

Madrid, 21 de abril de 2023

CEHAT alerta sobre la nueva Ley de Vivienda: “existe el riesgo de que muchos propietarios de zonas tensionadas pasen del alquiler residencial a las viviendas turísticas”

- **Los hoteleros advierten de la necesidad de dotar de mayor seguridad jurídica a los propietarios de viviendas para que puedan alquilarlas con garantía y solicitan medidas para asegurar la buena convivencia entre residentes, turistas y usuarios de viviendas vacacionales y alojamientos provisionales.**
- **Señalan que factores como las condiciones actuales de protección del inquilino, la casi imposibilidad del desahucio y la limitación de rentas ya han disminuido la oferta de alquiler tradicional en grandes ciudades y destinos.**

Tras el reciente anuncio del Gobierno relativo a la tramitación de una nueva Ley de Vivienda, la **Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos (CEHAT)** alerta sobre negativos los efectos colaterales que puede tener esta nueva normativa en la oferta de inmuebles. La patronal señala que la nueva regulación, que otorga mayor protección al inquilino y establece un límite al precio de los alquileres, dará lugar a que **muchos propietarios de domicilios en zonas tensionadas decidan abandonar el alquiler residencial y pasarse al formato vacacional o temporal de corta estancia**, que limitan una parte de los riesgos de los propietarios y, en muchos casos, ofrecen una rentabilidad mayor.

Los barrios más tensionados de las ciudades y destinos turísticos son aquellos más demandados por los turistas que se deciden por el alquiler vacacional, generando en esos distritos una disminución del *stock* de vivienda para residencia permanente. Para CEHAT este fenómeno tiene un **carácter aún más dramático en los destinos turísticos estacionales**, donde la falta de viviendas para trabajadores de temporada ha generado grandes dificultades para conseguir personal y poder prestar servicios.

En este sentido, la patronal advierte de la necesidad de dotar de **seguridad jurídica a los tenedores de viviendas** para que las puedan alquilar con garantía, algo que para CEHAT se conseguiría con el afianzamiento de los inquilinos por parte del Ejecutivo y con una gestión ágil del mismo. *“Esta situación no se va a arreglar hasta que los propietarios no tengan una total seguridad jurídica a la hora de alquilar sus viviendas. El derecho a la vivienda no debe descansar solamente sobre los propietarios. El impago de los inquilinos podría solucionarse, por ejemplo, con los afianzamientos del Gobierno y la mayor celeridad en el funcionamiento de la justicia ordinaria”*, afirma **Jorge Marichal**.

CEHAT demanda al Ejecutivo que se aproveche esta nueva ley para establecer unas **reglas a nivel nacional que aseguren una buena convivencia** entre los residentes, los turistas y los usuarios de viviendas vacacionales y alojamientos provisionales. La Confederación recuerda las numerosas quejas vecinales registradas en zonas como

Barcelona o Baleares por las molestias ocasionadas por los alojamientos ocasionales, que han dado lugar al fenómeno conocido como “turismofobia”. *“Es necesario fijar una serie de reglas para evitar la mezcla entre los usos de los edificios, que haya entradas separadas, que en los edificios residenciales se fomente la convivencia prohibiendo el uso de viviendas ocasionales y que se destinen para este tipo de alojamientos únicamente edificios completos”*, añade **Marichal**.

Consecuencias a escala nacional y europea

Según el informe *UrbanTUR 2022* elaborado por Exceltur, que evalúa y ordena la competitividad turística de los 22 principales destinos urbanos españoles, durante el pasado año **augmentaron un 33,8% las plazas de viviendas de uso turístico (VUT)** respecto al año anterior. Algo que, para CEHAT, alerta ya de los posibles efectos nocivos que podría tener la entrada en vigor de la nueva Ley de Vivienda.

Del informe se desprende además que, en ciudades como **Madrid, Barcelona, Sevilla, Málaga o San Sebastián**, se ha observado cómo en los últimos años los propietarios de viviendas obtienen una **rentabilidad de más de un 60%** si deciden publicitar sus inmuebles en portales de alquiler de corta estancia, en lugar de destinarlos a contratos de largo plazo amparados bajo el régimen de la Ley de Arrendamientos Urbanos. De hecho, el estudio apunta que, en zonas como el casco antiguo de **Sevilla**, los alojamientos informales han alcanzado ya más del 61% de todo el parque residencial.

A esto se suman los análisis de portales inmobiliarios como Idealista, que apuntan que, durante el tercer y cuarto trimestre de 2022, **la oferta de viviendas en alquiler se redujo entre un 17 y un 25%** en comparación con el mismo periodo de 2021. Fotocasa, por su parte, destaca en su informe *Experiencia en alquiler en 2022* la **brecha existente entre la oferta y la demanda de alquiler**, señalando que, frente a un 15 % de ofertantes, hay un 81 % de demandantes y que en 2022 inquilinos y arrendadores estaban separados por 66 puntos porcentuales.

Al hilo de estos datos, CEHAT destaca que el efecto nocivo de estas medidas ya ha quedado reflejado también a nivel europeo en ciudades como **París o Berlín**. En el caso de la capital alemana, en 2020 se puso en marcha la Ley de Limitación del Alquiler. Un año después de su entrada en vigor, el Ifo Institut de Munich analizó la evolución de la oferta, precios de alquiler y compra en Berlín, y los comparó con las 13 principales ciudades de Alemania. El estudio concluyó que la limitación del precio de los alquileres provocó la **escasez de vivienda** al reducir más de un 50% la oferta.

Atendiendo las conclusiones anteriores, CEHAT subraya que factores como las condiciones actuales de protección del inquilino, la casi imposibilidad del desahucio o la limitación de rentas han disminuido ya en torno a un 12% de media en un año la oferta de alquiler tradicional en grandes ciudades y destinos y mucho más en ciudades tensionadas. Desde la Confederación se alerta, por tanto, de que la nueva ley agravará el problema de acceso a la vivienda libre, perjudicando a los colectivos sociales más vulnerables.

Para los hoteleros, las nuevas medidas favorecerían también la competencia desleal entre los alojamientos informales y los hoteles, ya que, como CEHAT venía avisando desde hace tiempo, actualmente existe una gran [asimetría normativa](#) entre ambas tipologías de alojamiento. Así, hoy en día conviven la ausencia de regulación de las VUT en muchas comunidades autónomas y/o ayuntamientos de nuestro país, frente a la multitud de normas que deben cumplir el resto de los subsectores del alojamiento turístico español (hoteles, apartamentos turísticos, campings, resorts y balnearios). Esto ha dado lugar hasta la fecha a un importante aumento de la economía sumergida, al fraude laboral y fiscal, a problemas de índole ciudadana y a una desventaja competitiva en el resto de las modalidades de alojamiento.

Jorge Marichal subraya que *“la Ley de Vivienda ha de tener en cuenta criterios para facilitar el cumplimiento y la ordenación de la normativa autonómica y local de las VUT, sujetas a una plena libertad de precios”*.

CEHAT.

CEHAT es la Confederación que representa al sector del alojamiento turístico en España (hoteles, apartamentos turísticos, campings, resorts y balnearios). Representa a más de 16.000 establecimientos, suma un total de 1.800.000 plazas y da empleo de forma directa e indirecta a 500.000 personas trabajadoras. Agrupa a 51 asociaciones provinciales, regionales y sectoriales, y está presente en todas las Comunidades Autónomas de nuestro país.