



Federación Española de Asociaciones
de Viviendas y Apartamentos Turísticos

*El intrusismo en las Viviendas Turísticas
de la ciudad de Valencia*

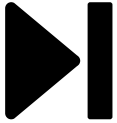


A golden-tinted photograph of a city square. In the foreground, a large fountain with several statues is visible. The water is spraying upwards and outwards. In the background, there is a large building with a prominent dome and a tall, ornate tower. The overall scene is bathed in a warm, golden light.

1. Resumen ejecutivo



1. Resumen ejecutivo



El presente informe sobre “**El intrusismo en las Viviendas Turísticas de la ciudad de Valencia**” es un estudio que se desarrolla a partir del análisis de tres aspectos relacionados con las Viviendas Turísticas (VT) en Valencia que se extienden a lo largo del documento:

El impacto del sistema turístico y el impacto sobre el sistema de vivienda, donde se aborda la demanda y la oferta tanto turística como de vivienda, para entender el modelo turístico existente y la situación de la vivienda en Valencia.

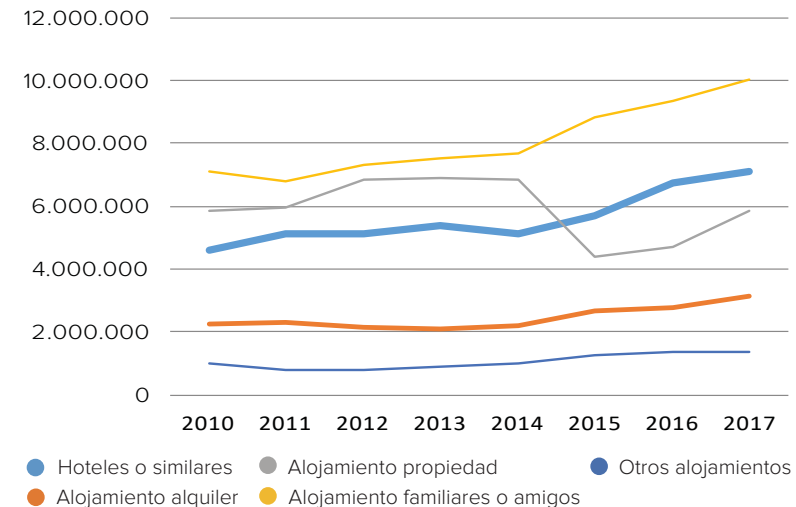
El intrusismo en la oferta de VT, donde se contabilizan las viviendas legales e ilegales en la ciudad de Valencia.

1.1. El impacto del sistema turístico i el sistema de vivienda.

1.1.1. El modelo turístico de Valencia

1.1.1.1. El crecimiento de la demanda turística

Durante los últimos años la Comunitat Valenciana ha experimentado un aumento de turistas debido a la absorción de parte del turismo del norte de África que a causa de la inestabilidad política ha ido en declive. Según datos de Frontur y Familitur, **en el año 2010 un total de 5.024.000 turistas visitaron la Comunitat Valenciana, mientras que en el año 2017 fueron 8.919.244 turistas, lo que supone un incremento del +77,53%** en tan sólo siete años.



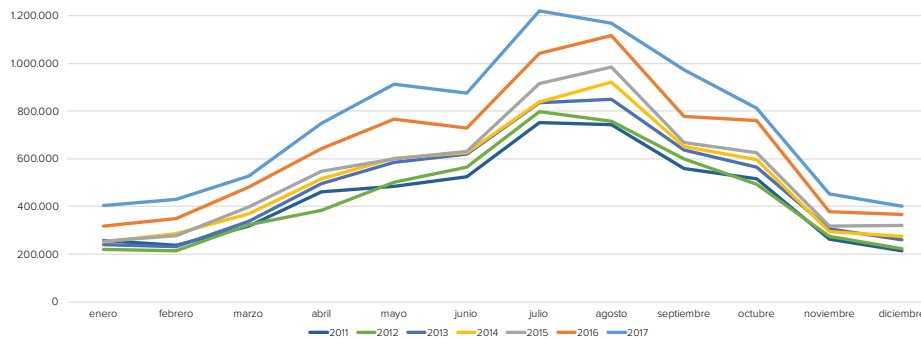
Fuente: Frontur y Familitur. INE



1. Resumen ejecutivo

1.1.1.2. La estacionalidad

El turismo en Valencia tiene cierto carácter estacional. Según datos de Frontur, **si consideramos los seis meses de temporada alta (de mayo a octubre) absorben casi el 70% de la demanda.** Los datos muestran como tan sólo en el mes de julio 2017 un total de 1.218.863 turistas extranjeros visitaron Valencia, la cifra mensual más elevada desde el año 2011.

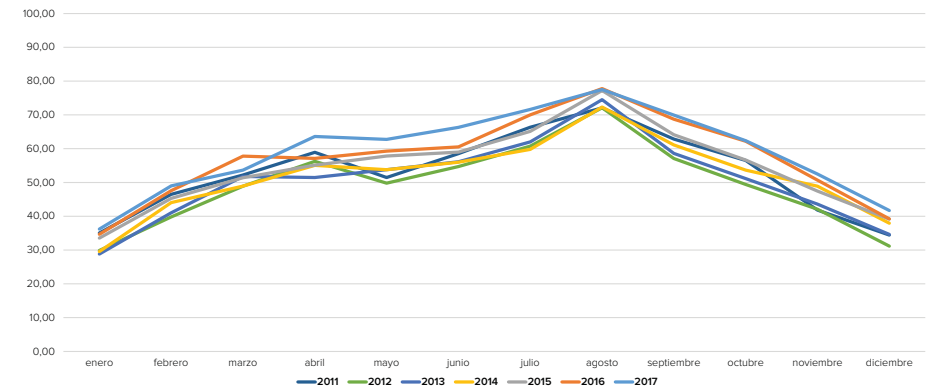


Fuente: Frontur. INE

1.1.1.3. La ocupación mensual

A causa del aumento de la demanda turística, según datos de las EOH y EOA del INE, durante los últimos siete años, **la ocupación hotelera ha ido en aumento.**

Los niveles de **ocupación hotelera han llegado al 77,51%** en agosto de 2017 y en el caso de los apartamentos han pasado del 41,25% en julio 2011 al 50,40% en julio 2017.



Fuente: EOH. INE

1.1.1.4. El ADR, el REVPAR hotelero y el gasto turístico.

Según datos de EXCELTUR, el ADR y el REVPAR hotelero han ido en aumento en los últimos cuatro años después de un periodo de regresión. En el caso del **ADR ha pasado de 65,50€ en 2013 a 77,40€ en 2017**, mientras que el **REVPAR hotelero, ha pasado de 37,80€ en 2013 a 54,00€ en 2017.**

Por lo que respecta al gasto turístico, **el gasto por turista y día en alojamiento de alquiler es de 94,31€ (2017), un aumento del 8,79% respecto al año anterior y el de alojamiento hotelero de 159,09€ (2017), un aumento de 4,83% respecto a 2016.** El gasto total de turistas extranjeros para la Comunidad Autónoma fue de 3.362.638.261€ en 2017 para turistas alojados en hoteles y de 1.703.739.013€ para turistas en alojamiento de alquiler.



1. Resumen ejecutivo

1.1.2. El fenómeno de las VT en Valencia

En los últimos años, en Valencia, como en muchas otras ciudades españolas, las viviendas turísticas han ido en aumento. A fin de identificar el impacto de estas sobre la ciudad de Valencia, es determinante analizar el comportamiento de los hogares.

El parque de viviendas de Valencia, según el censo de 2011, es de 419.930 viviendas, de las cuales el 21,66% corresponde a viviendas no principales (90.950 viviendas). De las viviendas principales (328.980 viviendas), un 14,49% corresponde a viviendas en régimen de alquiler, siendo el resto de propiedad.

No obstante, cabe destacar que, según una estimación propia a partir de datos de la Encuesta de Condiciones de Vida del INE, el porcentaje de población viviendo en alquiler en áreas urbanas de Comunidad Valenciana ha aumentado un 10,13% entre 2012 y 2017.

En este estudio se cuantificaron un total de **5.554 viviendas turísticas (VT) en agosto 2018**, lo que significa un 1,32% del parque total de viviendas en Valencia ciudad.

1.1.3. La demanda de vivienda en Valencia

Entre los factores que influyen en la demanda de vivienda en Valencia, se analizan la evolución de la población y los factores subyacentes a la demanda.

Entre los años 2016 y 2018¹, el número de habitantes de Valencia ha crecido en **6.906 personas (una variación del 0,86%)**. Es importante destacar que el número de extranjeros latinoamericanos ha disminuido entre 2011 y 2017 en **19.850 personas (-79,36%)**, representando este colectivo una cuota de población del **3,13% en 2018**. Además, el total de hogares ha crecido en **3.852 (+1,17%)** entre 2016 y 2018.

Uno de los principales factores subyacentes a la demanda es el empleo. Este deriva del nuevo período de crecimiento económico y del aumento del turismo. El empleo en Valencia lleva creciendo desde el año 2013. El mismo ha crecido un 3,87% entre 2016 y 2017 (13.249 empleos). Con ello, la disminución del paro en Valencia ha sido de 4.491 parados (-6,93%), entre los años 2016 y 2017.

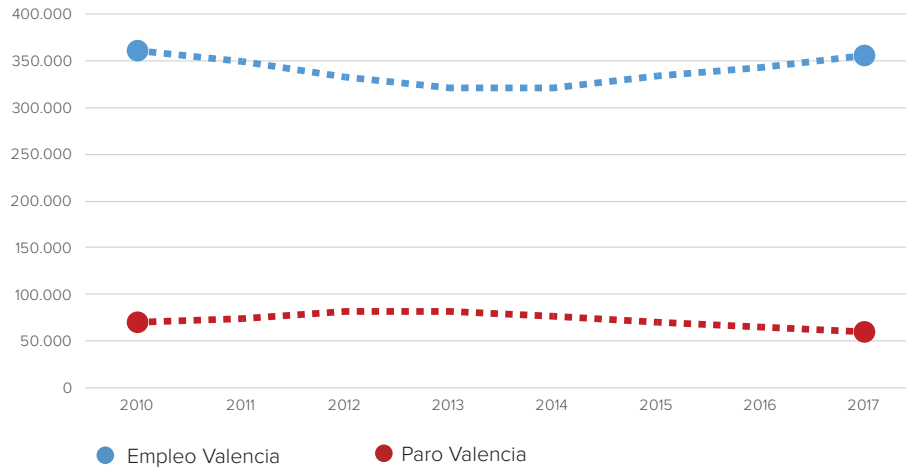
La **relación lineal entre disminución del paro y aumento neto de empleo**, no se afirma en que este trabajo provenga siempre del deseado encuentro de empleo por parte de la población residente. En muchos casos, sin duda, proviene de la sustitución de la población residente, en paro, por nuevos residentes, con empleo.

El **crecimiento del empleo, y la disminución de la tasa de paro, entre los residentes**, desecha el argumento de la debilidad del paro como indicador.

¹ Datos de población a fecha 1 de enero según el padrón de habitantes del Ayuntamiento de Valencia.



1. Resumen ejecutivo

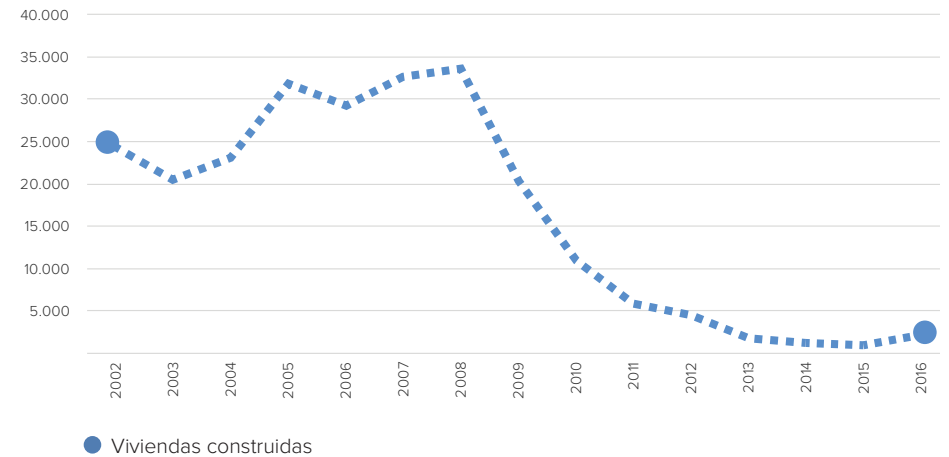


Fuente: Ayuntamiento de Valencia.

Si consideramos sólo el empleo turístico en Valencia², según datos de Exceltur, la variación interanual empezó a ser positiva a partir de 2013 y ha ido incrementando hasta 2017, pasando de un crecimiento de 1,29% (9.256 empleos) en 2013 a un crecimiento del 13,86% (12.337 empleos) en 2017.

Por otro lado, cabe destacar que la provincia de Valencia, como el resto del estado, ha sufrido un importante parón en la construcción de viviendas, desde los años de la crisis, pasando de valores de crecimiento interanual de 2,43% (33.641 viviendas) en 2008, a valores de 0,15% en 2016 (2.224 viviendas).

² En EXCELTUR en el cálculo del empleo turístico total se consideran tan sólo los afiliados a la seguridad social en ramas turísticas, esto es aquellas definidas por la Organización Mundial del Turismo como ramas directamente vinculadas con el turismo (hotelería, agencias de viajes, transporte, ocio y cultura) y la rama de comercio minorista por su relevancia en el gasto en destino de los turistas.



Fuente: Portal web del Ministerio de Fomento

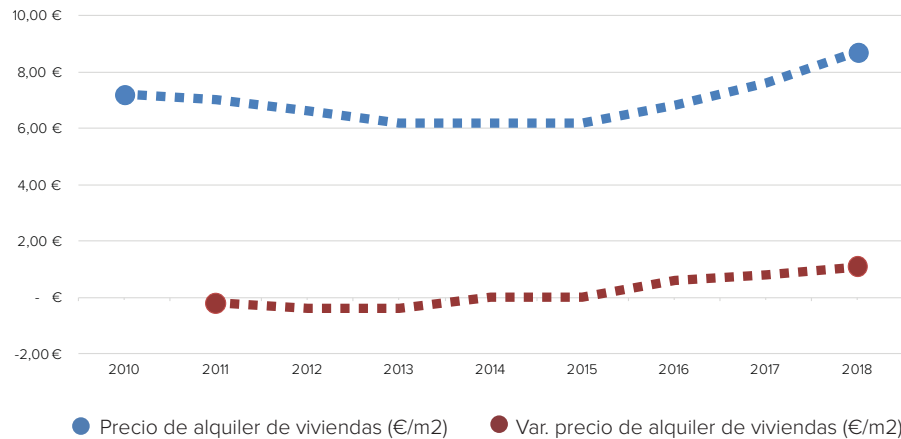
1.2. El precio del alquiler en Valencia.

Desde el año **2015**, la **Comunitat Valenciana ha experimentado un cambio de tendencia en el precio de viviendas en alquiler**. La subida interanual de los precios en 2016, cerraba un periodo de decrecimientos producto, sin duda, de la gravísima crisis económica que ha vivido el país. En el 1T del año 2018, según el portal inmobiliario Idealista³, los precios de alquiler por metro cuadrado en la ciudad crecieron un 14,47% respecto al año anterior, pasando de 7,60€/m² a 8,70€/m².

³ Informe de precios Idealista: <https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda>



1. Resumen ejecutivo



Fuente: Idealista

Según datos del portal web de Fotocasa, **el precio del alquiler en Valencia ciudad ha pasado de 6,68€/m² en 2016 a 8,31€/m² en 2018**, siendo el distrito con el precio de alquiler por metro cuadrado más elevado **L'Eixample (10,10€/m²)** y el distrito con mayor incremento entre 1T 2017 y 1T 2018 **Benimaclet (+24,32%)**.

No obstante, es muy importante destacar como **según los datos de los Depósitos de Fianzas del informe del Ministerio de Fomento de 2017, el precio medio anual del alquiler en 2016 en Valencia ciudad era de 5,60€/m²**, precios más bajos en comparación con los datos extraídos de los portales Idealista (7,50€/m²) y Fotocasa (7,00€/m²), y **según una estimación del Observatorio Valenciano de la Vivienda (OVV) el precio medio en 2014 era de 5,10€/m²**, en comparación con los 5,50€/m² de Idealista y 5,90€/m² de Fotocasa.

1.3. El intrusismo de las VT en Valencia ciudad.

Para este estudio, se ha analizado la base de datos del registro de licencias de viviendas turísticas VT ofrecida por la Agencia Valenciana de Turisme en agosto 2018. Estos datos muestran como **en Comunitat Valenciana hay un total de 69.331 licencias VT** (14.001 en Castellón, 40.825 en Alicante y 14.505 en Valencia). La ciudad de Valencia cuenta con un total de 5.492 licencias VT.

No obstante, cabe destacar que en el total de licencias del registro de la Agencia Valenciana de Turisme se incluyen:

- Licencias de AT no activas, es decir, que no están comercializándose
- AT que no se han dado de baja

Además, algunas licencias corresponden a lo que el INE identifica como apartamentos turísticos, por lo que en este estudio se ha hecho una estimación del total de licencias equivalentes a VT. Los datos muestran un total de 46.437 VT en Comunitat Valenciana y un total de 4.419 en Valencia ciudad.

Si se compara este dato con el dato de VT de inAtlas, **en Valencia ciudad existen 1.135 viviendas más ofertadas que las legalizadas.**



1. Resumen ejecutivo

1.4. Impacto de las VTs en Valencia.



Demanda 2018:

Población:	798.538
Pob. latinoamericana:	25.014
Parados:	60.300*
Empleados:	356.012*
Hogares:	330.464



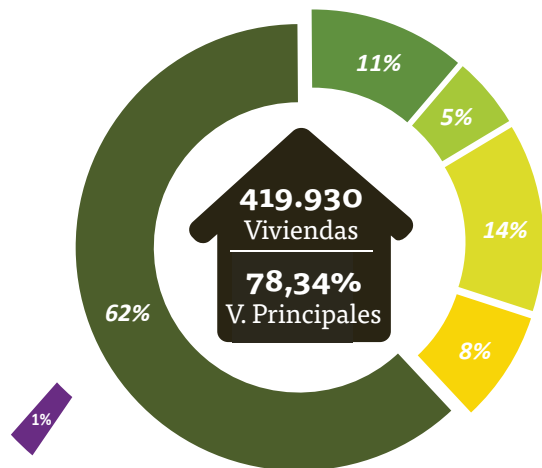
Var. 2017-2018

6.906 (+0,86%)
-19.850 (-79,36%)*
-4.491 (-6,93%)*
13.249 (+3,87%)*
3.852 (+1,17%)

Nota (*): los indicadores de parados y empedados hacen referencia al año 2017, y su variación entre 2016 y 2017, y la variación de población latinoamericana entre 2011 y 2018.

Parque de viviendas 2011:

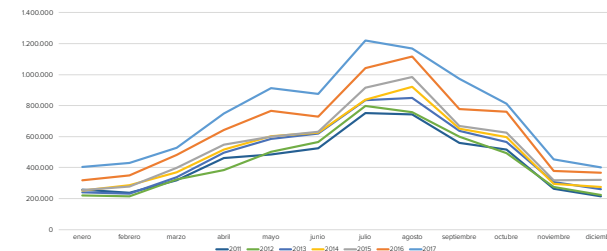
- Viviendas vacías: **57.195 / 13,62%**
- Viviendas secundarias: **33.755 / 8,04%**
- Viv. Princ. en propiedad: **259.705 / 61,85%**
- Viv. Principales en alquiler: **47.655 / 11,35%**
- Otras viviendas principales: **21.620 / 5,15%**
- Viviendas VUT: **5.554 / 1,32%**



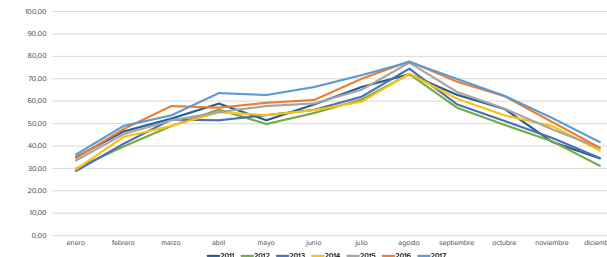
Demanda turística 2017:

Demanda total: **27.459.535 turistas**
 Ocupación hotelera agosto: **77,51%**
 ADR hotelero: **77,40€**
 REVPAR hotelero: **54,00€**

Demanda (2017):



Ocupación hotelera (2017):



Intrusismo de las VT en Valencia ciudad:

	Licencias VT	Apart. AT	Dif. INE AT-INE	Dif. VT-AT
C. Valenciana	43.190	69.331	22.894	46.437
Prov. Alicante	28.647	40.825	13.907	26.918
Prov. Castellón	4.196	14.001	4.607	9.394
Prov. Valencia	10.347	14.505	4.381	10.124
Valencia ciudad	5.554	5.492	1.073	4.419

El registro de viviendas turísticas de l'Agencia Valenciana de Turisme consta con **un total de 5.492 licencias AT en la ciudad de Valencia en agosto 2018**. No obstante, cabe resaltar que parte de las licencias de AT corresponden a lo que el INE define como apartamentos. Así pues, si se descartan los apartamentos en agosto 2017 del INE (a falta del dato definitivo de agosto 2018), **las licencias estimadas correspondientes a VT son 4.419**.

Según el dato de **VT ofertadas en plataformas en agosto 2018** elaborado por inAtlas, en **Valencia existen un total de 5.554 VT**, por lo que la diferencia entre las AT con licencia y las VT ofertadas es de 1.135 viviendas, lo que representa que **en la ciudad de Valencia hay un 79,56% de viviendas turísticas legalizadas** (sin tener en cuenta que parte de las AT legalizadas pueden no estar activas a pesar de tener licencia, lo que haría disminuir ese porcentaje).



8. Conclusiones



El objeto de este trabajo ha sido el analizar tres aspectos: el sector turístico, el parque de viviendas y el intusismo en las viviendas en alquiler en Valencia ciudad. El resultado del mismo arroja tres conclusiones destacadas:

1. El impacto de las VT sobre el sector turístico y la economía:

En Comunitat Valenciana, el porcentaje de turistas alojados en alojamiento hotelero ha crecido (pasado del 22% al 26%), mientras que el de turistas alojados en alojamiento de alquiler se ha mantenido en el 11%. Además, el ADR y el REVPAR hotelero en Valencia ciudad ha incrementado desde 2013, con un incremento interanual del 8,71% y del 12,03% respectivamente entre 2016 y 2017.

Por lo que respecta a la economía, en Comunitat Valenciana, el gasto turístico de turistas extranjeros en alojamiento hotelero es de 3,363M€ y el de turistas en alojamiento de alquiler de 1,704M€.

2. El impacto de las VT sobre el parque de viviendas:

Las viviendas turísticas en Valencia ciudad representan el 1,32% sobre el parque total de viviendas, siendo Ciutat Vella el distrito con mayor proporción (7,09%) y el barrio de El Mercat el de mayor porcentaje de VT, con un 11,22%.

3. El intusismo en la oferta de VT en Valencia:

El registro de viviendas turísticas de l'Agencia Valenciana de Turisme consta con **un total de 5.492 licencias AT en la ciudad de Valencia en agosto 2018**. No obstante, cabe resaltar que parte de las licencias de AT corresponden a lo que el INE define como apartamentos. Así pues, si se descartan los apartamentos

en agosto 2017 del INE (a falta del dato definitivo de agosto 2018), **las licencias estimadas correspondientes a VT son 4.419**.

Según el dato de **VT ofertadas en plataformas en agosto 2018 elaborado por inAtlas, en Valencia existen un total de 5.554 VT**, por lo que la diferencia entre las AT con licencia y las VT ofertadas es de 1.135 viviendas, lo que representa que **en la ciudad de Valencia hay un 79,56% de viviendas turísticas legalizadas** (sin tener en cuenta que parte de las AT legalizadas pueden no estar activas a pesar de tener licencia o no estar dadas de baja, lo que haría disminuir ese porcentaje).



Federación Española de Asociaciones
de Viviendas y Apartamentos Turísticos



Intelligent Atlas SL
c/ Vilamarí, 50, 8ª planta
08015, Barcelona, España
+34 93 454 31 48
info@inatlas.com
www.inatlas.com
@inAtlas