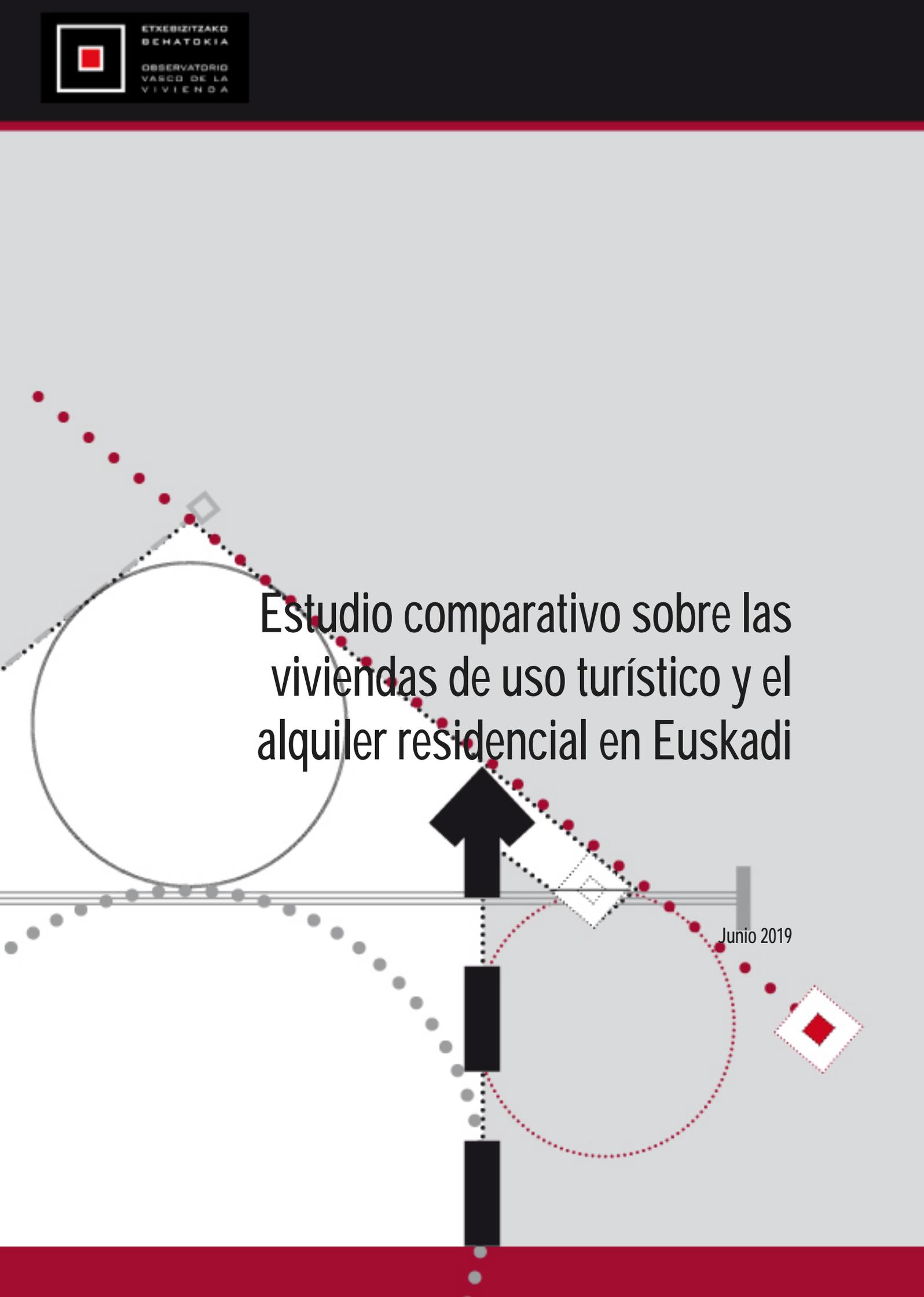




ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA



Estudio comparativo sobre las viviendas de uso turístico y el alquiler residencial en Euskadi

Junio 2019

Índice

1.	Introducción _____	8
2.	Cuantificación y localización de las viviendas de uso turístico _____	9
2.1.	Definición y regulación de la vivienda de uso turístico _____	9
2.2.	Viviendas para uso turístico inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi _____	11
2.3.	Viviendas para uso turístico anunciadas en plataformas _____	15
2.3.1.	Anuncios de viviendas y habitaciones de uso turístico en Euskadi _____	15
2.4.	Comparativa entre viviendas de uso turístico registradas y anunciadas _____	23
2.5.	Duración de la estancia y otras características _____	25
3.	Cuantificación y localización de la oferta de vivienda de alquiler residencial habitual _____	26
3.1.	Cuantificación y localización de la oferta de alquiler residencial habitual _____	26
3.2.	Caracterización de la oferta de vivienda en alquiler residencial habitual _____	27
3.2.1.	Rentas mensuales de las viviendas ofertadas en alquiler residencial habitual _____	27
3.2.2.	Tamaño de las viviendas ofertadas en alquiler residencial habitual _____	30
4.	Análisis comparativo del alquiler turístico y el alquiler residencial _____	34
4.1.	Análisis comparativo de la oferta de vivienda en alquiler turístico y residencial _____	34
4.2.	Análisis comparativo de la rentabilidad del alquiler turístico y el alquiler residencial _____	38
4.2.1.	Variables a tener en cuenta _____	38
4.2.2.	Ejemplo práctico _____	40
4.2.3.	Consideraciones finales _____	44
5.	Resumen y Conclusiones _____	45





INDICE DE TABLAS

	<u>Página</u>
Tabla 2.1	Ley 13/2016 de Turismo _____ 9
Tabla 2.2	Decreto 101/2018, de viviendas y habitaciones de viviendas para uso turístico ____ 10
Tabla 2.3	Viviendas para uso turístico inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas en Euskadi, por TTHH. 2019. _____ 11
Tabla 2.4	Municipios con 10 o más viviendas de uso turístico inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas, por Territorio Histórico. 2019. _____ 12
Tabla 2.5	Anuncios detectados en Airbnb en Euskadi, por Territorio Histórico. 2017-2019. ____ 16
Tabla 2.6	Municipios con más de 20 anuncios detectados en Airbnb, por TTHH. 2018-2019 _____ 17
Tabla 2.7	Anuncios detectados en Airbnb en Euskadi, según tipo de alojamiento. 2018 _____ 18
Tabla 2.8	Municipios de Euskadi con más de 50 anuncios detectados en Airbnb, según tipo de alojamiento. 2018 _____ 19
Tabla 2.9	Viviendas completas anunciadas en Airbnb en Euskadi, por Territorio Histórico. 2017-2019. _____ 20
Tabla 2.10	Capacidad media y precio medio por día de las viviendas de uso turístico identificadas en Airbnb en los municipios de Euskadi con más de 50 anuncios (sólo viviendas completas). 2018 _____ 22
Tabla 2.11	Capacidad media y precio medio por día de las viviendas de uso turístico identificadas en Airbnb en Euskadi (sólo viviendas completas), por TTHH. 2018 ____ 22
Tabla 2.12	Viviendas inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas, viviendas ofertadas, y % de viviendas anunciadas registradas, por TTHH. 2018-2019. _____ 23
Tabla 2.13	La demanda de vivienda turística _____ 25
Tabla 3.1	Volumen total de viviendas ofertadas en régimen de alquiler _____ 26
Tabla 3.2	Viviendas ofertadas para el alquiler habitual disponibles en Euskadi, por Territorios Históricos. 2018. _____ 26
Tabla 3.3	Renta mensual media de las viviendas de alquiler habitual en Euskadi (€), por Territorios Históricos. 2018. _____ 27
Tabla 3.4	Renta mensual media de las viviendas de alquiler habitual con al menos 10 viviendas en oferta (€/mes), 2018. _____ 28
Tabla 3.5	Viviendas ofertadas en alquiler habitual en Euskadi, por rangos de renta y por TTHH. 2018. _____ 28
Tabla 3.6	Viviendas de alquiler habitual disponibles en los principales municipios con uso turístico de Euskadi, por rangos de renta y por TTHH. 2018. _____ 29
Tabla 3.7	Superficie media de las viviendas de alquiler habitual en Euskadi (m2), por TTHH. 2018. _____ 30
Tabla 3.8	Viviendas para alquiler habitual ofertadas en Euskadi, por rangos de superficie (m2) y Territorios Históricos. 2018. _____ 31



Tabla 3.9	Viviendas de alquiler habitual disponibles en los principales municipios con uso turístico de Euskadi, por rangos de superficie (m2) y por municipios. 2018 _____	32
Tabla 3.10	Estimación del precio por m2 (€/m2) en las viviendas de alquiler habitual en Euskadi, por Territorios Históricos. 2018 _____	32
Tabla 4.1	Viviendas turísticas (registradas y anunciadas) y viviendas en oferta en alquiler habitual en Euskadi, por Territorios Históricos. _____	34
Tabla 4.2	Nº de viviendas turísticas anunciadas por cada 100 viviendas detectadas en oferta de alquiler residencial habitual, por TTHH. _____	35
Tabla 4.3	Parque de viviendas en alquiler y viviendas en oferta turística, por TTHH. 2018. ____	36
Tabla 4.4	Comparativa tipologías de viviendas en Euskadi. _____	37
Tabla 4.5	Variables que influyen en la rentabilidad del alquiler según tipos _____	39
Tabla 4.6	Rendimiento neto de las viviendas alquiladas como residencia habitual _____	40
Tabla 4.7	Rendimiento neto de las viviendas destinadas al uso turístico en Gipuzkoa y Bizkaia/Araba _____	42

INDICE DE GRÁFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1	Municipios con 20 o más viviendas de uso turístico inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas. 2019 _____ 12
Gráfico 2.2	Año de registro de las viviendas de uso turístico inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas, por TTHH. 2016-2018 _____ 14
Gráfico 2.3	Evolución de los anuncios detectados en Airbnb (viviendas completas y habitaciones) _____ 16
Gráfico 2.4	Municipios de Euskadi con más de 50 anuncios detectados en Airbnb. 2018 _____ 17
Gráfico 2.5	Evolución de las viviendas completas ofertadas en Airbnb _____ 20
Gráfico 2.6	Ranking de los 20 municipios de Euskadi con mayor número de viviendas completas anunciadas en Airbnb. 2018-2019. _____ 21
Gráfico 2.7	Precio medio por día de las viviendas de uso turístico identificadas en Airbnb en los municipios de Euskadi con más de 50 anuncios (sólo viviendas completas). 2018 _____ 22
Gráfico 2.8	Comparativa de la evolución de las viviendas turísticas ofertadas en Airbnb y Registradas en la CAE _____ 24
Gráfico 2.9	Viviendas anunciadas en Airbnb y viviendas registradas, en municipios de interés en Euskadi, 2018-2019. _____ 24
Gráfico 3.1	Distribución de las viviendas de alquiler habitual disponibles en Euskadi, por rangos de renta y por Territorios Históricos. 2018. _____ 29
Gráfico 3.2	Viviendas ofertadas en alquiler habitual por municipios y rangos de renta. 2018. ____ 30
Gráfico 3.3	Superficie media de las viviendas ofertadas para alquiler habitual en los principales municipios con uso turístico de Euskadi (m ²), 2018. _____ 31
Gráfico 3.4	Evolución de las rentas (€/m ² mensual) de alquiler habitual en las capitales. _____ 33
Gráfico 3.5	Estimación del precio por m ² (€/m ²) en las viviendas de alquiler habitual ofertadas en los principales municipios con uso turístico de Euskadi, por Territorios Históricos. 2018 _____ 33
Gráfico 4.1	Viviendas inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas, Viviendas anunciadas en Airbnb y viviendas de alquiler habitual disponibles en Euskadi (%), por TTHH. _____ 35
Gráfico 4.2	Parque de viviendas en alquiler y viviendas turísticas por TTHH. _____ 36
Gráfico 4.3	Comparativa tipología de viviendas por TTHH. _____ 37
Gráfico 4.4	Comparativa rentabilidad del alquiler residencial (anual) y el alquiler turístico (según días de ocupación) _____ 43
Gráfico 4.5	Distribución de los ingresos brutos obtenidos por el alquiler residencial (anual) y el alquiler turístico (160 días de ocupación) _____ 43



INDICE DE MAPAS

Página

Mapa 2.1	Municipios con alguna vivienda de uso turístico inscrita en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas. 2019 _____	13
Mapa 2.2	Viviendas y habitaciones de uso turístico ofertadas en Airbnb _____	15
Mapa 2.3	Municipios de Euskadi con más de 20 anuncios detectados en Airbnb. 2018 _____	18



1. Introducción

La multiplicación de las viviendas de uso turístico en Euskadi se está convirtiendo en un tema controvertido, especialmente en las ciudades que tienen una intensa actividad turística y dentro de ellas, en determinadas zonas donde se alcanzan cifras que se sitúan en niveles de saturación. Las plataformas de Internet (con AirBnB a la cabeza) están fomentando la expansión de esta oferta de alojamiento.

Además de efectos inicialmente positivos (generación de rentas para los propietarios de las viviendas y ampliación de la capacidad de alojamiento turístico), esta proliferación puede tener efectos no deseados sobre la calidad de vida urbana de la población residente, además de impactos negativos en el mercado de alquiler residencial.

En este sentido, las Administraciones Vascas (tanto a nivel de Gobierno Vasco, Consejería de Turismo, Comercio y Consumo, como de los Ayuntamientos afectados) están tratando de adoptar medidas de ordenación de la actividad. Por un lado, existe la obligatoriedad de dar de alta estas viviendas en el Registro del Departamento de Turismo (de acuerdo con lo establecido en la Ley Vasca de Turismo).

Por otro lado, los Ayuntamientos están desarrollando nuevas ordenanzas o adaptando las ya existentes, con el fin de regular/controlar estas actividades y de hacer frente a los problemas generados.

El presente estudio se centra en el conocimiento de la oferta de alojamientos turísticos en Euskadi, y su comparativa con el parque de viviendas y la oferta destinada al alquiler residencial. Consta de un total de cinco capítulos incluyendo esta introducción. En el capítulo dos se aborda la cuantificación y localización de las viviendas turísticas, tanto las registradas como el total de viviendas ofertadas a través de la plataforma Airbnb.

El capítulo tres se centra en el análisis de la vivienda ofertada para el alquiler residencial en cuanto a su cuantificación, y nivel de rentas ofertadas.

En el capítulo cuatro se realiza un análisis comparativo de ambas modalidades de alquiler, profundizando en la comparativa de la rentabilidad del alquiler de usos turísticos y residenciales. Finalmente, en el capítulo cinco se presenta el resumen y las principales conclusiones extraídas del estudio.

2. Cuantificación y localización de las viviendas de uso turístico

2.1. Definición y regulación de la vivienda de uso turístico

Las viviendas de uso turístico de Euskadi están reguladas por la [Ley 13/2016](#), de 28 de julio, de Turismo, que entró en vigor el pasado 31 de agosto de 2016. Con la aprobación de esta normativa, el alquiler de una vivienda vacacional deja de estar bajo el paraguas de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), pasando a estar regulado por la Ley 13/2016.

La Ley define las viviendas para uso turístico como “cualquiera que sea su tipología, que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, siendo cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad”.

Entre otros aspectos, la nueva normativa establece que los pisos destinados a uso turístico deben estar inscritos en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas y contar con una declaración responsable de inicio de actividad turística.

Tabla 2.1 Ley 13/2016 de Turismo

PRINCIPALES ASPECTOS REGULADOS POR LA LEY 13/2016 DE TURISMO EN MATERIA DE VIVIENDAS PARA USO TURÍSTICO

- **El propietario deberá presentar ante la Administración del País Vasco la declaración responsable** de inicio de actividad turística. La contratación o explotación de viviendas sin dicha declaración tendrá la consideración de clandestina a los efectos de esta ley.
- El piso destinado a uso turístico deberá **estar inscrito en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas** del País Vasco.
- Se considera una vivienda turística cuando **se realice publicidad o se comercialice** en cualquier soporte, medio o canal de oferta turística o cuando se facilite alojamiento por un **periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días dos o más veces dentro del mismo año**.
- Las viviendas de uso turístico deben disponer de **licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad**.
- Las viviendas para uso turístico se deberán conservar **en perfecto estado**, manteniendo los requisitos exigidos para su categorización y registro.
- Las viviendas para uso turístico deberán cumplir con los **requisitos en materia de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, de seguridad**, los relativos al **medio ambiente, sanidad y consumo, higiene y salud laboral** en cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales, así como, en su caso, los exigidos por **otra normativa** que resulte de aplicación.

Por su parte, el [Decreto 101/2018](#), de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, establece los requerimientos exigibles a las viviendas en cuanto a edificación, capacidad máxima, obligaciones relativas en materia de seguridad ciudadana, exhibición de distintivo identificativo, etc. Asimismo, y con el objetivo de compatibilizar la actividad del alojamiento con la convivencia vecinal, se incluye la posibilidad de prohibición de la actividad alojativa por parte de las comunidades de propietarios.

El Decreto trata de responder a un triple objetivo: la protección de las personas usuarias (turistas), la compatibilización de la actividad turística con los derechos de las personas residentes a disfrutar de sus viviendas y el cumplimiento de las obligaciones fiscales de los titulares de las viviendas.

No obstante, el Decreto respeta el principio de autonomía municipal, puesto que las viviendas turísticas deben cumplir además los requerimientos específicos de los instrumentos de planeamiento municipal, de modo que cada municipio pueda hacer frente a sus situaciones particulares. Así, según el procedimiento establecido, el Departamento de Turismo informa a los Ayuntamientos sobre las viviendas que han solicitado su inscripción en el Registro, y estos deberán emitir un informe sobre el nivel de cumplimiento de la norma municipal.

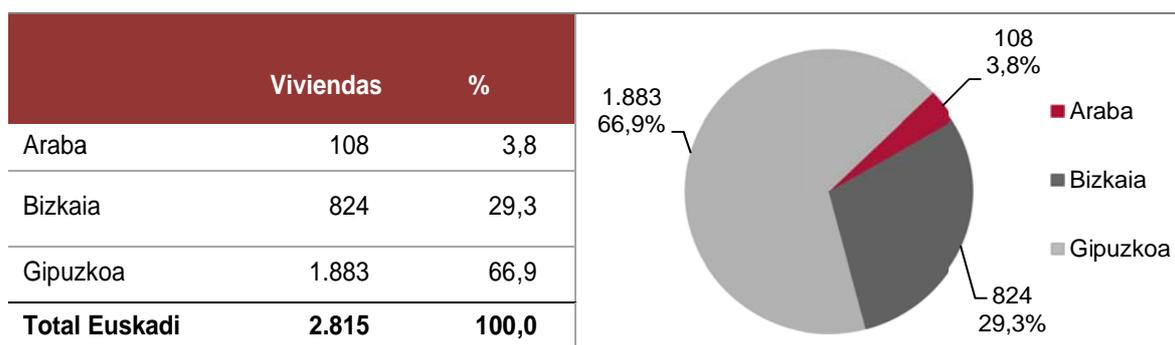
Tabla 2.2 Decreto 101/2018, de viviendas y habitaciones de viviendas para uso turístico

PRINCIPALES ASPECTOS REGULADOS POR EL DECRETO 10/2018	
Requisitos de superficie mínima	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda para 1 persona: 25 m² útiles • Vivienda para 2 personas: 33 m² útiles • Vivienda para 3 o más personas: 15 m² útiles por persona
Garantías de seguridad	<ul style="list-style-type: none"> • Plano con indicación de salidas al exterior • Información sobre localización y teléfono de los servicios de emergencia • Extintor manual
Identificación con el número de inscripción registral	<ul style="list-style-type: none"> • El número de la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi se debe hacer constar en todo acto de promoción, comercialización o facilitación del alojamiento.
Distintivo de vivienda de uso turístico	<ul style="list-style-type: none"> • Deben exhibir en un lugar de fácil visibilidad, exterior a la vivienda, la identificación como vivienda o habitación de vivienda particular para uso turístico.
Cumplimiento de las normas de propiedad horizontal	<ul style="list-style-type: none"> • No podrá ejercerse la actividad si los Estatutos de la Comunidad de Propietarios contienen una prohibición expresa al efecto.
Obligación de información en materia de seguridad ciudadana	<ul style="list-style-type: none"> • Están sujetos a las obligaciones de registro documental e información de entradas y salidas de clientes.
Seguro de responsabilidad	<ul style="list-style-type: none"> • Están obligadas a contratar una póliza de responsabilidad civil que garantice los daños a usuarios y a terceros, por un importe mínimo de 35.000 euros por plaza.

2.2. Viviendas para uso turístico inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi

De acuerdo a la información contenida en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas en el mes de junio de 2019, existen un total de 2.815 viviendas para uso turístico y 506 habitaciones registradas en Euskadi. Considerando la distribución de las viviendas completas por Territorios Históricos, cabe destacar que la gran mayoría se encuentra en Gipuzkoa (1.883 viviendas, el 66,9% del total), mientras que el resto se reparte entre Bizkaia (29,3%) y Araba (3,8%).

Tabla 2.3 Viviendas para uso turístico inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas en Euskadi, por TTHH. 2019.



Nota: Datos a junio de 2019.

Fuente: Dirección de Turismo y Hostelería. Gobierno Vasco.

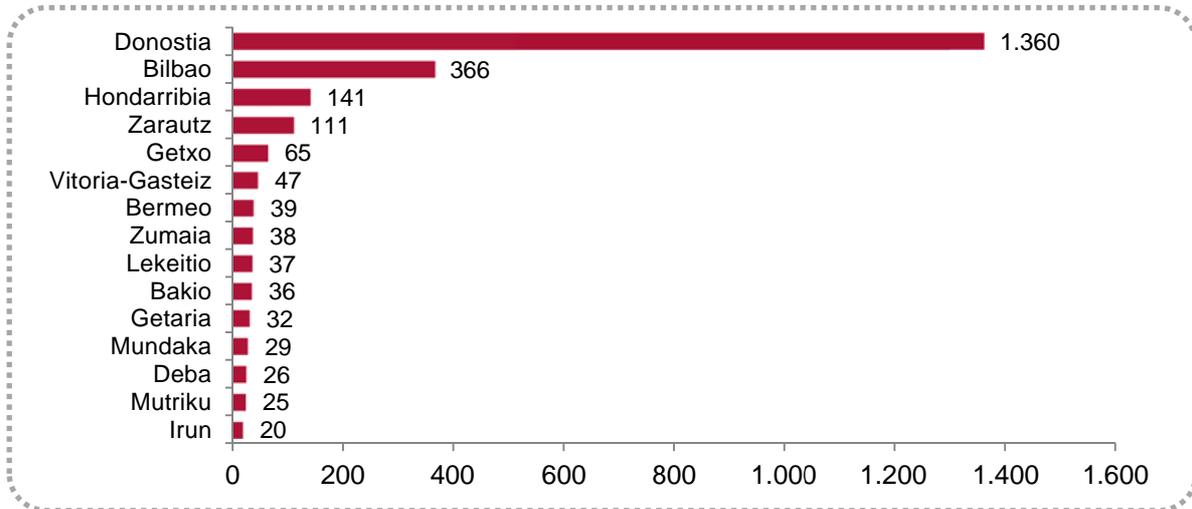
En lo que se refiere a la distribución de las viviendas por municipios, se observa que el municipio que más viviendas reúne es Donostia-San Sebastián, que cuenta con un total de 1.360 viviendas registradas. Eso supone que la capital guipuzcoana aglutina cerca de la mitad (48,3%) del total de viviendas registradas en Euskadi.

En segundo lugar, y muy por detrás de estas cifras, se sitúa Bilbao, con 366 viviendas. Otros municipios con un peso considerable son las localidades guipuzcoanas de Hondarribia y Zarautz, con 141 y 111 viviendas inscritas respectivamente. Mientras, Vitoria-Gasteiz cuenta únicamente con 47 viviendas turísticas registradas.

En el Registro de Empresas y Actividades Turísticas figuran hasta 137 municipios distintos que cuentan con al menos una vivienda de uso turístico registrada, pero la gran mayoría de ellos (114 municipios) tienen menos de 10 viviendas.



Gráfico 2.1 Municipios con 20 o más viviendas de uso turístico inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas. 2019



Nota: Datos junio 2019.

Fuente: Dirección de Turismo y Hostelería. Gobierno Vasco.

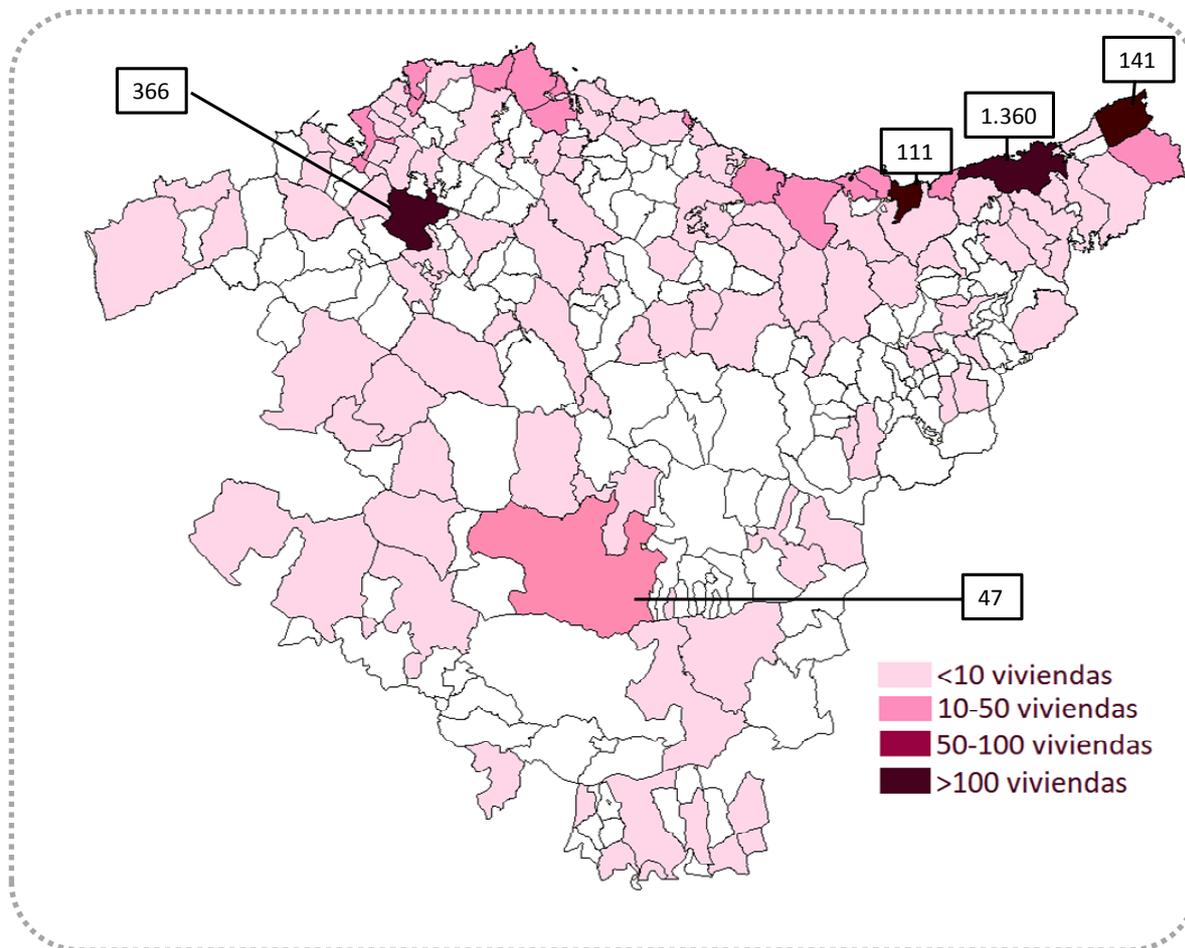
Tabla 2.4 Municipios con 10 o más viviendas de uso turístico inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas, por Territorio Histórico. 2019.

Viviendas	
ARABA	
Vitoria-Gasteiz	47
BIZKAIA	
Bilbao	366
Getxo	65
Bermeo	39
Lekeitio	37
Bakio	36
Mundaka	29
Portugalete	15
Plentzia	15
Gorliz	15
Sopela	14
Busturia	13
Barakaldo	12
Ondarroa	11
GIPUZKOA	
Donostia-San Sebastián	1.360
Hondarribia	141
Zarautz	111
Zumaia	38
Orio	34
Getaria	32
Deba	26
Mutriku	25
Irun	20

Nota: Datos junio 2019.

Fuente: Dirección de Turismo y Hostelería. Gobierno Vasco

Mapa 2.1 Municipios con alguna vivienda de uso turístico inscrita en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas. 2019



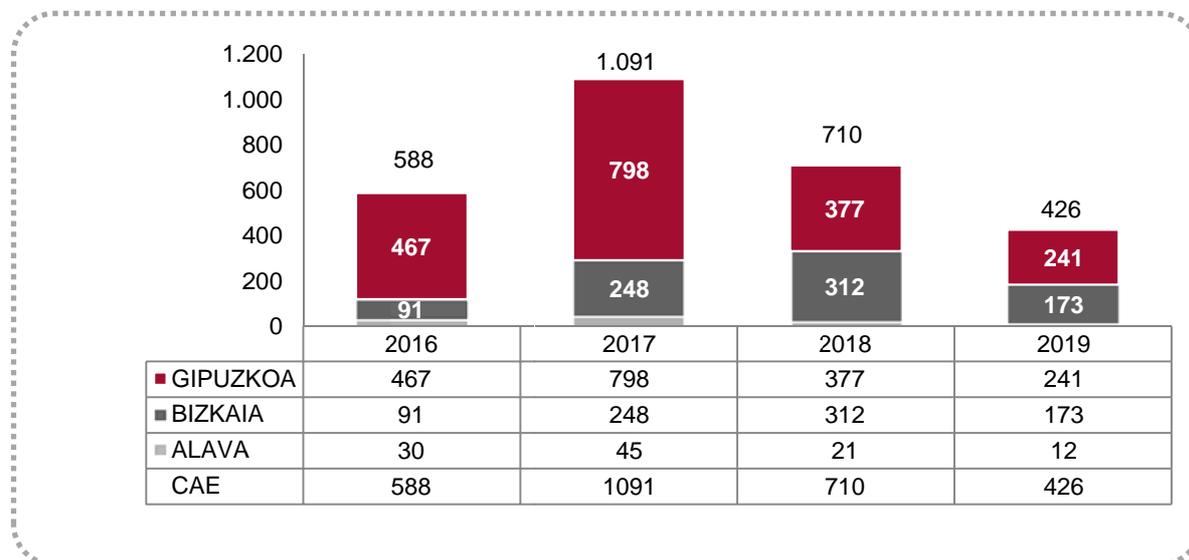
Nota: Datos junio 2019.

Fuente: Dirección de Turismo y Hostelería. Gobierno Vasco

Finalmente, y en lo que se refiere al año de inscripción de las viviendas, hay que decir que el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi entró en vigor el pasado 31 de agosto de 2016.

Así, 588 viviendas (28% del total) de las incluidas en el Registro fueron inscritas en los últimos cuatro meses de 2016, mientras que la mayor parte de las viviendas registradas corresponden a inscripciones del año 2017 (1.091 viviendas, 39% del total). Por otro lado, atendiendo a los datos de 2018 se aprecia una caída en el ritmo de registros, contabilizándose un total de 710 viviendas. No obstante, esta caída corresponde a Gipuzkoa, puesto que el volumen de viviendas registradas en Bizkaia en 2018 (312 viviendas) es superior al registrado en el año 2017 (248 viviendas). Finalmente, los datos disponibles a junio de 2019 contabilizan un total de 426 viviendas registradas en el primer semestre del año.

Gráfico 2.2 Año de registro de las viviendas de uso turístico inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas, por TTHH. 2016-2018



Nota: Viviendas inscritas entre el 31/08/2016 y el 15/06/2019.

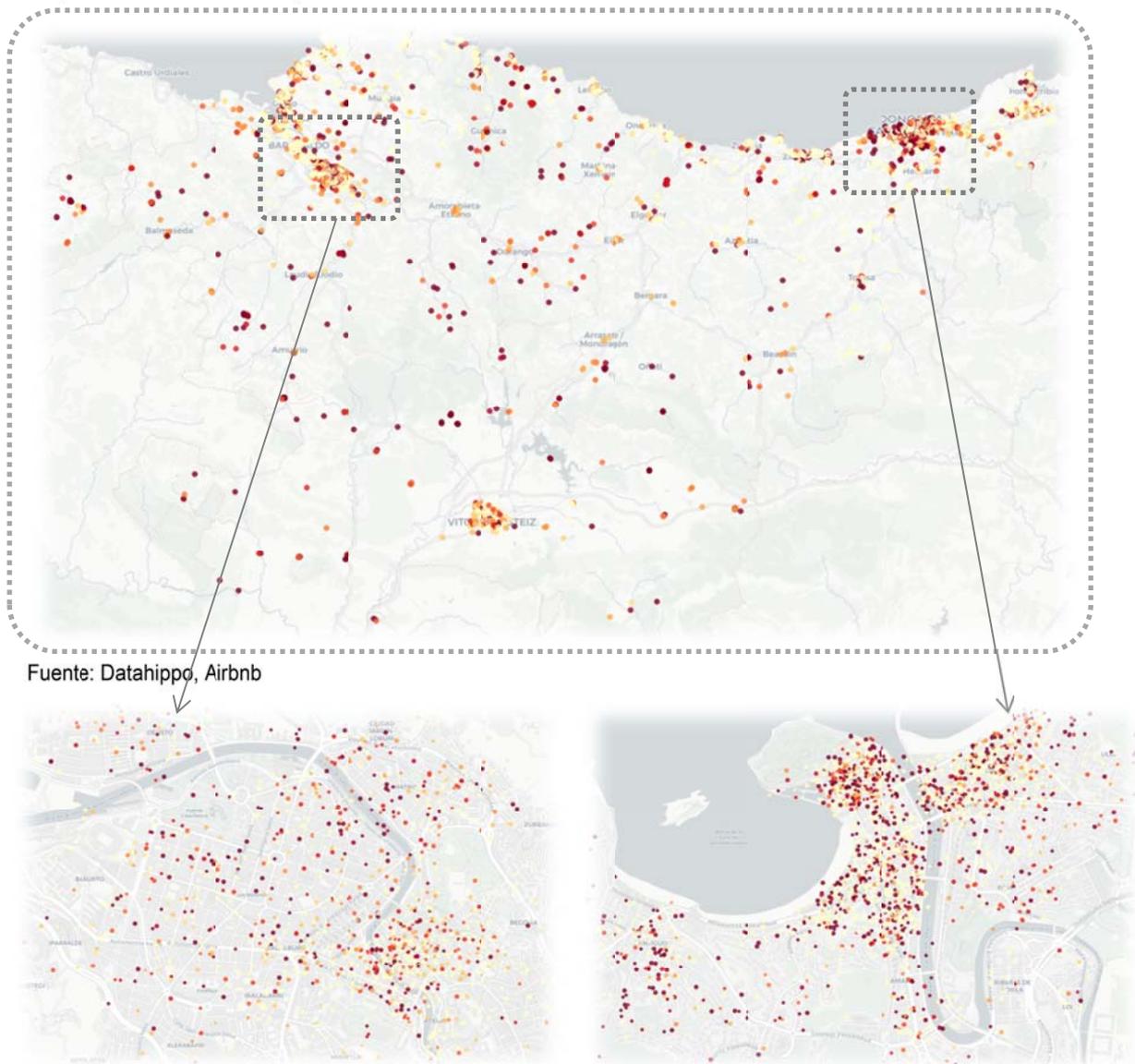
Fuente: Dirección de Turismo y Hostelería. Gobierno Vasco

2.3. Viviendas para uso turístico anunciadas en plataformas

2.3.1. Anuncios de viviendas y habitaciones de uso turístico en Euskadi

En el presente apartado se pretende caracterizar la oferta (número, localización y tipo de alojamiento) de las viviendas y habitaciones de uso turístico de Euskadi anunciadas en plataformas digitales disponibles en Internet. En este sentido, Airbnb es la principal empresa y plataforma de software dedicada a la oferta de alojamientos turísticos en el Estado, y la que cuenta con el mayor índice de cobertura de alojamientos disponibles. En consecuencia, se ha optado por explotar los datos extraídos de Airbnb para caracterizar las viviendas y habitaciones de uso turístico de Euskadi. Con respecto a los datos que se dan a continuación, hay que señalar su carácter estimativo, dada su dificultad de acreditación (debido, entre otros factores, a la posible duplicación de ofertas, entre las habitaciones y las viviendas).

Mapa 2.2 Viviendas y habitaciones de uso turístico ofertadas en Airbnb



El volumen de viviendas detectadas en oferta de alquiler turístico en la última extracción realizada (mayo 2019) se sitúa en 4.862 anuncios que incluyen tanto viviendas completas como habitaciones. La mitad de estos anuncios corresponden a viviendas localizadas en Gipuzkoa (2.407 anuncios), mientras que el 41% se encuentran en Bizkaia (2.001 anuncios), y el 9% restante en Araba (454 anuncios).

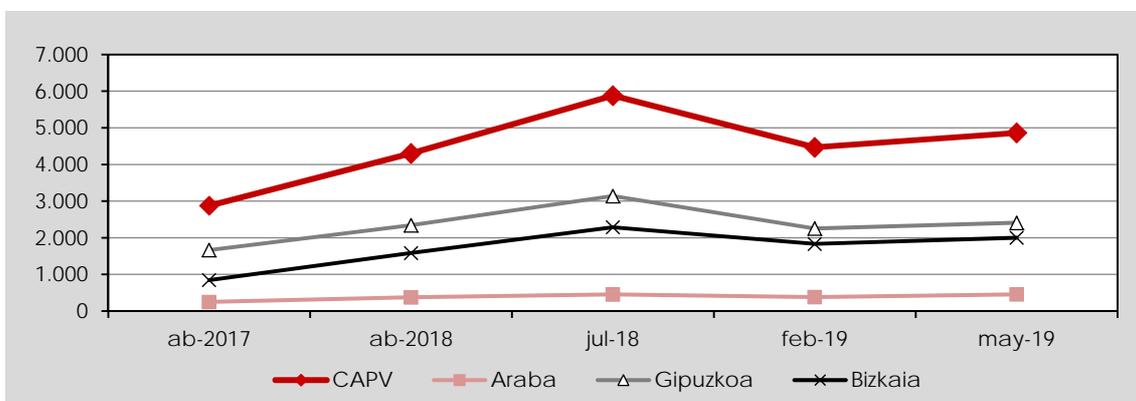
En lo que respecta a la evolución, hay que tener presente que el volumen ofertado puede sufrir importantes variaciones dependiendo de la época del año de la que se trate. Si se comparan los datos correspondientes a períodos similares (segundo trimestre del año), se aprecia una contención en el crecimiento puesto que entre abril 2018 y mayo 2019, el volumen ofertado ha crecido un 13%, frente a un incremento del 50% en el mismo período del año anterior.

Tabla 2.5 Anuncios detectados en Airbnb en Euskadi, por Territorio Histórico. 2017-2019.

	Abril 2017		Abril 2018		Julio 2018 ¹		Febrero 2019		Mayo 2019	
	Anuncios	%	Anuncios	%	Anuncios	%	Anuncios	%	Anuncios	%
Araba	247	8,6	373	8,7	452	7,7	381	8,3	454	9,3
Bizkaia	847	29,5	1.585	36,9	2.287	38,9	1.833	41,7	2.001	41,2
Gipuzkoa	1.666	58,0	2.343	54,5	3.139	53,4	2.252	50,0	2.407	49,5
Total Euskadi	2.874	100,0	4.301	100,0	5.878	100	4.466	100	4.862	100,0

Fuente: Datahippo, InsideAirbnb.

Gráfico 2.3 Evolución de los anuncios detectados en Airbnb (viviendas completas y habitaciones)

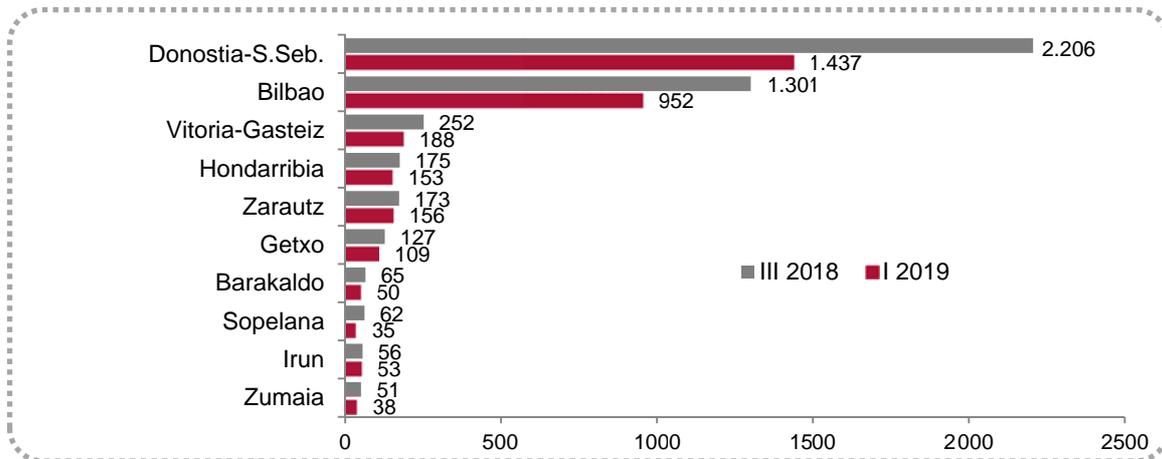


Fuente: Datahippo, InsideAirbnb

A continuación se realiza un análisis en detalle de la oferta por municipios de las extracciones realizadas en dos momentos diferentes, tercer trimestre de 2018 y primer trimestre de 2019. Atendiendo a cómo se distribuyen estos anuncios por municipios, Donostia-San Sebastián es con diferencia la localidad con mayor número de anuncios, absorbiendo la tercera parte del total anunciado en Euskadi (2.206 en III-2018 y 1.437 en I-2019). Le sigue Bilbao (1.301 en III-2018 y 952 en I-2019). En tercer lugar, y con un número de anuncios considerablemente inferior, se sitúa Vitoria-Gasteiz (252 en III-2018 y 18 en I-2019).

¹ Homeaway tiene 1.572 anuncios, onlyapartments 255 y housetrip 8 anuncios. Muchas de las viviendas anunciadas en estas plataformas se anuncian también en Airbnb.

Gráfico 2.4 Municipios de Euskadi con más de 50 anuncios detectados en Airbnb. 2018



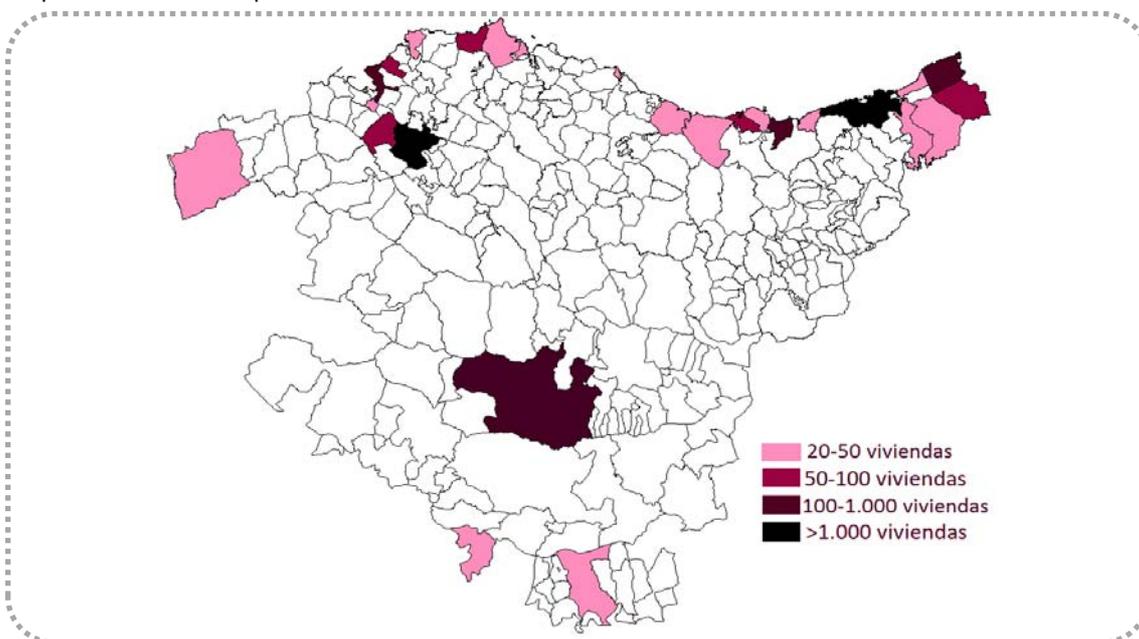
Fuente: Datahippo, Airbnb. Datos III trimestre 2018 y I trimestre 2019

Tabla 2.6 Municipios con más de 20 anuncios detectados en Airbnb, por TTHH. 2018-2019

	Anuncios Julio 2018	Anuncios Noviembre 2018	Anuncios Febrero 2019	Variación Febrero 2019-Julio 2018(%)
ARABA	452	383	381	-15,7
Vitoria-Gasteiz	252	197	188	-25,4
Labastida	22	16	15	-31,8
Laguardia	22	20	26	18,2
BIZKAIA	2.287	1.901	1.833	-19,9
Bilbao	1.301	1.002	952	-26,8
Getxo	127	118	109	-14,2
Barakaldo	65	51	50	-23,1
Sopelana	62	38	35	-43,5
Bakio	50	48	47	-6,0
Lekeitio	49	45	41	-16,3
Bermeo	45	42	37	-17,8
Mundaka	33	34	32	-3,0
Gorliz	28	30	23	-17,9
Portugalete	24	21	24	0,0
Karrantza	22	23	22	0,0
GIPUZKOA	3.139	2.283	2.252	-28,3
Donostia-San Sebastián	2.206	1.470	1.437	-34,9
Hondarribia	175	153	153	-12,6
Zarautz	173	151	156	-9,8
Irun	56	62	53	-5,4
Zumaia	51	44	38	-25,5
Orio	46	39	40	-13,0
Deba	42	35	33	-21,4
Pasaia	31	27	30	-3,2
Mutriku	29	31	30	3,4
Oiartzun	28	26	31	10,7
Errenteria	24	17	17	-29,2
Getaria	22	30	33	50,0

Fuente: Datahippo, Airbnb. Datos III-2018 y I-2019

Mapa 2.3 Municipios de Euskadi con más de 20 anuncios detectados en Airbnb. 2018



Fuente: Datahippo, Airbnb. Datos III trimestre 2018

Por otro lado, resulta de interés distinguir el tipo de alojamiento ofertado en estos anuncios. En general, se observa que en Euskadi la mayoría de los anuncios se refieren a viviendas completas (en concreto, entre el 63% y el 65% de los anuncios). Mientras, las habitaciones privadas suponen en torno al 35% de los anuncios, y las habitaciones compartidas tan sólo un 1% del total.

Sin embargo, si se analizan los datos disponibles por Territorios Históricos, se observa que el peso de la vivienda completa sobre el total de los anuncios es inferior en Araba y Bizkaia. En efecto, las habitaciones privadas adquieren un peso superior en estos Territorios Históricos, llegando a suponer cerca de la mitad de los anuncios (45%-47% en Araba y 43%-44% en Bizkaia), frente al 25%-27% en Gipuzkoa.

Tabla 2.7 Anuncios detectados en Airbnb en Euskadi, según tipo de alojamiento. 2018

	Vivienda completa		Habitación privada		Habitación compartida		TOTAL	
	Nº	% horiz	Nº	% horiz	Nº	% horiz	Nº	% horiz
III trimestre 2018								
Araba	239	52,9	212	46,9	1	0,2	452	100,0
Bizkaia	1.273	55,7	980	42,9	34	1,5	2.287	100,0
Gipuzkoa	2.335	74,4	780	24,8	24	0,8	3.139	100,0
Total Euskadi	3.847	65,4	1.972	33,5	59	1,0	5.878	100,0
I trimestre 2019								
Araba	210	55,1	170	44,6	1	0,3	381	100,0
Bizkaia	1.008	55,0	799	43,6	26	1,4	1.833	100,0
Gipuzkoa	1.630	72,4	606	26,9	16	0,7	2.252	100,0
Total Euskadi	2.848	63,8	1.575	35,3	43	1,0	4.466	100,0

Fuente: Datahippo, Airbnb. Datos Julio 2018 y Febrero 2019

El análisis del tipo de alojamiento por municipio revela el importante peso de las habitaciones privadas en Vitoria-Gasteiz (54%) y Bilbao (47%) sobre el total de anuncios, siguiendo la tendencia del conjunto del Territorio. Mientras, en Donostia-San Sebastián las habitaciones privadas o compartidas suponen un 26% de los anuncios, frente al claramente mayoritario peso de las viviendas completas (74%).

Más allá de las capitales, y considerando los municipios con más de 50 anuncios, se observa que la vivienda completa tiene un peso importante en Hondarribia (90%), Zumaia (84%) o Zarautz (81%), mientras que la habitación privada se encuentra en un mayor porcentaje en Barakaldo (68%).

Tabla 2.8 Municipios de Euskadi con más de 50 anuncios detectados en Airbnb, según tipo de alojamiento. 2018

	Vivienda completa		Habitación privada		Habitación compartida		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
ARABA								
Vitoria-Gasteiz	116	46,0	135	53,6	1	0,4	252	100,0
BIZKAIA								
Bilbao	683	52,5	599	46,0	19	1,5	1.301	100,0
Getxo	82	64,6	44	34,6	1	0,8	127	100,0
Barakaldo	21	32,3	44	67,7	-	-	65	100,0
Sopelana	29	46,8	31	50,0	2	3,2	62	100,0
Bakio	36	72,0	9	18,0	5	10,0	50	100,0
GIPUZKOA								
Donostia-S.S	1.639	74,3	557	25,2	10	0,5	2.206	100,0
Hondarribia	158	90,3	17	9,7	-	-	175	100,0
Zarautz	140	80,9	28	16,2	5	2,9	173	100,0
Irun	32	57,1	24	42,9	-	-	56	100,0
Zumaia	43	84,3	8	15,7	-	-	51	100,0

Fuente: Datahippo, Airbnb. Datos III trimestre 2018

2.3.2. Anuncios de viviendas completas para uso turístico en Euskadi

Hay que recordar que la Ley 13/2016 de Turismo establece que para poder ofertar habitaciones destinadas al uso turístico en viviendas particulares, estas deben constituir la residencia efectiva de la persona titular. Así, desde el punto de vista de las políticas de vivienda, el objeto principal de análisis son las viviendas que se ofertan para el alojamiento turístico en su totalidad, en tanto que las otras constituyen la vivienda principal de sus titulares.

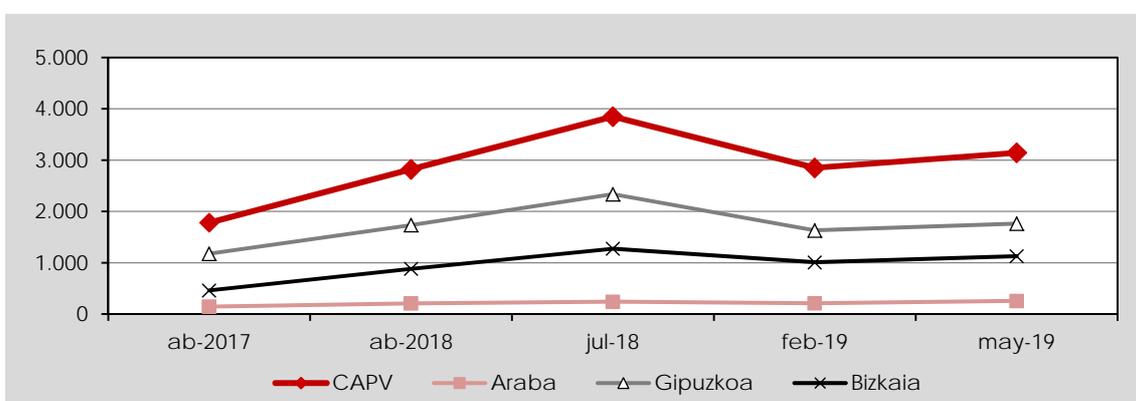
Por lo tanto, se centra la atención en las viviendas completas para uso turístico anunciadas en Euskadi, analizando también su capacidad media y precio medio. Continuando con los datos de Airbnb, en mayo de 2019 se contabilizan un total de **3.143 anuncios de viviendas completas en Euskadi, frente a 2.821 anuncios en el mismo período de 2018 (+11,4%)**. Si se atiende a su distribución territorial, no sorprende que la mayoría de las viviendas anunciadas en Euskadi estén situadas en Gipuzkoa, si bien el peso porcentual ha disminuido (56% en 2019 frente al 66% en 2017), como resultado de un crecimiento superior en Bizkaia en este período que ha pasado de concentrar el 26% de los anuncios en 2017 al 36% en 2019.

Tabla 2.9 Viviendas completas anunciadas en Airbnb en Euskadi, por Territorio Histórico. 2017-2019.

	Abril 2017		Abril 2018		Julio 2018 ²		Febrero 2019		Mayo 2019	
	Vivien das	%	Vivien das	%	Vivien das	%	Vivien das	%	Vivien das	%
Araba	144	8,1	206	7,3	239	6,2	210	7,4	254	8,1
Bizkaia	460	25,8	882	31,3	1.273	33,1	1.008	35,4	1.127	35,9
Gipuzkoa	1.176	66,1	1.733	61,4	2.335	60,7	1.630	57,2	1.762	56,1
Total Euskadi	1.780	100,	2.821	100,0	3.847	100,0	2.848	100,0	3.143	100,0

Fuente: Datahippo, InsideAirbnb.

Gráfico 2.5 Evolución de las viviendas completas ofertadas en Airbnb



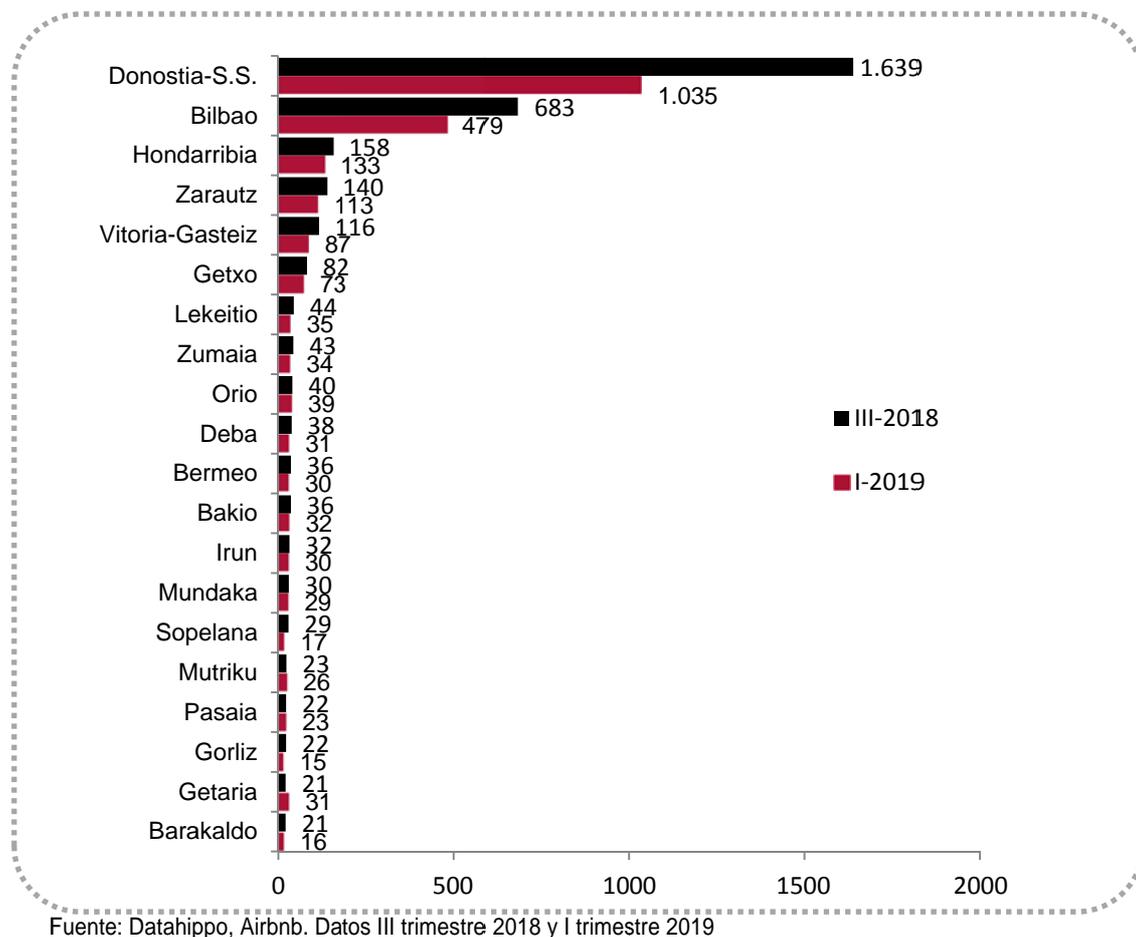
Fuente: Datahippo, InsideAirbnb

A continuación se realiza un análisis en detalle de la oferta por municipios de las extracciones realizadas en dos momentos diferentes, tercer trimestre de 2018 y primer trimestre de 2019.

Teniendo en cuenta la distribución municipal, Donostia-San Sebastián es claramente la ciudad con mayor número de viviendas completas anunciadas en Airbnb, 1.639 en III-2018 y 1.035 en I-2019. En segundo lugar en importancia se encuentra Bilbao (683 en III-2018 y 479 en I-2019), seguido de Hondarribia (158-133 viviendas).

² Homeaway tiene 1.572 anuncios, onlyapartments 255 y housetrip 8 anuncios. Muchas de las viviendas anunciadas en estas plataformas se anuncian también en Airbnb.

Gráfico 2.6 Ranking de los 20 municipios de Euskadi con mayor número de viviendas completas anunciadas en Airbnb. 2018-2019.



Asimismo, los datos disponibles permiten estimar la capacidad media y el precio medio por día de las viviendas completas disponibles en Euskadi. Así, la capacidad media del conjunto de viviendas anunciadas es de 5 personas por vivienda, lo que supone una capacidad total de aproximadamente 19.235 plazas para el conjunto de Euskadi. Por Territorios Históricos, las viviendas de Araba tienen una capacidad superior a la media (6,4 personas por vivienda), mientras que las de Bizkaia tienen una capacidad inferior (4,8). En Gipuzkoa la capacidad media equivale al promedio de Euskadi (5 personas por vivienda).

Desagregando esos datos a nivel municipal, y considerando en primer lugar la capacidad media en las capitales, se observa que Donostia- San Sebastián es donde se encuentran las viviendas de mayor capacidad (4,1 personas por vivienda), frente a 3,5 en Vitoria-Gasteiz y 3,4 en Bilbao. Mientras, entre los municipios analizados (aquellos con más de 50 anuncios), destacan por su elevada capacidad media Hondarribia (5,2) y Zumaia (4,9), frente a poblaciones con viviendas de menor capacidad, como Barakaldo (2,8).

Tabla 2.10 Capacidad media y precio medio por día de las viviendas de uso turístico identificadas en Airbnb en los municipios de Euskadi con más de 50 anuncios (sólo viviendas completas). 2018

	Capacidad Media (nº personas)	Precio medio por día (€)
ARABA		
Vitoria-Gasteiz	3,5	107,0
BIZKAIA		
Bilbao	3,4	137,5
Getxo	3,8	139,7
Barakaldo	2,8	137,5
Sopelana	3,8	119,8
Bakio	3,7	111,0
GIPUZKOA		
Donostia- S.Seb.	4,1	178,2
Hondarribia	5,2	149,5
Zarautz	4,7	139,3
Irun	4,0	127,5
Zumaia	4,9	123,3

Fuente: Datahippo, Airbnb. Datos III trimestre 2018

Por otro lado, el precio medio estimado de las viviendas de uso turístico completas en Euskadi anunciadas por Airbnb asciende a 158,4€ por día. Si se consideran las diferencias por Territorios Históricos, se observa que Gipuzkoa y Araba están por encima de la media (166,2€ y 163€ respectivamente), mientras que Bizkaia presenta un promedio más bajo (143,4€).

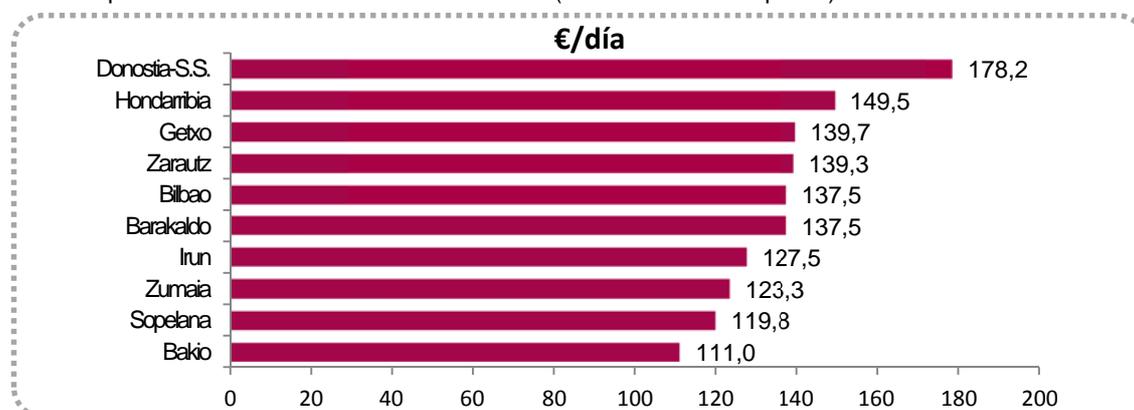
Tabla 2.11 Capacidad media y precio medio por día de las viviendas de uso turístico identificadas en Airbnb en Euskadi (sólo viviendas completas), por TTHH. 2018

	Capacidad Media (nº personas)	Precio medio por día (€)
Araba	6,4	163,0
Bizkaia	4,8	143,4
Gipuzkoa	5,0	166,2
Total Euskadi	5,0	158,4

Fuente: Datahippo, Airbnb. Datos III trimestre 2018

Si se desciende a nivel municipal, y analizando en primer lugar los datos correspondientes a las tres capitales de Euskadi, se observa que Donostia-San Sebastián es la capital más cara (178,2 € por día), seguida de Bilbao (137,5 €) y Vitoria-Gasteiz (107€). Si se analiza el conjunto de municipios de Euskadi, Hondarribia (149,5€) ocupa el segundo lugar del ranking por detrás de Donostia-San Sebastián, seguida de Getxo (139,7€) y Zarautz (139,3€).

Gráfico 2.7 Precio medio por día de las viviendas de uso turístico identificadas en Airbnb en los municipios de Euskadi con más de 50 anuncios (sólo viviendas completas). 2018



Fuente: Datahippo, Airbnb. Datos III trimestre 2018

2.4. Comparativa entre viviendas de uso turístico registradas y anunciadas

Tal y como se ha explicado anteriormente, la normativa en vigor en Euskadi (la Ley 13/2016 de Turismo) obliga a inscribir a los pisos de uso turístico en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas. La comparativa realizada muestra que un elevado volumen de las viviendas anunciadas se encuentran registradas. Atendiendo a los datos más recientes, las viviendas registradas representan el 90% de los anuncios de viviendas completas insertados en la plataforma Airbnb (como principal plataforma de oferta de alojamientos turísticos, y con el mayor índice de cobertura). En algunos casos, como en Donostia-San Sebastián, el volumen de las viviendas registradas es incluso superior a las detectadas en oferta para el alquiler turístico en mayo de 2019.

En esta comparativa es preciso tener presente que se puede dar tanto la situación de viviendas que se encuentran registradas pero que no desarrollan actividad, como de viviendas anunciadas en plataformas que no están registradas.

De un modo u otro, tanto los últimos datos disponibles como la apreciación de diferentes agentes apuntan a una disminución de la oferta de viviendas de uso turístico en el último año. Esta disminución responde a diferentes motivos:

- Incumplimiento de la normativa municipal: como es el caso de Donostia-San Sebastián, donde numerosas viviendas han sido excluidas del mercado por no cumplir los requisitos establecidos.
- Regulación fiscal: viviendas que operaban sin declarar ingresos y han dejado de ser rentables al regularizar su situación abonando los correspondientes impuestos. A esta regulación están contribuyendo tanto el procedimiento de comunicación entre Gobierno Vasco y Ayuntamientos, como las Haciendas Forales a través de la información obtenida de las plataformas que ofertan estas viviendas.
- Autorregulación del mercado debida a la escasa rentabilidad: tras un ejercicio fiscal completo muchos/as propietarios/as comprueban que el rendimiento neto obtenido no era el esperado³.

Tabla 2.12 Viviendas inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas, viviendas ofertadas, y % de viviendas anunciadas registradas, por TTHH. 2018-2019.

	2017	2018	2019
Viviendas registradas(1)			
Araba	75	96	108
Bizkaia	339	651	824
Gipuzkoa	1.265	1.642	1.883
Total Euskadi	1.679	2.389	2.815
Viviendas anunciadas (2)			
Araba	144	206	254
Bizkaia	460	882	1.127
Gipuzkoa	1.176	1.733	1.762
Total Euskadi	1.780	2.821	3.143
% registrado s/anunciado	94,3%	84,7%	89,6%

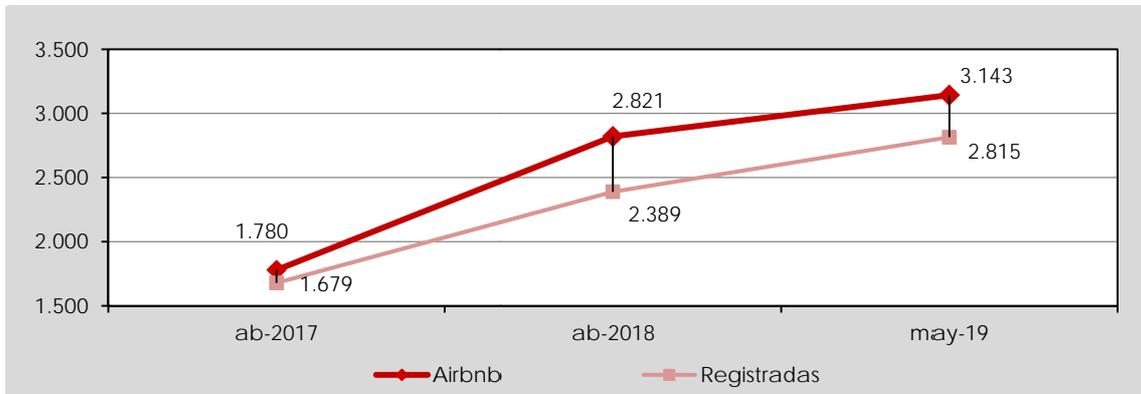
Nota: (1) Datos a cierre de año, excepto 2019 (datos a junio).

(2) Datos al segundo trimestre de cada año.

Fuente: Dirección de Turismo y Hostelería, Gobierno Vasco, y Datahippo, Airbnb.

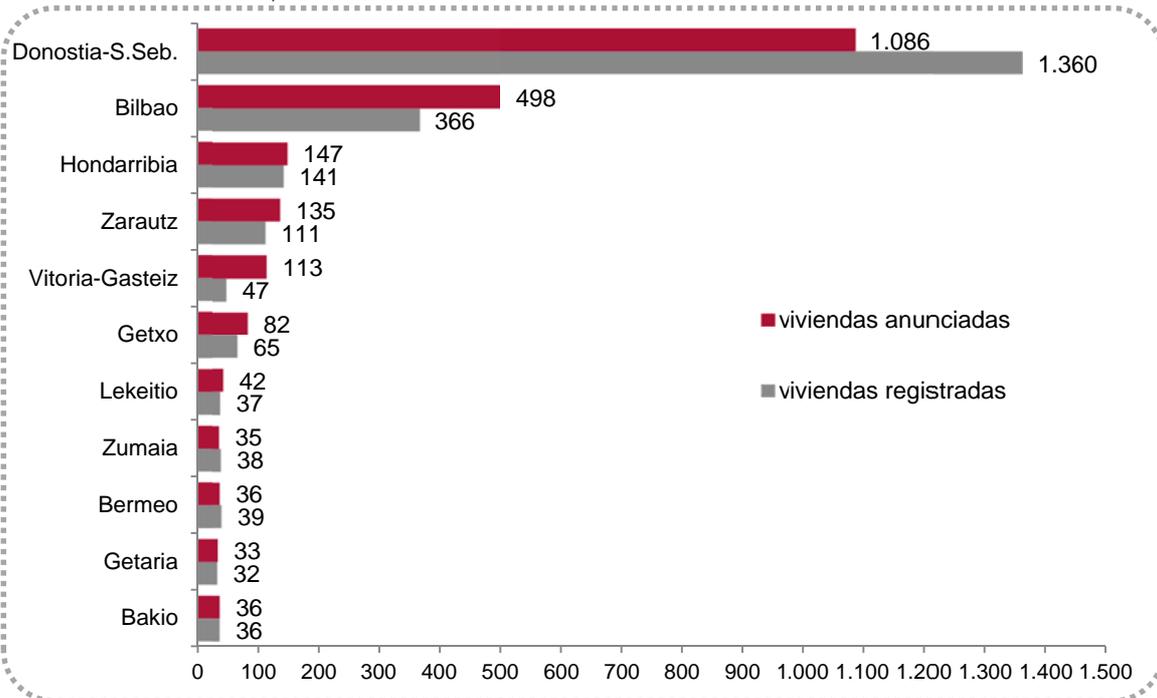
3 En el capítulo 4 se realiza un análisis de la rentabilidad de las viviendas de uso turístico.

Gráfico 2.8 Comparativa de la evolución de las viviendas turísticas ofertadas en Airbnb y Registradas en la CAE



Fuente: Datahippo, InsideAirbnb

Gráfico 2.9 Viviendas anunciadas en Airbnb y viviendas registradas, en municipios de interés en Euskadi, 2018-2019.



Fuente: Dirección de Turismo y Hostelería. Gobierno Vasco, y Datahippo, Airbnb



2.5. Duración de la estancia y otras características

Las viviendas para uso turístico tienen una estancia media de 4,7 noches (dato 2017, estimaciones para las viviendas de uso turístico que agrupa Aparture). Esta estancia media es aproximadamente dos veces superior a la estancia media de los hoteles.

En lo que se refiere a la caracterización del cliente, y atendiendo a la misma fuente, se estima que su edad media es de 44,9 años, mientras que el 69% fueron clientes extranjeros. En concreto, destaca como primer mercado extranjero EEUU (17%), seguido de Reino Unido (15%) y Australia (7%).

Por su parte, desde el Colegio de Administradores de Fincas apuntan que en general el turismo de este tipo de viviendas reguladas responde a un perfil de “alto standing” y mayoritariamente familiar y no suelen generar problemas en el vecindario. En todo caso, sería en las viviendas que operan ilegalmente donde pueden surgir más problemas derivados en ocasiones de una sobreocupación y falta de control.

Tabla 2.13 La demanda de vivienda turística

CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EUSKADI



3. Cuantificación y localización de la oferta de vivienda de alquiler residencial habitual

3.1. Cuantificación y localización de la oferta de alquiler residencial habitual

El objetivo de este apartado es cuantificar y situar en el mapa la oferta de alquiler habitual de Euskadi. Para ello, la fuente de información utilizada ha sido el portal web Idealista, el principal portal inmobiliario que publica las ofertas de vivienda de alquiler habitual en Euskadi.

Atendiendo al volumen total de viviendas diferentes que han estado en oferta de alquiler residencial en algún momento del año, el volumen total asciende en 2018 a 24.121 viviendas, marcando una trayectoria ascendente en los últimos tres años. En concreto, este volumen supone un crecimiento del 12,5% respecto de 2017. La mayor parte de esta oferta se concentra en las capitales vascas y los municipios de mayor tamaño, especialmente en Bizkaia.

Tabla 3.1 Volumen total de viviendas ofertadas en régimen de alquiler

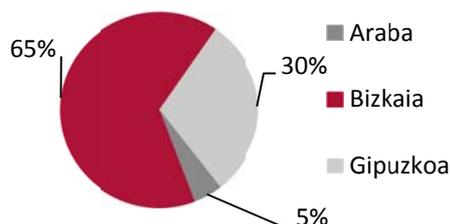
	2016	2017	2018
Total Euskadi	19.671	21.439	24.121

Fuente: Idealista.

En lo que respecta al volumen de viviendas detectado en oferta de alquiler (disponibles para alquiler habitual) en un momento determinado se sitúa en torno a las 2.100-2.200 viviendas dependiendo del mes en el que se extraigan los datos. Según los datos publicados por Idealista, en el primer trimestre de 2019, en Euskadi existen 2.105 viviendas disponibles para el alquiler habitual. La mayoría de estas viviendas están situadas en el Territorio de Bizkaia (65% de las viviendas, 1.376 viviendas en total), mientras que el resto se reparten entre Gipuzkoa (con el 30% de las viviendas de Euskadi) y Araba (sólo un 5%).

Tabla 3.2 Viviendas ofertadas para el alquiler habitual disponibles en Euskadi, por Territorios Históricos. 2018.

	Julio 2018		Enero 2019	
	Viviendas	%	Viviendas	%
Araba	136	6,0	100	4,8
Bizkaia	1.566	69,1	1.376	65,3
Gipuzkoa	565	24,9	629	29,9
Total Euskadi	2.267	100	2.105	100



Nota: Extracción de datos realizada en III trimestre 2018 y I trimestre 2019.

Fuente: Idealista

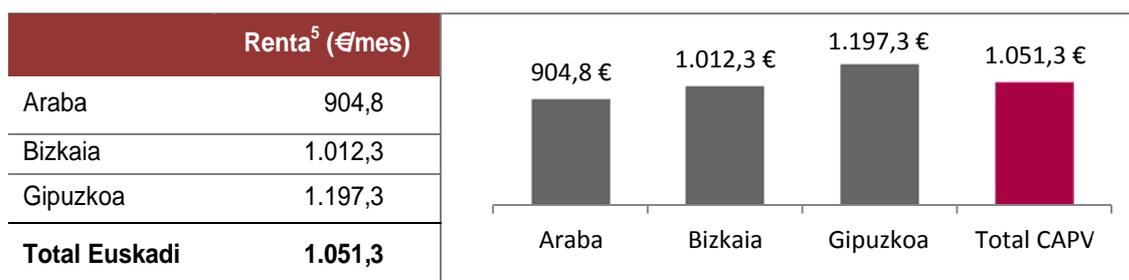
3.2. Caracterización de la oferta de vivienda en alquiler residencial habitual

3.2.1. Rentas mensuales de las viviendas ofertadas⁴ en alquiler residencial habitual

Centrando el análisis en los datos publicados por el portal inmobiliario Idealista en el tercer trimestre de 2018, se procede a analizar el precio y el tamaño de las viviendas ofertadas para el alquiler habitual en Euskadi. En lo que se refiere al precio, en Euskadi se estima que la vivienda de alquiler habitual tiene una renta media de 1.051,3€ mensuales.

Sin embargo, existen importantes diferencias si se atiende tanto al análisis territorial como a los datos por municipios. Así, en Araba, la renta media es considerablemente más baja que la media de Euskadi (904,8€/mes), mientras que en Gipuzkoa está por encima (1.197,3€/mes). Por su parte, Bizkaia se mantiene en línea con la media (1.012,3€/mes).

Tabla 3.3 Renta mensual media de las viviendas de alquiler habitual en Euskadi (€), por Territorios Históricos. 2018.



Nota: Extracción de datos realizada en III trimestre 2018.

Fuente: Idealista

En el análisis municipal se han tomado en consideración aquellos municipios en los que se ha detectado al menos 10 viviendas en oferta. Así, atendiendo a estos datos, Donostia-San Sebastián es el municipio con las rentas de alquiler más elevadas (1.305,2 €/mes en promedio), seguido de Getxo (1.291,4 €/mes) e Irun (1.105,9 €/mes).

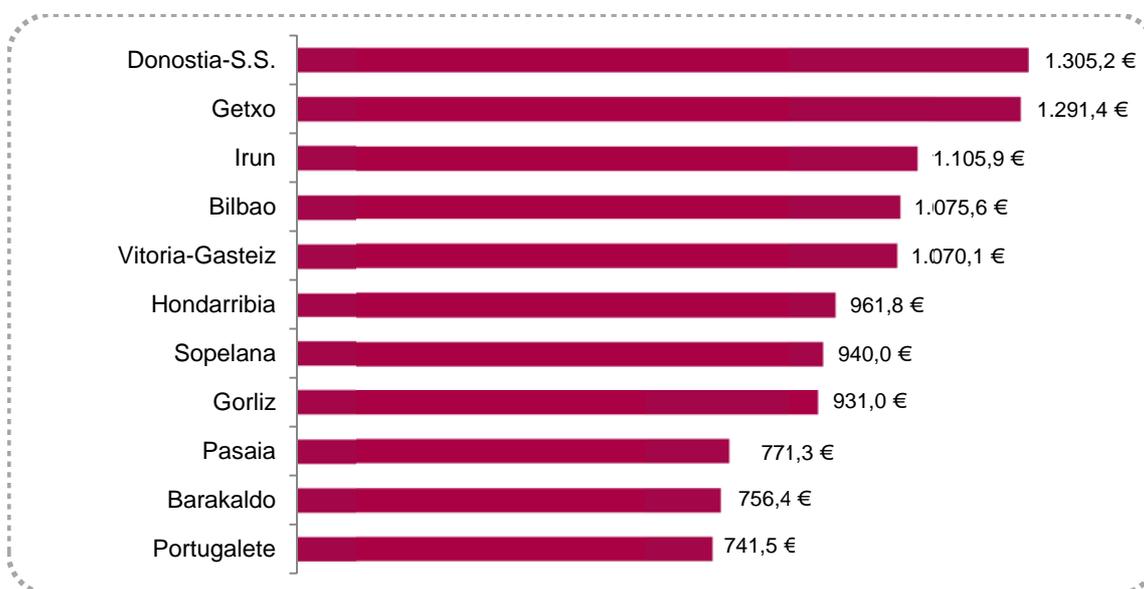
En cuarto y quinto lugar se encuentran las otras dos capitales, Bilbao y Vitoria-Gasteiz, con 1.075,6 €/mes y 1.070,1 €/mes de renta media respectivamente. Mientras, las rentas de alquiler más bajas se encuentran en Portugalete (741,5€/mes), Barakaldo (756,4€/mes) y Pasaia (771,3€/mes).

Otros municipios no se han incluido en el ranking de precios por presentar una escasa oferta de viviendas (inferior a 10), como es el caso Errenteria con sólo 7 viviendas ofertadas (793 €/mes).

⁴ Precios ofertados, no precios reales contratados

⁵ Se han eliminado los valores iguales o superiores a 3.000€/mes en el cálculo de los promedios

Tabla 3.4 Renta mensual media de las viviendas de alquiler habitual con al menos 10 viviendas en oferta (€/mes), 2018.



Nota: Sólo los municipios con más de 10 viviendas en oferta. Extracción de datos realizada en III trimestre 2018.
Fuente: Idealista

Atendiendo a la distribución de las viviendas ofertadas por rangos de renta mensual, se comprueba que únicamente un 6% del parque está ofertado a una renta inferior a los 600 € mensuales (130 viviendas), y un 44% a un valor comprendido entre los 601 y los 900 €/mes (988 viviendas). El 27% de las viviendas alcanzan una renta entre los 901 y los 1.200 €/mes y el 24% restante (544 viviendas) un precio superior a los 1.200 mensuales.

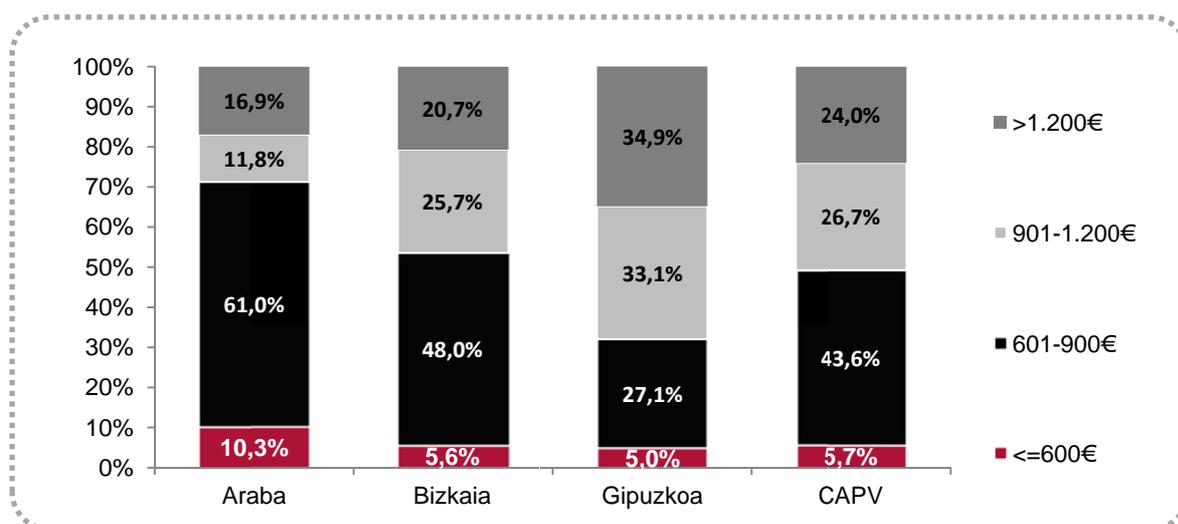
Tabla 3.5 Viviendas ofertadas en alquiler habitual en Euskadi, por rangos de renta y por TTHH. 2018.

	Renta mensual				TOTAL
	<= 600	601€- 900€	901€- 1.200€	> 1.200 €	
Araba	14	83	16	23	136
Bizkaia	88	752	402	324	1.566
Gipuzkoa	28	153	187	197	565
Euskadi	130	988	605	544	2.267

Nota: Extracción de datos realizada en III trimestre 2018.
Fuente: Idealista

El análisis de esta distribución por Territorios Históricos refleja las tendencias comentadas anteriormente. Así, se aprecia que mientras el 71% de las viviendas en alquiler localizadas en Araba se ofertan a una renta inferior a los 900 €/mes, esta proporción se reduce al 32% en Gipuzkoa, situándose Bizkaia en un lugar intermedio (54% inferior a los 900 €/mes). De hecho, cabe destacar que en Gipuzkoa, el 35% de las viviendas son ofertadas a una renta superior a los 1.200€ mensuales.

Gráfico 3.1 Distribución de las viviendas de alquiler habitual disponibles en Euskadi, por rangos de renta y por Territorios Históricos. 2018.



Nota: Extracción de datos realizada en III trimestre 2018.

Fuente: Idealista

A nivel municipal, existen importantes contrastes entre las rentas medias de alquiler ofertadas. Así, por ejemplo, en Getxo el 50% de las viviendas tienen una renta de más de 1.200€ (el 46% en Donostia-San Sebastián). Mientras, prácticamente todas las viviendas de alquiler anunciadas en Barakaldo, en Pasaia y en Portugalete tienen una renta inferior a los 900€ mensuales. Si se observa en concreto los datos de las capitales, es posible señalar que en Bilbao y en Vitoria-Gasteiz en torno al 43% de la oferta no alcanza los 900 €/mes, mientras que en Donostia-San Sebastián únicamente el 19% de la oferta se encuentra en este rango de precios.

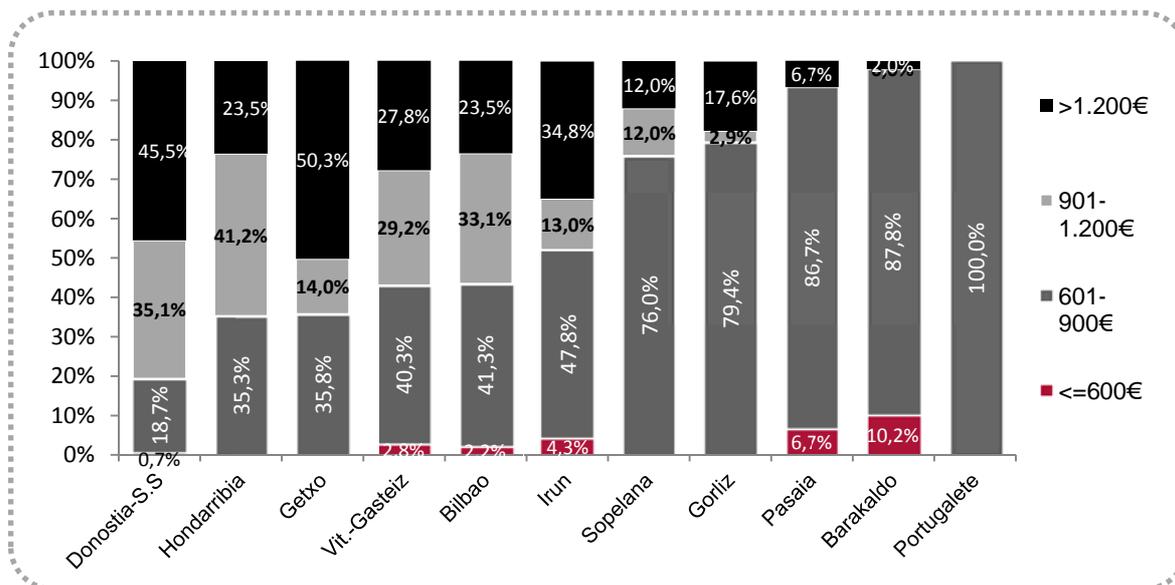
Tabla 3.6 Viviendas de alquiler habitual disponibles en los principales municipios con uso turístico de Euskadi, por rangos de renta y por TTHH. 2018.

	Renta mensual				TOTAL
	<= 600	601€-900€	901€-1.200€	> 1.200 €	
ARABA					
Vitoria-Gasteiz	2	29	21	20	72
BIZKAIA					
Bilbao	16	301	241	171	729
Getxo	-	69	27	97	193
Barakaldo	5	43	-	1	49
Gorliz	-	27	1	6	34
Sopelana	-	19	3	3	25
Portugalete	-	17	-	-	17
GIPUZKOA					
Donostia-S.Sb	3	79	148	192	422
Irun	1	11	3	8	23
Hondarribia	-	6	7	4	17
Pasaia	1	13	0	1	15

Nota: Extracción de datos realizada en III trimestre 2018. Sólo los municipios con más de 10 viviendas en oferta.

Fuente: Idealista

Gráfico 3.2 Viviendas ofertadas en alquiler habitual por municipios y rangos de renta. 2018.

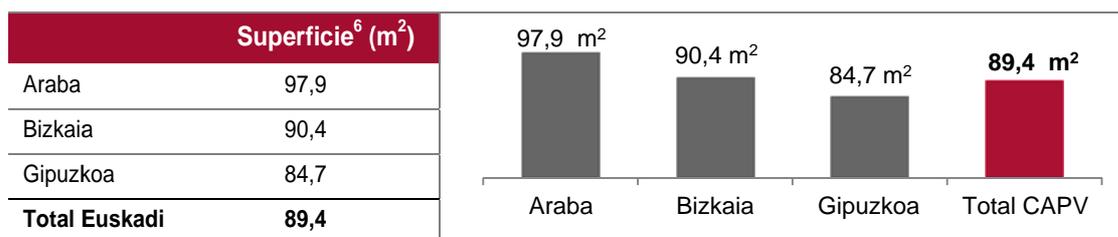


Nota: Extracción de datos realizada en julio 2018. Sólo los municipios con más de 10 viviendas en Idealista.
Fuente: Idealista

3.2.2. Tamaño de las viviendas ofertadas en alquiler residencial habitual

En lo que se refiere al tamaño de las viviendas, la superficie media de las viviendas de alquiler habitual en Euskadi es de 89,4m², pero existen diferencias territoriales significativas. Así, Gipuzkoa es el territorio con la superficie media más pequeña (84,7m²), mientras que Araba cuenta con una superficie media significativamente superior al promedio de Euskadi (97,9m²). Por su parte, la superficie media en Bizkaia es similar a la media de Euskadi (90,4m²).

Tabla 3.7 Superficie media de las viviendas de alquiler habitual en Euskadi (m²), por TTHH. 2018.

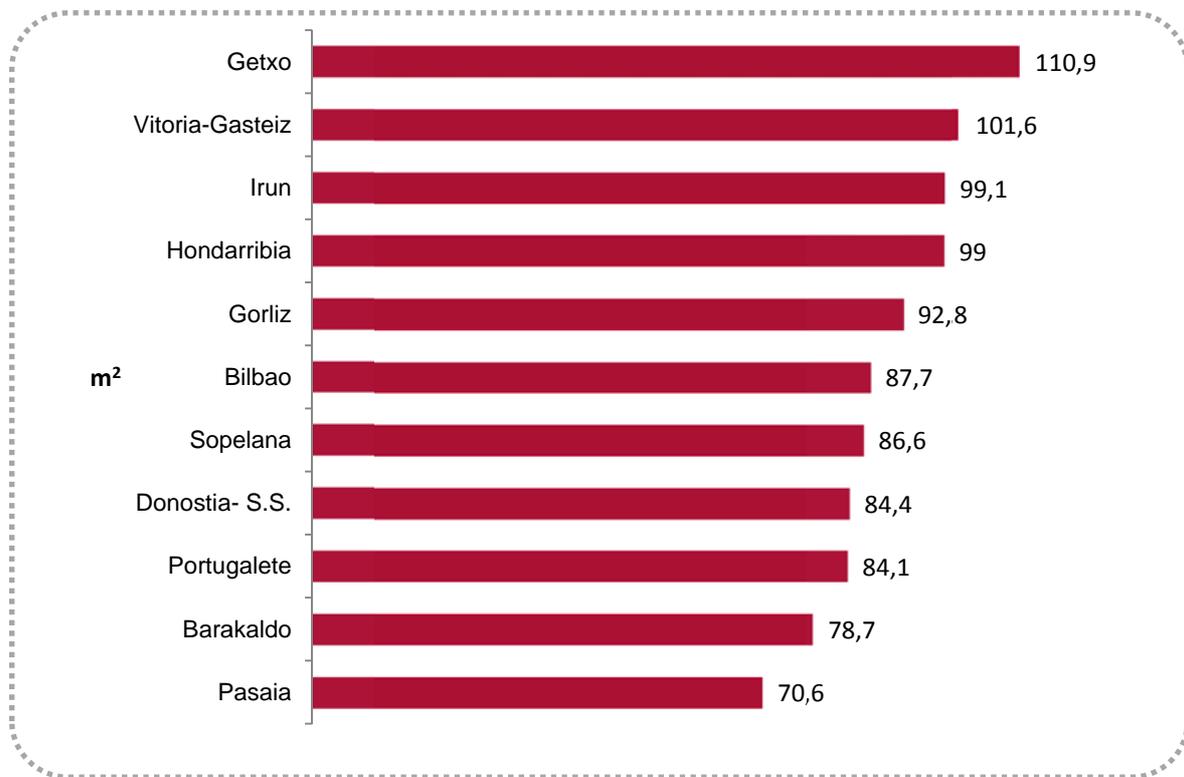


Nota: Extracción de datos realizada en III trimestre 2018.
Fuente: Idealista

Si se analizan los datos por municipios, se observan importantes diferencias en el tamaño de las viviendas ofertadas. En primer lugar, y en lo que se refiere a las capitales, Vitoria-Gasteiz es la capital con el tamaño medio de vivienda en alquiler más elevado, alcanzando los 101,6m², mientras que Donostia-San Sebastián y Bilbao presentan una superficie media inferior (84,4m² y 87,7m² respectivamente). Considerando el conjunto de los municipios analizados, Pasaia (70,6m²) y Barakaldo (78,7m²) son los municipios con el tamaño medio más pequeño, mientras que Getxo (110,9m²) es el que cuenta con la superficie media más elevada.

⁶ Sólo vivienda colectiva. Se han eliminado chalets y villas.

Gráfico 3.3 Superficie media de las viviendas ofertadas para alquiler habitual en los principales municipios con uso turístico de Euskadi (m²), 2018.



Nota: Extracción de datos realizada en III trimestre 2018. Sólo los municipios con más de 10 viviendas en Idealista.
Fuente: Idealista

Atendiendo a la distribución por rangos de superficie, se aprecia que en el conjunto de Euskadi el 43% de las viviendas ofertadas en alquiler tiene un tamaño igual o inferior a los 75 m², un 20% entre los 76 y 90 m² y un 37% superior a los 90 m². Por Territorios Históricos, cabe destacar que cerca de la mitad de las viviendas ofertadas para el alquiler habitual en Gipuzkoa tiene un tamaño igual o inferior a los 75 m² (47% del total), mientras que esta proporción se reduce al 41% en Bizkaia y al 34% en Araba.

Tabla 3.8 Viviendas para alquiler habitual ofertadas en Euskadi, por rangos de superficie (m²) y Territorios Históricos. 2018.

	<=60m ²		61-75m ²		76-90m ²		91-120m ²		>120m ²		TOTAL	
	Viv.	%	Viv.	%	Viv.	%	Viv.	%	Viv.	%	Viv.	%
Araba	22	16,2	24	17,6	32	23,5	28	20,6	30	22,1	136	100,0
Bizkaia	280	17,9	369	23,6	311	19,9	337	21,5	269	17,2	1.566	100,0
Gipuzkoa	111	19,6	157	27,8	119	21,1	98	17,3	80	14,2	565	100,0
Euskadi	413	18,2	550	24,3	462	20,4	463	20,4	379	16,7	2.267	100,0

Nota: Extracción de datos realizada en III trimestre 2018.
Fuente: Idealista

En lo que respecta a la distribución municipal y centrandó la atención en las capitales, Donostia - San Sebastián concentra una mayor proporción de viviendas de alquiler de menos de 75m² (48% de las viviendas, frente al 18% de Vitoria-Gasteiz). En el extremo opuesto, más de la mitad (54% del total) de las viviendas en alquiler ofertadas en Vitoria-Gasteiz, cuentan con una superficie superior a los 90m² (el 30% en Donostia-San Sebastián). Por su parte, Bilbao mantiene un reparto más equilibrado de su parque de vivienda en alquiler entre todos los rangos.

Tabla 3.9 Viviendas de alquiler habitual disponibles en los principales municipios con uso turístico de Euskadi, por rangos de superficie (m²) y por municipios. 2018

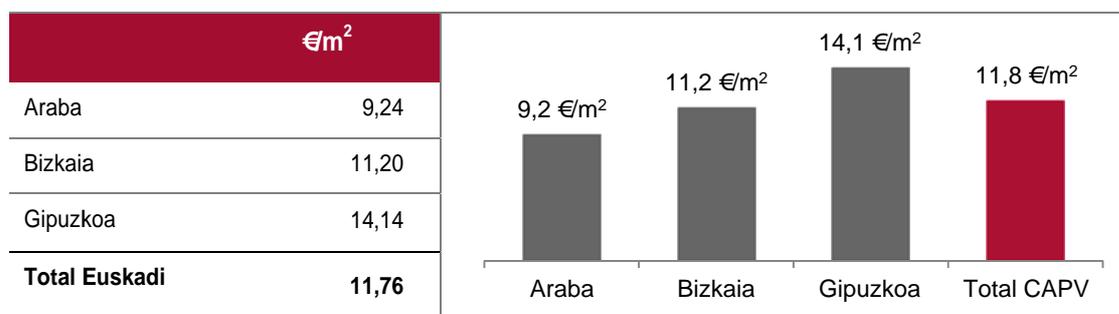
	<=60m ²		61-75m ²		76-90m ²		91-120m ²		>120m ²		TOTAL	
	Viv.	%	Viv.	%	Viv.	%	Viv.	%	Viv.	%	Viv.	%
ARABA												
Vitoria-Gast.	4	5,6	8	11,1	21	29,2	16	22,2	23	31,9	72	100
BIZKAIA												
Bilbao	165	22,6	155	21,3	153	21,0	161	22,1	95	13,0	729	100
Getxo	20	10,4	33	17,1	32	16,6	27	14,0	81	42,0	193	100
Barakaldo	7	14,3	21	42,9	13	26,5	7	14,3	1	2,0	49	100
Gorliz	2	5,9	9	26,5	10	29,4	8	23,5	5	14,7	34	100
Sopelana	3	12,0	6	24,0	8	32,0	6	24,0	2	8,0	25	100
Portugalete	5	29,4	4	23,5	1	5,9	5	29,4	2	11,8	17	100
GIPUZKOA												
Donostia-S.S.	102	24,2	102	24,2	90	21,3	64	15,2	64	15,2	422	100
Irun	2	8,7	4	17,4	6	26,1	4	17,4	7	30,4	23	100
Hondarribia	3	17,6	4	23,5	1	5,9	3	17,6	6	35,3	17	100
Pasaia	5	33,3	5	33,3	4	26,7	1	6,7	-	-	15	100

Nota: Extracción de datos realizada en III trimestre 2018. Sólo los municipios con más de 10 viviendas en Idealista.

Fuente: Idealista

Finalmente, y respecto a la renta de alquiler por m², el precio medio de las viviendas de alquiler en Euskadi asciende a 11,8 €/m². Siguiendo las tendencias comentadas anteriormente, el Territorio de Bizkaia tiene un precio similar a la media de Euskadi (11,2 €/m²), mientras que el precio medio en Araba se encuentra por debajo (9,2 €/m²), y en Gipuzkoa, es sensiblemente superior (14,1 €/m²).

Tabla 3.10 Estimación del precio por m² (€/m²) en las viviendas de alquiler habitual en Euskadi, por Territorios Históricos. 2018

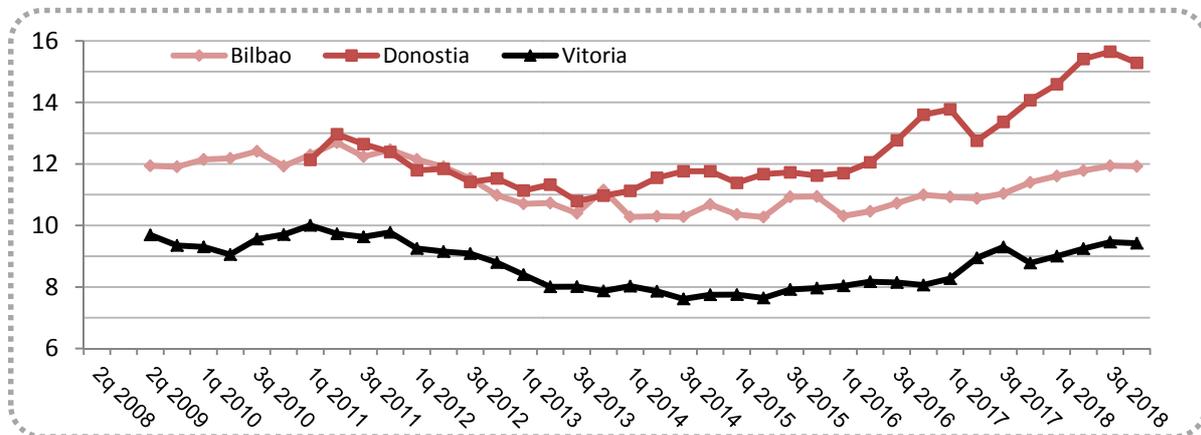


Nota: Extracción de datos realizada en III trimestre 2018.

Fuente: Idealista

El análisis de la evolución de rentas en las capitales vascas muestra un importante y progresivo crecimiento de la renta media de alquiler en la capital guipuzcoana a lo largo de los dos últimos años, si bien, en los dos últimos trimestres se ha asistido a una contención del precio medio.

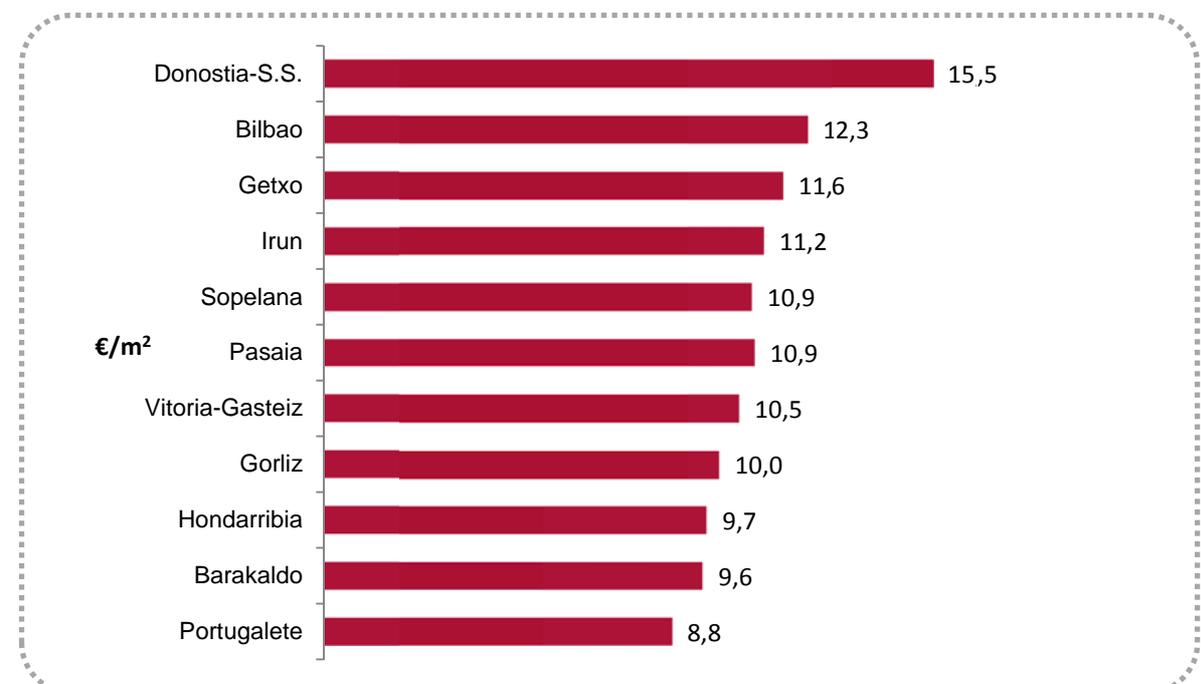
Gráfico 3.4 Evolución de las rentas (€/m² mensual) de alquiler habitual en las capitales.



Fuente: Idealista

Considerando el detalle municipal, la ciudad más cara resulta ser Donostia –San Sebastián, donde el precio medio de las viviendas de alquiler habitual alcanza los 15,5 €/m². El segundo municipio con el precio más alto es Bilbao, con 12,3 €/m², seguido de Getxo (11,6 €/m²) e Irun (11,2 €/m²). Vitoria-Gasteiz se sitúa en séptimo lugar, por detrás de Sopelana y Pasaia.

Gráfico 3.5 Estimación del precio por m2 (€/m2) en las viviendas de alquiler habitual ofertadas en los principales municipios con uso turístico de Euskadi, por Territorios Históricos. 2018



Nota: Extracción de datos realizada en septiembre 2018. Sólo los municipios con más de 10 viviendas en Idealista.

Fuente: Idealista

4. Análisis comparativo del alquiler turístico y el alquiler residencial

4.1. Análisis comparativo de la oferta de vivienda en alquiler turístico y residencial

De cara a realizar la comparativa de la oferta de ambos mercados de alquiler conviene realizar las siguientes observaciones:

- Normalmente, el portal Idealista (especializado en vivienda habitual) sólo publica las viviendas de alquiler que están disponibles para alquilar (es decir, aquellas que no están ocupadas), mientras que en Airbnb se anuncian todas las viviendas de alquiler turístico, estén o no ocupadas en ese momento, dado que sólo se ocupan por un breve período de tiempo y las reservas se planifican con antelación. Por este motivo, para realizar la comparativa se toma el dato del total de viviendas diferentes ofertadas para el alquiler habitual a lo largo del año y no las que están en oferta en un momento puntual.
- Se intuye que algunas de las viviendas que en verano se anuncian en Airbnb (alquiler turístico) se publicitan a partir de septiembre en el portal Idealista, como alquiler habitual. Asimismo, se han encontrado algunas viviendas en Idealista en las que se recalca que se oferta el alquiler sólo de septiembre a junio (pisos de estudiantes, por ejemplo), fuera de la temporada de verano.

Teniendo en cuenta estas consideraciones previas, con las importantes salvedades especificadas, y atendiendo a las fuentes mencionadas, se contabilizan 3.143 viviendas en oferta vacacional (2.815 registradas), frente a 24.121 viviendas ofertadas para el alquiler habitual.

En primer lugar cabe destacar que mientras el grueso de la oferta de vivienda turística se encuentra localizada en Gipuzkoa (el 67% de la oferta registrada), la mayor parte de las viviendas disponibles para el alquiler habitual se ubican en Bizkaia (59% del total).

Tabla 4.1 Viviendas turísticas (registradas y anunciadas) y viviendas en oferta en alquiler habitual en Euskadi, por Territorios Históricos.

	Viviendas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas (1)		Viviendas anunciadas en Airbnb (2)		Viviendas ofertadas para alquiler habitual 2018 (3)	
	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%
Araba	108	3,8	254	8,1	1.713	7,1
Bizkaia	824	29,3	1.127	35,9	14.207	58,9
Gipuzkoa	1.883	66,9	1.762	56,0	8.201	34,0
Total Euskadi	2.815	100,0	3.143	100,0	24.121	100,0

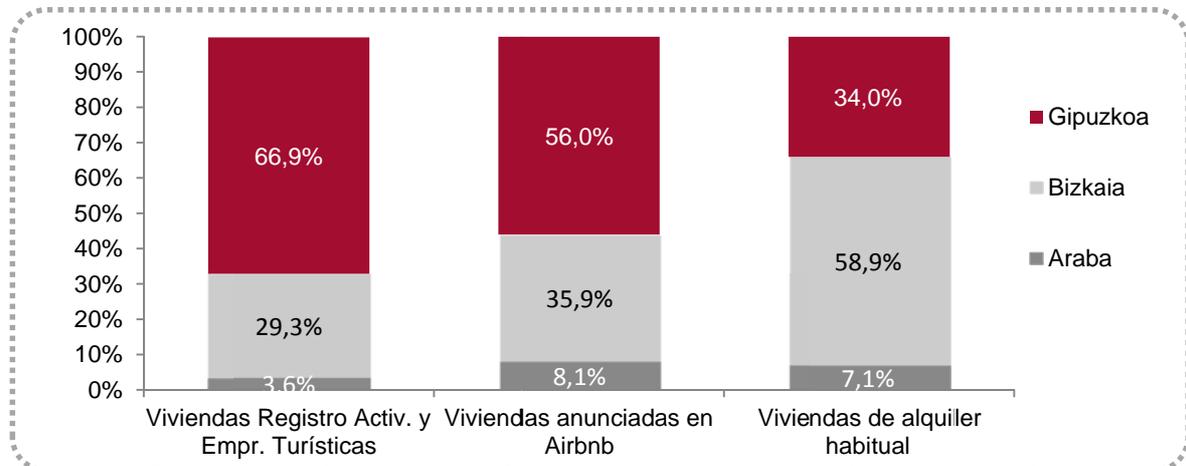
Nota: (1) Datos a junio 2019

(2) Datos a mayo 2019

(3) Datos total 2018. Los datos por TTHH se han estimado a partir de la distribución territorial de viviendas en oferta en 2018 de la Estadística de Oferta Inmobiliaria.

Fuente: Dirección de Turismo y Hostelería. Gobierno Vasco, Datahippo, Airbnb e Idealista.

Gráfico 4.1 Viviendas inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas, Viviendas anunciadas en Airbnb y viviendas de alquiler habitual disponibles en Euskadi (%), por TTHH.



Fuente: Dirección de Turismo y Hostelería. Gobierno Vasco, Datahippo, Airbnb e Idealista

Atendiendo al ratio de viviendas turísticas (total en oferta), respecto de las viviendas en oferta de alquiler habitual, en el conjunto de Euskadi, con el carácter de estimación que venimos subrayando **se detectan 13 viviendas turísticas ofertadas por cada 100 viviendas ofertadas para el alquiler residencial habitual**. Las diferencias por territorios son llamativas, puesto que este ratio se eleva a 21,5 en Gipuzkoa, a 14,8 en Araba, mientras que en Bizkaia es significativamente menor, 7,9.

Tabla 4.2 Nº de viviendas turísticas anunciadas por cada 100 viviendas detectadas en oferta de alquiler residencial habitual, por TTHH.

Por cada 100 viviendas en oferta para alquiler habitual	Nº de viviendas en Airbnb		
	14,8	Araba	
	7,9	Bizkaia	
	21,5	Gipuzkoa	
	13,0	Total Euskadi	

Fuente: Datahippo, Airbnb e Idealista.

Aunque no se disponen de los datos de la oferta total, del conjunto del año, en alquiler residencial por municipios, con los datos disponibles se puede concluir que estos ratios son superiores en los municipios costeros más turísticos, con una mayor oferta de viviendas destinadas al uso turístico.

En este contexto, hay que tener presente que el mercado de alquiler habitual en Euskadi representa aproximadamente el 10% del parque disponible, lo que supone 90.536 viviendas alquiladas según las estimaciones de la última Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2017 realizada por el Gobierno Vasco.

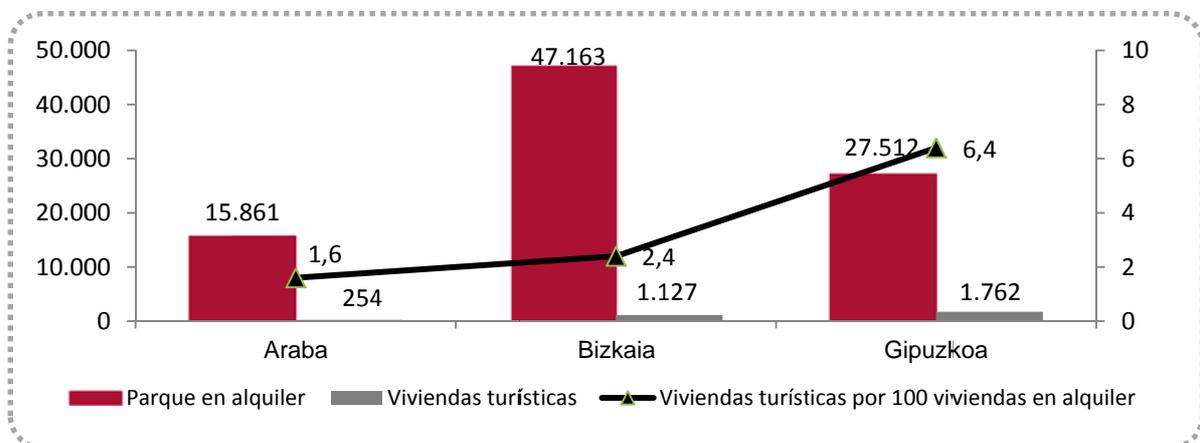
Atendiendo a estos datos, hay que decir que las 3.143 viviendas ofertadas en los portales destinados al alquiler turístico representan el **3,5% del total del parque en alquiler de Euskadi**, y el 2,5% si se atiende únicamente a la oferta registrada (2.304 viviendas). Por Territorios Históricos, las viviendas ofertadas en alquiler turístico suponen el 5,9% del parque en alquiler de Gipuzkoa, el 2,1% en Bizkaia y el 1,3% en Araba.

Tabla 4.3 Parque de viviendas en alquiler y viviendas en oferta turística, por TTHH. 2018.

	Parque de viviendas en alquiler	Viviendas turísticas			
		Anunciadas		Registradas	
		Nº	% sobre el parque	Nº	% sobre el parque
Araba	15.861	254	8,1	108	3,8
Bizkaia	47.163	1.127	35,9	824	29,3
Gipuzkoa	27.512	1.762	56,0	1.883	66,9
Total Euskadi	90.536	3.143	100,0	2.815	100,0

Nota: Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2017, Datahippo y Airbnb (2019)

Gráfico 4.2 Parque de viviendas en alquiler y viviendas turísticas por TTHH.



Fuente: Idealista

Por lo tanto, a la hora de ver la afección que pueden tener las viviendas turísticas al mercado de la vivienda, es preciso tener presente el orden de magnitud en el conjunto del parque de viviendas principales disponibles. Es evidente que, en la medida que disminuye la oferta de vivienda destinada al alquiler residencial habitual, como ocurre en cualquier otro producto sujeto al mercado, tiene lugar una tendencia al alza de los precios en este segmento. Pero la vivienda turística detrae, en su caso, del mercado del alquiler residencial sólo una pequeña parte del parque disponible en comparación con el volumen que suponen las viviendas destinadas a residencias secundarias, las que se encuentran en oferta de venta o las que se mantienen vacías sin ningún tipo de uso.

En efecto, atendiendo a los últimos datos de la Encuesta sobre el uso de la vivienda en Euskadi, en Euskadi existen un total de 34.466 viviendas vacías gestionables, esto es, que no se encuentran en oferta de venta ni de alquiler, no se destinan a residencia secundaria, ni se encuentran entre los diferentes supuestos de traslados por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social. Además, 24.693 viviendas son destinadas a constituir la segunda residencia de sus propietarios/as. Si se suman unas y otras, se alcanza la cifra de 59.159 viviendas, es decir, el 65% del volumen que alcanza el conjunto del parque destinado al alquiler residencial en Euskadi (90.356 viviendas).

Atendiendo a estos datos, las viviendas turísticas representan el 0,3% del parque total de viviendas de Euskadi, el 3,5% del parque de viviendas ocupado en régimen de alquiler (o el 3,1% si se atiende únicamente a la oferta registrada), el 9,1% de las viviendas identificadas como vacías por la Encuesta sobre el uso de la vivienda del Gobierno Vasco y el 13% de las viviendas ofertadas para el alquiler residencial en Euskadi. En todo caso, hay que tener en cuenta que estos ratios pueden variar notablemente por municipios y barrios concretos, de modo que la proporción de viviendas de uso turístico respecto a los otros segmentos puede alcanzar un nivel más relevante en algunos de ellos, incrementándose paralelamente su posible influencia en la dinámica y parámetros del mercado inmobiliario en los mismos.

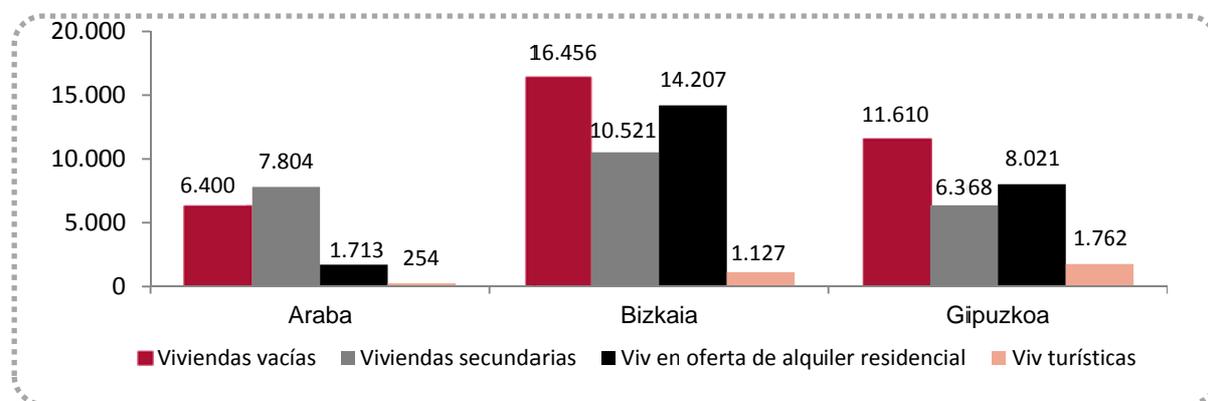
Tabla 4.4 Comparativa tipologías de viviendas en Euskadi.

	Total parque de viviendas	Parque en alquiler	Viviendas turísticas		Viviendas en oferta de alquiler residencial	Viviendas secundarias	Viviendas vacías gestionables
			Anunciadas	Registradas			
Araba	162.985	15.861	254	108	1.713	7.804	6.400
Bizkaia	541.178	47.163	1.127	824	14.207	10.521	16.456
Gipuzkoa	339.427	27.512	1.762	1.883	8.201	6.368	11.610
Total Euskadi	1.043.590	90.536	3.143	2.815	24.121	24.693	34.466

Nota: Viviendas vacías gestionables: no están en oferta (de venta o alquiler), ni son residencias secundarias, ni responden a traslados por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social.

Fuente: ENDV 2017, Encuesta sobre uso de la vivienda 2017, Datahippo, Airbnb e Idealista.

Gráfico 4.3 Comparativa tipología de viviendas por TTHH.



Fuente: ENDV 2017, Encuesta sobre uso de la vivienda 2017, Datahippo, Airbnb e Idealista.

4.2. Análisis comparativo de la rentabilidad del alquiler turístico y el alquiler residencial

4.2.1. Variables a tener en cuenta

A continuación se procede a realizar una comparativa de ambas modalidades de alquiler desde el punto de vista de la rentabilidad, abordando para ello el análisis de las diferentes variables que inciden en la rentabilidad final obtenida: ingresos, gastos y fiscalidad. Hay que indicar que el análisis se realiza desde el punto de vista de la rentabilidad para un propietario particular (no empresas propietarias de viviendas) dado que son la mayoría de los casos. En consecuencia, el análisis del tratamiento y repercusión fiscal se refiere únicamente al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, IRPF.

En cuanto a los ingresos, hay que tener presente que el arrendamiento de una vivienda como residencia habitual proporciona normalmente ingresos estables durante todo el año, mientras que los ingresos obtenidos por el alquiler turístico van a depender de los días al año que esté alquilada la vivienda.

Por otro lado, ambas modalidades de alquiler reciben diferente tratamiento fiscal por el IRPF. En el caso del alquiler turístico, los ingresos obtenidos por el arrendamiento de la vivienda se integran en la Base Imponible General, esto es, se suman a los rendimientos procedentes del trabajo, aplicando a la totalidad de estos ingresos las tablas de gravamen de la Base Liquidable General. Sin embargo, en el caso del alquiler residencial, los rendimientos procedentes del alquiler se integran en la Base Imponible del Ahorro, por lo que están sujetos a estas tablas de gravamen que resultan más ventajosas que las tablas aplicadas a la Base Imponible General.

Los rendimientos del capital inmobiliario procedentes del alquiler residencial habitual tienen una bonificación del 20% sobre los ingresos íntegros, mientras que a los ingresos procedentes del alquiler turístico no se les aplica esta bonificación, salvo en el caso de Gipuzkoa donde la reciente reforma fiscal equipara ambas modalidades aplicando también la bonificación del 20% en el caso del uso turístico. Al mismo tiempo, la reforma elimina la posibilidad de deducción de los gastos necesarios para el desarrollo de la actividad, que sí se mantiene en Bizkaia y Araba donde se tributa por la diferencia entre ingresos y gastos.

En el caso de Gipuzkoa los únicos gastos deducibles en el alquiler turístico son los mismos que en el alquiler habitual, esto es, los gastos derivados de los préstamos para la compra o la rehabilitación de la vivienda.

En el capítulo de los gastos, también hay importantes diferencias puesto que los/as propietarios/as de las viviendas destinadas al uso turístico deben afrontar unos gastos que en el caso de ser destinadas al alquiler residencial o no existen o recaen sobre el/la inquilino/a. En efecto, una vivienda destinada al alquiler turístico lleva asociados los siguientes gastos:

- **Gastos de gestión:** tramitación de las reservas, check in, check out, mantenimiento, limpieza,..
- **Gastos de comercialización:** anuncios en diferentes plataformas
- **Gastos de suministro:** agua, gas, electricidad, wifi,...

Tabla 4.5 Variables que influyen en la rentabilidad del alquiler según tipos

Variables	ALQUILER RESIDENCIAL	ALQUILER TURÍSTICO																																																
INGRESOS																																																		
Procedentes del alquiler	<ul style="list-style-type: none"> Renta anual 	<ul style="list-style-type: none"> Renta diaria Días al año que la vivienda está alquilada 																																																
FISCALIDAD																																																		
Rendimientos procedentes del alquiler	Se integran en la Base Imponible del ahorro	Se integran en la Base Imponible General																																																
Tablas de gravamen	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Parte base liquidable del ahorro</th> <th>Tipo aplicable (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hasta 2.500</td> <td>20,0</td> </tr> <tr> <td>2.501-10.000</td> <td>21,0</td> </tr> <tr> <td>10.001-15.000</td> <td>22,0</td> </tr> <tr> <td>15.001-30.000</td> <td>23,0</td> </tr> <tr> <td>Más de 30.000</td> <td>25,0</td> </tr> </tbody> </table>	Parte base liquidable del ahorro	Tipo aplicable (%)	Hasta 2.500	20,0	2.501-10.000	21,0	10.001-15.000	22,0	15.001-30.000	23,0	Más de 30.000	25,0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Base liquidable general hasta (€)</th> <th>Cuota íntegra (€)</th> <th>Resto base liquidable hasta (€)</th> <th>Tasa aplicable (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>15.550</td> <td>23,0</td> </tr> <tr> <td>15.550</td> <td>3.576,5</td> <td>15.550</td> <td>28,0</td> </tr> <tr> <td>31.100</td> <td>7.930,5</td> <td>15.550</td> <td>35,0</td> </tr> <tr> <td>46.650</td> <td>13.373,0</td> <td>19.990</td> <td>40,0</td> </tr> <tr> <td>66.640</td> <td>21.369,0</td> <td>25.670</td> <td>45,0</td> </tr> <tr> <td>92.310</td> <td>32.920,5</td> <td>30.760</td> <td>46,0</td> </tr> <tr> <td>123.070</td> <td>47.070,1</td> <td>56.390</td> <td>47,0</td> </tr> <tr> <td>179.460</td> <td>73.573,4</td> <td>En adelante</td> <td>49,0</td> </tr> </tbody> </table>	Base liquidable general hasta (€)	Cuota íntegra (€)	Resto base liquidable hasta (€)	Tasa aplicable (%)	0	0	15.550	23,0	15.550	3.576,5	15.550	28,0	31.100	7.930,5	15.550	35,0	46.650	13.373,0	19.990	40,0	66.640	21.369,0	25.670	45,0	92.310	32.920,5	30.760	46,0	123.070	47.070,1	56.390	47,0	179.460	73.573,4	En adelante	49,0
Parte base liquidable del ahorro	Tipo aplicable (%)																																																	
Hasta 2.500	20,0																																																	
2.501-10.000	21,0																																																	
10.001-15.000	22,0																																																	
15.001-30.000	23,0																																																	
Más de 30.000	25,0																																																	
Base liquidable general hasta (€)	Cuota íntegra (€)	Resto base liquidable hasta (€)	Tasa aplicable (%)																																															
0	0	15.550	23,0																																															
15.550	3.576,5	15.550	28,0																																															
31.100	7.930,5	15.550	35,0																																															
46.650	13.373,0	19.990	40,0																																															
66.640	21.369,0	25.670	45,0																																															
92.310	32.920,5	30.760	46,0																																															
123.070	47.070,1	56.390	47,0																																															
179.460	73.573,4	En adelante	49,0																																															
Rendimientos procedentes del trabajo	No influyen porque los rendimientos del alquiler se integran en la Base del ahorro	Sí influyen porque los rendimientos del alquiler se integran en la Base Imponible General (se suman a los ingresos del trabajo)																																																
Bonificación	Se aplica una bonificación del 20% sobre los ingresos íntegros	En Bizkaia y Araba no se aplica esta bonificación. En Gipuzkoa (desde el 1 de enero de 2018) se aplica una bonificación del 20% sobre los ingresos íntegros.																																																
Gastos deducibles	Gastos por préstamos para compra o rehabilitación	En Bizkaia y Araba además de los gastos por préstamos para compra o rehabilitación, son deducibles los gastos por gestión, comercialización y suministro (sólo los días que la vivienda está alquilada), de modo que se tributa por la diferencia entre ingresos y gastos. La reforma de 2018 en Gipuzkoa suprime la deducción por los gastos necesarios para el desarrollo de la actividad. Sólo son deducibles los gastos por préstamos para compra y rehabilitación (igual que en el alquiler residencial)																																																
GASTOS																																																		
GASTOS	---	<ul style="list-style-type: none"> Gastos de gestión: check in, check out, limpieza Gastos de comercialización Gastos de suministro: agua, gas, electricidad, wifi,... 																																																

4.2.2. Ejemplo práctico

En este ejemplo práctico se toma en consideración una vivienda tipo de dos habitaciones por la que se podría obtener una renta de alquiler de 1.200 € mensuales si se destinara al alquiler residencial habitual (14.400 €/año), mientras que si se destinara al alquiler turístico se lograrían, en promedio, unos 170 € por día que la vivienda esté alquilada.



Renta alquiler habitual: 1.200 € mensuales

Renta alquiler turístico: 170 €/día (promedio)

Como se ha mencionado anteriormente, el alquiler residencial habitual tributa en la Base del Ahorro, lo que supone un tipo aplicable entre el 20% y el 25%. Estos tipos se aplican sobre la base liquidable (11.520 €) una vez descontada la bonificación del 20%. En este caso, la cuota íntegra se cifra en 2.409 €, de modo que los ingresos netos que percibe el/la propietario/a de la vivienda se sitúan en 11.991 €.

Tabla 4.6 Rendimiento neto de las viviendas alquiladas como residencia habitual

ALQUILER DE VIVIENDA HABITUAL (Tributa en la Base del Ahorro)	
Rendimientos del capital mobiliario (1.200 €/mes)	14.400 €
Bonificación (20%)	2.880 €
Base liquidable del ahorro	11.520 €
Cuota íntegra del ahorro (por tramos entre 20% y 22%)	2.409 €
Ingresos netos para el/la propietario/a	11.991 €

En el caso de destinar la vivienda al alquiler turístico los rendimientos obtenidos tributan en la Base Imponible General. En esta modalidad el rendimiento neto obtenido va a estar influido además por otros factores:

- Los días al año que la vivienda está alquilada
- Los gastos asociados al desarrollo de la actividad
- Los rendimientos del trabajo de la persona propietaria

Según la nueva reforma fiscal de Gipuzkoa a los rendimientos del capital inmobiliario procedentes de viviendas destinadas al uso turístico se les aplica también la bonificación del 20% (igual que en el alquiler residencial), pero los únicos gastos deducibles son los relacionados con los préstamos para compra o rehabilitación de la vivienda, dejando de tributarse por la diferencia entre ingresos y gastos. Sin embargo, en Bizkaia y Araba no se aplica la bonificación, pero es posible deducir los gastos necesarios para el desarrollo de la actividad.

Esta es la única diferencia entre los Territorios, puesto que en ambos casos se sigue tributando en la Base Imponible General.

Continuando con el mismo ejemplo, en la Tabla 4.7 se realiza un ejercicio para una vivienda turística alquilada 160 días al año a una renta de 170 € diarios: ingresos brutos de 27.200 €. Los rendimientos netos del capital inmobiliario, descontando la bonificación en el caso de Gipuzkoa y los gastos deducibles en el caso de Bizkaia y Araba se sitúan en 21.760 € y 18.190 € respectivamente.

Estos rendimientos se deben sumar a los rendimientos del trabajo (descontando componentes negativos), y al resultado se aplica las tablas de gravámenes incluidas en la Tabla 4.5. En cuanto a la cuota íntegra resultante, una parte corresponde a los impuestos asociados al trabajo y otra a los asociados al alquiler.

Suponiendo unos ingresos brutos anuales del trabajo de 30.000 €, la cuota íntegra (sin obtener ingresos de alquiler) se cifra en 4.987 €, elevándose en este caso (con ingresos del alquiler) a 12.228 €, por lo que la diferencia es **la parte de impuestos que corresponde a los ingresos procedentes del alquiler turístico, esto es, 7.240 €** (9.160 € si los ingresos del trabajo se elevan a 60.000 € brutos anuales).

En el caso de Bizkaia y Araba, los gastos deducibles (8.290 €) superan la bonificación del 20% de Gipuzkoa (5.400 €), por lo que **los impuestos son menores, cifrándose en 6.212 €** (7.877 € para 60.000 € de ingresos brutos anuales).

Por lo tanto, los ingresos netos procedentes del alquiler después de impuestos se cifran en 19.959 € en Gipuzkoa y 20.988 € en Bizkaia/Araba (para unos ingresos del trabajo de 30.000 € brutos anuales).

Asimismo, se ha realizado una estimación de los costes asociados al desarrollo de la actividad del alquiler turístico:

- Gastos de gestión: 3.732 € anuales
- Gastos de comercialización: 2.720 € (el 10% de los ingresos brutos)
- Gastos de suministro y consumo: 1.838 €

Así, los **gastos totales se cifran en unos 8.290 €** para una vivienda alquilada 160 días al año.

Finalmente, descontando estos gastos, los ingresos netos que obtendría la persona propietaria ascenderían **a 11.668 € en Gipuzkoa y 12.697 € en Bizkaia/Araba**. Si en lugar de unos ingresos brutos anuales del trabajo de 30.000 € se considera una cifra de 60.000 €, estos resultados son de 9.749 € en Gipuzkoa y 11.032 € en Bizkaia/Araba de ingresos netos procedentes del alquiler de la vivienda turística.

Tabla 4.7 Rendimiento neto de las viviendas destinadas al uso turístico en Gipuzkoa y Bizkaia/Araba⁷

ALQUILER DE VIVIENDA PARA USO TURÍSTICO (Tributa en la Base Imponible General) Cálculo para una vivienda alquilada 160 días al año		
	Gipuzkoa	Bizkaia/Araba*
Ingresos brutos del alquiler	27.200	27.200
Bonificación del 20% en Gipuzkoa y gastos deducibles en Bizkaia/Araba	5.440	8.290
Rendimientos netos capital inmobiliario	21.760	18.910
Renta del trabajo bruta 30.000 € (25.500 € descontando componentes negativos)		
• Base Imponible General	47.260	44.410
• Cuota íntegra	12.228	11.200
• Incremento en la cuota íntegra debido a los ingresos procedentes del alquiler	7.240	6.212
• Ingresos netos del alquiler después de impuestos	19.959	20.988
Renta del trabajo bruta 60.000 € (54.000 € descontando componentes negativos)		
• Base Imponible General	75.760	72.909
• Cuota íntegra	24.084	22.801
• Incremento en la cuota íntegra debido a los ingresos procedentes del alquiler	9.160	7.877
• Ingresos netos del alquiler después de impuestos	18.040	19.323
GASTOS ESTIMADOS	8.290	8.290
• Gastos de gestión (recepción inquilinos/as- limpieza-lavandería,...)**	3.732	3.732
• Gastos de comercialización (10%)	2.720	2.720
• Gastos de suministro y consumos	1.838	1.838
INGRESOS NETOS PARA EL PROPIETARIO (Descontando gastos)		
Renta del trabajo bruta: 30.000 €/año	11.668	12.697
Renta del trabajo bruta: 60.000 €/año	9.749	11.032

*Se utilizan los mismos valores de rentas de alquiler en los tres Territorios para que sean directamente comparables.

**Si la persona propietaria asume parte de estas tareas incrementaría sus ingresos netos.

En el gráfico 4.5 se realiza una comparativa entre los rendimientos netos obtenidos con el alquiler habitual y con el alquiler turístico, bajo los supuestos planteados. Como se puede comprobar, **el alquiler turístico resulta más rentable que el alquiler habitual (año completo) cuando se consigue alquilar la vivienda más de 160 días al año.**

Por debajo de esta ocupación de la vivienda, **resulta más rentable el alquiler residencial habitual, y es a partir de 200 días al año cuando empieza a resultar significativamente más favorable el alquiler turístico.**

⁷ Como ya se ha indicado, desde el punto de vista fiscal, en este ejercicio se analiza únicamente el IRPF, dejando de lado otros impuestos como el IVA, en el caso de que intervenga una entidad gestora, u otros impuestos comunes en ambos casos y asociados a la propiedad de la vivienda como el IBI.

Por ejemplo, una vivienda alquilada para uso turístico durante 240 días del año, proporciona un rendimiento neto de 17.453 € en Gipuzkoa y 18.891 € en Bizkaia, frente a los 11.991 € del alquiler residencial habitual.

Por lo tanto, para obtener una rentabilidad similar al alquiler residencial con el alquiler turístico, es necesario lograr unos ingresos brutos que dupliquen a los primeros, lo que quiere decir que una parte muy importante de estos ingresos se traducen en gastos e impuestos.

En efecto, en el alquiler habitual, el rendimiento neto supone el 83% de los ingresos brutos totales obtenidos, mientras que en el alquiler turístico, el rendimiento neto representa entre el 43% y el 47% de los ingresos brutos. Por su parte, los impuestos oscilan entre el 23% y el 27% y los gastos el 30%.

Gráfico 4.4 Comparativa rentabilidad del alquiler residencial (anual) y el alquiler turístico (según días de ocupación)

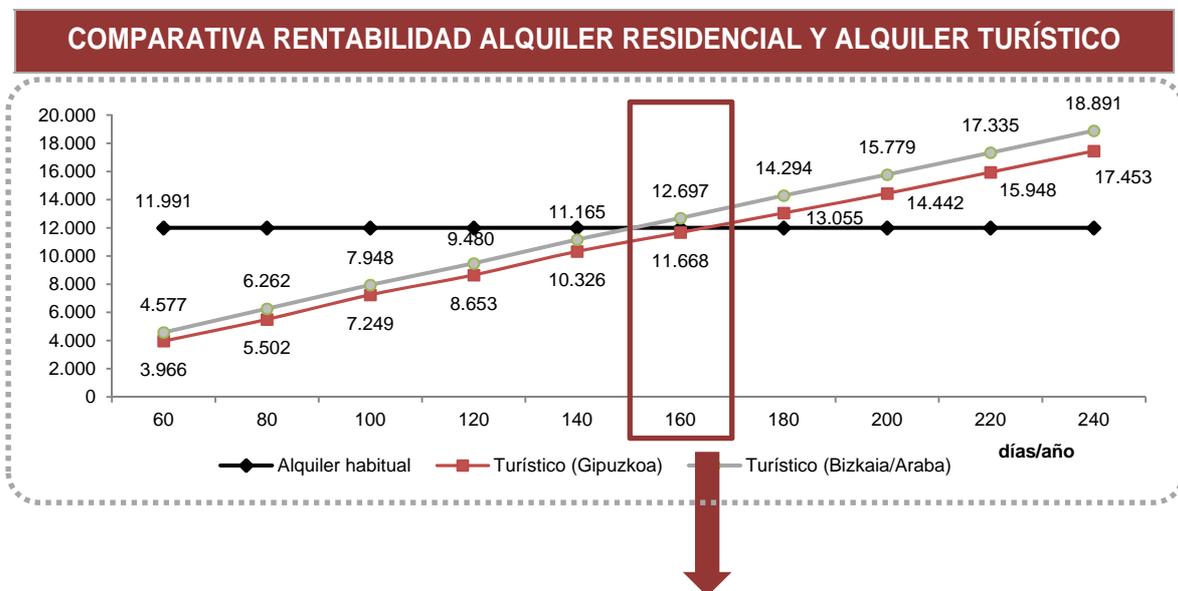
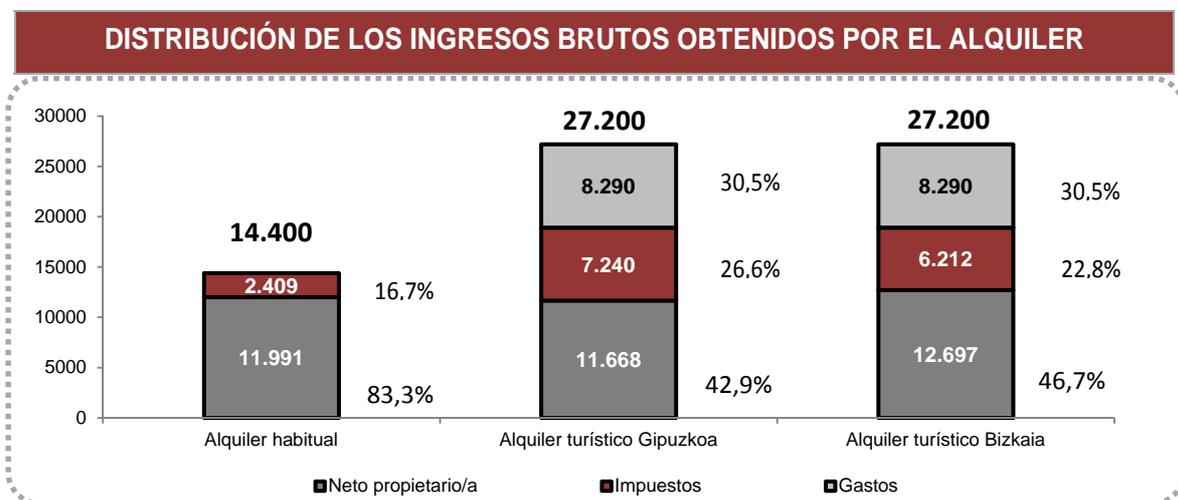


Gráfico 4.5 Distribución de los ingresos brutos obtenidos por el alquiler residencial (anual) y el alquiler turístico (160 días de ocupación)





Hay que decir que en el caso de que los ingresos procedentes del trabajo de la persona propietaria asciendan a 60.000 € brutos anuales habría que superar los 180 días para que obtener mayor rentabilidad con el alquiler turístico que con el alquiler residencial.

4.2.3. Consideraciones finales

Según la información disponible menos de la mitad de las viviendas que operan actualmente en Euskadi tienen un grado de ocupación superior a este umbral de los 160 días. Las viviendas que resultan rentables están ubicadas en las zonas más céntricas de las ciudades, mientras que el uso turístico en otros barrios es meramente anecdótico y parece tender a desaparecer.

Por su parte, es preciso mencionar que muchos/as propietarios/as particulares que se decantan tanto por el alquiler turístico como por el residencial no están buscando únicamente una mayor rentabilidad, sino que tienen otras prioridades, como la seguridad (garantía de cobro, reclamaciones, incidencias,...), y la flexibilidad (poder recuperar la vivienda cuando se desee, sensación de control).

Sin embargo, frente a este comportamiento de los propietarios particulares, el único interés que mueve a los Fondos de Inversión es la rentabilidad, y por ello han desembarcado en ciudades como Madrid o Barcelona donde las viviendas turísticas se alquilan durante 250 días o más al año. Sin embargo, en Euskadi, en términos generales, no existiría ese peligro, al menos de momento, puesto que el alquiler turístico no ofrece en general esa rentabilidad que buscan los Fondos de Inversión, debido a los menores periodos de ocupación anual.

Un elemento importante en la actuación pública en relación a las viviendas turísticas es el control de la fiscalidad. En este sentido, primero en Gipuzkoa, y recientemente en Bizkaia, las Haciendas Forales han comenzado a obtener información sobre los alquileres turísticos a través de las plataformas digitales que ejercen como intermediadores.

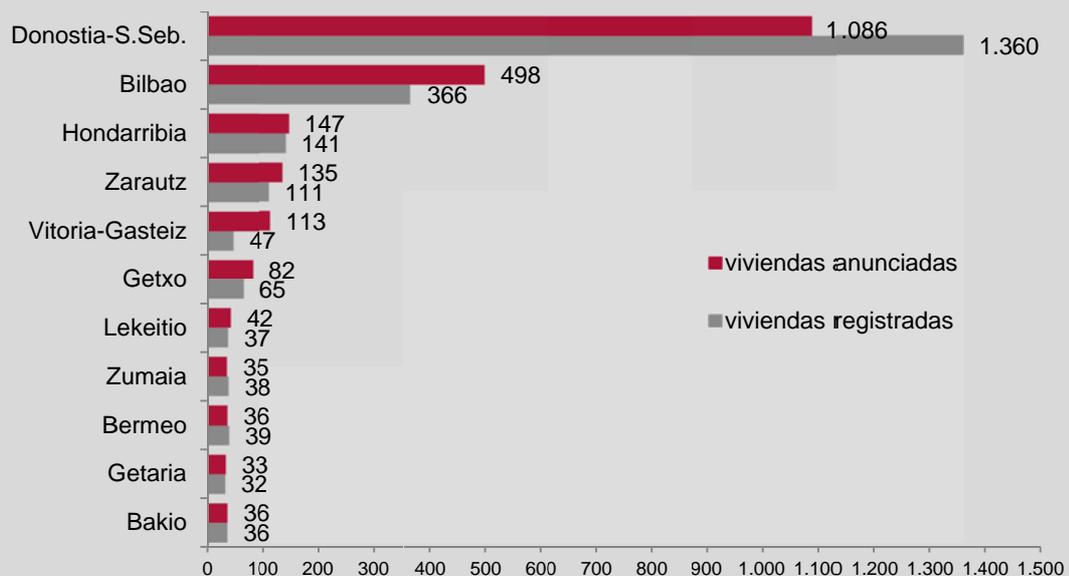
Asimismo, cabe destacar la labor de ordenación y control llevada a cabo por el Departamento de Turismo, Comercio y Consumo del Gobierno Vasco, en coordinación con los Ayuntamientos, a cuyo objeto, en septiembre de 2017, el Departamento propició la firma de un Protocolo de actuación con EUDEL y las tres capitales vascas.

5. Resumen y Conclusiones

a) La oferta de vivienda destinada al alquiler turístico

- Se estima que en Euskadi hay un total de 3.143 viviendas ofertadas para el alquiler turístico en el cuarto trimestre de 2018, siendo 2.815 las viviendas registradas.
- Partiendo de estas estimaciones, por Territorios Históricos, Gipuzkoa absorbe la mayor parte de la oferta, concretamente, el 56% del total de viviendas en oferta (1.762 viviendas) y el 67% de las registradas (1.883 viviendas). Bizkaia, concentra el 36% de la oferta total (1.127 viviendas), y el 29% de la oferta registrada (824 viviendas), mientras que la oferta de este tipo de alojamiento es mucho menor en Araba que acumula el 8% de la oferta total (254 viviendas) y el 4% de la oferta registrada (108 viviendas).
- El análisis municipal muestra una elevada concentración en las capitales, principalmente en Donostia-San Sebastián, y en los municipios costeros tradicionalmente turísticos.

Municipios con mayor número de viviendas turísticas

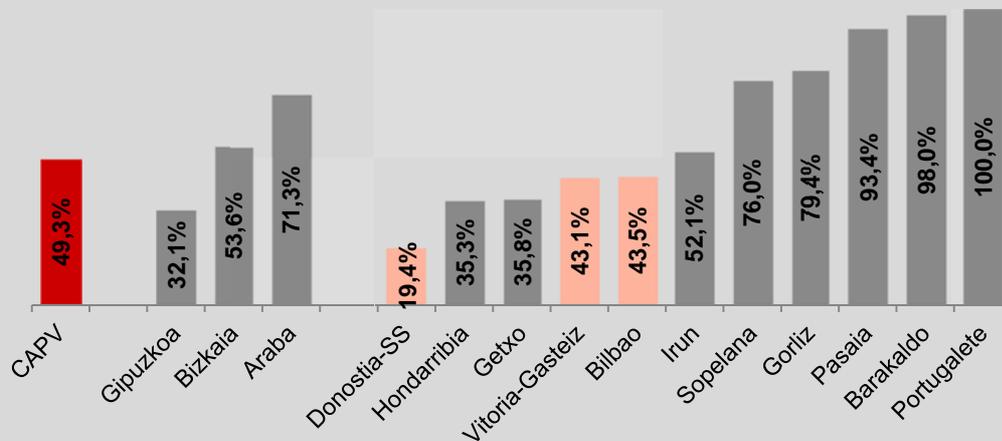


- Como primera conclusión, cabe destacar un mayor volumen de viviendas registradas en Gipuzkoa y especialmente en Donostia-San Sebastián, resultado debido en gran parte a la actuación coordinada entre el Departamento de Turismo, Comercio y Consumo y el Ayuntamiento, con una normativa exigente que han expulsado del mercado un importante volumen de viviendas (registradas y no registradas), pero también a la actuación llevada a cabo desde la Hacienda Foral. Se prevé que la reciente normativa foral aprobada por la Hacienda de Bizkaia contribuya también a mejorar este resultado en el territorio vizcaíno.

b) La oferta de vivienda destinada al alquiler residencial

- En 2018 se han contabilizado un total de 24.121 viviendas ofertadas para el alquiler habitual (21.439 en 2017 y 19.761 en 2016). Atendiendo a la oferta del primer trimestre de 2019, se han detectado un total de 2.105 viviendas ofertadas para el alquiler residencial habitual en Euskadi. La mayor parte de esta oferta se encuentra localizada en Bizkaia (1.376 viviendas, 65% del total), Gipuzkoa absorbe el 30% (629 viviendas), y Araba el 5% restante (100 viviendas).
- La renta media de alquiler para el conjunto de Euskadi se cifra en 1.051 €/mes. Donostia-San Sebastián es el municipio con la renta media de alquiler más elevada de Euskadi (1.305 € mensuales), seguido de Getxo (1.291 €/mes). Bilbao, por su parte, ocupa la cuarta posición del ranking (1.076 €/mes), y Vitoria-Gasteiz la quinta (1.070 €/mes).
- Sin embargo, los datos más llamativos se desprenden del análisis por rangos de rentas, puesto que si en el conjunto de Euskadi casi la mitad de las viviendas (49%) es ofertada a una renta igual o inferior a los 900 € mensuales, en Donostia-San Sebastián esta proporción se reduce al 19% del total, en municipios como Hondarribia o Getxo en torno al 35%, y en Bilbao y Vitoria-Gasteiz representan el 43%.

Proporción de viviendas ofertadas a una renta igual o inferior a los 900 € mensuales



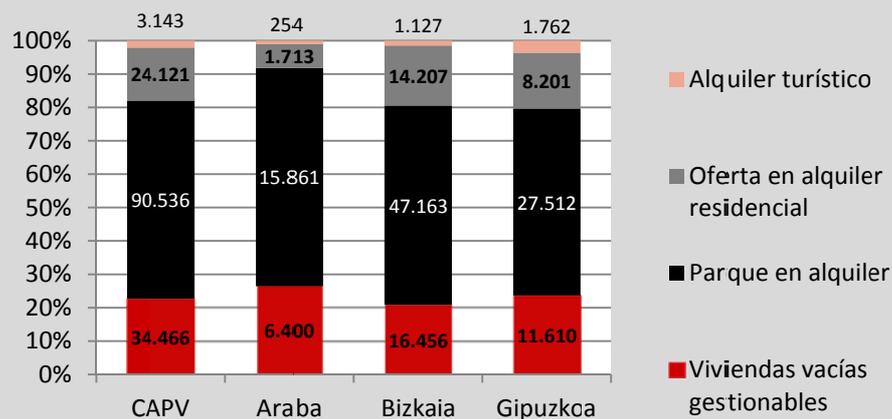
- Cabe concluir que la oferta destinada al alquiler residencial en Euskadi es aún escasa, y las rentas de alquiler se encuentran muy por encima de las rentas del alquiler protegido, especialmente en el caso de Donostia-San Sebastián.



c) Las viviendas destinadas al alquiler turístico en el conjunto del parque de viviendas de Euskadi

- Las 3.143 viviendas detectadas en oferta de alquiler turístico representan:
 - ✓ El 0,3% del parque total de viviendas de Euskadi (1.043.590 viviendas familiares)
 - ✓ El 3,5% del conjunto del parque de viviendas de Euskadi ocupado en régimen de alquiler (90.536 viviendas), o el 3,1% si se toman datos oficiales.
 - ✓ El 9,1% de las viviendas identificadas como vacías por la Encuesta sobre el Uso de la Vivienda elaborada por el Gobierno Vasco (34.466 viviendas vacías gestionables).
 - ✓ El 12,7% de las viviendas utilizadas como residencias secundarias (24.693 viviendas)
 - ✓ El 13% de las viviendas ofertadas para alquiler residencial en Euskadi.
- Se han detectado 13 viviendas en oferta de alquiler turístico por cada cien viviendas ofertadas para el alquiler residencial (3.143 frente a 24.121 viviendas).

Peso de las viviendas destinadas al alquiler residencial en el conjunto del parque



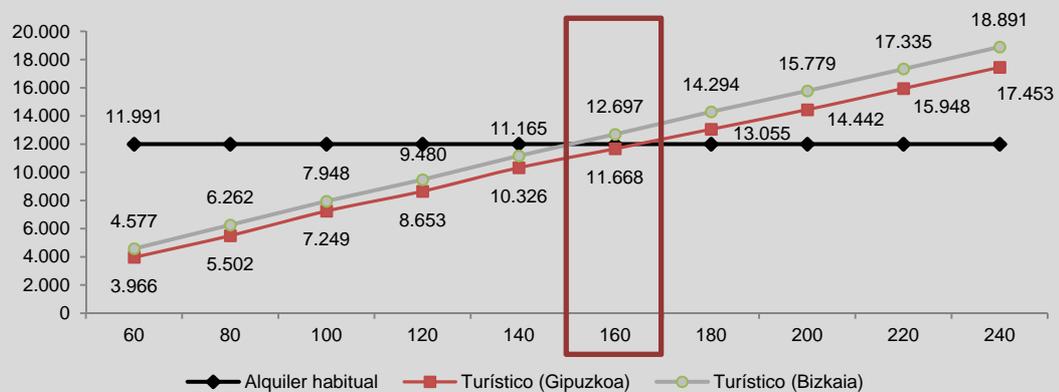
- *Es necesario incrementar la oferta de vivienda destinada al alquiler residencial con el objeto de disminuir las rentas de mercado y facilitar el acceso a la vivienda a los colectivos con mayores dificultades. El peso de la oferta en alquiler residencial resulta reducido en comparación con el peso que tienen en conjunto la vivienda vacía y la destinada a segunda residencia.*



d) Comparativa de la rentabilidad del mercado de alquiler residencial y el mercado de alquiler turístico

- Los rendimientos obtenidos por el alquiler de una vivienda tienen diferente tratamiento fiscal según estos provengan de un alquiler turístico o un alquiler residencial. Así, mientras los primeros se integran en la Base Imponible General, los segundos tributan en la Base Imponible del Ahorro, y por tanto se les aplica unas tablas de gravamen más ventajosas.
- Además, una vivienda turística lleva asociados unos gastos que la vivienda destinada al alquiler residencial no tiene:
 - ✓ Gastos de gestión
 - ✓ Gastos de comercialización
 - ✓ Gastos de suministro
- Se estima que para que una vivienda turística sea más rentable que una vivienda en alquiler residencial, la primera debe estar alquilada más de 160 días al año. Dicho de otra manera, para obtener una rentabilidad similar es necesario lograr unos ingresos brutos con la vivienda turística que dupliquen los ingresos obtenidos con la vivienda residencial.

Comparativa de la rentabilidad del alquiler turístico y el alquiler residencial



- Según estos cálculos, si las viviendas turísticas tributan como corresponde, más de la mitad de las viviendas destinadas al alquiler turístico en Euskadi serían más rentables si se destinaran al alquiler residencial. Esa reorientación quitaría presión al mercado de alquiler habitual, aumentando la oferta disponible y rebajando los precios medios del alquiler, seguramente en cuantía similar, pero de signo contrario, a los efectos inflacionistas en precios que seguramente haya generado la orientación del mercado hacia la oferta de pisos turísticos en determinadas localizaciones, en busca de expectativas de rentabilidad no reales en toda ocasión.



e) Conclusiones finales

- Contención en el crecimiento de las viviendas turísticas en el último año.
- Según los últimos datos disponibles esta contención se debe, principalmente, a los siguientes factores:
 - ✓ Política de ordenación y control del Departamento de Turismo, Comercio y Consumo del Gobierno Vasco, en estrecha colaboración con los Ayuntamientos.
 - ✓ Incremento en el control por parte de las Haciendas: obtención de información de las plataformas y comunicación a los/as propietarios/as
 - ✓ Mayor regulación y control municipal por parte de algunos ayuntamientos: ordenanzas exigentes, control y expulsión del mercado
 - ✓ Autorregulación tras un ejercicio fiscal completo: propietarios/as que constatan una menor rentabilidad que la esperada
- Aunque muchas de las viviendas turísticas que operan en Euskadi resultarían más rentables en el alquiler residencial, hay que tener presente que, en algunos casos, las prioridades de los/as propietarios/as son otras, como la seguridad y la flexibilidad y control sobre su vivienda de cara a poder disponer de ella cuando lo necesiten o lo deseen.
- Por lo tanto, es necesario seguir ejerciendo controles administrativos y fiscales.
- Desde el punto de vista de las políticas de vivienda, teniendo en cuenta el reducido peso que tienen las viviendas destinadas al alquiler turístico (salvo en localizaciones concretas) en comparación con el parque de viviendas de Euskadi, resultará más eficaz trabajar en otros frentes como la movilización de vivienda vacía. Además, hay que tener presente que dadas las características de la mayor parte de las viviendas turísticas, aunque se destinaran al alquiler residencial, difícilmente podrían destinarse a un alquiler a rentas protegidas y/o asequibles (ahora mismo el alquiler libre medio más que triplica la renta de alquiler media de las viviendas protegidas vascas).