

# CRÉDITOS

## Dirección del Estudio

Juan Fco. Castro León

Director de CastroConsulting Marketing & Strategy

## Autores

Juan Fco. Castro León

Daniel Díez Santo

Elena Soler Moreno

Luis Solsona Ros

***castro***  
***consulting***



marketing & strategy

[www.castroconsulting.es](http://www.castroconsulting.es)

Valencia, diciembre 2016

## ÍNDICE

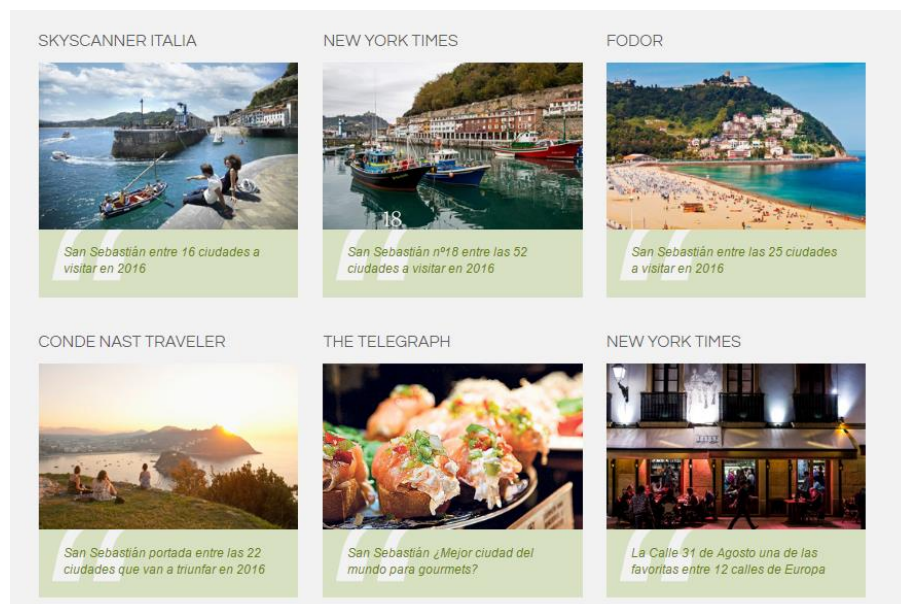
1.Introducción .....	4
2.Contexto del estudio .....	7
3. Posibles impactos del turismo sobre el alquiler residencial .....	10
4.Situación socioeconómica .....	12
4.1 La población .....	13
4.2 Los movimientos migratorios.....	18
4.3 El empleo.....	21
4.4 Las empresas .....	27
4.5 El nivel de renta.....	34
5.San Sebastián y el turismo .....	40
5.1 La oferta de alojamiento .....	41
5.2 La oferta de apartamentos.....	42
5.3. Distribución urbana de los apartamentos turísticos.....	46
5.4 La demanda turística de San Sebastián.....	48
5.4.1 La demanda turística .....	49
5.4.2 Perfil del Turista de San Sebastián .....	53
5.3.3 La demanda de apartamentos .....	59
6. La vivienda y el sector inmobiliario en San Sebastián.....	61
6.1 Caracterización del parque de viviendas.....	62
6.1.1 Viviendas vacías y Viviendas de Potencial Uso Turístico (VPUT) .....	62
6.1.2 La vivienda protegida .....	64
6.1.3 Las licencias de vivienda.....	65
6.2 El mercado de la vivienda en venta.....	66
6.2.1 La venta de viviendas en San Sebastián .....	68
6.2.2 El precio de la vivienda.....	71
6.2.3 La demanda de viviendas en venta .....	81

6.2.4 Las ayudas destinadas a la adquisición y mantenimiento de viviendas.....	83
6.3 El alquiler de viviendas.....	86
6.3.1 El mercado del alquiler de viviendas.....	86
6.3.2 La vivienda de alquiler en San Sebastián .....	88
6.3.3 El precio de la vivienda de alquiler en San Sebastián .....	97
7. Dimensionamiento de la vivienda de alquiler en San Sebastián .....	103
7.1 Dimensionamiento de la vivienda de alquiler.....	105
7.2 Comparativa de San Sebastián versus otras capitales del Estado .....	107
7.2.1 Comparativa sobre viviendas ya alquiladas .....	107
7.2.2 Comparativa sobre viviendas en alquiler .....	110
7.2.3 Las viviendas susceptibles de alquiler .....	112
8. El perfil de la demanda en el alquiler de viviendas.....	115
9. La percepción de los agentes clave .....	121
9.1 Entrevistas a agentes clave .....	121
9.1.1 Resultados de las entrevistas .....	128
9.2 Encuestas a inmobiliarias de San Sebastián.....	141
10. Análisis y conclusiones de los impactos .....	143
10.1 Menor oferta de alquiler residencial .....	144
10.2 Incremento de los precios.....	151
10.3 Competencia frente a la oferta de alojamiento reglado.....	154
10.4 Conflictos sociales .....	155
11. Propuesta de actuaciones .....	158
12. Prospectiva de escenarios .....	166

## 1.Introducción

La ciudad de San Sebastián es una de las ciudades más de moda en el panorama estatal. Desde hace unos años y de la mano del turismo, la gastronomía y la cultura, esta ciudad se ha posicionado como una de las más atractivas entre los destinos urbanos medios para los mercados nacionales e internacionales.

La llegada de la tregua al País Vasco permitió que desde el año 2012, la ciudad haya recuperado un carácter turístico que, por otra parte, ya tenía desde el siglo XIX. Durante la llamada *Belle Époque* la ciudad fue el destino elegido por la más destacada nobleza y alta burguesía española. Desde el año 1885, la Reina Regente María Cristina trasladaba todos los veranos la corte a San Sebastián, lo que permitió a la ciudad un primer desarrollo turístico que dio como fruto alguno de los edificios e infraestructuras turísticas más interesantes que se conservan en la actualidad. Este es el caso del Ayuntamiento, el Teatro Victoria Eugenia, La Perla o el Hotel María Cristina, edificios que sin duda aportan un gran atractivo a la ciudad.



Artículos sobre San Sebastián en medios de comunicación nacionales e internacionales

Nos encontramos, por lo tanto, ante una ciudad que ha evolucionado de un turismo balneario, a un nuevo renacer turístico sustentado en valores intrínsecos que le son propios.

Prueba evidente del encanto de la ciudad es que ya se encuentra en los principales rankings de las revistas, guías o portales de viajes más relevantes del mundo.

Este crecimiento implica de forma muy clara un impacto directo sobre el modelo de ciudad actual, la cual deberá dar cabida al turismo con todo lo que ello implica.

Está claro que el turismo es una actividad que puede aportar grandes beneficios a la sociedad donostiarra en términos de empleo y desarrollo económico. Sin embargo, la actividad turística conlleva también una serie de impactos en las diferentes dimensiones que configuran la ciudad. Cultura, medioambiente, sociedad y economía se verán irrevocablemente influenciadas por el turismo, por lo que San Sebastián deberá estar preparada para maximizar los impactos positivos y reaccionar de forma correcta ante los negativos.

En el caso que nos ocupa en este estudio, se tratará de analizar uno de los posibles impactos que se encuadran dentro de las dimensiones económica y social: la vivienda residencial en alquiler.

El consabido crecimiento turístico ha dado como fruto la aparición y proliferación de la figura del *"Apartamento turístico"*, un sub-sector alojativo que hasta hace unos años no tenía casi presencia en la ciudad.

Tal es el peso de este sub-sector que el Ayuntamiento de San Sebastián realizó a principios del 2016 un estudio específico para medir de forma concreta la situación, número de plazas y distribución zonal de los apartamentos. Este estudio puso de manifiesto la existencia de casi 4.500 plazas de apartamentos (*reglados y colaborativos*), que ya suponen el 35% de la oferta alojativa total.

Ante este nuevo panorama alojativo y el progresivo incremento de oferta de apartamentos, sobre todo en lo concerniente a las viviendas que los usuarios suben a portales como AirBnB o HomeAway, el Ayuntamiento de San Sebastián busca ahora determinar si esta situación está teniendo alguna consecuencia sobre el mercado de alquiler residencial.

De esta forma, el *"Estudio del impacto de los alquileres turísticos sobre el mercado de alquiler en la vivienda de San Sebastián"* tiene por objeto determinar si el desarrollo turístico del sub-sector apartamentos turísticos está perturbando de alguna forma el mercado del alquiler residencial.

## 2.Contexto del estudio

Como se acaba de mencionar, San Sebastián es uno de los destinos urbanos del territorio estatal que mayor desarrollo turístico está teniendo en los últimos años.

Son diversos los indicadores que ponen de manifiesto esta situación; en los últimos 10 años el incremento de entradas hoteleras ha sido de un 20%, un crecimiento más que destacable teniendo en cuenta que el nº de plazas hoteleras existentes no ha variado a lo largo de este mismo periodo.

Por otra parte, la práctica totalidad de los objetivos fijados en el Plan Estratégico de Turismo local para el periodo 2012-2016 han sido alcanzados: se ha aumentado la internacionalización del turismo, con un 52% de pernoctaciones hoteleras internacionales (INE 2015) y la desestacionalización del turismo, con altos crecimientos en los meses fuera de verano (enero, marzo o diciembre).

Ante este panorama tan favorable, la dimensión económico-empresarial ha sido la primera en reaccionar. Como es lógico, el propio sector turístico ya ha comenzado a aprovechar este contexto de crecimiento, como en el caso de los hoteles. Durante años la ciudad ha contado con una planta hotelera estable, un factor que ponía de manifiesto que no existía la necesidad de una mayor dotación de plazas. Sin embargo, en la actualidad se han aprobado ya la apertura de 11 nuevos hoteles, lo que aportará más de 1.000 plazas nuevas a la ciudad e implicará un incremento del 25%.

En paralelo a los hoteles, un nuevo actor hace su aparición en San Sebastián: los apartamentos turísticos. Hasta los años 2009-2010, esta figura era algo casi testimonial y sin práctica presencia en el destino. En el periodo 2010-2012 comienza a surgir un tejido empresarial en torno al alquiler turístico de temporada que, animados por el contexto de crecimiento turístico de estos años, comienza a profesionalizarse y a configurar un nuevo sub-sector turístico.

Son años de crecimiento y en los que se abren nuevas empresas especializadas en la explotación de viviendas turísticas. Sin embargo, la juventud de este sector y su falta de visibilidad hizo que a principios del 2016 el Ayuntamiento de San Sebastián, por medio de Fomento de San Sebastián, realizara un estudio<sup>1</sup> para dimensionar la oferta existente en la ciudad, de la cual hasta el momento no se tenía unos indicadores fiables sobre oferta y demanda.

El estudio dibujó una situación muy alejada de los datos con los que contaba el Gobierno Vasco. De un censo de 830 plazas se constató una realidad de 2.215 plazas gestionadas por alguna empresa o particular dado de alta en el registro de empresas del Gobierno Vasco.

Junto a esa oferta calificada como “reglada”, en el aludido estudio, se analizó la otra gran fuente de apartamentos y viviendas turísticas existente en San Sebastián, que son los anunciados en plataformas de turismo colaborativo o plataformas P2P, como es el caso de Airbnb o Homaway.

Estas plataformas, nacidas hacia los años 2008-2009, se han establecido con fuerza en los destinos turísticos, como es el caso de San Sebastián, y se suman a la “oferta reglada”, por lo que existen miles de plazas más promocionadas por particulares que desean alquilar sus viviendas a otros particulares, en lo que se conoce como el turismo *per to per*<sup>2</sup>.

Tal es la aceptación de estas plataformas en la ciudad, que en el citado estudio se detectaron 2.424 plazas en estas plataformas P2P. Es decir, que juntando la “oferta reglada” y la “colaborativa”, San Sebastián cuenta con un total de 4.458 plazas de apartamentos.

---

<sup>1</sup> “Estudio de dimensionamiento de la oferta de apartamentos vacacionales existentes en San Sebastián y propuesta de medidas de ordenación y regulación urbanística”.

<sup>2</sup> Los servicios turísticos P2P son webs especializadas que ponen en contacto a particulares que ofrecen sus servicios de alojamiento, visitas guiadas, coches, etc... con potenciales viajeros, en el marco de la llamada “Economía Colaborativa”.



## San Sebastián cuenta con más de 4.400 plazas de apartamentos y viviendas turísticas

Esta realidad implica ya un 35% de la oferta alojativa existente, un dato más que relevante teniendo en cuenta que antes del estudio, el Ayuntamiento atribuía a los apartamentos un 10% del total de las plazas de alojamiento.

Por lo tanto, nos encontramos ante un tejido empresarial del que forma parte la industria reglada y nuevos actores que suman una gran oferta, el cual dibuja un nuevo panorama de evolución turística al que San Sebastián se va a tener que enfrentar.

### 3. Posibles impactos del turismo sobre el alquiler residencial

Tras la constatación de la nueva realidad a la que se enfrenta el destino y sobre la cual el Ayuntamiento debe actuar, se vislumbra un posible efecto colateral de este desarrollo turístico en la ciudad.

El más que rápido y exponencial crecimiento de la oferta de apartamentos, acelerado por la existencia de las plataformas de alquiler colaborativo, abre una serie de interrogantes sobre la ciudad; la saturación de algunas zonas, la "hotelización" de edificios o el aumento de quejas vecinales, son algunas de las problemáticas que se pueden atribuir a este fenómeno.

Sin embargo, uno de los efectos secundarios de mayor incidencia puede producirse sobre el mercado de alquiler de larga estancia, aquel contemplado en la denominada LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos).

La rápida proliferación de los apartamentos turísticos puede provocar que un destacado número de propietarios que hasta el momento destinaban sus viviendas al alquiler tradicional, vean ahora en el alquiler de temporada y en las plataformas de P2P una nueva y mejor opción de alquiler.

Este cambio de destino, conllevaría los siguientes impactos:

- Menor oferta de vivienda para uso residencial: en un contexto de crecimiento turístico y de proliferación del alquiler de apartamentos turísticos, se puede producir un trasvase del parque de viviendas en alquiler hacia el sector turístico. Esta opción se puede presentar más rentable, con mayor control sobre el inmueble y con un menor desgaste para el mismo, lo que puede provocar que los propietarios decidan cederlo en gestión a empresas explotadoras o subirlo a alguna de las plataformas P2P existentes.
- Subida de precios: como consecuencia de la ley de la oferta y la demanda, a menor oferta de alquileres de larga estancia, se producirá un aumento de los

precios. En una ciudad en donde el acceso a la vivienda en propiedad es complicado, dada la dinámica de precios existentes, la inflación del precio del alquiler puede implicar un gran problema.

- Problemas de acceso a vivienda: el mercado de alquiler de larga estancia tiene una clientela diversa (estudiantes, jóvenes, inmigrantes o trabajadores temporales) que se encuentran en una ciudad en la que el precio medio de compra de una vivienda es muy elevado. Por ello, el incremento del precio del alquiler puede afectar de forma muy clara a estos grupos sociales, los cuales pueden ver en el precio de la vivienda un problema de acceso a este derecho constitucional.
- Conflictos sociales y de convivencia: uno de los efectos más nocivos y visibles del turismo es el conflicto que se genera entre ciudadanos y turistas cuando deben compartir los mismos espacios con necesidades diferentes. En ciertos barrios de ciudades como Barcelona, la presencia masiva del turismo está ejerciendo un gran presión sobre la convivencia, propiciando que las zonas históricas pierdan su personalidad y que sus vecinos se vean desplazados fuera de su entorno.

Por lo tanto, es el objetivo principal de este estudio determinar si alguno de estos impactos, que se les puede atribuir a priori a los apartamentos y viviendas turísticas, se está produciendo en la ciudad de San Sebastián.

#### 4.Situación socioeconómica

El mercado inmobiliario es un sector que está fuertemente influido por diversos factores que forman parte de la dimensión social y económica de la sociedad; la demografía, la inmigración o el empleo son elementos que pueden influir claramente en la compra/venta y alquiler de las viviendas.

Junto a estos condicionantes, los cuales tienen que ver directamente con la situación de la población, hay que tener en cuenta también las dinámicas propias a las que está sometida la industria de la construcción.

España ha vivido una profunda crisis económica desde el 2008 provocada por especulación y la burbuja del mismo sector inmobiliario. El gran desarrollismo del sector de la construcción de los años 90's y principios del s. XXI, unido a las grandes facilidades dadas a las familias españolas para financiar las hipotecas de las propiedades, dio como resultado un nivel de endeudamiento general que finalmente estalló, arrastrando consigo a gran parte del sector de la construcción, provocando un efecto dominó sobre el empleo, la industria y la economía estatal. Junto a este crack económico, el resultado final fue la existencia de un gran stock de viviendas sin vender, que no hizo otra cosa que devaluar el precio de la vivienda en todas sus modalidades.

En los últimos dos años, la economía española ha comenzado a recuperarse de forma lenta, pero España en general y las familias en particular, están aún muy lejos de recuperar los niveles de bienestar alcanzados en la década del boom económico.

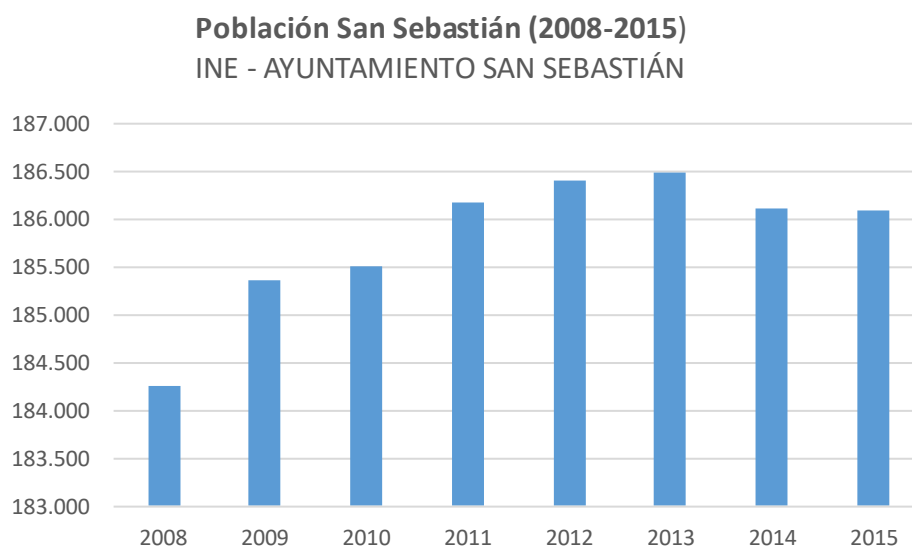
Este es el contexto general en donde la ciudad de San Sebastián se encuadra, ya que a pesar de haber resistido mejor la recesión económica en algunos aspectos, la ciudad también se ha visto afectada por esta crisis estatal e internacional.

En este apartado se realiza por lo tanto un análisis de las principales variables socioeconómicas que tienen una relación directa con el mercado inmobiliario en San Sebastián.

#### 4.1 La población

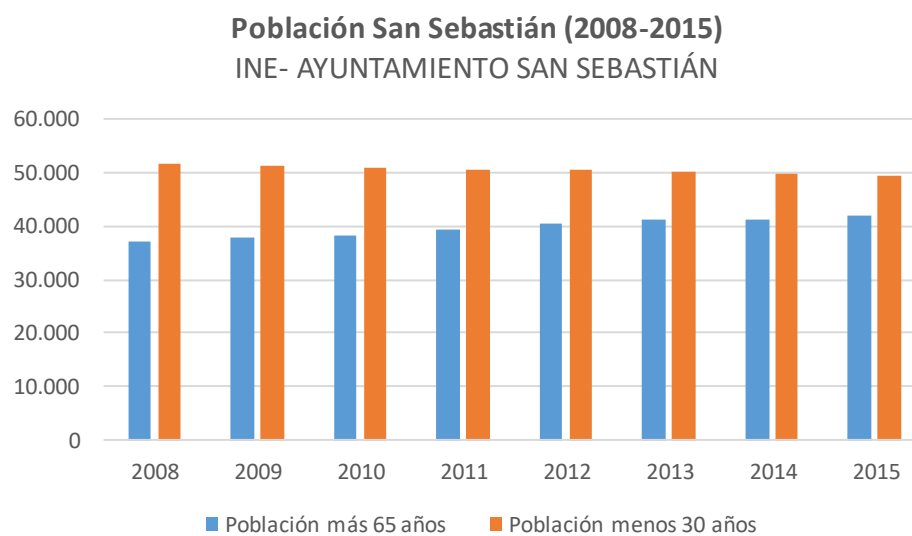
Demográficamente, a pesar de que San Sebastián es una de las principales ciudades del norte de España, no deja de ser una ciudad media con una población censada de 186.095 habitantes (2015) y una densidad de población de 3.050 hab/km<sup>2</sup>, muy superior a la media de Guipúzcoa y España situada respectivamente en 357 y 91,8 hab/km<sup>2</sup>.

En los últimos 8 años su población ha ido creciendo de forma progresiva hasta 2013. A partir de este año, se empieza a percibir un ligero y progresivo descenso poblacional que retrae sus cifras a fechas previas a 2011. Lo mismo sucede todavía en el conjunto de España, donde aún se evidencia una diferencia interanual del -0,1%.



Al igual que la mayor parte de las ciudades españolas, la edad media de la población no ha dejado de aumentar, situándose actualmente en los 45,16 años (2015), lo que representa 2,73 años más que la media de España, por lo que nos

encontramos antes una población levemente envejecida. Ello responde a la evolución general de la natalidad que ha caído durante los último 5 años y el aumento de la esperanza de vida (82,87 años en España). San Sebastián no es ajena a este proceso que se deja sentir especialmente en el Índice de Tendencia  $[(\text{pob. 0 a 14} / \text{pob. De 5 a 9 años}) * 100]$  que se ha reducido un 5,16% en el periodo analizado (2008-2015) y el Índice de Reemplazo Generacional  $[(\text{pob. de 20 a 29} / \text{pob. de 55 a 64 años}) * 100]$ , que ha caído un 20,19% para el mismo periodo, y se sitúa en el 66,77%.



Asimismo, en la tabla siguiente se puede observar la evolución de la población de San Sebastián, tendente hacia el aumento de la dependencia (6,05%) y el envejecimiento (2,49%).

PRINCIPALES INDICADORES DEMOGRÁFICOS DE SAN SEBASTIÁN		
Fuente: INE – Ayuntamiento San Sebastián		
	Datos 2015 (%)	TVariación 2008-2015 (%)
% Variación interanual de la población	-0,02	-0,65
% Variación de la población en la última década	1,73	-1,65
Índice de dependencia (Pob.<15 + Pob.>64)/Pob. 15 a 64) x 100	54,52	6,05
Índice de envejecimiento (Pob.>64/Pob. Total) x 100	22,58	2,49
Índice de reemplazo (Pob de 20 a 29 / pob de 55 a 64) x 100	67,77	-20,19
Índice de sobreenvejecimiento (Pob 75 y más /Pob. Total) x 100	11,44	0,82
Índice de maternidad (Pob de 0 a 4/ mujeres de 15 a 49) x 100	18,80	0,78
Índice de infancia (Pob 0 a 14 / pob total) x 100	12,71	0,16
Índice de tendencia (Pob de 0 a 4 / pob de 5 a 9) x 100	95,39	-5,16
Longevidad (Pob. 75 y más / Pob. 65 y más) x 100	50,67	-2,21
Índice de masculinidad (Pob. Masculina/Pob. Total) x 100	47,04	0,12
Índice de femeneidad (Pob. Femenina Total) x 100	52,96	-0,12

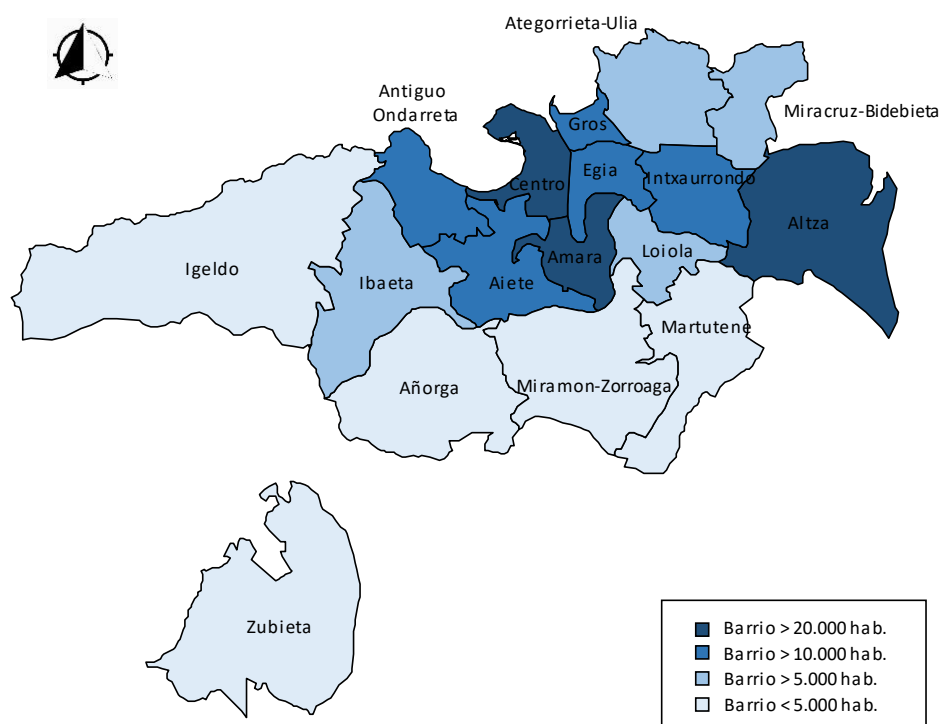
El colectivo de mujeres, debido a su mayor esperanza de vida, es el más envejecido (47,22 años frente a los 43,18 años de los hombres). El envejecimiento de la población queda igualmente manifiesto en la estructura de la pirámide poblacional, que muestra una población de 0-4 años inferior a la de 5-9 años y una pérdida de población activa (16 a 64 años), especialmente manifiesta en el intervalo 25-49 años.

Otra característica de la población de San Sebastián son sus altos niveles formativos, donde el colectivo de personas con estudios medios superiores supone el 33,8% del conjunto de población de 10 y más años (2014).

San Sebastián concentra y distribuye su población radialmente desde el centro y la costa hacia el interior este (Barrio de Altza) y oeste (Barrio de Ibaeta).

### Distribución de la población de San Sebastián por barrios (2015)

FUENTE: PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES AYUNTAMIENTO SAN SEBASTIÁN



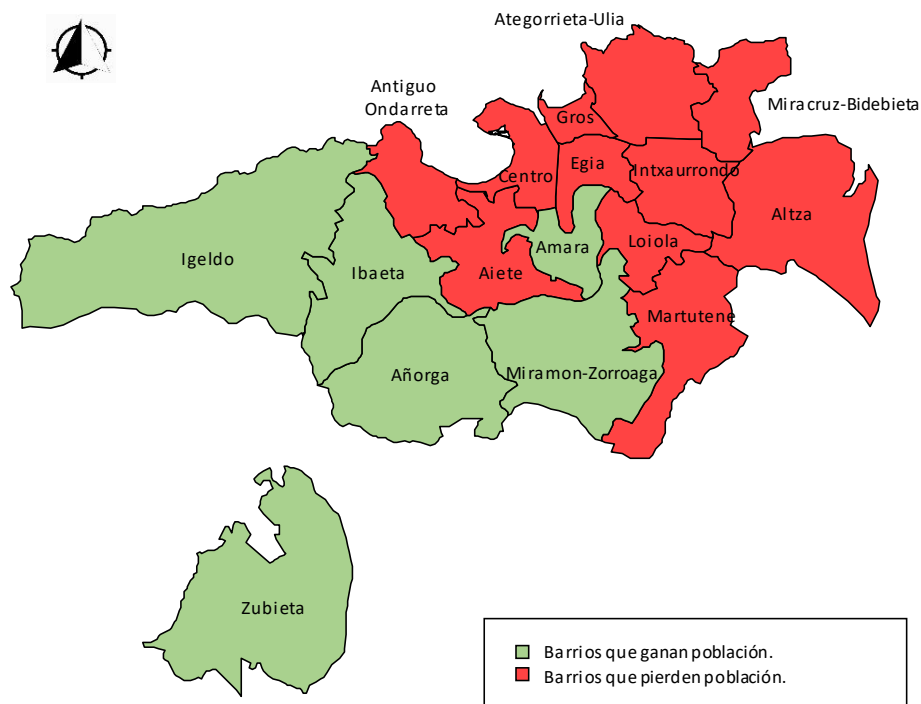
Los barrios de la ciudad que concentran mayores volúmenes de población son Amara-Berri, Centro y Atza (más de 20.000 habitantes), seguidos de Gros, Insaurreondo, Egia, Antiguo-Ondarreta y Aiete (más de 10.000 habitantes).

Actualmente, la población de San Sebastián está creciendo hacia el SW de la ciudad. Amara Berri continúa consolidándose como el principal barrio de la ciudad al ganar un 1,34% de población (variación 2014-2015), situándose en los 29.179 habitantes (16% de la población total).



### Variación de la población de San Sebastián (2014-2015)

FUENTE: PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES AYUNTAMIENTO SAN SEBASTIÁN

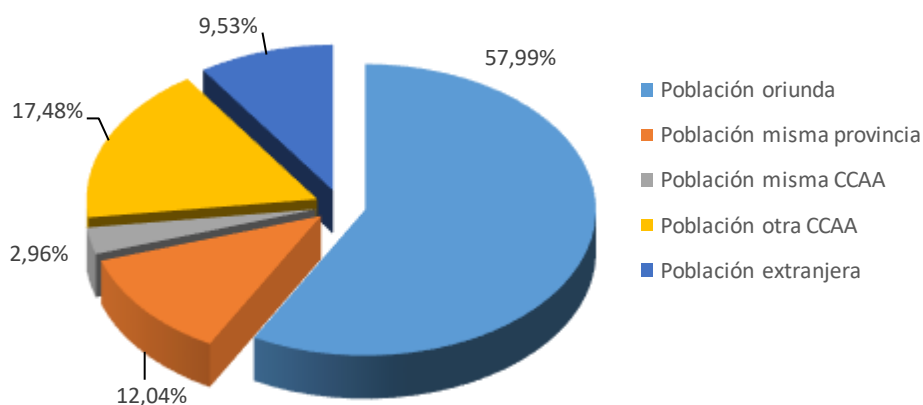


Asimismo, ganan también población los barrios de Altza, Ibaeta, Añorga, Miramón Zorroaga, Igeldo y Zubieta. En contraposición, el Centro pierde protagonismo poblacional (-0,67%), situándose en los 21.947 habitantes (11,8% de la población total), así como el resto de barrios de la ciudad que también pierden población, especialmente Intxaurrenondo, Miracruz-Bidebieta y Martutene (descenso superior al 1%).

## 4.2 Los movimientos migratorios

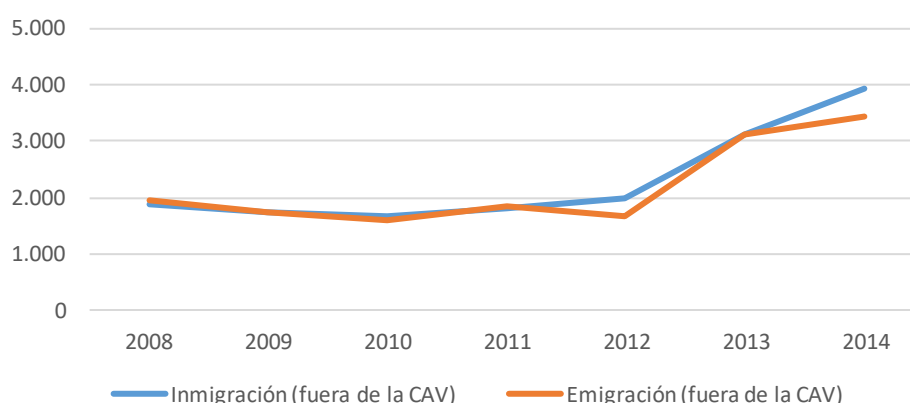
San Sebastián es una ciudad moderna, acogedora y abierta al mundo. Prueba de ello es su estructura demográfica en la que casi la mitad de la población procede de fuera de la capital guipuzcoana (17,5% de fuera de Euskadi y 9,53% de fuera de España). Especialmente significativa ha sido la evolución de la llegada de extranjeros y que ha crecido para el periodo 2008-2015 un 29,3%.

**Población de San Sebastián según procedencia (2015)**  
INE - AYUNTAMIENTO SAN SEBASTIÁN



Según EUSTAT (Estadística de Movimientos Migratorios), durante el periodo 2008-2014, la ciudad de San Sebastián ha registrado un saldo migratorio externo positivo de 748 habitantes, debido fundamentalmente a la llegada durante 2014 de 3.945 inmigrantes de fuera de la CAV y que ha motivado un saldo migratorio externo positivo de más de 500 personas en ese año.

**Evolución de la inmigración vs. emigración  
(2008-2014)**  
EUSTAT



Sin lugar a dudas, la evolución de las migraciones está afectando al mercado de la vivienda y muy especialmente al mercado del alquiler donde cada año se amplía la demanda. La dinámica inmobiliaria también se ve muy afectada por la evolución de las migraciones intramunicipales (cambio de residencia dentro del municipio) que han crecido un 21,6% de 2008 a 2014, superando la barrera de las 10.000 en este último año.

PRINCIPALES INDICADORES MIGRATORIOS DE SAN SEBASTIÁN		
Fuente: EUSTAT. Estadística Movimientos Migratorios		
	2015	V 2008-2015
Inmigración (fuera de la CAV)	3.945	109,51%
Emigración (fuera de la CAV)	3.444	76,34%
Saldo migratorio externo	501	748
Migraciones internas destino (llegan de otro municipio de la CAV)	3.259	22,11%
Migraciones internas origen (salen a otro municipio de la CAV)	3.250	27,05%
Saldo migratorio interno	9	-937
Migraciones intramunicipales (cambio de residencia dentro del municipio)	10.891	21,58%

A diferencia de lo que viene sucediendo en otros destinos litorales donde prolifera el turismo residencial y la llegada extranjeros europeos, especialmente de la tercera edad, la llegada de inmigrantes a San Sebastián responde a motivos

eminentemente laborales, destacando especialmente la población extranjera procedente de Honduras y Nicaragua (más de 1.000 habitantes), pero también las procedente de Marruecos, Rumanía, Italia, Ucrania, China, Colombia, Portugal y Ecuador.

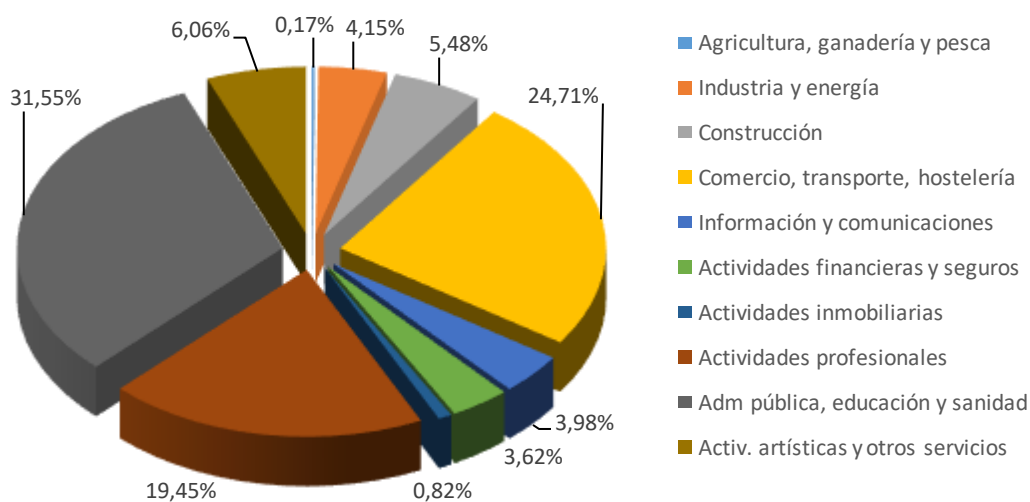
Según el Barómetro de la Economía Urbana de San Sebastián (2015), destaca el incremento poblacional de la comunidad china (17,8%) y ucraniana (11,2%); predominan las mujeres sobre los hombres (53,9% mujeres); y se trata de una población más joven (edad media de 33,82 años frente a los 45,16% del conjunto de la población). Por barrios, 13 ganan población nacida en el extranjero, entre los que destaca Altza (gana un 8,7% en población extranjera y un 9,5% en nacidos en el extranjero) y tan solo 4 la reducen (Loiola, Aiete, Egia y Martutene).

### 4.3 El empleo

Según la Encuesta de Población Activa, el número de activos en España ha disminuido tan solo un 0,1% durante 2015, situándose en 22,9 millones de personas. El número de ocupados ha aumentado un 3% respecto a 2014, siendo la construcción y la industria los sectores económicos que más han crecido en el último año (8,1% y 4,3% más, respectivamente). A pesar de esta recuperación, España sigue siendo un país de servicios donde el 76% de los ocupados pertenecen al sector servicios.

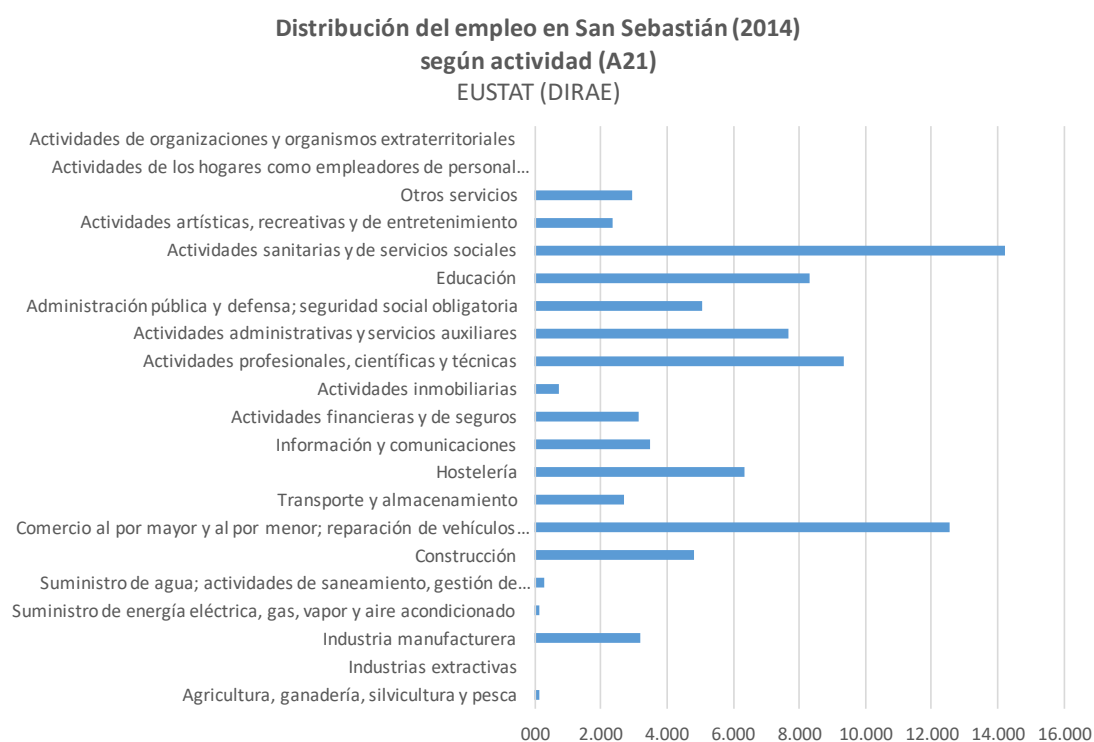
En base a los últimos datos ofrecidos por EUSTAT (DIRAE) para la ciudad de San Sebastián, existen 87.507 personas empleadas (2014). De ellas, el 75% trabajan también en el sector servicios y actividades profesionales: comercio, transporte y hostelería (24,7%); administración pública, educación y sanidad (31,5%); y actividades profesionales (19,4%).

**Distribución del empleo en San Sebastián (2014)**  
**según actividad (A10)**  
EUSTAT (DIRAE)



La crisis económica ha incidido sobre el empleo donostiarra, generando caídas del empleo en todos los sectores excepto administración pública, educación y sanidad, actividades artísticas y otros servicios. Para el periodo 2008-2014, las mayores pérdidas de empleo se han registrado en la construcción (-44,6%), actividades inmobiliarias (-33,7%), industria y energía (-26,4%), información y comunicaciones (-15%) y actividades profesionales (10,8%).

Por establecimientos (A21), las actividades que mejor han resistido los envites de la crisis y han llevado a aumentar el número de empleados para el periodo 2008-2014 han sido las actividades sanitarias y servicios sociales (crecimiento del 36,5%), educación (9,4%), actividades artísticas, recreativas y de servicios sociales (6,4%), hostelería (6,2%) y actividades profesionales, científicas y técnicas (3,4%). Estas actividades, junto con las administrativas y servicios auxiliares, el comercio al por mayor y al por menor y la reparación de vehículos de motor, son las que generan el mayor volumen de empleo de la ciudad.



Si se amplía la selección de establecimientos a la clasificación A38, se vislumbra una estructura empresarial del empleo mucho más diversificada y repartida. En este sentido, las empresas que concentran un mayor número de empleados son, de nuevo, los comercios al por mayor y al por menor y reparación de vehículos de motor (14,3%), actividades sanitarias (10,5%), educación (9,5%), actividades administrativas y servicios auxiliares (8,8%), hostelería (7,2%), y actividades de las sedes centrales, actividades de consultoría de gestión empresarial, servicios técnicos de arquitectura e ingeniería y ensayos y análisis técnicos (6,5%).

Analizando el comportamiento y evolución del empleo de 2008 a 2014 en esta clasificación de establecimientos (A38), se observa que las actividades que mejor han soportado los efectos laborales de la crisis económica, ampliando incluso sus empleados, han sido la fabricación de materiales de transporte (crecimiento del 83,3% en el periodo analizado), las actividades de servicios sociales (incremento del 67,9%), investigación y desarrollo (40%) y actividades sanitarias (23,6%). Asimismo, también manifiestan desarrollos positivos, aunque mucho más discretos, actividades tales como la fabricación de productos de caucho, plásticos y otros productos minerales no metálicos; la educación; las actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento; la hostelería; y la publicidad y estudios de mercado, otras actividades profesionales, científicas y técnicas y actividades veterinarias.

En el otro lado de la balanza están las actividades derivas o dependientes de la construcción. En este sentido, las estadísticas de EUSTAT (DIRAE) muestran como ha caído especialmente el empleo durante el periodo 2008-2014 en actividades como la fabricación de material y equipo eléctrico (-56,2%); la construcción, la fabricación de muebles, otras industrias manufactureras, reparación e instalación de maquinaria y equipo, suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado (descenso superior al 40%); y telecomunicaciones, industria de

alimentación, bebidas y tabaco, industria de madera, papel y artes gráficas, actividades inmobiliarias (descenso superior al 30%).

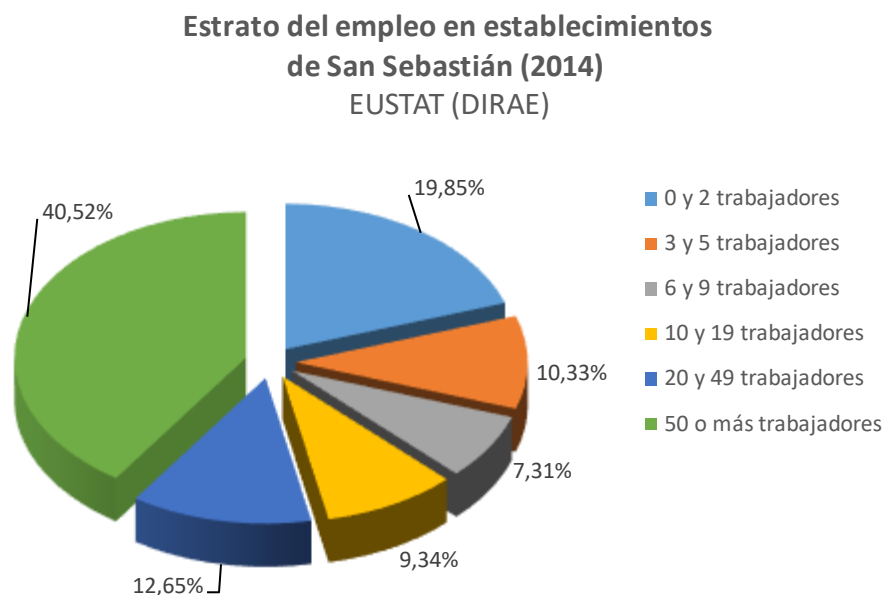
**Distribución del empleo en San Sebastián (2014)**  
según actividad (A38)  
EUSTAT (DIRAE)



Por otro lado, también se ha visto afectado el estrato de empleo de las empresas, evidenciándose mermas de empleados de entre el 4 y el 6% en todas las empresas, a excepción de las empresas de 50 ó más trabajadores que han crecido



un 3,3% y las que tienen contratadas entre 6 a 9 trabajadores y que han experimentado un crecimiento del 2,2%.



El mayor volumen de trabajadores todavía queda en manos de las grandes empresas de 50 o más trabajadores y que aglutinan el 40,5% de la masa laboral. En el otro extremo, se sitúan las microempresas de hasta 2 trabajadores, que, a pesar de haber disminuido, todavía agrupan el 19,8% de la contratación laboral.

A pesar de todo, la tendencia parece que está empezando a cambiar y así lo pone ya de manifiesto el Barómetro de la Economía Urbana de San Sebastián (2015), que pone de relieve la recuperación del empleo durante 2015, con un incremento del 2,5% de las afiliaciones a la seguridad social, que ya alcanzan los niveles de 2010. Concretamente, las personas afiliadas en la ciudad ya ascienden hasta las 107.370, lo que representa en términos absolutos un incremento con respecto al año anterior de 2.656 personas. Así mismo, se detecta que el empleo ha aumentado durante todo el año, con incrementos interanuales que superan en la mayor parte de los meses los 2 puntos (menor dinamismo en junio, agosto y octubre).

Durante 2015 se han materializado una media mensual de 8.690 nuevos contratos, que representan un incremento del 16,7% con respecto al año anterior (1.245 nuevos contratos). Aunque el incremento se muestra generalizado, se evidencia superior en hombres (18,2%) que en mujeres (15,7%), destacando asimismo la proliferación de la contratación temporal frente a la indefinida (16,7% y 14,8%, respectivamente).

Por sectores económicos, ha aumentado especialmente la contratación en servicios (17,4%), construcción (6,7%) e industria (2,6%).

Por su parte, y según estimaciones de Fomento San Sebastián (2015), el porcentaje de personas paradas incide especialmente en la zona este de la ciudad: Altza (14,9%), Intxaurreondo (14,1%) y Miracruz-Bidebieta (13,9%), mientras la media de la ciudad se sitúa en el 11,2%.

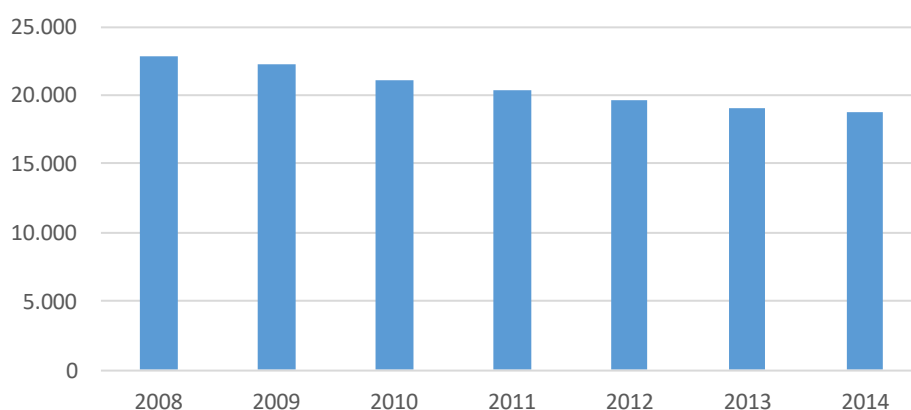
Según el Barómetro de la Economía Urbana de San Sebastián, la ciudad de Donostia ha sido la capital vasca que ha experimentado un mejor comportamiento del mercado laboral durante 2015:

- Empleo: Mientras en San Sebastián el empleo ha crecido el 2,5% con respecto a 2014, en Vitoria-Gasteiz ha aumentado un 2,1% y en Bilbao un 1,4%.
- Nueva contratación: San Sebastián ha crecido un 16,7%, frente a Bilbao que ha crecido un 13,9%. Por su parte, Vitoria-Gasteiz ha experimentado un crecimiento superior (19,2%).
- Paro registrado: San Sebastián ha reducido el paro un 8,1%, frente a las reducciones protagonizadas por Bilbao (5,4%) y Vitoria-Gasteiz (5,3%).

### 3.4 Las empresas

Si los efectos de la crisis se han dejado sentir sobre el mercado laboral, todavía resultan más manifiestos sobre la propia creación o cierre de empresas. En este sentido, según datos publicados por EUSTAT (DIRAE) para establecimiento por actividad (A10), el número de empresas donostiarras se ha reducido un 17,9% de 2008 a 2014. Aunque relativamente, se evidencia un mayor porcentaje de pérdida de empresas en actividades inmobiliarias (-48,3%) y la construcción (-45,5%), también se aprecia en sectores tan importantes para la economía local como es el comercio, transporte y hostelería (-16,4% pero que representan el 33,9% del total de empresas de la ciudad) y en las actividades profesionales (-8,3% pero que representan el 24,4% del total de empresas).

**Evolución del número de empresas  
en San Sebastián (2008-2014)**  
EUSTAT (DIRAE)



El comercio minorista ha ido cayendo durante los últimos años, tanto cuantitativamente como en su densidad comercial dentro de la ciudad. Existen 2.847 establecimientos minoristas (2015) que representan 15,3 establecimientos/1.000 habitantes. El comercio minorista se sustenta sobre la base del Comercio cotidiano (31,1%) y la Moda, calzado y complementos (24,2%). Por otro lado, van en descenso los comercios basados en equipamiento del hogar,

ocio y cultura, y venta de vehículos. (Barómetro de Economía Urbana de San Sebastián, 2015).

Tres barrios concentran el 67,9% de la oferta comercial minorista en 2015: Centro (1.075 comercios), Gros (529 comercios) y Amara-Berri (330 comercios).

Los servicios de restauración (1.757 establecimientos en 2015), ya empiezan a recuperarse. Sin embargo, mientras abren nuevos restaurantes, los bares y cafeterías (690 establecimientos en 2015), siguen reduciéndose.

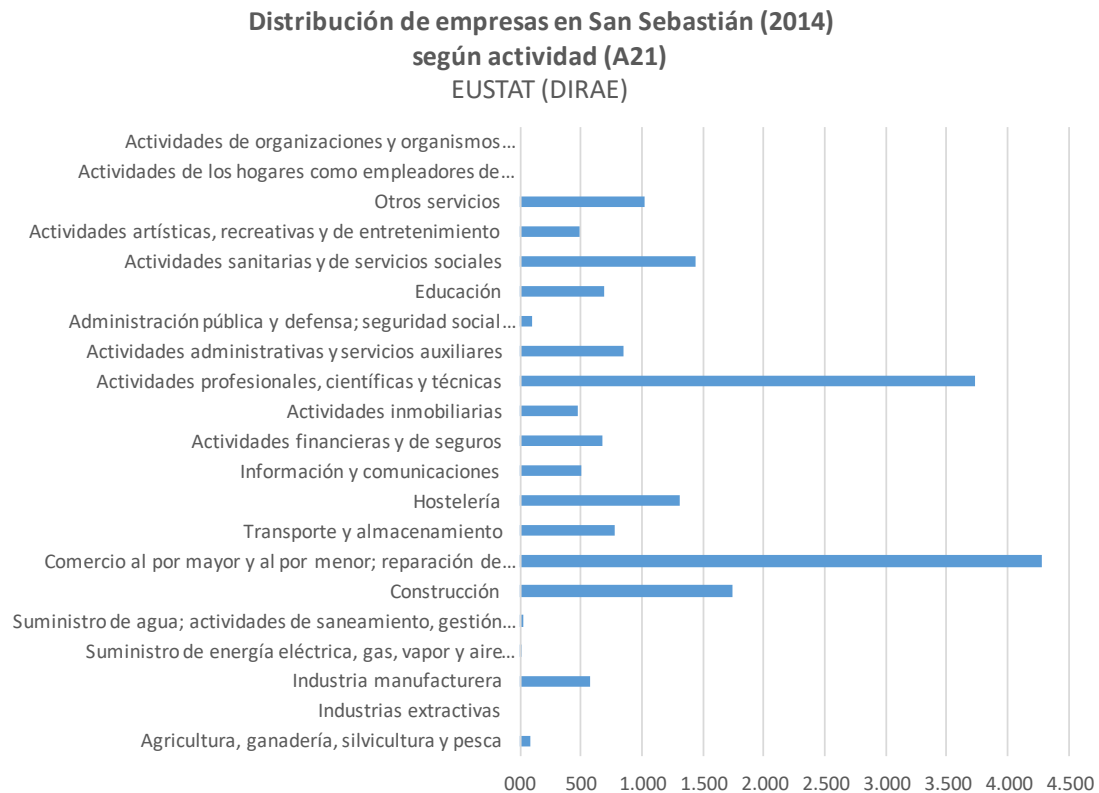
Al igual que sucede con la oferta comercial, la oferta de bares y restaurantes se concentra fundamentalmente en Centro, Gros y Amara-Berri (59,4% de la oferta total de la ciudad).

Por otro lado, los únicos establecimientos que han resistido la crisis y han conseguido, incluso, aumentar su número durante el periodo 2008-2014 han sido los relacionadas con la Administración pública, educación y sanidad que han crecido un 9,8% y ya representan en 2014 el 11,9% de los establecimientos de la ciudad.

Al profundizar tipológicamente en los datos de los establecimientos por actividad (A21) ofrecidos por EUSTAT, se comprueba que todas las actividades han perdido establecimientos en mayor o menor medida, excepto las actividades relacionadas con la gestión pública y la administración: actividades sanitarias y de servicios sociales que han aumentado un 28,1%; la educación que ha crecido un 12%; y ya con menor peso específico a nivel local, el suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación (35,7% pero solamente contribuyen en un 0,1% al total de establecimientos) y la administración pública y defensa y seguridad social obligatoria que ha aumentado un discreto 1%.

Las mayores pérdidas de establecimientos durante el periodo 2008-2014 se han producido en actividades inmobiliarias y la construcción que han caído más de un

45%; actividades administrativas y servicios auxiliares, transporte y almacenamiento, industria manufacturera y suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado (caída superior al 20%).



La clasificación de establecimientos por actividades (A38) no evidencia grandes cambios más allá de lo comentado. Solamente se puede indicar un cierto aumento de los establecimientos dedicados a la industria química y las telecomunicaciones, pero que aun así representan un volumen muy exiguo dentro del conjunto total de establecimientos de San Sebastián.

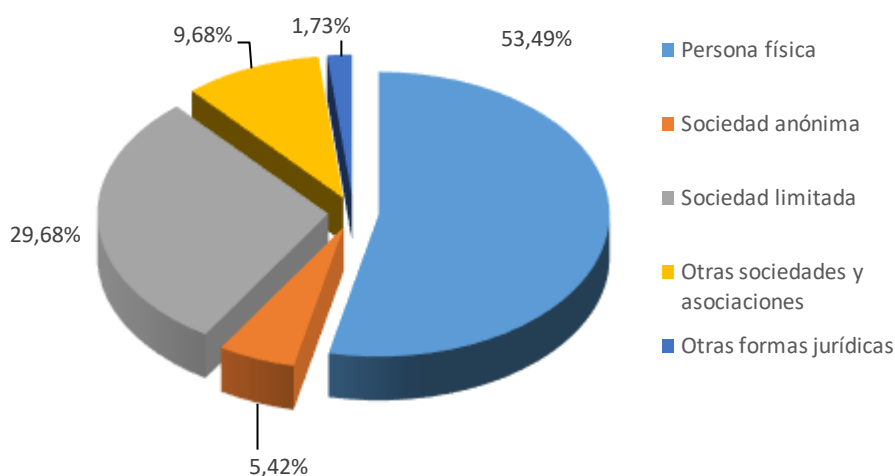
**Distribución de empresas en San Sebastián (2014)**  
**según actividad (A38)**  
EUSTAT (DIRAE)



Por último, también se están produciendo cambios significativos en la composición de los establecimientos de San Sebastián según su personalidad jurídica. En este sentido, pierden peso específico asociaciones y otras sociedades, sociedades anónimas y personas físicas en favor de otras personalidades jurídicas

más estables como las sociedades limitadas. A pesar de todo, siguen predominando en su conjunto los autónomos (personas físicas) con más de 10.000 establecimientos que representan el 53,5% del total y las 5.570 sociedades limitadas registradas en 2014 que concentran el 29,7%.

**Empresas de San Sebastián (2014)**  
según personalidad jurídica  
EUSTAT - AYUNTAMIENTO SAN SEBASTIÁN

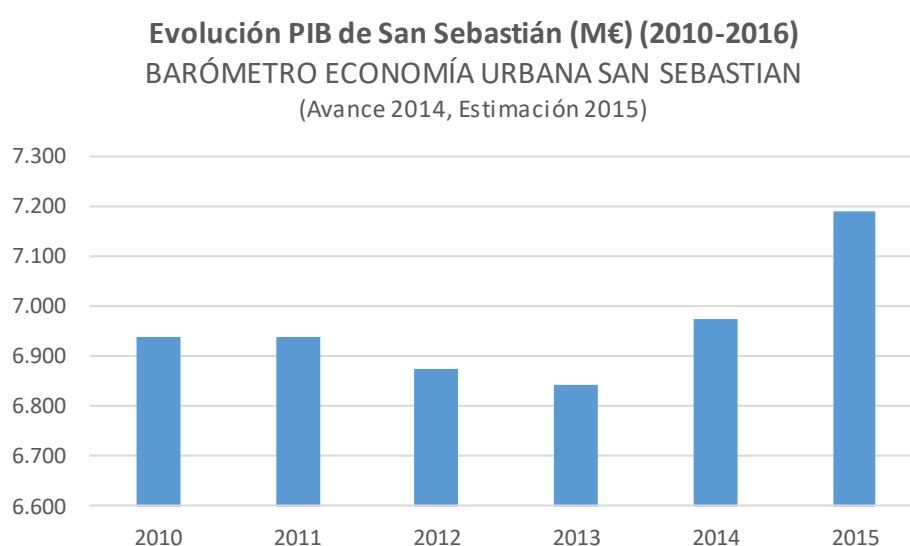


Por barrios, las mayores densidades de empresas se localizan en Añorga (236 establecimientos por cada mil habitantes), Miramón-Zorroaga (206 establecimientos) y Centro (204 establecimientos). Sin embargo, el Centro sigue con su pérdida de protagonismo como principal barrio de actividad de la ciudad, mientras barrios como Gros y Amara-Berri ganan establecimientos con respecto al año anterior (1,8% y 1,3%, respectivamente).

La tendencia para los próximos años apunta hacia una recuperación de las empresas activas que ya manifiestan, a nivel nacional, una variación interanual positiva del 2,2% (la primera tras seis años de continuo descenso). Asimismo, resulta importante la presencia de empresas muy jóvenes, ya que el 19,7% no han cumplido dos años como unidades económicamente activas. No obstante, mientras crecen las empresas en el sector servicios a un ritmo del 3% interanual, la

industria y la construcción siguen con retrocesos interanuales del 1,4 y el 0,5%, respectivamente (Informe Nacional sobre Empresas del INE, 2015).

De hecho, el Barómetro de Economía Urbana de San Sebastián (2015), ya confirma la recuperación de la actividad económica con un incremento interanual del 3,1% en el PIB generado en la ciudad. En este sentido, se estima que el PIB alcanzó los 7.189 millones de euros.



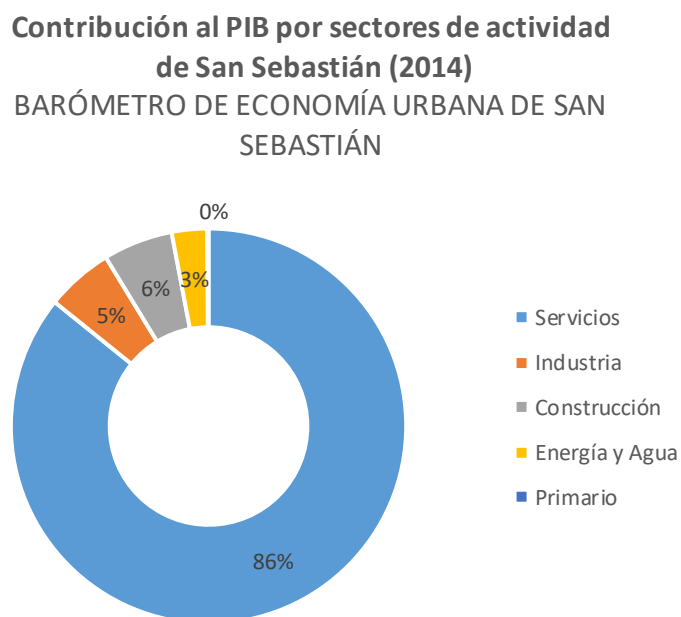
Al igual que el resto de indicadores, el Producto Interior Bruto evidencia que el motor de la economía de San Sebastián, sin lugar a dudas, es el sector servicios que aglutina en su conjunto el 85,8% del PIB (2014).

Este porcentaje se distribuye en tres tipos de servicios fundamentales: Servicios a otras actividades productivas (27,1%) tales como Actividades financieras y seguros (8,2%), Consultoría y actividades técnicas e ingenieras (5,7%), Transporte y almacenamiento (3,9%), Actividades administrativas y servicios auxiliares (3%) y otras con menor peso específico como Programación y servicios de informática, Otras actividades de servicios profesionales, Investigación y desarrollo, Edición, imagen, radio y televisión, y Telecomunicaciones; Servicios no de mercado (35,6%) tales como Actividades sanitarias (12,8%), Educación (12%), Administración pública (8,4%) y Servicios sociales (2,4%); y Servicios de mercado a personas (23,1%) tales



como Comercio (que incluye mayor y minorista, venta y reparación de vehículos) (12%), Hostelería (5,7%), y otras con menor peso específico como Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento, Otros servicios a personas y Actividades de los hogares como empleadores.

Del resto de sectores destaca la contribución al PIB de la Industria (5,5%), pero que ha perdido un 0,4% con respecto al año anterior; la Construcción (5,7%), que ha ganado un 0,1 con respecto a 2013; y la energía y agua (2,9%), que ha perdido un 0,2% con respecto al año anterior. Por su parte, el sector primario se mantiene con una exigua contribución al PIB del 0,1%.



Otra característica inherente del tejido empresarial de la ciudad es su capital intelectual. Ello queda reflejado en la existencia de 7.880 empresas (41,8% del total de actividades empresariales en 2015), que desarrollan actividades intensivas en conocimiento (33% de sus ocupados poseen un nivel de educación superior).

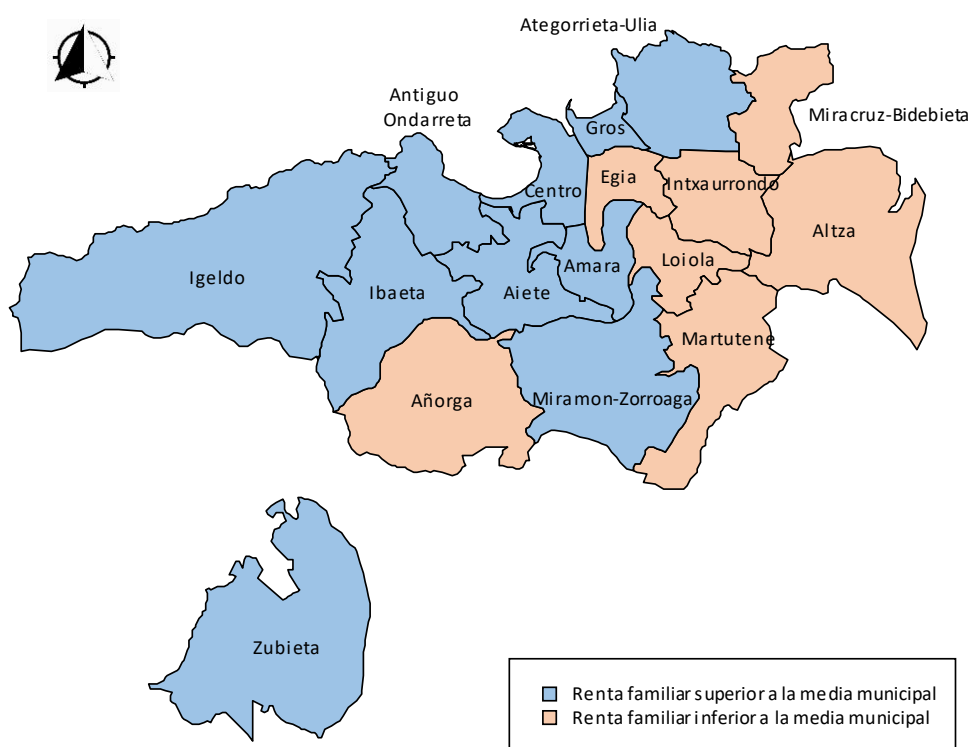
#### 4.5 El nivel de renta

La renta media familiar de los hogares españoles sigue disminuyendo por quinto año consecutivo, situándose en los 26.154 euros (2013), lo que supone una reducción del 2,3% respecto al año anterior según datos de la Encuesta de Condiciones de Vida del INE.

La renta familiar media en San Sebastián, al igual que en resto de España, se ha visto también afectada por la crisis económica perdiendo hasta un 7,2% de su capacidad de 2009 a 2013, hasta situarse en 45.987 € en este último año (EUSTAT. Estadística de la Renta Personal y Familiar – Observatorio de San Sebastián). A pesar de todo, sigue siendo una de las rentas familiares más elevadas de España, 19.833€ por encima de la media nacional.

##### **Distribución de la renta familiar media por barrios de San Sebastián (2013)**

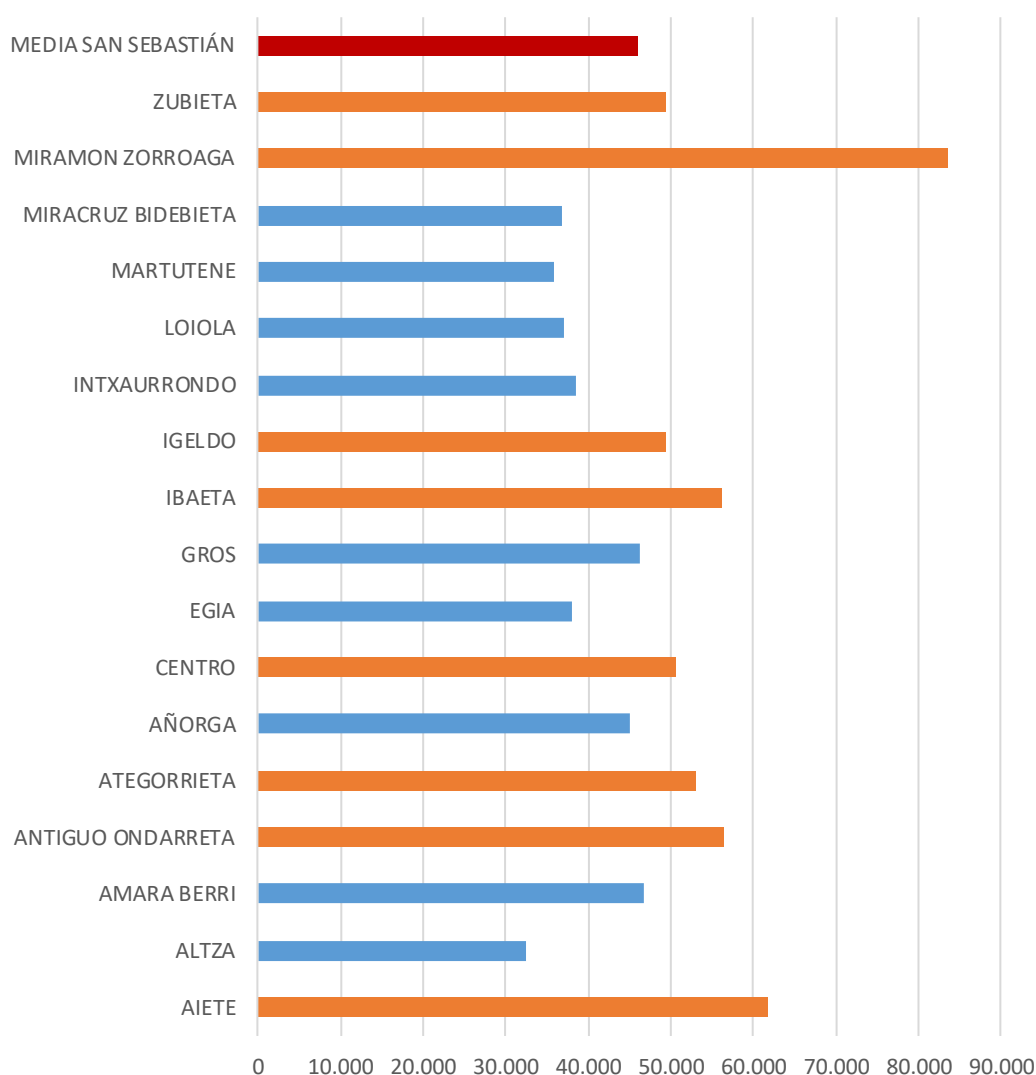
FUENTE: ESTIMACIONES FOMENTO SAN SEBASTIÁN



Según estimaciones de Fomento San Sebastián (2013), los barrios de la ciudad que presentan niveles de renta superiores a la media son Miramón Zorroaga (83.553 €,

un 81,7% por encima de la media), Aiete, Antiguo Ondarreta, Ibaeta, Ategorrieta, Centro, Igeldo, Zubieta, Amara Berri y Gros. No obstante, todos los barrios de la ciudad han perdido nivel de renta familiar de 2011 a 2013, especialmente en Aiete (-9,7%), Amara Berri, Miramón Zorroaga, Altza, Ategorrieta y Miracruz Bidebieta (descensos superiores al 6%).

**Renta Familiar Media en barrios de San Sebastián (2013)**  
FOMENTO SAN SEBASTIÁN

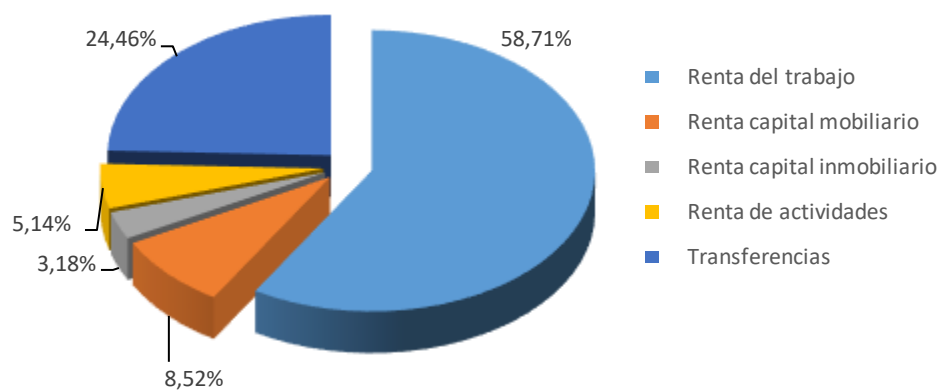


Lo mismo sucede, aunque con menor intensidad, con la renta personal media en San Sebastián, que se ha reducido un 3,4% para el mismo periodo y se sitúa en 2013 en los 22.260 €.

Por género, los hombres han sido los más sensibles a la variación de ingresos, reduciendo su renta personal media un 6,2% (2009-2013), mientras que las mujeres incluso han llegado a aumentar su renta personal media durante este periodo (0,44%). A pesar de ello, todavía es muy evidente la brecha de renta entre ambos géneros (diferencia de 8.889 €): Hombres 27.065€ y Mujeres 18.176 €.

La composición de renta personal media en San Sebastián también está en transformación. Mientras todavía crece la renta del capital inmobiliario y las transferencias (15,7% y 7,6%, respectivamente), cae la renta del capital mobiliario un espectacular 25,9%, la renta de actividades (-11,8%) y la renta del trabajo (-3,4%).

**Composición de la renta personal media  
en San Sebastián (2013)**  
EUSTAT - OBSERVATORIO SAN SEBASTIÁN



PRINCIPALES INDICADORES SOBRE LA COMPOSICIÓN RENTA PERSONAL MEDIA DE SAN SEBASTIÁN		
Fuente: EUSTAT. Estadística de la Renta Personal y Familiar – Observatorio de San Sebastián		
	2013	TV 2009-2013
RENTA PERSONAL MEDIA	22.260 €	-3,44%
Renta del Trabajo	13.068 €	-3,41%
Renta Capital Mobiliario	1.897 €	-25,87%
Renta Capital Inmobiliario	707 €	15,71%
Renta de Actividades	1.143 €	-11,81%
Transferencias	5.444 €	7,61%
RENTA DISPONIBLE	18.313 €	-5,50%
% Renta disponible / Renta Total	82,3 %	-1,79

Según los datos manejados por el Estudio de *"Capacidad y comportamiento del gasto de Donostia-San Sebastián"* para 2010 y el *"Plan Estratégico de Comercio de Donostia"* para 2014, los ingresos mensuales de las familias donostiarras que habían caído un 4,48% de 2009 a 2010, se han ido recuperando mostrando finalmente una variación de conjunto positiva del 4,9% (2009-2014). Esta recuperación se deja sentir también en el gasto mensual de las familias que también crece un 6,32% durante la misma serie temporal. Sin embargo, la inminente recuperación económica todavía no ha sido capaz de trasladarse a la capacidad de ahorro de las familias, que ha caído un 7,93% en este periodo hasta situarse en los 191 euros mensuales durante 2014.

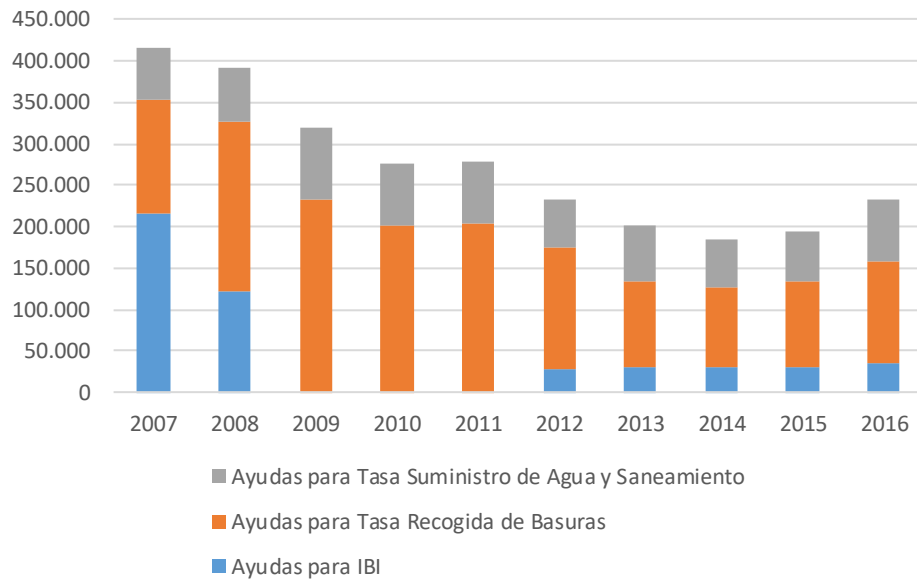
Según el Barómetro de Economía Urbana de San Sebastián (2015), sigue incrementándose el número de familias atendidas por los servicios sociales de la ciudad. En San Sebastián la atención a las personas se realiza a través de una amplia oferta de servicios orientados a atender a personas en situación de riesgo económico y social, así como colectivos sensibles como tercera edad, juventud y discapacidad. En suma, desde el Ayuntamiento de San Sebastián fueron atendidas 14.651 familias por los servicios sociales (un 7,6% más que en 2014): 4.894 familiar RGI, 2.176 familiar con prestación complementaria de vivienda, 2.709 personas por ayuda de emergencia social y 1.539 personas por servicio de ayuda domiciliaria.

Dentro de las ayudas que ofrece el Ayuntamiento de San Sebastián a sus ciudadanos, también ofrece ayudas específicas destinadas al pago de tasas fiscales (IBI, Tasa de Recogida de Basura y Tasa de Suministro de Agua y Saneamiento), con el objetivo de aliviar, en compatibilidad con el equilibrio presupuestario y financiero municipal, la carga fiscal de aquellos colectivos con menor capacidad contributiva, así como garantizar un tratamiento coherente en el desarrollo y aplicación de las medidas fiscales por parte del Ayuntamiento.

Estas ayudas se han ido reduciendo progresivamente de 2008 a 2014, desapareciendo incluso la ayuda para el pago del IBI de 2009 a 2011. La subvención del IBI ha evolucionado desde el pago íntegro del recibo, la subvención del 50%, hasta la subvención del 20% del recibo que se ofrece en la actualidad.

Evidentemente, el proceso no responde a una falta de demanda por parte de personas necesitadas, sino por una merma en los recursos económicos municipales. A partir de 2012, el Ayuntamiento de San Sebastián recupera las ayudas para el IBI y a partir de 2015 empiezan aumentar estas ayudas que alcanzan en 2016 los 231.492 € (52,9% ayudas en la Tasa de Recogida de Basuras; 31% ayudas en la Tasa de Suministro de Agua y Saneamiento; y 15% ayudas para el IBI).

**Evolución de las ayudas municipales destinadas al pago  
de tasas fiscales (2007-2016)**  
DIRECCIÓN DE BIENESTAR SOCIAL  
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN



La pérdida de la capacidad de ahorro y la reducción de las rentas familiares también dificulta el acceso al crédito de las familias donostiaras para la adquisición de viviendas, considerando cada vez más el alquiler de viviendas como una opción más factible y segura, motivando en suma el crecimiento del mercado de alquiler de larga duración. Lo mismo sucede para el conjunto nacional, donde el 17,5% ya “vive de alquiler” y el 28,3% dispone de vivienda en propiedad, pero con pagos pendientes (Informe sobre Condiciones de Vida del INE).

## 5. San Sebastián y el turismo

Como se ha mencionado en la introducción del presente documento, el turismo es un agente que puede influir de forma decisiva en el modelo de una ciudad, provocando cambios como los que motivan la realización de este estudio. En el caso que nos ocupa, está claro que San Sebastián es un destino que está en alza, por lo que realizaremos a continuación un breve análisis turístico de las principales variables turísticas que pueden influir en el mercado del alquiler residencial.

San Sebastián se ha convertido en el principal destino turístico del País Vasco, y son diversos los indicadores que así lo muestran a nivel cualitativo y cuantitativo.

Según el Barómetro de la Rentabilidad de los Destinos Turísticos Españoles realizado por EXCELTUR, San Sebastián es la segunda ciudad del Estado con mayor nivel de rentabilidad socioeconómica del turismo, por detrás de Barcelona, con un 7,7% más que el año anterior. Principalmente, este incremento se debe a la recuperación de la demanda española, gracias al turismo de negocios, nacional e internacional y a los ingresos en alojamiento del año 2015.

Otro de los indicadores que muestran la dimensión turística de la ciudad es el Índice Turístico de La Caixa<sup>3</sup>, que otorga a San Sebastián un valor de 480 puntos, frente a 478 de Bilbao, 397 de Santander, 424 de A Coruña o 310 de Gijón.

Por otra parte, San Sebastián ha superado el nivel de 1,3 millones de pernoctaciones, lo que sumado a las pernoctaciones acumuladas en lo que llevamos de 2016 sitúa a la ciudad dentro del TOP 15 de ciudades europeas que superan el 1,5 millón de pernoctaciones.

Por lo tanto, nos encontramos ante un destino que se encuentra en la etapa de crecimiento.

Una de las situaciones que destacan en los destinos en fase de desarrollo y crecimiento es su aceptación por parte de la población. La construcción de

---

<sup>3</sup> Este indicador se calcula en función de la cuota tributaria (cuota de tarifa) del impuesto de actividades económicas (IAE), que tiene en cuenta el número de habitaciones, así como la ocupación anual (apertura durante parte o todo el año) y categoría de los establecimientos turísticos.



infraestructuras, la aparición de nuevos actores empresariales y sociales o el aumento de las masas de turistas, son efectos que inciden de forma directa en la vida diaria de la población. Y esto implica un gran reto en cuanto a la gestión y planificación del turismo.

## 5.1 La oferta de alojamiento

Según datos de San Sebastián Turismo & Convention Bureau (los cuales provienen del listado de empresas autorizadas del Gobierno Vasco), la ciudad cuenta con un total de 169 establecimientos y 9.100 plazas alojativas.

La tipología predominante es la hotelera, con un 44,60% de las plazas. Junto a éstos, los albergues, los campings y las pensiones son los dos tipos de alojamientos predominantes, con un 15,64%, 15,25% y 12,48% respectivamente. Los apartamentos implican el 9,12% de las plazas regladas, según estas estadísticas oficiales.

OFERTA DE ALOJAMIENTO CENSADO OFICIALMENTE EN SAN SEBASTIÁN								
Fuente: Oferta de alojamientos turísticos, 2015. San Sebastián Turismo & Convention Bureau-Gobierno Vasco.								
	Apartamentos	Campings	Turismo Rural	Albergues	Hoteles	Pensiones	Otros	Total
Nº	15	3	17	8	36	81	9	169
%	8,88%	1,78%	10,06%	4,73%	21,30%	47,93%	5,33%	100,00%
Plazas	830	1.388	178	1.423	4.059	1.136	86	9.100
%	9,12%	15,25%	1,96%	15,64%	44,60%	12,48%	0,95%	100,00%

Una de las características principales de la oferta alojativa donostiarra es la calidad de sus establecimientos y del nivel alto de los mismos, con un 71% de plazas de 5 y 4 estrellas.

Esta oferta de calidad ha llevado a la ciudad a tener unos precios medios muy altos, lo que por otra parte aporta una segmentación de demanda al destino, atrayendo a clientes de un perfil socio-económico por encima de la media del turismo español.

Según el Barómetro de Economía Urbana de San Sebastián (2015), la capacidad receptiva del destino ha ido en alza durante el último año, con un incremento en establecimientos del 10,2% y del 5,9% en plazas hoteleras. Asimismo, se evidencia un predominio de los establecimientos de mayor categoría (3 a 4 estrellas), que, pese a su menor número de establecimientos, representan dado su mayor tamaño medio un mayor cúmulo de plazas (65% de la oferta).

Por otra parte, en la actualidad hay autorizados 11 nuevos hoteles, lo que aportarán más de 1.000 plazas nuevas a la ciudad. Este crecimiento responde a una clara demanda del mercado, como se puede ver en el apartado *"4.3.1 La demanda de San Sebastián"*, en donde se constata cómo los turistas reclaman la necesidad de más alojamientos.

El aumento de las plazas de alojamiento en diversas tipologías pone de manifiesto que nos encontramos ante un destino en clara tendencia de crecimiento.

## 5.2 La oferta de apartamentos

En este punto se analizará el segmento de los apartamentos turísticos, la tipología turística que, a priori, puede estar influyendo de alguna forma en los arrendamientos urbanos de larga estancia.

El hecho de que nos encontramos ante un destino urbano hace que las tipologías alojativas predominantes sean los hoteles, hostales y pensiones. Sin embargo, desde hace años, en las ciudades turísticas han comenzado a desarrollarse los apartamentos turísticos, una figura que antaño era más típica de los destinos de sol y playa.

Los cambios en el perfil de la demanda, la aparición de empresas explotadoras de apartamentos en destinos urbanos de moda y la consolidación de las plataformas de *Homesharing*, han provocado que los apartamentos y viviendas turísticas hayan ganado un gran peso en estos destinos.

Éste es el caso de San Sebastián, en donde el crecimiento turístico de la ciudad provocó de forma rápida la aparición de un nuevo tejido empresarial ligado a este sub-sector de alojamiento. Pero en este caso, los apartamentos turísticos tuvieron una doble aparición y eclosión en el destino.

Por una parte, está la llamada oferta reglada, que representa a aquellas empresas que ofrecen un servicio profesional y legalizado (dado de alta en el registro de empresas de turismo del Gobierno Vasco y en tramitación ante el Ayuntamiento) de alquiler de viviendas turísticas. Éstas comienzan a aparecer a lo largo de los años 2008-2009 como respuesta al crecimiento turístico de la ciudad.

En casi el 100% de los casos se tratan de jóvenes emprendedores locales, que han conseguido desarrollar un sub-sector turístico de forma muy profesional y en coherencia con el posicionamiento turístico del destino: apartamentos de alta calidad, dirigidos a nacionales y extranjeros y con un precio medio elevado.

Como medida de coordinación y mejora del sector, en 2015 este sector creó su propia asociación, APARTURE, que representa a 14 empresas que gestionan 451 apartamentos y 2.202 plazas.



EUSKADIKO APARTAMENTU TURISTIKOEN ELKARTEA  
ASOCIACIÓN DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS DE EUSKADI

Somos empresas que explotamos de forma profesional viviendas de propietarios particulares ubicadas en suelo residencial. Para nosotros, **el propietario es nuestro proveedor** y el turista es nuestro cliente.



Junto a esta industria turística, a lo largo del periodo 2010-2013, se asienta en San Sebastián el uso de las plataformas de *Homesharing* o portales de alojamiento P2P como AirBnB o HomeAway. En estas plataformas, los propietarios de inmuebles pueden subirlos en alquiler, ya sea de toda la casa o de una habitación, en un intercambio monetario entre particulares sin intermediarios.

De esta forma, cualquier persona que cuente con una habitación libre o una segunda residencia, la puede subir a estas plataformas en menos 10 minutos. La facilidad de su uso y la rápida rentabilidad que el usuario obtiene del inmueble, ha hecho que el uso de estas plataformas se haya extendido a nivel mundial en tan sólo unos años.

#### *El HomeSharing o plataformas de alquiler colaborativo*

Tal está siendo la relevancia en el mercado de plataformas como AirBnB, HomeAway o Niumba, que tanto las administraciones como el sector turístico se encuentran en serias dificultades para su ordenación. En primer lugar, hay un problema de ritmos desiguales: al tratarse de iniciativas disruptivas y de rápida adopción social, a las administraciones no les da tiempo a adaptarse. Además, en este proceso, las diferentes administraciones se ven presionadas por actores económicos tradicionales para ponerle coto o, como mínimo, buscar fórmulas que equiparen estas plataformas con los negocios ya establecidos en materias como la fiscalidad.

En el caso de San Sebastián, la ciudad no ha sido una excepción al éxito del uso de estas plataformas. Durante los últimos 3 años las asociaciones vecinales o las asociaciones de hostelería y de alojamientos turísticos, han trasladado su preocupación al Ayuntamiento ante la aparición de cientos de apartamentos turísticos alquilados por particulares a través de estas plataformas.

Como respuesta a ello, el Ayuntamiento por medio de Fomento de San Sebastián realizó a principio del 2016 un *"Estudio de Dimensionamiento de Apartamentos*

*turísticos*". El objetivo de este estudio era constatar si realmente existía una oferta más numerosa de apartamentos que la que tenía catalogada hasta el momento el propio Ayuntamiento y el Gobierno Vasco.

La situación de partida era la descrita en el apartado "4.1 Oferta turística", en donde se identificaba un total de 830 plazas (9,12% de las plazas), cifra que a todas luces no parecía corresponderse con la realidad.

Para la realización del estudio, se realizó una catalogación completa de toda la oferta de apartamentos existentes, la reglada y la oferta P2P. Para la catalogación de ésta última se eligieron 3 portales (HomeAway, AirBnB y Tripadvisor) y se realizó un vaciado de la oferta existente, cruzando los datos entre las 3 plataformas para evitar duplicidades.

Tras la realización del estudio, se corroboró la existencia de 961 apartamentos y 4.458 plazas, lo que implica ya el 35% de la oferta total de plazas, un 3,15% más que los hoteles.

OFERTA ALOJATIVA SAN SEBASTIAN								
	Apartamentos	Campings	Turismo Rural	Albergues	Hoteles	Pensiones	Otros	Total
<b>Nº</b>	961	3	17	8	36	81	9	1.146
<b>%</b>	86,19%	0,27%	1,52%	0,72%	3,23%	7,26%	0,81%	100,00%
<b>Plazas</b>	4.458	1.388	178	1.423	4.059	1.136	86	12.909
<b>%</b>	<b>35,03%</b>	<b>10,91%</b>	<b>1,40%</b>	<b>11,18%</b>	<b>31,89%</b>	<b>8,93%</b>	<b>0,68%</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: CENSO REGLADA + CENSO P2P Estudio Dimensionamiento Apartamentos 2016

Por lo tanto, nos encontramos ante una oferta alojativa mayor de la que tenía censada el Ayuntamiento hasta hace poco, y cuyo incremento se produce en el periodo 2010-2016 como respuesta al crecimiento del destino turístico, en donde uno de los primeros sub-sectores en dar respuesta a este aumento de la actividad turística han sido los apartamentos.

Esta variable debe tenerse en cuenta también en relación al mercado del alquiler, ya que una de las tesis objeto de este estudio es la perturbación que los alquileres turísticos pueden provocar sobre el alquiler de larga estancia.

Determinar si esta oferta es mucha o poca para la ciudad de San Sebastián, requeriría de un estudio específico, pero está claro que es una oferta ya considerable que debe ser tomada en cuenta a la hora de diseñar la política turística de la ciudad.

Utilizando la estimación realizada en el punto "*5.1.1 Viviendas de Potencial Uso Turístico (VPUT)*", se muestra como San Sebastián cuenta con un total de 6.275 viviendas y 21.963 plazas de posible uso turístico.

Por lo tanto, tan sólo un 15% (961) de las viviendas secundarias y 20% de las plazas (4.458) se les está dando un uso turístico en la actualidad.

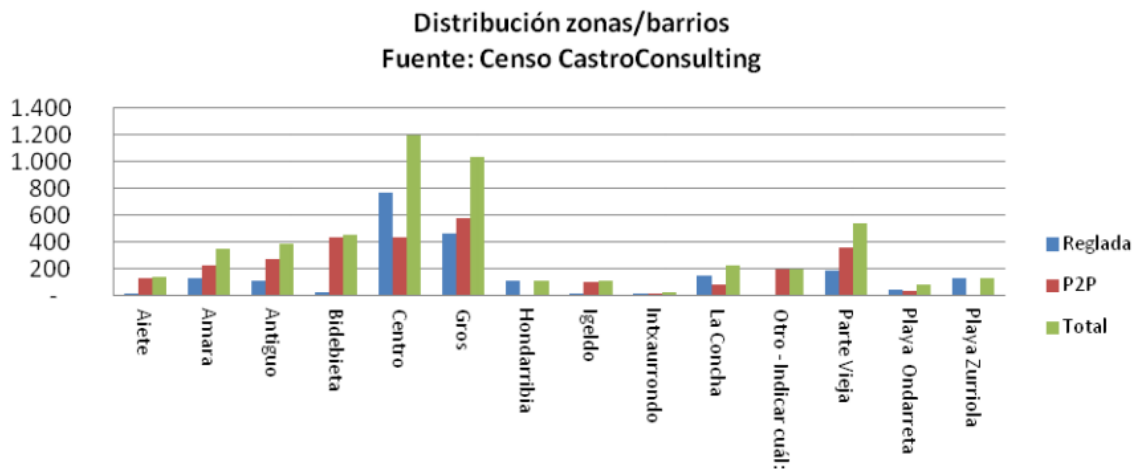
Sin embargo, el gran auge del turismo y la proliferación de las plataformas como AirBnB, pueden hacer que esta ratio se incremente en los próximos años, por lo que el Ayuntamiento de San Sebastián deberá establecer indicadores para medir la actividad turística ligada a los apartamentos.

### 5.3. Distribución urbana de los apartamentos turísticos

Uno de los aspectos más importantes del "*Estudio de dimensionamiento de Apartamentos turísticos*" realizado por Fomento, fue la distribución urbana de los mismos.

Uno de los posibles impactos que se le está atribuyendo a este tipo de alojamiento en San Sebastián es su carácter colonizador, concentrándose en exceso en las zonas más turísticas y atractivas de la ciudad.

Según el censo realizado en este estudio, los barrios de Centro (24%), Gros (21%) y Parte Vieja (11%) son los que mayor presencia de apartamentos presentan (reglada y P2P), por lo que están sometidas a una gran presencia de esta tipología alojativa.



Fuente: Estudio de dimensionamiento de los apartamentos turísticos de San Sebastián.

Esta situación, en los principales puntos turísticos de la ciudad o cerca de ellos, obedece a una lógica de mercado y empresarial, ya que las viviendas más valoradas por los turistas son las más próximas a los principales atractivos del destino, como es el caso del entorno a la Concha, Gros y la Parte Vieja.

Por lo tanto, existe una clara concentración en los barrios más céntricos y turísticos de la ciudad. En el apartado “6.3.2 La vivienda de alquiler en San Sebastián” se constata también como el 47% de la oferta de alquiler residencial se encuentra en los barrios de Centro-MiraConcha y Gros.

### **SAN SEBASTIÁN: UNA CIUDAD CON UN SOLO CENTRO**

La morfología urbana y el tamaño de la ciudad de San Sebastián genera una gran cantidad de condicionantes a la ciudad. Además de su desarrollo urbano, el desarrollo turístico es otra de las variables que se ven condicionadas.

En la inmensa mayoría de los destinos urbanos, el gran atractivo turístico se encuentra en el centro; de allí suele partir la vida y la historia de la ciudad, las cuales a través de los años van creciendo urbanísticamente desde ese centro hacia las afueras en forma de ensanches. En estos centros se concentran los barrios históricos, los edificios más emblemáticos o los vestigios del pasado de las ciudades.

Este es el caso de San Sebastián, una ciudad en donde la zona de la Playa de la Concha, Centro, Parte Vieja y Gros tienen un gran protagonismo. Curiosamente, este protagonismo proviene del desarrollo urbano iniciado a finales del s XIX y principios del XX, momento en el cual se determinó al turismo como sector estratégico para la ciudad. A partir de la llegada de la Regente María Cristina en el año 1845, las clases dirigentes de San Sebastián planearon convertirla en un centro turístico de renombre, capaz de competir con Biarritz, la elitista residencia de verano creada por Napoleón III.

Con este objetivo, se comenzó a expulsar a las viviendas obreras y talleres artesanos hacia la periferia, a la vez que se creaban nuevos espacios urbanos de calidad en el centro de la ciudad. Para esta nueva configuración urbana se crearon los diferentes ensanches, como los de Cortázar, Goicoa y el Oriental, siendo San Sebastián una de las ciudades que aprobó un mayor nº de ensanches entre 1850 y 1950. Ya con posteridad, se realizaron los ensanches en las periferias, que ya dieron lugar a barrios meramente residenciales.

Este modelo urbanístico ha dado como resultado una ciudad de tamaño medio, que cuenta con un solo centro de interés a todas las instancias. En otros destinos urbanos como es el caso de Barcelona, Valencia, Alicante o Sevilla, nos encontramos con ciudades de un mayor tamaño y además que cuentan con varios centros de interés, por lo que son varios los puntos que centran la atención a nivel inmobiliario o turístico.

En el caso de Donostia, y como se puede comprobar en este estudio, un solo centro concentra todo el interés y por lo tanto, todas las problemáticas.

A nivel turístico, los apartamentos de alquiler vacacional más competitivos son los que se encuentran cerca de la zona centro, en donde están los edificios y recursos turísticos más emblemáticos, así como los locales de Pintxos. En ese mismo centro es en donde se concentran también todos los turistas alojados en hoteles o pensiones de la ciudad, así como la gran cantidad de excursionistas que visitan la ciudad en un solo día. Y junto a ellos en este mismo espacio se encuentran los propios donostiarras que hacen su vida diaria. El resultado final, es que en prácticamente una sola zona de la ciudad se concentra toda la actividad turística.

En cuanto a las disponibilidades de alquileres residenciales, las zonas céntricas son las que más oferta reflejan en los principales portales de alquiler, con un 47% de la oferta.

Por otra parte, las viviendas de esta zona central son las que marcan los precios del resto de la ciudad, ya que es una de las zonas aspiracionales de todo propietario que desea comprar en Donostia, y por lo tanto marca las llamadas rentas de posición, es decir, el precio a los que se moverán las viviendas de los barrios colindantes.



## 5.4 La demanda turística de San Sebastián

Tras haber analizado los indicadores de oferta del destino, se procederá a analizar ahora los indicadores de su demanda. Estos son los que ponen de manifiesto el comportamiento del destino, su evolución, así como la procedencia de los turistas que visitan Donostia.

### 5.4.1 La demanda turística

La demanda turística de San Sebastián evidencia una clara tendencia de crecimiento turístico. Tras la realización del Plan Director de Turismo de San Sebastián elaborado para el periodo 2012-2016, la ciudad se marcó una serie de hitos a alcanzar, como el aumento de llegadas y pernoctaciones, la desestacionalización, la internacionalización de sus mercados y la consolidación como destino de *City Break*. Esta correcta planificación ha permitido encontrarnos ante un destino en clara tendencia de crecimiento por medio de la consecución de los objetivos marcados en este Plan.

Los hoteles de San Sebastián, sin incluir la zona metropolitana, tuvieron en el año 2015 una entrada de 578.981 viajeros que realizaron 1.165.489 pernoctaciones<sup>4</sup>, un incremento del 12,23% respecto a 2014. Estas cifras suponen una ratio de 3,1 turistas por habitante de la ciudad.

Por otra parte, la apuesta como destino de *City Break* ha permitido un aumento de la ocupación media de los fines de semana a lo largo de todo el año. De esta forma, tras los altos niveles de ocupación de mayo a agosto (+90%), nos encontramos con una ocupación media del 79,75% en el fin de semana y de casi el 70% en total, lo que la coloca como la sexta ciudad con mayor estancia media del estado español.

En cuanto a la internacionalización, en el 2013 San Sebastián ya consiguió igualar las pernoctaciones nacionales e Internacionales, registrando en 2015 un mayor

---

<sup>4</sup> Fuente: Donosti Turismo, Balance de la Actividad Turística 2015 <http://bit.ly/24G4aNP>

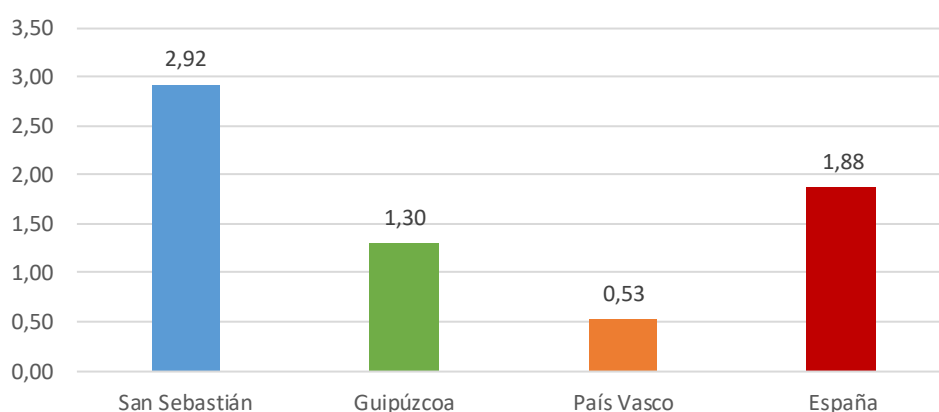
número de extranjeros (52,2%) frente a estatales (47,8%). Entre los internacionales destacan Francia (14,9%), Estados Unidos (14,7%) y Reino Unido (12,7% y crecimiento del 39%) mientras que entre las estatales destacan Madrid (23,4%), Cataluña (19%) y Euskadi (15,3%).

Según datos ofrecidos por AENA (2015), tras varios años de bajadas (2011 y 2013), el tráfico aéreo de pasajeros del aeropuerto San Sebastián se recupera, creciendo un 3,9% con respecto al año anterior hasta situarse en los 245.422 pasajeros (6.056 operaciones aéreas). Madrid y Barcelona siguen siendo los dos principales aeropuertos origen-destino (63,6% pasajeros de Madrid y 34% pasajeros de Barcelona).

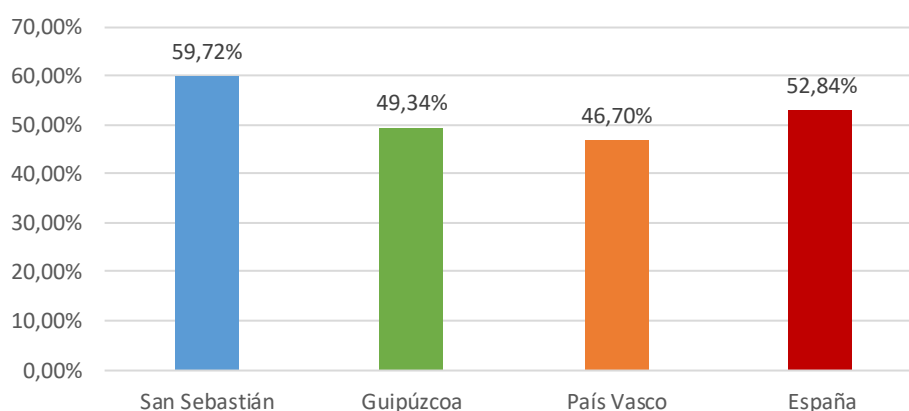
Igualmente, sigue aumentando el número de pasajeros del Euskotren (9.877.043 pasajeros durante 2015). Según el Barómetro de Economía Urbana de San Sebastián, entre las principales razones de esta evolución creciente se encuentra una mayor utilización del tren como verdadero metro urbano, las mejoras desarrolladas en los últimos años (frecuencias, integración sistema tarifario unificado Mugi), la puesta en funcionamiento de la estación de Intxaurreondo y la renovación de las instalaciones en las principales estaciones.

Si se toman como referencia únicamente los datos de oferta y demanda hotelera, que son los que ofrecen una mayor disponibilidad estadística y mayor representatividad a escala local (44,6% de las plazas de alojamiento reglado de San Sebastián), se observa que tanto la ratio turista/habitante (2,92 visitantes por habitante) como el grado de ocupación por plazas hoteleras (59,7%), está por encima de la media foral, autonómica y estatal. Variables muy positivas si se tiene en cuenta la componente económica del turista, pero que pueden lastrar, sobre todo en los momentos en los que la presión turística es superior (julio y agosto), la convivencia social con los residentes.

**Comparativa Ratio turista en hotel/habitantes (2014)**  
INE. ENCUESTA OCUPACIÓN HOTELERA - PADRÓN  
MUNICIPAL



**Comparativa ocupación media por plazas hoteleras (2014)**  
INE. ENCUESTA OCUPACIÓN HOTELERA



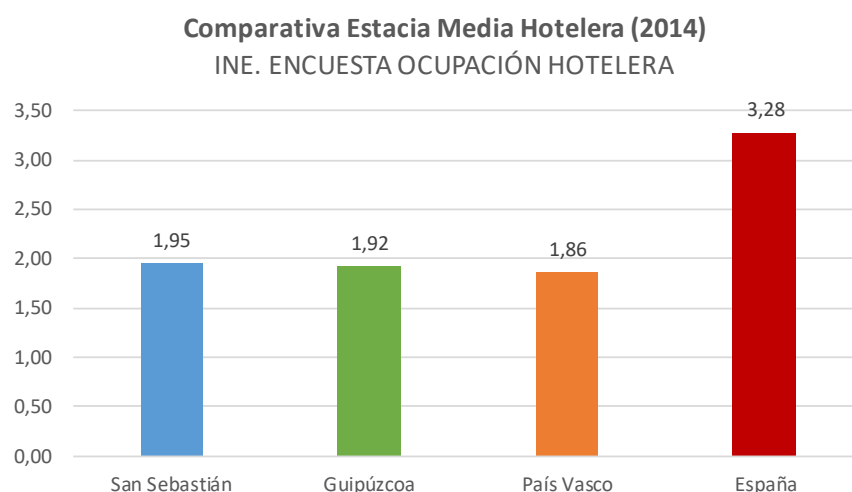
Según el Barómetro de Economía Urbana de San Sebastián (2015), los eventos y el producto MICE avanzan y obtienen mejores resultados año tras año. En este sentido, el Festival Internacional de Cine de San Sebastián (63ª Edición) creció en número de espectadores (174.901 espectadores con incremento del 3,5% respecto a 2014), en número de entradas vendidas (105.935 entradas con incremento del 3,5% respecto al año anterior) y en acreditaciones a profesionales y prensa (3.651 acreditaciones con incremento del 7,4% respecto al año previo).

Por su parte, dentro del segmento MICE destaca el incremento en el número de reuniones (15,9%) y asistentes (37,8%), aunque se evidencia un ligero descenso en

la duración de los encuentros (-1,6%). En el otro lado de la balanza están las Ferias, que muestran un comportamiento totalmente contrario a las reuniones. Durante 2015 se han reducido un 14,3% el número de ferias realizadas (24 celebradas en total) y el número de asistentes (-8,7%) alcanzando un total de 169.169. Sin embargo, la duración de las ferias ha aumentado, pasando de 2,92 días en 2014 a 3,82 días en 2015.

Esta tendencia se deja sentir también en los indicadores generales de estancia media y estacionalidad hotelera (junio a septiembre) muestran que a pesar de que San Sebastián es un destino litoral, la incidencia del monocultivo sol y playa no es tan fuerte como en otros destinos litorales ubicados en territorios insulares o el levante peninsular.

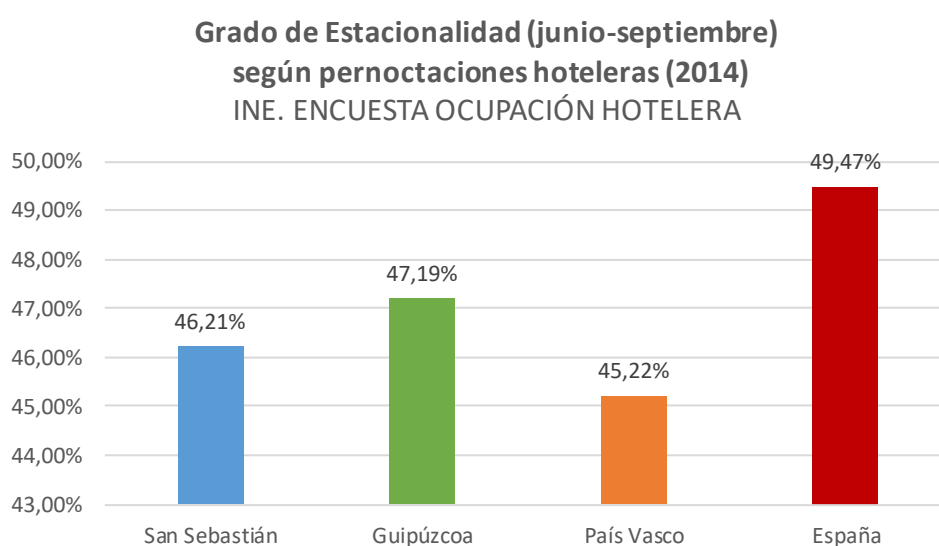
En este sentido, la estancia media hotelera de San Sebastián se sitúa ligeramente por encima de la de Guipúzcoa y el País Vasco, pero muy por debajo de la media de España (1,33 días) y la de los principales destinos litorales del levante y las islas que rondan los 6-7 días.



La situación de la estancia media de San Sebastián no es a priori negativa, sino que denota y pone de manifiesto un mayor grado de diversificación productiva y una menor dependencia del producto sol y playa, sobre todo si se ven las buenas cifras de ocupación y visitantes que recibe la ciudad. El destino combina el

producto sol y playa especialmente en verano con el turismo city break más urbano, los circuitos culturales, el turismo de negocios y el turismo y las visitas gastronómicas.

A la misma conclusión se llega cuando se analiza el grado de estacionalidad de las pernoctaciones hoteleras (junio-septiembre), que es un 3% inferior a la media estatal y un 1% inferior a la media de Guipúzcoa, situándose en el 46,21 %.



#### 5.4.2 Perfil del Turista de San Sebastián

Uno de los indicadores de demanda disponibles en el destino, son los suministrados por la Oficina de Información Turística. A pesar de no ser unos datos que reflejen el 100% de la actividad turística, ya que no todos los turistas pasan por ella, es un punto de referencia en la medición de la actividad turística.

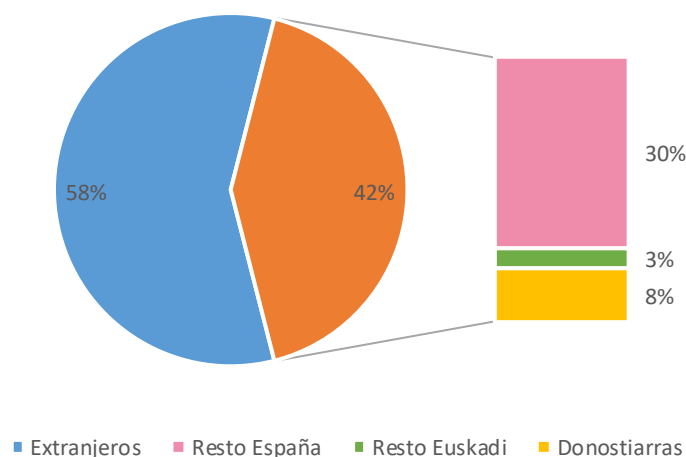
Según datos ofrecidos por la Oficina de Información Turística de San Sebastián (Donostia-San Sebastián Turismo & Convention Bureau), durante 2015 se atendieron 321.118 visitantes (un 5% más que el año anterior). Sin embargo, cabe resaltar que, durante 2016, de enero a septiembre, ya se han atendido 357.394 visitantes (un 29% más que en el mismo periodo del año anterior). En este

sentido, resulta especialmente llamativo el incremento de visitantes acontecido en el mes de marzo (variación del 127%) o en los meses de abril, mayo y junio, con incrementos porcentuales superiores al 48%.

Según esta misma fuente de información y para el periodo enero-septiembre de 2016, destaca la presencia de turistas extranjeros (58% del total), pero también las visitas realizadas por los propios donostiarras (8%).

De los turistas internacionales europeos (78% del total internacional) destacan los procedentes de Francia (77.140 visitantes, 43% del total internacional) y muy especialmente aquellos que vienen de regiones francesas como Pyrenees Atlantique, Gironde y Paris. Asimismo, también resultan significativos los turistas procedentes de Alemania (14.740 visitantes), Reino Unido (12.521 consultas) y en menor medida, y por este orden, de otros países como Italia, Holanda, Bélgica, Irlanda, Suiza y Austria.

**Visitantes atendidos en las Oficinas de  
Información Turística de San Sebastián según  
procedencia (ene-sep 2016)**  
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN  
TURISMO & CONVENTION BUREAU



Del resto de turismo internacional, hay que destacar la presencia de visitantes procedentes de Australia (8.705 visitantes, 4,9% del total internacional), de EEUU (4,4%) y de Argentina (4%).

Exceptuando los propios visitantes del País Vasco, del resto de visitantes estatales destaca la llegada de catalanes (19.397 visitantes, 20,8% del resto de visitantes estatales), madrileños (20%), valencianos (11%) y andaluces (10,8%).

De los visitantes procedentes de otros municipios de Euskadi, son más frecuentes los procedentes de Bizkaia (4.309 visitantes) y Guipuzkoa (4.000 visitantes), que prácticamente duplican a los provenientes de Araba.

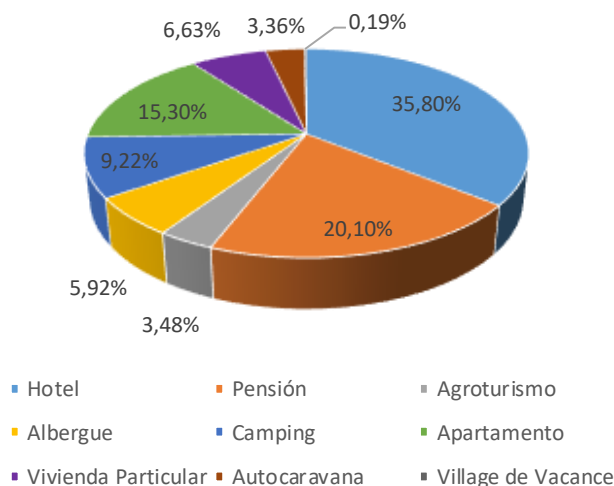
En cuanto al alojamiento elegido por el visitante que acude a la Oficina de Información Turística de San Sebastián (2015), el 35,8% sigue optando por el hotel, fundamentalmente de 3-4 estrellas (58% de los que se alojan en hotel) y 1-2 estrellas (41%), a la hora de desarrollar sus estancias en la ciudad.

Asimismo, destacan también en la predilección de los visitantes el alojamiento en pensiones (20,1% del total), apartamentos (15,3%) y campings (9,2%). Por su parte, otras figuras como albergues, agroturismo y autocaravanas todavía no llegan en su conjunto al 13% del total.

No obstante, si se analiza la evolución de 2015 a 2016 (datos disponibles de enero a agosto), los hoteles y los apartamentos aumentan su protagonismo en la predilección de los visitantes con variaciones anuales positivas del 4,4% y del 1,2%, respectivamente. Prácticamente, el resto de tipologías de alojamiento pierden protagonismo, especialmente, los alojados en viviendas particulares (-1,3%).

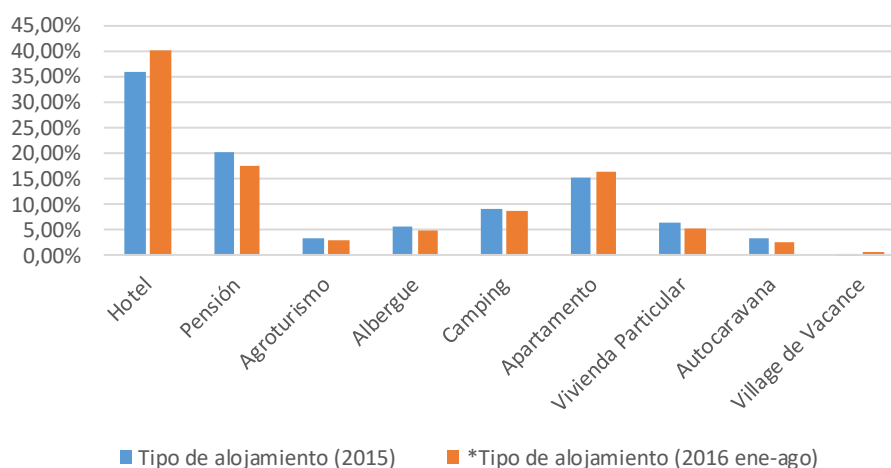
**Tipo de alojamiento elegido por los visitantes que acuden a la Oficina de Información Turística de San Sebastián (2015)**

DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN  
TURISMO & CONVENTION BUREAU



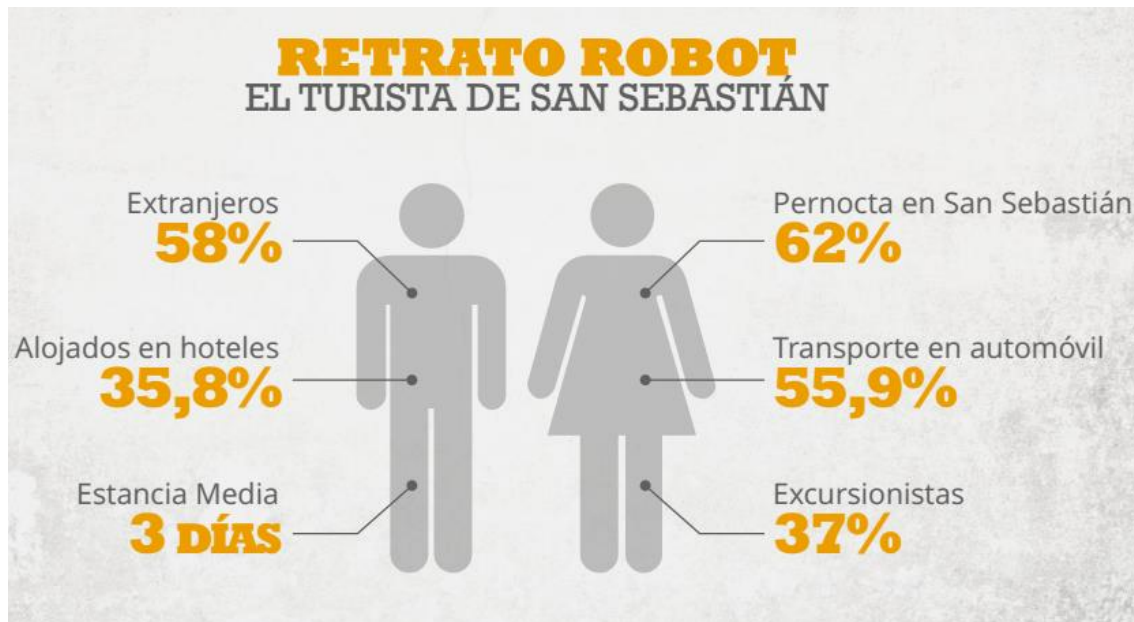
**Evolución porcentual de la tipología de alojamiento elegida por el visitante que acude a la Oficina de Información Turística de San Sebastián (2015-2016\*)**

DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN  
TURISMO & CONVENTION BUREAU



Según esta misma fuente de información, durante 2015 el 37% de los visitantes que acuden a la Oficina de Información Turística de San Sebastián son excursionistas (no realizan pernoctación). El 43% de los visitantes están menos de 3 días alojados en la ciudad y tan solo un 5% permanece durante más de una semana.





Asimismo, si se analiza y compara la evolución de la estancia media de 2015 con los datos disponibles de 2016 (de enero a agosto), se observa que aumenta el porcentaje de excursionistas (7%) y los turistas con estancias de 3 días (1%). Por el contrario, caen un 4% los turistas con estancias de un solo día, que probablemente pasan a ser excursionistas, y los turistas de 2, 4, 5 y 7 días (-1% en todos los casos). El resto de estancias se mantienen más o menos estables, aunque aún son muy minoritarias (por ejemplo, las estancias medias de un mes únicamente representan el 1% del total).

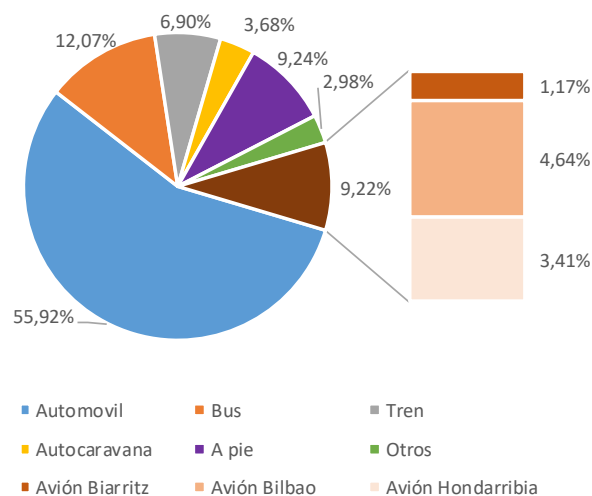
Además, del total de visitantes que recibió esta oficina durante 2015, tan solo el 62% se alojó en San Sebastián (60% según datos disponibles de 2016). El resto estaba alojado fundamentalmente en Guipuzkoa (13%), Iparralde (10%) y Bizkaia (8%). Según datos disponibles de 2016, aumentan los visitantes de Iparralde (5%), mientras que disminuyen los de Guipuzkoa (-2%).

Por otro lado, el medio de transporte más utilizado por los visitantes en 2015 fue el automóvil (55,9% de los visitantes), seguido del autobús (12,1%). Las llegadas a través de vuelos y trenes solamente representaron un 9,2% y un 6,9%,

respectivamente. De las llegadas a través de aeropuertos, el de Bilbao representó el 52% de la llegada de visitantes a San Sebastián, mientras que los aeropuertos de Hondarribia y Biarritz, solamente representaron el 37% y el 11%, respectivamente.

En base a los datos disponibles de 2016 (enero-agosto), se percibe un aumento de los visitantes que llegan a la ciudad a través de autobús (2,86%), avión (0,46%) y automóvil (0,45%). Por el contrario, se reduce la llegada de visitantes que vienen a pie (-3,3%), autocaravana (-0,39%) y en avión desde el Aeropuerto de Biarritz (-0,14%).

**Medio de transporte empleado por los visitantes que acuden a la Oficina de Información Turística de San Sebastián (2015)**  
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN  
TURISMO & CONVENTION BUREAU



A la vista los datos analizados se ponen de relieve varias tendencias que evidencian una incipiente falta de alojamiento reglado en la ciudad de San Sebastián:

- Crecimiento de la demanda de alojamiento en hotel y apartamento.
- Reducción de la estancia media y aumento del excursionismo.

- Reducción de las pernoctaciones en la ciudad y aumento de las pernoctaciones al otro lado de la frontera francesa.
- Crecimiento de la llegada de visitantes en autobús y vehículos particular (circuitos turísticos que únicamente visitan la ciudad y posibles excursionistas).

### 5.3.3 La demanda de apartamentos

Desde el año 2015, el INE recoge datos de demanda de los apartamentos turísticos dados de alta en el Gobierno Vasco (oferta reglada). De esta forma, se puede realizar un perfil específico de los clientes de apartamentos turísticos.

Hasta este año, la ciudad contaba con registros parciales en 2014 y ninguno de años anteriores, por lo que la actividad turística de los apartamentos no podía ser monitorizada.

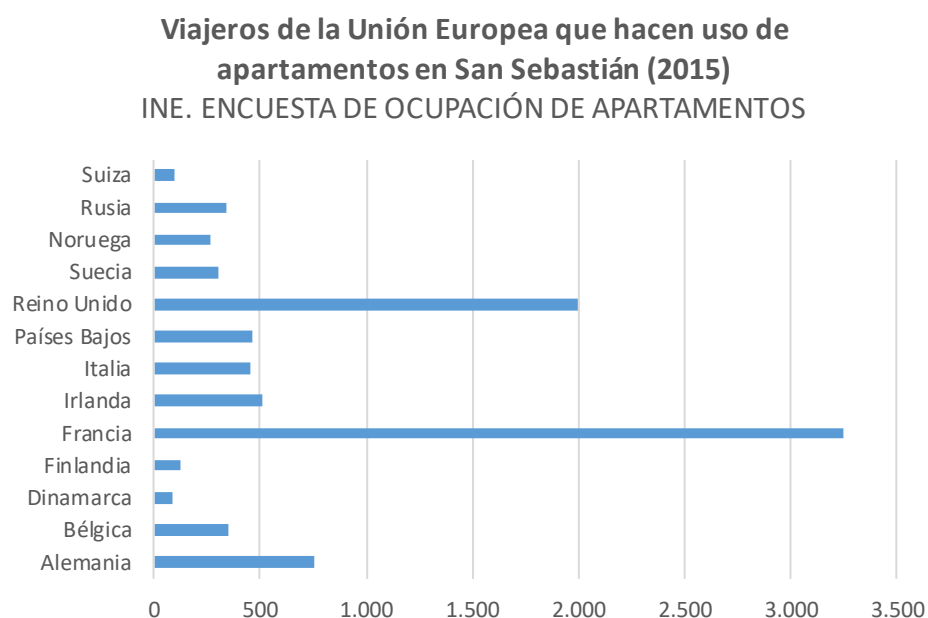
Los apartamentos reglados de San Sebastián recibieron durante 2015 un total de 27.823 viajeros que materializaron 88.111 pernoctaciones.

	Plazas disponibles	Entradas	Pernoctaciones
<b>Hoteles</b>	4.059	577.094	1.181.817
<b>Apartamentos (INE)</b>	928	27.823	88.111
<b>Apartamentos (INE + Censo Estudio Apartamentos)</b>	4.458	152.494	467.821

Fuente: INE 2015 y Censo Estudio Apartamentos turísticos 2016

Como se puede observar, a pesar de la creciente oferta de apartamentos, los hoteles siguen aportando la gran mayoría de las entradas y pernoctaciones. Incluso aplicando la estimación de entradas y pernoctaciones con la oferta reflejada en el *"Estudio de dimensionamiento de Apartamentos turísticos"*, las entradas y pernoctaciones siguen muy alejadas de las generadas por los hoteles.

En cuanto al perfil de su demanda, en 2015 se recibieron más viajeros internacionales que españoles (51%), siendo los procedentes de la Unión Europea los más numerosos (14.187 viajeros que representan el 32,79% del total) y muy especialmente los viajeros procedentes de Francia (3.245 viajeros, 11,66 del total).



La estancia media en los apartamentos reglados de San Sebastián durante 2015 se situó en los 3,13 días, valor algo superior a la media de la Costa de Guipúzcoa (2,95 días), pero muy por debajo de la estancia media de España situada en los 6,67 días. Esto es lógico si tenemos en cuenta que una gran mayoría de los apartamentos estatales suelen situarse en costa, en donde las estancias medias son estivales, por lo tanto, de 1 semana. Sin embargo, cabe mencionar que la estancia media en el territorio estatal no ha dejado de bajar en los últimos años.

Por su parte, la estacionalidad, ligeramente superior a la que presenta la oferta hotelera, se sitúa en el 47,65% (porcentaje de viajeros durante los meses de junio, julio, agosto y septiembre).

## 6. La vivienda y el sector inmobiliario en San Sebastián

El presente estudio trata de determinar el impacto turístico que el sub-sector apartamentos puede estar generando sobre el principal recurso sobre el que se desarrolla: la vivienda.

El acceso a la vivienda es un derecho universal que se recoge en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, e incluso está recogida en muchas constituciones nacionales, como es el caso de la española. Por ello, una de las dimensiones más importantes de la gestión de una ciudad es la regulación y fomento del sector inmobiliario, tanto en la vertiente del alquiler como en la compra. De esta forma, el desarrollo urbano e inmobiliario de una ciudad, junto a las condiciones económicas y financieras, pueden condicionar el acceso a la vivienda.

Junto a estos factores, el gran desarrollo turístico de la ciudad en los últimos años puede o no influir en el mercado de venta y alquiler existente en San Sebastián, que es lo que se tratará de determinar por medio de este estudio.

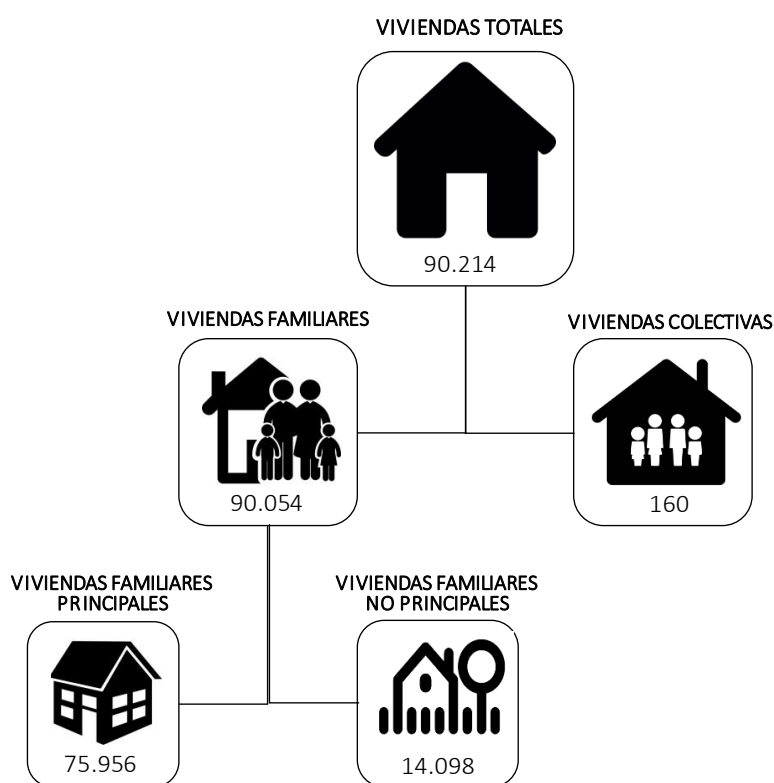
Para realizar un análisis correcto, en este apartado se ha procedido a estudiar el parque de viviendas existentes en San Sebastián en la actualidad, ya que sobre ellas se desarrolla en el presente y en el futuro del sub-sector de los apartamentos turísticos.

## 6.1 Caracterización del parque de viviendas

### 6.1.1 Viviendas vacías y Viviendas de Potencial Uso Turístico (VPUT)

Según el Observatorio de Donostia de Calidad de Vida y Cohesión Social, que refleja los últimos datos publicados por EUSTAT (Censos de Población y Viviendas y la Estadística Municipal de Viviendas, 2014), San Sebastián dispone de 90.214 viviendas, de las que únicamente 160 son de tipo colectivo<sup>5</sup>. De las 90.054 viviendas familiares existentes, el 15,7% son no principales (viviendas familiares secundarias y vacías).

#### DISTRIBUCIÓN VIVIENDAS SAN SEBASTIÁN (2014)

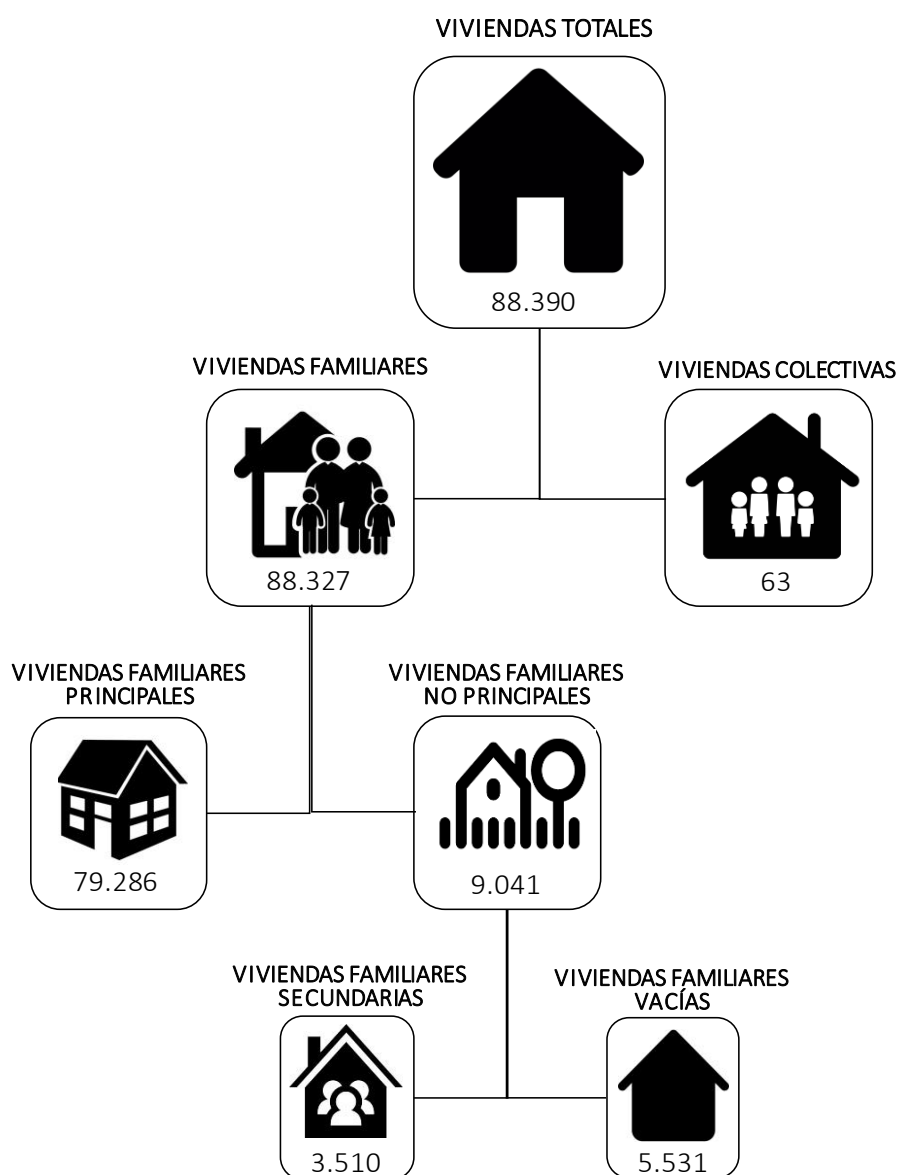


Sin embargo, según los últimos datos consolidados y publicados por el INE en el Censo de Población y Viviendas del INE (2011), única fuente estadística que ofrece datos desagregados de viviendas secundarias y vacías. En San Sebastián existen

<sup>5</sup> Vivienda Colectiva (INE): Vivienda destinada a ser habitada por un colectivo, es decir, por un grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basados en lazos familiares ni de convivencia. Ej: hospitales, cárceles, conventos, así como hoteles y pensiones

5.531 viviendas vacías que representan el 6 % del total de viviendas de la ciudad y que podrían albergar a una media de 19.358 personas (3,5 personas por vivienda).

### DISTRIBUCIÓN VIVIENDAS SAN SEBASTIÁN (2011)



Si se analizan las Viviendas de Potencial Uso Turístico (VPUT)<sup>6</sup> a partir de los datos de viviendas que ofrece el INE (2011), la ciudad de San Sebastián dispone de un

<sup>6</sup> Para el cálculo de las VPUT se utiliza la metodología empleada por el Instituto Universitario de Investigaciones Turísticas de la Universidad de Alicante. Las VPUT se calculan a partir de la estimación del 100% de las viviendas secundarias y el 50% de las viviendas vacías.  $VPUT: 3.510 + (5.531/2) = 6.275$

total de 6.275 VPUT, que podrían acoger hasta un total de 21.964 turistas, si se aplica una ratio de 3,5 turistas por vivienda.

Es decir, que el 7% de las viviendas existentes en San Sebastián tienen un potencial uso turístico (a partir de datos disponibles de población y viviendas del INE, 2011).



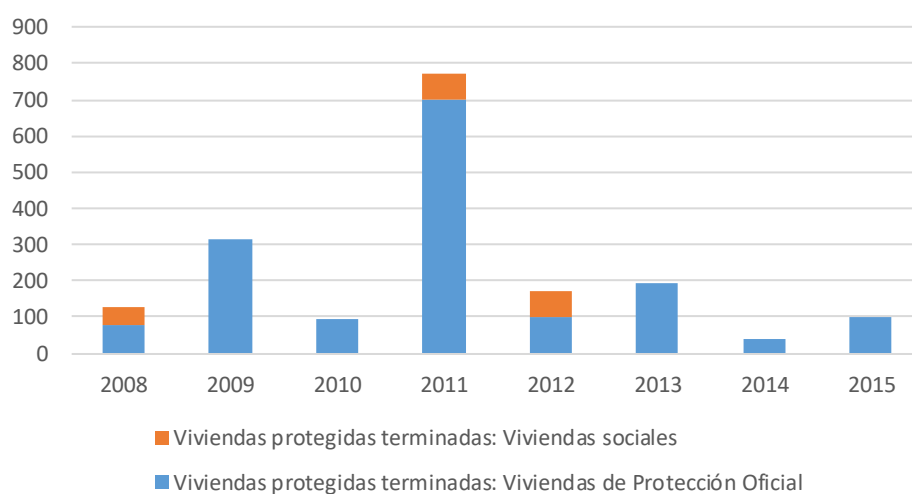
Durante los últimos años, la superficie media útil de las viviendas familiares de San Sebastián se ha mantenido en los 85 m<sup>2</sup>. A pesar de que la antigüedad media de las viviendas no ha dejado de aumentar hasta situarse en los 46,7 años (EUSTAT y Estadística Municipal de Viviendas, 2014), las obras de mantenimiento resultan evidentes, aumentando progresivamente el porcentaje de viviendas que disponen de ascensor (77%).

#### 6.1.2 La vivienda protegida

Por su parte, durante el periodo 2008-2015, las viviendas protegidas terminadas han evolucionado de forma dispar, marcando su máximo en el año 2011 (773 viviendas terminadas) y su media en las 227 viviendas. Asimismo, durante los últimos 8 años se han iniciado en San Sebastián un total de 1.200 viviendas protegidas (viviendas de protección oficial y viviendas sociales), respondiendo de este modo a un porcentaje de las necesidades de acceso a la vivienda de jóvenes donostiarras y personas con un mayor riesgo de exclusión social.



**Evolución viviendas protegidas terminadas  
en San Sebastián (2008-2015)**  
OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO -  
UDALMAP

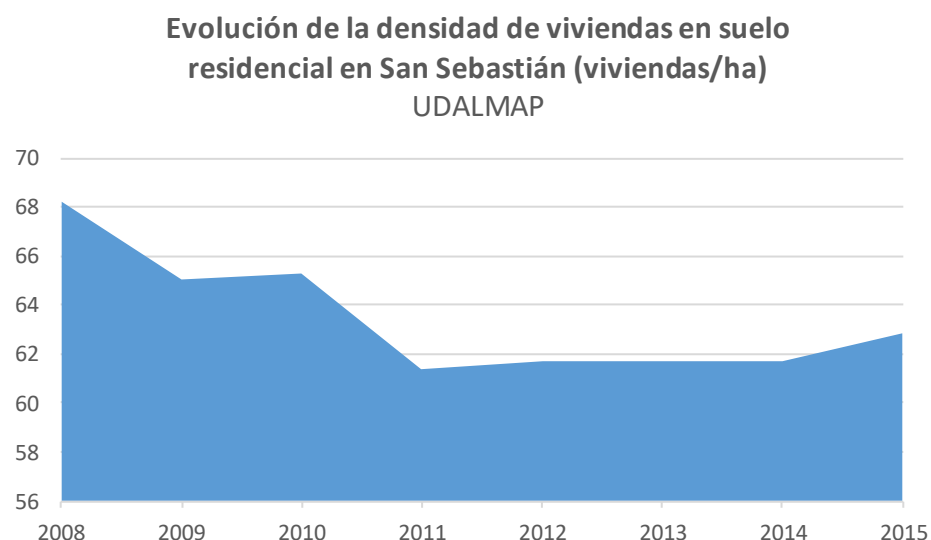


EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SAN SEBASTIÁN, 2015								
Fuente: Observatorio de vivienda del Gobierno Vasco y Udalmap.								
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
VIVIENDAS PROTEGIDAS INICIADAS VPO	138	251	307	241	24	0	173	66
Viviendas sociales	88	164	237	241	24	0	48	22
VIVIENDAS PROTEGIDAS TERMINADAS VPO	127	317	94	773	172	196	40	99
Viviendas sociales	79	317	94	703	102	196	40	99
Solicitudes Etxebide (% hab.)	63,6	65,7	61,0	59,3	56,2	58,6	-	-
Viviendas adjudicadas Etxebide en último quinquenio (% hab.)	2,1	1,8	1,2	1,2	1,2	1,0	-	-

### 6.1.3 Las licencias de vivienda

Resulta evidente que la crisis ha incidido sustancialmente sobre el mercado de la vivienda, ralentizando su ritmo de crecimiento desde 2008. Ello queda de manifiesto en la evolución de las licencias de vivienda nueva concedidas en el último quinquenio, que han pasado de 27,74 licencias por cada mil habitantes en

2008 a las 11,86 licencias en 2012 (último dato publicado). Asimismo, esta tendencia también se ha dejado sentir en la densidad de viviendas en suelo residencial, que ha caído un 7,94% de 2008 a 2015 (UDALMAP).



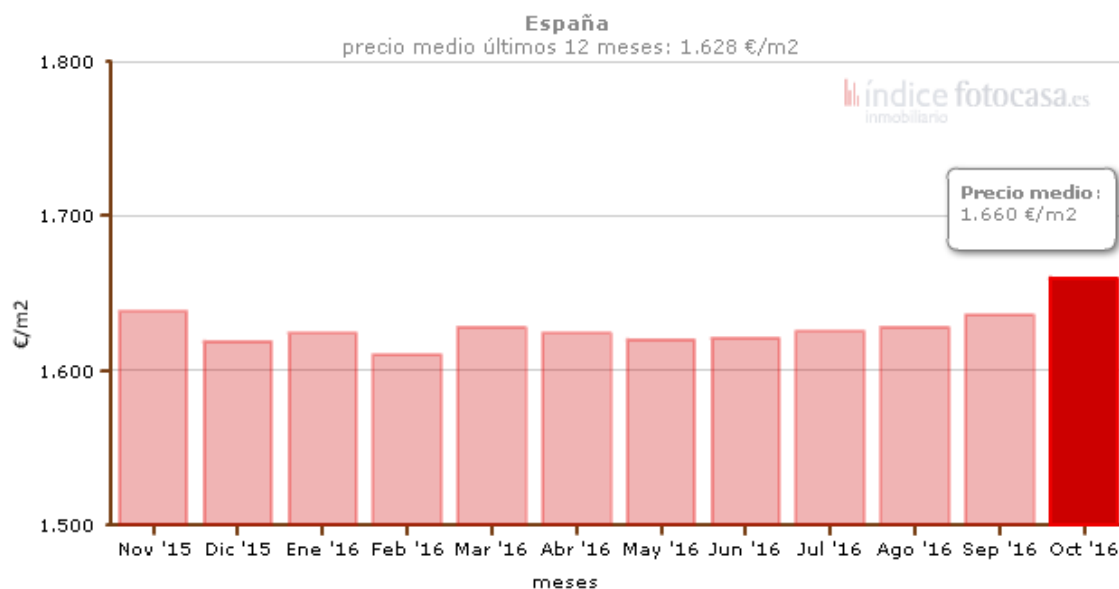
## 6.2 El mercado de la vivienda en venta

Según el Informe sobre la Vivienda 2015 publicado por FOTOCASA, la evolución del precio medio de la vivienda de segunda mano en España ha cambiado sensiblemente respecto a 2014. Si hace dos años asistíamos a caídas interanuales de dos dígitos e incluso en junio de 2013 se registró la mayor caída interanual de la historia del Índice Inmobiliario Fotocasa (-11,8%), a final de 2015 se muestra una desaceleración de la caída del precio de la vivienda de segunda mano (-0,8%), la variación más suave desde 2007, cuando el precio cayó anualmente un -1,1%.

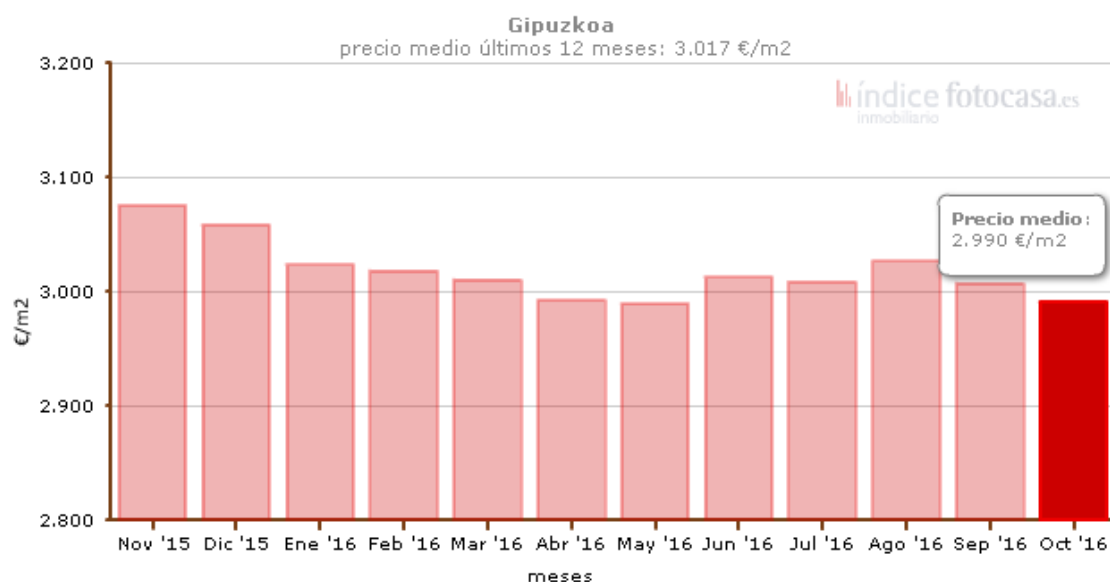
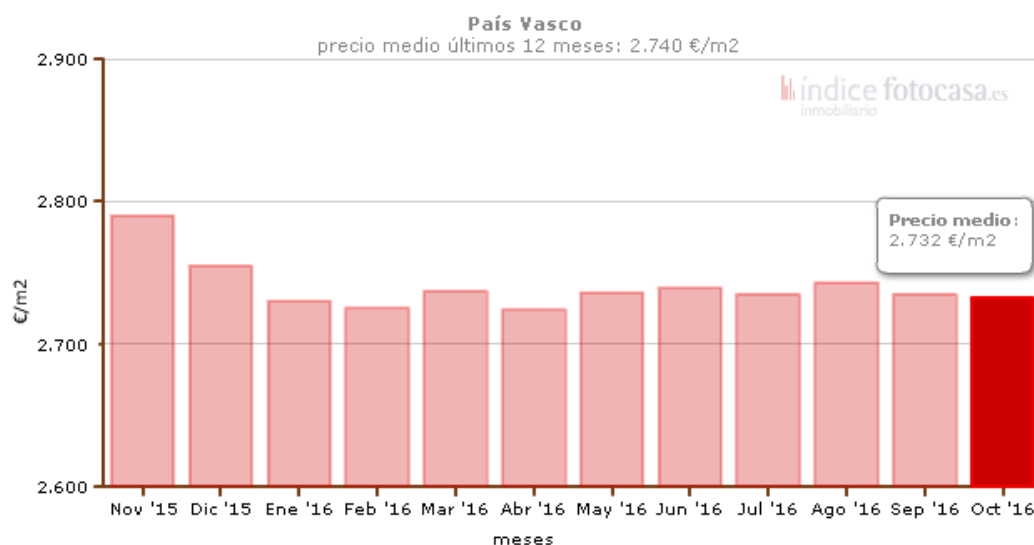
El precio de la vivienda en España alcanzó su máximo histórico en abril de 2007 con un valor de 2.952 €/m<sup>2</sup>. Desde entonces ha acumulado un descenso del -45,2%. Las comunidades que experimentan una mayor caída desde máximos son La Rioja, con un descenso acumulado de -55,1%, Castilla-La Mancha (-52,6%), Navarra (-52,5%), Aragón (-52%), Murcia (-49,9%) y la Comunitat Valenciana (-48,3%). Por otro lado, las comunidades que acumulan una menor caída en el nivel

de precios son Galicia (-31,5%), Baleares (-33,1%), Castilla y León (36,3%) y País Vasco que acumula un descenso del -37,3%.

Los datos del Índice inmobiliario Fotocasa ponen en evidencia que el precio de la vivienda en España se está estabilizando. En 2015 se han dejado atrás las caídas de precios de dos dígitos de los últimos años y los precios han empezado a subir de forma continuada en determinadas zonas porque tras perder un 45,2% de su valor, el abaratamiento de la vivienda ha coincidido con una reapertura del crédito hipotecario que era imprescindible para que el sector volviera a respirar. Con todo ello se cierra 2015 con unas previsiones más optimistas para el sector.



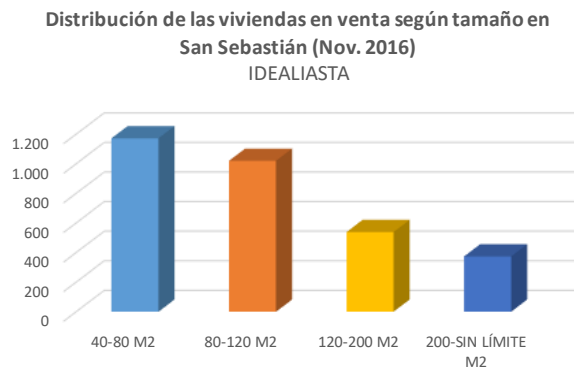
El análisis del precio medio de la vivienda por comunidades autónomas recoge de manera más significativa la desaceleración de la caída. Si en diciembre de 2014 ninguna comunidad autónoma subía, en 2015 el precio sube en cinco de ellas. Así, por primera vez en ocho años, el precio a cierre de año sube en cinco comunidades autónomas y nos devuelve a datos de 2007, cuando el año cerró con el aumento del precio en siete comunidades. A cierre de 2015, Baleares es la comunidad que más aumenta (3,3%), seguido de La Rioja (2,4%), Madrid (1,4%) y Andalucía y Galicia, ambos con un aumento del 0,7%.



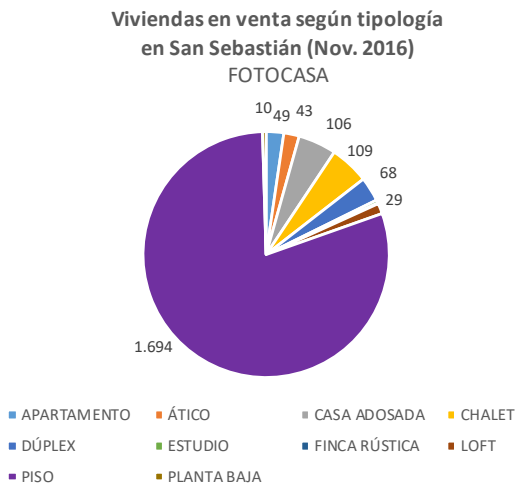
### 6.2.1 La venta de viviendas en San Sebastián

Según el portal IDEALISTA (web que agrupa el mayor número de viviendas en venta y alquiler para San Sebastián) existen un total de 2.925 viviendas en venta en la ciudad. La gran mayoría de viviendas en venta son pisos (83,46%), aunque también existen otras tipologías de viviendas como casa o chalets (9,72%), dúplex (3,89%) y áticos (2,87%).

Según IDEALISTA predominan las viviendas en venta de menos de 120 m<sup>2</sup> (70,6%), y especialmente, dentro de estas, las de menos de 80 m<sup>2</sup> (37,75%). Las viviendas en venta de 120-200 m<sup>2</sup> y más de 200 m<sup>2</sup>, representan un 17,3% y un 12%, respectivamente.

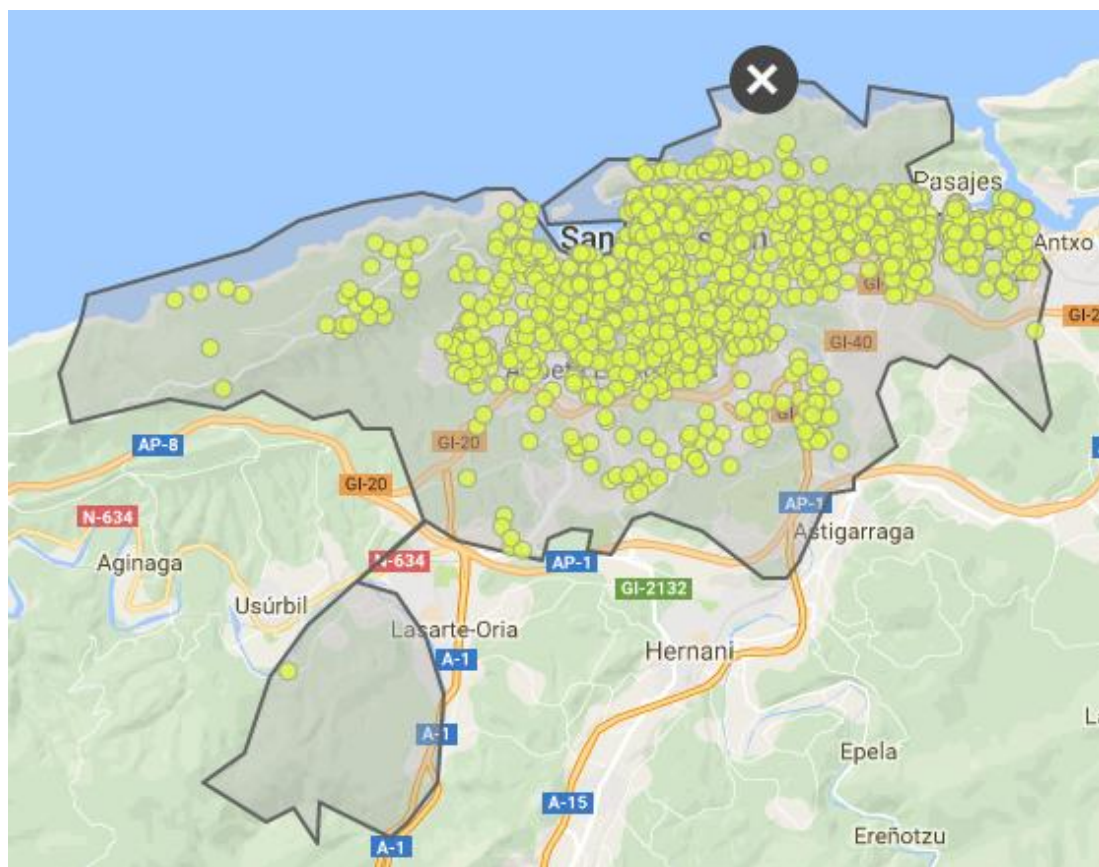


Según el portal FOTOCASA (web que agrupa un mayor volumen de oferta de viviendas en venta por barrios de San Sebastián), existen 2.118 viviendas en toda la ciudad.



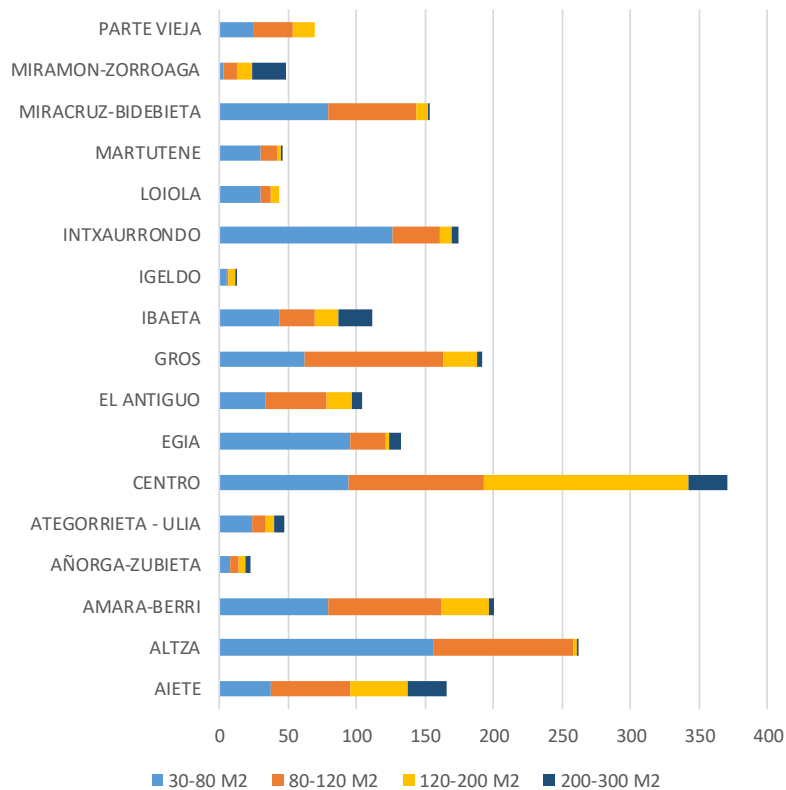
## Distribución zonal de las viviendas en venta de San Sebastián (Nov. 2016)

Fuente: VISOR IDEALISTA



Los barrios que concentran un mayor volumen de viviendas en venta son Centro (16,48%) y Altza (11,71%), Amara-Berri (9,3%), Gros (8,7%) e Intxaurrondo (8%). Las viviendas en venta de mayor tamaño (más de 200 m<sup>2</sup>) se concentran en los barrios Centro, Aiete, Ibaeta y Miramón Zorroaga, mientras que las viviendas de entre 120 y 200 m<sup>2</sup> se ubican fundamentalmente en el Centro. Por su parte, las viviendas de menor tamaño (30-80 m<sup>2</sup>) se sitúan los barrios de Altza e Intxaurrondo.

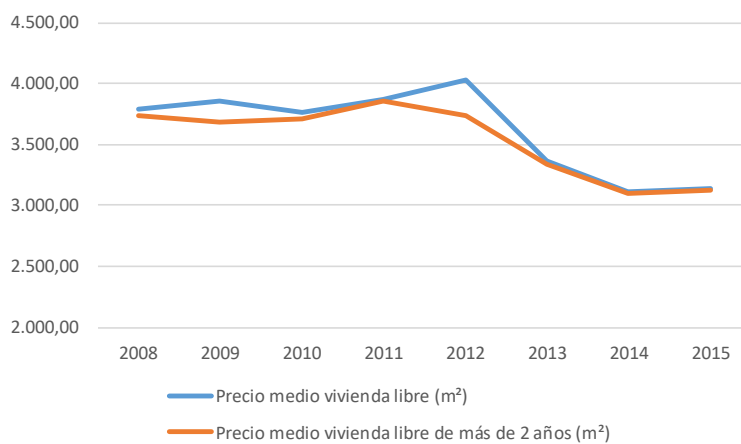
**Distribución de las viviendas en venta según tamaño en los barrios de San Sebastián (Nov. 2016)**  
FOTOCASA



### 6.2.2 El precio de la vivienda

Según datos ofrecidos por el Ministerio de Fomento, el precio medio tasado de la vivienda libre en San Sebastián ha caído un 17,2% de 2008 a 2015, situándose en este último año en los 3.133 €/m<sup>2</sup> (Ministerio de Fomento).

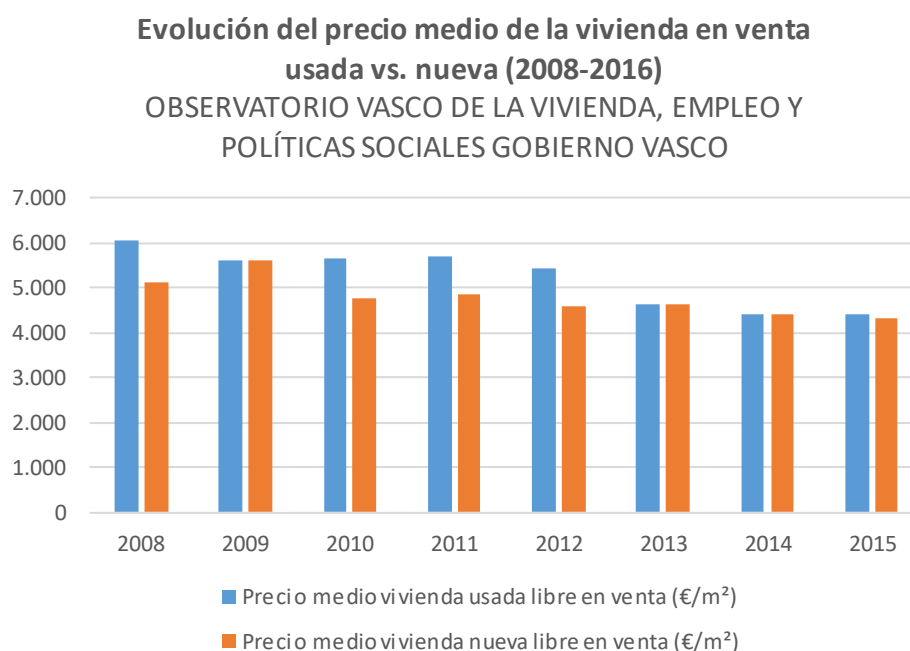
**Evolución del precio medio tasado de la vivienda libre en San Sebastián (2008-2015)**  
MINISTERIO DE FOMENTO



Cabe puntualizar, que este descenso viene arrastrado sobre todo por la bajada del precio de la vivienda libre de más de 2 años, que también se redujo un 16,5%. En este sentido, la caída del precio de la vivienda de hasta 2 años ha sido muy inferior, situándose en el -8,2%.

Por su parte, el precio de la vivienda en venta que prácticamente duplica el valor tasado de la vivienda libre, también ha caído durante el periodo de análisis (2008-2015). Especialmente acusado ha sido el descenso del precio de la vivienda usada libre en venta, que se ha reducido un 26,73% hasta situarse en los 4.418 €/m<sup>2</sup>. Menor ha sido la caída del precio medio de la vivienda nueva libre en venta (-15,73%), que alcanza los 4.332 €/m<sup>2</sup>.

Habitualmente, el precio de la vivienda libre en venta usada se ha mantenido por encima de nueva (unos 800 €/m<sup>2</sup>), previsiblemente por la mejor renta de situación de estos inmuebles. Sin embargo, ha habido años en los que el precio se ha igualado, llegando incluso a superar el precio la vivienda nueva a la usada.

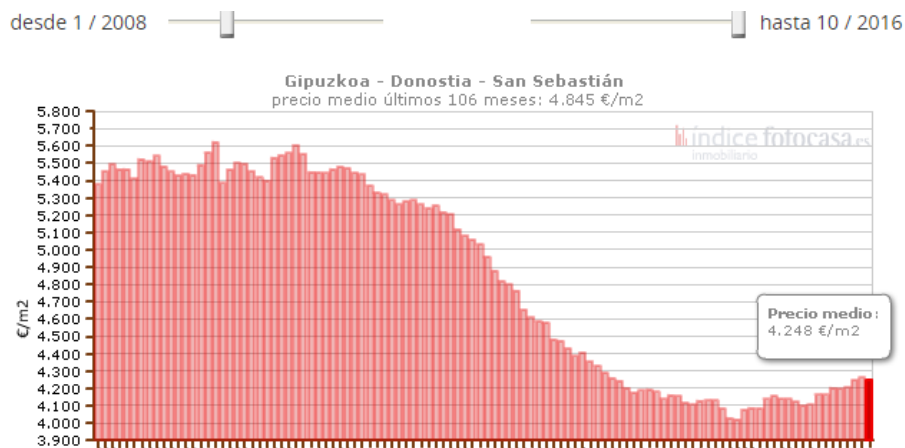




Según FOTOCASA, el precio medio de la vivienda en venta para la ciudad de San Sebastián ha caído drásticamente desde 2010, tocando fondo en febrero de 2015. A partir de esa fecha, el precio de la vivienda ha empezado a recuperarse poco a poco hasta situarse en los 4.248 €/m<sup>2</sup> en octubre de 2016 (4.229 € m<sup>2</sup> según IDEALISTA).

#### Evolución del precio de la vivienda en venta de San Sebastián (2008-2016)

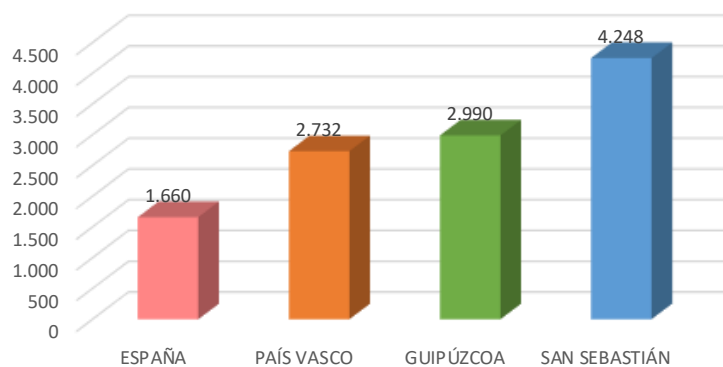
Fuente: FOTOCASA



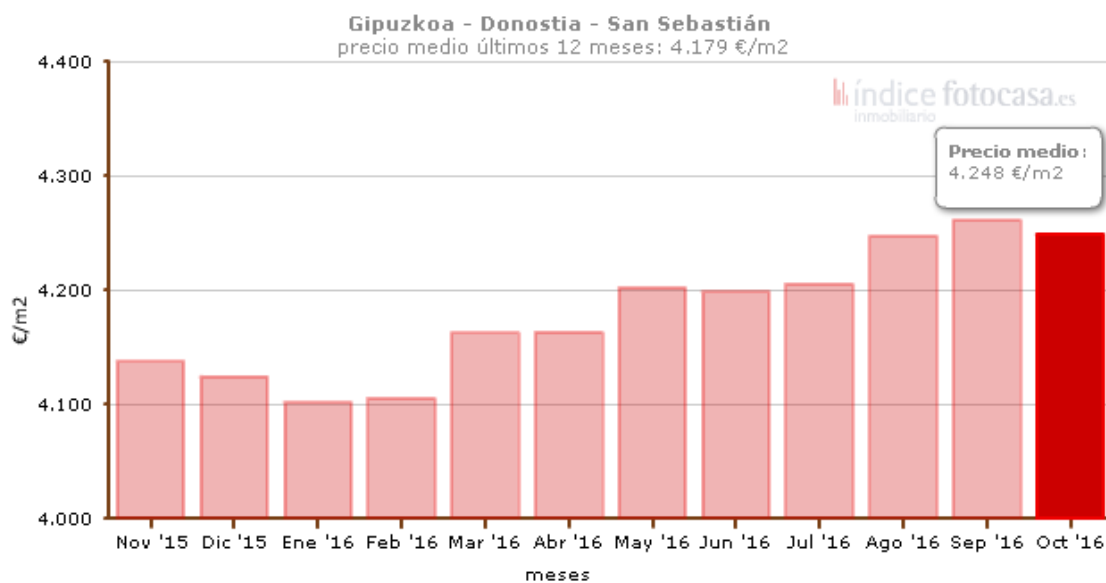
A pesar de ello, el precio medio de la vivienda en venta de San Sebastián (octubre, 2016) se sitúa muy por encima de los precios medios de Guipúzcoa (+1.258 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (+1.516 €/m<sup>2</sup>) y España (+2.588 €/m<sup>2</sup>).

Precio medio vivienda en venta (octubre 2016) (€/m<sup>2</sup>)

FOTOCASA



El portal IDEALISTA, muestra valores de precio medio ligeramente inferiores a su homologo FOTOCASA, situando el precio medio de la vivienda en venta para San Sebastián en los 4.229 € (octubre 2016). En cualquier caso, el precio de la vivienda de San Sebastián ocupa el segundo lugar en el ranking de precios medios de la provincia de Guipúzcoa y marca una evolución positiva con una variación anual del 0,8%.



Según datos publicados por FOTOCASA, en San Sebastián predomina la oferta de viviendas en venta de 250.000 a 500.000 € (868 viviendas) y de 100.000 a 250.000 € (597 viviendas). No obstante, existe también un número considerable de viviendas de mayor precio: 478 viviendas de medio a un millón de euros e incluso, 159 viviendas de más de un millón de euros.

## Euskadi



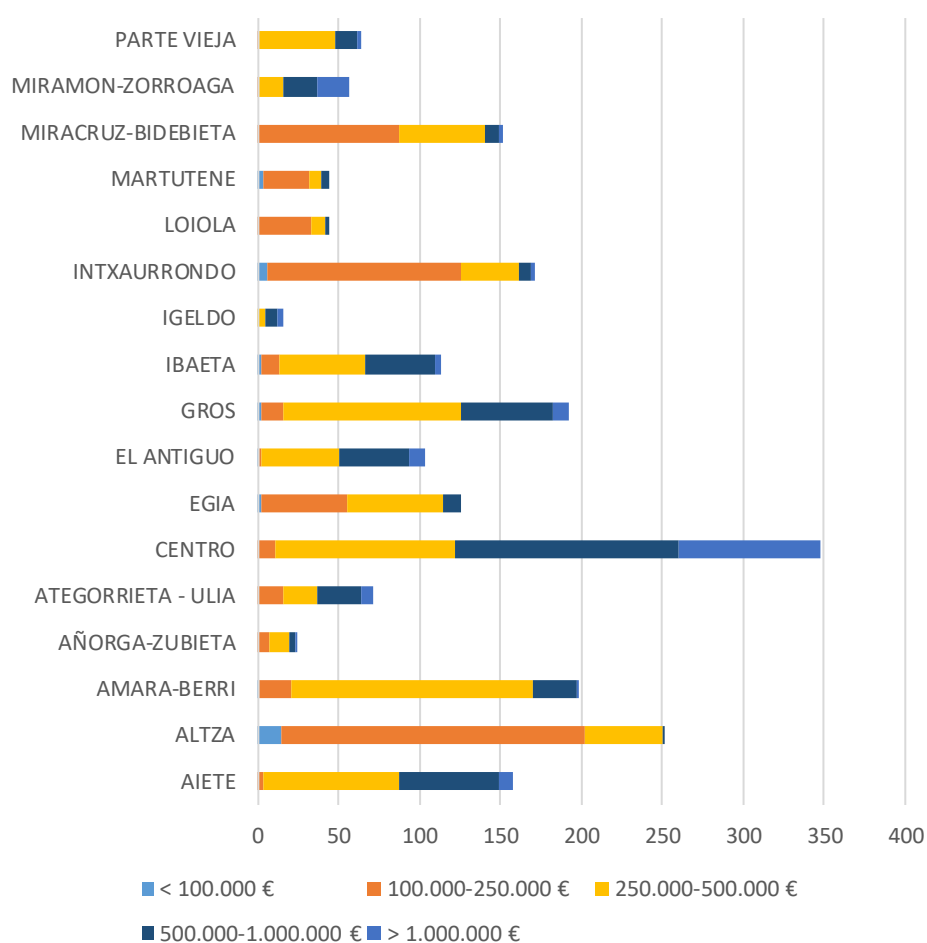
precio medio en euros por m2 (por orden alfabético)

comunidad	provincia	municipio	sep-15	jun-16	sep-16	variación anual	variación trimestral	histórico precios
Euskadi			2.585	2.526	2.498	-3,4%	-1,1%	
	Álava		1.854	1.810	1.803	-2,8%	-0,4%	
		Llodio	1.878	1.810	1.800	-4,2%	-0,6%	
		Vitoria-Gasteiz	1.891	1.863	1.860	-1,6%	-0,2%	
	Guipúzcoa		2.934	2.844	2.807	-4,3%	-1,3%	
		Arrasate o Mondragon	1.667	1.618	1.544	-7,4%	-4,6%	
		Astigarraga	2.497	2.476	2.498	0,0%	0,9%	
		Beasain	2.151	2.109	2.111	-1,9%	0,1%	
		Bergara	1.767	1.746	1.778	0,6%	1,8%	
		Donostia-San Sebastián	3.883	3.872	3.914	0,8%	1,1%	
		Eibar	1.797	1.816	1.803	0,3%	-0,7%	
		Elgoibar	1.824	1.955	1.848	1,3%	-5,5%	
		Hernani	2.462	2.314	2.290	-7,0%	-1,0%	
		Hondarribia	3.120	3.060	3.144	0,8%	2,7%	
		Irun	2.183	2.111	2.113	-3,2%	0,1%	
		Lasarte-Oria	2.762	2.666	2.499	-9,5%	-6,3%	
		Ordizia		1.777	1.751		-1,5%	
		Pasaia	2.065	2.036	2.039	-1,3%	0,1%	
		Renteria / Errenteria	2.282	2.242	2.273	-0,4%	1,4%	
		Tolosa	2.119	2.183	2.142	1,1%	-1,9%	
		Zarautz	4.162	4.437	4.442	6,7%	0,1%	
		Zumarraga		1.703	1.614		-5,2%	

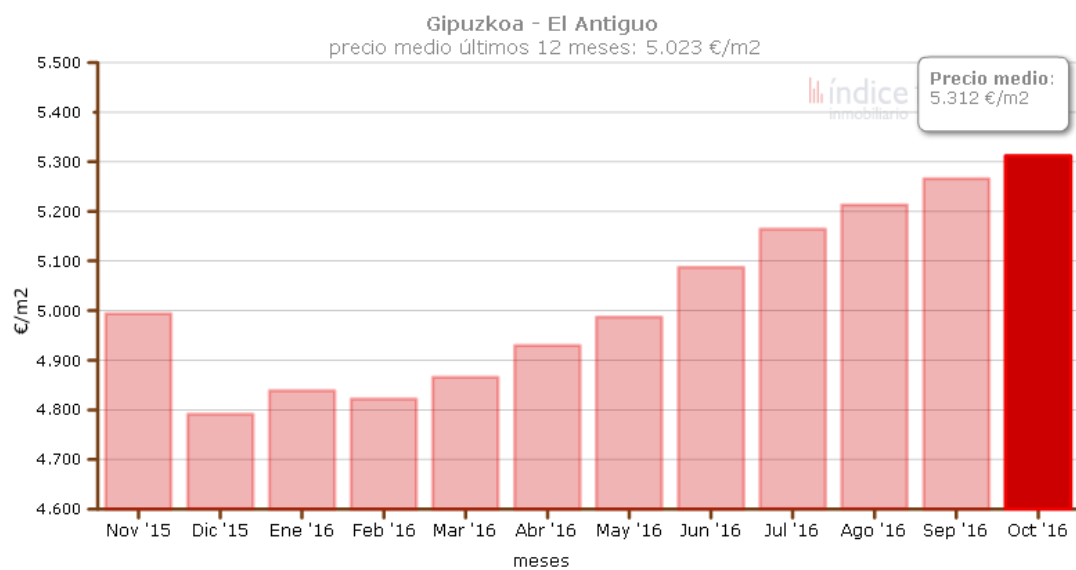
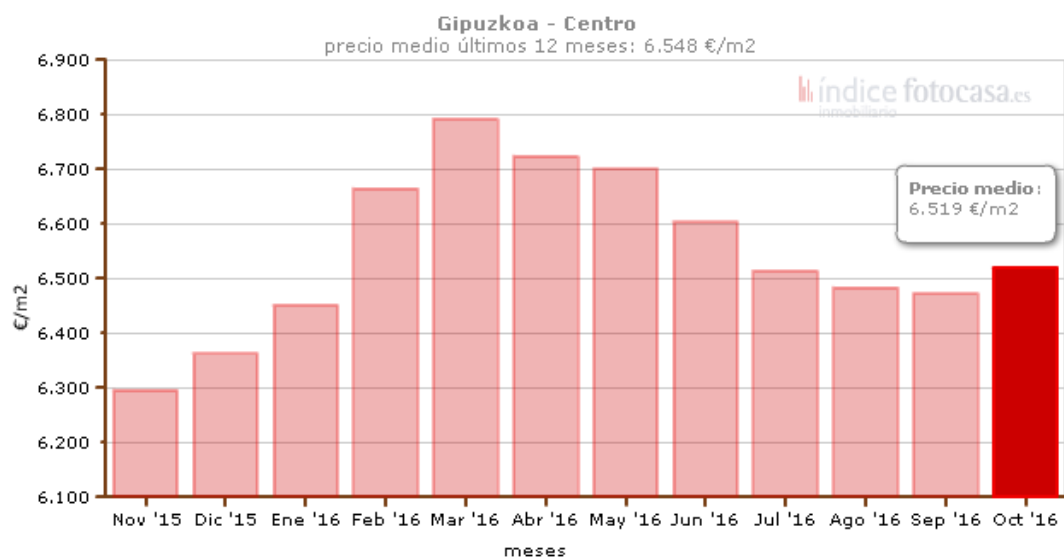
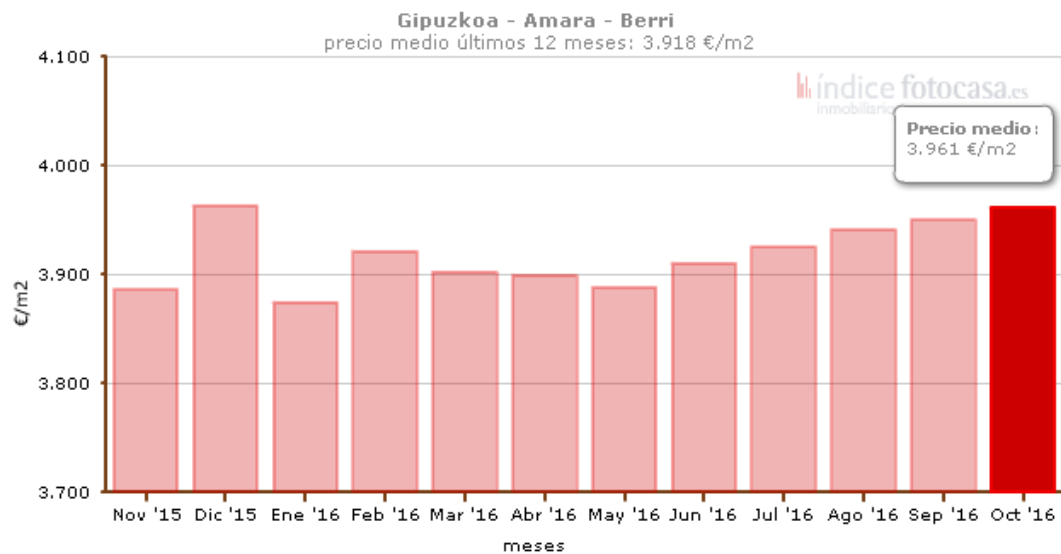
Por barrios, las viviendas con precios más elevados (más de 500.000 € y más de un millón de euros), se sitúan fundamentalmente en el Centro y en menor medida en Miramón-Zorroaga, Gros, El Antiguo, Aiete y Ategorrieta Ulia. Por su parte, las viviendas más económicas (menos de 250.000 €) se localizan básicamente en Altza, Intxaurreondo y Miramón-Zorroaga.

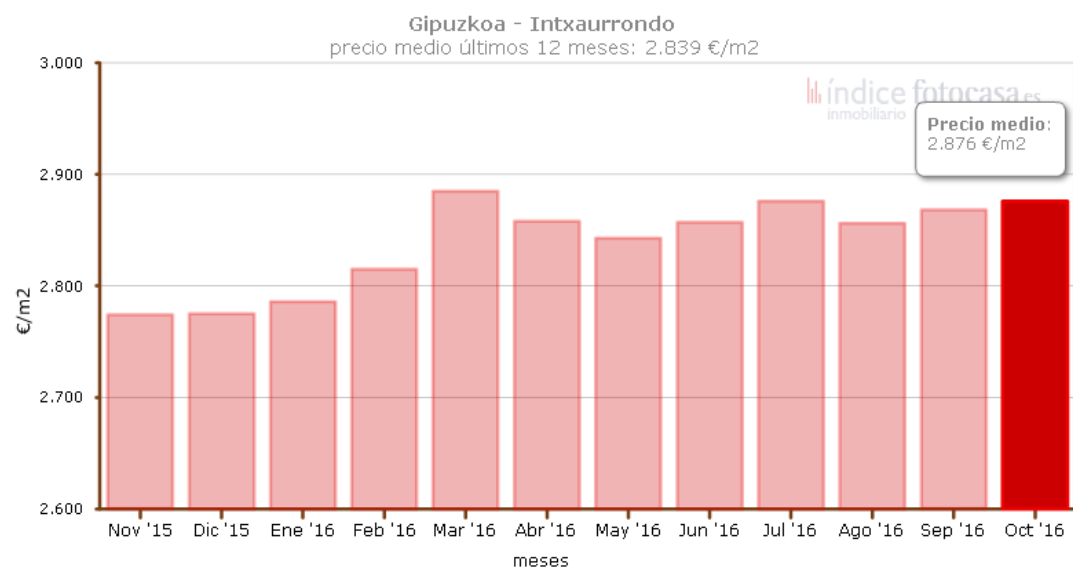
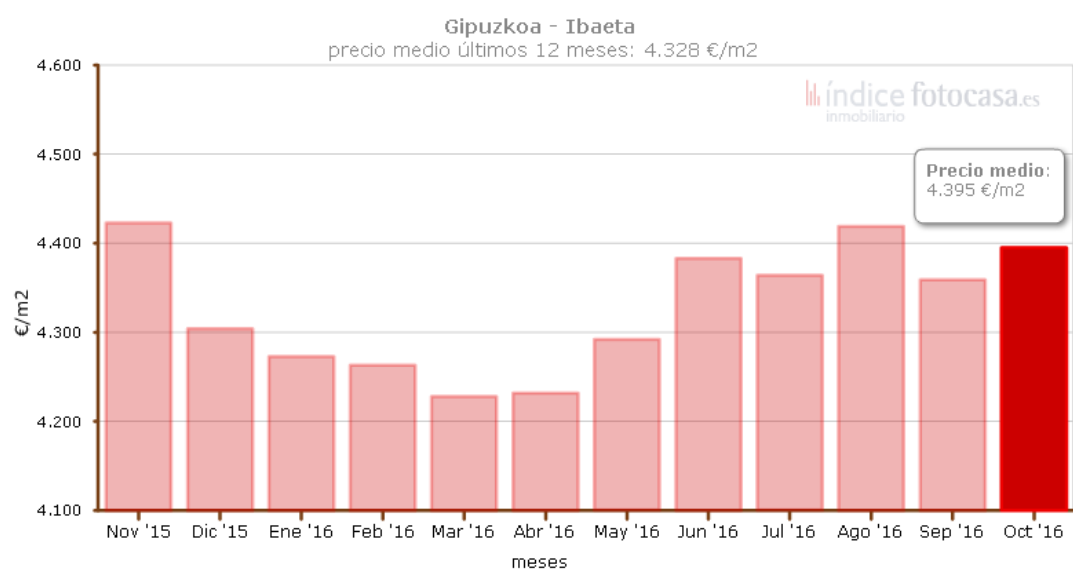
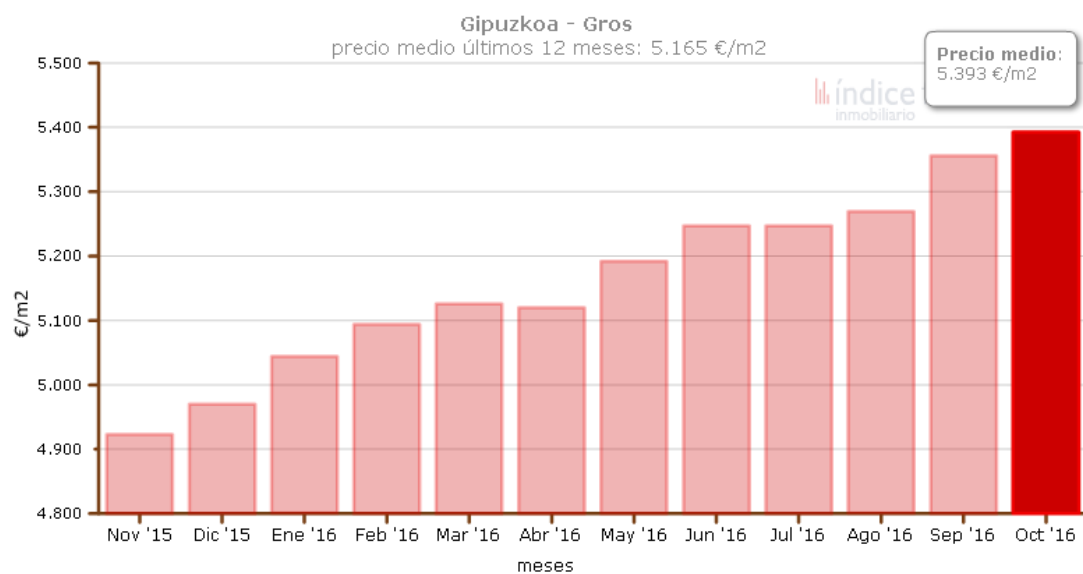
### Distribución de las viviendas en venta según precio en los barrios de San Sebastián (Nov. 2016)

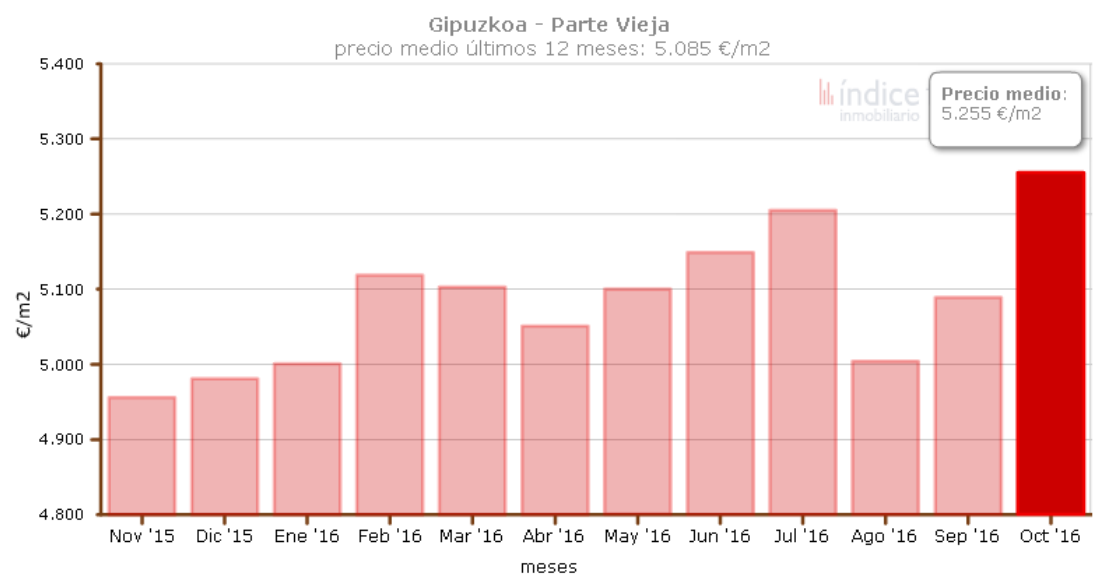
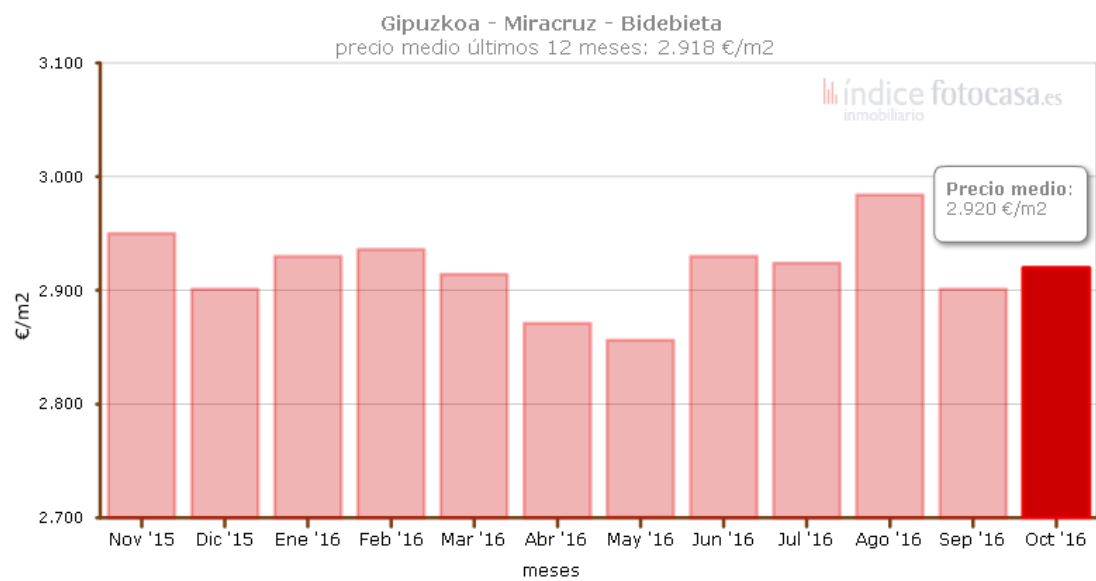
FOTOCASA

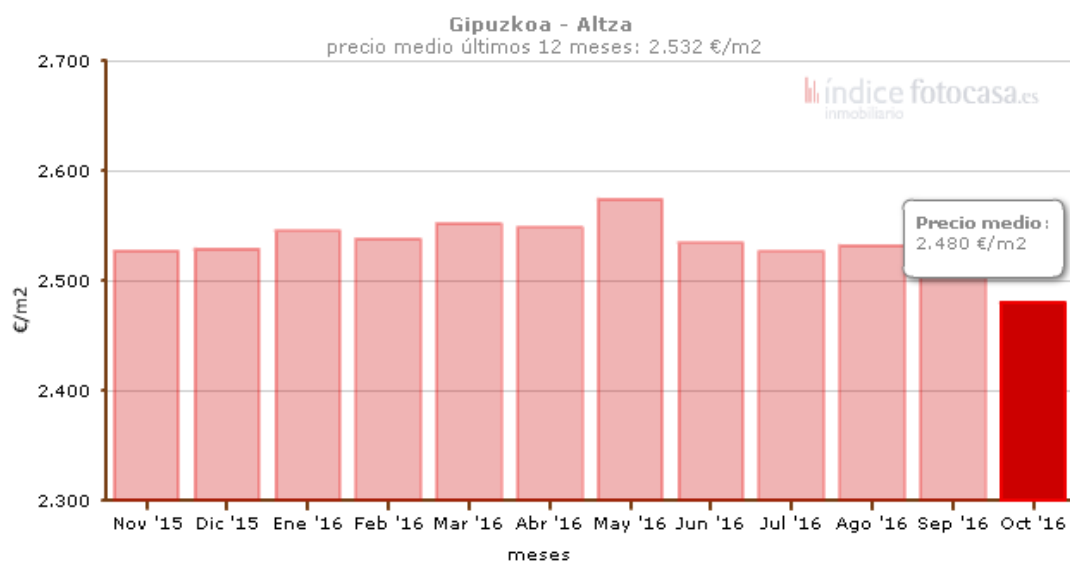
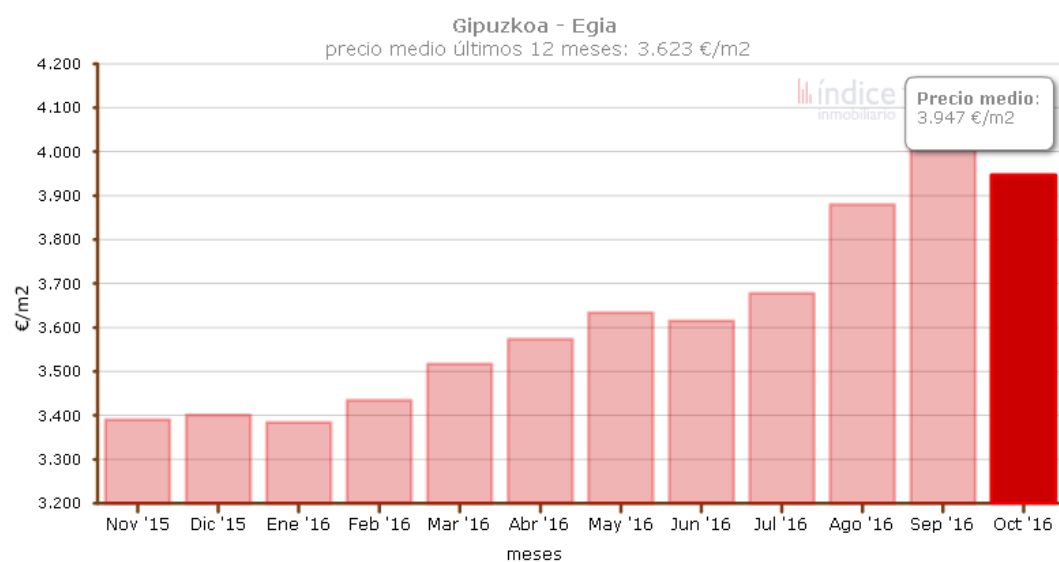
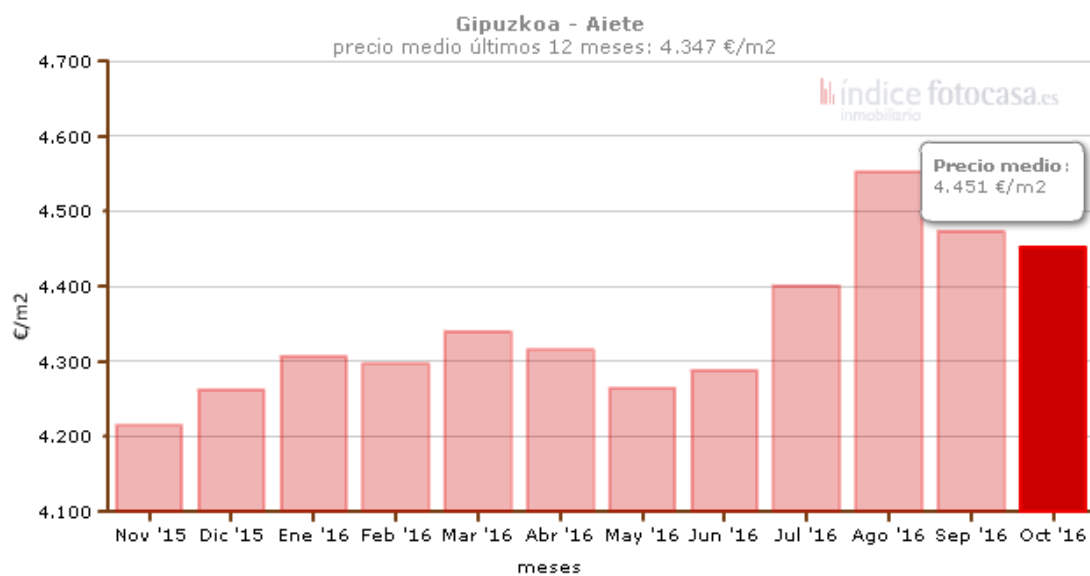


La mayor parte de los barrios han experimentado una evolución al alza de los precios durante el último año, a excepción de algunos barrios como Aiete, Egia, Altza y Loiola que todavía muestran una evolución inestable o siguen bajando los precios. A continuación, se detalla la evolución de precios medios mensuales de las viviendas en venta por barrios que ofrece FOTOCASA.

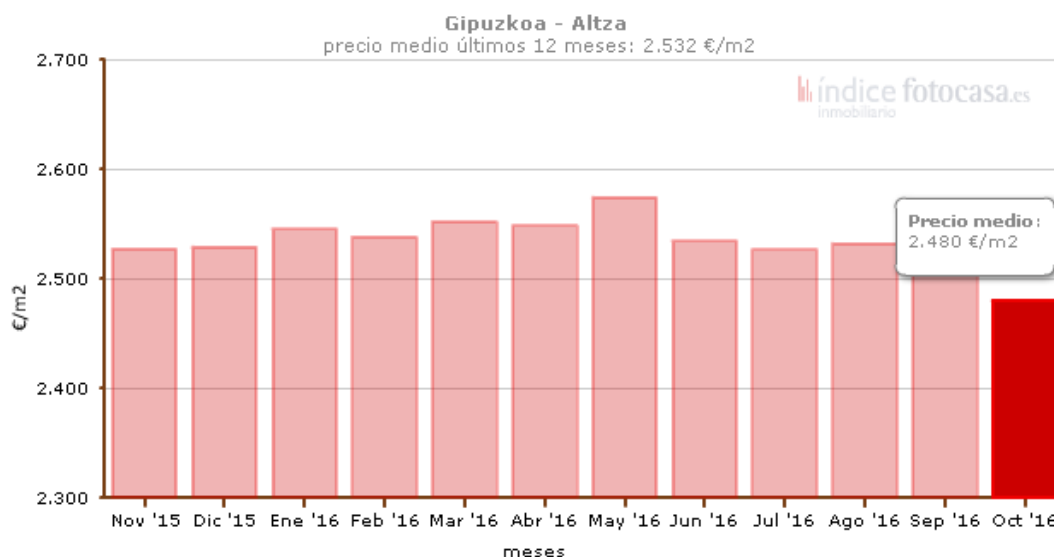












### 6.2.3 La demanda de viviendas en venta

Según el *"Informe sobre los españoles y su relación con la vivienda en 2015"*, publicado por FOTOCASA, la crisis económica ha cambiado la visión de los españoles sobre la vivienda, así como algunas conductas y hábitos. Pero, sin embargo, el sentimiento de la propiedad y la necesidad vital de tener una vivienda en propiedad siguen casi inalterables.

Uno de los cambios que ha traído la crisis es el crecimiento del mercado del alquiler si bien en esta edición de 2015, ese aumento es mucho más evidente. Pese a la reapertura del grifo del crédito y al frenazo en la caída del precio de la vivienda –el Índice Inmobiliario Fotocasa cerró 2015 con una caída interanual de tan solo ocho décimas, el menor descenso de los últimos ocho años –, el alquiler sigue ganando terreno. Según los datos de este informe, un 23,5% de los españoles vivía en régimen de arrendamiento en 2015, ocho puntos porcentuales más que hace cuatro años.

Pero, según este informe sobre la demanda de FOTOCASA, la crisis no ha podido con el sentimiento de propiedad, que sigue muy arraigado entre los españoles: 7 de cada 10 encuestados cree que a largo plazo comprar una vivienda es más

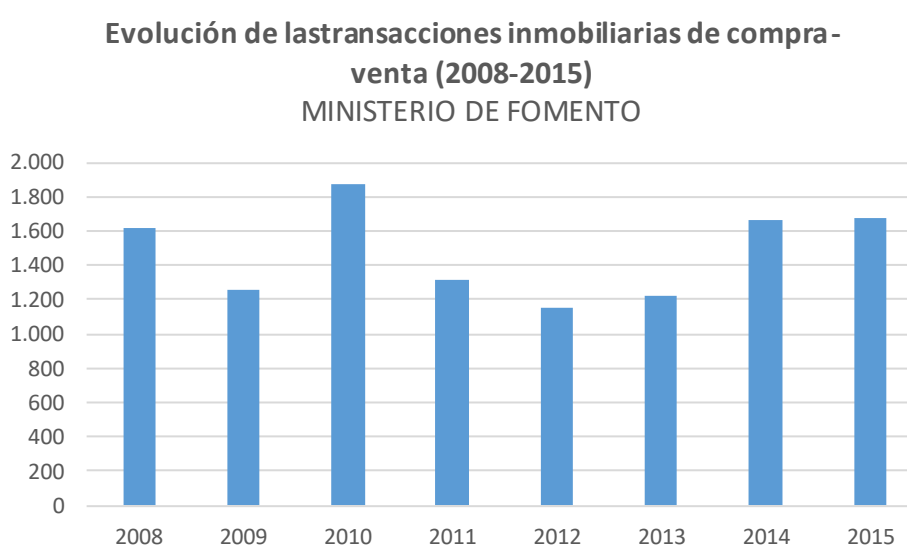
rentable que alquilar un piso toda la vida y tan solo un 16% de los españoles prefiere vivir en alquiler antes que en propiedad. De hecho, el 47% de los inquilinos asegura que preferiría vivir en un piso o casa a su nombre, lo que evidencia que la mayoría de los españoles que viven en régimen de arrendamiento es por necesidad, no por convencimiento. Aun así, el alquiler va ganando adeptos, sobre todo entre las generaciones más jóvenes. Es entre los *Millennials* y los *Baby Boomers* donde está menos extendida la creencia de que alquilar sea tirar el dinero. Sin embargo, en estos segmentos de la población también se observa una evidente tendencia a la compra de vivienda en un futuro y 7 de cada 10 defiende que a largo plazo, compensa más ser propietario que alquilar toda la vida. De hecho, un 56% de los españoles que actualmente viven de alquiler afirma que seguro o probablemente comprarán una vivienda en un futuro, este porcentaje se eleva al 63% en el caso de los *Millennials*, lo que significa que este target más joven identifica el alquiler como una situación más temporal mostrando una mayor intención de compra futura, aunque a la vez ven la compra algo más a largo plazo situándola más cerca de los 5 años.

Otra de las conclusiones de este informe es que, a diferencia de años anteriores, la mayoría de la sociedad considera que la caída de los precios de la vivienda ya ha tocado fondo y por lo tanto, no bajarán más. De todos modos, prácticamente 1 de cada 4 considera que seguirán cayendo. Si se diferencia entre los que viven de alquiler y los que actualmente son propietarios de una vivienda, se observa que de entre los que disponen de un piso de propiedad la visión de que los pisos sigan bajando cobra más fuerza (29% vs 23% del total). En cambio, los que viven de alquiler se muestran más cercanos a un fin del incremento de precios (66% vs 61% del total).

Por último, el informe también revela una importante disposición e intención entre los españoles a cambiar de vivienda – entre 7 y 8 de cada 10 afirman que lo harían–, lo que explica que en cierto sentido se muestren críticos con su vivienda

actual. De hecho, la nota media que los españoles dan a la casa donde residen es de un 6,3, muy inferior a la registrada en años anteriores.

En San Sebastián, las operaciones de compraventa de viviendas también se han visto afectadas por la crisis económica, especialmente durante 2009 y el periodo 2011-2013. La recuperación del volumen de operación se hace ya patente a partir de 2014 y especialmente en 2015, donde ya se alcanzan valores superiores a 2008 (1.673 operaciones de compraventa).



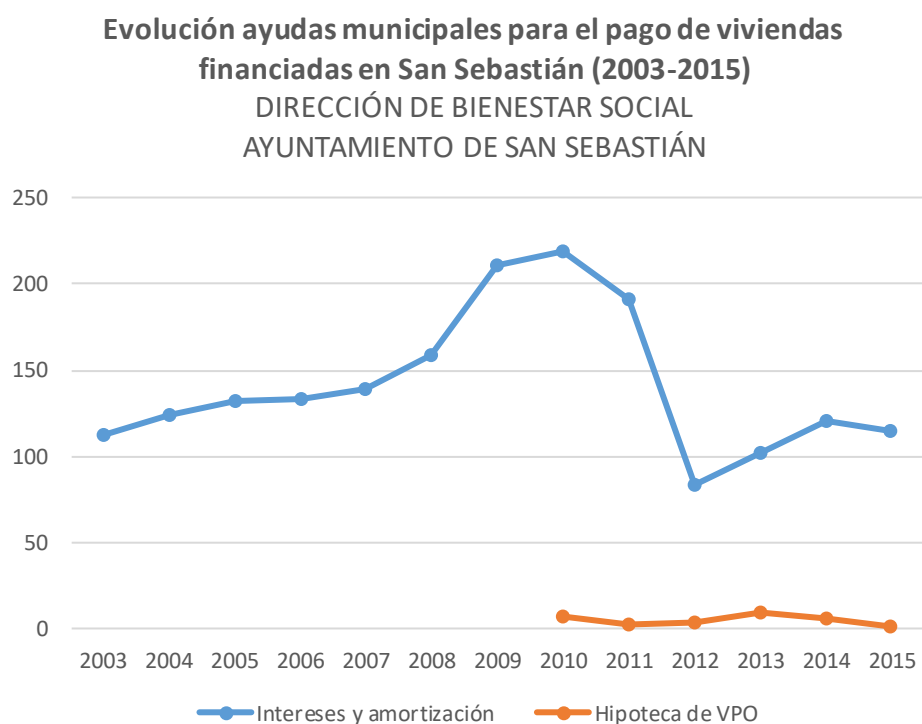
#### 6.2.4 Las ayudas destinadas a la adquisición y mantenimiento de viviendas

Entre las líneas de ayudas que ofrece la Dirección de Bienestar Social del Ayuntamiento de San Sebastián, destacan las concedidas para sufragar los intereses y amortización de viviendas adquiridas e hipotecas de VPO, entendiendo que es más positivo evitar que una familia pierda su vivienda que tener que ayudarla a buscar una nueva.

Este tipo de ayudas destinadas al pago de intereses y amortizaciones de viviendas han tenido una evolución muy positiva hasta 2010, cuando se produce un descenso en los expedientes tramitados con este fin (-62% en solo dos años) y

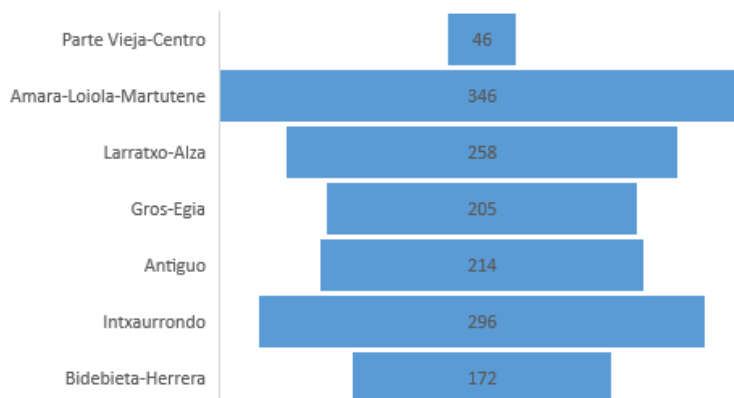
que alcanza su mínimo en 2012 (83 expedientes tramitados). A partir de este año, se empiezan a recuperar progresivamente la tramitación de expedientes, estabilizándose en torno a los 120 expedientes/año.

Por su parte, las ayudas destinadas al pago de la hipoteca VPO aparecen en 2010, pero son todavía muy minoritarias y se mantienen más o menos constantes en torno a los 5 expedientes al año.



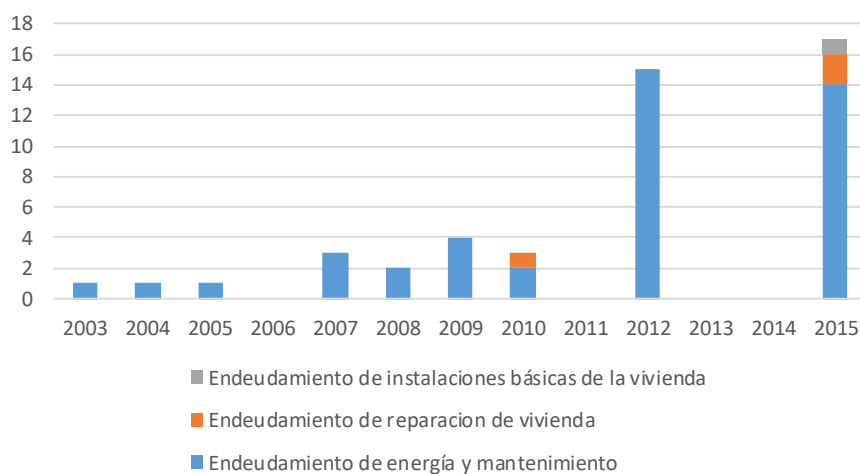
Los barrios de la ciudad para los que se tramitan un mayor número de ayudas relacionadas con el pago de intereses y amortizaciones se dan en Amara-Loiola-Martutene (22,5%), Intxaurreondo (19,3%) y Larratxo-Altza (16,8%).

**Ayudas municipales destinadas a sufragar intereses y  
amortizaciones de viviendas en barrios de San Sebastián (2015)**  
DIRECCIÓN DE BIENESTAR SOCIAL  
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN



Otras ayudas relacionadas con la vivienda se destinan al endeudamiento derivado de instalaciones básicas de la vivienda, reparación de vivienda, energía y mantenimiento. No obstante, el mayor número de expedientes se tramitan para ayudas relacionadas con pobreza energética, especialmente a partir de 2012. En concreto, para este fin se tramitaron un total de 14 ayudas durante 2015.

**Evolución ayudas municipales para el endeudamiento  
relacionado con la vivienda en San Sebastián**  
DIRECCIÓN DE BIENESTAR SOCIAL  
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN



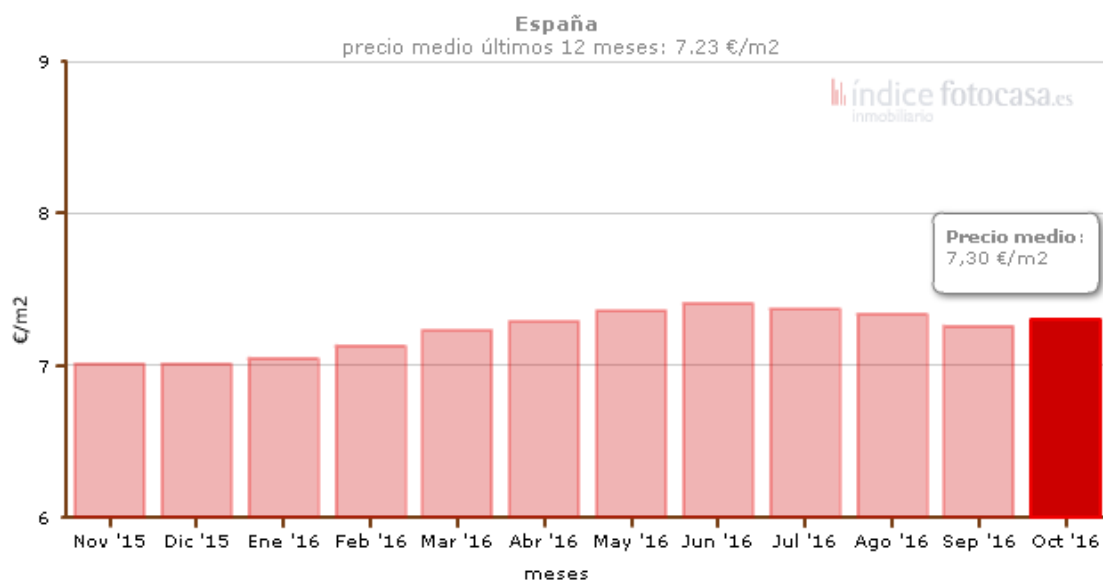
### 6.3 El alquiler de viviendas

En este apartado se procederá al análisis del otro componente del mercado de la vivienda: el alquiler. Por su parte, esta opción de acceso a la vivienda es la que, a priori, se identifica como la que puede sufrir una mayor perturbación por parte del turismo en general y del desarrollo de los apartamentos turísticos en particular. Por ello es capital el conocimiento del estado actual y evolución en los últimos años de este mercado.

#### 6.3.1 El mercado del alquiler de viviendas

Según el Informe de la Vivienda en Alquiler en el primer trimestre de 2015 publicado por FOTOCASA, el precio medio de la vivienda en alquiler en España ha cambiado respecto al primer trimestre de 2014. Si el pasado año se dieron caídas trimestrales en 14 de las 17 comunidades autónomas analizadas, en este Informe se muestra una desaceleración de la caída del precio de la vivienda en alquiler en España (el precio aumenta un 2,8%) y un incremento trimestral en 12 comunidades autónomas, el segundo mayor número de incrementos de los últimos siete años. Por tanto, se está pasando de caídas generalizadas a descensos puntuales.

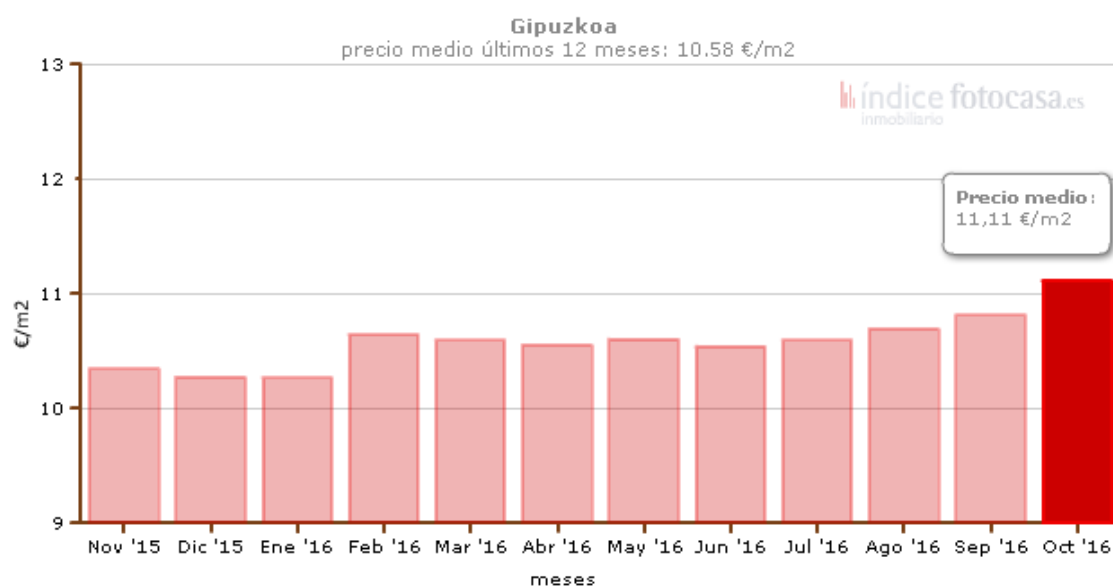
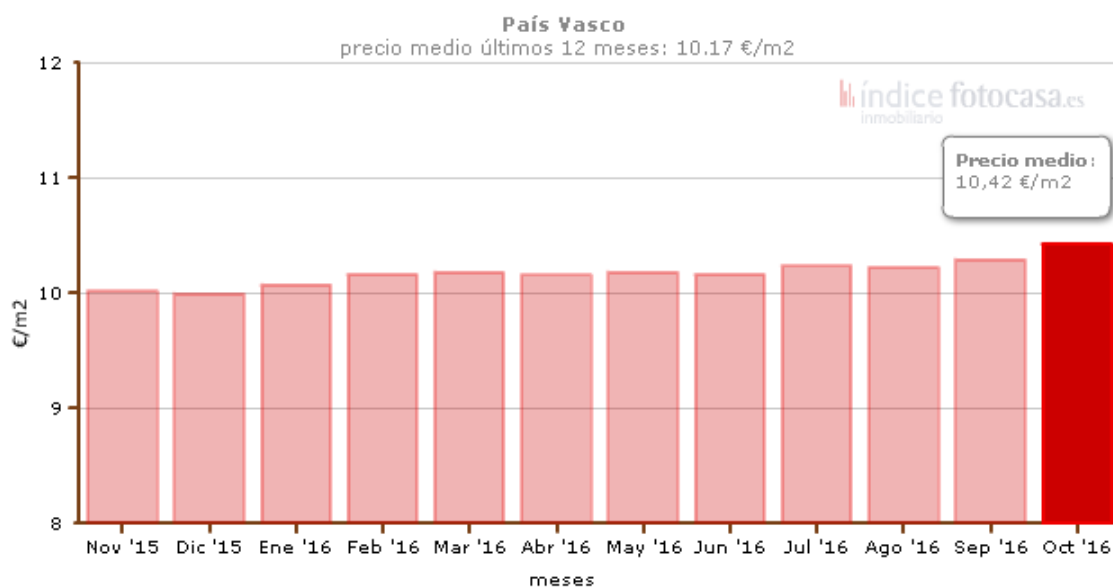
En marzo de 2015 se experimenta el primer incremento interanual (1,1%) después de 84 meses de continuas caídas, es decir, después de 7 años de descensos constantes en el precio de la vivienda en alquiler en España. Con respecto al precio, en marzo de 2015 se sitúa en 6,96 €/m<sup>2</sup> al mes, frente a los 6,88 €/m<sup>2</sup> al mes con los que cerró marzo de 2014. Durante 2016 el precio de la vivienda en alquiler ha continuado recuperándose hasta alcanzar, ya en octubre de 2016, los 7,3€/m<sup>2</sup>.



El precio de la vivienda en alquiler en España alcanzó su máximo histórico en mayo de 2007 con un valor de 10,12 €/m<sup>2</sup> al mes. Desde entonces, ha acumulado un descenso del -31,2%. Las comunidades que experimentan una mayor caída desde máximos son Aragón, con un descenso acumulado de un -42,2%, Cantabria (-37,8%), Comunitat Valenciana (-36,9%), Castilla-La Mancha (-35,8%), Región de Murcia (-35,2%), La Rioja (-33,4%), Asturias (-30,2%) y Andalucía (-29,8%).

El precio medio de la vivienda en alquiler en las comunidades autónomas sigue contrayéndose trimestre a trimestre, aunque ahora lo hace a un ritmo mucho más suave que años atrás. Desde que comenzase el año 2009, todas las comunidades han visto decrecer los precios de la vivienda en alquiler casi todos los meses. Sin embargo, en marzo de 2015 se hace notable una desaceleración de esta caída y por primera vez en siete años ninguna comunidad autónoma desciende trimestralmente por encima del -1,1%. De hecho, esta máxima caída (-1,1%) la protagoniza la Región de Murcia, seguida de La Rioja (-0,9%), Extremadura (-0,8%), Cantabria (-0,7%) y Castilla-La Mancha (-0,2%).

Tanto el País Vasco como la provincia de Guipúzcoa están experimentando una evidente y constante recuperación del precio medio del alquiler, que en octubre de 2016 ya se sitúa en 10,42 €/m<sup>2</sup> y 11,11 €/m<sup>2</sup>, respectivamente.



### 6.3.2 La vivienda de alquiler en San Sebastián

Para el análisis de la oferta en alquiler existente, se ha realizado una prospección de las principales plataformas de compra/venta y alquiler de inmuebles, como es el caso de Idealista, Fotocasa o EnAlquiler y una encuesta a 11 inmobiliarias físicas dedicadas al alquiler de viviendas de larga duración en San Sebastián.

El grado de implantación de Internet en este mercado, hace de estos portales un completo directorio de la oferta en alquiler existente, por lo que nos pueden

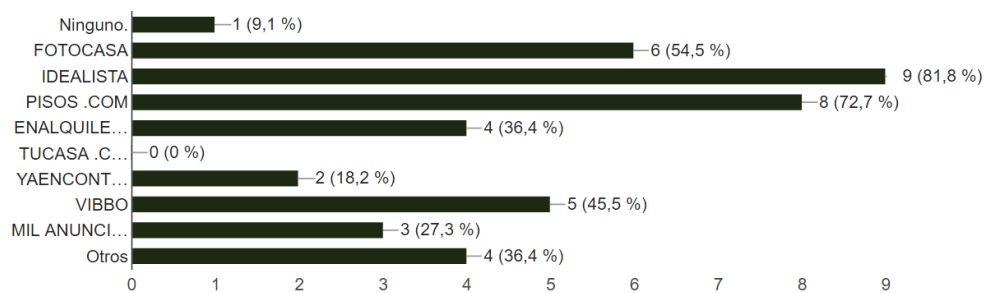


aportar una valiosa información del estado del mercado de alquiler. Por otra parte, recopilar toda la oferta que manejan cada una de las agencias inmobiliarias es una labor dificultosa.

De hecho, incluso las inmobiliarias físicas localizadas en la propia ciudad reconocen introducir también sus ofertas en este tipo de portales web. Así y según la encuesta realizada a las inmobiliarias locales, el portal más utilizado es IDEALISTA (el 81,8% de las inmobiliarias hace uso), seguido de PISOS.COM (72,7%), FOTOCASA (54,5%) y VIBBO (45,5%). Tan solo el 9,1% de los encuestados afirma no trabajar con ningún portal web para alquilar su oferta de viviendas.

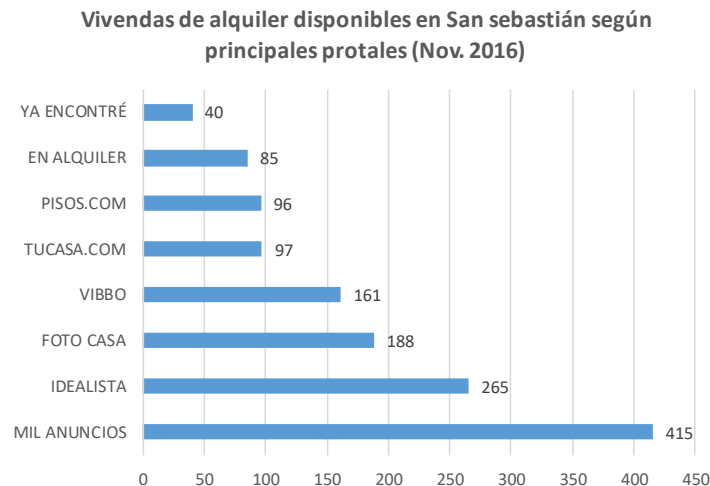
**¿Su inmobiliaria colabora o introduce ofertas de alquiler en portales de Internet?. Por favor, indique con cuales suele trabajar.**

(11 respuestas)

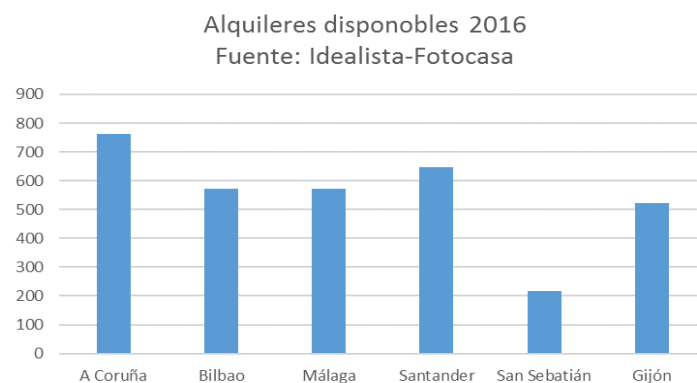


Fuente: ENCUESTA INMOBILIARIAS DE SAN SEBASTIÁN (2016)

Según estos portales, la ciudad de San Sebastián tiene alrededor de 400 viviendas en alquiler (415 viviendas en MIL ANUNCIOS, 265 viviendas en IDEALISTA y 188 viviendas en FOTOCASA), una cantidad que, en principio, parece escasa para una ciudad de 186.126 habitantes y con la relevancia que tiene dentro del Norte de España.



Dada esta escasa oferta, se ha procedido a realizar un análisis del nº de ofertas en alquiler existentes en otros destinos turísticos con una dimensión turística y de ciudad similar, para así poder comparar y dimensionar el volumen de oferta en alquiler existente. Para la comparativa se han tenido en cuenta los portales más especializados en el sector del alquiler y con mayor oferta de viviendas (IDEALISTA Y FOTOCASA).

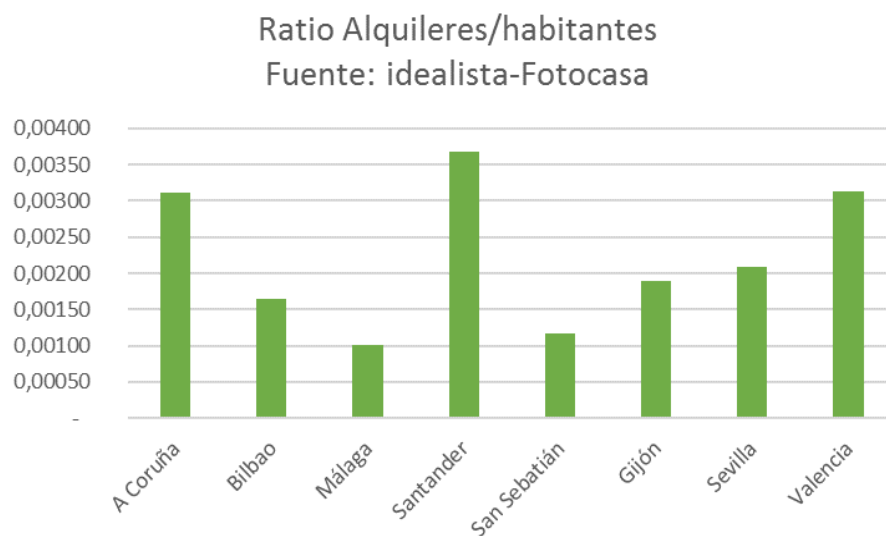


Como se puede observar, queda patente que la oferta de alquiler en Donostia es escasa, frente a otras ciudades y destinos similares, como es el caso de Santander, Gijón o A Coruña, o ciudades más grandes como Bilbao o Málaga.

**San Sebastián cuenta con una escasa oferta de alquiler de viviendas**

Además del nº de inmuebles en alquiler, se ha aplicado una ratio vivienda en alquiler por habitante (nº de viviendas en alquiler/habitantes), para así comparar la disponibilidad real en relación con otras ciudades.

Para la comparación de esta ratio, se han incluido también las ciudades de Sevilla y Valencia, dos destinos urbanos de mayor dimensión, pero que cuentan con una gran presencia de apartamentos turísticos, tanto reglados como en formato P2P.

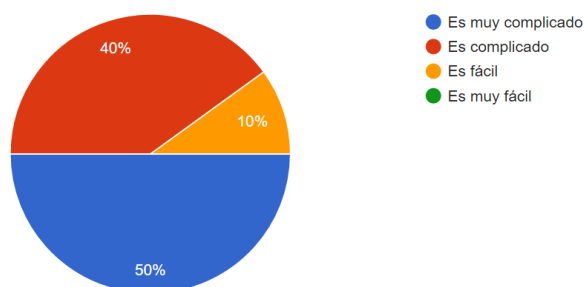


Tras el cálculo de esta ratio, queda de nuevo de manifiesto que San Sebastián vuelve a ser de las ciudades con un poco oferta de viviendas en alquiler por habitante, tan sólo superado por Málaga.

Por lo tanto, el primer dato de relevancia sobre el sector del alquiler de vivienda en San Sebastián es la escasez de oferta, algo que necesariamente repercutirá en un precio más elevado.

Esta conclusión se reafirma con la opinión vertida por los agentes inmobiliarios encuestados. El 90% de las inmobiliarias encuestadas opina que resulta muy complicado o complicado encontrar viviendas de alquiler en la ciudad.

Actualmente, ¿resulta complicado encontrar viviendas de alquiler en San Sebastián?  
(10 respuestas)

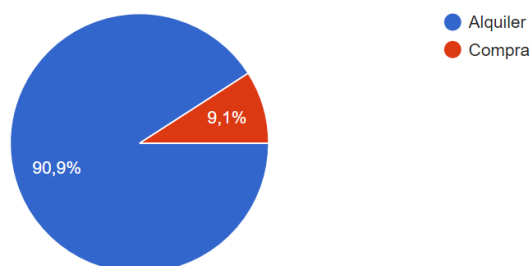


Fuente: ENCUESTA INMOBILIARIAS DE SAN SEBASTIÁN (2016)

Durante las entrevistas de trabajo realizadas con los diferentes agentes de San Sebastián, en un 89% de los casos han destacado como la compra de vivienda aún tiene un gran arraigo en la ciudad, lo cual puede ser una de las principales causas de la poca oferta en alquiler. Del mismo modo, el precio medio del alquiler en Donostia es elevando (12,20 €/m<sup>2</sup> vs 7,23€/m<sup>2</sup> de España), lo que también favorece, si las condiciones financieras lo permiten, la compra frente al alquiler.

Sin embargo, la encuesta realizada a las inmobiliarias de la ciudad evidencia que, a pesar su reducida oferta, se percibe actualmente un mayor dinamismo en la demanda de alquiler frente a la compra. Esta es la opinión que comparten el 90,9% de las inmobiliarias encuestadas.

Actualmente, ¿hay más demanda de alquiler o de compra de viviendas en San Sebastián?  
(11 respuestas)

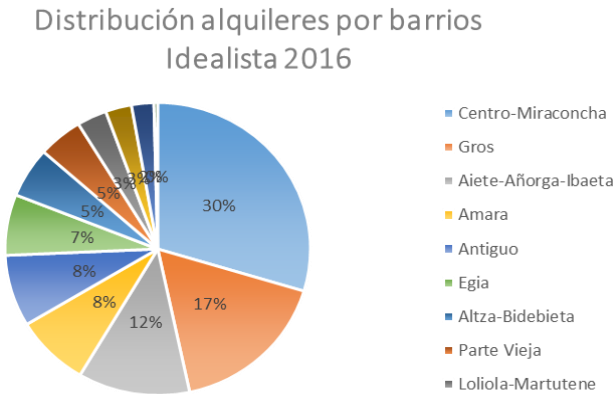
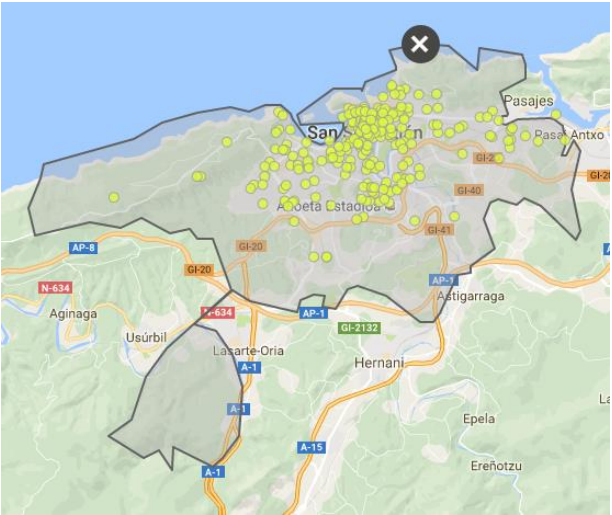


Fuente: ENCUESTA INMOBILIARIAS DE SAN SEBASTIÁN (2016)

En cuanto a la distribución por barrios de estas ofertas de alquileres, según el portal Idealista, una gran parte de ellas se concentran en los barrios más céntricos de la ciudad. Centro, Gros y Amara-Berri aglutinan el 53,7% de la oferta de viviendas de alquiler. Las viviendas de alquiler de mayor tamaño (más de 120 m<sup>2</sup>) se localizan en el Antiguo, Centro, Gros y en menor medida en Igeldo, Aiete y Amara-Berri.

Distribución zonal de las viviendas en alquiler de San Sebastián (Nov. 2016)

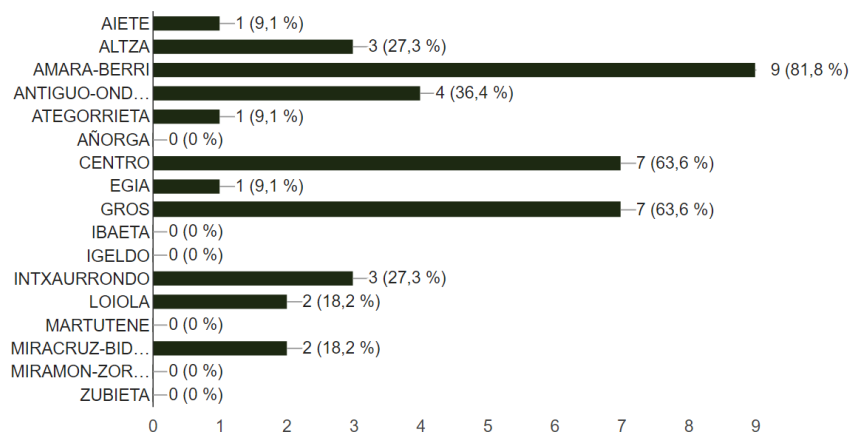
Fuente: VISOR IDEALISTA



Los resultados de las encuestas a las inmobiliarias también coinciden con los datos ofrecidos por los portales web, aunque en este caso, se identifica un mayor volumen de oferta en Amara-Berri, frente a Centro y Gross. A estos barrios principales les seguirían otros como Antiguo Ondarreta, Altza o Intxaurreondo.

Por favor, marque aquellos barrios de la ciudad con una mayor oferta de viviendas de alquiler.

(11 respuestas)

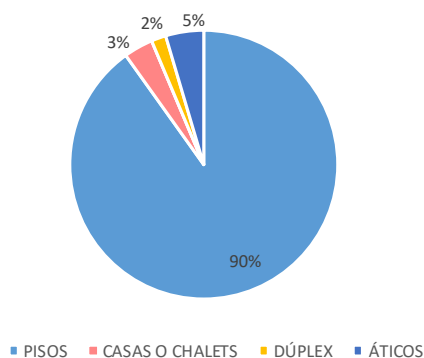


Fuente: ENCUESTA INMOBILIARIAS DE SAN SEBASTIÁN (2016)

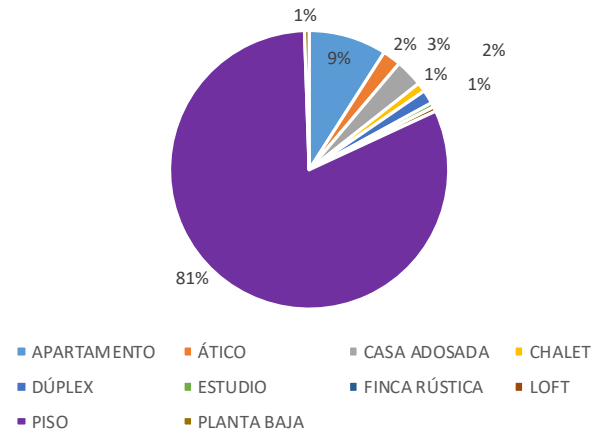
De nuevo, según los portales web, dentro del conjunto de viviendas de alquiler, destaca fundamentalmente la oferta de pisos y apartamentos (81% pisos y 9% de apartamentos), resultando todavía muy minoritaria la disponibilidad de áticos (2-5%), casas adosadas, chalets o dúplex, estudios, fincas rústicas, lofts y pantas bajas.

#### Viviendas en alquiler según tipología en San Sebastián (Nov. 2016)

IDEALISTA

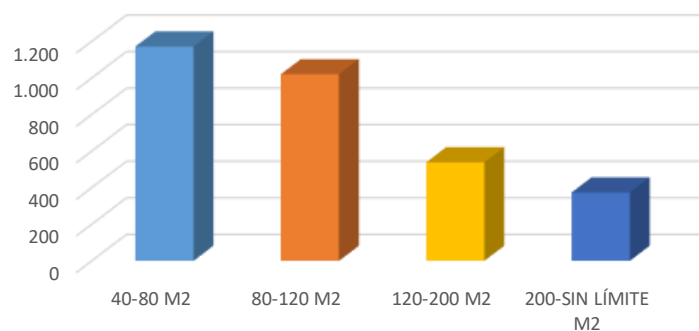


**Viviendas en alquiler según tipología  
en San Sebastián (Nov. 2016)**  
FOTOCASA



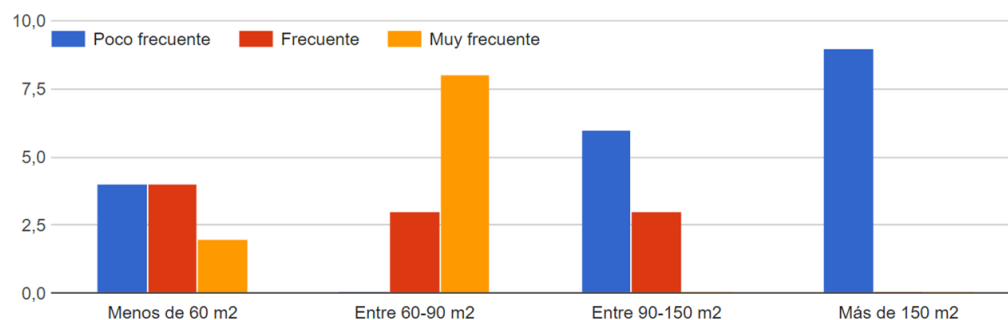
Asimismo, predomina el alquiler de viviendas de reducidas dimensiones, representando las viviendas de menos de 80 m<sup>2</sup> el 54,6% y las viviendas de entre 80 y 120 m<sup>2</sup> el 31,7% de la oferta.

**Distribución de las viviendas en venta según tamaño en  
San Sebastián (Nov. 2016)**  
IDEALISTA



En este caso, los resultados de los portales web coinciden con los resultados de las encuestas llevadas a cabo a las inmobiliarias de la ciudad, que ratifican el predominio de viviendas de alquiler de entre 60 y 90 m<sup>2</sup>.

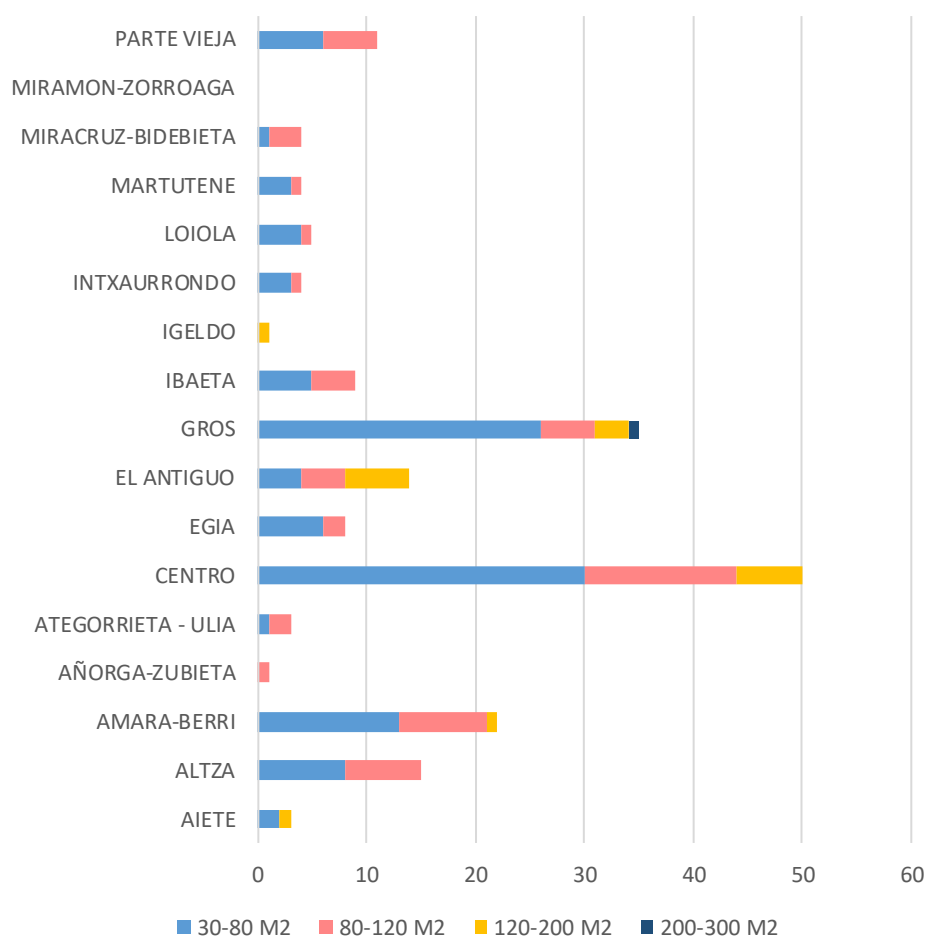
¿Qué tamaños de viviendas de alquiler resultan más frecuentes en San Sebastián?:



Fuente: ENCUESTA INMOBILIARIAS DE SAN SEBASTIÁN (2016)

### Distribución de las viviendas en alquiler según tamaño en los barrios de San Sebastián (Nov. 2016)

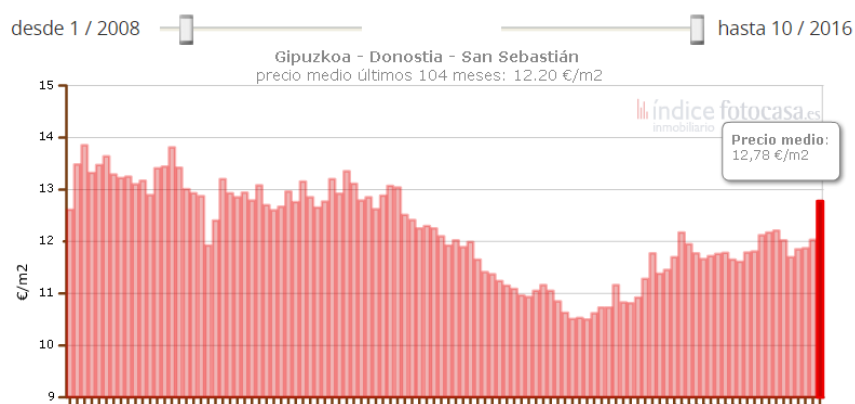
FOTOCASA



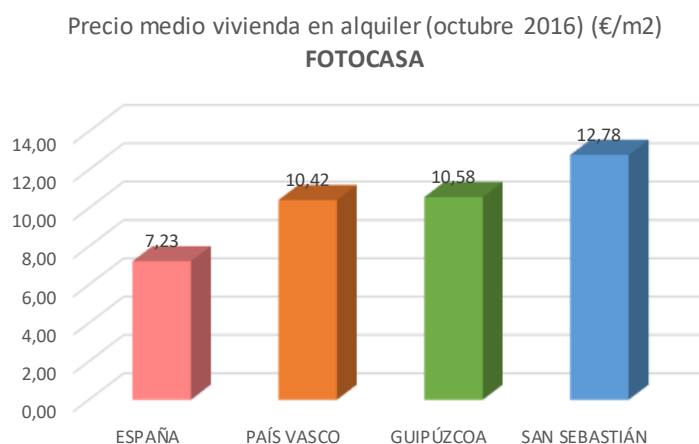


### 6.3.3 El precio de la vivienda de alquiler en San Sebastián

Aunque el precio de la vivienda en alquiler en San Sebastián también se ha visto afectado por la crisis económica, su impacto ha sido menor que en el mercado de la venta de viviendas. El efecto de la crisis no llegó de forma definitiva hasta 2012, a partir de ese año los precios empezaron a caer progresivamente hasta llegar a su punto más bajo en febrero de 2014 (10,6 €/m<sup>2</sup> según FOTOCASA). Llegado este punto, los precios del alquiler empiezan a recuperarse hasta alcanzar los 12,78 €/m<sup>2</sup> (según FOTOCASA) o los 14,41 €/m<sup>2</sup> (según IDEALISTA) en octubre de 2016.



Según datos publicados por FOTOCASA (octubre de 2016), el precio medio de la vivienda en alquiler en San Sebastián está 5,55 €/m<sup>2</sup> por encima del precio medio de la vivienda en alquiler en España, 2,36 €/m<sup>2</sup> por encima del precio medio del País Vasco y 2,20 €/m<sup>2</sup> por encima del precio medio de Guipúzcoa.



Según IDEALISTA, San Sebastián es la capital vasca con el alquiler de vivienda más caro, aunque presenta un ritmo de crecimiento inferior a otras capitales y ciudades vascas. Mientras que San Sebastián evidencia una variación anual del 3,3%, Vitoria-Gasteiz y Getxo, registran un aumento 6,9% y 4,5%, respectivamente.

## Euskadi



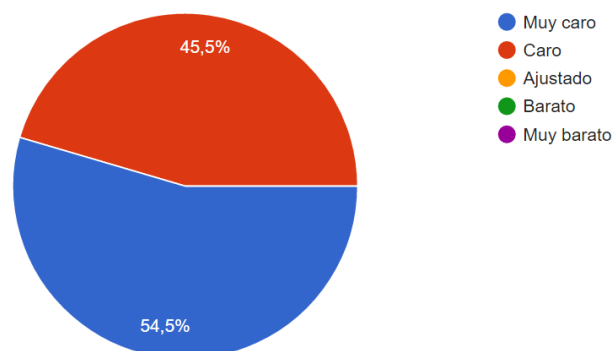
precio medio en euros por m2 (por orden alfabético)

comunidad	provincia	municipio	jun-15	mar-16	jun-16	variación anual	variación trimestral	histórico precios
Euskadi			9,7	9,6	9,9	1,6%	2,4%	
	Álava		7,4	7,7	7,8	5,2%	1,7%	
		Vitoria-Gasteiz	7,6	8,0	8,2	6,9%	1,7%	
	Guipúzcoa		10,4	10,2	10,7	2,3%	4,8%	
		Donostia-San Sebastián	11,7	11,7	12,1	3,3%	3,0%	
	Vizcaya		9,8	9,7	9,9	0,7%	1,8%	
		Bilbao	10,3	10,3	10,5	1,8%	1,5%	
		Getxo	9,9	10,5	10,3	4,5%	-2,2%	

Esta situación es claramente percibida por el sector inmobiliario de ciudad, que en las encuestas llevadas a cabo opina que el precio de la vivienda de alquiler en San Sebastián es muy caro (54,5% de los encuestados) o caro (45,5% de los encuestados).

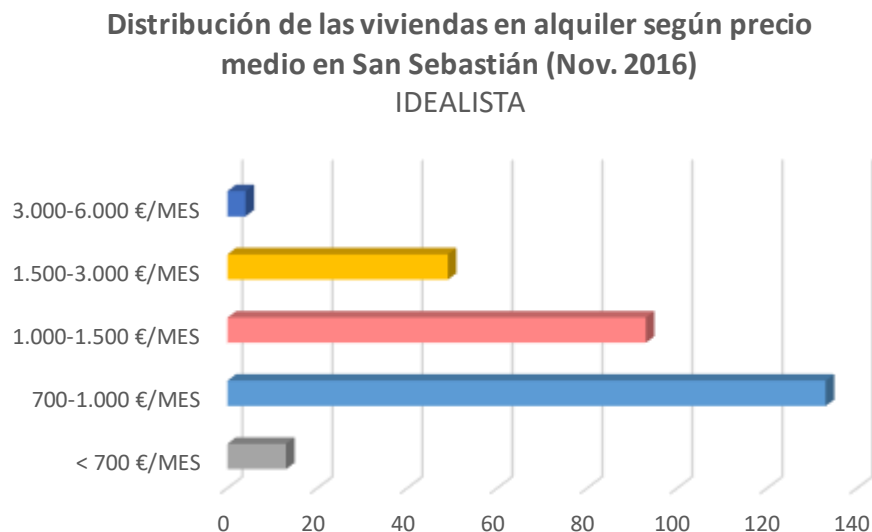
¿Cómo considera el precio de la vivienda de alquiler en San Sebastián?.

(11 respuestas)



Fuente: ENCUESTA INMOBILIARIAS DE SAN SEBASTIÁN (2016)

En la actualidad, en la ciudad de San Sebastián existe un claro predominio de las viviendas de alquiler de entre 700 y 1.000 €/mes (45,5% del total) e incluso, de 1.000 a 1.500 €/mes (31,8% del total), situándose el precio medio del alquiler en los 1.010 € al mes (octubre de 2016 según portal ENALQUILER).



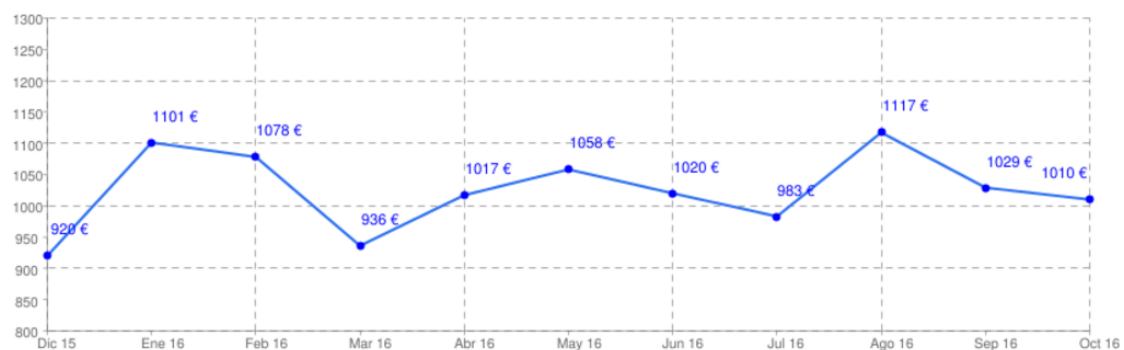
Evolución del precio de la vivienda en alquiler en San Sebastián

Fuente: ENALQUILER

**Evolución** del alquiler en Donostia-San Sebastian (Guipúzcoa)

↑ 9,8% Último año | ↑ 1.010€ Precio medio

1 año

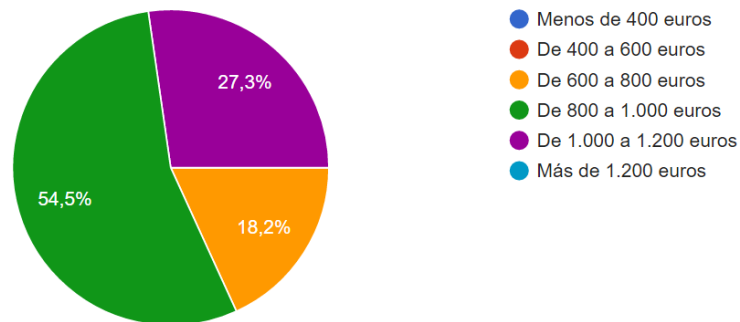


El precio medio de la vivienda en alquiler en **Donostia-San Sebastian (Guipúzcoa)** es de **1.010€** mensuales (Oct 2016), lo que supone un **descenso del 1,8%** respecto al mes anterior (Sep 2016).

Estos resultados obtenidos a partir de los principales portales web dedicados al alquiler de viviendas, también coinciden con la opinión de los agentes inmobiliarios de San Sebastián, que identifican en su mayor parte el precio medio

de la vivienda en alquiler de San Sebastián entre los 800 y los 1.000 €/mes (54,6% de los encuestados) o entre los 1.000 y 1.200 €/mes (27% de los encuestados).

¿Cuál sería el precio medio de una vivienda de alquiler en San Sebastián?  
(11 respuestas)



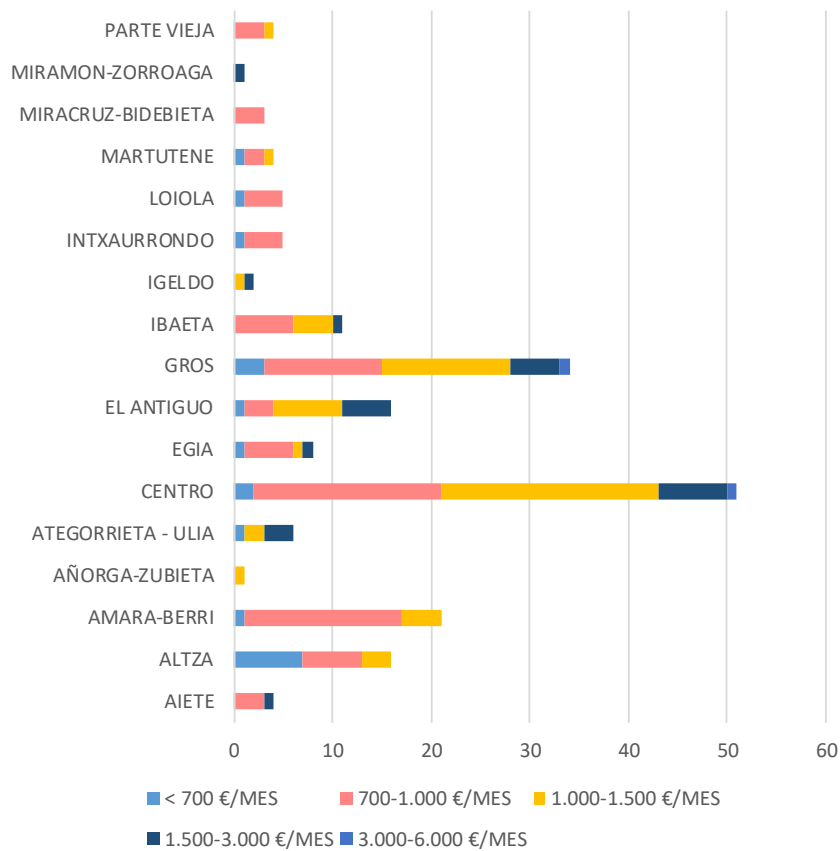
Fuente: ENCUESTA INMOBILIARIAS DE SAN SEBASTIÁN (2016)

Por barrios, las viviendas con alquileres más caros se ubican en Centro y Gros, incluso con viviendas de alquileres superiores a 3.000 €/mes, pero también en barrios como el Antiguo y Ategorrieta-Ulía.

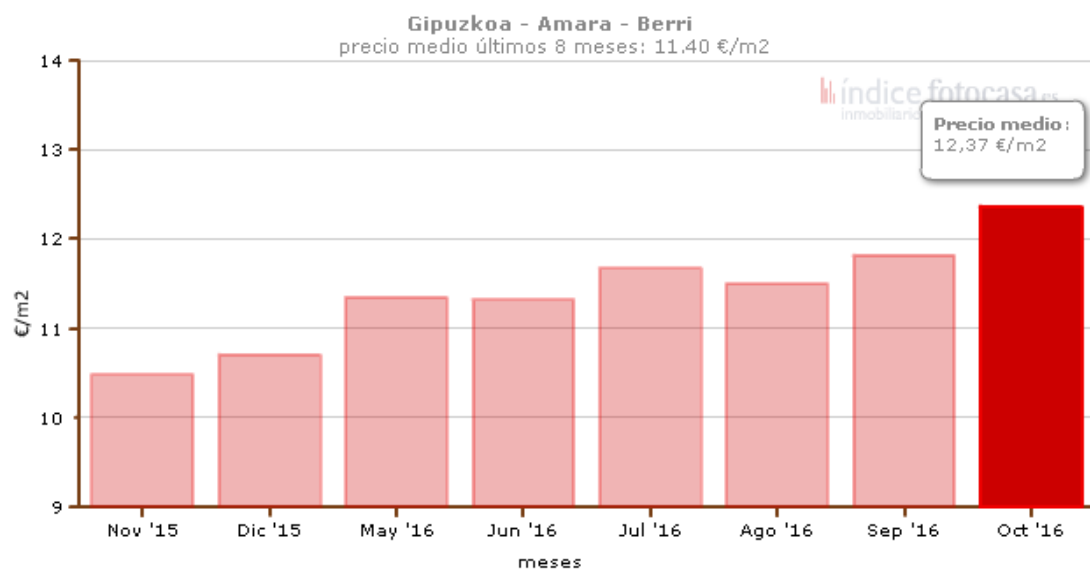
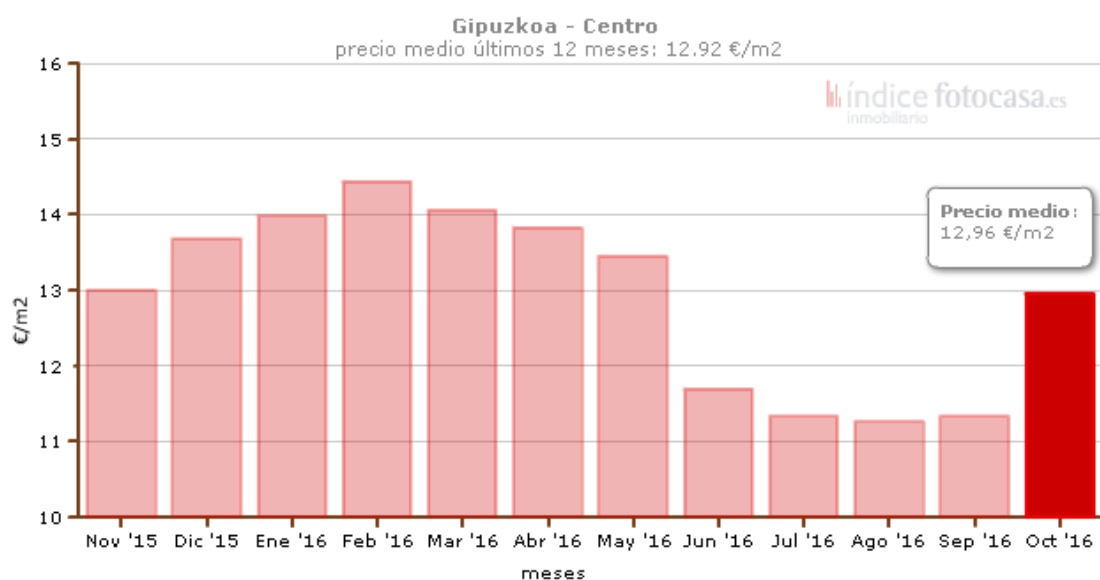
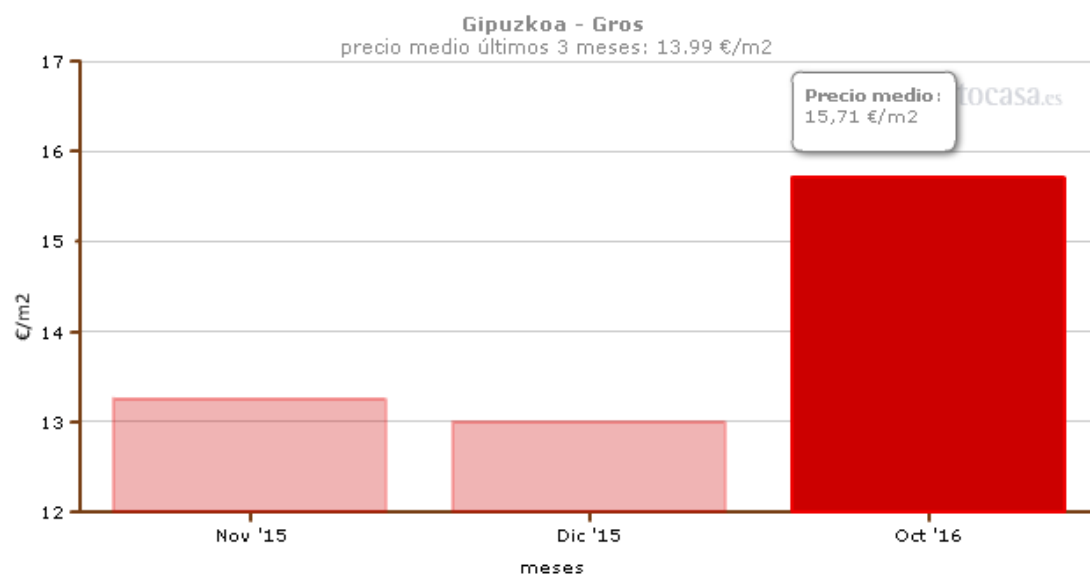
Los barrios Centro, Gros y Amara Berri son los más dinámicos en el mercado de alquiler, agrupando la mayor parte de la oferta de viviendas de entre 700 y 1.500 €/mes.

En la anécdota quedan las viviendas de alquiler de menos de 700 €/mes, muy difíciles de encontrar en San Sebastián (solamente 19 viviendas según FOTOCASA).

**Distribución de las viviendas en alquiler según precio en  
los barrios de San Sebastián (Nov. 2016)**  
FOTOCASA



La evolución al alza de los precios de la vivienda en alquiler de la ciudad también se constata al analizar la evolución de los precios por barrios. A continuación, se muestran las evoluciones mensuales en el precio medio de la vivienda en alquiler ofrecidas por FOTOCASA, en las que se evidencia el ritmo de crecimiento de Gros (precio medio 15,71 €/m<sup>2</sup>), Centro (12,96 €/m<sup>2</sup>) y Amara-Berri (precio medio 12,37 €/m<sup>2</sup>).



## 7. Dimensionamiento de la vivienda de alquiler en San Sebastián

Para un correcto y completo análisis de situación en la vivienda de alquiler en San Sebastián hay que tener en cuenta cuatro situaciones fundamentales en las que se encuentra la vivienda:

- Las viviendas ya alquiladas.
- Las viviendas en alquiler: tradicional o turístico
- Las viviendas susceptibles de alquiler.

Las viviendas ya alquiladas (VA) se pueden analizar a partir de la información contenida en los Censos de Población y Viviendas que publica el INE. El último censo se realizó en 2011.

Las viviendas en alquiler tradicional (VEAT) se pueden estimar a partir de la oferta publicada en los principales portales web dedicados al alquiler de viviendas de larga duración, fundamentalmente MIL ANUNCIOS, IDEALISTA Y FOTOCASA (Datos 2016).

Las viviendas en alquiler turístico (VEATU) se pueden estimar a partir del sumatorio de la oferta reglada publicada por el INE y la oferta P2P publicada en los principales portales web dedicados al alquiler de viviendas turísticas, fundamentalmente AIRBNB, HOMEAWAY Y TRIPADVISOR (Datos del "Estudio de Dimensionamiento de Apartamentos del 2016)

Las viviendas susceptibles de alquiler (VSA) son aquellas viviendas no principales que actualmente se usan como vivienda secundaria o están vacías y que, aunque no están en alquiler (tradicional o turístico), podrían llegar a ser alquiladas en un determinado momento.

Para determinar su valor habría que aplicar la siguiente fórmula:

$$VSA = VS + VV - VEAT - VEATU$$

VSA: Viviendas Susceptibles de Alquiler; VS: Viviendas Secundarias; VV: Viviendas Vacías; VEAT: Viviendas En Alquiler Tradicional; VEATU: Viviendas En Alquiler Turístico.

#### Las viviendas ya alquiladas (VA)

Según el INE (2011) San Sebastián tiene 11.458 viviendas ya alquiladas (VA) que representan el 14,45% del total de viviendas según régimen de tenencia o viviendas familiares principales (79.286 viviendas). En relación con la población, existe una vivienda alquilada por cada 16,2 habitantes.

#### Las viviendas en alquiler tradicional (VEAT)

Según los portales web analizados, San Sebastián dispone de alrededor de 400 viviendas en alquiler tradicional (VEAT) (415 viviendas en MIL ANUNCIOS, 265 viviendas en IDEALISTA y 188 viviendas en FOTOCASA). Para este caso se utilizarán los datos del portal IDELISTA por ser el más específico y el que lleva a cabo un mayor control de la oferta introducida.

#### Las viviendas en alquiler turístico (VEATU)

Según resultados del estudio sobre el *"Dimensionamiento de la oferta de apartamentos vacacionales existentes en San Sebastián y propuesta de medidas de ordenación y regulación urbanística"* que elaboró CastroConsulting para Fomento San Sebastián, existen un total de 961 apartamentos turísticos. De ellos, 502 apartamentos (el 52,2% del total) se alquilan a través de plataformas P2P de alquiler de viviendas turísticas y el resto, 459 apartamentos son de tipo reglado (47,8%).



## Las viviendas susceptibles de alquiler (VSA)

Según datos publicados por el INE, en San Sebastián existen 9.041 viviendas familiares no principales (3.510 secundarias y 5.531 vacías), que representan el 10,23% del total de viviendas que ofrece la ciudad. Asimismo, cabe señalar que existe una vivienda secundaria-vacía por cada 20,58 habitantes.

En base a la fórmula anteriormente descrita, para San Sebastián se estiman un total de 7.815 Viviendas Susceptibles de Alquiler.

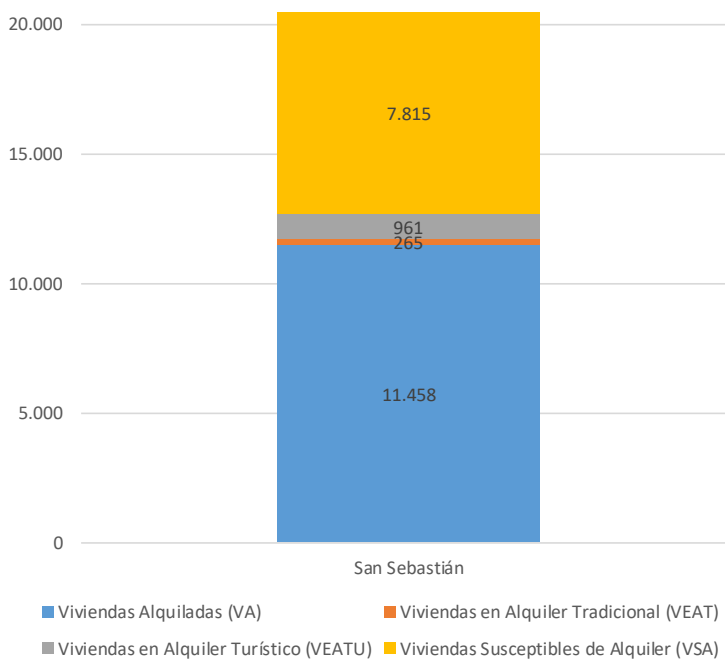
$$VSA = 3.510 + 5.531 - 265 - 961 = 7.815$$

### 7.1 Dimensionamiento de la vivienda de alquiler

Con la finalidad de radiografiar la situación actual del mercado de la vivienda de alquiler, se ha realizado el siguiente gráfico, el cual ofrece una imagen muy esclarecedora de la situación.

Por una parte, nos encontramos con un amplio parque de viviendas que ya han sido alquiladas (11.458 viviendas) y que por lo tanto ya no está en el mercado de alquiler actualmente. Frente a ellas, nos encontramos con una escasa oferta de alquiler disponible en la actualidad (265), que son las localizadas en los principales portales de alquiler (Fotocasa, Idealista,

**Dimensionamiento actual y futuro de las viviendas de alquiler en San Sebastián (2016)**  
INE - PORTALES WEB ALQUILER DE VIVIENDAS



etc..). El mercado de alquiler turístico ofrece en la actualidad una mayor oferta, con 961 unidades que se están dedicando a ello, ya sea de forma reglada o P2P (Datos del censo de "Dimensionamiento de Apartamentos turísticos).

Para finalizar este esquema del ecosistema del alquiler local, hay disponibles 7.815 viviendas que son susceptibles de ser alquiladas.

A la vista de los resultados obtenidos, San Sebastián evidencia una falta de oferta de alquiler. Esta inactividad resulta especialmente evidente en el alquiler de viviendas tradicionales de larga duración, que no llega ni a una tercera parte de las viviendas en alquiler turístico (regladas y P2P).

Sin embargo, esta situación no es debida, a priori, a una falta de viviendas susceptibles de alquiler, que superan las 7.000 unidades entre viviendas secundarias y vacías, si no a la suma de otros múltiples factores:

- Bajada en el precio del alquiler tradicional.
- Inseguridad frente al pago del alquiler derivada de la crisis económica.
- Viviendas adquiridas como inversión.
- Viviendas utilizadas como segundas residencias turísticas.
- Viviendas vacías mantenidas para hijos.
- Propietarios a la expectativa de la evolución del alquiler turístico no reglado.

## 7.2 Comparativa de San Sebastián versus otras capitales del Estado

Tras conocer la situación del alquiler de viviendas en San Sebastián, se plantea la necesidad de comparar los resultados obtenidos con otras ciudades similares, con el objetivo de determinar si existen similitudes o disparidades.

Para el caso, se han analizado 9 ciudades (A Coruña, Alicante, Barcelona, Bilbao, Gijón, Málaga, Santander, Sevilla y Valencia), en base a las siguientes variables:

- Dimensión urbana y turística: aunque con un menor peso turístico, A Coruña, Gijón y Santander son ciudades costeras situadas en el norte y con un tamaño y condiciones similares a las de San Sebastián. En el caso de Bilbao, se trata de una ciudad vasca y con un carácter turístico similar, por lo que el mercado de alquiler turístico y residencial puede tener semejanzas al de Donostia.

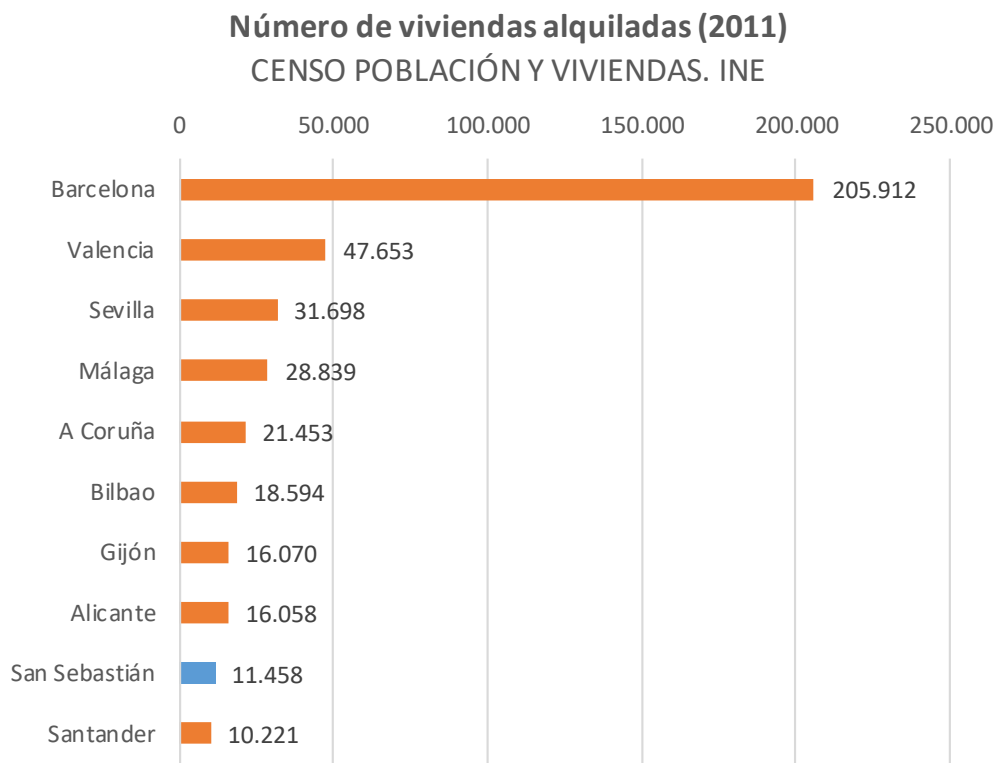
La ciudad de Alicante, aunque mayor en población, es un destino urbano con mar, que se asemeja en indicadores turísticos a San Sebastián.

- Presión turística de los apartamentos: las ciudades de Barcelona, Sevilla, Málaga y Valencia son destinos urbanos de una mayor dimensión que Donostia. Sin embargo, son urbes sometidas a una gran presión por parte de los apartamentos turísticos, por lo que el análisis de la evolución de su mercado de alquiler puede ser esclarecedora.

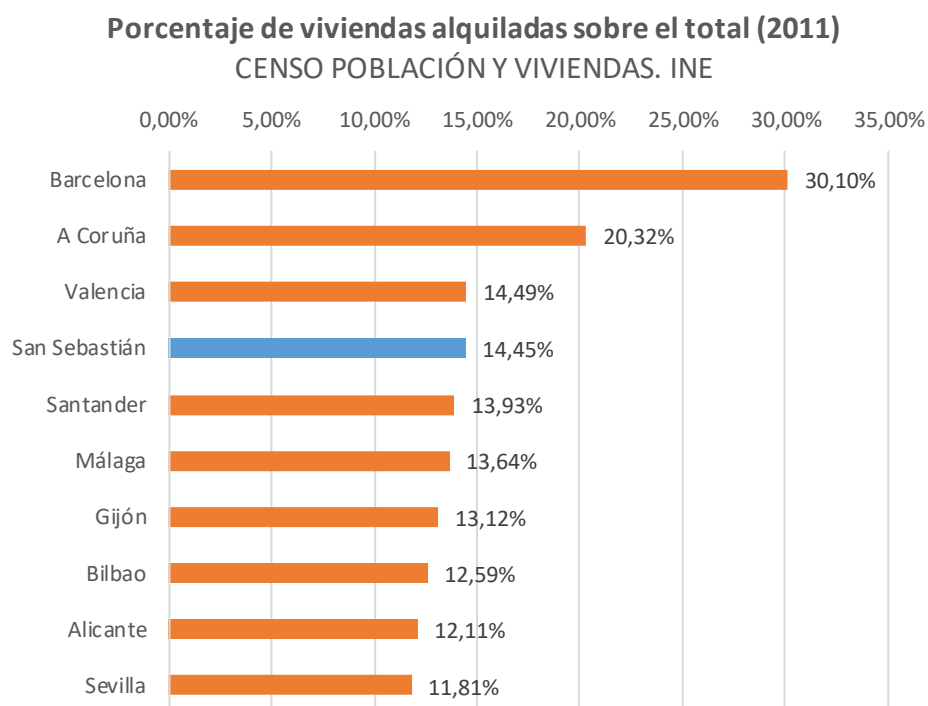
### 7.2.1 Comparativa sobre viviendas ya alquiladas

Aunque a priori pueda sorprender el volumen de viviendas que ya han sido alquiladas en San Sebastián (11.458 viviendas), sobre todo si se compara con las viviendas en alquiler (265 larga duración y 961 turístico), este volumen es inferior a otras capitales provinciales como Gijón, Bilbao, A Coruña, Málaga, Sevilla y por supuesto otras de mayor tamaño como Valencia o Barcelona. En términos

absolutos, el número de viviendas alquiladas de San Sebastián solamente estaría por delante de Santander (COMSET objeto de estudio).

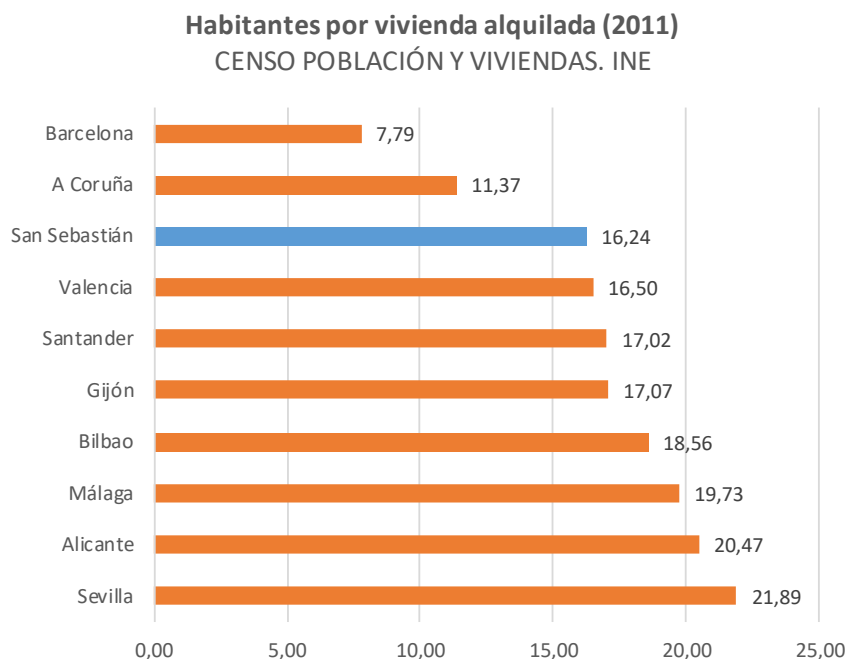


No obstante, si se tiene en consideración lo que representa porcentualmente el número de viviendas alquiladas frente al total de viviendas, San Sebastián con un 14,45% ya se encuentra por delante de ciudades como Sevilla, Alicante, Bilbao, Gijón, Málaga y Santander, quedando únicamente superada por Valencia (14,49%), A Coruña (20,32%) y Barcelona (30,10%).



A pesar de los datos anteriores, la planta de viviendas alquiladas toma verdadera dimensión cuando se pondera demográficamente poniéndola en relación con el número de habitantes.

En este sentido y a la vista de estos datos San Sebastián es en la actualidad una de las ciudades comparadas con mayor número de viviendas alquiladas por habitante. Siguiendo este criterio estaría por delante de la mayor parte de las ciudades analizadas (Sevilla, Alicante, Málaga, Bilbao, Gijón, Santander y Valencia), y solamente por detrás de Barcelona y A Coruña.



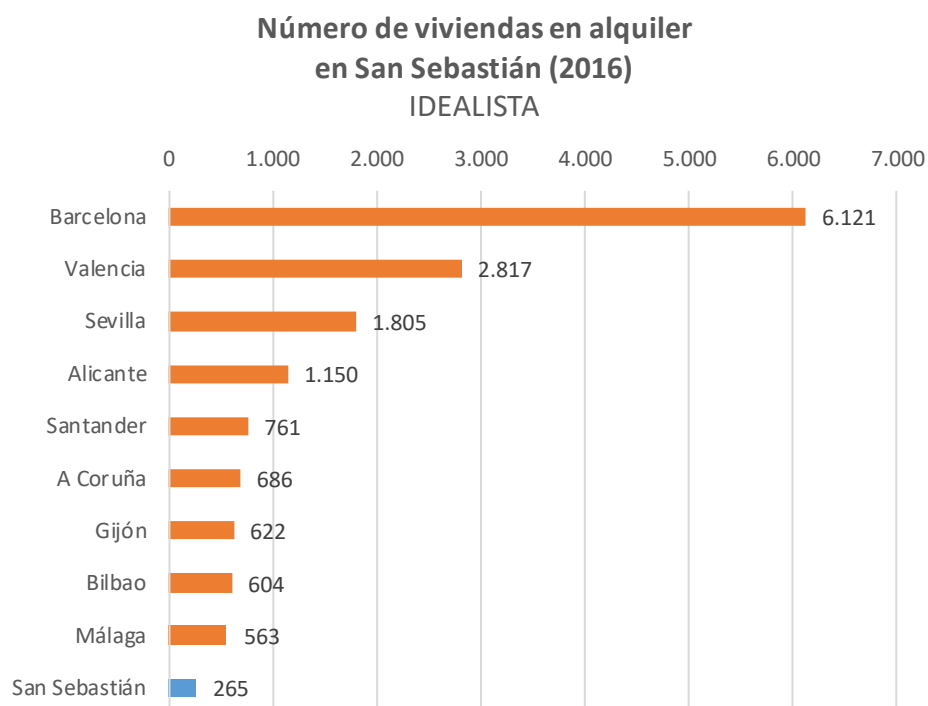
Como conclusión de esta comparativa se puede extraer que San Sebastián es una ciudad proclive al alquiler, más que la mayoría de las capitales estatales, pero como veremos en los siguientes apartados, los demandantes se encuentran con una escasa oferta en la actualidad.

#### 7.2.2 Comparativa sobre viviendas en alquiler

Dado que para esta comparativa no se dispone de la información específica sobre el mercado del alquiler P2P de otros destinos (se necesitaría realizar una prospección web de cada uno de los portales por ciudades), se analizará comparadamente únicamente el volumen de viviendas ofertadas en portales web dedicados al alquiler tradicional.

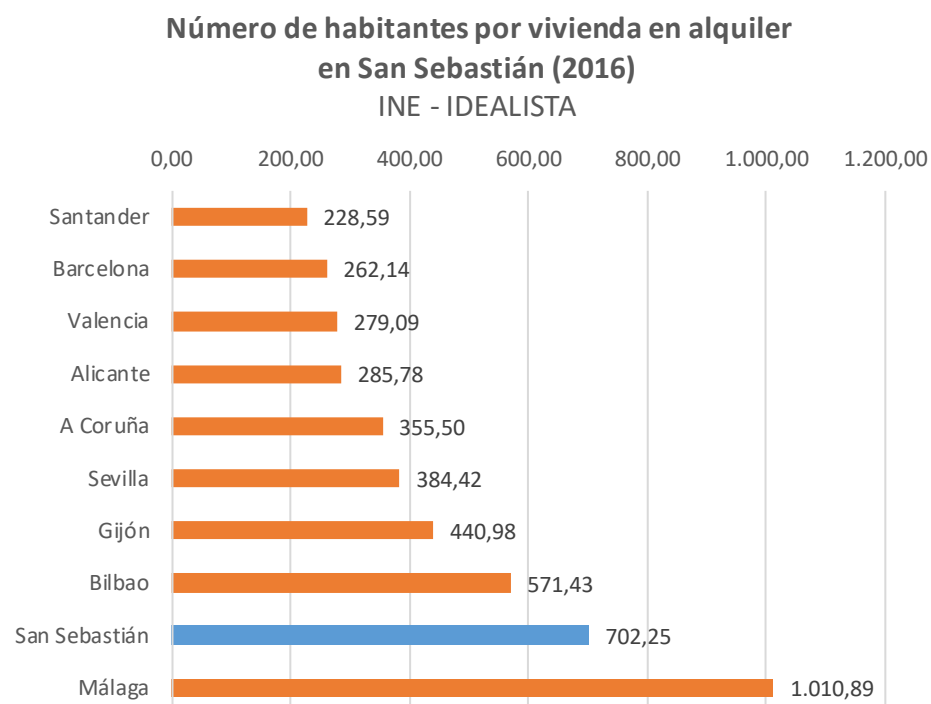
En este sentido, la comparativa se realizará en base a los anuncios sobre alquiler de viviendas publicados en el portal IDEALISTA, como principal portal dedicado al alquiler de viviendas de larga duración.

A este tenor y según el análisis comparado, San Sebastián es la ciudad con una menor oferta de viviendas en alquiler, resultando ampliamente superada por Málaga, Bilbao, Gijón, A Coruña, Santander, Alicante, Sevilla, Valencia y Barcelona.



Pero a diferencia de los resultados obtenidos en el apartado anterior relativo al volumen de viviendas alquilada, para el caso de las viviendas en alquiler la situación no cambia si se realiza un análisis ponderado en base a la población.

San Sebastián es la segunda ciudad con un mayor número de habitantes por vivienda en alquiler del conjunto analizado (702 habitantes por vivienda en alquiler). Hecho que representa un claro y manifiesto problema de falta de oferta, que está dificultando el acceso a la vivienda de alquiler a numerosos colectivos sociales.

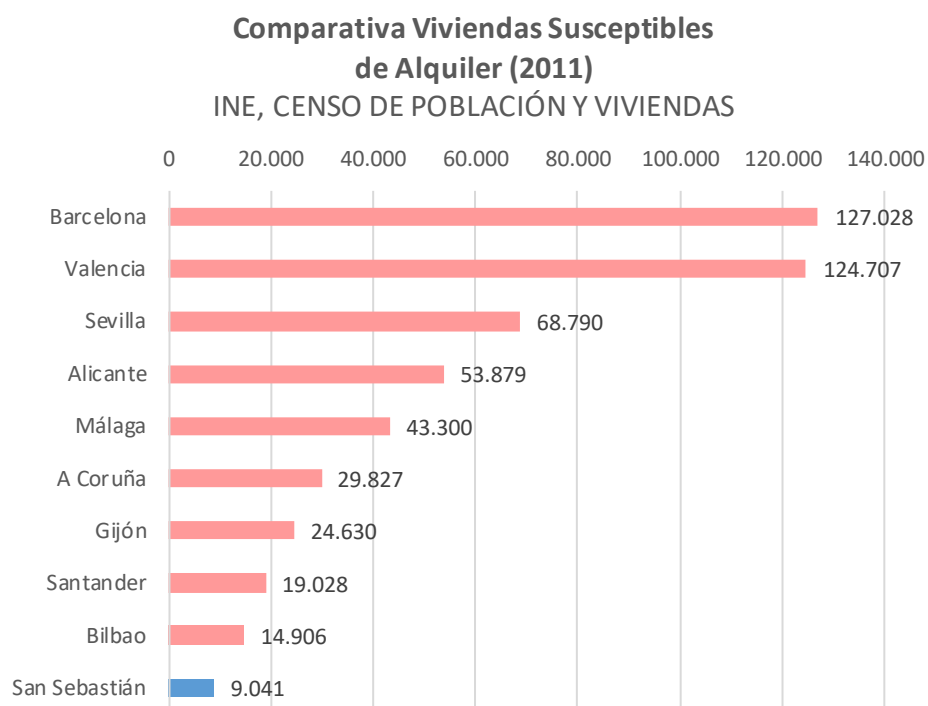


### 7.2.3 Las viviendas susceptibles de alquiler

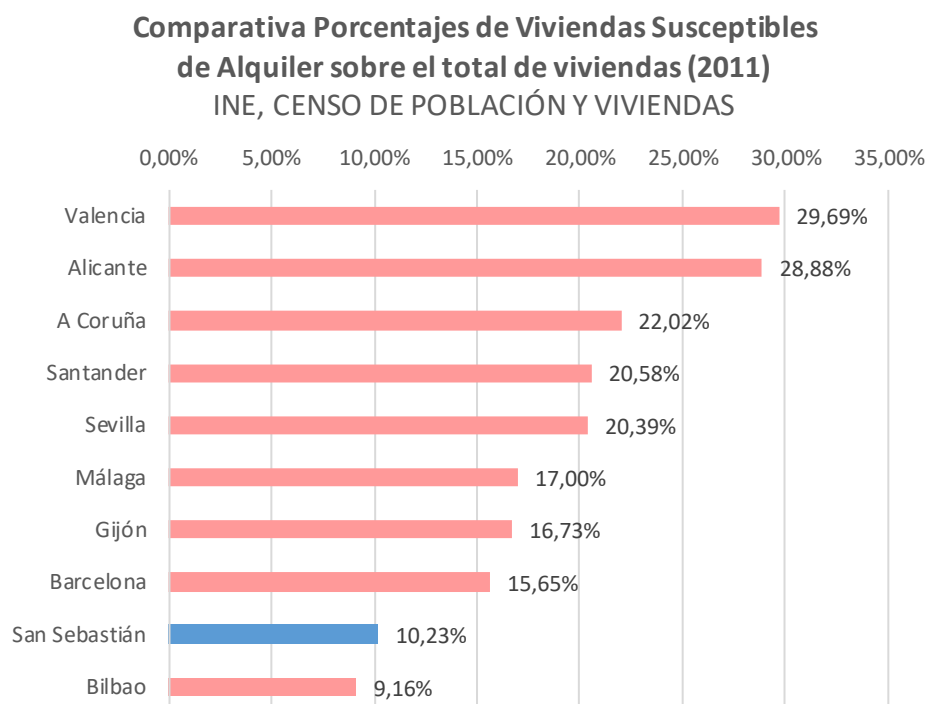
Al igual que en apartado anterior, la falta de datos específicos sobre la oferta de viviendas en alquiler P2P para el resto de ciudades analizadas, obliga a tener únicamente en consideración como viviendas susceptibles de alquiler el sumatorio de las viviendas secundarias y vacías que ofrece el Censo de Población y Vivienda del INE (2011).

Según esta fuente, San Sebastián es la ciudad del conjunto analizado con menor número absoluto de Viviendas Susceptibles de Alquiler (9.041 viviendas, a las que se habrían de restar según esta metodología las viviendas en alquiler, pero que realizamos en este apartado por motivos comparativos con el resto de ciudades).

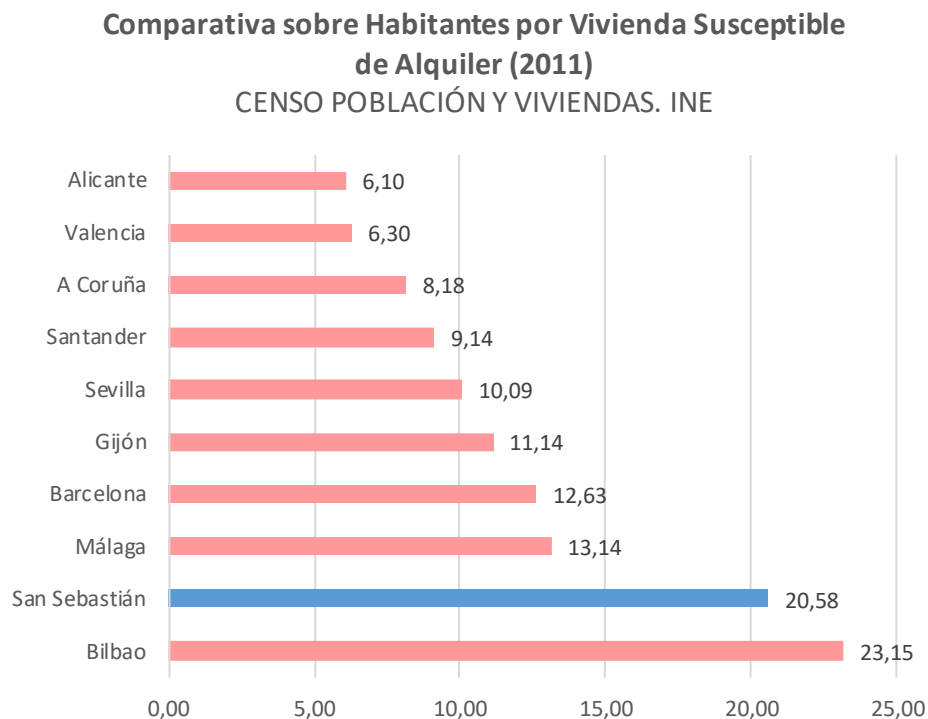




Esta situación apenas cambia si se traslada al plano del análisis relativo, donde San Sebastián es tras Bilbao, la ciudad con un menor porcentaje de Viviendas Susceptibles de Alquiler sobre el total de viviendas (10,23%).



Idéntica situación se observa para el caso de San Sebastián si se ponderan las Viviendas Susceptibles de Alquiler en base a la población. San Sebastián es de nuevo tras Bilbao, la ciudad con una mayor ratio de habitantes por vivienda susceptible de alquiler.



A tenor de lo analizado, aunque a priori parece que San Sebastián dispone de una gran reserva de Viviendas Susceptibles de Alquiler, si se observa su situación en comparación con otras capitales provinciales, se observa que dicha condición no es tan manifiesta y que puede ser una de las causas que está incidiendo sobre la falta de oferta de alquiler en la ciudad.

## 8. El perfil de la demanda en el alquiler de viviendas

Con el objetivo de realizar una caracterización de los clientes que acuden a las inmobiliarias de San Sebastián en busca de alquileres de viviendas de larga duración, se ha elaborado y realizado una encuesta a las inmobiliarias de la ciudad. La encuesta se envió de forma on-line a las inmobiliarias adheridas a COAPI (Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Industrial) y GUIPUZKOARED (Red de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria). Finalmente, respondieron a la encuesta un total de 11 inmobiliarias, obteniéndose los siguientes resultados.

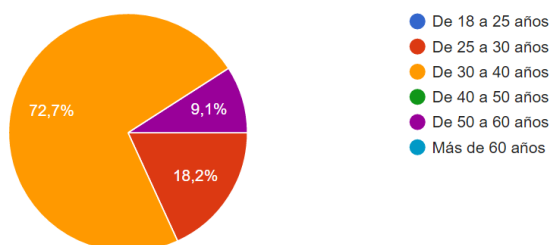
### 1. Edad media

El 72,7% de las clientes que acuden a una inmobiliaria para alquilar una vivienda son de mediana edad (30-40 años) o jóvenes que van en busca de su primera vivienda (el 18,2% de 25 a 30 años). Más minoritaria resulta la presencia de otros segmentos de edad como de 50 a 60 años, que únicamente representan el 9,1%.

Por último, resulta poco frecuente la búsqueda de viviendas en menores de 25 años que todavía suelen vivir en casa de sus padres o no disponen de suficientes ingresos para emanciparse o los segmentos de 40 a 50 años, que en su mayoría ya se encuentran estabilizados en una vivienda u optan por la compra de un inmueble.

#### 1. ¿Cuál es la edad media del cliente que acude a las inmobiliarias para alquilar una vivienda de larga duración?:

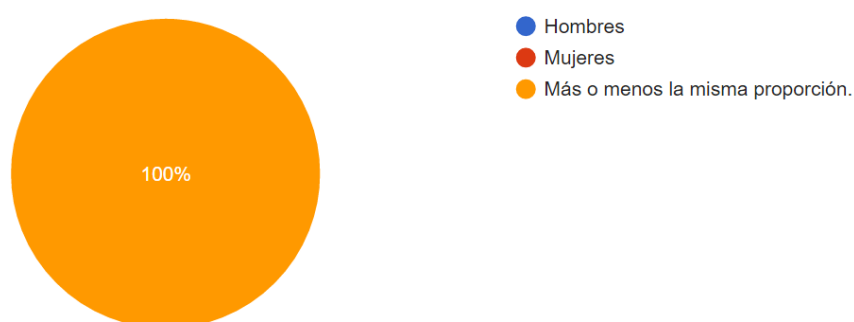
(11 respuestas)



## 2. Género

Dentro de los clientes que buscan viviendas de alquiler no se aprecia distinción por género, resultando más o menos indistinta la presencia de mujeres y hombres. En caso de parejas, aunque el contrato se suele hacer una única persona, los dos suelen aportar sus nóminas para ver la solvencia económica de la unidad y el que no firma el contrato como titular puede estar presente en el mismo como avalista.

### 2. ¿Quiénes suelen buscar más viviendas de alquiler? (11 respuestas)

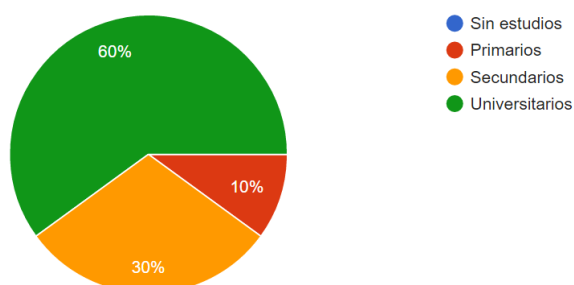


## 3. Nivel de estudios

El 60% de los clientes que acuden a las inmobiliarias a alquilar una vivienda disponen de estudios universitarios y es previsible que con el tiempo este colectivo vaya en aumento. Se trata de un perfil de cliente cada vez más viajado y que ve cómo se vive en otros países europeos más proclives al alquiler. Así mismo, las nuevas generaciones de jóvenes "millenials" asumen la cultura del "ahora" y el no anclarse a un territorio en concreto con la compra de una vivienda, sino abrirse a nuevas oportunidades laborales y experiencias en otras regiones y países. Además, a este colectivo se unen los grupos de estudiantes que alquilan viviendas durante los cursos académicos.

Por otro lado, también existe un amplio colectivo de clientes con estudios secundarios (30%) y en menor proporción con estudios primarios (10%).

### 3. ¿Qué nivel de estudios resulta más predominante en los clientes? (10 respuestas)

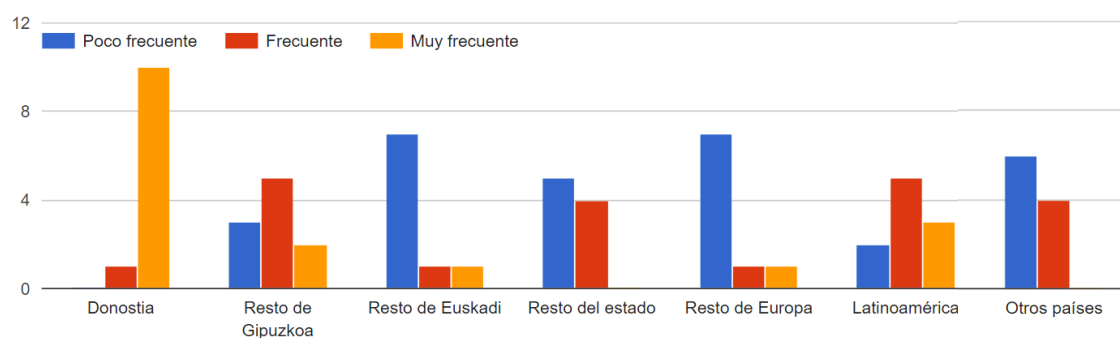


### 4. Procedencia

Los agentes inmobiliarios identifican que sus clientes más habituales son los naturales de la propia ciudad, seguidos de extranjeros procedentes de países latinoamericanos y vascos de otros municipios de Guipúzcoa.

Según segmentos, los oriundos de San Sebastián serían muy frecuentes (90,9% según las opiniones de los agentes inmobiliarios) o frecuentes (9,1%); los del resto de Guipúzcoa muy frecuentes o frecuentes (63,6%); los del resto de Euskadi poco frecuentes (63,6%); los del resto del estado tendrían la opinión muy dividida (55,5% poco frecuentes); los del resto de Europa poco frecuentes (77,7%); los procedentes de Latinoamérica frecuentes o muy frecuentes (80%); y finalmente, los de otros países (africanos, asiáticos, etc.), también presentarían una opinión dividida (poco frecuentes el 60% de los encuestados).

### 4. ¿Cuáles son las procedencias más frecuentes de los clientes que buscan alquiler de viviendas en la ciudad?

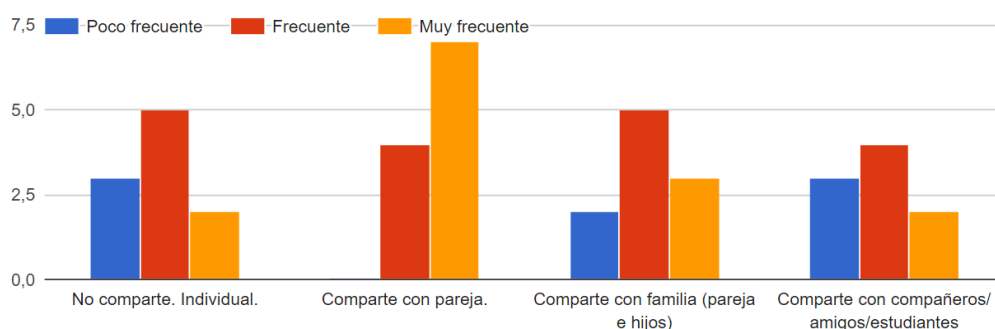


## 5. Perfil del acompañante

Según los agentes inmobiliarios, lo más habitual es que el inquilino comparta vivienda con su pareja (63,6% muy frecuente) o con la familia (72,7% frecuente o muy frecuente). No obstante, cada vez resulta más habitual el alquiler de viviendas de forma individual, ya sea por motivos laborales o incluso, separaciones acontecidas en unidades familiares (70% frecuente o muy frecuente).

Por otro lado, el colectivo de los inquilinos que comparten piso con estudiantes, compañeros o amigos sigue siendo frecuente o muy frecuente para el 66,7% de los agentes inmobiliarios encuestados.

### 5. ¿Con quién suele compartir la vivienda alquilada el inquilino?:

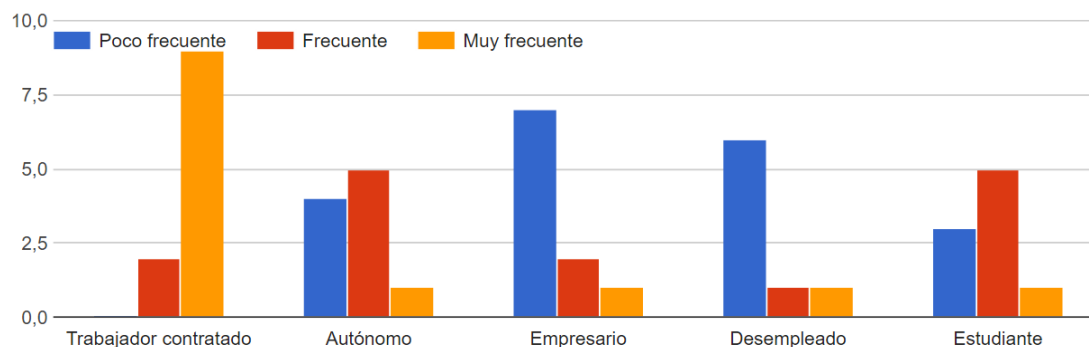


## 6. Perfil laboral

El perfil laboral más común de los clientes que acuden a las inmobiliarias de San Sebastián para alquilar una vivienda de larga duración es el de trabajador contratado (81,8% muy frecuente), seguido de estudiantes (66,7% frecuente o muy frecuente) y trabajadores autónomos (60% frecuente o muy frecuente).

El alquiler en empresarios resulta todavía poco frecuente (70%) porque suelen disponer de mayor nivel adquisitivo y posibilidades para adquirir una vivienda en propiedad. Lo mismo sucede, aunque por motivos bien distintos, con los desempleados que también son poco frecuentes (75%), pero en este caso por no poder cumplir con los requisitos solicitados por el arrendador.

## 6. ¿Qué perfiles laborales resultan más frecuentes en los arrendatarios?:



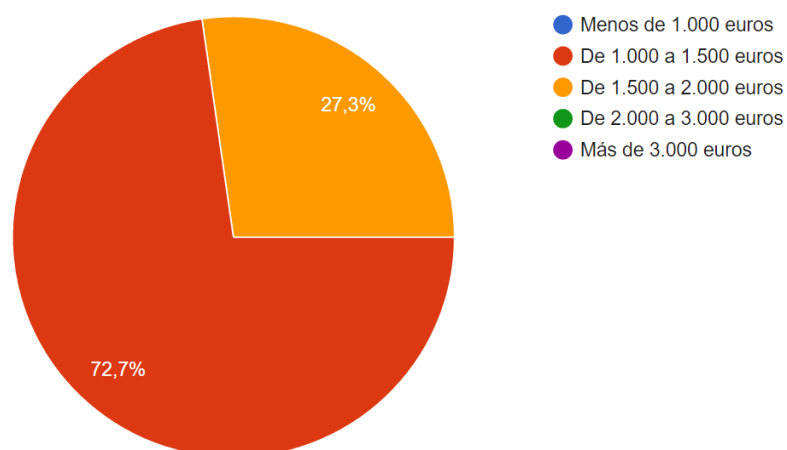
## 7. Nivel de ingresos

Según los agentes encuestados, la práctica totalidad de las personas que optan por el alquiler de viviendas en la ciudad disponen de ingresos mensuales inferiores a 2.000 euros, siendo los más frecuentes aquellos que ingresan mensualmente entre 1.000 y 1.500 euros.

Asimismo, se identifica que las personas que ganan menos de 1.000 euros/mes son muy poco frecuentes, ya que no pueden acceder, al menos de forma individual, al coste de una vivienda de alquiler en San Sebastián.

## 7. ¿Cuál sería el nivel medio de ingresos mensuales del arrendatario que busca vivienda de alquiler en San Sebastián?:

(11 respuestas)



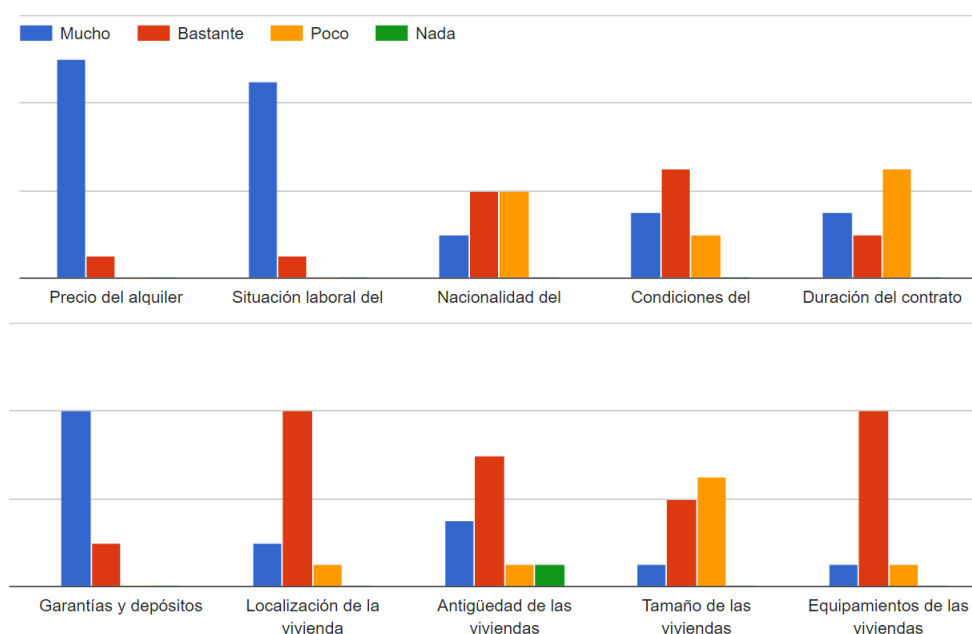
## 8. Acceso a la vivienda

Como ya se ha comentado en apartados anteriores, en San Sebastián resulta bastante complicado poder alquilar una vivienda de larga duración. La falta de oferta y su elevado precio son sin duda factores determinantes, pero también lo son el crecimiento de la demanda y los requisitos que se le piden al inquilino a la hora de formalizar un contrato.

En este sentido, según la opinión de los agentes inmobiliarios encuestados, los factores que más influyen son el precio del alquiler, la situación laboral del inquilino y las garantías y depósitos solicitados. Asimismo, se identifican otros factores que también influyen bastante, pero sobre todo desde el lado de las necesidades de la demanda (localización de la vivienda, los equipamientos de las viviendas y antigüedad de las viviendas).

Según los encuestados, los factores que menos afectan a la hora de encontrar vivienda de alquiler son la nacionalidad del inquilino, el tamaño de las viviendas, la duración del contrato y las condiciones del contrato.

Por favor, valore cómo influyen los siguientes factores a la hora de encontrar viviendas de alquiler en San Sebastián





## 9. La percepción de los agentes clave

### 9.1 Entrevistas a agentes clave

Otro de los elementos de contraste que se ha realizado en este estudio, ha sido una serie de entrevistas. Con el objetivo de conocer la percepción sobre la situación socioeconómica y el mercado de la vivienda en San Sebastián, se han llevado a cabo nueve entrevistas en profundidad a agentes representativos de colectivos y asociaciones inmobiliarias, administraciones públicas, entidades sociales y empresas.

En concreto, se entrevistaron a los siguientes agentes claves:

Nombre	Entidad	Cargo	Día Entrevista
Jose Luis Polo	COAPI	Presidente	10 noviembre
Pau Liceaga	ASCONGI	Presidente	10 noviembre
David Azanza	Gipuzkoared	Presidente	10 noviembre
Asier Pereda	APARTURE	Presidente	10 noviembre
Rafael Farias	Etxegintza	Jefe Servicio	11 noviembre
Jose Emilio Lafuente	Cáritas	Secretario General	11 noviembre
Paloma Gurruchaga	ADECCO	Agente	11 noviembre
Iñigo Estomba	Bienestar Social (Ayto)	Técnico	11 noviembre

- José Luís Polo, Presidente de COAPI (Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Industrial de Guipúzcoa).

COAPI está formada por 75 agencias inmobiliarias. Según la página web de COAPI, el API es un profesional cualificado que opera en un mercado muy complejo con un difícil equilibrio entre oferta y demanda.

La oferta se compone de inmuebles y derechos, algunos especialmente sensibles como son las viviendas. La alta complejidad técnica de las edificaciones, sus obligaciones de uso y mantenimiento, las obligaciones normativas, y las propias obligaciones fiscales y financieras, todas ellas perdurables a lo largo del tiempo, hacen del mercado inmobiliario un sector de alta complejidad, y especialmente sensible cuando está dirigido a particulares o pequeñas empresas.

En particular, la demanda de vivienda puede ser muy alta, pero la frecuencia con la que un demandante acude al mercado es muy baja. La vivienda es un objeto de primera necesidad, y las leyes le asignan una función social esencial, sin embargo, una persona o una familia acuden muy pocas veces al mercado a lo largo de su vida y su experiencia es prácticamente nula. El ejercicio de la "prueba-error", para conocer la mejor oferta y tomar la mejor decisión de compra, necesaria para operar con seguridad en cualquier mercado, es prácticamente imposible en el mercado inmobiliario. La corrección de un error en la mala decisión de compra de cualquier inmueble y especialmente de una vivienda es una tarea inabordable a corto plazo y una carga inasumible para muchos ciudadanos.

Según COAPI, comprar o vender con el asesoramiento de un buen profesional se hace prácticamente imprescindible en el mercado inmobiliario actual.

Según los estatutos de COAPI (27 de mayo de 2015), el Colegio tiene por objeto, la representación de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria colegiados en el COAPI de Gipuzkoa, y la defensa de los intereses profesionales de los colegiados, cuando así sea requerido expresamente por los mismos. El Colegio es una Corporación de Derecho Público, con personalidad jurídica propia, independiente de la de sus miembros y goza de plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines.

- David Azanza, Fox Gestión y Representante de GUIPUZKOARED (Red de Agentes de la Propiedad Industrial).

GUIPUZKOARED está formada por un equipo de profesionales API's colegiados, asociados con el objetivo, según su web, de ofrecer a sus clientes soluciones inmobiliarias en todos los sentidos, en cualquier lugar que lo solicite, y siempre con la atención personalizada, experiencia y garantía de auténticos profesionales API's colegiados.

La asociación está formada por ocho agencias inmobiliarias: ARYTEK (Errenteria), CLB INMOBILIARIA, GNS GRUPO NORTE SUR SERVICIOS INMOBILIARIOS, JAIZKIBEL INMOBILIARIA, ATOR, EICA.COM AGENCIA INMOBILIARIA, INMOBIDE AGENCIA INMOBILIARIA, ORMABIDE AGENCIA INMOBILIARIA (Zarautz).

- Asier Pereda Benito, APARTURE (Asociación de Apartamentos Turísticos de Euskadi).

La finalidad de la asociación conforme a sus estatutos es promover una reforma de la Ley de Ordenación de Turismo del País Vasco a fin de que ésta desarrolle de una manera más completa, eficaz y acorde con la realidad, la actividad de gestión del alojamiento turístico en apartamentos por días o semanas; consolidar y promocionar la actividad de alojamiento turístico en apartamentos por días o semanas dentro de la oferta turística del País Vasco; implantar sistemas de calidad en las empresas y profesionales del sector; cohesionar el sector y evitar el intrusismo; impulsar la calidad de los servicios prestados; elaborar recomendaciones y principios a los que deba ajustarse la política empresarial del sector; asesorar e informar a los organismos oficiales, cuando así se le requiera y sea necesario para la defensa de los intereses colectivos; representar y gestionar los intereses generales y comunes de los asociados ante personas y entidades públicas y privadas y ante la Administración; cualesquiera otros fines que correspondan a la naturaleza de la Asociación y que puedan ser decididos por sus órganos directivos.

Con relación a los asociados APARTURE tiene el objetivo de fomentar el crecimiento de la actividad de los asociados; facilitar información sobre el sector; asesorar e informar a los asociados sobre las disposiciones legales que les afecten, representar a los asociados y defender los intereses comunes de los mismos, con independencia de las acciones que, individualmente, puedan ejercitar los

asociados; y desarrollar el espíritu de solidaridad y cooperación entre los asociados.

- Paul Liceaga, Director ADEGI (Asociación de Empresas de Guipúzcoa) y ASCONGI (Asociación de la Construcción de Guipúzcoa).

ADEGI es la Asociación de Empresas de Guipúzcoa, una asociación privada con más de 35 años de historia en la promoción de la actividad empresarial. Con ese fin representa a las empresas ante las instituciones y los agentes sociales, ofrece servicios de asesoramiento y formación a las empresas, y constituye una potente red de colaboración entre las mismas. En este sentido, cuenta con 4.550 empresas asociadas que engloban a más de 75.555 personas en Guipúzcoa.

ASCONGI es una asociación sectorial de ADEGI que se encarga, de entre otras funciones, de coordinar reuniones de trabajo entre las empresas constructoras de la Y Vasca y los Departamentos de Interior y Transportes; impulsar y dar difusión al Programa LOTU centrado en la Prevención de Riesgos de caídas en altura en construcción; participar en el Pacto Social por la Vivienda promovido por el Gobierno Vasco; participar en el establecimiento de bases para la creación del Cluster de la Construcción de Euskadi; firmar convenios con el Colegio de Administradores para establecer dos contratos tipo a utilizar por el sector de la rehabilitación; y avanzar actividades a desarrollar en la mejora de la imagen del sector de la construcción.

- Rafael Farias Banc, Director ETXEGINTZA (Entidad Pública Empresarial de Vivienda-Donostiako).

ETXEGINTZA se encarga de la promoción, sorteo y gestión de V.P.O., apartamentos para jóvenes y mayores, y del alquiler de vivienda privada vacía, a

través del programa ALOKABIDE. Igualmente gestiona las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas de Donostia-San Sebastián (PARVISA).

ALOKABIDE es un programa municipal que busca promover el alquiler de viviendas vacías privadas en San Sebastián, facilitando el contacto entre quien desea alquilar una vivienda a precios más bajos que los de mercado, y quien busca poner su casa en alquiler con una serie de ventajas tales como asesoramiento jurídico, intermediación, seguro de rentas, seguro multiriesgo para el hogar, etc.

- Íñigo Estomba, Jefe de Servicio de Inserción Social del Departamento de Bienestar Social del Ayuntamiento de San Sebastián

Los Servicios Sociales se proveen conjunta y coordinadamente por las tres administraciones: Gobierno Vasco, Diputación y Ayuntamientos. Pero el acceso a todos estos servicios del Sistema Público de Servicios Sociales es único: El Centro de Servicios Sociales de tu barrio.

Los Centros de Servicios Sociales son la puerta de entrada a los diferentes servicios y recursos sociales existentes en Donostia. Las personas, familias o colectivos pueden acudir a los Centros de Servicios Sociales en busca de asesoramiento y ayuda ante: problemas de atención a las personas mayores, falta de autonomía personal, problemas de movilidad, desestructuración familiar, problemas de discriminación o marginación social, problemas económicos graves, etc. Estas situaciones pueden afectar a cualquier persona sea cual sea su edad, sexo o condición socioeconómica, con lo cual, los Centros de Servicios Sociales son centros abiertos y preparados para informar, asesorar o atender cualquier caso.

- José Emilio Lafuente, Secretario General de Caritas Guipúzcoa.

Caritas, como expresión y organización de la caridad de la Iglesia, actúa a través del conjunto de la comunidad cristiana en favor de las personas más excluidas y no atendidas de la sociedad. Más concretamente, Caritas trabaja por la promoción humana y el desarrollo integral de las personas, así como por la transformación social, denunciando las injusticias y desigualdades y promoviendo un modelo de sociedad más justo.

Para llevar a cabo esta misión, Caritas se basa en principios u opciones fundamentales tales como la centralidad de la persona y la dignidad humana; la gratuidad a través de la participación de todas las personas que lo integran; y la universalidad, dirigiendo su atención a todas las personas, sin distinción, y a los pueblos empobrecidos de la tierra.

Caritas Guipúzcoa desarrolla especialmente actividades dirigidas a la asistencia, la rehabilitación o la inserción social de las víctimas de la pobreza y la exclusión social, haciendo énfasis en la promoción y en la denuncia de las causas de las injusticias que generan estas situaciones.

- Paloma Gurruchaga, Directora de Delegación de ADECCO (Empresa de Trabajo Temporal).

Adecco es la consultora líder en el sector de los Recursos Humanos en España. Lleva 34 años en el mercado laboral español realizando una labor social diaria que la ha situado como uno de los 10 mayores empleadores de España, siendo la 3ª mejor empresa de más de 1.000 empleados para trabajar en España, dentro del sector de los Recursos Humanos, según Great Place to Work. En el último año ha realizado más de 450.000 contratos; proporcionado su primer empleo a más de 35.000 jóvenes y ha ofrecido una nueva oportunidad laboral a 11.500 mayores de

45 años. Además, a través de la Fundación ha integrado a más de 19.200 personas con discapacidad, a más de 10.000 mujeres en riesgo de exclusión y a 1.400 personas pertenecientes a otros grupos en riesgo de exclusión social y laboral.

Desde que comenzó su labor ha realizado en España casi 10 millones de contratos, invirtiendo más de 7 millones de euros en la formación de trabajadores y consiguiendo el 25% de los empleados un contrato indefinido en las empresas cliente. Todo ello gracias a una red de más de 300 delegaciones en todo el estado y los 1.500 empleados directos que tiene la empresa.

- Iñaki Aliaga, Subdirección General de LANDER SIMULATION & TRAINING SOLUTIONS.

La empresa nació en 2002 con el objetivo de aportar al mercado global soluciones que hasta entonces estaban reservadas para muy pocos. Conscientes de la importancia que iban a adquirir las nuevas tecnologías como la simulación en los procesos formativos del siglo XXI, la empresa centró sus esfuerzos en ingeniar soluciones enfocadas a la formación de conductores profesionales que estuvieran al alcance de cualquier compañía civil.

La capacidad técnica y enfoque innovador de su equipo, consiguió dar forma a las necesidades que plantearon las empresas españolas inicialmente, elaborando propuestas que se adaptaron a la medida de cada cliente. De esta manera Lander se convirtió en poco tiempo en líder del mercado español.

2007 fue un año de inflexión para Lander, ya que la compañía pudo comenzar su andadura por el mundo a través de diversos proyectos internacionales. Después de España, ha sido Latinoamérica el país en el que Lander ha tenido más expansión, en parte por ser un mercado natural para el proceso de internacionalización de Lander. Hoy en día, la empresa está presente en la

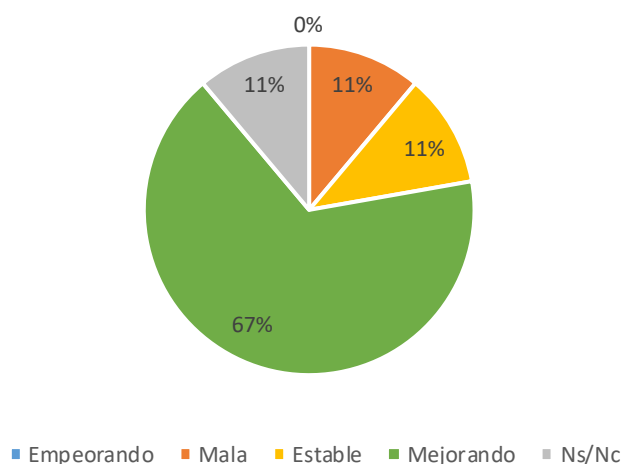
mayoría de países en todo el mundo, Middle East, Sudeste asiático, Australia, etc. Desde el inicio, Lander ha apostado por la excelencia del producto, desarrollando de manera integral el hardware y el software. Este punto, es esencial para asegurar la fiabilidad tanto del producto terminado, como el crecimiento del sistema en el tiempo, junto con la operación de la empresa.

#### 9.1.1 Resultados de las entrevistas

##### 1. En la actualidad, ¿cómo definiría la situación económica de San Sebastián?

La mayor parte de los agentes entrevistados (67%) opinan que la situación económica de San Sebastián está mejorando. A pesar de ello, Bienestar Social apunta que durante 2016 se han tramitado el mismo número de expedientes para ayudas de emergencia que el año anterior (2.618 expedientes). Asimismo, el nivel de paro todavía se mantiene en el 12%.

**En la actualidad, ¿cómo definiría la situación económica de San Sebastián?**

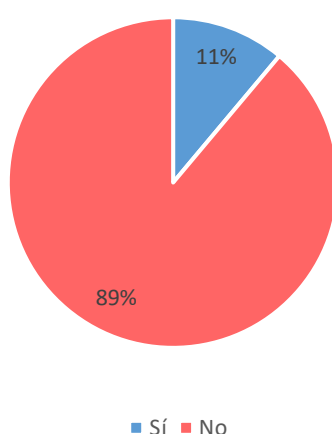


##### 2. ¿Cree que San Sebastián tiene una estructura económica diversificada? ¿Cuáles considera que son los sectores económicos fundamentales de la ciudad?



El 89% de los agentes entrevistados opina que la ciudad no tiene una estructura económica suficientemente diversificada. Anteriormente, San Sebastián poseía una estructura diversificada, pero se expulsaron a los gremios que vivían en la ciudad. Ahora el sector servicios es el más importante (turismo y comercio), los servicios inmobiliarios y la construcción van en aumento y también tiene significación la localización de empresas técnicas, fundamentalmente en el Parque Científico y Tecnológico.

**¿Cree que San Sebastián tiene una estructura económica diversificada?**



**3. ¿Cómo ha incidido la crisis económica en la ciudad?.**

La crisis ha afectado de igual modo que en el resto de España, pero llegando un poco más tarde. Ha afectado a todos los sectores, especialmente la construcción, la industria y los servicios. El turismo se ha visto menos afectado gracias a la llegada de turistas extranjeros.

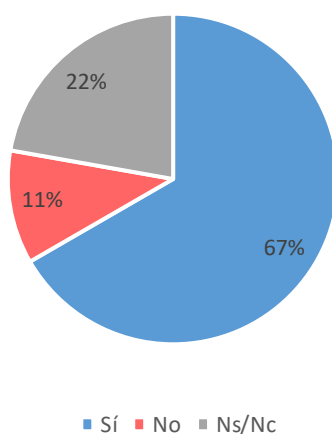
La crisis ha afectado al empleo generando problemas de ingresos en familias normalizadas y empeorando los servicios públicos e incrementando las desigualdades. Asimismo, se ha detectado un aumento en la demanda de ayudas para el alquiler de viviendas, apareciendo incluso nuevos perfiles de población afectados por la crisis (empresarios y autónomos que han cerrado sus negocios).

#### 4. ¿Considera el turismo como una actividad económica imprescindible para San Sebastián?

El 67% de los agentes entrevistados considera que el turismo es una actividad económica imprescindible para la ciudad. El turismo representa el 5,4% del PIB de Euskadi, el 7,4% del PIB de Guipúzcoa y un PIB muy superior para el caso particular de San Sebastián. Resulta además superior al PIB aportado por sectores como la construcción y la metalurgia. En definitiva, el turismo es muy importante, pero resulta imprescindible gestionarlo adecuadamente.

Por el otro lado, un 11% de los entrevistados opina que el turismo es una actividad económica más, muy voluble y dependiente del macroentorno. Además, genera empleo de mala calidad, impactando fuertemente sobre el estilo de vida de la ciudad. El turismo se está imponiendo por su rentabilidad económica y está expulsando a la población. San Sebastián no está preparada para responder a este fenómeno, tanto por su tamaño como por su dependencia del centro.

**¿Considera el turismo como una actividad económica imprescindible para San Sebastián?**

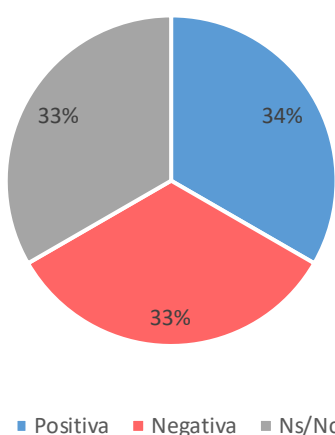


##### 5. ¿Cuál es la percepción de la sociedad local frente al turismo?. ¿Es positiva o negativa?.

La opinión de los entrevistados sobre la percepción de la población local acerca del turismo está muy dividida. Por un lado, San Sebastián es una ciudad con una dilatada tradición turística que data del siglo XIX, es una ciudad hospitalaria acostumbrada a convivir con visitantes y turistas, pero el turismo se debe de gestionar de forma apropiada para que la sociedad no se vuelva en contra, sobre todo si la llegada de turistas va en aumento día tras día. En este sentido, se hace necesario controlar los accesos a la ciudad y los parkings, así como la subida de los precios en la hostelería que también afecta tanto al turista como al residente.

*"La gente aprecia el turismo por el valor que tiene, que es muy grande, pero la excesiva afluencia de turistas en verano nos ha hecho sentir como que perdíamos la ocasión de disfrutar de lo que nuestro, justo en la época en la que podemos disfrutar porque hay vacaciones y buen tiempo. Este año, el exceso de turismo ha estorbado al ciudadano".*

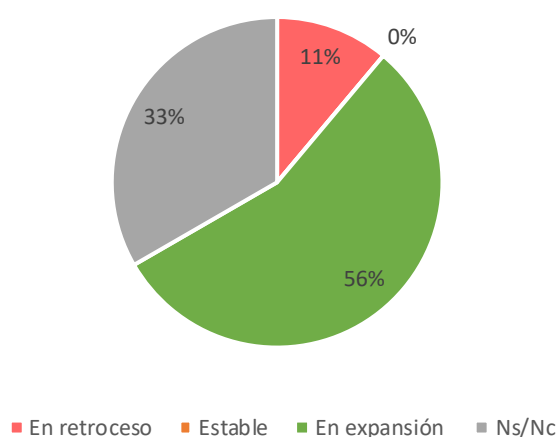
**¿Cuál es la percepción de la sociedad local frente al turismo?**



## 6. ¿En qué situación se encuentra el mercado de la vivienda?

Más de la mitad de los agentes entrevistados opina que actualmente el mercado de la vivienda se encuentra en expansión. El mercado se acaba de volver a activar tras 8 años en los que las actuaciones inmobiliarias han estado bloqueadas. Ahora hay stock de viviendas y demanda. La ciudad dispone de 1.700 viviendas en el parque, la mayoría están en venta y hay muchos compradores Guipúzcoa que quieren adquirir viviendas como inversión.

¿En qué situación se encuentra el mercado de la vivienda?



En San Sebastián resulta difícil comprar viviendas. Hay barrios en la periferia que se han quedado deshabitados. En su día se pagaron 6.000 €/m<sup>2</sup> y ahora está todo por vender. En compra del 2008 hasta ahora, ha bajado el precio de las viviendas un 50% (periferia) y 30% (centro).

Algunos entrevistados señalan que existen inmobiliarias tradicionales, que ya venden muchos pisos que van a ser destinados al alquiler vacacional. En la demanda de comprador, se ha establecido la dinámica de comprar para el alquiler turístico. En este sentido, la calle Aldamar, es la más rentable a nivel vacacional.

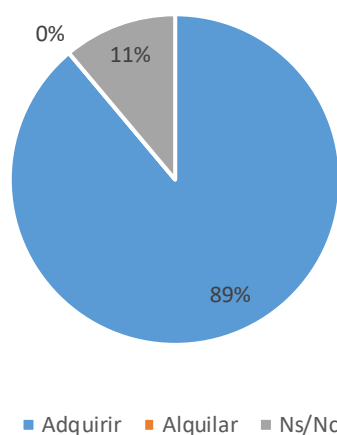
En el alquiler, antes era imposible encontrar piso por menos de 700 €/mes y ahora es posible encontrar algunos por menos de 600€/mes. Altza es el barrio más

barato. Sin embargo, ahora se han endurecido las condiciones de acceso a la vivienda de alquiler de larga duración.

#### **7. ¿Cree que los donostiarros prefieren adquirir una vivienda o vivir de alquiler?.**

Prácticamente, la totalidad de los agentes entrevistados coincide en afirmar que la población de San Sebastián prefiere adquirir una vivienda antes que vivir de alquiler. Aunque se nota un cierto cambio, en el que el alquiler va siendo cada vez más una opción, todavía se trata de un tema cultural.

**¿Cree que los donostiarros prefieren adquirir una vivienda o vivir de alquiler?**



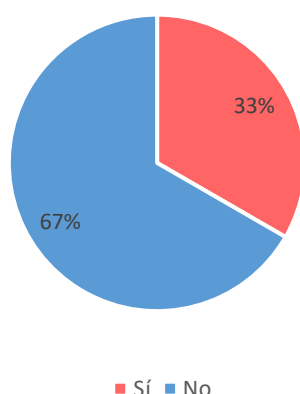
#### **8. ¿Cree que en San Sebastián resulta fácil alquilar una vivienda para un tiempo prolongado?.**

El 87% de los entrevistados opina que no resulta fácil alquilar de forma tradicional una vivienda en la ciudad. Los arrendadores, con las condiciones que exigen, cada vez lo ponen más complicado a los inquilinos. Hay un 10% de las personas que buscan vivienda de alquiler que les cuesta mucho encontrar una vivienda. Algunos inquilinos, incluyendo las ayudas todavía tienen que pagar 250 €/mes, un 12% de la anualidad por gastos de agencia, una garantía de hasta 4 meses y otros 200 € al año por el seguro de impagos. Además, en los segmentos que acuden por

ejemplo a Caritas, intentan evitar contratos a largo plazo. Ahora ya no suelen pedir el aval bancario porque se cobra la fianza.

Además, el inquilino que vivía en renta antigua ha sido expulsado del alquiler y se ha tenido que comprar una vivienda en la extra-periferia.

**¿Cree que en San Sebastián resulta fácil alquilar una vivienda para un tiempo prolongado?**



El 33% de los entrevistados que opinan que todavía resulta fácil encontrar una vivienda de alquiler en San Sebastián, argumentan que hay zonas como por ejemplo Aiete, que son buenas para alquilar y allí se ha ido a vivir mucha gente joven de alquiler.

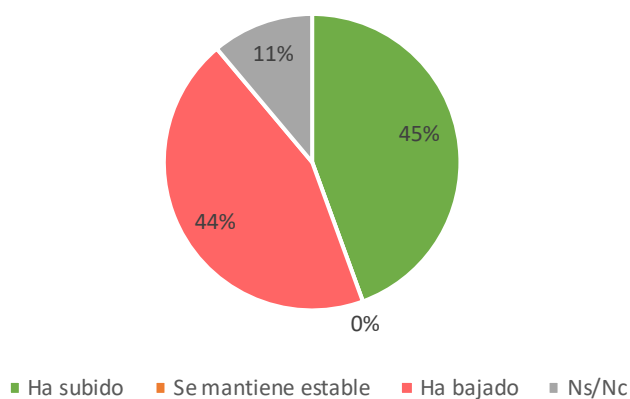
**9. ¿Cómo cree que ha evolucionado el precio para la adquisición de una vivienda en los 5 últimos años?.**

No existe uniformidad en la opinión de los entrevistados porque en los últimos 5 años se han producido ha producido un cambio de tendencia. El precio bajó durante la crisis, después se estabilizó y desde hace poco está empezando a subir hasta situarse en unos 4.300 €/m<sup>2</sup>.

Por su parte, el precio del alquiler no ha bajado tanto durante la crisis, porque el precio de la compra era inaccesible. Ahora viviendas que se alquilaban por 500 €

han pasado a 700 u 800 €/mes. Por ejemplo, en Altza había pisos sin ascensor por 650 €/mes y ahora cuestan 800 €/mes.

**¿Cómo cree que ha evolucionado el precio para la adquisición de una vivienda en los últimos 5 años?**

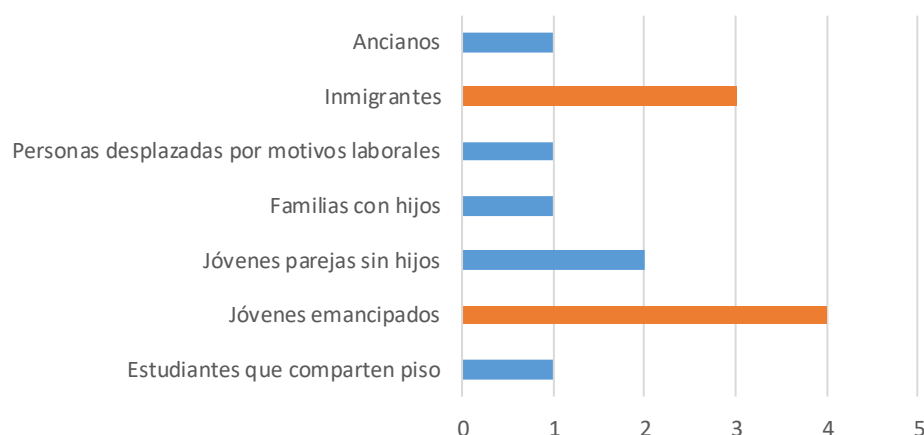


**10. ¿Qué colectivos están teniendo más problemas para acceder a una vivienda de alquiler?.**

Según los agentes entrevistados, los colectivos que suelen tener más problemas para encontrar viviendas de alquiler son los inmigrantes magrebíes y los gitanos, por una cuestión de contraste cultural.

Exceptuando estos colectivos, la renta disponible pasa a ser el factor diferencial, resultando así más problemático encontrar viviendas de alquiler para inmigrantes sin RGI (Renta de Garantía de Ingresos), especialmente procedentes de Ecuador y la República Dominicana. Pero también, personas que viven solas o tienen menores niveles de renta (jóvenes emancipados, etc.).

**¿Qué colectivos están teniendo más problemas para acceder a una vivienda de alquiler?**



**11. ¿Cuál es su opinión acerca de la economía colaborativa?. ¿Piensa que ha llegado para quedarse?.**

La mayor parte de los entrevistados coinciden en afirmar que ha llegado para quedarse y que seguirá evolucionando con el paso del tiempo. Sin embargo, se discute el hecho de que realmente sea “colaborativa”, sino que más bien son negocios muy lucrativos que además tributan en otros países como Irlanda. Otros la tachan incluso de “estafa”, porque se disfraza con estrategias de marketing, negocios que se sustentan con dinero negro, precariedad y atomización de la oferta.

Todos coinciden en que este tipo de plataformas deben regularse, ya que no pueden ser la excusa para llevar a cabo ilegalidades bajo el paraguas de una interpretación excesivamente laxa.



**12. ¿Qué opina de las plataformas on-line que se dedican al alquiler turístico de viviendas del tipo AIRBNB, HOMEAWAY o WIMDU?.**

Los entrevistados hablan de que son canales muy difíciles de imitar por parte de la competencia, que generan experiencias positivas para los usuarios, pero que deben tener las mismas condiciones que el resto y no atentar contra los derechos básicos. Además, bien reguladas podrían ser imprescindibles para responder a las necesidades de la demanda.

**13. ¿Dónde cree que radica el éxito de estas plataformas?.**

Los entrevistados apuntan varios argumentos como un precio un más económico, la agilidad y facilidad de configuración para los usuarios, el pleno acceso desde dispositivos móviles, el aporte de nuevas experiencias vacacionales para el turista (dispones de un piso completo y puedes hacer vida de barrio durante la estancia).

En el plano más negativo también hay que tener en cuenta el no cumplir con lo que cumplen los demás (estándares normativos), que pueden provocar además de un agravio comparativo frente a la oferta reglada, una pérdida de garantías frente a los usuarios, e incluso, una pérdida de control en el esfuerzo de posicionamiento del destino.

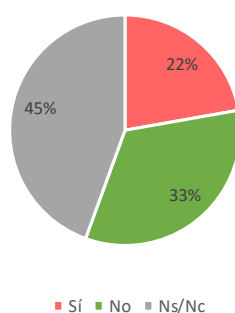
**14. ¿Cree que estas plataformas ejercen una competencia desleal a las empresas que gestionan alojamientos turísticos reglados (hoteles, albergues, apartamentos, casas rurales, etc.)?.**

Todavía existe un gran desconocimiento, incluso por parte de los agentes entrevistados, de los efectos que se pueden derivar de la proliferación de este tipo de plataformas ilegales de alquiler vacacional (45% de los usuarios no saben o no contestan).

Entre los que los entrevistados que emiten juicio de valor al respecto, hay un 33% que opina que no ejercen competencia desleal y que todavía hay sitio para todos.

En oposición a esta opinión, se sitúan el 22% de los entrevistados, que indican que sí que ejercen competencia desleal para el resto de la oferta reglada. Asimismo, responsabilizan a la administración de una despreocupación en la normativa del destino que se traduce en ventajas de precio para estas plataformas e instándolas, además, a que deberían obligar a las plataformas a poner un campo para que el propietario de la vivienda de uso vacacional introdujera el número de registro.

**¿Cree que las plataformas de turismo colaborativo ejercen una competencia desleal a los alojamientos turísticos reglados?**



#### **15. ¿Cree que estas plataformas están dificultando el acceso a la vivienda de alquiler de larga duración?**

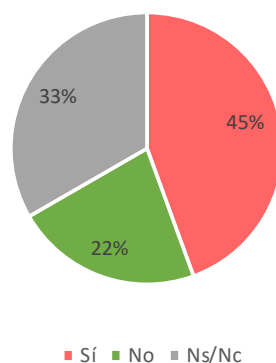
El 45% de los agentes entrevistados coinciden en afirmar que estas plataformas están afectando negativamente al acceso a la vivienda de alquiler tradicional. Entre sus argumentos destaca el hecho de que la proliferación de este tipo de oferta es superior en San Sebastián a otros destinos, además la morfología urbana de la ciudad hace que si el centro donde hay mayor presencia de este tipo de viviendas vacacionales, desestabiliza el resto de la ciudad.

Algunos mantienen la tesis de que San Sebastián es una ciudad con un solo centro y el sector turístico se está imponiendo por rentabilidad económica y está expulsando a la gente de sus barrios. Tan solo la inseguridad jurídica está haciendo que muchos propietarios se frenen a la hora de destinar su segunda residencia a alquiler vacacional.

Otros matizan que el alquiler vacacional a través de estas plataformas está dificultando el acceso al alquiler convencional de larga duración, pero no los apartamentos turísticos que cumplen con la ley y pagan sus impuestos, ya que fundamentalmente incluyen en sus ofertas pisos de alto precio que habitualmente no se alquilarían para larga duración.

En oposición a estas opiniones se sitúan otros entrevistados que argumentan que no se dificulta el acceso a la vivienda, ya que todavía hay espacio en el mercado para todos. Las personas que quieren encontrar viviendas para alquilar todavía lo pueden hacer y que el alquiler vacacional trae consigo un mayor nivel de gestión. Asimismo, tampoco está afectando al perfil de usuarios que busca viviendas de alquiler en el ámbito, por ejemplo, de Caritas.

**¿Cree que las plataformas de turismo colaborativo están dificultando el acceso a la vivienda de alquiler de larga duración?**



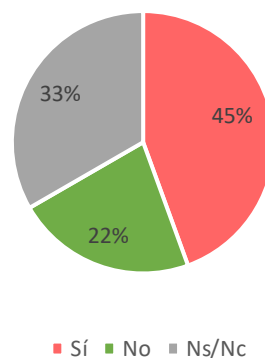
**16. ¿Cree que el alquiler turístico de corta duración puede generar problemas de convivencia entre vecinos de un mismo edificio?.**

El 45% de los entrevistados opina que el alquiler turístico puede generar problemas de vecindad. Aunque el alquiler de viviendas en verano no es una novedad, antes eran estancias turísticas prologadas de 15 días en verano, mientras que ahora está cambiando la procedencia de la demanda y la duración de la estancia. La rotación y diversidad puede generar problemas de gestión. Ahora se

desconoce al turista, no se sabe quién es ni de dónde viene (no se solicita el DNI) y ello puede provocar un reposicionamiento negativo de la sociedad frente al turismo asociados a motivos de inseguridad.

Entre el 22% de los entrevistados que opinan el alquiler turístico no genera problemas de convivencia específicos con las comunidades de vecinos, se pone el ejemplo de que pueden generar los mismos problemas que si se alquila la vivienda a un grupo de estudiantes.

**¿Cree que el alquiler turístico de corta duración puede generar problemas de convivencia entre vecinos de un mismo edificio?**



**17. ¿Cree que el Gobierno Vasco está sabiendo dar respuesta a la aparición de este tipo de plataformas?. En su opinión, ¿qué medidas debería adoptar?.**

La mayor parte de los entrevistados coincide en que el gobierno autonómico todavía no está haciendo suficiente. Resulta imprescindible regular el alquiler vacacional, haciendo que paguen impuestos y habilitando instrumentos para su control.

Desde el mes de julio se ha dado cabida a las viviendas en la Ley de Turismo, pero sin un nuevo decreto, falta mucho por desarrollar, quedando fuera las tributaciones de las viviendas. Asimismo, se debería obligar a las plataformas a introducir un campo obligatorio para el registro de la vivienda.

Por último, se hace constar que la administración debería encargarse de prestigiar a las empresas de alquiler de apartamentos turísticos reglados, que cumplen con la legislación vigente y contribuyen a diversificar la oferta turística de la ciudad.

**18. ¿Cree que el Ayuntamiento de San Sebastián está sabiendo dar respuesta a la aparición de este tipo de plataformas?. En su opinión, ¿qué debería hacer?.**

Dentro de este ámbito competencial de la administración pública, los entrevistados siguen opinando que tampoco se está haciendo suficiente. En este sentido, se señala que se debería encontrar un punto intermedio en la regulación local que dé respuesta a la situación.

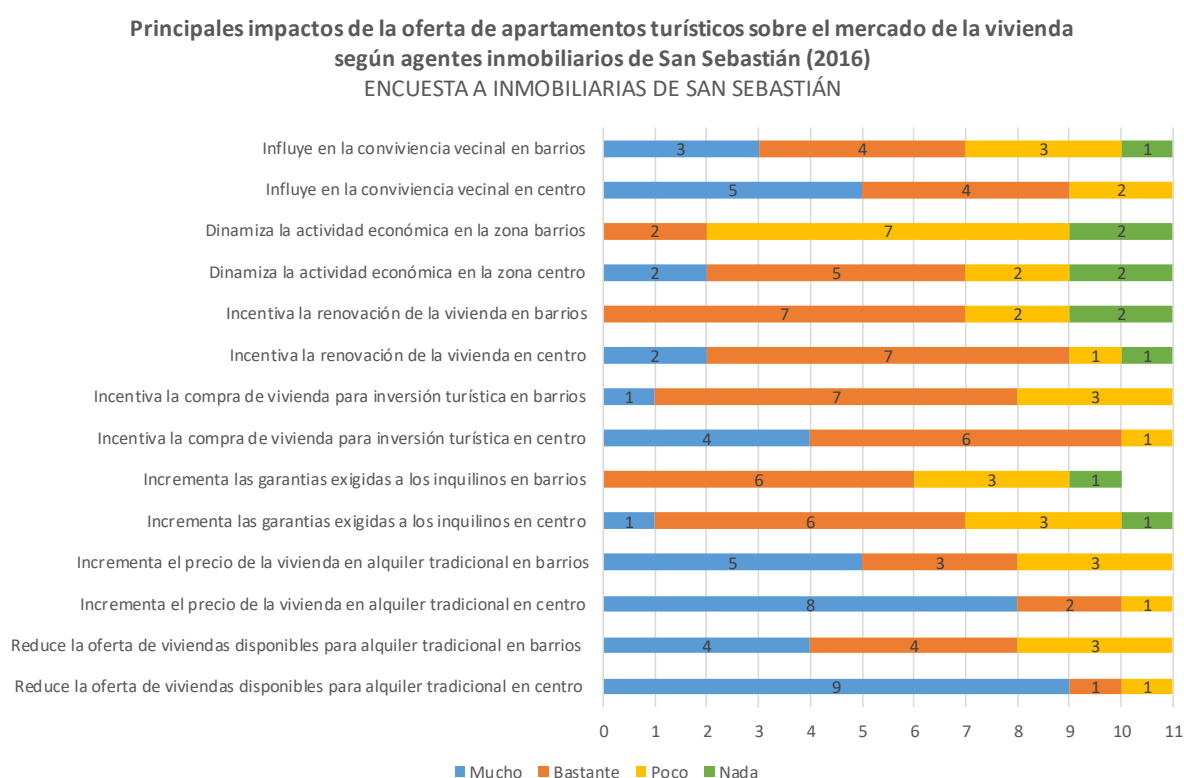
Los entrevistados indican que habría que modificar la ordenanza municipal que regula los apartamentos turísticos en la ciudad. La exigencia de que los apartamentos turísticos únicamente se instalen en las primeras plantas de los edificios, no coincide con lo que regula el Gobierno Vasco. Por tanto, se recomienda modificar este requisito e introducir en su lugar otros requerimientos más concretos y restrictivos, que por un lado garanticen la buena convivencia vecinal y que por otro salvaguarden la calidad de la oferta turística que se presenta a la demanda vacacional. Por ejemplo, deberían regularse los ascensores, comprobando que ofrecen la capacidad suficiente

## 9.2 Encuestas a inmobiliarias de San Sebastián

Durante el periodo de análisis se elaboró una encuesta para conocer la situación del mercado de la vivienda en alquiler en San Sebastián y conocer el perfil de la demanda que busca este tipo de viviendas. La encuesta se envió a todas las inmobiliarias de la ciudad, siendo finalmente cumplimentada por un total de 11 agentes inmobiliarios.

Aunque los resultados pormenorizados de esta encuesta se muestran y analizan detalladamente en el capítulo sobre el Alquiler de Viviendas (oferta y demanda), la última pregunta de la encuesta se analiza en este apartado por ser una cuestión eminentemente perceptiva.

En esta pregunta se pedía la opinión de los agentes inmobiliarios sobre el impacto que puede ocasionar el alquiler de apartamentos turísticos sobre el mercado del alquiler de vivienda tradicional.



Según los encuestados, la presencia de este tipo de alquileres puede reducir “mucho” la oferta de viviendas de alquiler tradicional en la zona centro (opinión del 81,8% de los encuestados) y “mucho o bastante” en los barrios periféricos (72,7% de los encuestados).

Para el 72,7% de los encuestados la presencia de alquileres turísticos puede además incrementar “mucho” el precio del alquiler tradicional en el centro y “mucho o bastante” en los barrios.

Según este colectivo, el alquiler de apartamentos turísticos también puede contribuir a incrementar “bastante” las garantías exigidas a los inquilinos, especialmente la zona centro.

En el ámbito social y según las encuestas realizadas, la proliferación de alquileres vacacionales puede afectar “mucho o bastante” a la convivencia vecinal en edificios del centro (81,8% de los encuestados) y en edificios de los barrios (63,6% de los encuestados).

En el otro lado de la balanza y según reconocen los agentes encuestados, la presencia de alquiler turístico puede generar también efectos positivos. En este sentido, los agentes encuestados manifiestan que esta oferta puede incentivar “mucho o bastante” la renovación de viviendas en el centro (81,8% de los encuestados) y “bastante” en los barrios (63,6% de los encuestados).

Asimismo, la presencia de este tipo de apartamentos turísticos también puede contribuir a dinamizar la actividad económica en las áreas donde se implanta. Los agentes inmobiliarios opinan que puede dinamizar “mucho o bastante” la zona centro (63,6 de los encuestados), pero “poco o nada” los barrios (81,8% de los encuestados).

## 10. Análisis y conclusiones de los impactos

Como se decía en la introducción y contextualización de este documento, el principal objetivo del mismo era estimar el impacto que la proliferación de los apartamentos y viviendas turísticas (oferta legal y P2P) pueden estar generando sobre el alquiler residencial de viviendas.

Los impactos negativos identificados a priori y que justificaban la realización de este estudio, son los siguientes:

- Menor oferta de alquiler residencial.
- Incremento de precios.
- Problemas de acceso a la vivienda.
- Conflictos sociales y de convivencia.
- Tematización turística de zonas.
- Competencia desleal frente a la oferta tradicional de alojamiento.

A continuación, desarrollaremos las conclusiones a las que nos ha llevado el análisis de toda la información manejada.

#### 10.1 Menor oferta de alquiler residencial

### #CONCLUSIÓN N°1

**SAN SEBASTIÁN ES UNA CIUDAD CON UNA ESCASA OFERTA DE VIVIENDA VACÍA, LO QUE INFLUYE DIRECTAMENTE EN LA ESCASA OFERTA DE ALQUILER**

San Sebastián es una ciudad con una dinámica de alquiler residencial que, a todas luces, va mucho más allá de la incidencia que pueda tener el alquiler turístico. Con la finalidad de ofrecer una imagen esclarecedora, en la siguiente tabla se resumen las variables más críticas para caracterizar el parque de viviendas actuales, aspecto que se analizó en el punto “7. Dimensionamiento de la vivienda en alquiler de San Sebastián”.

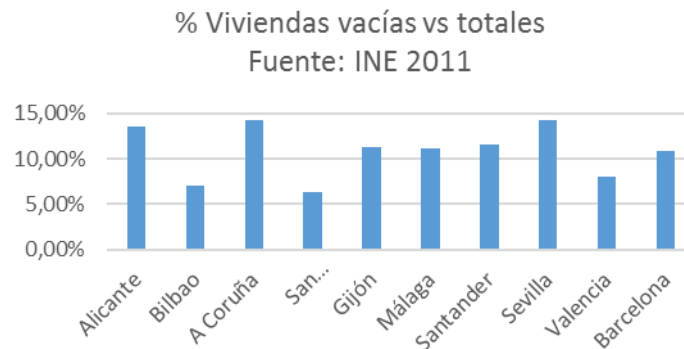
VT	VV	VEAR	VEAT	VSA
90.054	11.805	265	961	7.815

VT: Viviendas Totales; VV: Viviendas Vacías; VEAR: Viviendas En Alquiler Residencial; VEAT: Viviendas En Alquiler Turístico; VSA: Viviendas Susceptibles de Alquiler.

Como se puede observar, San Sebastián cuenta según el EUSTAT con casi 12.000 viviendas vacías (13,2% de las VT). Si realizamos un análisis comparado con otras



ciudades y utilizando en este caso los datos del INE del "Censo de Población y Viviendas 2011", vemos como San Sebastián parte de la base de contar con una escasa oferta de viviendas vacías y que, por tanto, podrían ser las susceptibles de alquiler, tanto turístico como residencial.



San Sebastián es junto a Bilbao la ciudad de todas las comparadas con menor proporción de viviendas vacías.

Del mismo modo, a pesar de contar con 9.041 Viviendas Susceptibles de Alquiler (VSA), un número considerable a priori, cuando lo comparamos con las otras poblaciones seleccionadas para el Benchmarking, Donostia ocupa el último lugar (Ver página 118).

Esta situación da como resultado un escaso parque de Viviendas en Alquiler Residencial existentes (VEAR), que no llega ni a las 300 unidades.

Al aplicarle la ratio de vivienda en alquiler/habitante, San Sebastián es la 2ª ciudad con menos disponibilidad de vivienda en alquiler, tan sólo superada por Málaga.

## #CONCLUSIÓN N°2

**POR EL MOMENTO, LOS ALQUILERES TURÍSTICOS REGLADOS NO  
ESTÁN RESTANDO OFERTA AL ALQUILER RESIDENCIAL**

Con un problema estructural propio, el mercado de la vivienda de la ciudad parte de una escasa oferta de VSA, que se tiene que distribuir entre dos usos: el turístico y el residencial.

Así, una de las tesis mantenidas para la realización de este estudio es el posible efecto trasvase del alquiler residencial de larga estancia al alquiler turístico.

Esta teoría se basa en dos variables:

1. Tendencia: el alquiler turístico es una tendencia que está en alza en la ciudad. La irrupción de esta figura junto a la rápida implantación de las plataformas P2P, ha puesto de moda el alquiler turístico entre los propietarios de viviendas.
2. Mayor rentabilidad: al alquiler turístico se le presupone una mayor rentabilidad que al alquiler residencial. Las propiedades se alquilan un tiempo menor que el residencial, pero con una política de precios turísticos, se presupone que el rendimiento será mayor al final del año.

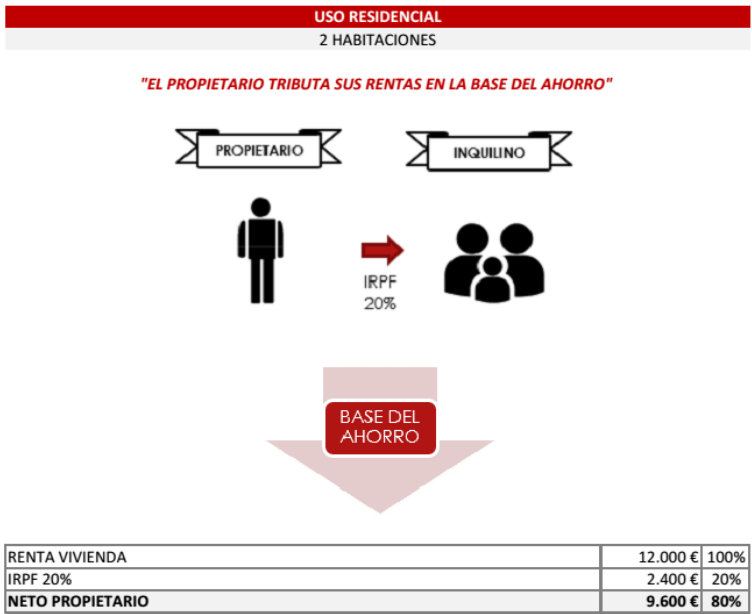
Para comprobar esta tesis durante el trabajo de campo se contrastó la misma con el Presidente de APARTURE. Para ello, se le preguntó si las empresas explotadoras de apartamentos habían percibido un aumento de interés por parte de los propietarios en dedicar sus viviendas al alquiler turístico.

APARTURE manifestó que efectivamente se estaba produciendo un cambio de tendencia, por lo que ellos recibían habitualmente propietarios interesados en arrendar sus viviendas.

Sin embargo, de cada 10 viviendas que se quieren dedicar al alquiler turístico, tan sólo 1-2 son aceptadas por estas empresas, y casi siempre es debido a la baja rentabilidad que la mayoría de ellas ofrecerían en alquiler turístico.

Para ilustrar este ejemplo, APARTURE ha colaborado con este estudio realizando un ejemplo con una vivienda tipo de 75m<sup>2</sup>, 2 habitaciones, en una buena ubicación de San Sebastián.

Esta vivienda tipo tiene una tasación 1.000 € mensuales, lo que implicaría un rendimiento anual de 12.000 € en uso residencial. Si se le aplican las retenciones del IRPF del 20%, la rentabilidad final para el propietario será de 9.600 €.



Si la misma vivienda se le da un uso turístico, para que el propietario tenga una rentabilidad final similar al de su uso residencial, la misma tiene que generar una facturación de 24.000 € anuales, el doble de lo que generaría en residencial.

**USO VACACIONAL**  
2 HABITACIONES

**"EL PROPIETARIO TRIBUTA SUS RENTAS COMO RENTA DE TRABAJO"**



FACTURACIÓN VIVIENDA	24.000 €	100%
IVA 10% EMPRESA GESTORA	2.182 €	9%
<b>BI VIVIENDA</b>	<b>21.818 €</b>	<b>91%</b>
GASTOS DE DISTRIB., LIMPIEZA, MANTENIM. Y RECEPCIÓN (40% DE BI VIVIENDA)	8.727 €	36%
CONSUMOS INQUILINOS	1.239 €	5%
<b>BI PROPIETARIO (BI VIVIENDA - GASTOS - CONSUMOS)</b>	<b>11.852 €</b>	<b>49%</b>
IRPF 19% PROPIETARIO	2.252 €	9%
<b>NETO PROPIETARIO</b>	<b>9.600 €</b>	<b>40%</b>

El alquiler turístico genera al propietario una serie de gastos fiscales, consumos, limpieza y mantenimiento, que recaen directamente sobre la rentabilidad que genera a lo largo del año.

Por otra parte, para que una vivienda de 2 habitaciones facture 24.000 euros en uso turístico, tiene que ser suficientemente atractiva como para vender 160 noches al año con un precio medio de 150 euros por noche.

**USO RESIDENCIAL**  
3 HABITACIONES

**"EL PROPIETARIO TRIBUTA SUS RENTAS EN LA BASE DEL AHORRO"**



RENTA VIVIENDA	14.400 €	100%
IRPF 20%	2.880 €	20%
<b>NETO PROPIETARIO</b>	<b>11.520 €</b>	<b>80%</b>

**USO VACACIONAL**  
3 HABITACIONES

**"EL PROPIETARIO TRIBUTA SUS RENTAS COMO RENTA DE TRABAJO"**



FACTURACIÓN VIVIENDA	28.550 €	100%
IVA 10% EMPRESA GESTORA	2.595 €	9%
<b>BI VIVIENDA</b>	<b>25.955 €</b>	<b>91%</b>
GASTOS DE DISTRIB., LIMPIEZA, MANTENIM. Y RECEPCIÓN (40% DE BI VIVIENDA)	10.382 €	36%
CONSUMOS INQUILINOS	1.350 €	5%
<b>BI PROPIETARIO (BI VIVIENDA - GASTOS - CONSUMOS)</b>	<b>14.223 €</b>	<b>50%</b>
IRPF 19% PROPIETARIO	2.702 €	9%
<b>NETO PROPIETARIO</b>	<b>11.520 €</b>	<b>40%</b>

En el caso de una vivienda de 3 habitaciones, con un precio de 1.200 €/mes en residencial (una tasación a la baja), generaría un rendimiento neto de 11.520 € al año.

Aplicando la ratio media de 160 noches, la vivienda debería ser lo suficientemente atractiva para ser alquilada por 180€/noche, en cuyo caso en uso turístico daría la misma rentabilidad que en residencial.

A la vista de estos datos, queda en evidencia que sólo las viviendas de una extraordinaria calidad y con una gran situación son potencialmente rentables en alquiler turístico, ya que deben alcanzar ese umbral de 160 noches a un precio medio rentable. Si la vivienda no está bien situada o no cuenta con un estado de calidad, decoración, diseño, etc... no se podrá vender por un precio medio alto, por lo tanto, no serán rentables.

Al contrario que en los destinos de costa, en donde el rendimiento a las viviendas sólo se percibe por el alquiler turístico, en el caso de una ciudad como San Sebastián, que además cuenta con una escasa oferta en alquiler, resulta aún rentable destinarlas al alquiler tradicional.

### #CONCLUSIÓN Nº3

LOS ALQUILERES P2P TIENEN ALTAS PROBABILIDADES DE RESTAR  
UNIDADES EN ALQUILER AL RESIDENCIAL. POR ELLO, SE DEBE  
MONITORIZAR SU EVOLUCIÓN EN LA CIUDAD

Otro caso totalmente diferente a la oferta reglada es la otra opción de alquiler con la que cuentan los usuarios en la actualidad por medio de las plataformas P2P.

Su fácil acceso, la rapidez con la que se pone en el mercado una vivienda y la rápida rentabilidad que se percibe por ella, sí que puede hacer que muchos propietarios que cuentan con una vivienda vacía o una segunda residencia, la suban a estas plataformas.

En abril del 2015 Airbnb disponía de 85.000 viviendas en España, 10.000 plazas más que en diciembre 2014. Un crecimiento de un 13% en tan solo 4 meses. Por lo tanto, estamos ante un fenómeno que tiene una rápida adopción por parte de los propietarios.

Uno de los aspectos que más está favoreciendo el uso de estas plataformas es la ambigüedad legal y fiscal en la que se están moviendo en la actualidad. Basando su modelo en el intercambio entre particulares no profesionales, los usuarios que cargan una vivienda no realizan todo el proceso administrativo y fiscal que hay que seguir en una empresa explotadora de apartamentos. En tan sólo 15 minutos, una vivienda a la que no se le está sacando ningún rendimiento puede estar en el mercado, comenzando a percibir unos interesantes ingresos que, por otra parte, dejan a la buena fe del propietario su declaración.

Por otra parte, la opacidad del acceso a los datos de oferta de estas plataformas, hacen casi imposible para la administración la monitorización del nº de viviendas destinadas al alquiler turístico.

Dada la posible incidencia de estas plataformas sobre el turismo y el alquiler residencial, el Ayuntamiento de San Sebastián debe crear un Observatorio, que mida la evolución de este fenómeno y su incidencia en la ciudad. (Ver Estrategia nº6). En la actualidad no se disponen de indicadores históricos de precios, nº de unidades en alquiler residencial y turístico, que son las variables que, debidamente analizadas, mostrarán la incidencia o no de las viviendas turísticas particulares sobre el mercado inmobiliario.

## 10.2 Incremento de los precios

### #CONCLUSIÓN N°4

POR EL MOMENTO EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER NO SE HA INCREMENTADO POR UNA RELACIÓN DIRECTA CON ALQUILER TURÍSTICO

El incremento de los precios de los alquileres es otro de los efectos que se les atribuye a los apartamentos y viviendas turísticas. Esta teoría se basa en la tesis de una reducción de la oferta de alquiler residencial por un efecto trasvase al alquiler turístico, lo que provocaría necesariamente un incremento de los precios.

En primer lugar, como se ha visto en la Conclusión nº2 ese efecto trasvase hacia el alquiler turístico todavía no es tan elevado como se podía presuponer, por lo que el nº de ofertas no se ha reducido de forma drástica por esta causa, con el impacto derivado en la dinámica de precios.

En cuanto a los precios, San Sebastián parte de una situación de gran debilidad debido a la estructura de su mercado inmobiliario, el cual se caracteriza por una clara escasa oferta de vivienda en alquiler residencial. Como se refleja en el apartado *"6.3.2 La Vivienda en Alquiler en San Sebastián"*, el nº de inmuebles en alquiler en los portales más usados apenas llega a los 300.

Esta situación ha provocado que tradicionalmente, el precio medio del alquiler de San Sebastián siempre haya sido de los más altos de España, siendo de 12,78€/m<sup>2</sup> frente a los 7.23 €/m<sup>2</sup> de media estatal a mes de noviembre del 2016 según el portal Idealista.com.

Si vemos la evolución histórica de los precios en la ciudad, el máximo registrado por este portal fue el de Mayo del 2008 con 13,85 €/m<sup>2</sup> y el mínimo de 10.52

€/m2 en el mes de febrero del 2014, por lo que todavía no se ha recuperado el umbral máximo en cuanto a precio.

Este dato pone de manifiesto que, si bien el auge de la tendencia del alquiler turístico puede influir en un mercado tan reducido como el de San Sebastián, hasta el momento no lo está haciendo en cuanto a precio.

En el 2008, prácticamente no existían empresas de alquiler reglado en el destino y, por otra parte, las plataformas P2P se estaban aún creando (AirBnB se creó en 2008). Por el contrario, en 2014 el destino ya tenía presencia de estos dos *players* y sin embargo se marcó el precio más bajo de los últimos 8 años.

A partir del 2014, comienza una recuperación de los precios que se produce de forma gradual hasta llegar al valor actual.

A la vista de estos datos, parece que por el momento el mercado del alquiler en San Sebastián no está viéndose influenciado por los alquileres turísticos. Por el momento, parece que el factor que más está influyendo en los precios es la oferta disponible, la cual es escasa.

En cualquier caso, el carácter disruptivo, exponencial y de fácil adopción por parte de oferta y demanda de los alquileres P2P, hace necesario un seguimiento de la evolución del alquiler residencial y turístico en un contexto de claro crecimiento turístico al que se va a enfrentar la ciudad en los próximos años.

En los casos como los de Barcelona o Madrid, en donde el alquiler se encuentra en máximos históricos, sobre todo en los barrios más céntricos, y entre otros factores, parece que el turístico ya comienza a tener una gran influencia.

Por lo tanto, San Sebastián deberá comenzar a tomar conciencia y monitorizar este fenómeno.



## #CONCLUSIÓN N°5

### AUNQUE INFLUYE LA FALTA DE OFERTA Y EL AUMENTO DE LA DEMANDA, EL ACCESO A LA VIVIENDA DEPENDE FUNDAMENTALMENTE DE LOS NIVELES RENTA DE LOS ARRENDATARIOS

Según las encuestas realizadas a las inmobiliarias de la ciudad y las entrevistas a los agentes clave, el acceso a la vivienda depende, a excepción de colectivos de inmigrantes o etnias muy concretas que suelen evitar los arrendadores, de la capacidad adquisitiva del inquilino.

En este sentido, la crisis económica y la pérdida de empleos ha incidido de forma decisiva sobre el nivel de renta de individuos y familias, reduciendo su capacidad de acceso a viviendas de alquiler. Ello, unido a la contracción del crédito de las entidades bancarias, ha determinado que también se dificulte el acceso a la compra de viviendas y se produzca un trasvase al alquiler.

La llegada progresiva de inmigrantes laborales, es otro factor que pinza la situación del alquiler de la vivienda, por aumentar también la demanda de viviendas de alquiler, así como el número de familias atendidas por los servicios sociales de la ciudad.

La menor oferta comparada con otras ciudades, la mayor demanda derivada de la llegada de inmigrantes y personas que no pueden acceder a la compra de la vivienda, hace que el arrendador esté en una situación ventajosa a la hora de negociar. Pero como por el momento la situación económica todavía no permite aumentar sustancialmente los precios, se beneficia de su posición predominante solicitando más requisitos a los inquilinos que acaban dificultando todavía más el acceso a la vivienda de alquiler: garantías de hasta 4 mensualidades, pago de un seguro de impagos, 12% de la anualidad por gastos de gerencia, contratos de

larga duración en colectivos que acuden a Cáritas, exigencia contratos laborales indefinidos, etc.

Todo ello hace y según el 87% de los agentes entrevistados, que no resulte fácil alquilar viviendas de larga duración en San Sebastián.

### 10.3 Competencia frente a la oferta de alojamiento reglado

#### #CONCLUSIÓN N°6

LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS REGLADOS NO EJERCEN  
COMPETENCIA "DESLEAL" FRENTE A OTRAS TIPOLOGÍAS CLÁSICAS  
DE ALOJAMIENTO. NO ASÍ LOS APARTAMENTOS P2P

Según marcan todos los indicadores, San Sebastián está en la estela del crecimiento turístico. Los incrementos interanuales de los turistas y excursionistas o el crecimiento de la oferta turística así lo atestiguan. Por otra parte, en las encuestas a los agentes clave entrevistados y los resultados del análisis de la oferta y la demanda, a San Sebastián le va "a sobrar" demanda turística en los próximos años, por lo que la ciudad debe crecer en oferta.

En este sentido, hay que remarcar que el mercado cuenta con una segmentación natural para distribuir su demanda a cada tipología alojativa: los apartamentos se dirigen especialmente a familias y grupos de amigos en estancias más prolongada, mientras que los hoteles se dirigen a parejas, viajeros de negocios y estancias más cortas.

Por lo tanto, los apartamentos reglados son una parte más de la cadena de valor del turismo, que compiten en igualdad de condiciones que los hoteles, pensiones, etc...

No es así en el caso de las plataformas P2P, las cuales por el momento parece que están favoreciendo la aparición de apartamentos turísticos particulares que no están sometidos a las mismas normativas ni obligaciones fiscales que la oferta reglada. Esto, junto al exponencial y rápido aumento de unidades en alquiler, hace que el precio medio de un apartamento P2P sea más bajo que un apartamento reglado, por lo que sí implica una competencia desleal.

#### 10.4 Conflictos sociales

### #CONCLUSIÓN N°7

## EL ALQUILER VACACIONAL DE VIVIENDAS PODRÍA AUMENTAR LOS CONFLICTOS VECINALES, ESPECIALMENTE, CUANDO EXISTE FALTA DE REGULACIÓN

Según se desprende de las entrevistas a los agentes clave, la convivencia de apartamentos vacacionales con viviendas residenciales puede generar conflictos vecinales, especialmente cuando existe falta de regulación.

En el caso de apartamentos reglados, la convivencia con turistas queda controlada y regulada por la empresa que alquila los apartamentos, que es la encargada de filtrar a los turistas según el tipo de apartamento y su capacidad, de identificar al turista y pedirles toda una serie de requisitos de obligado cumplimiento (DNI – pasaporte, horarios de llegada y ruidos, usos permitidos, fianzas, etc.).

Todo este control se diluye con el alquiler turístico a través de plataformas P2P, en el que no hay ninguna regulación ni requisito. El turista no se identifica y los vecinos no saben quién puede compartir portal con ellos. Ello se traduce, finalmente, en inseguridad y descontrol, que puede motivar y acrecentar los problemas entre turistas y residentes.

La administración debe diferenciar nítidamente y comunicar a la sociedad la diferencia que supone el alquiler reglado de apartamentos y el alquiler a través de plataformas P2P, para evitar que la sociedad rechace una actividad económica productiva y que cumple con la legislación vigente de carácter autonómico, al igual que hacen otras tipologías tradicionales de alojamiento (hoteles, hostales, pensiones, campings, alojamientos rurales, etc.).

### #CONCLUSIÓN Nº8

## SI NO SE PONEN MEDIOS, LA TEMATIZACIÓN TURÍSTICA DE DETERMINADAS ZONAS SE PREVE IMPARABLE, Y NO SÓLO POR CAUSA DE LOS APARTAMENTOS

A la vista de la evolución de las variables de oferta y demanda turística, la ciudad de San Sebastián puede “morir de éxito” en los próximos años. Si no se articulan los oportunos mecanismos de planificación y gestión de flujos turísticos, la ciudad puede superar su capacidad de carga en los próximos años debido a la llegada de turistas y sobre todo excursionistas.

Uno de los principales problemas de la ciudad es la concentración de sus atractivos turísticos en un mismo centro y la creciente llegada de excursionistas que pernoctan en otras ciudades y saturan el centro de la ciudad (circuitos en bus, franceses que hacen excursiones de un día, vascos que bajan a la costa los fines de semana, etc..).

La saturación de ciertas zonas no es por lo tanto algo exclusivamente generado por los turistas de apartamentos turísticos, sino por todo tipo de turistas y excursionistas. Como decíamos, San Sebastián tienen

La administración debería esforzarse en crear nuevos atractivos turísticos en la periferia (miradores panorámicos, centros culturales y museos, centros comerciales, áreas de ocio, instalaciones deportivas, rutas cicloturísticas, parques y

jardines, espacios naturales protegidos, etc.) que motiven la visita de los turistas y descongestionen el centro.

## 11. Propuesta de Actuaciones

Tras el completo análisis y el establecimiento de las conclusiones de la situación a la que se enfrenta el Ayuntamiento de San Sebastián en cuanto al mercado de alquiler de larga estancia, se propone a continuación unas líneas estratégicas de actuación.

El objetivo de estas actuaciones es paliar las debilidades a las que se enfrenta el mercado de alquiler residencial, y que pueden ser lideradas por el Ayuntamiento de San Sebastián como entidad que vela y coordina el acceso a la vivienda en la ciudad.

Se proponen un total de 6 estrategias desglosadas diferentes acciones concretas:

1. Aumento de la oferta de viviendas de alquiler
2. Normalización y fomento de la oferta de apartamentos turísticos
3. Articulación de mecanismos para el control de las viviendas alquiladas con fines turísticos a través de plataformas P2P
4. Gestión inteligente de la frecuentación turística para no rebasar los umbrales de capacidad de carga del destino
5. Sensibilización social para la mejora de la convivencia entre turistas y residentes
6. Creación de un Observatorio Municipal de la Vivienda

Cada una de las estrategias se recoge en una ficha en donde se plasman los objetivos de cada una de ellas, el detalle de la actuación, así como el grado de prioridad de su ejecución y el nivel de inversión.

Para garantizar su correcta ejecución, cada una de las estrategias llevan implícitos una serie de indicadores de seguimiento (KPI's).

ESTRATEGIA 1	Aumento de la oferta de viviendas de alquiler																																				
OBJETIVOS PERSEGUIDOS	<ul style="list-style-type: none"><li>Ofrecer nuevas viviendas en alquiler para colectivos que no puedan acceder a la compra de inmuebles.</li><li>Evitar un encarecimiento excesivo en precio del alquiler de viviendas.</li><li>Descongestionar la zona centro.</li><li>Favorecer el acceso a la vivienda de alquiler a colectivos con riesgo de exclusión social.</li><li>Favorecer la emancipación y autonomía de jóvenes que viven con sus padres.</li><li>Garantizar el acceso a la vivienda de inmigrantes.</li></ul>																																				
DETALLE ACTUACIONES	<ul style="list-style-type: none"><li>Desarrollo de incentivos y ventajas fiscales para los propietarios que alquilen de forma legal sus segundas residencias o viviendas que actualmente están vacías.</li></ul> <table><tr><th colspan="3">GRADO DE PRIORIDAD</th><th colspan="3">INVERSIÓN REQUERIDA</th></tr><tr><td>ALTA</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>BAJA</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none"><li>Articulación de acuerdos de colaboración con entidades financieras para que cedan su stock de viviendas vacías a alquiler social.</li></ul> <table><tr><th colspan="3">GRADO DE PRIORIDAD</th><th colspan="3">INVERSIÓN REQUERIDA</th></tr><tr><td>ALTA</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>BAJA</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none"><li>Recalificación de nuevas zonas periurbanas para fomentar la construcción de viviendas VPO y viviendas de alquiler social.</li></ul> <table><tr><th colspan="3">GRADO DE PRIORIDAD</th><th colspan="3">INVERSIÓN REQUERIDA</th></tr><tr><td>-</td><td>MEDIA</td><td>-</td><td>-</td><td>MEDIA</td><td>-</td></tr></table>	GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA			ALTA	-	-	-	-	BAJA	GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA			ALTA	-	-	-	-	BAJA	GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA			-	MEDIA	-	-	MEDIA	-
GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA																																		
ALTA	-	-	-	-	BAJA																																
GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA																																		
ALTA	-	-	-	-	BAJA																																
GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA																																		
-	MEDIA	-	-	MEDIA	-																																
INDICADORES	<p>KPI 1.1: Nº de viviendas alquiladas.</p> <p>KPI 1.2: Nº de viviendas alquiladas/habitantes.</p> <p>KPI 1.3: Nº de viviendas alquiladas/viviendas totales.</p> <p>KPI 1.4: Nº de viviendas en alquiler en inmobiliarias de la ciudad.</p> <p>KPI 1.5: Evolución del nº mensual de viviendas en alquiler en portales de Internet (Idealista, Fotocasa, Enalquiler).</p>																																				

ESTRATEGIA 2	Normalización y fomento de la oferta de apartamentos turísticos																																																
OBJETIVOS PERSEGUIDOS	<ul style="list-style-type: none"><li>Evitar conflictos sociales entre turistas y residentes.</li><li>Diversificar la oferta de alojamiento turístico.</li><li>Velar por la calidad turística del destino.</li><li>Estimular la economía local a través del turismo.</li><li>Fomentar el turismo familiar.</li><li>Aumentar la estancia media del destino.</li><li>Favorecer el comercio local.</li></ul>																																																
DETALLE ACTUACIONES	<ul style="list-style-type: none"><li>Desarrollo de una campaña de comunicación para informar a la población de que la administración apoya e impulsa el alojamiento turístico en apartamentos reglados.</li></ul> <table><tr><td colspan="3">GRADO DE PRIORIDAD</td><td colspan="3">INVERSIÓN REQUERIDA</td></tr><tr><td>-</td><td>MEDIA</td><td>-</td><td>-</td><td>MEDIA</td><td>-</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none"><li>Modificación de la ordenanza municipal que regula la implantación de apartamentos turísticos en las primeras plantas de los edificios, sustituyendo este requisito por otros de mayor control, que fomenten la calidad turística y la convivencia con los vecinos.</li></ul> <table><tr><td colspan="3">GRADO DE PRIORIDAD</td><td colspan="3">INVERSIÓN REQUERIDA</td></tr><tr><td>ALTA</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>BAJA</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none"><li>Apertura de una mesa de diálogo entre la administración local, autonómica y APARTURE para la normalización y homogenización de la oferta reglada de apartamentos turísticos.</li></ul> <table><tr><td colspan="3">GRADO DE PRIORIDAD</td><td colspan="3">INVERSIÓN REQUERIDA</td></tr><tr><td>ALTA</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>BAJA</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none"><li>Creación de placas identificativas para poner en las puertas de los apartamentos turísticos reglados a fin de que los vecinos puedan identificar que estos apartamentos cumplen con la legislación vigente.</li></ul> <table><tr><td colspan="3">GRADO DE PRIORIDAD</td><td colspan="3">INVERSIÓN REQUERIDA</td></tr><tr><td>ALTA</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>BAJA</td></tr></table>	GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA			-	MEDIA	-	-	MEDIA	-	GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA			ALTA	-	-	-	-	BAJA	GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA			ALTA	-	-	-	-	BAJA	GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA			ALTA	-	-	-	-	BAJA
GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA																																														
-	MEDIA	-	-	MEDIA	-																																												
GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA																																														
ALTA	-	-	-	-	BAJA																																												
GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA																																														
ALTA	-	-	-	-	BAJA																																												
GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA																																														
ALTA	-	-	-	-	BAJA																																												
INDICADORES	<p>KPI 2.1: Nº de apartamentos turísticos reglados.</p> <p>KPI 2.2: Nº de plazas en apartamentos turísticos reglados.</p> <p>KPI 2.3: Nº de turistas alojados en apartamentos turísticos reglados.</p>																																																



ESTRATEGIA 3	Articulación de mecanismos para el control de las viviendas alquiladas con fines turísticos a través de plataformas P2P																																				
OBJETIVOS PERSEGUIDOS	<ul style="list-style-type: none"><li>Evitar conflictos sociales entre turistas y residentes.</li><li>Evitar la competencia desleal que pueden hacer este tipo de viviendas sobre la oferta de alojamiento reglado que cumple con la legislación vigente.</li><li>Controlar los estándares de calidad turística y la satisfacción de la demanda.</li><li>Garantizar la seguridad de la población local.</li><li>Fomentar el desarrollo local y evitar que las divisas procedentes del turismo no generen beneficio en la ciudad.</li><li>Impedir que las viviendas P2P resten capacidad a la oferta de apartamentos turísticos reglados y a las viviendas en alquiler de larga duración.</li></ul>																																				
DETALLE ACTUACIONES	<ul style="list-style-type: none"><li>Desarrollo de acuerdos con las principales plataformas P2P para que cumplan unos requisitos mínimos para poder operar en la ciudad: identificación del apartamento, inscripción en el registro de turismo, cumplimiento de los estándares contemplados en las normativas autonómicas sobre apartamentos turísticos, identificación de los turistas alojados.</li></ul> <table><tr><td colspan="3">GRADO DE PRIORIDAD</td><td colspan="3">INVERSIÓN REQUERIDA</td></tr><tr><td>ALTA</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>BAJA</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none"><li>Creación de un departamento de inspección para el control de la oferta de apartamentos turísticos presente en plataformas P2P con capacidad económica y autonomía suficiente para realizar pre-reservas en los apartamentos para su identificación, primer aviso y posterior sanción al arrendador que no cumpla la legislación de vigente.</li></ul> <table><tr><td colspan="3">GRADO DE PRIORIDAD</td><td colspan="3">INVERSIÓN REQUERIDA</td></tr><tr><td>ALTA</td><td>-</td><td>-</td><td>ALTA</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none"><li>Desarrollo de un portal de denuncia y una campaña de sensibilización para que la ciudadanía pueda denunciar los apartamentos que hay en sus edificios que son alquilados frecuentemente y no tienen la placa identificativa de “apartamento turístico legal”.</li></ul> <table><tr><td colspan="3">GRADO DE PRIORIDAD</td><td colspan="3">INVERSIÓN REQUERIDA</td></tr><tr><td>ALTA</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>MEDIA</td><td>-</td></tr></table>	GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA			ALTA	-	-	-	-	BAJA	GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA			ALTA	-	-	ALTA	-	-	GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA			ALTA	-	-	-	MEDIA	-
GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA																																		
ALTA	-	-	-	-	BAJA																																
GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA																																		
ALTA	-	-	ALTA	-	-																																
GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA																																		
ALTA	-	-	-	MEDIA	-																																
INDICADORES	<p>KPI 3.1: N° mensual de viviendas alquiladas en plataformas P2P.</p> <p>KPI 3.2: N° mensual de viviendas alquiladas en plataformas P2P según barrios.</p> <p>KPI 3.3: N° de apartamentos turísticos reglados que emplean los portales</p>																																				

	<p>P2P como escaparate comercial.</p> <p>KPI 3.4: Número de denuncias vecinales registradas en el “portal de denuncia”.</p> <p>KPI 3.5: Número de inspecciones realizadas a viviendas según barrios.</p> <p>KPI 3.6: Número de sanciones efectuadas a viviendas inspeccionadas y que no cumplen con la legislación vigente.</p>
--	---

ESTRATEGIA 4	Gestión inteligente de la frecuentación turística para no rebasar los umbrales de capacidad de carga del destino																								
OBJETIVOS PERSEGUIDOS	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Controlar la llegada y movilidad de excursionistas.</li><li>▪ Favorecer la realización de pernoctaciones en la ciudad.</li><li>▪ Evitar la excesiva concentración de turistas y visitantes en la zona centro.</li></ul>																								
DETALLE ACTUACIONES	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Creación de nuevos puntos de atracción turística en la ciudad para redistribuir la carga turística y la distribución del gasto turístico en la ciudad: miradores panorámicos, museos singulares, monumentos emblemáticos, parques temáticos, centros de interpretación cultural o natural, centro de visitantes, aparcamientos disuasorios conectados con transportes público y alquiler de bicicletas, oferta de turismo activo, zonas peatonales para bares y restaurantes.</li></ul> <table><tr><th colspan="3">GRADO DE PRIORIDAD</th><th colspan="3">INVERSIÓN REQUERIDA</th></tr><tr><td>ALTA</td><td>-</td><td>-</td><td>ALTA</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Creación de nueva oferta de alojamiento reglado basada en la calidad, la diversificación y el enfoque de producto para favorecer y facilitar la pernoctación en lugar del excursionismo: <b>apartamentos reglados familiares, hoteles boutique, hotel producto (MICE, surf, gastronomía, paisaje, etc.), hostels urbanos, campings y cabañas.</b></li></ul> <table><tr><th colspan="3">GRADO DE PRIORIDAD</th><th colspan="3">INVERSIÓN REQUERIDA</th></tr><tr><td>-</td><td>MEDIA</td><td>-</td><td>ALTA</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>	GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA			ALTA	-	-	ALTA	-	-	GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA			-	MEDIA	-	ALTA	-	-
GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA																						
ALTA	-	-	ALTA	-	-																				
GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA																						
-	MEDIA	-	ALTA	-	-																				
INDICADORES	<p>KPI 4.1: N° mensual de pernoctaciones.</p> <p>KPI 4.2: Ocupación mensual de alojamientos reglados.</p> <p>KPI 4.3: N° de excursionistas atendidos en la Oficina de Información Turística.</p> <p>KPI 4.4: N° de alojamientos según tipología.</p> <p>KPI 4.5: N° de plazas de alojamientos según tipología.</p> <p>KPI 4.6: N° de bares, cafeterías y restaurantes según barrios.</p> <p>KPI 4.7: N° de recursos culturales según barrios.</p>																								

ESTRATEGIA 5	Sensibilización social en aras de una mejor convivencia entre turistas y residentes																								
OBJETIVOS PERSEGUIDOS	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Concienciar a los turistas para que cumplan unas normas básicas de convivencia (ruidos, limpieza, uso de alojamientos legales, turismo responsable, turismo ético, respeto medioambiental, valoración de la autenticidad, respeto a la cultura local, etc.).</li><li>▪ Concienciar a la población local sobre la importancia del turismo para la ciudad.</li><li>▪ Fomentar la cultura de la hospitalidad entre vecinos y empresarios.</li></ul>																								
DETALLE ACTUACIONES	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Desarrollo de un programa de sensibilización continua a turistas y visitantes: folletos informativos en los alojamientos, mupis urbanos, webs turísticas.</li></ul> <table><tr><td colspan="3">GRADO DE PRIORIDAD</td><td colspan="3">INVERSIÓN REQUERIDA</td></tr><tr><td>-</td><td>MEDIA</td><td>-</td><td>-</td><td>MEDIA</td><td>-</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Desarrollo de campañas de sensibilización dirigidas a población local y empresarios relacionados con los turistas (transportes, alojamientos, restaurantes y bares, comercios, etc.) para informar sobre la importancia que tiene el turismo y fomentar la hospitalidad: videos virales, street marketing, mupis urbanos, adhesivos y carteles, etc.</li></ul> <table><tr><td colspan="3">GRADO DE PRIORIDAD</td><td colspan="3">INVERSIÓN REQUERIDA</td></tr><tr><td>ALTA</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>MEDIA</td><td>-</td></tr></table>	GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA			-	MEDIA	-	-	MEDIA	-	GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA			ALTA	-	-	-	MEDIA	-
GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA																						
-	MEDIA	-	-	MEDIA	-																				
GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA																						
ALTA	-	-	-	MEDIA	-																				
INDICADORES	<p>KPI 5.1: Nº de acciones de sensibilización dirigidas a población local.</p> <p>KPI 5.2: Nº de acciones de sensibilización dirigidas a turistas.</p> <p>KPI 5.3. Inversión dedicada a sensibilización turística.</p>																								

ESTRATEGIA 6	Creación de un Observatorio Municipal de la Vivienda												
OBJETIVOS PERSEGUIDOS	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Seguir la evolución del mercado de la vivienda de compra y alquiler.</li><li>▪ Identificar cambios y pronosticar tendencias.</li><li>▪ Disponer de información continuada para gestionar de forma oportuna el mercado de la vivienda de la ciudad.</li><li>▪ Identificar impactos en tiempo real y poder articular medidas correctoras tempranas.</li></ul>												
DETALLE ACTUACIONES	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Constituir y poner en funcionamiento en el seno de Fomento San Sebastián un Observatorio sobre la Vivienda que haga el seguimiento de indicadores específicos relacionados con la evolución de este mercado y genere boletines trimestrales.</li></ul> <table><tr><th colspan="3">GRADO DE PRIORIDAD</th><th colspan="3">INVERSIÓN REQUERIDA</th></tr><tr><td>ALTA</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>MEDIA</td><td>-</td></tr></table>	GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA			ALTA	-	-	-	MEDIA	-
GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA										
ALTA	-	-	-	MEDIA	-								
INDICADORES	<p>KPI 6.1: N° de viviendas principales, secundarias y vacías.</p> <p>KPI 6.2: N° de viviendas VPO.</p> <p>KPI 6.3: N° de viviendas en venta (webs P2P e inmobiliarias de la ciudad).</p> <p>KPI 6.4: N° de viviendas en alquiler de larga duración (webs P2P e inmobiliarias de la ciudad).</p> <p>KPI 6.5: N° de viviendas en alquiler con ayudas sociales.</p> <p>KPI 6.6: N° de viviendas y plazas en alquiler turístico reglado.</p> <p>KPI 6.7: N° de viviendas y plazas en alquiler de turístico en plataformas P2P.</p>												

## 12. Prospectiva de escenarios

El mercado de la vivienda de San Sebastián se enfrenta a dos escenarios en su futuro inmediato (horizonte 2020):

- Un ESCENARIO 1, de carácter continuista en el que se sigue apostando por las mismas estrategias y políticas acometidas hasta la fecha.
- Un ESCENARIO 2, en el que se ponen en marcha las estrategias indicadas en el presente estudio.

### PROSPECTIVA ESCENARIO 1

En este escenario se da continuidad a las actuales políticas municipales centradas en la aplicación de la ordenanza municipal, que no permite apartamentos turísticos más allá de la primera planta de los edificios.

La aplicación de esta ordenanza se está llevando a término sobre la oferta de apartamentos conocida (apartamentos turísticos reglados), que están registrados y cumplen con la normativa autonómica.

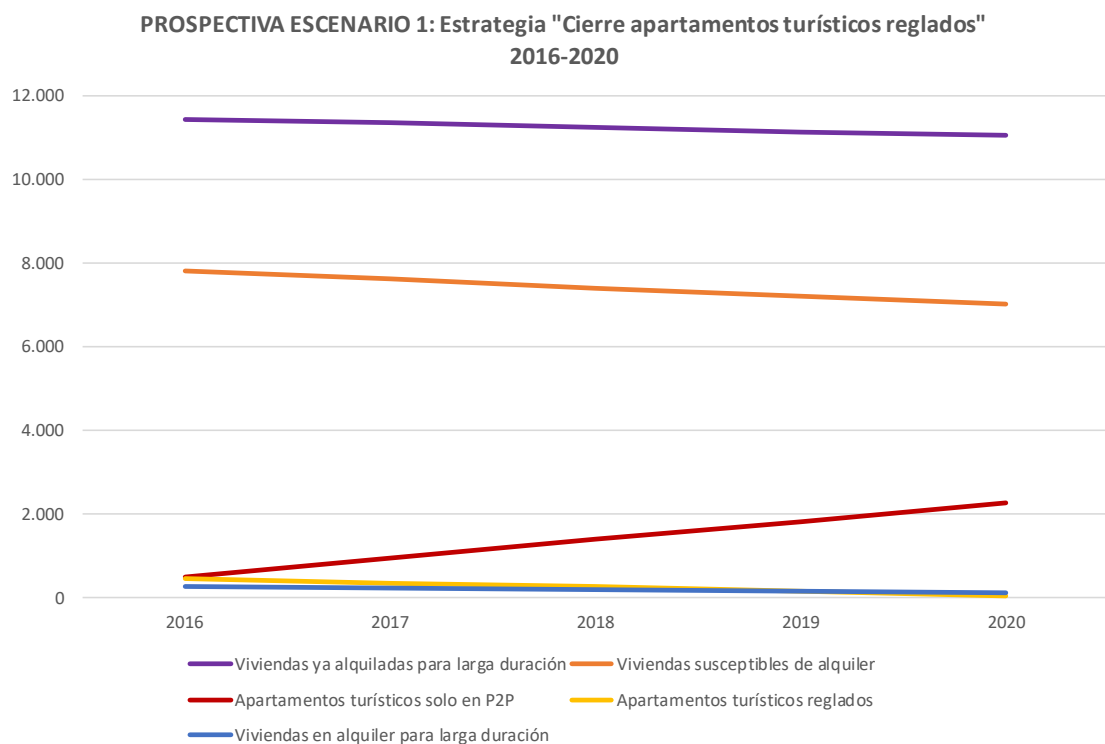
Sin embargo, no se está actuando sobre los apartamentos turísticos ilegales, comercializados a través de plataformas P2P, que siguen funcionando y multiplicándose sin ningún control.

La política llevada a cabo en la actualidad, puede generar un trasvase de apartamentos turísticos reglados hacia apartamentos P2P. Asimismo, si no se pone control a este tipo de apartamentos turísticos alquilados a través de plataformas como Airbnb, Homeaway, etc., se pueden motivar nuevos trasvases de viviendas procedentes de viviendas ya alquiladas de larga duración que finalizan o rescinden sus contratos con el inquilino tradicional, viviendas susceptibles de alquilar que permanecen vacías por diferentes motivos o viviendas

secundarias de uso vacacional, e incluso, viviendas que actualmente están tratando de ser alquiladas para larga duración.

Para dibujar este Escenario 1 se plantean las siguientes hipótesis:

- Traspase de 100 Apartamentos turísticos reglados/año hacia Apartamentos P2P.
- Traspase de 100 Viviendas ya alquiladas para larga duración/año hacia Apartamentos P2P.
- Traspase de 200 Viviendas susceptibles de alquiler/año hacia Apartamentos P2P.
- Traspase de 40 Viviendas en alquiler para larga duración/año hacia Apartamentos P2P.



	2016	2017	2018	2019	2020
Viviendas ya alquiladas para larga duración	11.458	11.358	11.258	11.158	11.058
Viviendas susceptibles de alquiler	7.815	7.615	7.415	7.215	7.015
Apartamentos turísticos solo en P2P	502	942	1.382	1.822	2.262
Apartamentos turísticos reglados	456	356	256	156	56
Viviendas en alquiler para larga duración	265	225	185	145	105

Estos trasvases de apartamentos turísticos y viviendas generarían un incremento anual de 440 apartamentos turísticos P2P, que alcanzarían un volumen total 2.262 apartamentos en el año 2020.

**Apartamentos turísticos solo en P2P (2017):** 501 (P2P 2016) + 100 + 100 + 200 + 40 = **942**

**Apartamentos turísticos solo en P2P (2018):** 941 (P2P 2017) + 100 + 100 + 200 + 40 = **1.382**

**Apartamentos turísticos solo en P2P (2019):** 1.381 (P2P 2018) + 100 + 100 + 200 + 40 = **1.822**

**Apartamentos turísticos solo en P2P (2020):** 1.821 (P2P 2019) + 100 + 100 + 200 + 40 = **2.262**

## PROSPECTIVA ESCENARIO 2

En este escenario se da aplicación a las estrategias propuestas en el presente estudio destinadas al control de los apartamentos P2P, el apoyo a los apartamentos turísticos reglados, la creación de nuevo parque de viviendas y el desarrollo de incentivos al alquiler de viviendas de larga duración.

Para dibujar este Escenario 2 se plantean las siguientes hipótesis:

- Creación de 200 viviendas nuevas/año susceptibles de alquiler que se transformarán en 150 viviendas ya alquiladas para larga duración y 50 viviendas en alquiler para larga duración.



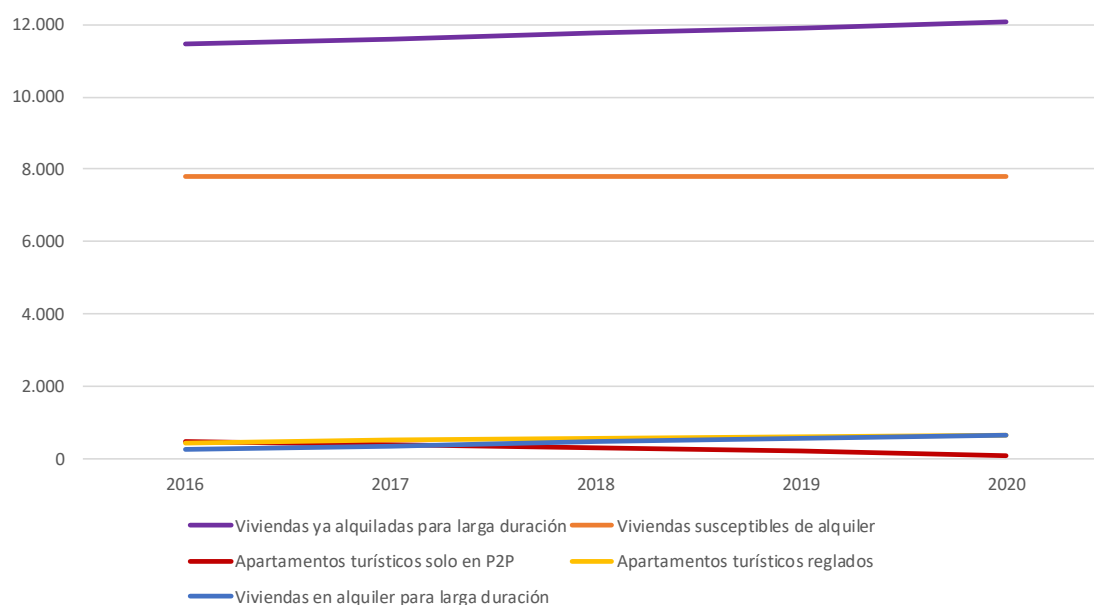
- Reducción de 100 apartamentos turísticos P2P/año, que se transformarán en 50 apartamentos turísticos reglados y 50 viviendas en alquiler para larga duración.

La aplicación de estas estrategias daría como resultado en 2020 un total de 102 apartamentos turísticos P2P (reducción del 79,8% del volumen registrado en 2016).

Asimismo, el parque de viviendas en alquiler para larga duración se podría incrementar un 150,9%, hasta alcanzar un volumen total de 665 viviendas en 2020.

Las viviendas susceptibles de alquiler se mantendrían estables, pero motivarían el crecimiento de las viviendas ya alquiladas para larga duración (5,2%) que alcanzarían un volumen superior a las 12.000 viviendas en 2020. Asimismo, también se motivaría el crecimiento de los apartamentos turísticos reglados que también son nutridos por el trasvase de apartamentos turísticos P2P. En suma, los apartamentos turísticos reglados podrían aumentar un 43,9%, hasta alcanzar un volumen total 656 apartamentos en el año 2020.

**PROSPECTIVA ESCENARIO 2: Estrategia "Control Apartamentos Turísticos P2P y fomento nueva vivienda, alquiler larga duración y apartamentos turísticos reglados" 2016-2020**



	2016	2017	2018	2019	2020
Viviendas ya alquiladas para larga duración	11.458	11.608	11.758	11.908	12.058
Viviendas susceptibles de alquiler	7.815	7.815	7.815	7.815	7.815
Apartamentos turísticos solo en P2P	502	402	302	202	102
Apartamentos turísticos reglados	456	506	556	606	656
Viviendas en alquiler para larga duración	265	365	465	565	665