



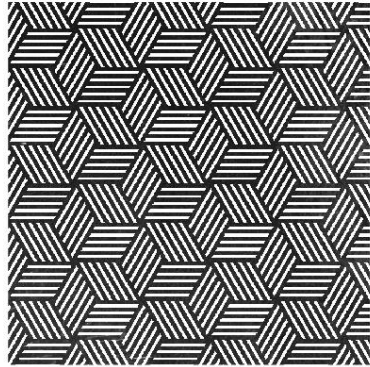
ESTUDIO IMPACTO DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS SOBRE EL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA EN SAN SEBASTIÁN

RESUMEN EJECUTIVO

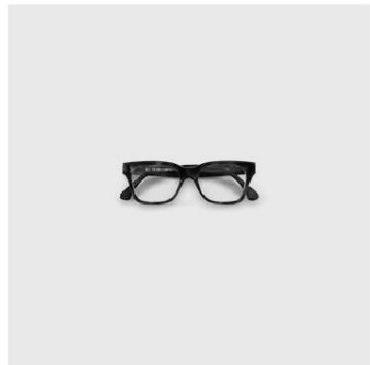
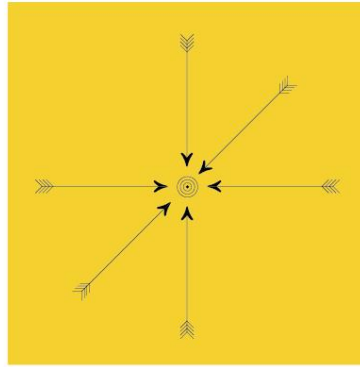


donostiasustapena
fomento**sansebastián**

DESARROLLO ECONÓMICO DE SAN SEBASTIÁN
DONOSTIAKO GARAPEN EKONOMIKOA
SAN SEBASTIAN ECONOMIC DEVELOPMENT



castro
consulting
marketing & strategy



Dirección del Estudio

Juan Fco. Castro León

Director de CastroConsulting Marketing & Strategy

Autores

Juan Fco. Castro León

Daniel Díez Santo

Luis Solsona Ros

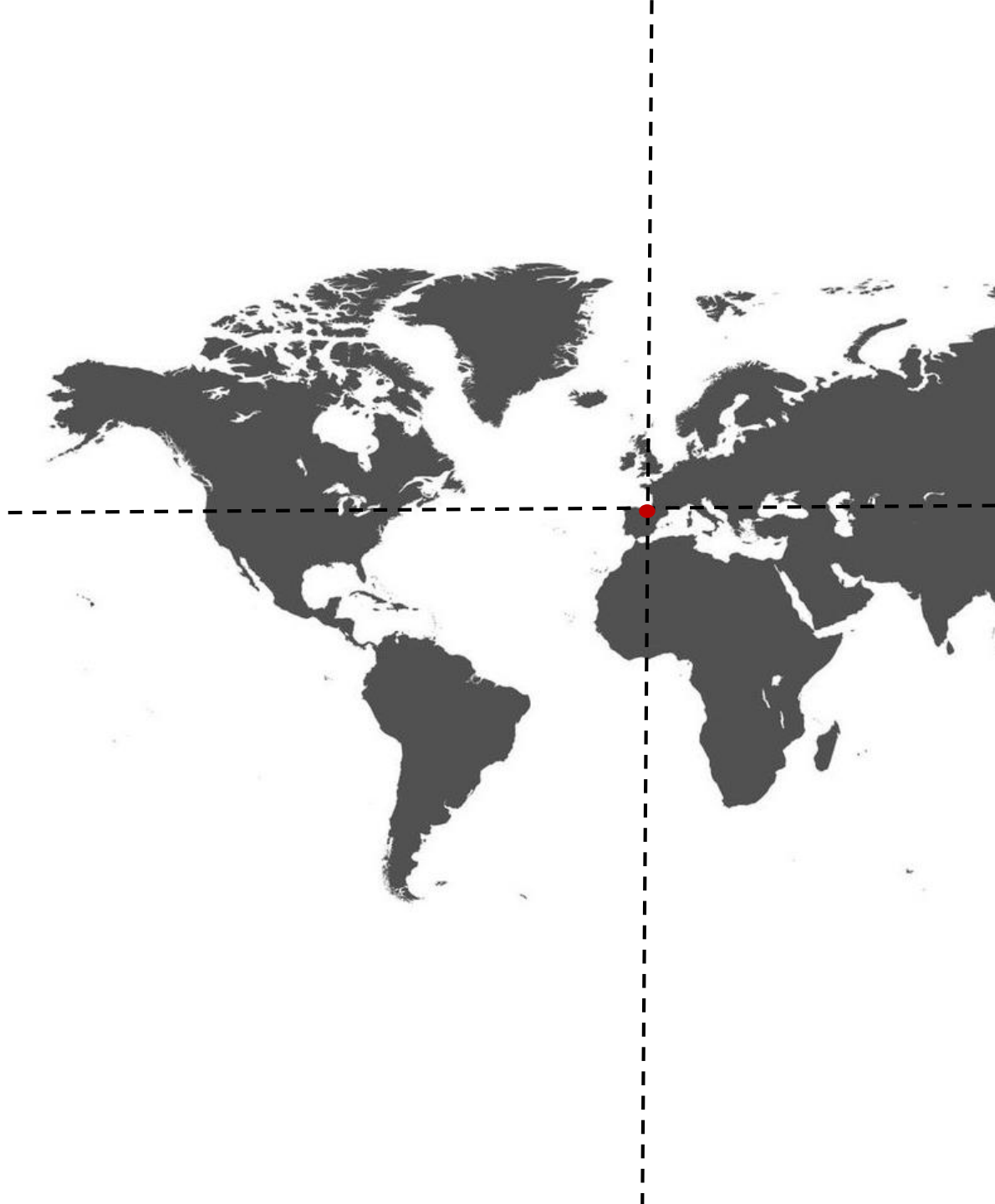
Elena Soler Moreno

Carles Martínez Ponce

www.castroconsulting.es

Valencia, enero 2017

ÍNDICE

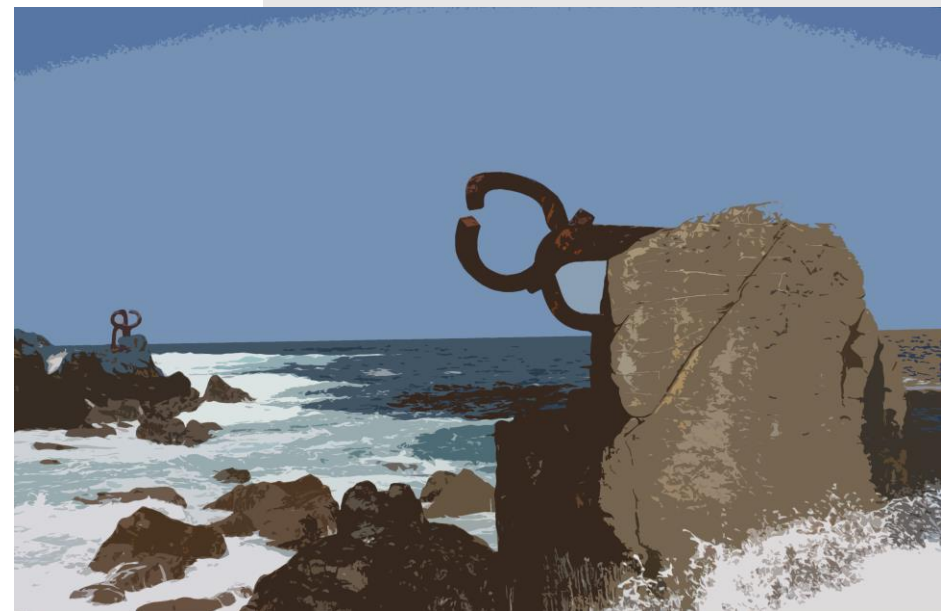
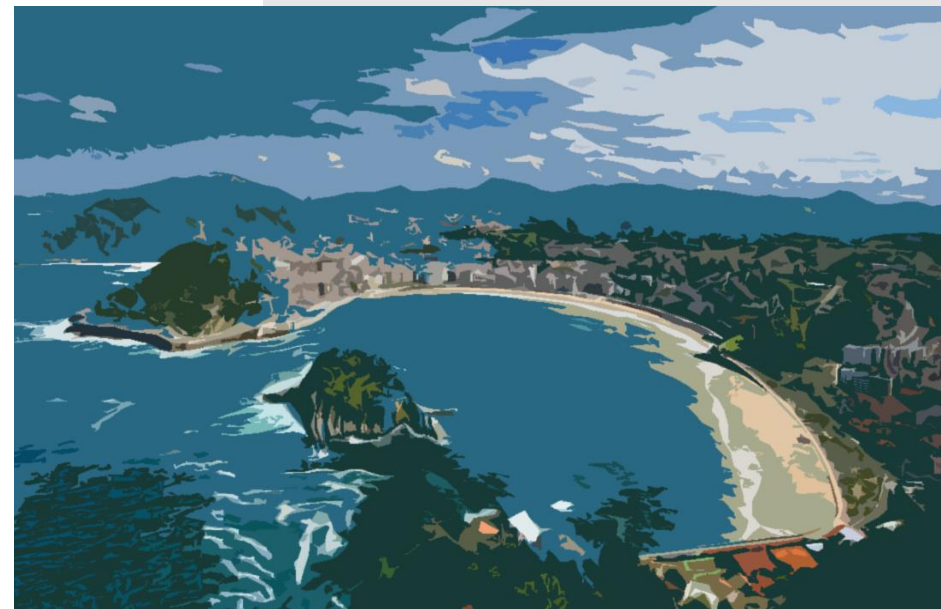
- 
- 01** | OBJETO DEL ESTUDIO
Pag 04
 - 02** | LA VIVIENDA Y EL SECTOR INMOBILIARIO
Pag 06
 - 03** | PERFIL DEMANDA DE ALQUILER DE LARGA DURACIÓN
Pag 17
 - 04** | EL ALOJAMIENTO TURÍSTICO REGLADO
Pag 18
 - 05** | PERCEPCIÓN AGENTES CLAVE
Pag 21
 - 06** | PRINCIPALES CONCLUSIONES
Pag 23
 - 07** | PROPUESTAS DE ACTUACIÓN
Pag 24
 - 08** | PROSPECTIVA DE ESCENARIOS
Pag 30

OBJETO DEL ESTUDIO

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.**

El asombroso crecimiento turístico de San Sebastián está provocando que **los impactos derivados del turismo se empiecen a percibir en ciertas dimensiones de la ciudad.** En concreto, en el sector de alojamientos se empieza **desarrollar de forma exponencial la tipología de “apartamento turístico”.** Por ello, el Ayto. realizó un primer estudio para dimensionar la oferta real existente, en la cual se identificó la existencia de 4.458 plazas, distribuidas casi al 50% entre oferta reglada y oferta P2P.

En esta ocasión, el objeto del estudio pretende determinar los posibles impactos que el desarrollo de esta tipología puede tener sobre el mercado de alquiler residencial.



01 POSIBLES IMPACTOS

El objetivo principal de este estudio es 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.

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.

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.

La excesiva frecuentación turística (turistas y visitantes) en determinadas zonas de la ciudad puede superar la capacidad de carga generando una progresiva expulsión de vecinos y la proliferación de negocios pensados para y por el turismo que entren en competencia por el espacio con negocios tradicionales de barrio

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.

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.

La presencia de apartamentos ilegales de tipo P2P puede ejercer una competencia desleal con aquellos alojamientos turísticos profesionales que se someten o están gestionando su adecuación a la legislación vigente.

LA VIVIENDA Y EL SECTOR INMOBILIARIO

Según los últimos datos publicados por el INE (Censo de Población y Viviendas, 2011) **San Sebastián dispone de 88.390 viviendas**, de las que únicamente 63 son de tipo colectivo (1). De las 88.327 viviendas familiares existentes, el **10,23% son no principales (viviendas familiares secundarias y vacías)**.

En San Sebastián existen **5.531 viviendas vacías que representan el 6,26% del total de viviendas** de la ciudad y que podrían albergar a una media de 19.358 personas (3,5 personas por vivienda).

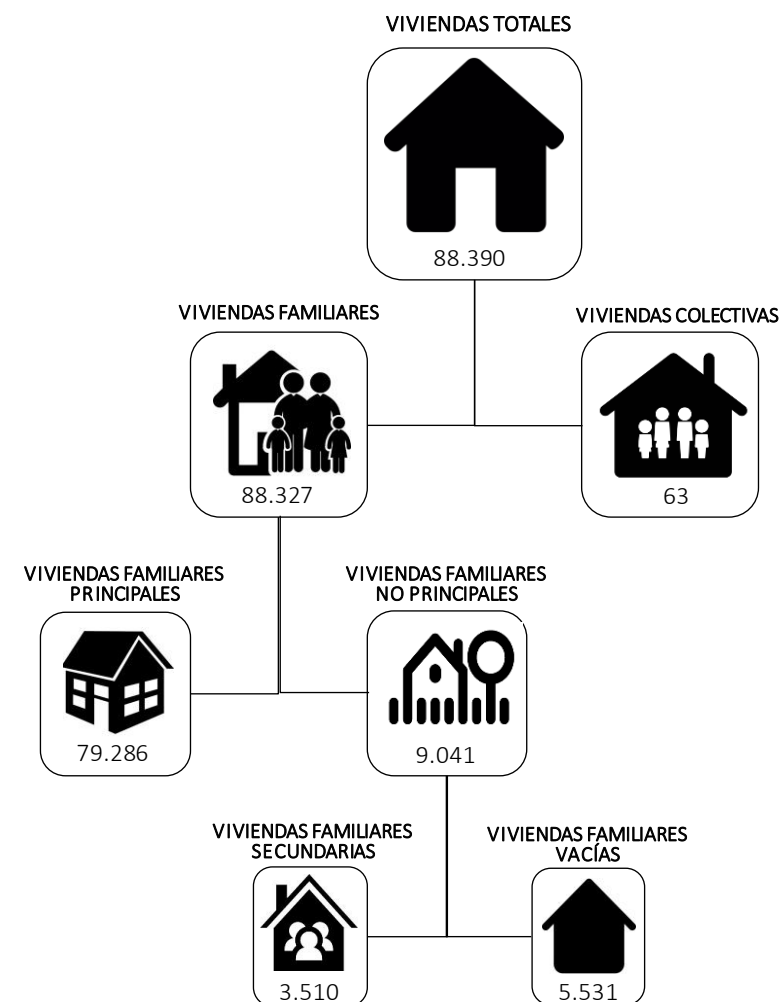
Si se analizan las Viviendas de Potencial Uso Turístico (VPUT) (2), la ciudad de San Sebastián dispone de un total de **6.275 VPUT, que podrían acoger hasta un total de 21.964 turistas**, si aplicamos una ratio de 3,5 turistas por vivienda.

Es decir, que el **7% de las viviendas existentes en San Sebastián tienen un potencial uso turístico**.

(1) 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.

(2) 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: $3.510 + (5.531/2) = 6.275$**

DISTRIBUCIÓN VIVIENDAS SAN SEBASTIÁN (2011)

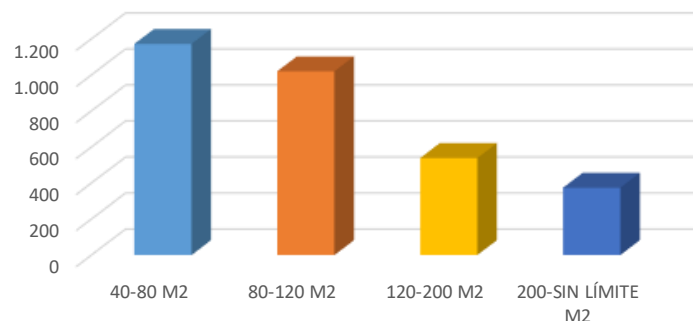


02 LA VENTA DE VIVIENDAS

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%).

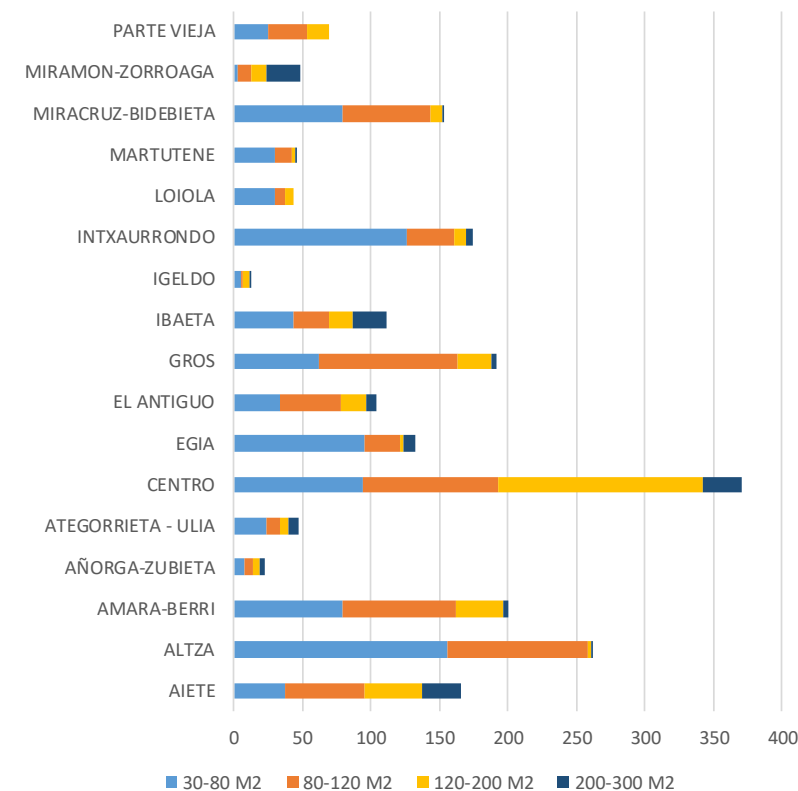
Según IDEALISTA **predominan las viviendas en venta de menos de 120 m² (70,6%)**, y especialmente, dentro de estas, las de menos de 80 m² (37,75%). Las viviendas en venta de 120-200 m² y más de 200 m², representan un 17,3% y un 12%, respectivamente.

Distribución de las viviendas en venta según tamaño en San Sebastián (Nov. 2016)
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 Intxaurreondo (8%). Las viviendas en venta de mayor tamaño (más de 200 m²) se concentran en los barrios Centro, Aiete, Ibaeta y Miramón Zorroaga, mientras que las viviendas de entre 120 y 200 m² se ubican fundamentalmente en el Centro. Por su parte, las viviendas de menor tamaño (30-80 m²) se sitúan los barrios de Altza e Intxaurreondo.

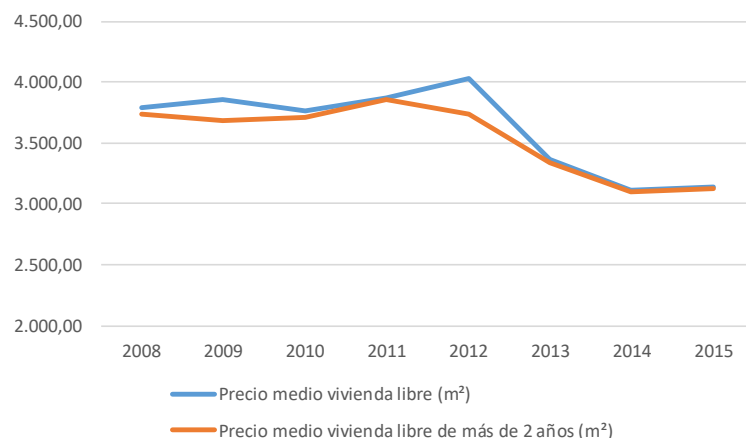
Distribución de las viviendas en venta según tamaño en los barrios de San Sebastián (Nov. 2016)
FOTOCASA



EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA

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 €/m² (Ministerio de Fomento).

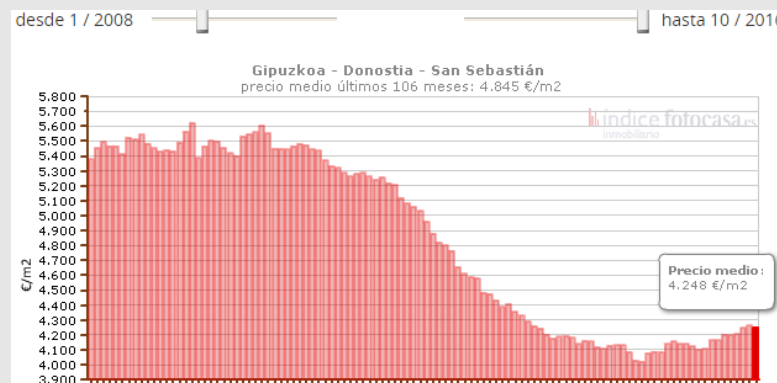
Evolución del precio medio tasado de la vivienda libre en San Sebastián (2008-2015)
MINISTERIO DE FOMENTO



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 €/m² en **octubre de 2016 (4.229 € m² según IDEALISTA)**.

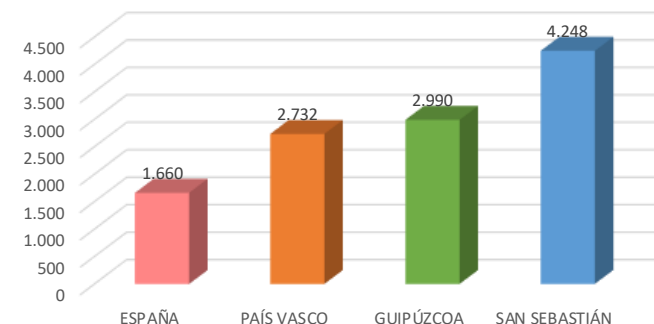
Evolución del precio de la vivienda en venta de San Sebastián (2008-2016)

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 €/m²), **País Vasco** (+1.516 €/m²) y **España** (+2.588 €/m²).

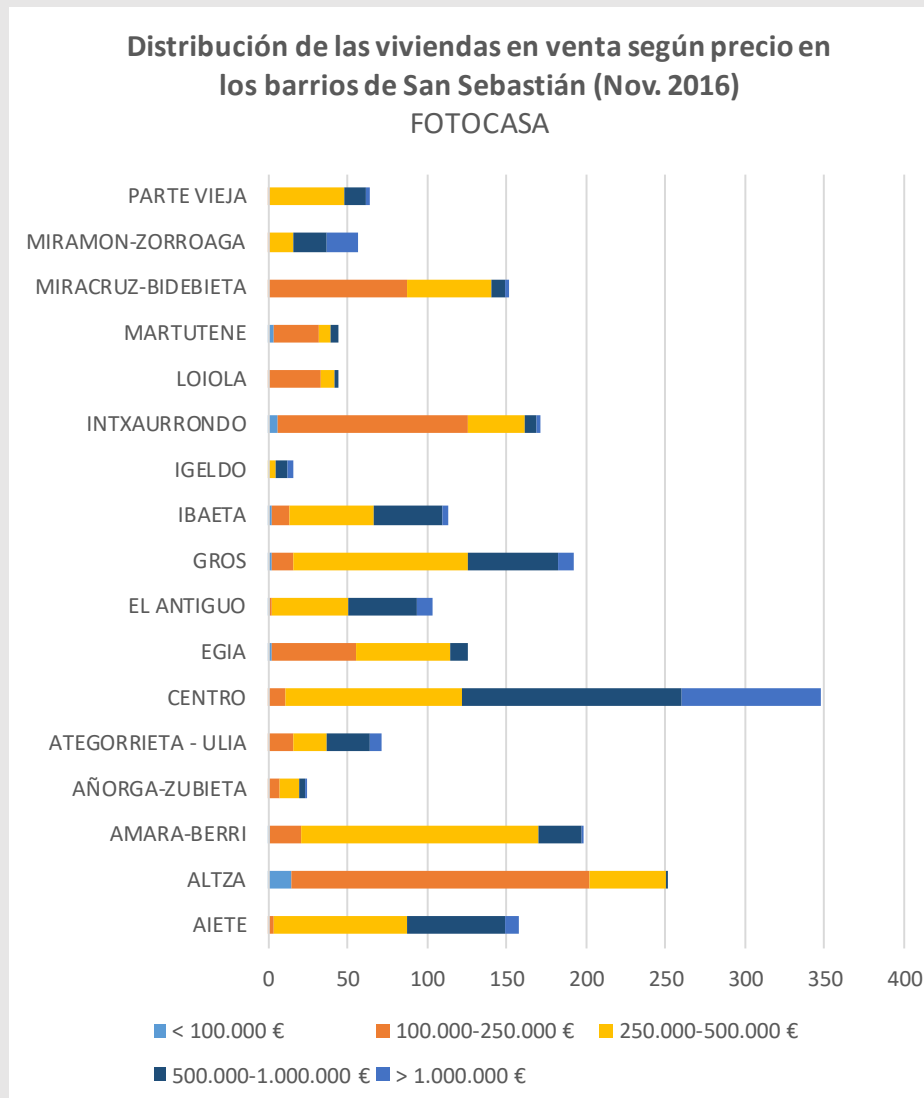
Precio medio vivienda en venta (octubre 2016) (€/m²)
FOTOCASA



EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA SEGÚN BARRIOS

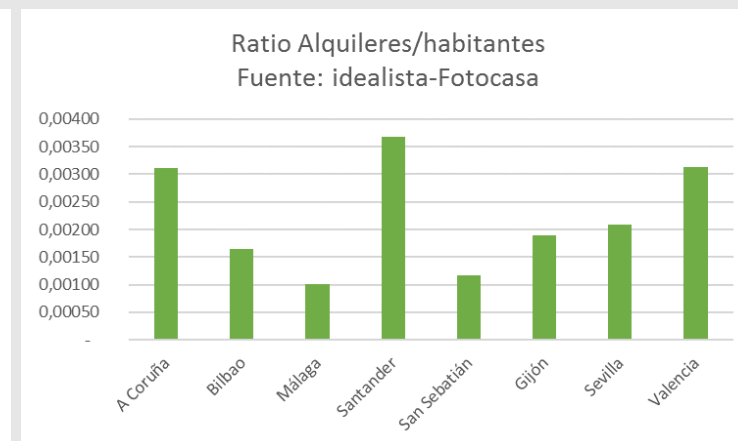
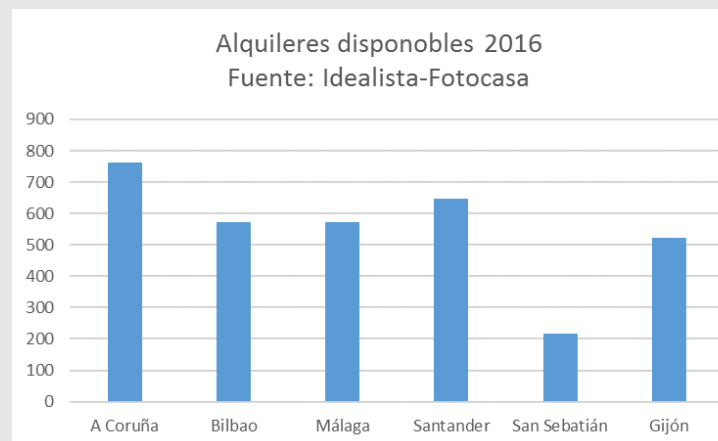
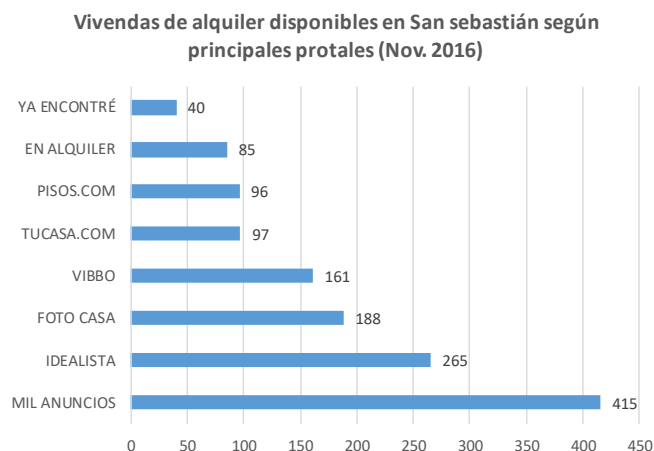
Por barrios, **las viviendas con precios más elevados** (más de 500.000 € y más de un millón de euros), **se sitúan fundamentalmente en el Centro y en menor medida en Miramón-Zorroaga, Gros, El Antiguo, Aiete y Ategorrieta Ulia**. Por su parte, las viviendas más económicas (menos de 250.000 €) se localizan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

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**.



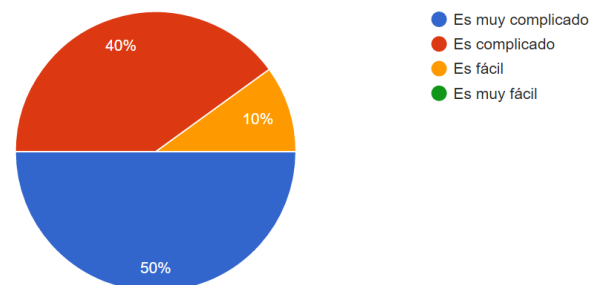
EL ALQUILER DE VIVIENDAS

Según los portales web analizados, la oferta publicada actualmente de viviendas en alquiler en la ciudad de San Sebastián es de 400 viviendas (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.



“San Sebastián cuenta con una escasa oferta de alquiler de viviendas”

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



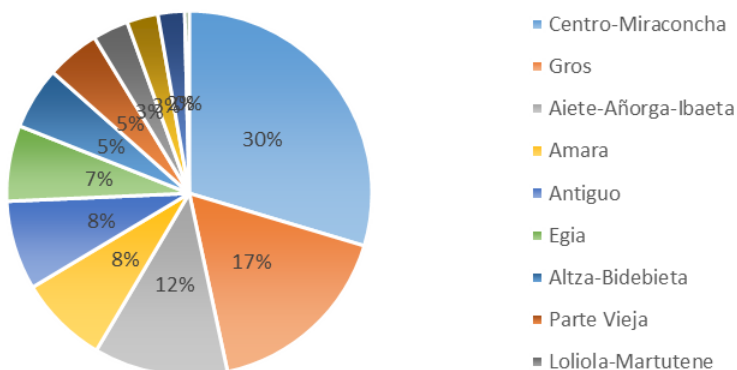
Fuente: ENCUESTA INMOBILIARIAS DE SAN SEBASTIÁN (2016)

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.

EL ALQUILER DE VIVIENDAS POR BARRIOS

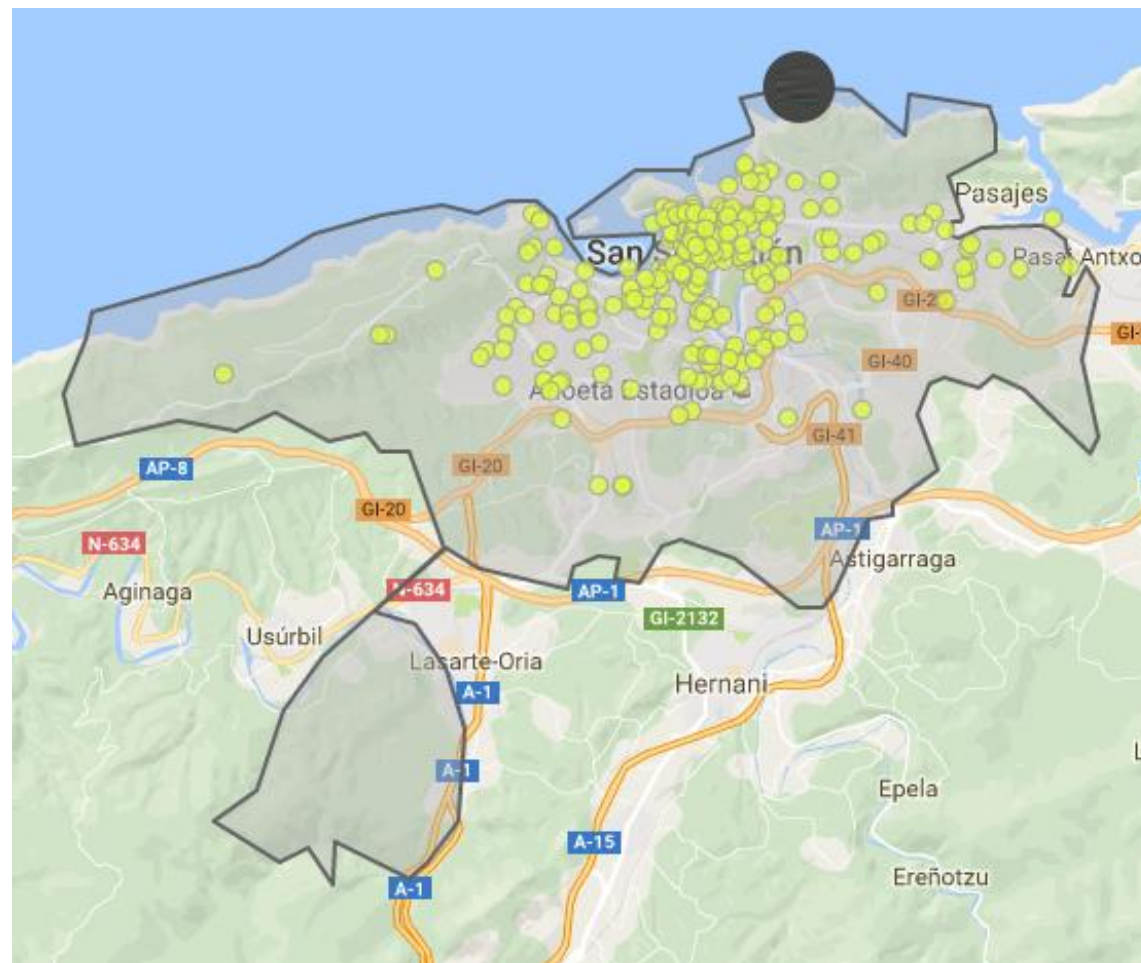
Según el portal Idealista, la mayor parte de las viviendas en alquiler se concentran en los barrios más céntricos de la ciudad. **Centro, Gros y Amara-Berri aglutinan el 53,7% de la oferta de viviendas de alquiler.** Las viviendas de alquiler de mayor tamaño (más de 120 m²) se localizan en el Antiguo, Centro, Gros y en menor medida en Igeldo, Aiete y Amara-Berri.

Distribución alquileres por barrios
Idealista 2016



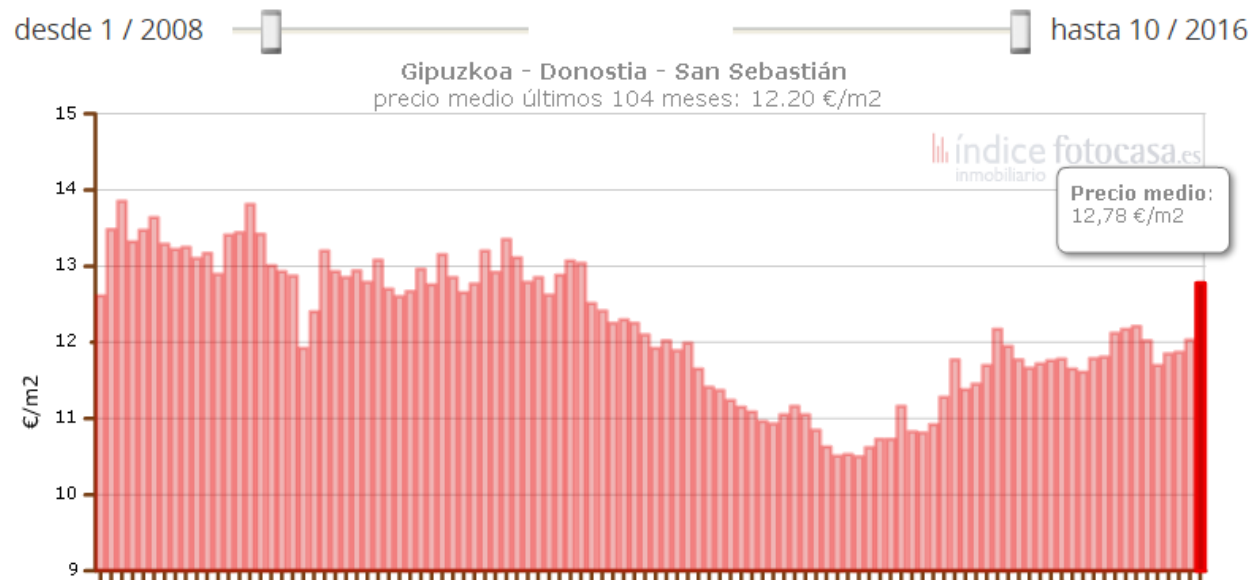
Distribución zonal de las viviendas en alquiler de San Sebastián (Nov. 2016)

Fuente: VISOR IDEALISTA

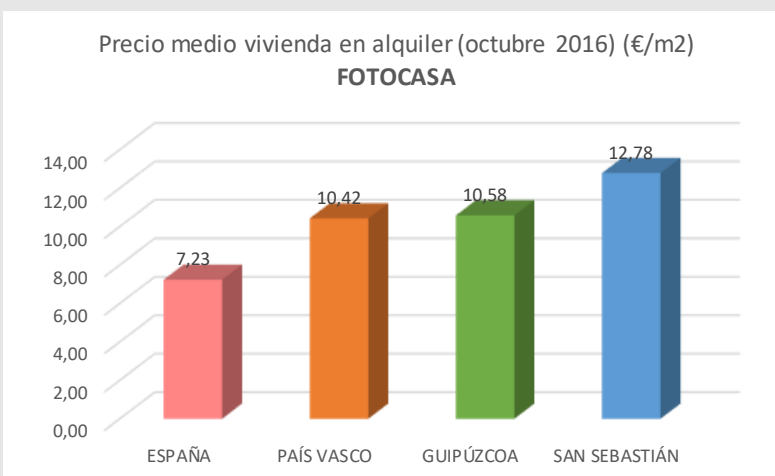


EL PRECIO DE LA VIVIENDA DE ALQUILER

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 €/m² según FOTOCASA). Llegado este punto, los precios del alquiler empiezan a recuperarse hasta alcanzar los **12,78 €/m² (según FOTOCASA) o los 14,41 €/m² (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 €/m² por encima del precio medio de la vivienda en alquiler en España, 2,36 €/m² por encima del precio medio del País Vasco y 2,20 €/m² por encima del precio medio de Guipúzcoa.**



DIMENSIONAMIENTO TOTAL DE LA VIVIENDA DE ALQUILER

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 (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")

DIMENSIONAMIENTO TOTAL DE LA VIVIENDA DE ALQUILER

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 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.**

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

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

DIMENSIONAMIENTO TOTAL DE LA VIVIENDA DE ALQUILER

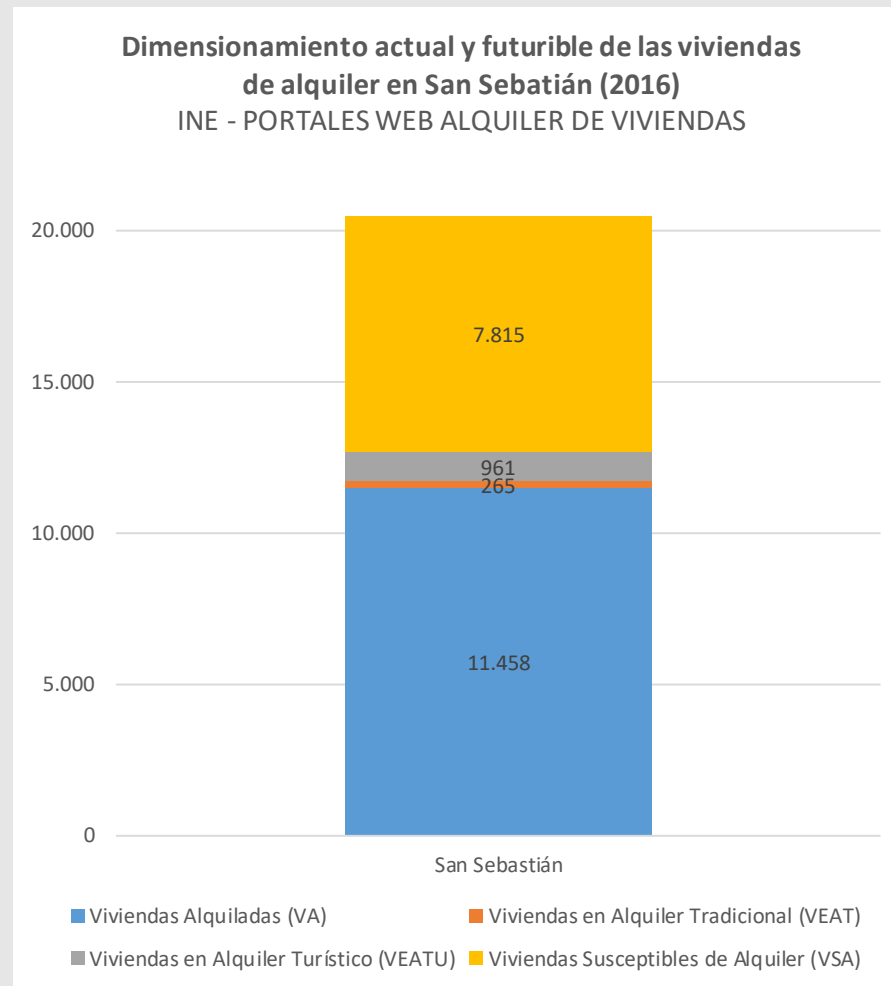
Para un correcto y completo análisis de situación en la vivienda de alquiler en San Sebastián hay que tener en cuenta cuatro situaciones fundamentales en las que se encuentra la vivienda:

1) VIVIENDAS YA ALQUILADAS (VA): Según el INE (2011) San Sebastián tiene **11.458 viviendas ya alquiladas que representan el 14,45% del total de viviendas según régimen de tenencia o viviendas familiares principales (79,286 viviendas)**. Existe una vivienda alquilada por cada 16,2 habitantes.

2) VIVIENDAS EN ALQUILER TRADICIONAL (VEAT): Según los portales web analizados, San Sebastián dispone de alrededor de 400 viviendas en alquiler tradicional (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.

3) 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%).

4) VIVIENDAS SUSCEPTIBLES DE ALQUILER (VSA): Según datos publicados por el INE, en San Sebastián existen 9.041 viviendas secundarias (3.510) – vacías (5.531), 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 los cálculos realizados, se estiman un total de **7.815 viviendas susceptibles de alquiler**.

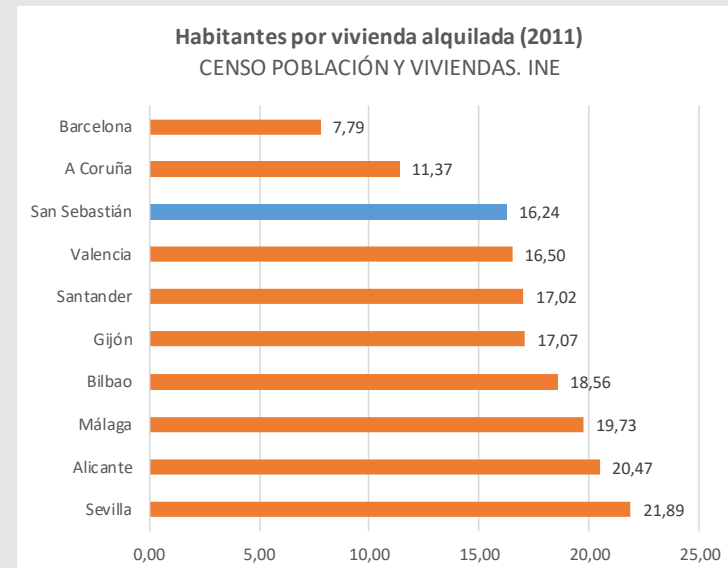
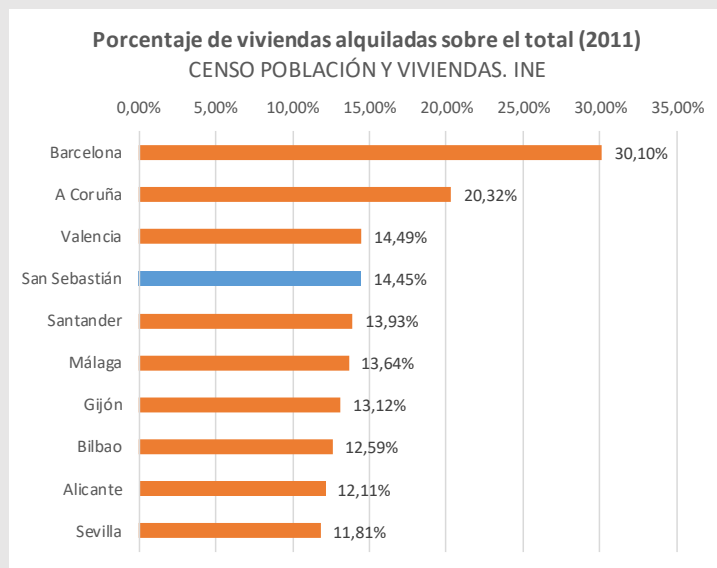
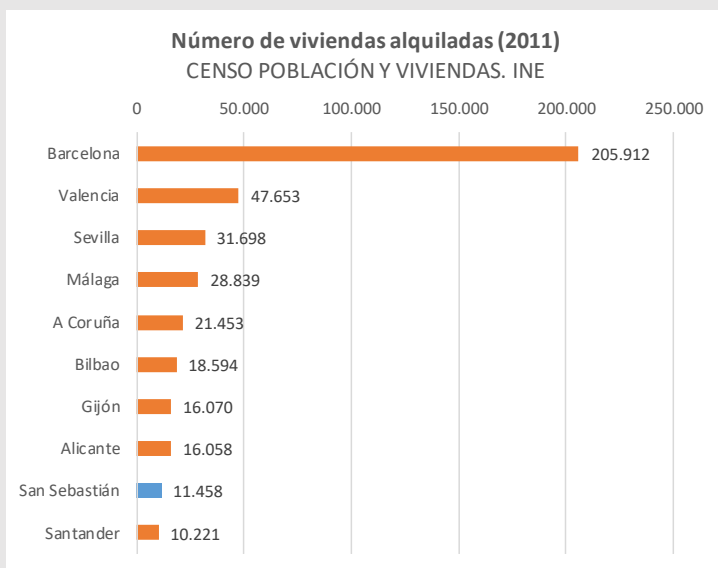


COMPARATIVA VIVIENDA DE ALQUILER

Viviendas ya Alquiladas (VA)

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. Con este objetivo, se han **analizado 9 ciudades (A Coruña, Alicante, Barcelona, Bilbao, Gijón, Málaga, Santander, Sevilla y Valencia)**. Los primeros resultados evidencian que aunque San Sebastián no dispone de un gran número absoluto de viviendas ya alquiladas (11.458 viviendas) en comparación con el resto de ciudades, si se **evidencia un elevado porcentaje de viviendas ya alquiladas con respecto al total de viviendas (14,45%)** y una elevada proporción de personas que viven de alquiler (menor número de habitantes por vivienda ya alquilada).

“Relativamente, San Sebastián es una ciudad proclive al alquiler, más que la mayoría de las capitales del estado”

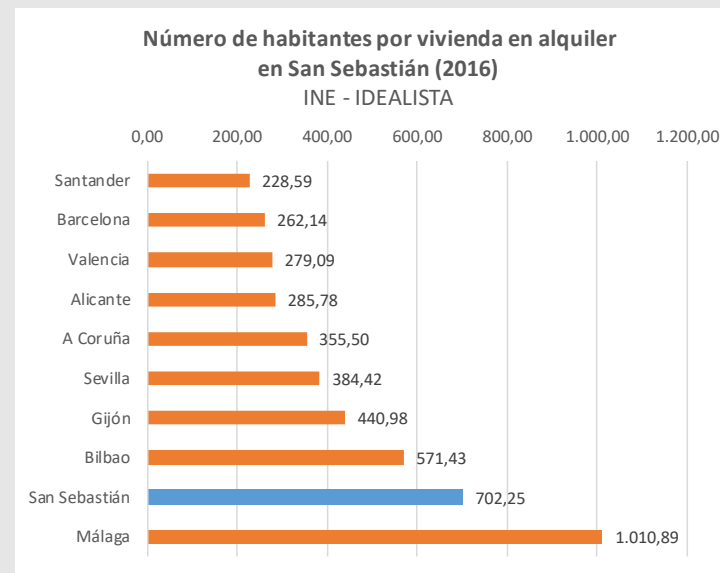
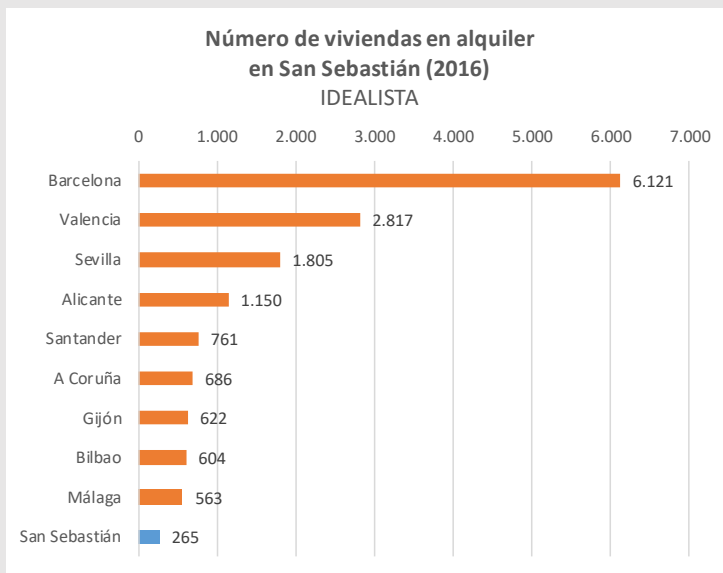


COMPARATIVA VIVIENDA DE ALQUILER

Viviendas en Alquiler Tradicional (VEAT)

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.**

“San Sebastián es una de las capitales del estado con menor oferta de viviendas de alquiler de larga duración”



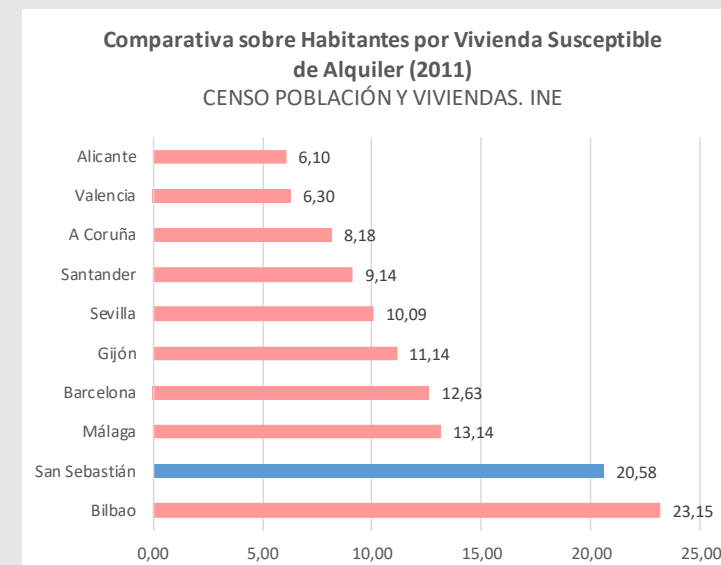
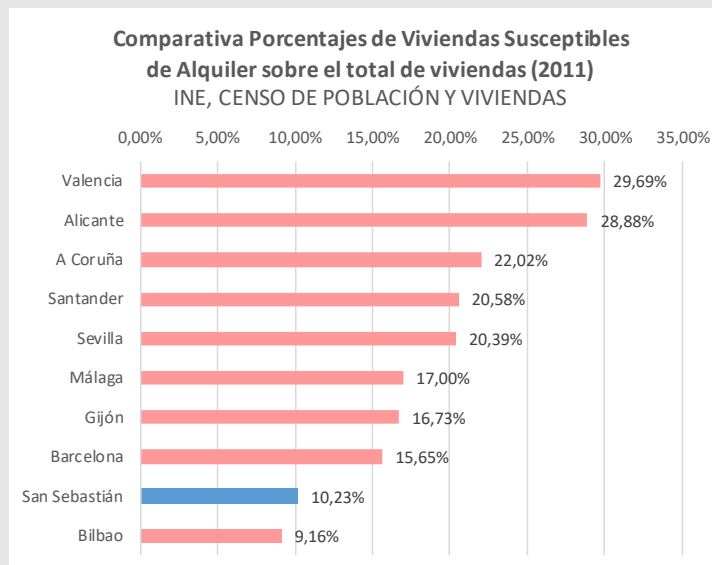
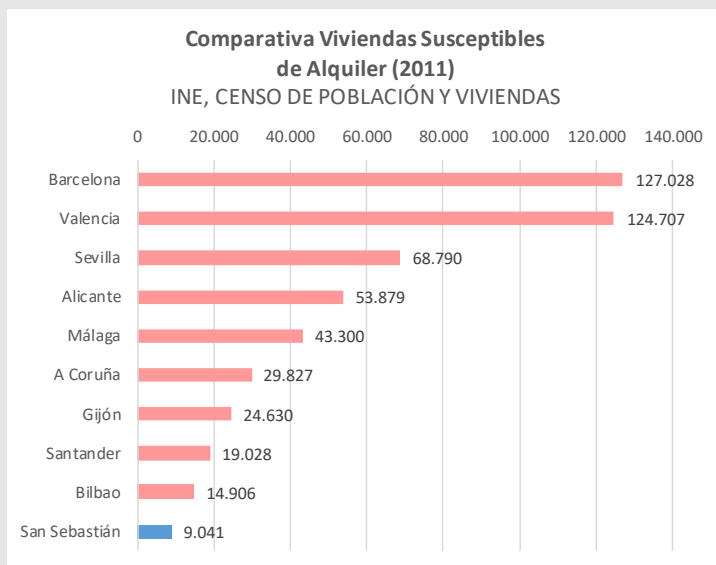
COMPARATIVA VIVIENDA DE ALQUILER

Viviendas Susceptibles de Alquiler (VSA)⁽³⁾

Aunque a priori parece que San Sebastián dispone de una gran reserva de Viviendas Susceptibles de Alquiler (7.815 viviendas; 9.041 viviendas si no se descuentan VEAT y VEATU), 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.

(3) La falta de datos específicos sobre la oferta de viviendas en alquiler P2P para el resto capitales estatales, obliga a la consideración como viviendas susceptibles de alquiler únicamente el sumatorio de las viviendas secundarias y vacías que ofrece el Censo de Población y Vivienda del INE (2011).

“San Sebastián es una de las capitales del estado con un menor volumen de viviendas susceptibles de alquiler”



PERFIL DEMANDA DE ALQUILER DE LARGA DURACIÓN

- ❖ 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)**.
- ❖ El 60% de los clientes que acuden a las inmobiliarias a alquilar una vivienda disponen de **estudios universitarios**.
- ❖ **Los clientes más habituales son los naturales de la propia ciudad**, seguidos de extranjeros procedentes de países latinoamericanos y vascos de otros municipios de Guipúzcoa.



PERFIL INQUILINO SAN SEBASTIÁN

- ❖ El inquilino **comparte vivienda con su pareja** (63,6% muy frecuente) **o con la familia** (72,7% frecuente o muy frecuente).
- ❖ El perfil laboral más común 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).
- ❖ Disponen de **ingresos inferiores a 2.000 €/mes**, siendo los más frecuentes aquellos que ingresan entre 1.000 y 1.500 euros.

LA OFERTA REAL DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Según datos de San Sebastián Turismo & Convention Bureau (listado de empresas autorizadas del Gobierno Vasco), la ciudad cuenta con un total **de 169 establecimientos y 9.100 plazas alojativas**. Tras el estudio de Dimensionamiento de Apartamentos realizado por Fomento San Sebastián en 2016, **la oferta se va a 1.146 establecimientos y 12.909 plazas**.

La tipología predominante son ya los apartamentos, con un 33,03 % de las plazas, y los hoteles, con un 32%. Junto a éstos, los albergues, los campings y las pensiones son los dos tipos de alojamientos predominantes, con un 11,18%, 10,91% y 8,93% respectivamente.

	Apartamento s	Camping s	Turismo Rural	Albergues	Hoteles	Pensiones	Otros	Total
Nº	961	2	17	8	36	81	9	1.146
%	86,19%	0,27%	1,52%	0,72%	3,23%	7,26%	0,81%	100,00%
Plazas	4.458	1.388	178	1.423	4.059	1.136	86	12.909
%	33,03%	10,91%	1,40%	11,18%	31,89%	8,93%	0,68%	100,00%

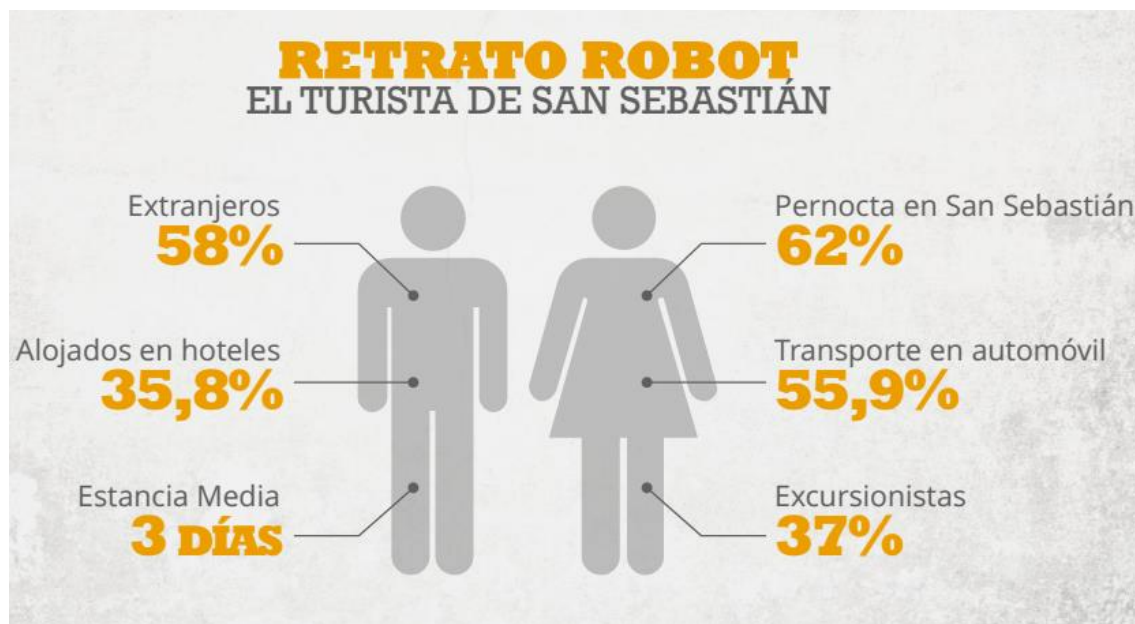
Fuente: Estudio de Dimensionamiento de Apartamentos turísticos. Fomento San Sebastián 2016

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.

“El aumento de las plazas de alojamiento en diversas tipologías pone de manifiesto una clara tendencia de crecimiento del destino”

EL PERFIL DE LA DEMANDA TURÍSTICA



“El excursionismo se identifica como una de las principales causas de la saturación turística del centro de San Sebastián”

TENDENCIAS

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:

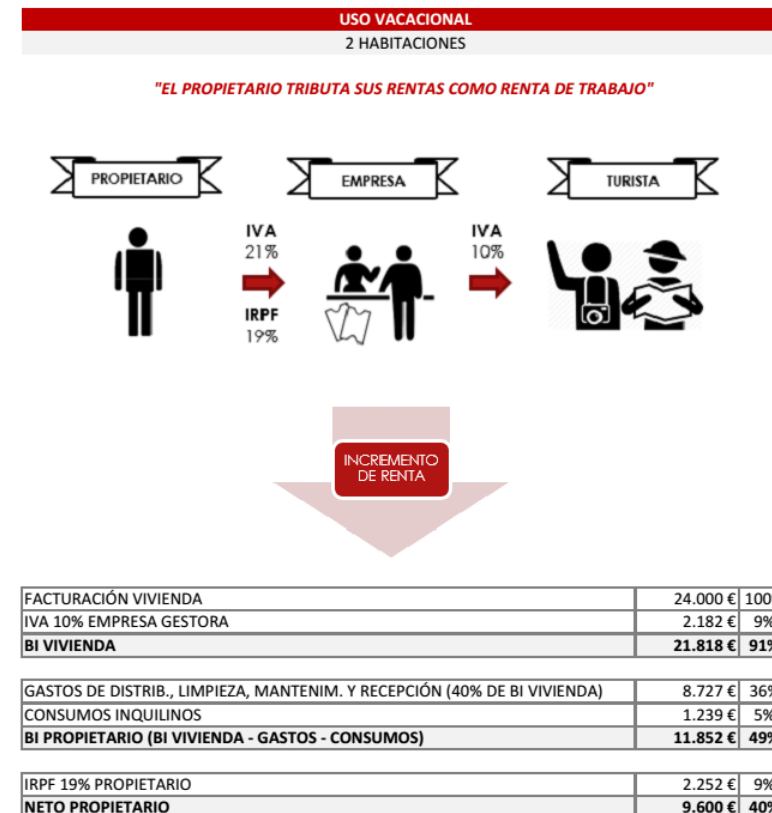
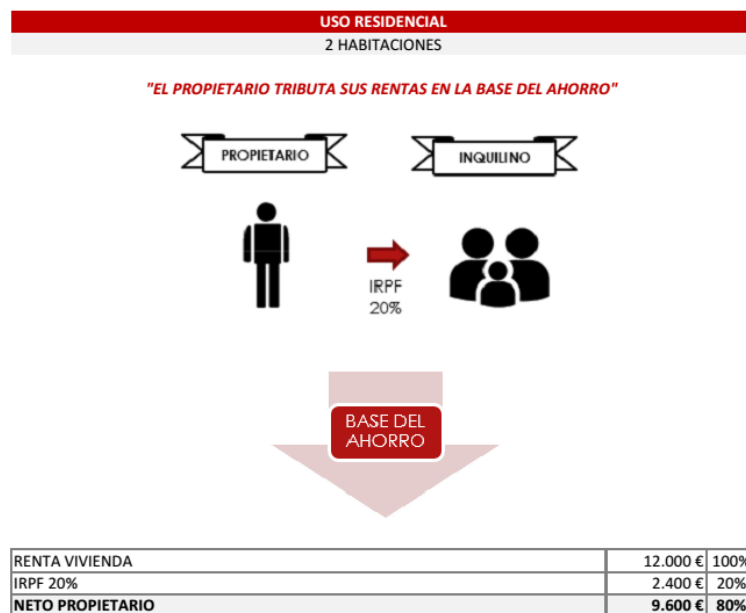
- Crecimiento de la demanda de alojamiento en hotel y apartamento.
- Reducción de la estancia media y aumento del excursionismo.
- Reducción de las pernoctaciones en la ciudad y aumento de las pernoctaciones al otro lado de la frontera francesa.
- Crecimiento de la llegada de visitantes en autobús y vehículos particular (circuitos turísticos que únicamente visitan la ciudad y posibles excursionistas).

LA RENTABILIDAD DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Existen dos tipologías de apartamentos turísticos en la ciudad: los apartamentos turísticos “reglados”* (451 apartamentos que agrupan 2.202 plazas) y que son gestionados por 14 empresas integradas en APARTURE (Asociación de Apartamentos Turísticos de Euskadi) desde 2015; y los apartamentos turísticos ilegales (501 apartamentos) alquilados a través de plataformas de Homesharning o portales de alojamiento P2P como AirBnB o HomeAway. (*Se entiende por reglados aquellos que atienden a normativa del Gobierno Vasco, siendo conscientes de que únicamente el 25% cumplen el PGOU de Donostia)

Tan solo 1 o 2 viviendas de cada 10 son aceptadas por las empresas para ser alquiladas turísticamente, debido a la baja rentabilidad que la mayoría de ellas ofrecen para este tipo de alquiler.

Para una vivienda de 2 habitaciones facture 24.000 € en uso turístico, tiene que ser suficientemente atractiva como para vender 160 noches al año con un precio medio de 150 €/noche.



“El alquiler turístico, solamente es más rentable que el alquiler residencial, cuando se alquilan apartamentos reglados muy atractivos o se alquila a través de plataformas P2P”

PERCEPCIÓN DE LOS AGENTES CLAVE

Con el objetivo de conocer la percepción sobre la situación socioeconómica y el mercado de la vivienda, se llevaron a cabo **9 entrevistas en profundidad a agentes representativos de colectivos y asociaciones inmobiliarias, administraciones públicas, entidades sociales y empresas** de San Sebastián:

- **COAPI** (Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Industrial de Guipúzcoa).
- **GUIPUZKOARED** (Red de Agentes de la Propiedad Industrial).
- **APARTURE** (Asociación de Apartamentos Turísticos de Euskadi).
- **ASCONGI** (Asociación de la Construcción de Guipúzcoa).
- **ETXEGINTZA** (Entidad Pública Empresarial de Vivienda-Donostiako).
- **BIENESTAR SOCIAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN.**
- **CÁRITAS GUIPÚZCOA.**
- **ADECCO** (Empresa de Trabajo Temporal).
- **LANDER SIMULATION & TRAINING SOLUTIONS** (Empresa tecnológica).

CONCLUSIONES ENTREVISTAS

- ✓ El 67% opinan que la **situación socio-económica de San Sebastián está mejorando** y 89% que **no existe una estructura económica suficientemente diversificada**.
- ✓ La crisis 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**.
- ✓ 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).
- ✓ El 67% considera que **el turismo es una actividad económica imprescindible** para la ciudad, pero resulta necesario gestionarlo adecuadamente.
- ✓ Para el 100% de los entrevistados, **la población de San Sebastián prefiere adquirir una vivienda antes que vivir de alquiler**.
- ✓ El 87% opina que **no resulta fácil alquilar una vivienda para larga duración**.
- ✓ Los **colectivos con mayores dificultades para encontrar viviendas de alquiler son inmigrantes** sin RGI (Renta de Garantía de Ingresos) y por contraste cultural, colectivos de magrebíes y gitanos.
- ✓ El 33% opina que las **plataformas P2P** (Airbnb, Homeaway, etc.) no ejercen competencia desleal a los alojamientos reglados y el 45% opina que sí **están afectando negativamente al acceso a la vivienda de alquiler tradicional** (larga duración).
- ✓ El 45% de los entrevistados opina que **el alquiler turístico puede generar problemas de vecindad**.
- ✓ Para la mayor parte de los agentes entrevistados, la **administración local y autonómica todavía no está haciendo suficiente para dar respuesta a las plataformas P2P**.

PERCEPCIÓN DE IMPACTOS DE LA OFERTA DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS SOBRE EL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS

Según las inmobiliarias encuestadas, la presencia de apartamentos turísticos 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).

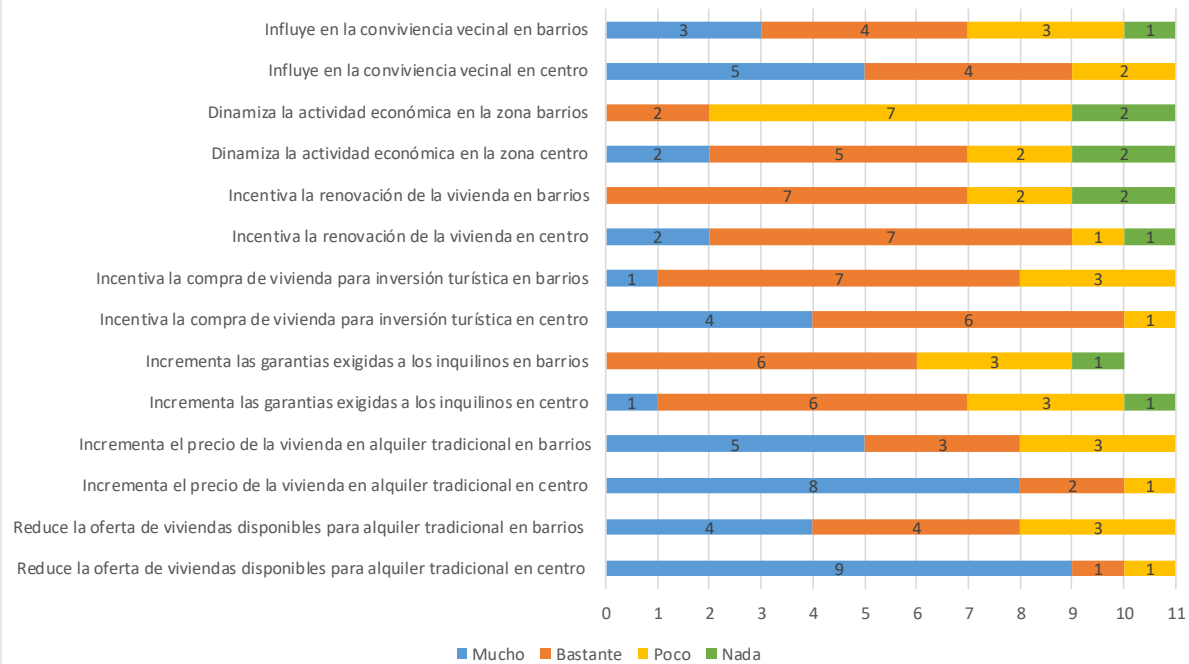
El 72,7% opina que la presencia de alquileres turísticos puede además incrementar “mucho” el precio del alquiler tradicional en el centro y “mucho o bastante” en los barrios. También puede contribuir a incrementar “bastante” las garantías exigidas a los inquilinos, especialmente la zona centro.

En el ámbito social, 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).

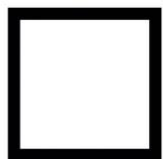
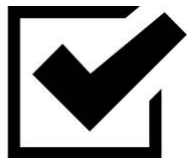
En el otro lado de la balanza y según reconocen los agentes encuestados, la presencia de alquiler turístico puede generar también efectos positivos. La oferta de apartamentos turísticos puede incentivar “mucho o bastante” la renovación de viviendas en el centro (81,8% de los encuestados) y “bastante” 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).

Principales impactos de la oferta de apartamentos turísticos sobre el mercado de la vivienda según agentes inmobiliarios de San Sebastián (2016)
ENCUESTA A INMOBILIARIAS DE SAN SEBASTIÁN



PRINCIPALES CONCLUSIONES DEL ESTUDIO



Nº1: "SAN SEBASTIÁN ES UNA CIUDAD CON UNA ESCASA OFERTA DE VIVIENDA VACÍA, LO QUE INFLUYE DIRECTAMENTE EN LA ESCASA OFERTA DE ALQUILER".

Nº2: "POR EL MOMENTO, LOS ALQUILERES TURÍSTICOS REGLADOS PARECE QUE NO ESTÁ RESTANDO OFERTA AL ALQUILER RESIDENCIAL".

Nº3: "LOS ALQUILERES P2P TIENEN ALTAS PROBABILIDADES DE RESTAR UNIDADES EN ALQUILER AL RESIDENCIAL. POR ELLO, SE DEBE MONITORIZAR SU EVOLUCIÓN EN LA CIUDAD".

Nº4: "POR EL MOMENTO, EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER NO PARECE HABERSE INCREMENTADO POR UNA RELACIÓN DIRECTA CON ALQUILER TURÍSTICO".

Nº5: "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".

Nº6: "LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS REGLADOS NO EJERCEN COMPETENCIA DESLEAL FRENTE A OTRAS TIPOLOGÍAS CLÁSICAS DE ALOJAMIENTO. NO ASÍ LOS APARTAMENTOS P2P".

Nº7: "EL ALQUILER VACACIONAL DE VIVIENDAS PODRÍA AUMENTAR LOS CONFLICTOS VECINALES, ESPECIALMENTE, CUANDO EXISTE FALTA DE REGULACIÓN".

Nº8: "SI NO SE PONEN MEDIOS, LA TEMATIZACIÓN TURÍSTICA DE DETERMINADAS ZONAS SE PREVÉ IMPARABLE, Y NO SÓLO POR CAUSA DE LOS APARTAMENTOS".

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

ESTRATEGIA 1. Aumento de la oferta de viviendas de alquiler

- Ofrecer nuevas viviendas en alquiler para colectivos que no puedan acceder a la compra de inmuebles.
- Evitar un encarecimiento excesivo en precio del alquiler de viviendas.
- Descongestionar la zona centro.
- Favorecer el acceso a la vivienda de alquiler a colectivos con riesgo de exclusión social.
- Favorecer la emancipación y autonomía de jóvenes que viven con sus padres.
- Garantizar el acceso a la vivienda de inmigrantes.

KPI 1.1: N° de viviendas alquiladas.

KPI 1.2: N° de viviendas alquiladas/habitantes.

KPI 1.3: N° de viviendas alquiladas/viviendas totales.

KPI 1.4: N° de viviendas en alquiler en inmobiliarias de la ciudad.

KPI 1.5: Evolución del n° mensual de viviendas en alquiler en portales de Internet (Idealista, Fotocasa, Enalquiler).

- Desarrollo de incentivos y ventajas fiscales para los propietarios que alquilen de forma legal sus segundas residencias o viviendas que actualmente están vacías.

GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA		
ALTA	-	-	-	-	BAJA

- Articulación de acuerdos de colaboración con entidades financieras para que cedan su stock de viviendas vacías a alquiler social.

GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA		
ALTA	-	-	-	-	BAJA

- Recalificación de nuevas zonas periurbanas para fomentar la construcción de viviendas VPO y viviendas de alquiler social.

GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA		
-	MEDIA	-	-	MEDIA	-

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

ESTRATEGIA 2. Normalización y fomento de la oferta de apartamentos turísticos

- Evitar conflictos sociales entre turistas y residentes.
- Diversificar la oferta de alojamiento turístico.
- Velar por la calidad turística del destino.
- Estimular la economía local a través del turismo.
- Fomentar el turismo familiar.
- Aumentar la estancia media del destino.
- Favorecer el comercio local.

KPI 2.1: N° de apartamentos turísticos reglados.

KPI 2.2: N° de plazas en apartamentos turísticos reglados.

KPI 2.3: N° de turistas alojados en apartamentos turísticos reglados.

- Desarrollo de una campaña de comunicación para informar a la población de que la administración apoya e impulsa el alojamiento turístico en apartamentos reglados.

GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA		
-	MEDIA	-	-	MEDIA	-

- 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.

GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA		
ALTA	-	-	-	-	BAJA

- 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.

GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA		
ALTA	-	-	-	-	BAJA

- 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.

GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA		
ALTA	-	-	-	-	BAJA

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

ESTRATEGIA 3. Articulación de mecanismos para el control de viviendas turísticas alquiladas en plataformas P2P

- Evitar conflictos sociales entre turistas y residentes.
- Evitar la competencia desleal que pueden hacer este tipo de viviendas sobre la oferta de alojamiento reglado que cumple con la legislación vigente.
- Controlar los estándares de calidad turística y la satisfacción de la demanda.
- Garantizar la seguridad de la población local.
- Fomentar el desarrollo local y evitar que las divisas procedentes del turismo no generen beneficio en la ciudad.
- Impedir que las viviendas P2P resten capacidad a la oferta de apartamentos turísticos reglados y a las viviendas en alquiler de larga duración.

KPI 3.1: Nº mensual de viviendas alquiladas en plataformas P2P.

KPI 3.2: Nº mensual de viviendas alquiladas en plataformas P2P según barrios.

KPI 3.3: Nº de apartamentos turísticos reglados que emplean los portales P2P como escaparate comercial.

KPI 3.4: Número de denuncias vecinales registradas en el “portal de denuncia”.

KPI 3.5: Número de inspecciones realizadas a viviendas según barrios.

KPI 3.6: Número de sanciones efectuadas a viviendas inspeccionadas y que no cumplen con la legislación vigente.

- 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.

GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA		
ALTA	-	-	-	-	BAJA

- 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.

GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA		
ALTA	-	-	ALTA	-	-

- 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”.

GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA		
ALTA	-	-	-	MEDIA	-

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

ESTRATEGIA 4. Gestión inteligente del turismo para no rebasar los umbrales de capacidad de carga del destino

- Controlar la llegada y movilidad de excursionistas.
- Favorecer la realización de pernoctaciones en la ciudad.
- Evitar la excesiva concentración de turistas y visitantes en la zona centro.

KPI 4.1: N° mensual de pernoctaciones.

KPI 4.2: Ocupación mensual de alojamientos reglados.

KPI 4.3: N° de excursionistas atendidos en la Oficina de Información Turística.

KPI 4.4: N° de alojamientos según tipología.

KPI 4.5: N° de plazas de alojamientos según tipología.

KPI 4.6: N° de bares, cafeterías y restaurantes según barrios.

KPI 4.7: N° de recursos culturales según barrios.

- 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.

GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA		
ALTA	-	-	ALTA	-	-

- 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: apartamentos reglados familiares, hoteles boutique, hotel producto (MICE, surf, gastronomía, paisaje, etc.), hostels urbanos, campings y cabañas.

GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA		
-	MEDIA	-	ALTA	-	-

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

ESTRATEGIA 5. Sensibilización social en aras de una mejor convivencia entre turistas y residentes

- 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.).
- Concienciar a la población local sobre la importancia del turismo para la ciudad.
- Fomentar la cultura de la hospitalidad entre vecinos y empresarios.

KPI 5.1: Nº de acciones de sensibilización dirigidas a población local.

KPI 5.2: Nº de acciones de sensibilización dirigidas a turistas.

KPI 5.3. Inversión dedicada a sensibilización turística.

- Desarrollo de un programa de sensibilización continua a turistas y visitantes: folletos informativos en los alojamientos, mupis urbanos, webs turísticas

GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA		
-	MEDIA	-	-	MEDIA	-

- 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.

GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA		
ALTA	-	-	-	MEDIA	-

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

ESTRATEGIA 6. Creación de un Observatorio Municipal de la Vivienda

- Seguir la evolución del mercado de la vivienda de compra y alquiler.
- Identificar cambios y pronosticar tendencias.
- Disponer de información continuada para gestionar de forma oportuna el mercado de la vivienda de la ciudad.
- Identificar impactos en tiempo real y poder articular medidas correctoras tempranas.

- 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.

GRADO DE PRIORIDAD			INVERSIÓN REQUERIDA		
ALTA	-	-	-	MEDIA	-

KPI 6.1: N° de viviendas principales, secundarias y vacías.

KPI 6.2: N° de viviendas VPO.

KPI 6.3: N° de viviendas en venta (webs P2P e inmobiliarias de la ciudad).

KPI 6.4: N° de viviendas en alquiler de larga duración (webs P2P e inmobiliarias de la ciudad).

KPI 6.5: N° de viviendas en alquiler con ayudas sociales.

KPI 6.6: N° de viviendas y plazas en alquiler turístico reglado.

KPI 6.7: N° de viviendas y plazas en alquiler de turístico en plataformas P2P.

PROSPECTIVA DE ESCENARIOS

ESCENARIO 1. CONTINUISTA

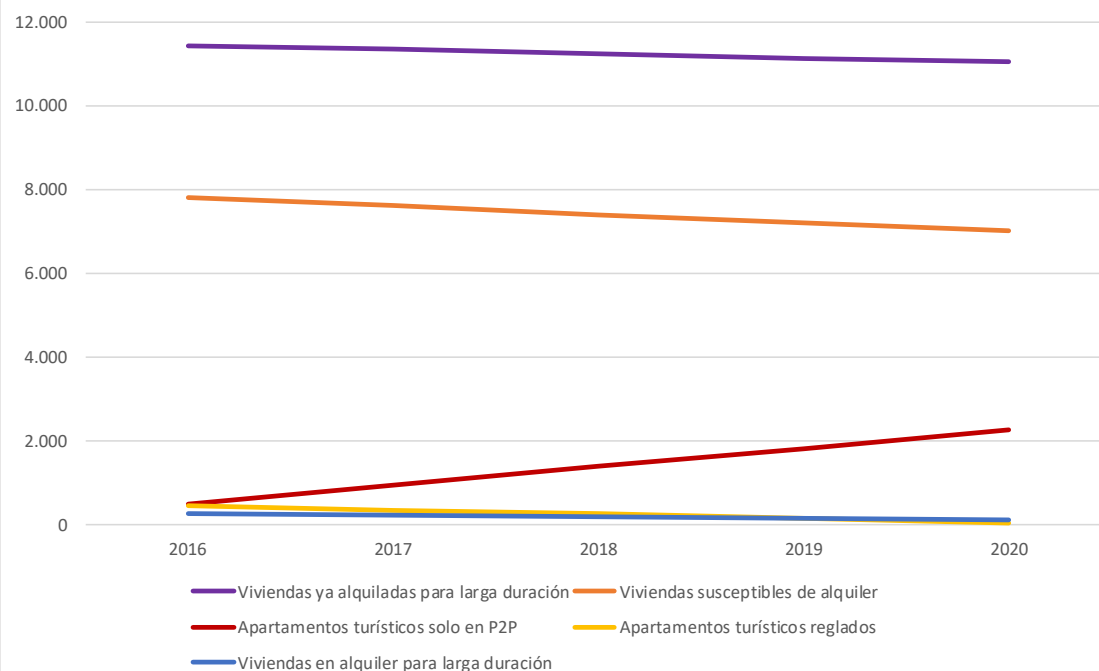
En este escenario se da continuidad a las actuales políticas municipales centradas en la aplicación de la ordenanza municipal, que no permite apartamentos turísticos más allá de la primera planta de los edificios.

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. En suma, los apartamentos P2P podrían llegar a multiplicarse por 4,5 en el año 2020.**

PROSPECTIVA ESCENARIO 1: Estrategia "Cierre apartamentos turísticos reglados"
2016-2020



HIPÓTESIS PLANTEADAS EN EL ESCENARIO 1:

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

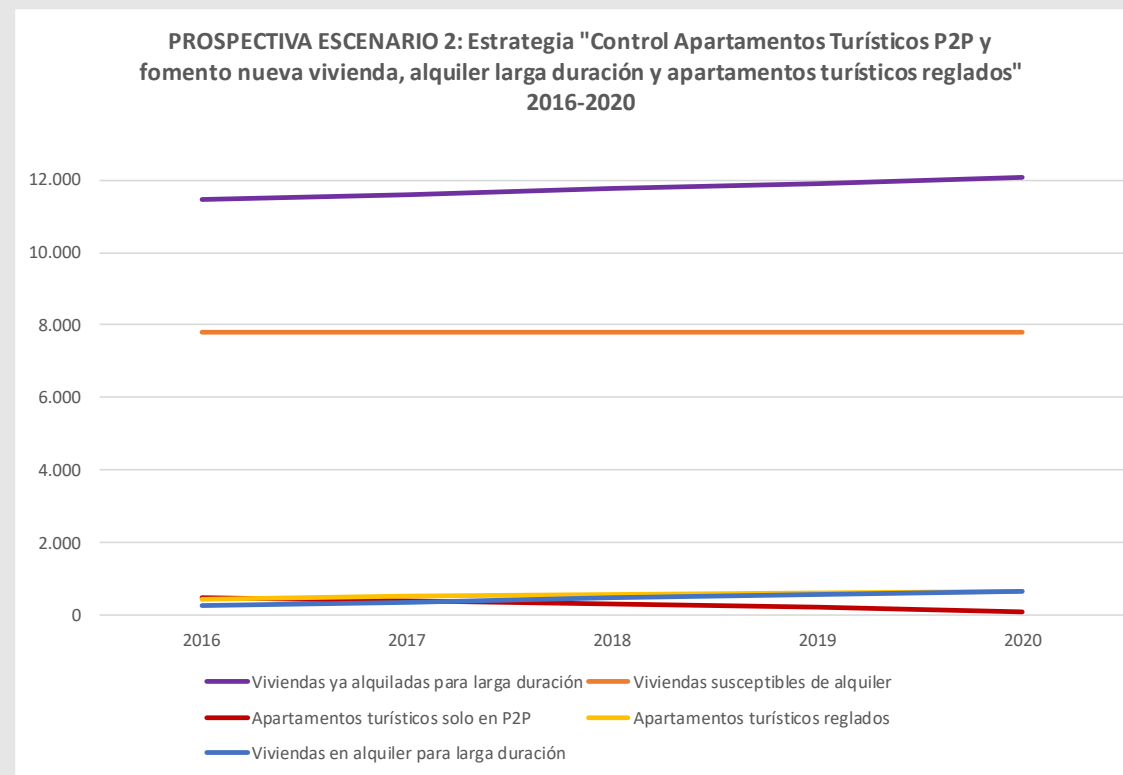
PROSPECTIVA DE ESCENARIOS

ESCENARIO 2. DESARROLLO DE ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL ESTUDIO

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.

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 motivarían 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.**



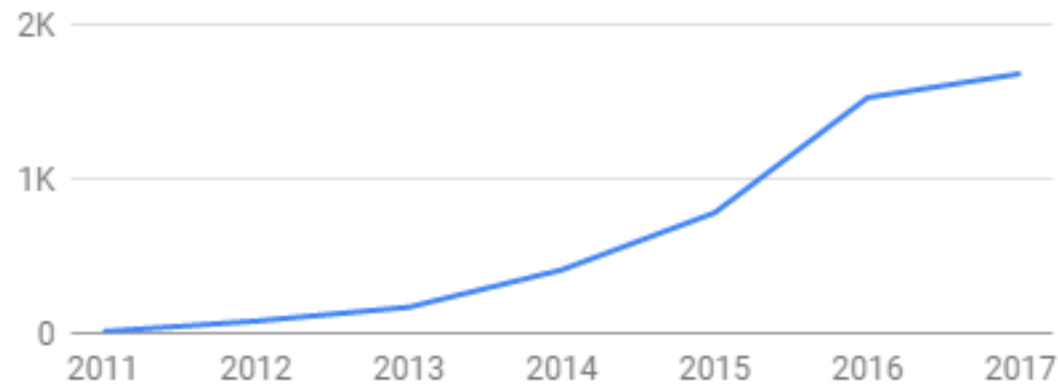
HIPÓTESIS PLANTEADAS EN EL ESCENARIO 2:

- 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.

**El escenario se ha convertido en
realidad**

DEL ESCENARIO A LA REALIDAD

Cumulative Listed Properties
Of currently active listings



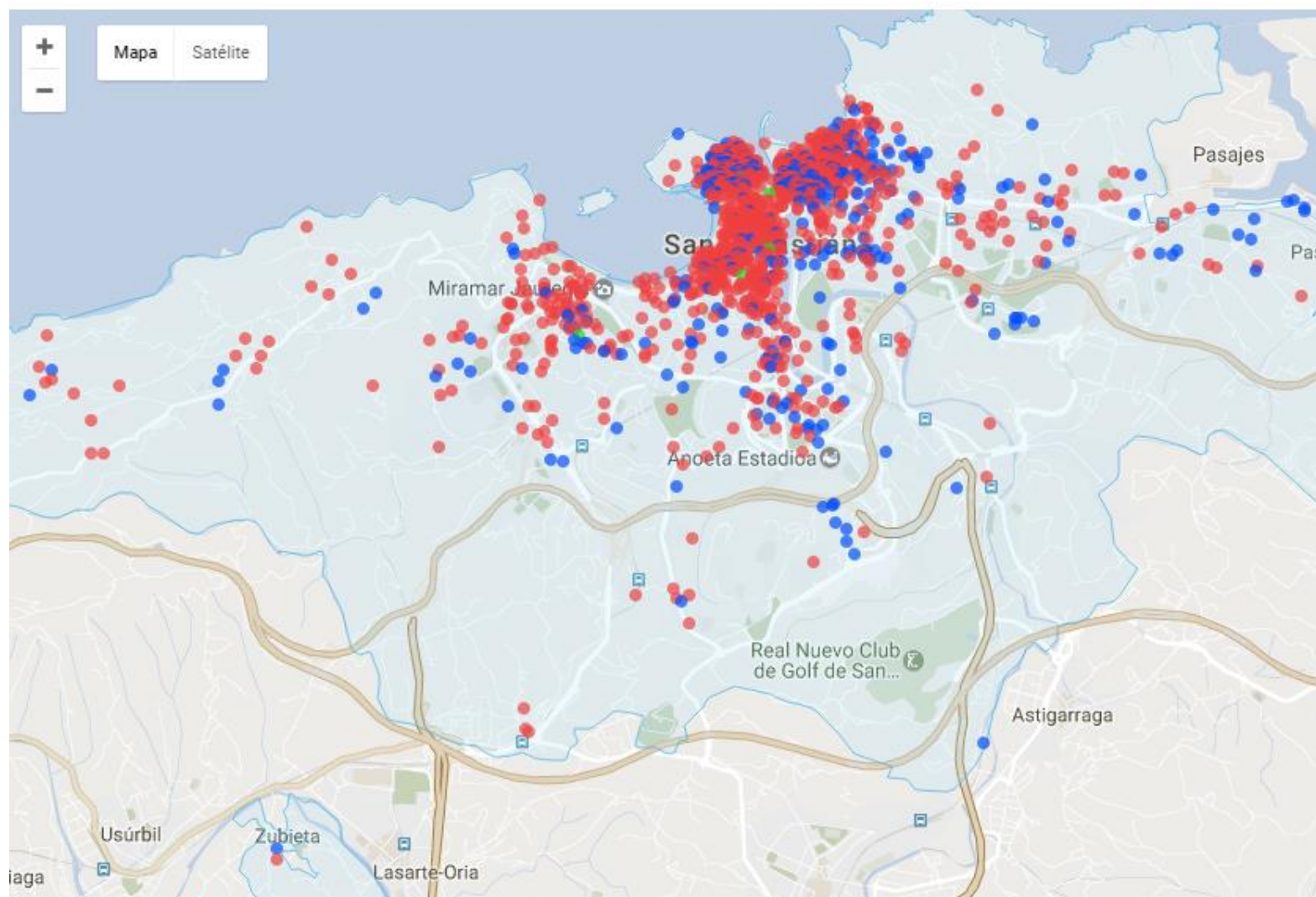
En Donostia en 2015 había aproximadamente 500 pisos en AIRBNB. En 2016 pasaron a ser más de 1.000, por lo que **tan sólo en un año se han duplicado**.

Es posible que **estemos ante un efecto burbuja**. Llamados por la aparente rentabilidad del alquiler, la moda y el marketing de AIRBNB, mucha gente se está yendo a este alquiler. Tras un año completo pagando impuestos, será vital ver la valoración de la rentabilidad de esta acción pagando impuestos, teniendo en cuenta que la ocupación media es de 40%. Este es un grado de ocupación bajo, frente a ciudades como Barcelona con un 70%.

DEL ESCENARIO A LA REALIDAD

Donostia/San Sebastián, Spain

Airbnb Data and Analytics - February 2017



DEL ESCENARIO A LA REALIDAD

Donostia/San Sebastián, Spain

Airbnb Data and Analytics - February 2017

Active Listings

Total Active Listings

1,400



What is an Active Listing?

An Active Listing was live on the site this month or had a confirmed booking in the month.

Active Listing Breakdown

# Bedrooms	House	Apartment	Other	Total
Shared Room	-	1	5	6
Private Room	56	220	69	345
Studio	-	26	5	31
1 Room	7	240	15	262
2 Rooms	21	403	30	454
3 Rooms	19	199	13	231
4+ Rooms	7	55	9	71
Total	110	1144	146	1400

DEL ESCENARIO A LA REALIDAD

Donostia/San Sebastián, Spain

Airbnb Data and Analytics - February 2017

ID	Title	Estimated Annual Revenue	Reviews	ADR
3 Bedrooms				
11258078	Piso en Gros con vistas a la playa	\$68483	35	\$313
7442548	Quiet apartment in the Old Town	\$65360	77	\$339
5122442	Apartment Villa Donbaltasarrene ESS00543	\$59237	35	\$342
11584209	PRECIOSO DUPLEX EN LA PARTE VIEJA. ES003	\$55111	34	\$367
4181131	Luxury and capacity the first line	\$51606	32	\$403
11152897	ISLA APARTMENT	\$47726	18	\$477
5648493	Piso en el corazón In the heart SS	\$47460	216	\$175
1208285	PRECIOSO APARTAMENTO CON PARKING	\$45174	72	\$201
4727567	PRIM MODERNO CENTRICO CON GARAJE	\$43974	46	\$215
11172886	BOUTIQUE APARTMENT BELLA EASO	\$40668	30	\$203

donostiasustapena
fomento**sansebastián**

DESARROLLO ECONÓMICO DE SAN SEBASTIÁN
DONOSTIAKO GARAPEN EKONOMIKOA
SAN SEBASTIAN ECONOMIC DEVELOPMENT