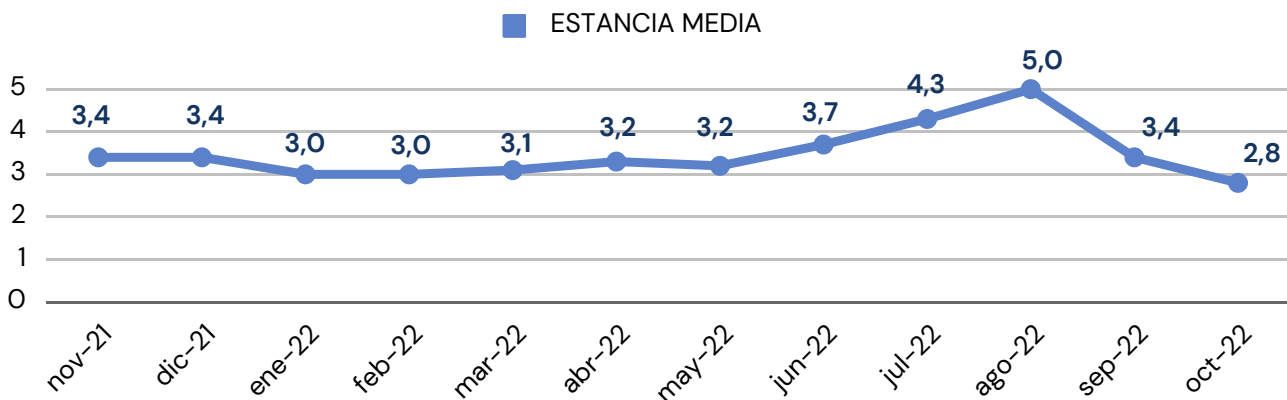


Figura 16. Evolución mensual de la estancia media en los alojamientos turísticos de Denia, entre noviembre de 2021 y octubre de 2022. Elaboración propia a partir de AirDNA.

Si se realiza un análisis entre las zonas del municipio, la estancia media anual es muy similar entre el casco urbano (3,3 días), Les Marines (3,7 días) y Les Rotes/El Mongó (3,8 días), aunque se aprecian diferencias significativas en época estival ya que en las zonas de Les Marines, Les Rotes y el Montgó superan ampliamente los 5 días por reserva de media en agosto, cuando en el centro el promedio se sitúa en 3,9 días por reserva.

4.2.3 Ocupación. Evolución anual

El análisis de la ocupación aporta información muy valiosa para comprender el fenómeno de viviendas de uso turístico en la ciudad. En este caso, al efecto estacional de la demanda se le suma el correspondiente de los "Blocked Days", ya que el 48% de la oferta permanece 'bloqueada' por los propietarios. Por ello, seguidamente se analiza la evolución mensual de la ocupación, tanto descontando la oferta 'bloqueada' como incluyéndola.

El porcentaje de ocupación sobre el total de alojamiento ofertado no bloqueado por los propietarios se situó en el 30,4% entre noviembre de 2021 y octubre de 2022. Analizando mensualmente esta variable, los resultados muestran que la ocupación se situó en torno al 15 a 25% en los meses no estivales, mientras que superó holgadamente el 30% entre junio y septiembre, con un 58% de ocupación en julio y un 70% en agosto.

Si ahora se analiza esta variable contabilizando los "Blocked Days", la ocupación media anual se situó en el 17%, con una evolución mensual muy similar a la comentada en el caso anterior. En este caso, la ocupación mensual en temporada baja se situó en una horquilla entre 8 y el 15%, mientras que el valor máximo se alcanzó en agosto con un 36% de ocupación.

La siguiente figura se recoge la evolución mensual de la ocupación de los alojamientos turísticos ofertados en plataformas P2P.

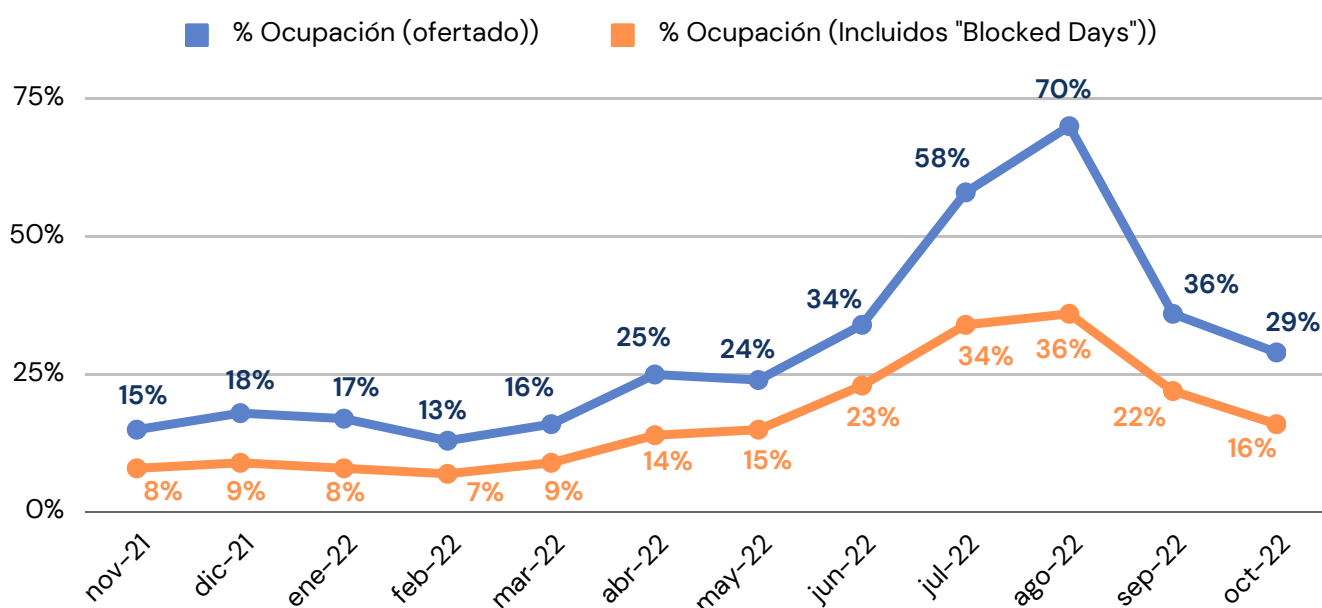


Figura 17. Evolución mensual de la ocupación de los alojamientos turísticos de Denia, teniendo en cuenta únicamente los alojamientos disponibles como incluyendo los "Blocked Days". Elaboración propia a partir de AirDNA.

Un análisis de la ocupación en las diferentes zonas del municipio demuestra que no existen grandes diferencias entre ellas. Si bien es cierto que los alojamientos situados tanto Les Marines como en los barrios de Les Rotes y El Montgó tienen un comportamiento muy similar – y por ende muy parecido al promedio municipal al conformar la mayor parte de la oferta –, en el caso de aquellas situadas dentro del Casco Urbano se observa una ocupación 2 puntos porcentuales mayor al promedio de la ciudad en la mayoría de meses, siendo superior en 8 puntos porcentuales en el caso de agosto, donde la ocupación alcanza el 44%.

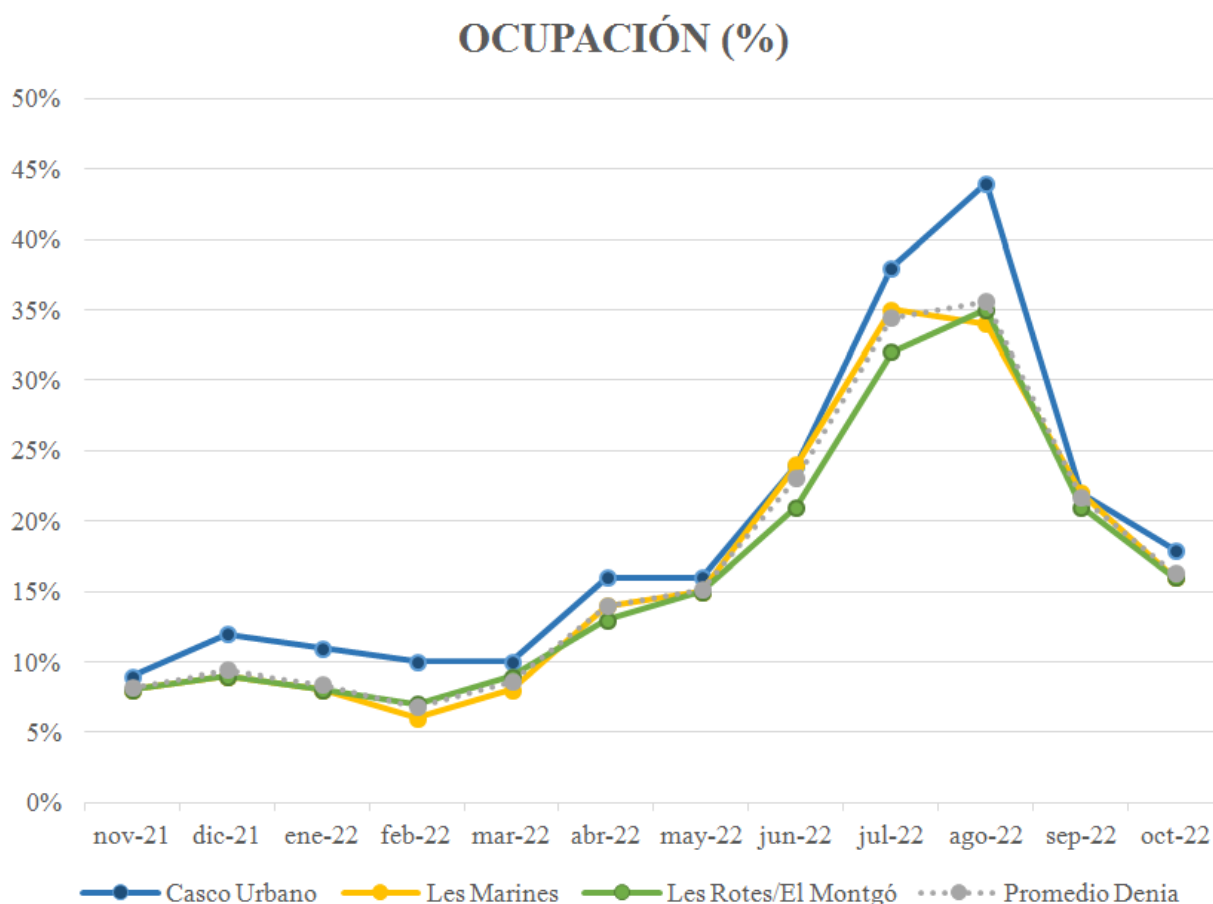


Figura 18. Evolución mensual de la ocupación de los alojamientos turísticos de Denia, por zonas del municipio (incluyendo “Blocked Days”). Elaboración propia a partir de AirDNA.

Aun así, los porcentajes de ocupación registrados en temporada alta en el centro urbano dianense (entre el 22 y el 44% entre junio y septiembre de 2022) son relativamente bajos en comparación con la ocupación registrada en la oferta turística tradicional, donde en la Costa Blanca en el tercer trimestre de 2022 se registró un 86,5% de ocupación en los hoteles, un 55,5% en apartamentos, y un 74% en campings (Hosbec, 2022).

En cuanto al comportamiento de la demanda en la oferta existente dentro del casco urbano, en la siguiente figura se compara la ocupación en el mes con menor número de turistas del año, febrero, y en el mes con mayor número de turistas, agosto, con tal de radiografiar el impacto que generan las viviendas de uso turístico en el centro de la ciudad.

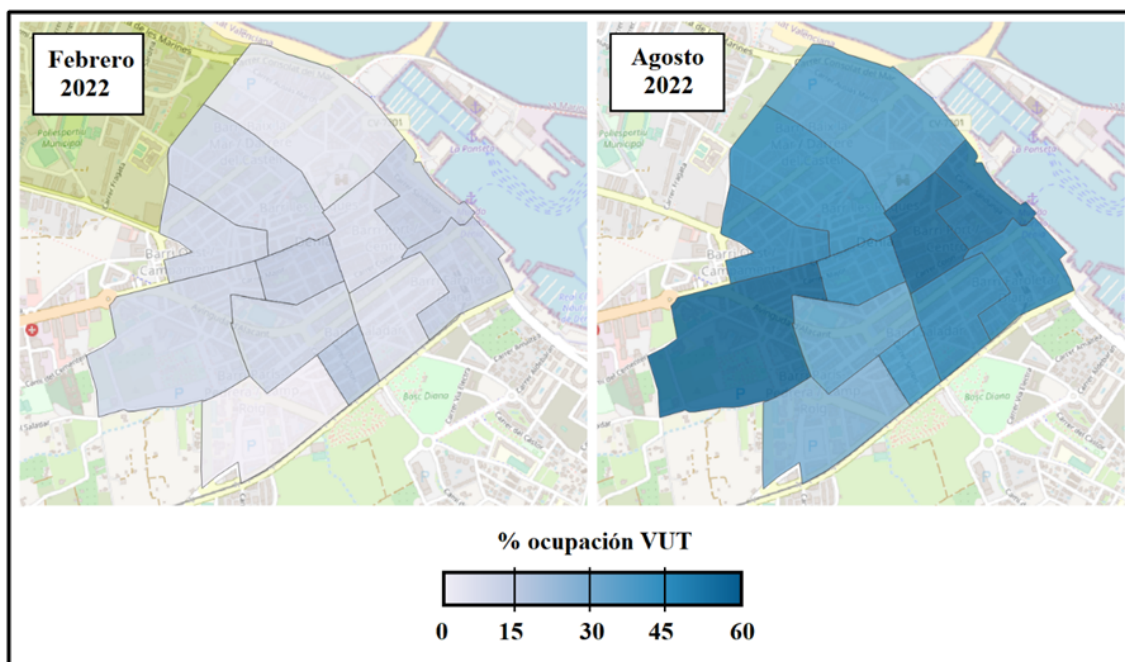


Figura 19. Ocupación de las viviendas de uso turístico ofertadas en las plataformas de Airbnb y Vrbo (HomeAway) en el Casco Urbano de Denia durante los meses de febrero (temporada valle) y agosto (temporada alta). Elaboración propia a partir de AirDNA.

En el caso de temporada valle, la ocupación se sitúa entre el 2% en el barrio de Paris-Pedrera/Camp Roig y el 12-15% en los barrios de Roques, Port/Centro y Diana. Evidentemente, dado el grado de implementación de las viviendas de uso turístico (Figura 5), puede afirmarse que la presencia de turistas provenientes de viviendas turísticas es mínima durante la temporada valle.

Por otra parte, la segunda figura que representa la ocupación en agosto del 2022 se muestra que esta oscila entre el 30% en el barrio de Paris-Pedrera/Camp Roig al 52-55% en el barrio de Port/Centro, situándose el resto de barrios con una ocupación entre el 35 y el 47%. Si bien es un volumen de turistas asimilable para la ciudad, es importante realizar un seguimiento periódico en aquellos barrios con mayor demanda (Port/Centro, Baix la Mar/Darrere del Castell y Diana) para anticipar y subsanar posibles problemas futuros de convivencia en el caso de que aumente sensiblemente la oferta y/o la demanda en los próximos años.

4.3 INGRESOS GENERADOS POR LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Los 275.000 viajeros que se alojaron en las Viviendas de Uso Turístico ofertadas en las plataformas analizadas – Airbnb y Vrbo – generaron unos ingresos de 43,5 M€ en Denia entre noviembre de 2021 y octubre de 2022.

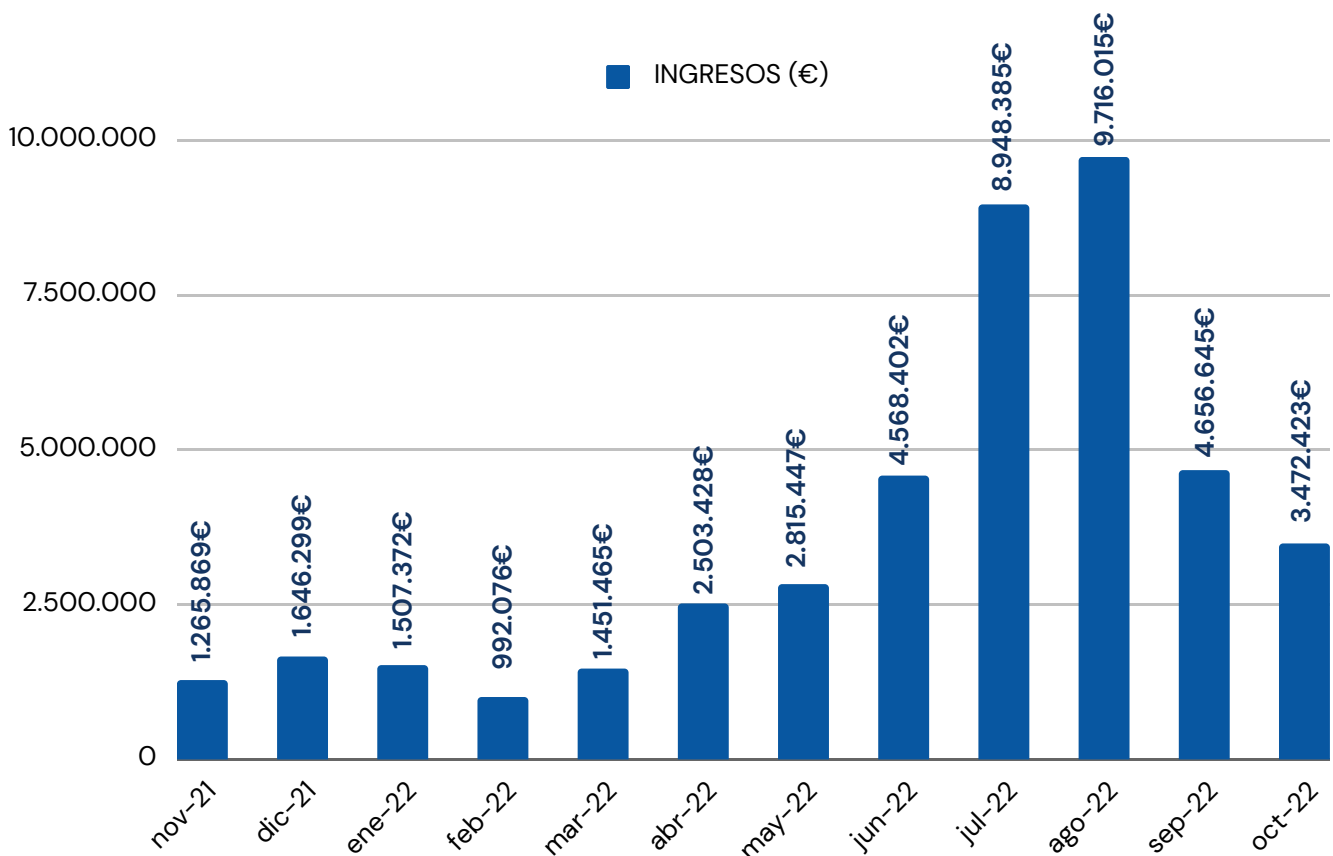


Figura 20. Evolución mensual de los ingresos mensuales generados a partir de la actividad de los alojamientos turísticos en Denia, en € 2022. Elaboración propia a partir de AirDNA.

En la anterior figura se puede observar la evolución mensual de los ingresos en Denia durante este periodo. En el periodo estival (de junio a septiembre de 2022) se generaron 27,9 M€, un 64% de los ingresos anuales de la ciudad. Contrasta la diferencia de ingresos entre el mes de febrero, cuando se registró una menor demanda, con cerca de 1 M€, respecto a los obtenidos durante el mes de agosto, en el pico anual de demanda, con 9,7 M€, siendo una cifra casi 10 veces superior.

Es de reseñar que estos ingresos únicamente reflejan el gasto en alojamiento, es decir, el gasto que generan estos turistas en el resto de sectores relacionados como la hostelería, alimentación, etc., no está contabilizado, por lo que el impacto económico en la ciudad es sensiblemente superior.

En otro sentido, cabe preguntarse si el volumen de ingresos registrado durante el último año supera los registros previos a la pandemia. Un análisis pormenorizado ha revelado que durante la temporada 2021/2022 no se ha llegado a alcanzar aún el nivel de ingresos durante 2019, de 47,5 M€, situándose un 8% por debajo.

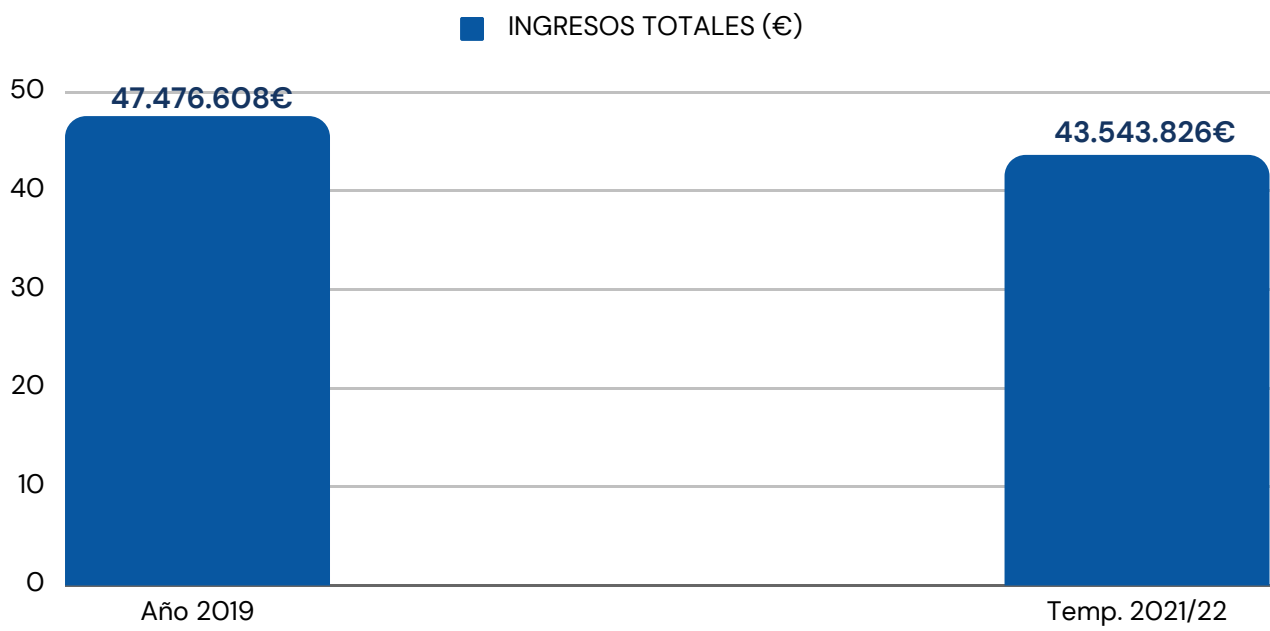


Figura 21. Comparativa de ingresos totales de las viviendas de uso turístico ofertadas en Airbnb y Vrbo (HomeAway) durante el año 2019 y la temporada 2021/2022, en €-noviembre 2022. Elaboración propia a partir de AirDNA.

4.3.1 Ingresos por día reservado

En Denia se ingresa un promedio de 151,24 € por día reservado en las viviendas de uso turístico, según los datos disponibles de las viviendas ofertadas en Airbnb y Vrbo. En temporada baja, el precio de la noche oscila entre los 110 y los 130 €, mientras que en temporada alta entre los 145 y los 185 € la noche, tal y como se observa en la siguiente figura:

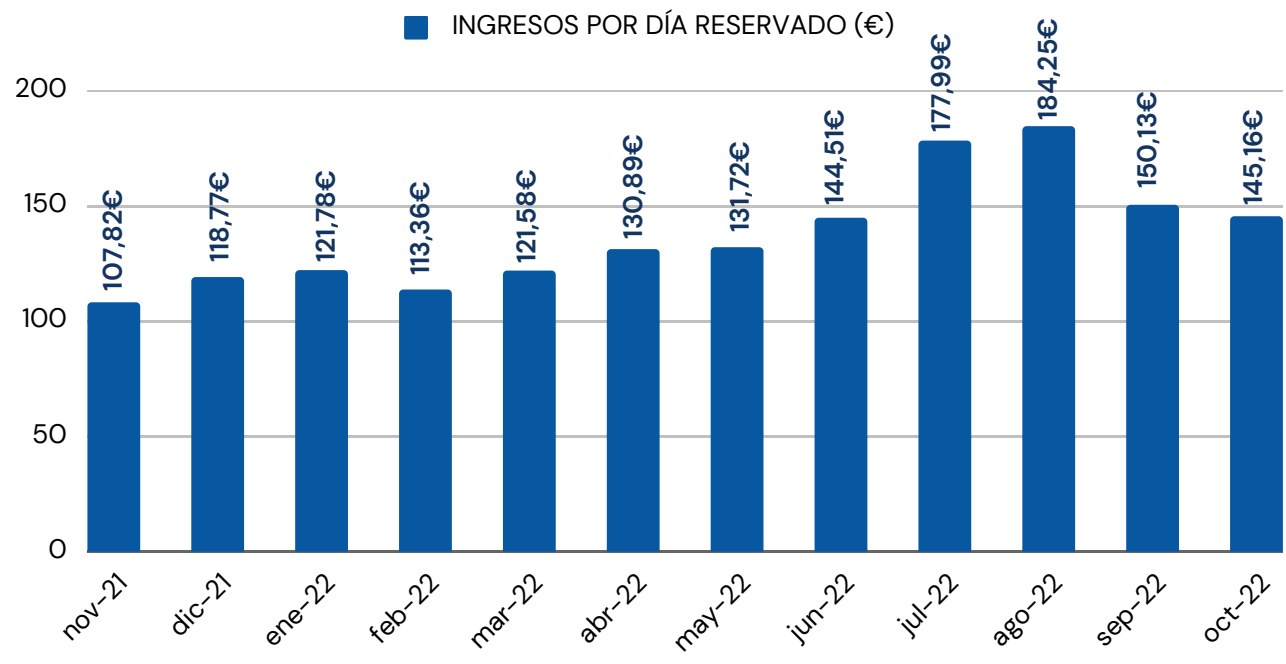


Figura 22. Ingresos por día reservado en los alojamientos ofertados en Airbnb y Vrbo (HomeAway) en el municipio de Denia. Elaboración propia a partir de AirDNA.

Hay que tener en cuenta que este parámetro, aun siendo un parámetro de rentabilidad, no es comparable con la variable común de rentabilidad hotelera RevPAR, dado que esta última hace referencia a los ingresos por habitación disponible. En el cálculo de ingresos por día reservado cabe señalar que en cada alojamiento puede haber más de una habitación y no se están teniendo en el cálculo todas las habitaciones disponibles, sino solo aquellas que están reservadas, por lo que estos resultados no se pueden equiparar al RevPAR.

4.3.2 Ingresos por zonas

En la siguiente figura se aprecian los ingresos generados por los alojamientos turísticos ofertados en las diferentes zonas de Denia. De los 43,5 M€ generados en toda la ciudad, unos 21,8 M€ se ingresaron en el barrio de Les Marines, 15,8 M€ en los barrios de Les Rotes y El Montgó, 4,6 M€ en el casco urbano y 1,3 M€ en el resto del municipio (La Xara, diseminado, etc.).



Figura 23. Ingresos totales de las viviendas de uso turístico (Airbnb y Vrbo) en las diferentes zonas del municipio de Denia, entre noviembre 2021 y octubre 2022 (€-nov 2022). Elaboración propia a partir de AirDNA.

Ello significa que en Les Marines se generan el 50% de los ingresos del municipio, seguido de la zona de Les Rotes y El Montgó – 36,4% – y del casco urbano – 10,6% –.

4.3.3 Ingresos por alojamiento

Como promedio, cada vivienda de uso turístico ofertada en Airbnb o Vrbo en la ciudad de Denia ha generado unos ingresos de 9.221 €. Eso significa un promedio mensual de 770 € por alojamiento.

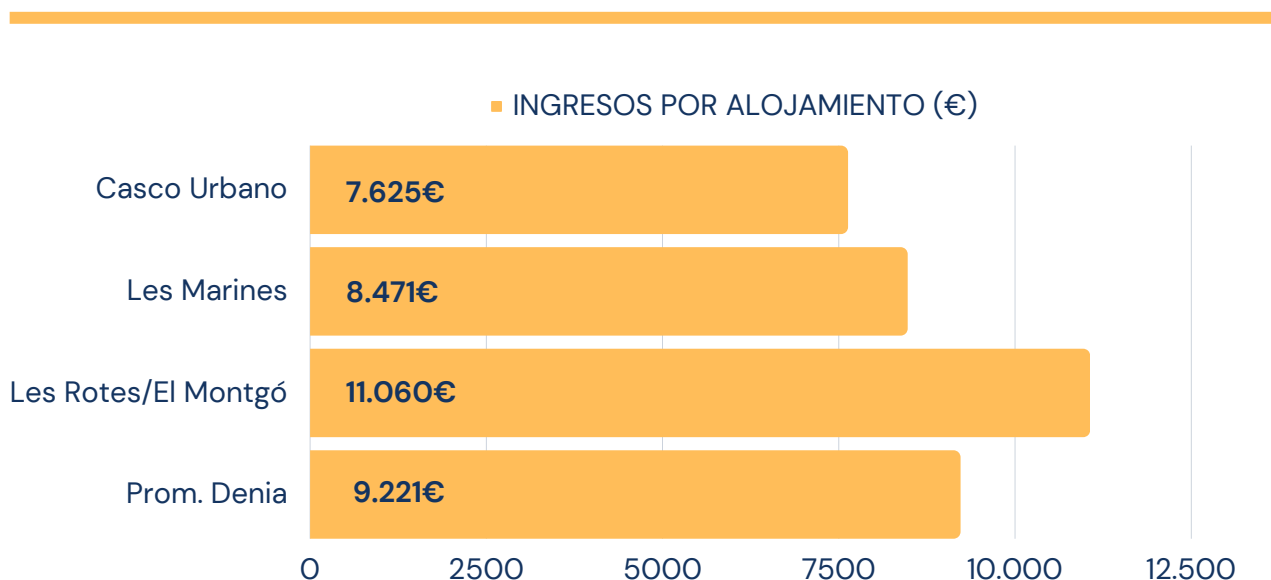


Figura 24. Promedio de ingresos de una vivienda de uso turístico en Denia, por zonas del municipio (periodo noviembre 2021 a octubre 2022). Elaboración propia a partir de AirDNA.

En el caso de Denia cabe señalar las diferencias de ingresos entre zonas de la ciudad. La zona que genera mayores ingresos por vivienda es la situada en los barrios de Les Rotes y El Montgó, donde ingresan una media de 11.000 € al año, cifra muy por encima de la media municipal. Por otra parte, en Les Marines, una vivienda de uso turístico genera alrededor de 8.500 € al año, mientras que una situada en el casco urbano ingresa unos 7.600 € al año.

5. MAXIMIZACIÓN DE SATISFACCIÓN PARA LOS TURISTAS E INGRESOS PARA LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS TURÍSTICAS

Hoy en día, el análisis de satisfacción de los usuarios es vital para el sector turístico, sobre todo si se trata de plataformas P2P de alojamiento turístico, ya que se convierte en un indicador indispensable para conocer de antemano la calidad ofrecida. El rating, unido a los comentarios de los usuarios – relacionado directamente con la puntuación publicada – y a las fotografías de los inmuebles, son elementos que ayudan a los potenciales clientes a decidir acerca de su reserva.

Por ello, y partiendo de los datos proporcionados por AirDNA, es fundamental analizar aquellas características de los alojamientos que influyen en la valoración final de los usuarios mediante la aplicación de un modelo econométrico.

Es importante citar que los alojamientos de la plataforma Airbnb poseen un promedio de valoraciones mucho más alto que los alojamientos turísticos ofertados en otras páginas web como Booking.com o TripAdvisor (Ert et al., 2016; Zervas et al., 2014). Aunque se desconoce la razón de este fenómeno, se debe tener presente a la hora de utilizar el rating global como indicador de satisfacción del usuario para evitar sesgos en los resultados (Ortuño et al., 2018).

Este efecto también se refleja en la oferta de Dénia ya que, como se observa en la siguiente figura, la mayoría de alojamientos tienen una puntuación entre 80 y 100 puntos sobre 100 posibles, siendo 100 la puntuación más frecuente, y la nota promedio 91.

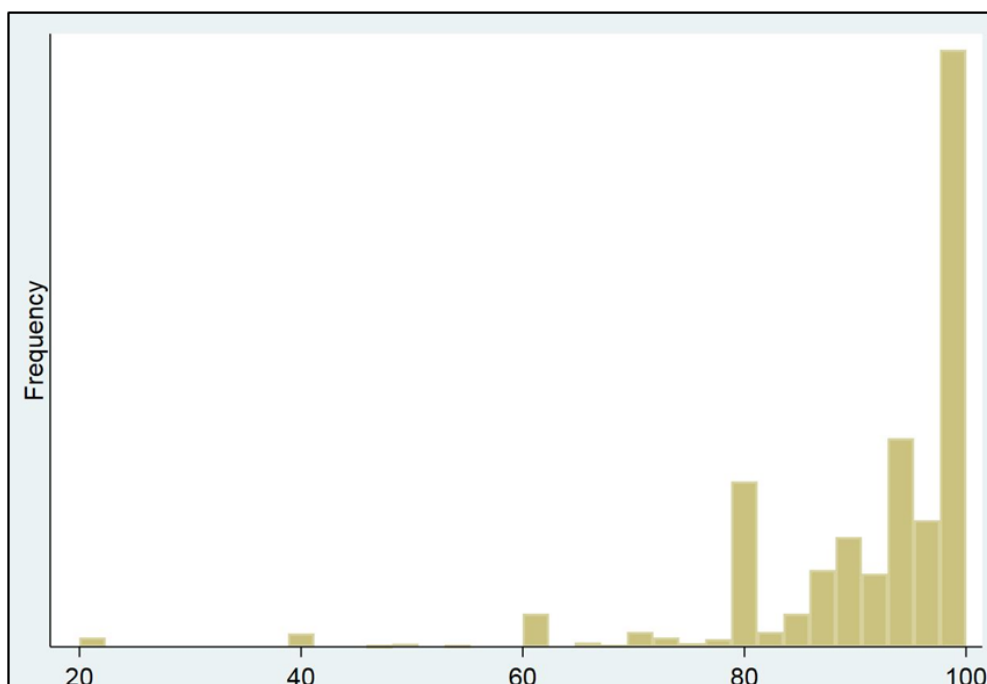


Figura 25. Representación del histograma de frecuencia del rating global de los alojamientos de Airbnb en Dénia. Elaboración propia a partir de datos AirDNA.

Esto significa que, si se hiciera un ranking de los alojamientos turísticos ofertados en Airbnb de mejor a peor puntuación, un alojamiento que posea un rating de 80 puntos sobre 100 posibles se situaría en la mitad baja de esta clasificación.

Teniendo esto presente, el análisis cualitativo arroja que los alojamientos cuya puntuación es de 100 puntos – el máximo posible – genera de media un 84% más de ingresos totales que los alojamientos de menos de 80 puntos, un 62% más que los alojamientos con un rating entre 80 y 86 puntos o un 44% más de los alojamientos con un rating entre 87 y 93 puntos.

A continuación, se desarrollan ambos modelos econométricos para conocer aquellos factores y aspectos de la oferta del alojamiento turístico que aumentan la probabilidad de maximizar tanto el rating como los ingresos generados. Para ello, se utilizarán modelos de regresión de efectos mixtos, cada uno adaptado a las características de los datos que se van a utilizar. El software utilizado para realizar sendos modelos econométricos es el programa “Stata”.

Cuando en la estructura de los datos aparecen variables que generan tanto efectos fijos como aleatorios, los modelos de efectos mixtos permiten medir esos efectos de diferente naturaleza y que afectan de manera distinta a la estimación de parámetros, errores estándar o de intervalos.

Como se detallará a continuación, en ambos modelos se incluirán una serie de variables fijas relacionadas con las características físicas de la oferta (número de habitaciones o número de aseos) y otras variables aleatorias que corresponden a características escogidas por cada “anfitrión” (estancia mínima o número de fotografías del inmueble), por lo que estas diferencias deben plasmarse a la hora de realizar el modelo econométrico.

5.1 MODELO DE REGRESIÓN PARA LA MAXIMIZACIÓN DEL RATING DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

Antes de comenzar, debe reseñarse que se han considerado solamente aquellos alojamientos, con ingresos, que se encuentran en la plataforma Airbnb^[2] y que han sido valorados por los usuarios. La muestra que cumple estas condiciones es de 2.926 alojamientos.

Debido a la particularidad comentada sobre los elevados ratings en la plataforma Airbnb, se ha decidido categorizar la variable de rating, la variable dependiente del modelo en los siguientes niveles:

- Valor asignado “1”. Ratings con puntuación entre 1 y 86 sobre 100. Corresponden al 21,77% de los alojamientos analizados.
- Valor asignado “2”. Ratings con puntuación entre 87 y 93 sobre 100. Corresponden al 21,87% de los alojamientos analizados.
- Valor asignado “3”. Ratings con puntuación entre 94 y 99 sobre 100. Corresponden al 23,17% de los alojamientos analizados.
- Valor asignado “4”. Ratings con puntuación de 100. Corresponden al 33,2% de los alojamientos analizados.

[2] Los datos facilitados por AirDNA no proporcionaron los ratings de los alojamientos ofertados en Homeaway.

Si la variable se categoriza con más de dos niveles, se denomina variable ordinal. Por ello, para ajustar la regresión a la realidad de los datos, se utilizará un modelo de regresión logística ordinal de efectos mixtos.

La regresión logística es un tipo de análisis de regresión comúnmente utilizado cuando la variable respuesta (Y) es de tipo categórica que permite medir la probabilidad (P) de que un suceso ocurra en función del efecto de uno o varios factores (Silva y Barroso, 2004). La regresión logística de efectos mixtos posee la siguiente ecuación (StataCorp, 2019):

$$Y_{ij} = X_{ij}\beta + Z_{ij}U_j + \varepsilon_{ij}$$

Donde:

Y: Variable dependiente

X, Z: Variables independientes

β , U: coeficientes

ε : error

Aplicando este tipo de regresión econométrica sobre la muestra extraída de los alojamientos turísticos de Denia ofertados en plataformas P2P, se obtienen las siguientes relaciones respecto al rating:

Tabla 3. Resultados obtenidos del modelo sobre el rating en los alojamientos turísticos de Denia. Elaboración propia a partir de la aplicación del software estadístico "Stata".

Nº de observaciones		2.926
Wald chi-cuadrado (5)		123,36
Prob. chi-cuadrado		0,0000 (***)
Log. likelihood		-3.943,1187
	Coef.	Prob.
Nº Habitaciones	-0,0995	0,081(+)
Nº Aseos	0,3425	0,000 (***)
Nº Máx. huéspedes	-0,0414	0,504
Estancia mínima (log.)	0,8380	0,000 (***)
Nº Fotografías (log.)	0,2820	0,071 (+)

(***) Significativo al 99,9%. (**) Significativo al 99%. (*) Significativo al 95%. (+) Significativo al 90%.

Como se aprecia en la Tabla 3, el modelo es significativo estadísticamente en su conjunto. Analizando sus resultados, se observa que aquellos alojamientos con un mayor número de aseos tienen una mayor probabilidad de obtener una mejor valoración por parte de los huéspedes. Sin embargo, cuanto mayor sea el número de habitaciones (mayor capacidad) en los alojamientos, es más probable que éstos reciban una puntuación peor (como demuestra que esta variable sea significativa con un coeficiente con signo negativo).

Respecto al número de fotografías publicadas en el anuncio, un mayor número de fotografías publicadas, da lugar a una mejor puntuación del alojamiento. Este aspecto puede permitir a los potenciales huéspedes conocer al detalle los equipamientos que posee el alojamiento, evitando desencantos que luego se traduzcan en malas puntuaciones.

Finalmente, el número máximo de huéspedes no muestra significatividad, lo que implica que esta variable no aumenta la probabilidad de mejorar el rating de los alojamientos.

5.2 MODELO DE REGRESIÓN PARA LA MAXIMIZACIÓN DE LOS INGRESOS TOTALES GENERADOS EN LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

Sobre esta misma muestra se ha realizado otro modelo con el objeto de conocer aquellos factores que maximizan los ingresos del alojamiento turístico ofertado y si estos beneficios se relacionan con características propias del inmueble o más bien con las condiciones impuestas por el anfitrión.

Dado que en este caso la variable dependiente es continua y corresponde a los ingresos anuales obtenidos por los alojamientos turísticos, se ha escogido un modelo lineal mixto generalizado – o de efectos mixtos –, teniendo en cuenta que las variables explicativas del modelo generan efectos fijos y aleatorios como en el caso anterior.

Los modelos lineales mixtos generalizados responden a la siguiente ecuación (StataCorp, 2019):

$$Y_j = X_j \beta + Z_j U_j$$

Donde:

Y: Variable dependiente

X, Z: Variables independientes

β , U: coeficientes

Aplicando este modelo a la muestra escogida, se obtienen los siguientes resultados respecto a los ingresos totales por vivienda:

Tabla 4. Resultados obtenidos del modelo sobre los ingresos totales en los alojamientos turísticos de Denia. Elaboración propia a partir de la aplicación del software estadístico "Stata".

Nº de observaciones	2.926	
Wald chi-cuadrado (5)	422,08	
Prob. chi-cuadrado	0,0000 (***)	
Log. likelihood	-1.989,2718	
	Coef.	Prob.
Nº Habitaciones	0,0924	0,000(***)
Nº Aseos	0,0570	0,000 (***)
Nº Máx. huéspedes	0,0392	0,020(*)
Estancia mínima (log.)	-0,0926	0,000(***)
Nº Fotografías (log.)	0,4176	0,000 (***)
Constante	0,2281	0,000(***)

(***) Significativo al 99,9%. (**) Significativo al 99%. (*) Significativo al 95%.

En este caso, tanto el número de habitaciones como el número de aseos son variables significativas del modelo con signo positivo. Si bien es lógico que los ingresos aumenten en función al mayor número de habitaciones que disponga un alojamiento, cabe señalar que el número de aseos es un factor esencial para los turistas, ya que contar con más de un baño aumenta la probabilidad de que los ingresos totales sean mayores.

Por otro lado, se han obtenido resultados muy interesantes en aquellas variables relacionadas con la información y las condiciones impuestas por los anfitriones. El número máximo de huéspedes es una variable significativa, esta vez con signo positivo, lo que significa que cuanto mayor es la capacidad de plazas ofertada mayor es la probabilidad de obtener mayores ingresos en el alojamiento, lo cual resulta lógico pues a mayor capacidad es de esperar mayor ocupación y mayores ingresos.

También es interesante el resultado que ofrece la variable relacionada con la estancia mínima, significativa con signo negativo, lo que denota que cuanto más restrictivo sea este parámetro, es decir, que cuanto mayor sea la estancia mínima (mayor número de días) requerida por el anfitrión, es más probable que los ingresos totales disminuyan.

Por último, vuelve a ser significativa la variable de número de fotografías del alojamiento publicadas en las plataformas P2P, aumentando la probabilidad de mayores ingresos aquellos que poseen un mayor detalle del inmueble en sus anuncios.

5.3 CONCLUSIONES OBTENIDAS PARA AUMENTAR EL RATING Y LOS INGRESOS EN UN ALOJAMIENTO TURÍSTIC

Una de las principales conclusiones que se extraen de los resultados mostrados por los modelos econométricos realizados es que, cuanto mayor sea el nivel de detalle del alojamiento aportado por el anfitrión, mayores tenderán a ser tanto el rating obtenido como los ingresos.

Estos resultados responden a distintas lógicas pues, cuando se realiza un detalle exhaustivo del inmueble en el anuncio publicado en las plataformas P2P mediante una gran cantidad de imágenes – siempre que sean recientes y muestren el estado actual de la vivienda y de sus servicios –, la incertidumbre de los huéspedes sobre el estado del alojamiento es mucho menor y la confianza aumenta, lo que repercute en una posterior buena valoración, mayor número de reservas e ingresos.

Inversamente, un menor número de imágenes en el anuncio genera una mayor incertidumbre sobre el estado real del alojamiento, lo que se traduce inicialmente en un menor número reservas y, posteriormente, en un aumento de la probabilidad de obtener una peor puntuación debido a la posible aparición de aspectos considerados negativos por el huésped no detallados en el anuncio como, por ejemplo, que el alojamiento se encuentre en peor estado y, por tanto, no muestren o ‘escondan’ sus deficiencias de los alojamientos, lo que repercute finalmente en una peor calificación por parte de los huéspedes.

En este caso, el menor número de fotografías puede responder al hecho de que el inmueble necesite una renovación o rehabilitación bien de los elementos propios de la vivienda o del edificio en general.

Por tanto, e independientemente del estado del inmueble, queda patente la necesidad de mostrar con el máximo detalle posible su estado actual y los servicios que éste contiene en el anuncio publicado mediante su descripción y fotografías.

Otro de los aspectos muy a tener en cuenta, es la estancia mínima fijada en el alojamiento turístico, la cual debería reducirse todo lo posible para incrementar reservas e ingresos dado que, en una coyuntura de elevada incertidumbre, es posible que los turistas prefieran estancias cortas.

Por último, en términos de instalaciones o características incluidas en el alojamiento, los modelos matemáticos revelan la preferencia de los turistas por contar con más de un aseo en el alojamiento, obteniendo mejores puntuaciones e ingresos quienes cumplen con este factor.

Teniendo en cuenta estas recomendaciones, aumenta la probabilidad de generar una mayor satisfacción en los turistas de las viviendas de uso turístico que facilite la fidelización en el destino, así como mayores ingresos para los propietarios.

6. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

En este estudio se ha llevado a cabo un diagnóstico detallado de la situación actual de las viviendas turísticas en Denia con objeto de aprovechar los efectos positivos que pueden traer consigo estas nuevas formas de alojamiento al tiempo que limitar aquellos que resulten negativos.

Para ello, se ha realizado un análisis socioeconómico de su implantación en Denia atendiendo a los resultados ofrecidos por las plataformas líderes – Airbnb y Vrbo (HomeAway) –, teniendo en cuenta las características de la oferta y el comportamiento de la demanda tanto a nivel municipal como diferenciando por zona urbanas. Como periodo de análisis, se han contabilizado los resultados de la temporada 2021/22 y del año 2019 – año previo a la pandemia – para conocer su comportamiento tanto en temporada alta como baja.

Tras un análisis legislativo del encaje de las viviendas turísticas en la actualidad, el examen realizado a la oferta de este tipo de alojamientos en el municipio revela la existencia de un promedio de casi 4.800 viviendas ofertadas en Denia en las plataformas de Airbnb y Vrbo. De la comparativa de esta cifra con la proporcionada por Turisme se deduce que la ilegalidad debe ser relativamente baja y, por tanto, no existe un grave problema al respecto, aunque se debe proseguir con las tareas de vigilancia para regularizar aquellos alojamientos irregulares.

Con respecto a su localización en el término municipal, el 54,5% de las viviendas turísticas se ubican en Les Marines, el 30,3% en la zona de Les Rotes y El Montgó, el 12,8% en el casco urbano y el 2,4% restante en zonas de interior municipal como La Xara o diseminado.

Un análisis pormenorizado de la oferta dentro del casco urbano ha revelado que el grado de implantación apenas alcanza el 4,4% de las viviendas. Sin embargo, se observan diferencias significativas dentro del mismo, ya que existe un mayor grado de implantación en algunas zonas del barrio Port/Centro donde se alcanza el 11-12% de las viviendas totales – 1 de cada 9 viviendas – o en el barrio Baix La Mar/Darrere del Castell donde se sitúa entre el 6,5 y el 7,5% – 1 de cada 15 viviendas –.

En cuanto a la ratio del número de plazas cada 100 habitantes, existe una mayor concentración de plazas de Airbnb y Vrbo en el frente marítimo y en los barrios Baix la Mar i Darrere del Castell y Port i Centre, donde existen alrededor de 20 a 50 plazas por cada 100 habitantes. De hecho, cerca del 40% de las plazas presentes en el casco urbano en estos alojamientos turísticos se concentran en el frente marítimo de la ciudad.

La implantación de esta tipología de oferta turística en el casco urbano de Denia es muy similar a la existente en otras ciudades de España, como Málaga, Sevilla y Valencia. En este aspecto, el hecho de que los dianenses convivan de una forma natural con los turistas a lo largo del año hace que estas cifras –unidas a la baja ocupación de media anual (19%) como se recoge más adelante– no impliquen una masificación del turismo de viviendas de uso. En cualquier caso, resulta importante monitorizar su evolución con tal de anticipar posibles inconvenientes en el futuro y buscar un modelo perdurable y adecuado para residentes y turistas.

Cabe reseñar que, como aspecto diferencial de este tipo de oferta, las viviendas turísticas suelen tener periodos dentro del año en los que los propietarios “bloquean” o impiden las reservas, dejando de ofertarse en las plataformas P2P, se infiere que principalmente para el uso

y disfrute del mismo, reduciendo la oferta disponible. En Denia, en el periodo entre noviembre de 2021 y octubre de 2022, el 48% de total de la oferta permaneció bloqueada por los propietarios de los alojamientos turísticos, es decir, la oferta quedó fuera del mercado prácticamente la mitad del año.

Esto significa que los propietarios ajustan la disponibilidad de la vivienda para uso turístico a su periodo vacacional y ofertan todo el tiempo que no la utilizan para obtener los máximos ingresos posibles, por lo que se demuestra claramente que gran parte de los propietarios de esta tipología de alojamientos turísticos son particulares que intentan obtener rédito de su segunda residencia.

Se estima que entre noviembre de 2021 y octubre de 2022 la oferta de este tipo de viviendas atrajo a unos 275.000 viajeros en la ciudad de Denia. Como promedio, los alojamientos ofertados en las plataformas on-line permanecen reservados el 17% del año, y la estancia media por reserva es de 3,6 días.

En este caso, la ocupación mensual en temporada baja se situó en una horquilla entre 8 y el 15%, mientras que el valor máximo se alcanzó en agosto con un 36% de ocupación. Cabe señalar que en aquellas viviendas situadas dentro del casco urbano se observa una ocupación 2 puntos porcentuales superior al promedio de la ciudad en la mayoría de meses, siendo superior en 8 puntos porcentuales en el caso de agosto, donde la ocupación alcanza el 44%. En ese mes, la ocupación se situó entre el 30% en el barrio de Paris-Pedrerera/Camp Roig al 52-55% en el barrio de Port/Centro, situándose el resto de barrios con una ocupación entre el 35 y el 47%.

Los 275.000 viajeros que se alojaron en las Viviendas de Uso Turístico ofertadas en las plataformas analizadas – Airbnb y Vrbo – generaron unos ingresos directos para los propietarios de 43,5 M€ en Denia entre noviembre de 2021 y octubre de 2022, de los cuales unos 21,8 M€ se ingresaron en el barrio de Les Marines, 15,8 M€ en los barrios de Les Rotes y El Montgó, 4,6 M€ en el casco urbano y 1,3 M€ en el resto del municipio (La Xara, diseminado, etc.).

Como promedio, cada vivienda de uso turístico ofertada en Airbnb o Vrbo en la ciudad de Denia ha generado unos ingresos anuales de 9.221 €, un promedio mensual de 770 € por alojamiento.

Por otro lado, en este estudio también se han realizado diferentes modelos econométricos para conocer aquellos factores y aspectos de la oferta del alojamiento turístico que aumentan la probabilidad de maximizar tanto el rating como los ingresos generados para los anfitriones. Así, se demuestra que, cuanto mayor sea el nivel de detalle del alojamiento aportado por el anfitrión (mayor número de fotografías), más altos tenderán a ser tanto el rating obtenido como los ingresos ya que aumenta la confianza de los potenciales inquilinos.

Otros aspectos muy a tener en cuenta por los propietarios es la estancia mínima fijada en el alojamiento turístico, la cual debería reducirse todo lo posible para incrementar reservas e ingresos, sobre todo en temporada baja, o la preferencia de los turistas por contar con más de un aseo en el alojamiento, obteniendo mejores puntuaciones e ingresos quienes cumplen con esa demanda.

En definitiva, si se tiene en cuenta estas recomendaciones, aumenta la probabilidad de generar una mayor satisfacción en los turistas de las viviendas de uso turístico, lo que facilita la fidelización en el destino y la obtención de mayores ingresos para los propietarios.

7. BIBLIOGRAFÍA

Airbnb, 2022. "Los anfitriones en Airbnb en España se apoyan en los ingresos del hospedaje para hacer frente a la inflación". Nota de prensa 26 de mayo de 2022. Enlace web: <https://news.airbnb.com/es/los-anfitriones-en-Airbnb-en-espana-se-apoyan-en-los-ingresos-del-hospedaje-para-hacer-frente-a-la-inflacion/>

Airbnb, 2020. Sobre nosotros. Enlace web: <https://news.airbnb.com/about-us/>

Airbnb, 2020. "Cómo elegir la política de cancelación que más se adapte a ti". https://www.Airbnb.es/resources/hosting-homes/a/choose-the-right-cancellation-policy-for-you-19?_set_bev_on_new_domain=1649842704_M2E5OWQzM2EyOTli

AirDNA, 2022. Enlace web: <https://www.airdna.co/>

Barron, K., Kung, E. y Proserpio, D., 2017. The sharing economy and housing affordability: evidence from Airbnb. Disponible en: <https://ssrn.com/abstract=3006832>

Campuzano Tomé, H., 2014. "El alquiler de viviendas de uso turístico a partir de la Ley 4/2013: la necesaria interpretación conjunta de la LAU y de la legislación turística autonómica", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, nº 749.

Comisión Europea, 2021. "Commission (Eurostat) publishes first statistics on short-day accommodation booked via collaborative economy platforms". Nota de prensa 29 junio 2021, Bruselas.

Comisión Nacional del Mercado de la Competencia, 2016. E/CNMC/004/15 Estudio sobre los nuevos Modelos de prestación de servicios y la Economía Colaborativa. Resultados Preliminares. Marzo 2016.

Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunidad Valenciana. (2015). Informe CDC PROM 14/2015 Viviendas Turísticas. Valencia. Diciembre 2016.

De la Encarnación, A. M., 2016. El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales. Universidad de Valencia. Real, Nueva Época – Nº 5, Enero-Junio 2016.

Ert, E., Fleischer, A., y Magen, N., (2016). Trust and reputation in the sharing economy: The role of personal photos in Airbnb. *Tourism Management*, 55, pp. 62-73.

Exceltur, 2016. Observaciones al Estudio de la CNMC sobre nuevos modelos de prestaciones de servicios y la Economía colaborativa (E/CNMC/004/15).

Exceltur, 2022. Estudio ReviTUR. Principales evidencias de los efectos del resurgir de las viviendas turísticas en las ciudades españolas y recomendaciones para su tratamiento. Noviembre 2022.

Farronato, C. y Fradkin, A., 2017. The welfare effects of peer entry in the accommodation market: the case of Airbnb. Mimeo.

Fernández Pérez, N., 2016. Turismo P2P o Colaborativo: Un Reto para el Ordenamiento Jurídico. *International Journal of Scientific Management Tourism*. Vol. 2 Nº2 pp 111-127. 2016.

Fernández Pérez, N., 2018. El alojamiento colaborativo, Tirant lo Blanch.

Hosbec, 2022. Informes Monitor. Informes de coyuntura por tipología y zona geográfica. <https://hosbec.com/big-data/informes-monitor/>

Instituto Nacional de Estadística, INE. (2011). Censos de Población y Viviendas 2011.

Jimeno I., Aledo, A., y Ortuño, A., 2018. Airbnb on the Costa Blanca. Diagnosis and proposal of social and tourist integration. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 13(7), 1008-1019.

Ortuño, A., Aledo, A., Casares, J., Climent, E., Fernández, N., Jimeno I., Moreno, F. y Ortuño, R., 2018. Diagnóstico de potencialidades plataformas P2P de alquiler de uso turístico. Municipios turístico-residenciales de la Costa Blanca. Excma. Diputación Provincial de Alicante.

Ortuño, A., y Jiménez, J.L., 2019. Las viviendas turísticas ofertadas por plataformas on-line: estado de la cuestión. Fedea.

Rodríguez-Antón, J.M., Alonso-Almeida, M^ª. M., Rubio-Andrada, L., Celemín-Pedroche, M.S., 2016. La economía colaborativa. Una aproximación al turismo colaborativo en España. *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 88, 259-283.

Rebollo Puig, M., 2014. La libertad de empresa tras la ley de garantía de la unidad de mercado. *Revista española de Derecho Administrativo num.163/2014*. Editorial Civitas, SA. 2014.

Silva L.C., Barroso I. M., 2004. Regresión logística. Madrid: La Muralla.

StataCorp (2019). Stata: Release 16. Statistical Software. College Station, TX: StataCorp LLC.

The New York Times, 2020. "Hotels vs. Airbnb: Has Covid-19 disrupted the disrupter?" (14/05/2020).

Transparent, 2023. Denia. Enlace web: <https://seetransparent.com/es/dashboard/espana/comunidad-valenciana/denia>

Turisme Generalitat Valenciana, 2023. Datos Abiertos. Viviendas Turísticas. Enlace web: <https://www.turisme.gva.es/datosabiertos/recursos-turisticos/viviendas-turisticas/>

Turisme Generalitat Valenciana y Exceltur, 2021. IMPACTUR 2019. Aproximación al impacto del covid-19 en el turismo en 2020 y medidas de reactivación.

Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2017). The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. *Journal of Marketing Research*, 54(5)

Legislación:

- Constitución Española 1978.
- Código Civil 1889.
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana.
- Ley 6/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

-
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal
 - Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos.
 - Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell.
 - PGOU Denia vigente.

Marzo 2023

Armando Ortuño Padilla

Jairo Casares Blanco

Rubén Ortuño Padilla

2023