

diariosur.es

Las plazas de viviendas turísticas superan ya a la oferta hotelera en la Costa del Sol

Ñito Salas

El sector de la **vivienda vacacional se hace fuerte** y consigue en poco más de año y medio desbancar la supremacía de más de cinco décadas de los hoteles como alojamiento con mayor volumen de plazas en la Costa. Los datos de la Consejería de Turismo dejan claro que el alquiler vacacional ya ofrece más camas que los establecimientos hoteleros. Los datos cifran en **80.872 las plazas de viviendas con fines turísticos inscritas** en el Registro de Turismo en la provincia malagueña, frente a las 79.577 que suman los hoteles de entre una y cinco estrellas. Y es que la Costa acapara la mitad de los inmuebles destinados a turistas de toda Andalucía, es decir, 15.402 de los **31.000 que ya operan legalmente** en la Comunidad. Y eso que el director de Turismo Costa del Sol, Arturo Bernal, señaló que barajan la cifra de que hay entre 40.000 y 50.000 plazas de viviendas turísticas aún sin registrar.





«Buscamos una regulación eficiente y eficaz para que el viajero tenga una experiencia de calidad» José A. Bonache, HomeAway



«Queremos una normativa que no acabe en una batalla legal. Fue un mal decreto el de la Comunidad de Madrid» David Tornos, Asotur



«Las relaciones con los hoteles no son malas. Ya hay cadenas que gestionan viviendas turísticas» Carlos Pérez-Lanzac, AVVA



«En Andalucía en el último año hemos generado reservas por valor de 1,5 millones» Marta Varela, Rentalia

Los datos fueron ayer protagonistas en la segunda jornada de

Viviendas con Fines Turísticos de Andalucía, que se celebró en el Museo Alborania con la participación de las principales plataformas de alquiler vacacional, de operadores del sector y de responsables de distintas asociaciones de este segmento y de diferentes administraciones con competencias en la materia. La cita generó **gran interés entre los profesionales y propietarios** de viviendas que han optado por esta alternativa, lo que provocó que a lo largo de la mañana hubiera que ir ampliando el aforo. En seis mesas redondas se abordaron el papel de estas viviendas en Andalucía como destino turístico, la visión estratégica del mercado, el factor competitivo del destino en la promoción, el operador como valor de calidad, las necesidades de adaptación ante la innovación y la fiscalidad de este negocio. En ellas quedó clara la **evolución imparable de esta actividad**, cuyos protagonistas reivindicaron ayer su fortaleza y su papel clave en la transformación del turismo. En este encuentro, impulsado por la Asociación de Viviendas con Fines Turísticos de Andalucía, el sector reclamó revisar la normativa andaluza, que el próximo mes de febrero cumplirá dos años de vida, para hacerla más flexible.



Carlos Pérez-Lanzac, presidente de la Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía, modera la mesa sobre el papel de las viviendas vacacionales en el destino /

Además, **arremetió contra las administraciones** locales que plantean o estudian fijar moratorias para frenar la expansión de este negocio y exigió protagonismo en la promoción de los destinos. En este último apartado se concentraron las principales desavenencias entre el sector y las administraciones.

Y es que éstas exigen un **ejercicio de responsabilidad activa** a las plataformas para que saquen de las mismas a las viviendas que sean ilegales, mientras que los responsables de estos portales no se comprometen más allá de eliminarlas cuando reciban un aviso de las administraciones. Aún así, la jornada también constató un cambio hacia una mayor voluntad de colaboración pública con estos operadores, sin duda, ante una fuerte implantación que obliga a tender puentes a una oferta que los expertos definieron como complementaria de la tradicional.



«Este sector complementa la oferta y tiene más impacto en la economía que el alojamiento clásico» isabel Muñoz, defensa de la competencia



«El sector turístico andaluz no está en contra de las viviendas vacacionales sino de la competencia desleal» francisco Rodríguez,

cea



«Hay una cruzada contra el sector. Se crea la mala imagen de que somos los malos del turismo» Xabier Robert, Apartur



«La evolución natural de la industria se basará en viviendas turísticas con licencia» Jannich Peterson, Spain-Holiday.com

Además, los profesionales avanzaron que las **previsiones apuntan a que se seguirá creciendo** de forma exponencial en los próximos años porque esta oferta es demandada por un viajero que no quiere dejar de vivir como en su casa, pero disfrutando de la idiosincrasia de las costumbres locales. Explicaron que más de la mitad son familias que no encuentran cabida en los hoteles. De ahí que en más de una ocasión, durante las distintas mesas de trabajo en las que se han analizado los retos de este segmento, se haya hecho referencia al hartazgo de ser considerados como «los malos del turismo» y de estar permanentemente justificando la creación de riqueza de este negocio en las ciudades.

El presidente de la Asociación de Viviendas con Fines Turísticos de Andalucía, **Carlos Pérez-Lanzac**, recalcó que en la región el sector genera un impacto económico estimado de 3.000 millones de euros en dos años y reclamó cambios en la normativa para que puedan regularse viviendas que por distintas causas aún están al margen de la ley. También pidió a las administraciones, de las que

reconoció su apoyo, incorporar esta modalidad en la promoción. «El alquiler vacacional se consolida como un modelo sostenible y estratégico, que atrae inversiones y que revitaliza barrios de las ciudades», declaró, para considerar que la incorporación de los datos del negocio de este sector en el Instituto Nacional de Estadística (INE) va a ser clave y de gran utilidad para las administraciones que ya planifican teniendo en cuenta esta oferta.



«Muchas agencias inmobiliarias se han transformado en agencias de alquiler vacacional» alfredo fernández, logitravel



«Si España quiere seguir siendo líder en turismo hay que asegurar un marco legal para esta oferta» Francesc Varela, airbnb



«Vamos hacia una evolución superpositiva del negocio en una era tecnológica que facilita los viajes» pilar crespo, booking.com



«Forman parte de nuestro día a día y todos los agentes turísticos debemos asumir esta verdad» jacobó florido, turismo costa del sol

Y es que **las oportunidades de negocio** en este sector son tan

evidentes que hasta el hotelero ha puesto ya el foco en las mismas. «El alquiler vacacional ha evolucionado tanto que ya hay cadenas que están invirtiendo en este modelo de alojamiento y otras que ya lo gestionan como son Hotusa, B Mate, Hilton y Accor», dijo.

Sobre el estigma de que esta forma de alojamiento es **germen de la 'turismofobia'**, de aumentos en los precios de alquiler o del abandono de los Centros Históricos por parte de los residentes, la presidenta del Consejo de Defensa de la Competencia de Andalucía, Isabel Muñoz, se mostró rotunda: «Un reciente informe que hemos realizado sobre el sector de alquiler vacacional constata que Andalucía está ante una ventana de oportunidad que no puede desaprovechar. No se debe tener una actitud poco amigable hacia las viviendas con fines turísticos. Además, los problemas asociados al turismo no deben resolverse limitando el mercado».

Plataformas

Las plataformas de alquiler vacacional advirtieron de que la **demanda va a crecer de forma exponencial**. Francecs Roca, responsable en Andalucía de Airbnb, aseguró que en los próximos años crecerá un 70% y defendió que se trata de «una industria positiva para el ecosistema local». Marta Varela, directora Comercial en España de Rentalia, recalcó que el negocio mantiene un crecimiento sostenido del 25%. Por su parte, Alfredo Fernández, responsable de Negocios de Logitravel Group, dio a conocer la nueva herramienta que les facilita la gestión de los inmuebles con ventajas para las agencias y que mejorará el negocio. Asimismo, la plataforma malagueña **Spain Holiday**, con 8.000 viviendas en España, cifró en más de 50 millones las

búsquedas de alojamiento la temporada pasada. Pilar Crespo, directora en Andalucía de Booking.com, elevó a 16.000 los alojamientos que ya ofrecen en la región, el 20% de España.

El **gran debate se generó** en torno a la pregunta de si todo el sector está de acuerdo en la existencia de unas normas de juego con las que competir dentro de la legalidad por qué las plataformas anuncian viviendas ilegales. El responsable de HomeAway se amparó en la ley europea de protección de datos y en la dificultad que entraña que existan distintas normas en cada comunidad, mientras que el de Airbnb dijo que hacen lo posible para que todos cumplan con la normativa, coincidiendo en que cuando reciben un aviso de alguna administración sobre inmuebles concretos los retiran. El alquiler vacacional ha revolucionado el turismo.

LOS RETOS

Normas más flexibles y oposición a moratorias

La fuerte expansión del alquiler vacacional ha provocado que en el horizonte se atisben propuestas de moratorias. Más a corto plazo, el sector ha enviado ya sus reivindicaciones para mejorar la actual normativa para sacar a flote un mayor volumen de viviendas que operan al margen de la norma. La presidenta del Consejo de Defensa de la Competencia, Isabel Muñoz, aclaró ambos escenarios. Defendió una revisión de la normativa andaluza y aseguró «tener serias dudas de que una corporación local pueda añadir trabas a una norma autonómica. Los cambios tendrán que ser analizados por el Consejo de Competencia para velar por el interés general».

Formar parte de la promoción del destino

Como forma de alojamiento completamente reglada y como un sector que permite diversificar la oferta en un momento en que existe una demanda al alza de alquiler vacacional, el sector reclama protagonismo en la promoción del destino. Responsables de empresas públicas de Turismo instaron a hacer un ejercicio de corresponsabilidad a las plataformas para que dejen de ofrecer viviendas que no están reguladas. El consejero delegado de Turismo Costa del Sol, Jacobo Florido, dijo que «no podemos mirar a otro lado. Incluiremos esta oferta cuando exista una garantía de que toda es legal».

Propietarios más profesionalizados

El futuro del alquiler vacacional no pasa solo por crecer en volumen de oferta y de demanda, según dejaron claro ayer los expertos. También avanza a pasos de gigante hacia una mayor profesionalización tanto de los propietarios a la hora de gestionar sus inmuebles, como en los canales de distribución y comercialización, a los que se suman, gracias al desarrollo de nuevas herramientas tecnológicas, desde las agencias de viajes hasta las cadenas hoteleras. La transformación de la industria turística no ha hecho más que empezar y en el origen de la misma se encuentra una nueva forma de viajar que gana adeptos.