

EL IMPACTO DEL TURISMO EN EL MODELO DE DESARROLLO URBANO DE BILBAO

Pisos turísticos y cuartos vacacionales

Criticamos el turismo porque afecta a nuestra calidad de vida (invade nuestras calles, genera ruido) y con razón, pero en algún momento casi todas y todos hemos sido y nos hemos comportado como turistas.

O se cambia la forma de viajar o el impacto que generamos hace insostenible la ciudad para sus residentes.





Ekoetxea - Pelota 5 48005 Bilbao
tel.: 944 79 01 19

bizkaia@ekologistakmartxan.org

komunikazioa@ekologistakmartxan.org

www.ekologistakmartxan.org

Índice

1. INTRODUCCIÓN

2. EL MODELO DE DESARROLLO URBANO EN EL CONTEXTO DE LA DEMANDA TURÍSTICA. La ciudad como producto de venta

3. EL MARCO LEGAL

4. LAS CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA: EL CASO DE LOS PISOS TURÍSTICOS. ¿Cuál es la función que asignamos a la vivienda?

5. LA EVOLUCIÓN DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTOS EN BILBAO (2015-2023)

5.1. Evolución de la oferta de alojamientos hoteleros en Bilbao

5.2. Los pisos turísticos y pisos que alquilan cuartos vacacionales en Bilbao (2016-2023): evolución y pautas de localización

5.2.1 Evolución de los pisos turísticos (2016-2023)

5.2.2. Pautas de localización de los pisos turísticos en Bilbao

5.2.3. Análisis de las zonas tensionadas

5.2.4. Evolución de los alquileres en las zonas tensionadas (2016-2023). ¿Ha supuesto la aparición de los pisos turísticos una modificación de los precios en el alquiler?

5.2.5. Evolución de los pisos que alquilan cuartos vacacionales (2016-2023)

6. EL DEBATE DE LA HOSTELERÍA Y SU IMPACTO EN LAS ZONAS TENSIONADAS. Un cambio profundo del modelo: proceso de concentración espacial y la entrada de grandes propietarios.

6.1. La evolución del sector hostelero en Bilbao: un sector que cada vez más funciona en régimen de oligopolio en el área central de la ciudad.

6.2. Evolución de los establecimientos comerciales y la hostelería en las zonas tensionadas.

7. CONCLUSIONES

8. ANEXOS

Anexos

Anexo 1

Pisos turísticos y su distribución por calles (cuando existan más de cinco pisos turísticos por calle). Abril 2024.

Anexo 2

Viviendas que ofertan habitaciones vacacionales. Distribución por calles (cuando existan más de dos pisos por calle). Abril 2024.

Anexo 3

Renta mensual media por metro cuadrado construido de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual en barrios de Bilbao según año de inicio del contrato. 2016-2023.

Anexo 4

Evolución de la población en los barrios tensionados (2016-2023).

Anexo 5

Medidas tomadas en algunas ciudades para gestionar los pisos turísticos.

1. INTRODUCCIÓN

El objetivo del presente trabajo es realizar una aproximación sobre el impacto de los pisos turísticos y los cuartos vacacionales en el desarrollo del modelo habitacional en Bilbao, así como en su desarrollo urbano.

En la última década, se ha ido desarrollando un modelo de crecimiento urbano basado en el desarrollo y captación de recursos turísticos a partir de las características que puede ofertar la ciudad: museos, gastronomía, espacios para congresos, o en la capacidad de desarrollar grandes eventos (musicales, deportivos...). El desarrollo de este modelo de ciudad de servicios está generando un importante debate en diversas ciudades europeas (París, Barcelona, Berlín, Venecia...), como americanas (Nueva York, S. Francisco...) sobre el impacto que está generando en su población residente. El desarrollo de una hostelería que cada vez necesita más espacio público para obtener rentabilidad de su negocio (la rentabilidad se traslada del interior del bar al espacio público), como es el caso de las terrazas: el desarrollo de los pisos y apartamentos turísticos que generan importantes modificaciones del mercado de los alquileres orientados cada vez más al negocio turísticos que al alquiler residencial...

Cada ciudad va desarrollando progresivamente diferentes estrategias para abordar dichos impactos; prohibición o restricciones a los pisos y apartamentos turísticos, delimitación de espacios y horarios de las terrazas en la calle....

La metodología empleada para la realización del presente trabajo pasa por diversas fases:

1. Se ha accedido a la base de Open Data del Gobierno Vasco en el que se recogen los pisos turísticos, así como los pisos que ofertan cuartos vacacionales registrados en el País Vasco, su localización y características.
2. Dado que las direcciones de los mismos están localizadas según los registros postales de cada municipio, para el caso de Bilbao se ha realizado el siguiente proceso. Se han recogido las direcciones de los pisos turísticos registrados y a través de un programa GIS se han mapeado, localizándolos en cada uno de los barrios. Esto es importante porque permite tomar como unidad de análisis el barrio y los pisos turísticos y las habitaciones vacacionales que se localizan en él. Esto posibilita comparar dichos datos con las características del barrio: precio del alquiler de la vivienda, características sociodemográficas, análisis del parque de vivienda...
3. Los datos estudiados abarcan el periodo 2016-2023. La razón es que es a partir del año 2016 cuando se empieza a tener datos sobre la evolución de los pisos turísticos. Esto nos permite comparar los datos con otra serie de variables: evolución del turismo, oferta hotelera... y ver sus posibles interrelaciones. En algún caso, se han recogido datos hasta abril de 2024, que se corresponden con los datos volcados en el Open data de Gobierno Vasco en el momento que se empezó el trabajo.
4. Por último, nos hemos centrado en analizar las zonas tensionadas (punto 5.2.3), dichas zonas son:

Zona 1. Abando, Indautxu,
Zona 2. Casco Viejo, Iturralde, Soloketxe y Atxuri
Zona 3. S. Francisco, Bilbao La Vieja, Zabala
Zona 4. Matiko y Castaños.

Entre estas cuatro zonas, se localizan el 67,1% de los pisos turísticos de Bilbao.

La realidad de los barrios analizados es muy diversa tanto en términos de rentas familiares, parque de vivienda, costes de alquileres... No es homogénea, ni social, ni económica, ni habitacionalmente. No hay procesos de gentrificación¹ pero sí una pérdida de calidad de vida por parte de sus residentes. **Unos análisis más detallados de dichas zonas presentan tendencias (demográficas, establecimientos...) anteriores a la aparición de los pisos turísticos. Lo que sí pueden estos es agudizar determinados procesos (pérdida de calidad de vida: ruidos, invasión turística, encarecimiento de la vivienda y el alquiler....).** No afecta al conjunto de la ciudad, sino a determinadas partes de Bilbao, lo que se han definido como áreas tensionadas.

Las pautas de localización, tanto de los pisos turísticos como de las habitaciones vacacionales, están más vinculadas a la distancia con respecto a los focos de atracción turística de la ciudad (el Ensanche y el Casco Viejo) que a las características sociales del barrio donde se ubican. La paradoja es que, de los tres barrios con más pisos turísticos, dos, Abando (85.945 euros) e Indautxu (76.661 euros), son los barrios con las rentas familiares más altas de Bilbao y el Casco Viejo (49.623 euros) está por encima de la media, que es 47.021 euros.

En cambio, analizar el impacto de los pisos turísticos, en barrios como el de S. Francisco con una renta familiar media de 32.552 euros, Bilbao la Vieja con 32.066 euros o Zabala 32.303, tiene otro significado. Cada vez se vuelve más difícil encontrar pisos con un alquiler accesible para la población con menos renta económica, como es el caso de la población inmigrante (en caso del barrio de S. Francisco llega al 29,7% - 2023) o las personas jóvenes que quieren emanciparse de casa. Parte de este mercado se está reconvirtiendo en pisos turísticos (61 pisos turísticos sólo en S. Francisco), lo que está generando que parte de la población inmigrante se esté trasladando a otras zonas, por ejemplo, a las Encartaciones.

La irrupción de los fondos de inversión, así como las inversiones privadas, que han visto en los pisos turísticos una forma de obtener una mayor rentabilidad frente a otras inversiones clásicas (bolsa, fondos de inversión...), ha producido un trasvase de capital que está trastocando el mercado del alquiler y la compra de la vivienda en determinadas zonas de Bilbao. La forma clásica en la que un propietario alquilaba una vivienda por una temporada (estudiantes, inmigrantes, jóvenes...) más o menos larga, está cambiando. El espacio residencial de la vivienda en alquiler está inmerso en una dinámica en la que la rentabilidad de la inversión a corto plazo está imprimiendo determinadas características al mercado. En estos momentos se puede hablar de una crisis habitacional vinculada al alquiler de la vivienda en general, pero agudizada en determinados espacios de la ciudad. El Plan General de Bilbao (2023), plantea la necesidad de más 16.000 viviendas protegidas.

Así mismo, las modificaciones incorporadas en los alquileres (Ley de la Vivienda y las zonas tensio-

¹ El concepto de "gentrificación" es un concepto muy polémico académicamente (por su diversidad de interpretaciones, proviene del mundo académico anglosajón (Ruth Glass (1964)). Supone la sustitución de la base social de un barrio, por otro grupo social con mayor renta económica, este proceso genera unos cambios económicos, sociales, estilos de vida...en la vida del barrio, así como la expulsión de sus residentes. En ninguno de los casos estudiados se ha dado este proceso, por ahora, por la turistificación. Muchas veces se ha confundido la gentrificación con conceptos como pérdida de calidad de vida, degradación del entorno urbano (ruido, contaminación...) o procesos de reposición (cuando las personas mayores del barrio se mueren, y los herederos colocan sus viviendas en el mercado). Cuando en Bilbao se tiene un nivel de propietarios de vivienda tan alto, por encima de los 80%, resulta difícil hablar de gentrificación.

nadas²), en un intento por controlar su continua subida³, ha trasladado parte del mercado de alquiler tradicional hacia los pisos turísticos. Pero Bilbao, no es Barcelona, ni Madrid... Tiene una problemática específica que se intentará explicar, no se pueden extrapolar modelos automáticamente.

Esto genera una pregunta importante: ¿qué función asignamos a la vivienda?, ¿podemos modificar el estatus de la vivienda como necesidad básica y convertirla en un espacio para actividades económicas (especulativas)?

Los datos recogidos abarcan de 2016 a abril 2024, equivalen a 937 pisos turísticos y 272 pisos que ofertan cuartos. El día 2 de hoy julio de 2024 el número de pisos turísticos registrados está en 992. El informe sigue estando perfectamente vigente sin cambios sustanciales.

EL PROBLEMA DE CUANTIFICAR POR BARRIOS LOS PISOS TURÍSTICOS ILEGALES

Un límite importante del presente informe es que no se recoge los pisos que de forma ilegal se ofertan en las plataformas turísticas. Abordar los pisos turísticos a través de las plataformas presenta tres problemas importantes:

1. La definición de lo que se está evaluando

No es lo mismo un piso turístico, apartamento turístico, apartahotel, apartamento, pisos con cuartos habitacionales... En las plataformas no se distinguen muchas veces estas diferencias (la definición la da quién lo oferta), pero las consecuencias de cada uno de estos modelos son diferentes (el marco legal los diferencia perfectamente).

2. ¿Cómo vemos si es legal o ilegal?

Solo sería posible comprobándolo con los registros del Gobierno Vasco y esto resulta imposible.

3. El nivel de desagregación de datos

Las plataformas, en muchos casos, no presentan la zona en la que está la vivienda, esto genera dificultades para su localización exacta. Esto es un problema, porque el estudio está basado en las repercusiones que tienen los pisos turísticos en el barrio en que se asientan.

4. Calidad de los datos:

Cómo se pueden contrastar los datos cuando las Plataformas no los aportan. No obstante, un reglamento europeo que ya ha sido aprobado –aunque los estados miembros tendrán dos años para aplicarlo– obligará a que las plataformas compartan datos de los establecimientos que ofertan. Ello posibilitará que el Gobierno vasco los coteje con su registro para detectar aquellos que operan de forma fraudulenta.

Que existen pisos turísticos ilegales es una evidencia, el problema es encontrar información de calidad para poder contrastarla, más allá de algunos datos genéricos (AirDNA, Inside Airbnb...)

² Ley por el Derecho a la Vivienda (BOE 25/5/2023)

³ Gobierno Vasco. Observatorio de la Vivienda (2024): Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi. En el caso de Bilbao son los distritos de Rekalde y Otxarkoaga y Txurdinaga, los que se definen como zonas tensionadas. Curiosamente ninguno se ve afectado por los pisos turísticos.

Fuentes de información empleadas

Ayuntamiento de Bilbao (2023). Observatorio de Bilbao. Barrios en Cifras.

https://www.bilbao.eus/cs/Satellite?c=Page&cid=1272993141134&language=es&pageid=1272993141134&pagename=Bilbaonet%2FPage%2FBIO_ObservatorioIframe

Ayuntamiento de Bilbao (2021): Diagnóstico de sobre la vivienda en Bilbao 2020

https://www.bilbao.eus/servlet/Satellite?blobcol=urldata&blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Expires&blobheadername2=content-type&blobheadername3=MDT-Type&blobheadername4=Content-disposition&blobheadervalue1=Thu%2C+10+Dec+2020+16%3A00%3A00+GMT&blobheadervalue2=application%2Fpdf&blobheadervalue3=abinary%3Bcharset%3DUTF-8&blobheadervalue4=inline%3B+filename%3D%2205.+20210913-e5098_diagn%C3%B3stico+vivienda+bilbao+2020_5.pdf%22&blobkey=id&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1369159324020&ssbinary=true

Banco de España (2023). Informe Anual 2023. El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgo y problemas de accesibilidad. Banco de España

<https://www.bde.es/f/webbe/GAP/Secciones/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/Directores-Generales/economia/Arc/Fic/IIPP-2024-04-23-gavilan2-es-or.pdf>

Exceltur (2022): Estudio ReviTUR. Principales evidencias de los efectos del resurgir de las viviendas turísticas en las ciudades españolas y recomendaciones para su tratamiento.

<https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2022/11/ReviTUR-EXCELTUR-Documento-completo-221122.pdf>

EUSTAT (2021): Renta familiar y personal.

https://www.eustat.eus/estadisticas/tema_395/opt_0/tipo_1/ti_renta-personal-y-familiar/temas.html

Idealista.com. (2024). Evolución de la vivienda en alquiler en Bilbao

<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/euskadi/vizcaya/bilbao/>

Gobierno Vasco (2024). Dpto. de Planificación Territorial Vivienda y Transporte Estadística del mercado de alquiler (EMAL). Análisis estadístico de los contratos de alquiler habitual de viviendas libres colectivas (a precio de mercado). Informe anual 2023.

<https://www.euskadi.eus/documentacion/2023/informe-anual-de-2023-estadistica-del-mercado-de-alquiler-emal/web01-s2ing/es/>

Gobierno Vasco (2022). Dpto. de Planificación Territorial Vivienda y Transporte. Encuesta sobre el uso de la Vivienda (EUV). Documento Síntesis 2021.

<file:///E:/ARTICULO%20PISOS%20TURISTICOS/INFORMES/ENCUETA%20SOBRE%20EL%20USO%20DE%20LA%20VIVIENDA%202023/2021/2021%20ENCUESTA%20SOBRE%20EL%20USO%20DELA%20VIVIENDA.pdf>

Gobierno Vasco (2024). Dpto. de Planificación Territorial Vivienda y Transporte. Encuesta sobre el uso de la Vivienda (EUV). Documento Síntesis 2023.

<file:///E:/ARTICULO%20PISOS%20TURISTICOS/INFORMES/ENCUETA%20SOBRE%20EL%20USO%20DE%20LA%20VIVIENDA%202023/2023/2023.ENCUESTA%20USO%20DEL%20ALQUILER.pdf>

Gobierno Vasco (2024): Viviendas y habitaciones de vivienda particular para uso turístico en Euskadi. Open Data.

<https://opendata.euskadi.eus/catalogo/-/viviendas-y-habitaciones-de-vivienda-particular-para-uso-turistico-en-euskadi/>

Observatorio Vasco de Vivienda (2019): Estudio comparativo sobre las viviendas de uso turístico y el alquiler residencial en Euskadi.

https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_pisos_turisticos/es_ovv_admi/adjuntos/viviendas_%20turismo.pdf

Observatorio Vasco de la Vivienda. (2024): Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi.

https://observatoriovivienda.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_tensionadas/es_ovv_admi/adjuntos/ZT_febrero24.pdf

2. EL MODELO DE DESARROLLO URBANO EN EL CONTEXTO DE LA DEMANDA TURÍSTICA.

La ciudad como producto de venta.

A partir de la década de los ochenta se asiste a una redefinición de la teoría urbana. La crisis urbana de la década de los 70 del siglo pasado hizo redefinir las bases de la intervención urbanística. Se asume que la planificación urbana tiene una capacidad reducida para prever escenarios futuros. Son un buen ejemplo de ello la crisis económica del 2008 (burbuja inmobiliaria), el covid -19, la guerra de Ucrania...; contextos que no estaban previstos.

Por otra parte, se asume que la desigualdad es estructural y que lo más que se puede hacer es contenerla. En ese contexto, la intervención de las administraciones públicas (especialmente los ayuntamientos) no tienen capacidad económica muchas veces de abordarlas por sí solas.

En este nuevo escenario se van a generar tres movimientos importantes:

- *Por una parte, las teorías sociales salen fuera del planeamiento, trasladándose dichas necesidades a los servicios sociales (se pierde la capacidad redistributiva del Plan).* El Plan asume que su función principal es la clasificación de usos de suelo basándose en las necesidades futuras que se manifiesta en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). El Plan General de Bilbao aprobado en 2023 puede ser una muestra de este planteamiento.
- *Un segundo movimiento, es que planificar en este nuevo escenario, queda definido como un pacto entre lo público y lo privado (roussficación).* En este nuevo escenario se pasa de una ciudad industrial a una ciudad de servicios, centrada especialmente en el turismo (no únicamente).
- *El último movimiento, pasa por el desarrollo de la teoría de competencia entre ciudades (P. Hall y Castells).* Ya no compiten estados nacionales, sino áreas urbanas – regionales, por ejemplo, esto significa que Bilbao y su hinterland, compite con Burdeos, Zaragoza... Este modelo se basa en tres características:

* *Especialización:* hacer una oferta diferenciada como ciudad, para captar recursos turísticos: comida diferenciada (pintxos...), un entorno con un paisaje atractivo (la Reserva de Urdaibai...), una cultura diferenciada (euskera – la lengua más antigua de Europa), un museo como el Guggenheim....

* *Fuertes campañas de publicidad,* para vender el producto ciudad como atractivo turístico.

* *La celebración de grandes eventos (BBK Live, Tour...)* como forma de atraer turistas.

En este nuevo planteamiento, una de las fuentes de ingresos más importantes para el renacimiento urbano pasa por apoyar al sector turístico. Esto es interesante porque uno de los elementos clave para atraerlo, será plantear la ciudad como un escenario. **Hay ciudades que históricamente siempre han sido un polo de atracción turística, París, Nueva York, Londres, Roma, Barcelona, Madrid, lo nuevo es con la crisis urbana de los ochenta y noventa (crisis industrial, crisis demográfica ...) las ciudades tienen que redefinirse y el sector servicios y el turismo se plantean como una salida a la misma. Simultáneamente, aparece una nueva demanda turística, que no está centrada solo en sol y playa (turismo tradicional) sino que demanda nuevas cosas; demanda cultural (visitas a museos), descubre la relevancia de la gastro-**

nomía, o vinculada a grandes eventos (festivales de música, actos deportivos...). Este proceso se incrementa después de la pandemia (antes ya había empezado a darse), aparece una clase media que empieza a viajar de forma masiva y que requiere un nuevo tipo de alojamiento, viaja en grupo (familia, amigas y amigos...), no tienen capacidad para pagar un hotel, pero si para pagar un apartamento en el que pueda hacerse la comida, Es un turismo de bajo coste, muchas veces familiar.

Este proceso pasa por tres aspectos a la hora de configurar la nueva ciudad.

- Dotar a la ciudad de nuevos equipamientos, normalmente culturales (museos, palacios de congresos...), sobre suelos públicos, que se habían quedado vacíos en el centro de la ciudad después de la desindustrialización que se dio en los ochenta.
- **Seleccionar aquellas partes de la ciudad (normalmente localizadas en el área central de la ciudad) que puedan resultar más atractivas para la nueva demanda turística. Suelen ser los cascos viejos (vinculación con la ciudad primigenia) y los ensanches (se da una arquitectura de calidad que refleja la evolución de las elites urbanas). Importantes partes de la ciudad se quedan al margen, aunque tengan un componente histórico importante, por ejemplo, hablar de movimiento obrero de S. Francisco para entender la evolución de la ciudad.**
- Paralelamente a estos espacios se le busca una narrativa histórica (real o ficticia), que les los haga más atractivos, el barrio de Irala y Noting Hill (se le vacía de contenido histórico de cómo se abordó el problema de la vivienda...): el Casco Viejo y los txikiteros, los cantos de las cuadrillas, la comida, el bilbainismo....

Este recurso a la historia, para reinventar la ciudad (Leon Krier) y poderla hacerla turísticamente atractiva pasa por reconvertir dichos espacios de consumo en espacios perfectamente diseñados que sirvan para transmitir experiencias únicas y de autenticidad (la comida, la bebida (txakoli), pueblo de pescadores (han dejado hace mucho de pescar o son senegalés) las traineras (que son del XIX) ...) Estas experiencias intensas se transmiten a través de los selfing (infinidad de fotografías en el que la catedral, el edificio histórico, el museo...siempre quedan detrás de mi propia imagen, porque lo importantes es "yo he estado").

El problema es que este perfil de consumidor turístico, no se plantea el impacto que genera a los residentes: ruido, basura, lo que suponen el piso turístico en el que estoy... él es simplemente un consumidor. Él viene a consumir en un espacio seleccionado (previa información de una oficina de turismo), cuya gestión le corresponde a la administración pública competente (permisos de terrazas, horarios de cierre, peatonalización...) No es tanto un problema educacional por parte del turista (se le culpabiliza con frecuencia para evitar responsabilidades) como un problema de gestión pública (de política urbana).

La cuestión es que el turismo juega un papel importante en el crecimiento de la ciudad. En el año 2022 el turismo aportó un 5,5% del PIB de la Comunidad Autónoma (Observatorio Turístico de Euskadi).

¿Dónde quedan los pisos turísticos y los cuartos vacacionales?

Si se selecciona previamente las partes que se quieren vender como atractivo turístico (Ensanche y Casco Viejo, preferentemente), las pautas de localización de los pisos turísticos y los pisos que ofertan habitaciones vacacionales tenderán a situarse en dichas zonas o en la periferia de las mismas. El proble-

ma es que los impactos que van generar son muy diferentes, no es lo mismo el Casco Viejo, que Abando, que el barrio de S. Francisco, esto es lo que intentaremos analizar.

Puede haber un problema a la hora del análisis, no es lo mismo el espacio donde se localiza el piso turístico y el lugar a donde voy a consumir como turista (bares, restaurantes...) o los espacios de la ciudad que voy a ver (museos...). Necesariamente, no hay correlación entre ambas partes, depende de cada zona o barrio.

3. EL MARCO LEGAL

La definición de lo que es un piso turístico viene definida por el artículo 53 de la Ley de Turismo Vasca, que define las viviendas para uso turístico como:

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

*Se presumirá habitualidad cuando se realice publicidad o comercialización de viviendas en cualquier tipo de soporte, medio o canal de oferta turística **o cuando se facilite alojamiento por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días, dos o más veces dentro del mismo año.***

De esta forma, de acuerdo con la Ley 13/02016, de 28 de julio, de Turismo de Euskadi, el Ayuntamiento de Bilbao agrupará las distintas modalidades que ésta recoge, concentrándolas en cuatro categorías diferenciadas:

- **Habitaciones Turísticas:** en las que la persona titular de la actividad turística debe estar empadronada en la vivienda en la que se oferten habitaciones para un alquiler turístico. El uso de la vivienda está sujeto a los mismos condicionamientos o posibilidades que se permiten en caso de existir un uso exclusivamente residencial y una misma persona no podrá, en ningún caso, ofertar habitaciones en más de una vivienda. **No está sujeta a ninguna legislación en particular.**
- **Vivienda Turística:** son aquellas que se dedican íntegramente a fines turísticos, y deben estar ubicadas en edificios de uso residencial y exclusivamente en las plantas primeras de los mismos –o en plantas superiores, siempre que estén situadas debajo de las viviendas y contando con acceso independiente a éstas desde la vía pública–. La normativa para apartamentos turísticos del País Vasco exige que el alquiler sea del **inmueble al completo, para ocho personas como máximo y temporalmente.**
- **Hoteles, hostales o pensiones:** Se mantienen asimilados al Uso de Equipamiento y su regulación es según la normativa del Plan General de Ordenación Urbana respecto a su ubicación –y a la del PER del Casco Viejo y del PERRI de Bilbao la Vieja en caso de que se implanten en dichos ámbitos–.
- **Apartamentos turísticos y apartahoteles:** se considera apartamento, de acuerdo con la

descripción recogida en la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo de Euskadi, aquellos que no sólo constan de un dormitorio, sino que también cuentan con aseo y cocina.

En este punto hay un problema, cuando se va al registro de pisos turísticos del Gobierno Vasco, nos encontramos apartamentos registrados como pisos turísticos. De hecho, posteriormente se ofertan como apartamento, no como pisos turísticos.

Además de cumplir con todos estos requisitos descritos anteriormente, todo propietario de vivienda vacacional en Bilbao debe además cumplir con otras exigencias municipales, como son:

- Toda vivienda turística se situará obligatoriamente en las plantas primeras de cada edificio o en las plantas intermedias inferiores a las destinadas de vivienda.
- En zonas del Casco Viejo y Bilbao La Vieja, se permite únicamente una actividad turística de alojamiento por edificio o portal.

En el caso del arrendamiento por habitaciones, estas no deben superar el alquiler de tres cuartos, independientemente del número de estancias que tenga la vivienda.

En estos momentos, las comunidades de propietarios están modificando sus estatutos (son necesarios dos tercios) para prohibirlos, el problema es que dicha modificación puede costar entre 2000 y 5000 euros.

Las licencias de los pisos turísticos y de los pisos en los que se alquilan cuartos, sus registros lo realiza el Gobierno Vasco. Las condiciones que debe de tener dichas viviendas (cuantas por edificio...) lo realizan los ayuntamientos.

El caso de Barcelona

La reciente decisión del ayuntamiento de Barcelona, de prohibir los pisos turísticos a partir del año 2029 (extinguir las licencias en noviembre 2028) ha generado una polémica sobre su posibilidad legal de llevarla a cabo en el marco legislativo de la Unión Europea. Hay una sentencia del **Tribunal de Justicia de la Unión Europea** que es importante.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Gran Sala) de 22 de septiembre de 2020 se reconoce que se podrán prohibir en un ayuntamiento los pisos turísticos cuando existan razones imperiosas de interés general medidas tendentes a evitar la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento, garantizar una oferta suficiente para personas con escasos ingresos, y la protección del entorno urbano que puede justificar una limitación territorial concreta⁴.

En estos momentos las sentencias que se están emitiendo van en esta línea.

⁴ El Tribunal Supremo en una importante sentencia de 29 de noviembre de 2023 (Sala de lo Civil), ha dictaminado que las comunidades de propietarios pueden prohibir los pisos turísticos si así está expresado en sus estatutos. Concretamente, esto es posible si los estatutos lo prohíben explícitamente (prohibición de dicha actividad expresa) o incluso si prohíben las actividades económicas en las viviendas existentes en dicha comunidad.

4. LAS CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA: EL CASO DE LOS PISOS TURÍSTICOS

¿Cuál es la función que asignamos a la vivienda?

Una de las características que tiene el mercado urbano y, en nuestro caso, el de la vivienda, es que son **mercados imperfectos**. ¿Qué significa esto? Son mercados que no funcionan en términos de oferta y demanda, sino que hay una serie de variables como son su localización (cada localización es única), edificabilidad o las clasificaciones de suelo de su entorno, que determinan su precio final. No son productos que se puedan fabricar. Esto es importante porque cuando se compra un producto, por ejemplo un coche o un mueble, se producen en cadena y, en el momento que se coloca en el mercado y se compra, su valor se empieza a depreciarse; por su uso, por el paso del tiempo, la aparición de nuevos modelos por parte de la competencia...

La creación de una normativa para regular los pisos turísticos, por ejemplo, genera por sí misma un mercado de posibilidades de inversión. Las reglas no las marca el mercado, sino la administración pública que define el escenario. Tiene un **carácter parásito** porque su valor no se corresponde al pago de un esfuerzo (salario), ni de una inversión productiva (beneficio); sin embargo, se graba el precio de la vivienda (una necesidad básica), teniendo muchas veces carácter especulativo.

La vivienda hace tiempo que ha dejado cumplir su función residencial para convertirse en una inversión en el que se refugia el capital cuando la tasa de beneficio baja en otros sectores, por ejemplo, la construcción. Para entender lo que está pasando con los pisos turísticos tenemos que analizarlo desde esta perspectiva.

Varios factores influyen:

La vivienda hace tiempo que ha dejado cumplir su función residencial para convertirse en una inversión en el que se refugia el capital cuando la tasa de beneficio baja en otros sectores, por ejemplo, la construcción. Para entender lo que está pasando con los pisos turísticos tenemos que analizarlo desde esta perspectiva.

Varios factores influyen:

- 1. Después de la pandemia se da un incremento de la demanda de vivienda.** Crecen las personas físicas que compran vivienda, en muchos casos para cambio de vivienda (dada la experiencia con el covid -19) o con fines especulativos. El número de transacciones de compraventa es importante en Bilbao, solo entre los años 2020 y 2022, se incrementan en 3.582 transacciones (un 28,5%) (tabla 1).

Tabla 1: Número de transacciones de compraventa (libre y protegida) registrada en Bilbao

| Año | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nº de transacciones | 14.166 | 16.122 | 13.204 | 12.540 | 15.295 | 14.371 | 13.144 | 13.897 | 11.823 |

Fuente: Estadística de compraventa de inmuebles. Órgano Estadístico Específico. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

2. **Por otra parte, el covid-19, genera en la Comunidad Autónoma del País Vasco un número alto de defunciones.** Entre octubre del 2022 y octubre del 2024 hay 16.7556 defunciones⁵, de las cuales el 64% son personas mayores de 80 años. Desde un punto de vista patrimonial, se coloca un número alto de vivienda en el mercado en la medida que se transfiere dicho patrimonio como herencia a los familiares. A esto hay que añadir que en Bilbao el 31% de la población vive sola (2021).
3. **Nos encontramos también que con la guerra de Ucrania (2022) disparó la inflación, repercutiendo de forma importante en la construcción tanto en la obra pública como en la vivienda.** La quiebra o la no realización de proyectos acordados, ha sido una constante a lo largo de los años 2022 y 2023. Son los casos, por ejemplo, de la Constructora Urrutia (el caso de la Torres de Garellano), la empresa Murias (proyecto del nuevo edificio del obispado), o los constructores, José Antonio Olabari S.L. (promoción de viviendas en Usáldolo), Iurbenor, Moldis Echarro S.L., Abaroa, Baena S.L.... Esto supuso que los inversores trasladaron su capital a otros sectores más rentables.
4. **El traslado de la vivienda habitual de alquiler a la vivienda turística. Un cambio del marco legal: de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) a una normativa más flexible con los pisos turísticos.**

El pasado 19 de diciembre de 2018 entró en vigor el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (Real Decreto), dada la necesidad social. Supuso un cambio en las condiciones del alquiler. La nueva ley prolongaba el plazo mínimo del alquiler de 3 a 5 años. Asimismo, también se amplía el plazo de prórroga tácita del contrato de 1 a 3 años, es decir, una vez transcurrido el plazo mínimo de 5 o 7 años (personas jurídicas), sin que ninguna de las partes hubiera manifestado con al menos 30 días de antelación a la fecha de finalización del contrato, su voluntad de no renovarlo, el contrato quedará prorrogado durante tres años más.

Es por ello que muchos propietarios de viviendas se pasaron al alquiler de temporada o al alquiler vacacional, dado que se trata de una modalidad más flexible y que, a priori, escapa de la nueva normativa. Y es que, en este tipo de contratos, el plazo de duración no está sujeto a ninguna prórroga obligatoria para los arrendadores, por lo que, al vencimiento del periodo pactado, el arrendamiento finalizaría y el propietario puede recuperar su vivienda.

En este contexto se da un trasvase de capital hacia otros sectores más rentables y ahí es donde tenemos que ver el contexto de los pisos turísticos. Se presenta como un sector atractivo para invertir (capital inmobiliario), lo que permite mantener la tasa de beneficio. En el periodo en que se hunde la construcción se da un importante crecimiento en Bilbao de los pisos turísticos: sólo en el año 2022 se dan 122 licencias y en el año 2023 se dan 203 licencias, el 34,7% de las licencias que hay en Bilbao. Esto hay que verlo en términos políticos derivados de una decisión, no sólo en términos de mercado.

Los pisos turísticos presentan una serie de características:

- **Producto con alto rendimiento.** Nos encontramos que en estos momentos la tasa de beneficio que genera un piso turístico es alta en torno al 5,9% en Euskadi convirtiéndose en un valor de refugio^{6,7}.

5 Eustat. Encuesta de defunciones.

6 Cinco Días (28 - 5-2023) La vivienda turística como refugio con una rentabilidad del 7%

7 Kutxabank ofrece remunerar a los clientes fijos una remuneración bancaria máxima del 3%.

- **Es un mercado distorsionado (el sobre beneficio adicional).** Por otra parte, es un bien, que tiene un número limitado de licencias, esta situación se deriva por el intento de la administración por controlarlos. En el caso de Bilbao solo se puede colocar una vivienda turística por edificio y en el primer piso del inmueble (véase el apartado 3). En este escenario se limita la oferta de los mismos, lo que significa que si vendo una casa con una licencia turística no solo obtengo una plusvalía, sino que también un beneficio adicional (la licencia). Este beneficio viene derivado por la normativa generada por el ayuntamiento, no es el resultado de un esfuerzo por parte del inversor en el que arriesga su capital produciendo un bien. No compras una casa para vivir, compras un negocio; es un mercado rentista⁸.
- **La renta de anticipación estructura el mercado.** Una de las características que tiene el mercado de la vivienda es que tiene carácter especulativo, sobre todo en un momento alcista como en el que estamos. *El valor del inmueble viene valorado no por el precio pagado, sino por las expectativas de rentas futuras.*

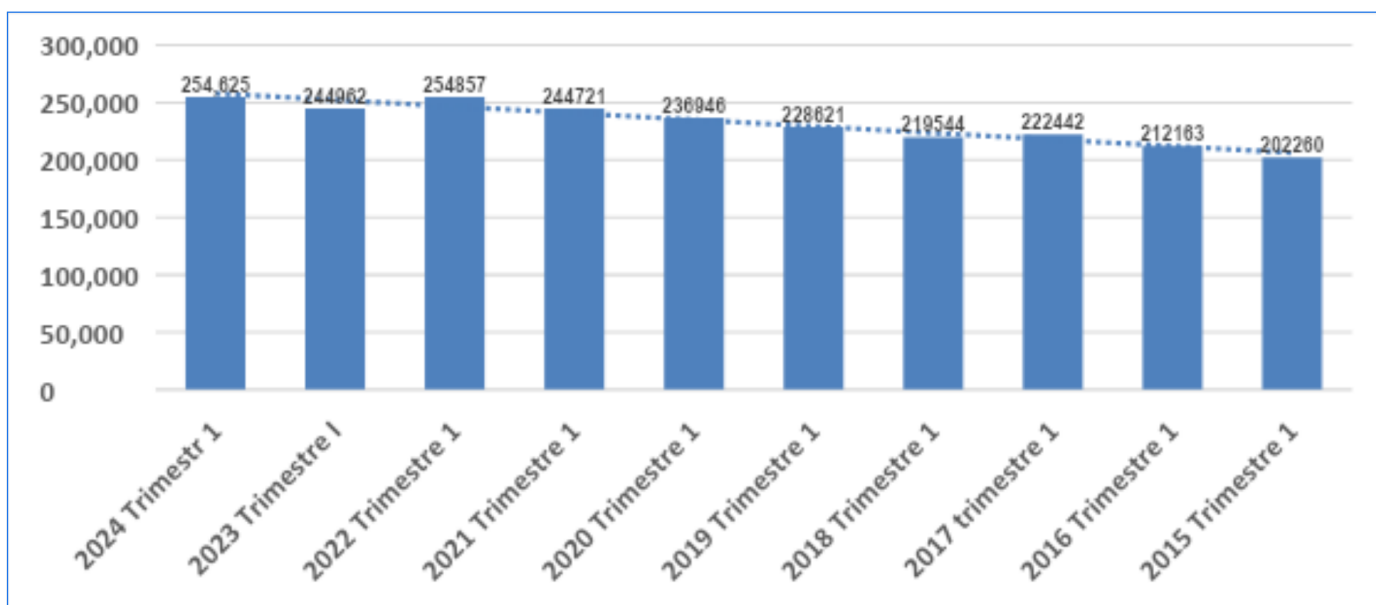
Siguiendo este principio, un propietario que invierte en la compra de un piso turístico lo que hace es estimar el valor actual y analizar los futuros beneficios de la propiedad. En otras palabras, el valor deviene de una **expectativa** de unos beneficios que se realizarán en el futuro.

Esto es importante por dos razones:

El propietario juega con dos beneficios sucesivos: el que obtiene del alquiler como piso turístico (véase la tasa de beneficio).

El beneficio que espera obtener de la casa cuando se venda en el mercado. Una de las características que tiene el mercado de la vivienda (más allá de si es nueva o de segunda mano), es que la vivienda tiene una fluctuación de precios no muy grandes. La tendencia a medio plazo es siempre alcista (gráfica 1).

Gráfica 1. Precio medio de la vivienda en Bilbao (2015-2024)



Fuente: Gobierno Vasco 2024). Estadística de compraventa de inmuebles, Órgano Estadístico Específico. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

⁸ El modelo no es nuevo, es más bien viejo se parece aquellos grandes propietarios que tenían varias casas y vivían de las rentas.

Un piso con licencia de piso turístico tiene una amplia flexibilidad de opciones. El marco legal lo permite por la propia definición: nueve meses realizo contratos estables (estudiantes...) y los tres meses de verano lo coloco como piso turístico. En caso de pérdida de rentabilidad, siempre podré venderlo como vivienda residencial.

La estructura de la propiedad y la inversión

Cuando se analiza la estructura de los inversores, se ven dos estrategias diferentes:

- **El gran inversor (fondos de inversión, grandes inmobiliarias...)** tiende a invertir en apartamentos turísticos o apartahoteles, no en pisos turísticos. Tienes capacidad económica para comprar o construir todo un bloque de edificios, o varias plantas de un edificio, haciendo diferentes entradas, una por la parte residencial y otra de acceso a los apartamentos turísticos. Es el caso del edificio Ellacuría, en Indautxu o la propuesta de bloques de apartamentos turísticos que la cadena hotelera Abba en Olabeaga o uno de los operadores en gestión de apartamentos turísticos en Estado, Aspasio. Una vez finalizada la construcción, los propietarios ceden con un contrato la gestión de su apartamento a un operador especializado que se encarga de cubrir todos los costes de la comercialización, mantenimiento, limpieza, personal o seguros. **El inversor no se preocupa de nada, solo tendrá que abonar cada año el IBI y, a cambio, recibirá una rentabilidad fija anual** sobre la inversión realizada al comprar el apartamento.



Bloques apartamentos turísticos que la cadena hotelera Abba en Olabeaga

Dos bloques de edificios en Olabeaga, cada uno levantará sendos edificios con **20 apartamentos turísticos cada uno.**

Las obras se iniciarán en verano con la intención de entregarlos en dos años.

Los promotores pretenden convertir el edificio en 84 viviendas y en **47 pisos turísticos.**





Los promotores pretenden convertir el edificio en 84 viviendas y en **47 pisos turísticos**.

- **Los pequeños o medianos inversores siguen otras lógicas.** Va invirtiendo en la compra de pisos que pueden estar localizados en diversas localidades. La inversión se adapta a la normativa de cada municipio. Pueden ser agencias especializadas en apartamentos turísticos (están inscritos en el registro como pisos turísticos) que compran o gestionan pisos en zonas estratégicas, como son: Apartamentos Turísticos Soñar (en el Idealista.com ofertan 44 apartamentos). Apartamento Artelier del Luxe (3 pisos), Sweet Home (3 pisos), Eleder (3 pisos), o pequeñas inversiones como Ikastravelling (2 pisos), Inmobiliaria Zazpiak (2 pisos), Lizarne (2 pisos) Predomina el pequeño inversor.

5. LA EVOLUCIÓN DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTOS EN BILBAO (2015-2023)

5.1. Evolución de la oferta de alojamientos en Bilbao

En el año 2023, un total de 4 millones de turistas visitan y se alojan en la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV), ya sea en establecimientos hoteleros o en apartamentos turísticos⁹. De ellos, 1.239.722 turistas pasan por Bilbao. De ese porcentaje, el 93% de los viajeros y viajeras eligen pernoctar en los hoteles de Bilbao, mientras que el resto prefieren alojarse en alguno de los pisos turísticos localizados por toda la ciudad.

En los 88 establecimientos hoteleros existentes en Bilbao se alojaron 1.151.352 entradas (2023), con un nivel de ocupación del 61,3% por plaza y con una estancia media de 1,94 días (tabla 2).

Tabla 2 Entrada de viajeros alojados en los hoteles de Bilbao (2015-2023)

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Dif. | % |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|-------------|
| Entradas viajeros | 813.357 | 877.847 | 913.006 | 932.771 | 992,89 | 349,737 | 631.481 | 1.038.192 | 1.151.352 | 337.995 | 29,3 |
| Estancia media | 1,92 | 1,92 | 1,92 | 1,93 | 1,92 | 1,88 | 1,89 | 1,91 | 1,94 | - | - |
| Distribución (%) | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | - | - |
| Estado | 58,5 | 58,7 | 56,3 | 53,3 | 52,7 | 71,2 | 70,5 | 55 | 49,9 | - | - |
| Extranjero | 41,5 | 41,3 | 43,7 | 46,7 | 47,3 | 28,8 | 29,5 | 45 | 50,1 | - | - |

Fuente: Eustat. Encuesta de establecimientos turísticos receptores (ETR)

⁹ Encuesta de establecimientos turísticos receptores (ETR) elaborada por Eustat

Un análisis de la evolución de los viajeros alojados en los hoteles de Bilbao en el periodo 2015-2023 nos presenta una serie de cambios significativos:

- El número de entradas de viajeros alojados en los hoteles en Bilbao no ha dejado de crecer (la excepción son los años 2020-2021 por el covid -19) (tabla 3). En dicho periodo se han incrementado 337.995 viajeros. **Es de destacar el periodo 2021-2023, en apenas tres años se ha pasado de 631.481 (2021) viajeros pernotando en Bilbao a 1.151.352 (2023), un aumento de 519.987. Corresponde también, como se verá en el siguiente punto, con el gran incremento de los pisos turísticos en Bilbao (2021-2023). Una de las hipótesis a confirmar es que parte de la demanda generada se recalifica hacia los pisos turísticos, al aparecer un nuevo perfil de turista. Vienen en familia o en grupo y reducen el nivel de gasto (se hacen la comida, el desayuno...en la vivienda alquilada).**
- Su origen también ha ido cambiando, si en el año 2015 había más turistas provenientes del Estado (58,5%), en el año 2023 había disminuido hasta situarse en el 49,9%.

¿Cómo se ha cubriendo dicha demanda?

El número de establecimientos hoteleros ha crecido en los últimos 8 años un 20,4%, pero son fundamentalmente los establecimientos con 2 o menos estrellas (11 establecimientos) los que más crecen y en menor medida los de 3 o más estrellas (7 establecimientos).

En cualquier caso, se puede afirmar que a partir de las crisis del covid -19, desde el año 2020, el número de establecimientos no ha crecido (tabla 3); sin embargo, sí ha crecido el número de plazas ofertadas (tabla 4).

Tabla 3 Evolución de los establecimientos hoteleros en Bilbao (2015-2023)

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Dif | % |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Establecimientos hoteleros turísticos | 70 | 71 | 74 | 75 | 83 | 87 | 85 | 89 | 88 | 18 | 20,4 |
| Establecimientos hoteleros con 3 o más estrellas | 23 | 23 | 23 | 23 | 26 | 27 | 29 | 30 | 30 | 7 | 30,4 |
| Establecimientos hoteleros con 2 o menos estrellas | 47 | 48 | 53 | 52 | 57 | 60 | 56 | 59 | 58 | 11 | 23,4 |

Fuente: Eustat. Encuesta de establecimientos turísticos receptores (ETR)

Entre los años 2015 y 2023, el número de plazas ofertadas se ha incrementado en 2.322 plazas (un 23,5% más), siendo principalmente en aquellos hoteles con tres y más estrellas donde se da el crecimiento con 1.589 plazas (tabla 4).

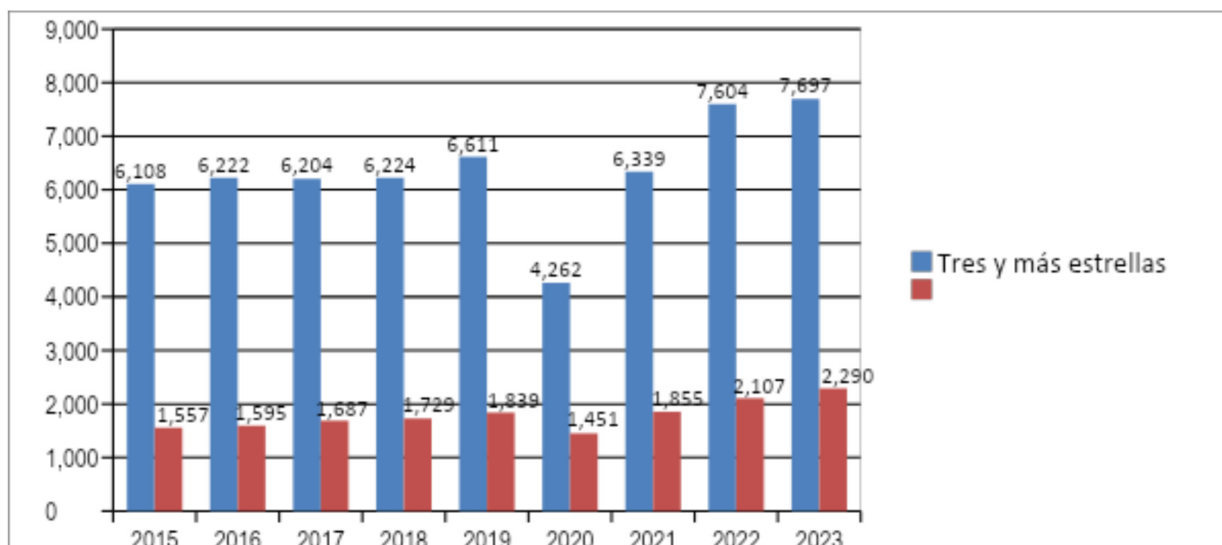
Tabla 4 Evolución de las plazas ofertadas por día en los hoteles de Bilbao (2015-2023)

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Dif | % |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Plazas ofertadas por día | 7.66 | 7817 | 7891 | 7953 | 8.45 | 5.71 | 8.19 | 9.71 | 9.98 | 2322 | 23,5 |
| Tres y más estrellas | 6.10 | 6.22 | 6.20 | 6.22 | 6.611 | 4.26 | 6.33 | 7.60 | 7.69 | 1589 | 20,6 |
| Una y dos estrellas y pensiones | 1.55 | 1.59 | 1.68 | 1.72 | 1.83 | 1.45 | 1.85 | 2.10 | 2.29 | 733 | 21 |

Fuente: Eustat. Encuesta de establecimientos turísticos receptores (ETR)

Gráfica 2.

Evolución de las plazas ofertadas por día en los hoteles de Bilbao (2015-2023)



Fuente: Eustat. Encuesta de establecimientos turísticos receptores (ETR)

En el año 2023, de las 9.987 plazas ofertadas en Bilbao, el 77% eran de tres estrellas o más.

¿Cuál es el impacto directo en la creación de los puestos directos de trabajo?

Como se ha señalado anteriormente, el número de plazas ofertadas se ha incrementado entre los años 2015-2023 en 2323 plazas, pero se puede observar que aquellos establecimientos con más de tres estrellas o más apenas se han creado puestos directos de trabajo (hay 1 puesto de trabajo menos). Aquellos con una o dos estrellas y las pensiones han creado 65 empleos directos (tabla 5).

Tabla 5 Personal ocupado en los establecimientos hoteleros de Bilbao, según categoría (2015-2023)

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Dif | % |
|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|--------------|-----------|----------|
| Personal ocupado | 1.234 | 1.243 | 1.242 | 1.257 | 1.323 | 738 | 840 | 1.192 | 1.299 | 65 | 5 |
| Tres y más estrellas | 1.080 | 1.080 | 1.061 | 1.062 | 1.114 | 605 | 701 | 1.002 | 1.079 | 1 | 1 |
| Una y dos estrellas y pensiones | 154 | 163 | 181 | 195 | 209 | 133 | 139 | 190 | 219 | 65 | 29,6 |
| Distribución (%) | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | - | - |
| Tres y más estrellas | 87,5 | 86,9 | 85,4 | 84,5 | 84,2 | 82 | 83,5 | 84,1 | 83,1 | - | - |
| Una y dos estrellas y pensiones | 12,5 | 13,1 | 14,6 | 15,5 | 15,8 | 18 | 16,5 | 16 | 16,9 | - | - |
| Número medio de personas ocupadas por establecimiento | 18,9 | 1,5 | 16,8 | 16,8 | 15,9 | 8,5 | 9,9 | 14,0 | 14,7 | | |
| Tres y más estrellas | 46,9 | 46,9 | 46,1 | 46,2 | 50,1 | 22,4 | 24,2 | 33,4 | 35,9 | - 11 | . |
| Una y dos estrellas y pensiones | 3,9 | 3,4 | 3,4 | 3,7 | 3,7 | 2,2 | 2,5 | 3,2 | 3,7 | -0,2 | . |

Fuente: Eustat. Encuesta de establecimientos turísticos receptores (ETR)

En cambio, si nos fijamos la evolución en el periodo 2021 al 2023 (era postcovid), el número de turistas se incrementó en 519.871 y apenas se crearon directamente 459 puestos de trabajo en el sector, 378 (tres o más estrellas), y 80 (una dos estrellas y pensiones) respectivamente (tabla 6).

| Tabla 6. Número de turistas alojados en hoteles por tipo de hoteles y evolución de puestos creados por los establecimientos (2021-2023) | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|-----------|---------|------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | Dif | % |
| Número de turistas alojados en hoteles | 631.481 | 1.038.192 | 1.151.352 | 519.871 | 82,3 |
| Número de puestos ocupados | 840 | 1.192 | 1.299 | 459 | 54.6 |
| Tres y más estrellas | 701 | 1.002 | 1.079 | 378 | 54.0 |
| Una y dos estrellas y pensiones | 139 | 190 | 219 | 80 | 57,5 |

Fuente: Eustat. Encuesta de establecimientos turísticos receptores (ETR)

Los pisos turísticos vienen a cubrir el perfil de un tipo de turista que no cubre los alojamientos actuales. Tenemos un modelo de alojamiento centrado fundamentalmente en hoteles de dos o tres estrellas. El nuevo perfil viaja en grupo (familia, amigas y amigos, ...) no puede asumir los costes de un hotel ni la comida diaria en un restaurante. La comida o el desayuno se hacen en el piso para evitar gastos. Es un turismo de bajo coste comparado con el tradicional, generando un gasto más limitado y generando a veces problemas de convivencia en los edificios residenciales donde se ubican.

5.2. Los pisos turísticos y pisos que alquilan cuartos vacacionales en Bilbao (2016-2023): evolución y pautas de localización

5.2.1 Evolución de los pisos turísticos

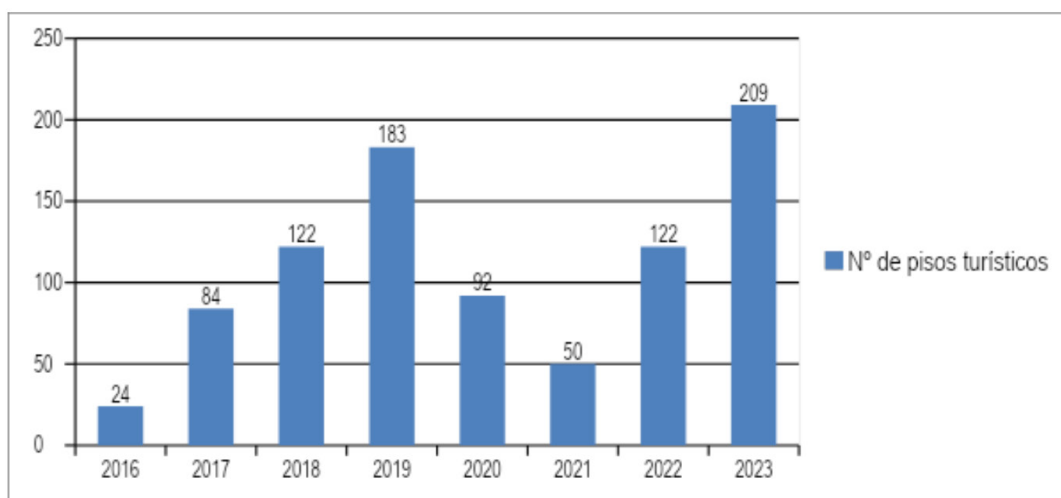
La evolución de los pisos turísticos registrados en el Gobierno Vasco, en el periodo analizado (2016-2023), ha tenido un desarrollo importantísimo, sólo en ocho años (2016-2023), se ha pasado de 24 a 937. Pero es en el periodo 2021-2023 después de la pandemia, donde se da su mayor crecimiento, en solo tres años se dan 381 licencias (40% del parque) (tabla 7).

| Tabla 7 Evolución de los pisos turísticos en Bilbao (2016-2023) | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|-------|-----|---|
| Año | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Total | Dif | % |
| Nº | 24 | 84 | 122 | 183 | 92 | 50 | 122 | 209 | 51 (*) | 937 | 913 | |

(*) A fecha 26-3-2024

Fuente: Gobierno Vasco. Open Data (metadatos). Pisos turísticos y Habitaciones Vacacionales

Gráfica 3.
Evolución de los pisos turísticos en Bilbao registrados por el Gobierno Vasco (2016-2023)

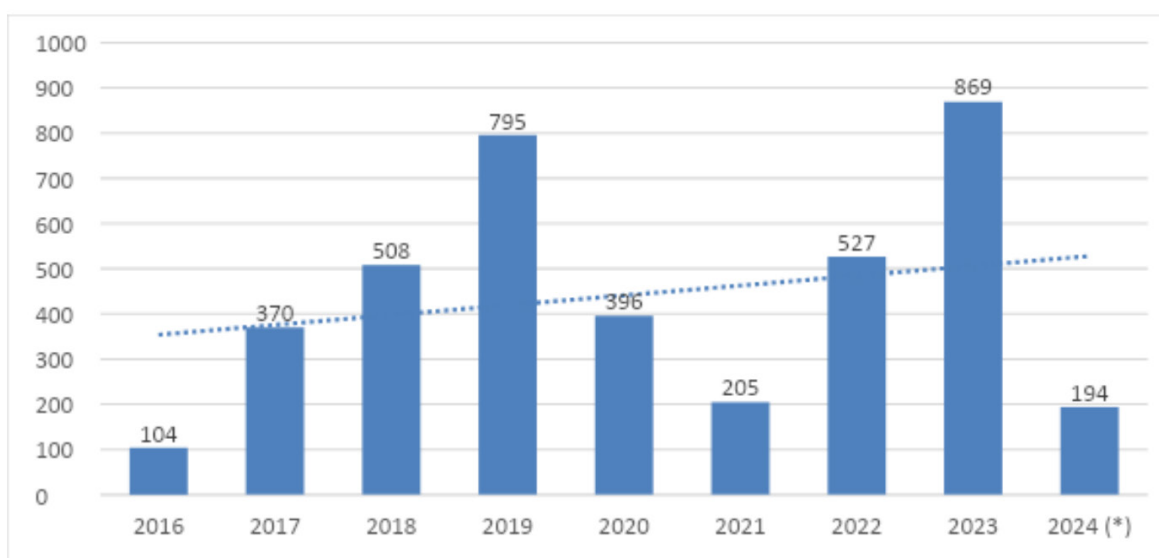


Fuente: Gobierno Vasco. Open Data (metadatos). Pisos turísticos y Habitaciones Vacacionales

Desde un punto del impacto que genera el alojamiento turístico, es importante. En estos momentos 2024 (abril), se ofertan 3.968 plazas a través de los pisos turísticos (tabla 8) mientras que el número de plazas hoteleras ofertadas diariamente en Bilbao es de 9.987 plazas (tabla 3), en total 13.955 (2023). Esto significa que el 28,4% de la oferta de alojamientos está constituida por pisos turísticos (no se tienen en cuenta los cuartos habitacionales turísticos que se abordará, más adelante).

El promedio de plazas por piso apenas ha variado, moviéndose entre el 4,1 y las 4,3 plazas por piso.

Gráfica 4.
Evolución de las plazas ofertadas en los pisos turísticos en Bilbao 2016-2024



(*) A fecha 26-3-2024

Fuente: Gobierno Vasco. Open Data (metadatos). Pisos turísticos y Habitaciones Vacacionales

| Tabla 8 Evolución de los pisos turísticos y plazas ofertadas en Bilbao (2016-2024) | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|------------|
| Año | Nº de pisos turísticos | Nº plazas ofertadas | Promedio |
| 2016 | 24 | 104 | 4,2 |
| 2017 | 84 | 370 | 4,4 |
| 2018 | 122 | 508 | 4,1 |
| 2019 | 183 | 795 | 4,3 |
| 2020 | 92 | 396 | 4,3 |
| 2021 | 50 | 205 | 4,1 |
| 2022 | 122 | 527 | 4,3 |
| 2023 | 209 | 869 | 4,1 |
| 2024 (*) | 51 | 194 | 3,8 |
| Total | 937 | 3968 | 4,2 |

Fuente: Gobierno Vasco. Open Data (metadatos). Pisos turísticos y Habitaciones Vacacionales

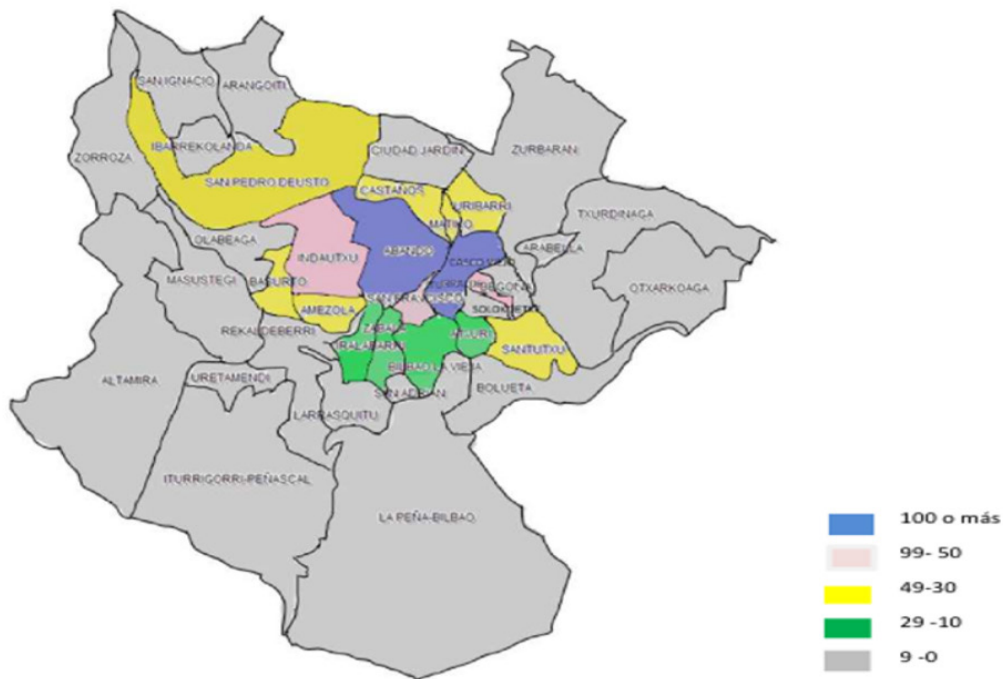
5.2.2 Pautas de localización de los pisos turísticos en Bilbao

Un análisis de las pautas de localización de los pisos turísticos en Bilbao nos lleva a realizar una serie de afirmaciones:

- Se localizan cerca de aquellas zonas que son focos de atracción turística, el Ensanche y el Casco Viejo.
- Son barrios que, desde un punto de vista de su configuración social, presentan una diversidad muy grande, Abando, Indautxu, Casco Viejo o S. Francisco....
- No hay procesos de gentrificación (algunos de dichos barrios tienen las rentas familiares más altas de la ciudad, Abando e Indautxu), pero si hay un proceso de pérdida de calidad de vida de las personas que viven en dichas zonas. Problemas en la comunidad de vecinos, ruido... En muchos casos agudizan tendencias que ya estaban dando lugar antes de su aparición (encarecimiento de alquileres, falta de relevo generacional en el barrio...).
- De los 37 barrios que tiene Bilbao, el 50,3% (2024) de los pisos turísticos (471) se concentra en cinco barrios: Abando (139), Casco Viejo (129), Indautxu (92), S. Francisco (61), Iturralde (50) (tabla 9).

- Pero sí hace una segunda clasificación siguiendo los ejes de localización (ver el mapa 1). Se ve la existencia de cinco espacios que tienen continuidad, localizados en el área central de la ciudad y concentran 639, pisos suponiendo el 67,1 % de la oferta.
- Como se ha comentado anteriormente, la cercanía al área central (Ensanche y Casco Viejo) determinan su localización. Cuando se satura una zona (por escasez de pisos o por ser demasiado caros) se genera el efecto dominó, pasando la oferta a los barrios adyacentes. Por ejemplo, el Casco Viejo, y los barrios de Iturralde, Atxuri y Solokoetxe, el barrio de Abando e Indautxu.

Mapa 1.
Localización de los pisos turísticos en Bilbao (2024)



Fuente: Gobierno Vasco. Open Data (metadatos). Pisos turísticos y Habitaciones Vacacionales

Tabla 9. Pisos turísticos en Bilbao por barrios (2024)

| Barrio | Número de pisos turísticos | Barrio | Número de pisos turísticos |
|--------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|
| Ametzola | 30 | Miribilla | 5 |
| Abando | 139 | Olabeaga | 10 |
| Altamira | 4 | Otxarkoaga | 2 |
| Arabella | 3 | San Adrián | 0 |
| Arangoiti | 3 | San Francisco | 61 |
| Atxuri | 24 | San Ignacio | 15 |
| Basurtu | 29 | San Pedro de Deustu | 37 |
| Begoña | 15 | Santutxu | 33 |
| Bilbao la Vieja | 18 | Solokoetxe | 19 |
| Bolueda | 6 | Txurdinaga | 2 |
| Casco Viejo | 129 | Uretamendi | 0 |
| Castaños | 32 | Uribarri | 41 |
| Ciudad Jardín | 4 | Zabala | 24 |
| Diseminado Uribarri | 1 | Zorrotza | 3 |
| Elorrieta | 5 | Zurbaran | 11 |
| Errekaldeberri | 9 | TOTAL | 937(*) |
| Ibarrekolanda | 9 | | |
| Indautxu | 92 | | |
| Iralabarri | 13 | | |
| Iturralde | 50 | | |
| Iturrigorri-Peñascal | 0 | | |
| La Peña | 5 | | |
| La Ribera | 1 | | |
| Larraskitu | 1 | | |
| Masustegi-Monte Caramelo | 7 | | |
| Matiko | 41 | | |

(*) – Hay 4 pisos que no se han sabido localizar donde están.

Fuente: Gobierno Vasco. Open Data (metadatos). Pisos turísticos y Habitaciones Vacacionales

5.2.3 Análisis de las zonas tensionadas

Para llevar a cabo este punto, se ha realizado una propuesta de crear una serie de zonas siguiendo los siguientes criterios metodológicos:

- Se entiende por zona tensionada aquellos barrios que se localizan en torno a barrios que tienen más de 100 pisos turísticos. Exceptuando la zona 4 que acumula 73 pisos turísticos.
- Tienen continuidad con el área central de la ciudad.
- La existencia de un barrio que funciona como eje vertebrador en cada una de las zonas. En la zona 1 Abando, en la zona 2 Casco Viejo, en la zona 3 S. Francisco y en la zona 4 Matiko.

A partir de estos criterios se han definido cuatro zonas:

| Tabla 10. Zonas analizadas | | | |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|
| Zonas | Barrios | Barrio vertebrador | Número de pisos turísticos |
| Zona 1 | Abando (139) – Indautxu (92) | Abando | 231 |
| Zona 2 | Casco Viejo (129) – Iturralde (50) – Atxuri (24) Solokoetxe (19) | C. Viejo | 222 |
| Zona 3 | S. Francisco (61) – Bilbao La Vieja (18) – Zabala (24) | S. Francisco | 103 |
| Zona 4 | Matiko (41) – Castaños (32) | Matiko | 73 |
| Total | 11 barrios (de 37 que tiene Bilbao) | | 629 (67,1% del total) |

Zona 1. Abando – Indautxu

Constituyen el área central de la ciudad. Abando tiene 139 pisos e Indautxu 92, en total 231 pisos que corresponden al **24,6% de los pisos turísticos de la ciudad**. El 14,7% de la población de la ciudad y el 14,7% del parque de vivienda. El número de viviendas no ocupadas es del 14% con respecto al total de la existente en el barrio (en Bilbao es de 10,7%). Es una población con una edad alta, el 27,5% de la población tiene más de 65 años (tabla 11).

Desde un punto de vista de la evolución demográfica, son dos barrios diferentes. Indautxu en el periodo 2016-2023 pierde un 1,4% de la población, aunque la tendencia posterior será una cierta recuperación; en los últimos tres años ha crecido un 1,4%. Mientras, Abando tiene una tendencia creciente, entre 2016-2023 crece un 1,7%.

| Tabla 11. Características de la zona 1 | | | | |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|--------|
| Indicadores | | Indautxu | Abando | Zona 1 |
| Pisos turísticos | % de pisos turísticos con respecto al total de los existentes en Bilbao | 14,8 (92) | 9,8 (139) | 24,6 |
| Población | % de población con respecto al total de Bilbao | 7,79% | 6,9 | 14,7 |
| | % Población de más de 65 años con respecto a la población existente en el barrio | 28,05 | 26,4 | 27,5 |
| | Evolución población 2016-2023 (%) | -1,4 | 1,7 | 0,04 |
| | Evolución población 2021-2023 (%) | 1,4 | 2,0 | 1,7 |
| Vivienda | % de vivienda familiar principal con respecto a Bilbao | 7,79 | 6,9 | 14,7 |
| | % de viviendas no ocupadas en el barrio con respecto al parque de vivienda del barrio | 14 | 17,2 | 14 |
| Renta | Renta familiar media (2021) | 76.661 | 85.945 | - |
| Inmigrantes | % de población inmigrante | 5,8 | 8,4% | 7 |



Fuente. Ayuntamiento de Bilbao. Observatorio de Barrios

Desde un punto de vista de la renta familiar, son los barrios con las rentas familiares más altas de la ciudad 76.661 euros (Indautxu) y 85.945 euros Abando (2021) (media en Bilbao es de 47.021). El nivel de población inmigrante es bajo 5,8 frente al 11,2% del promedio en la ciudad.

Los pisos turísticos se concentran en calles como, Ald. Rekalde (20), Autonomía (13), Fernández del Campo (12), Licenciado Pozas (12) Gran Vía (9), Iparragirre (9), Ald, Urquijo (9), Uribitarte (8), J. de Ajuariaguerra (7) o Juan de Garay (7) (ver anexo).

Zona 2. Casco Viejo – Iturralde - Solokoetxe - Atxuri

Casco Viejo (129) – Iturralde (50) – Atxuri (24) Solokoetxe (19), con un total de **222 pisos turísticos**. Concentran el 23,7% de los pisos turísticos de la ciudad, mientras sólo tiene un 6,9% de su población y el 7,1% de la vivienda principal de la ciudad (tabla 12).

Se constituye como la zona más problemática, especialmente, el Casco Viejo. En el año 2022 el parque de vivienda era de 4.246 viviendas, del cual 21,7% del parque de vivienda no estaba ocupado (no significa que esté vacío). Concentra la mayor cantidad de pisos turísticos con 129 (el 13,85% del total de la ciudad) y sólo tiene el 2,1% de la población de Bilbao.

Demográficamente es una zona compleja porque no presenta una tendencia demográfica uniforme. Si se analiza el periodo 2016-2023, se observa una tendencia negativa. Pierden población, en algunos barrios como son Solokoetxe, 5,7%, Atxuri 2,9% o el Casco Viejo 2,5%. Esta tendencia cambia en los tres últimos años; en el caso del Casco Viejo, crece un 2,6%.

| Tabla 12. Características de la 2 | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| Indicadores | | C. Viejo | Iturralde | Atxuri | Soloko etxe | Zona 2 |
| Pisos turísticos | % de pisos turísticos con respecto al total de los existentes en Bilbao | 13,8 (129) | 5,3 (50) | 2,6 (24) | 2,0 (19) | 23,7 (222) |
| | % de población con respecto a Bilbao | 2,1 | 1,6 | 1,6 | 1,5 | 6,9 |
| Población | % Población de más de 65 año con respecto a la población existente en el barrio | 19,5 | 23,2 | 20,4 | 25,4 | 21,9 |
| | Evolución población 2016-2023(%) | -2,5 | 2,8 | -2,9 | -5,7 | -2,12 |
| | Evolución población 2021-2023(%) | 2,6 | 0,3 | -0,2 | -3,2 | 0,1 |
| Vivienda | % de vivienda familiar principal con respecto a Bilbao | 2,2 | 1,7 | 1,7 | 1,5 | 7,1 |
| | % de viviendas no ocupadas en el barrio con respecto al parque de vivienda del barrio | 21,7 | 13,6 | 9,0 | 8,6 | 14,1 |
| Renta | Renta familiar media (2021) | 49.623 | 41.433 | 39.529 | 40.696 | - |
| Inmigración | % de población inmigrante | 13,5 | 11,0 | 12,7 | 11,6 | 12,6 |



Fuente. Ayuntamiento de Bilbao. Observatorio de Barrios

Un 13,5% de la población es inmigrante estando por encima de la media de la ciudad, que es el 11,2 % (2023). Su renta familiar media es la más alta de la zona 2 estando por encima de la renta media de la ciudad 47.021 (2021) (C. Viejo). Tiene una población madura solo el 19,5% de la población tiene más de 56 años y un 18% menos de 25 años. En Bilbao tiene un 24,7% y un 20,5% respectivamente.

Los pisos turísticos se centran fundamentalmente en las calles como Iturrubide (24) (la calle con más pisos turístico de Bilbao), Ronda (16), Artekalle (13), Fika (12), La Cruz (12), Prim (10), Somera (10) Be-lostekalle (10) o Tenderia (8), Ribera (7), Viuda de Epalza (7) o Zabalbide (7) (ver anexo).

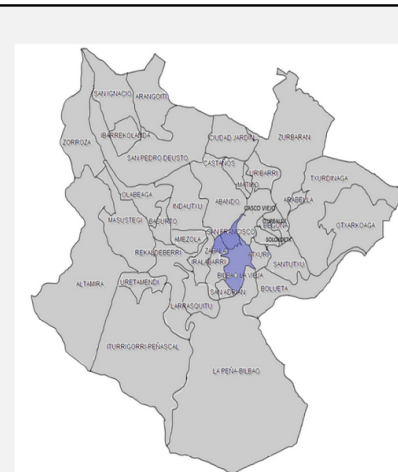
Zona 3. Bilbao La Vieja, S. Francisco, Zabala

S. Francisco (61) – Bilbao La Vieja (18) – Zabala (24) con un total de 103 pisos turísticos, suponen el 11% del total de los existentes en la ciudad y, mientras que sólo tiene el 4,7% de la población y el 4,7% del parque de vivienda. Destaca el barrio de San Francisco, con 61 pisos turísticos por concentrar el 59% de la zona 2.

Desde un punto de vista demográfico, se detectan tres escenarios diferentes. Si se analiza el periodo 2016-2023, nos encontramos con importante pérdida de población en Bilbao La Vieja un 4%, mientras que se da un crecimiento en los barrios de S. Francisco, 1,4% como Zabala, 5,3%.

Estas tendencias se mantienen en los tres últimos años, crecen San Francisco, 3,8%, y Zabala, 3,7%, mientras que Bilbao La Vieja sigue perdiendo población, 7,4%.

| Tabla 13. Características de la zona 3 | | | | | |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-------------|-------------|
| Indicadores | | San Francisco | Bilbao La Vieja | Zabala | Zona 3 |
| Pisos turísticos | % de pisos turísticos con respecto al total de los existentes en Bilbao | 6,5 (61) | 1,9 (18) | 2,6 (24) | 11 (103) |
| | % de población con respecto a Bilbao | 2 | 1,1 | 1,5 | 4,7 |
| Población | % Población de más de 65 año con respecto a la población existente en el barrio | 14,1 | 14,1 | 19,2 | 15,5 |
| | Ev olución población 2016-2023(%) | 1,4 | -4,0 | 5,3 | 1,27 |
| | Ev olución población 2021-2023(%) | 3,8 | -7,4 | 3,7 | 0,8 |
| | % de vivienda familiar principal con respecto a Bilbao | 2,1 | 1,9 | 0,6 | 4,7 |
| Vivienda | % de viviendas no ocupadas en el barrio con respecto al parque de vivienda del barrio | 11,4 | 7,7 | 13,1 | 11,0 |
| | Renta familiar media (2021) | 32.552 | 32.066 | 32.303 | - |
| Inmigración | % de población inmigrante | 29,7 | 13,8 | 24,9 | 24,3 |



Fuente: Ayuntamiento de Bilbao. Observatorio de Bilbao

La renta familiar de la zona es baja, los tres barrios están muy por debajo de la renta familiar media de Bilbao (47021 euros), S. Francisco, 32.552 euros, Bilbao La Vieja, 32.066 euros y Zabala 32.303 euros.

Tiene una alta concentración de población inmigrantes, especialmente S. Francisco el 29,7% y Zabala el 24,3% (Bilbao 11,2%). Son unos barrios en el que los alquileres se ven afectados por la presión ejercida por los pisos turísticos, especialmente para la población inmigrante. Esto les está obligando a desplazarse a otras zonas más baratas (se detecta un traslado hacia las Encartaciones).

Los pisos turísticos se concentran en calles como S. Francisco (16), Bruno Mauricio de Zabala (13), Hernani (8), Urazurrutia (8) o Bailen (7) (ver anexo).

Zona 4. Matiko - Castaños

Matiko (41) – Castaños (32) con un total de **73 pisos turísticos**. El 7,8% del total de los pisos turísticos y el 3,1% de la población de Bilbao y el 3,3% del parque de vivienda principal de la ciudad.

Desde un punto de vista demográfico son diferentes. Mientras que en el periodo 2026-2023, Matiko crece 1,2%, Castaños pierde un 3,1% de la población. Esta tendencia cambia; si se analizan los tres últimos años, Castaño crece un 0,8%.

| Tabla 14. Características de la zona 4 (2023) | | | | |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Indicadores | | Matiko | Castaños | Zona 4 |
| Pisos turísticos | % de pisos turísticos con respecto al total de los existentes en Bilbao | 4,4 (41) | 4,4 (32) | 7,8 (73) |
| | % de población con respecto al total de Bilbao | 1,5 | 1,6 | 3,1 |
| Población | % Población de más de 65 año con respecto a la población existente en el barrio | 26,8 | 31,6 | 28,8 |
| | Evolución población 2016-2023(%) | 1,2 | -3,1 | -1,08 |
| | Evolución población 2021-2023(%) | 1,4 | 0,8 | 1,1 |
| Vivienda | % de vivienda familiar principal con respecto a Bilbao | 1,6 | 1,9 | 3,3 |
| | % de viviendas no ocupadas en el barrio con respecto al parque de vivienda del barrio | 9,4 | 12,8 | 11,2 |
| Renta | Renta familiar media (2021) | 39.529 | 60.880 | - |
| Inmigrantes | % de población inmigrante | 13 | 7,6 | 10,2 |



Fuente: Ayuntamiento de Bilbao. Observatorio de Bilbao

Es un espacio con unos contrastes muy grandes. Si Castaño cuenta con una renta familiar de las más altas de la ciudad (60.880 euros), Matiko, con una renta familiar de 39.529 euros, está por debajo de la renta media de la ciudad 47.021 euros. Si en Matiko la población inmigrante llega al 13 % (la media en Bilbao es de un 8%), en Castaños es del 7,6%. Si en Matiko la población superior a 65 años es de 26 %, en Castaños lleva al 28,8%. Por último, Matiko tiene un 9,4 % de vivienda desocupada, mientras que Castaño tiene 12,8%.

Es la zona menos homogénea de las analizadas. Pero si se analiza las pautas de localización de los pisos turísticos, estos se concentran calles como Uribarri (19), Castaños (11), Tlboli (10), Huerta de la Villa (8), El Cristo (7), Campo Volantín (7), Matiko (7) o Trabuko (7).

Nos encontramos con cuatro lógicas diferentes, desde un punto de vista socioeconómico o sociodemográfico. El impacto de los pisos turísticos genera impactos diferentes más allá de la pérdida de calidad de vida que generan en los residentes. Factores como las características sociodemográficas (nivel de envejecimiento de la población, evolución de la población 2016-2023...), características del parque de vivienda (tamaño del parque de vivienda, % de vivienda principal...) o el % de población inmigrante existente, hace que las consecuencias de su implantación tengan efectos desiguales.

5.2.4 Evolución de los alquileres en las zonas delimitadas (2016-2023) ¿Ha supuesto la aparición de los pisos turísticos una modificación de los precios en el alquiler?

Límites del análisis

Antes de abordar el siguiente punto, hay una serie de aclaraciones que es importante puntualizar:

- Existe cierta dificultad a la hora de evaluar la situación actual de los alquileres, dependiendo de la fuente de información que se emplee. Está la información oficial, es el caso la estadística del mercado de alquiler (EMAL)¹⁰ de Gobierno Vasco y las que provienen de los portales inmobiliarios como son el dealista.com o Fotocasa. Se han empleado los datos provenientes del Gobierno Vasco y el Idealista.com¹¹.
- Una vivienda puede variar su precio del alquiler a lo largo del año. Las razones son múltiples: si va dirigido a estudiantes o no, si el alquiler se hace en invierno o verano dependiendo la función que se le dé a la casa. Se han tomado como referencia para homogeneizar los datos los precios a IV trimestre de cada año (2016-2023).
- El objetivo del presente de este apartado es ver la evolución de los precios del alquiler (2016-2023) en aquellas zonas que previamente se han definido como tensionadas. Esto es importante, no se analiza la evolución de los alquileres de los pisos turísticos, sino la evolución de los alquileres de aquellas viviendas que se localizan en barrios donde hay una importante localización de pisos turísticos.

El periodo que analizamos se ha dividido en dos momentos:

- En el primero, se analiza la evolución de los alquileres a partir de los contratos registrados entre los años 2016-2023, en los barrios donde se encuentran las cuatro zonas tensionadas.
- En un segundo momento, se analiza el precio del alquiler de la vivienda, a partir del precio del m² entre 2016-2023.

Régimen de tenencia de la vivienda en las zonas tensionadas

El parque de vivienda en alquiler en Bilbao no ha dejado de crecer, si en el año 2016 había 19.663 viviendas en alquiler, equivalente al 13,9%, para el año 2022 su número había aumentado hasta 23.277 (3.614 viv. más), suponiendo un 16% del parque de vivienda¹². Un dato de interés: sólo entre los años 2021 y 2022 el parque de vivienda en alquiler creció en 1.659 viviendas. Un 46% del total de lo crecido entre 2016 y 2022.

Una de las características que tiene Bilbao es que tiene un importante parque de vivienda pública en alquiler: es de 6.173 viviendas. están vinculadas a diversas administraciones públicas¹³. Suponen el 26,5% del parque de alquiler ofertado en la ciudad (esta característica no se da en ninguna otra ciudad en el estado).

¹⁰ Gobierno Vasco (2024). Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte Estadística del mercado de alquiler (EMAL). Análisis estadístico de los contratos de alquiler habitual de viviendas libres colectivas (a precio de mercado). Informe anual 2023.

¹¹ Idealista.com. (2024). Evolución de la vivienda en alquiler en Bilbao.

¹² Ayuntamiento de Bilbao. Observatorio de Bilbao.

¹³ En el año 2020 el parque de vivienda pública se distribuía de la siguiente manera: 4241 viv Viviendas Municipales, 1.032 Bizigune ASAP 27, Gobierno Vasco, 742, Alokabide 160.

Evolución de precios medios de los alquileres en las zonas tensionadas

La capital de Bizkaia, recoge el 15,4% del parque de viviendas de Euskadi. Desde un punto de vista del alquiler, en Bilbao se firmaron, a lo largo del año 2023, 14.539 contratos¹⁴. Un análisis de su evolución (tabla 15) muestra que entre los años 2016 y 2023 el precio mensual se incrementó en 147,6 euros. Si se analizan los tres últimos años, posterior al covid-19 (2021-2023) el incremento supuso 20,9 euros al mes (tabla 15).

Tabla 15. Evolución de la renta mensual del alquiler de los nuevos contratos registrados en los barrios tensionados de Bilbao (2016-2023)

| | | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Dif. 2016-23 | % | Dif. 2021-23 | % |
|------------------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|------------|
| Zona 1 | Abando | 909,5 | 881,9 | 941,2 | 993,2 | 994,0 | 934,6 | 999,1 | 1067,0 | 157,5 | 17,3 | 132,4 | 14,2 |
| | Indautxu | 907,8 | 915,1 | 970,5 | 1002,9 | 1003,2 | 996,8 | 1017,5 | 1083,4 | 175,6 | 19,3 | 86,6 | 0,9 |
| Zona 2 | C. Viejo | 672,4 | 693,8 | 725,1 | 761,9 | 771,1 | 752,6 | 768,5 | 813,9 | 141,5 | 21,0 | 69,4 | 9,2 |
| | Iturribide/Iturralde | 656,2 | 686,5 | 677,0 | 731,5 | 725,0 | 720,8 | 770,6 | 801,6 | 145,4 | 22,1 | 80,8 | 11,2 |
| | Solokoetxe | - | 688,3 | 705,5 | - | 742,7 | 717,5 | - | - | - | - | - | - |
| | Atxuri | 590,7 | 633,1 | 627,0 | 646,0 | 687,8 | 699,5 | 713,9 | 738,0 | 147,3 | 24,9 | 38,5 | 5,5 |
| Zona 3 | San Francisco | 605,8 | 630,2 | 646,2 | 691,5 | 694,0 | 711,0 | 707,9 | 740,1 | 134,3 | 22,1 | 29,1 | 5,0 |
| | Bilbao La Vieja | - | - | 637,6 | 659,7 | - | 679,2 | 698,4 | - | - | - | - | - |
| | Zabala | 637,7 | 661,6 | 660,0 | 675,5 | 704,6 | 723,4 | 766,1 | 774,4 | 136,7 | 21,4 | 51,0 | 7,0 |
| Zona 4 | Matiko | 631,1 | 657,0 | 651,3 | 702,5 | 712,7 | 714,8 | 748,2 | 776,5 | 145,4 | 23 | 61,7 | 8,6 |
| | Castaño | 736,6 | 709,5 | 759,5 | 769,8 | 766,2 | 747,9 | 797,1 | 841,2 | 104,6 | 14,2 | 93,3 | 12,5 |
| BILBAO (precio medio) | | 705,7 | 711,8 | 744,6 | 769,1 | 783,1 | 779,2 | 810,1 | 853,3 | 147,6 | 20,9 | 74,1 | 9,5 |

Fuente: Gobierno Vasco. Dpto. Planificación Territorial Vivienda y Transporte (2024). Renta mensual media de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva (contrato de vivienda habitual) por zonificación OFIN, distritos y barrios de Bilbao según año de inicio del contrato. 2016-2023

En un análisis más detallado sobre las zonas que hemos definido como tensionadas, se observan escenarios diferentes:

- **Zona 1:** presenta los mayores incrementos en la renta mensual de los alquileres. Entre los años 2016 y 2023 se dio un incremento en Abando de 157,5 euros (17,3%) y en Indautxu de 175,6 euros (19,3%). Los precios medios de los alquileres están por encima de la media de Bilbao (853,3), Abando 1.067,0 euros e Indautxu 1.083,4 euros.

Tienen los alquileres más altos de la ciudad, habiendo aumentado en dicho periodo el mayor auge.

- **Zona 2:** presenta también unos incrementos importantes, presentan los mayores incrementos de los alquileres en el periodo analizado 2016-2023. Son barrios con unos escenarios muy diferentes desde un punto de vista de su estructura de alquileres, van desde los 813,9 euros del Casco Viejo, a los 738 euros de Atxuri.

Es una zona que también ha sufrido importantes alzas en el alquiler. Entre los años 2016 y 2023, el incremento de renta del alquiler subió un 21%, en el Casco Viejo paso de 672,4 euros (2016) a 813,9 euros (2023); Iturribide pasó 656,2 euros a 801,6 euros (22,0%) o Atxuri de 590,7 euros a 738,0 euros (24,9%). Es el barrio con el mayor incremento de toda la ciudad.

Crecen por encima de la media de la ciudad, que es el 20,9%, aunque los alquileres de dichos barrios estén por debajo de la media que es de 853,3 euros.

¹⁴ Gobierno Vasco, Dpto. de Planificación Territorial y Transporte (2024). Informe anual 2023: Estadística del mercado de alquiler (EMAL) Análisis estadístico de los contratos de alquiler habitual de viviendas libres colectivas (a precio de mercado).

- **Zona 3:** presenta también importantes crecimientos en los alquileres. Entre los años 2016 y 2023, el barrio de S. Francisco ha pasado de 605,8 euros (2016) a 740,1 euros (2023) (22,1%). En el caso del barrio de Zabala, este aumento ha sido mayor, de 637,7 euros (2016) a 774,4 euros (2023), (21,4%).

Los alquileres están muy por debajo de la media de Bilbao, (853,3 euros), pero su crecimiento ha sido el mayor de los barrios analizados ya que está por encima del 20,9% que es el promedio de la ciudad.

- **Zona 4:** son dos barrios Matiko y Castaños, con una base social y económica muy diferente que se refleja en el comportamiento de los alquileres. En el periodo 2016 y 2023, en el caso de Matiko se dio un aumento de 631,1 euros a 776,5 euros (23%).

En el caso de Castaños es diferente, tiene una de las poblaciones más envejecidas (26,8% es mayor de 65 años) y la tercera renta familiar más alta de la ciudad (60.880 euros). Pasa de 736,6 euros en 2016 a 841 euros en 2013 (14,2%).

Si lo comparamos con el precio medio de Bilbao en el 2023 (853,3 euros), vemos que, mientras Matiko está lejos de dicha media (736,6 euros), Castaño se acerca a la misma (841 euros).

Análisis de la evolución del precio del m2 en alquiler

Si se analiza la evolución del m2 de los contratos de alquiler libre, se ve que hay que realizar alguna matización con respecto a lo expuesto.

| Tabla 16. Evolución de la renta mensual del m2 construido del alquiler del contrato de vivienda habitual en los barrios tensionados de Bilbao (2016-2023) | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Zona | Barrio | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Dif. 2016-23 | Dif. 2021-23 |
| Zona 1 | Abando | 12,6 | 12,6 | 13,2 | 13,8 | 13,7 | 13,8 | 14,4 | 15,2 | 2,6 | 1,4 |
| | Indautxu | 11,9 | 12,3 | 12,7 | 12,6 | 12,9 | 13,1 | 13,8 | 14,2 | 2,3 | 1,1 |
| Zona 2 | C. Viejo | 10,6 | 10,6 | 10,9 | 11,1 | 11,6 | 11,2 | 12,0 | 12,4 | 1,8 | 1,2 |
| | Iturralde | 9,1 | 9,6 | 10,0 | 10,2 | 11,2 | 10,7 | 11,2 | 11,6 | 2,5 | 0,9 |
| | Solokoetxe | 8,4 | 9,0 | 9,5 | 9,6 | 10,2 | 10,2 | 10,5 | 10,9 | 2,5 | 0,7 |
| | Atxuri | 8,9 | 9,5 | 9,7 | 10,3 | 10,1 | 10,6 | 10,6 | 11,2 | 3,2 | 0,6 |
| Zona 3 | San Francisco | 8,9 | 9,7 | 9,7 | 9,1 | 10,7 | 10,5 | 10,8 | 11,2 | 3,2 | 0,7 |
| | Bilbao La Vieja | 9,4 | 9,5 | 10,2 | 10,6 | 10,6 | 10,9 | 11,2 | 11,4 | 2 | 0,5 |
| | Zabala | 9,4 | 9,9 | 9,7 | 9,8 | 10,4 | 10,5 | 11,0 | 11,5 | 2,1 | 1 |
| Zona 4 | Matiko | 9,9 | 10,3 | 10,1 | 11,0 | 10,7 | 11,3 | 11,6 | 12,1 | 2,8 | 0,8 |
| | Castaño | 10,6 | 10,8 | 10,3 | 11,3 | 12,0 | 11,3 | 13,0 | 12,0 | 1,4 | 0,7 |
| BILBAO | | 10,1 | 10,3 | 10,7 | 10,9 | 11,2 | 11,3 | 11,8 | 12,4 | 2,3 | 1,1 |

Fuente: Depósito de fianzas del Gobierno Vasco A fecha 31-12-2023

El impacto del alquiler se puede ver mejor reflejado si se analiza la evolución del m2 mensual de lo que se paga por el alquiler (tabla 16).

Las zonas más caras nos las encontramos en la Zona 1, que son Abando (15,2 el m2) e Indautxu (14,2 m2) que están por encima de la media de Bilbao, mientras que el Casco Viejo se sitúa en la media (12,4 m2), el resto de los barrios analizados están por debajo de la media de Bilbao.

Pero si se analizan los periodos siguientes, se puede deducir:

- 2016-2023. Los barrios que han experimentado los crecimientos más altos los situamos en la zona 2, Atxuri (3,2 m²), Solokoetxe, (2,5 m²) e Iturralde (2,5 m²) y en la Zona 3 destaca S. Francisco (3,2 m²), en la zona 4 Matiko (2,8 m²) y en la zona 1 Abando (2,6 m²). Todos están por encima de la media de Bilbao (2,3 m²).
- 2021 -2023 (postcovid), crecen fundamentalmente las zonas con unos alquileres mayores, Abando (1,4 m²), Indautxu (1,1 m²) y Casco Viejo (1,2 m²).

Si recogemos la información de las encuestas realizadas por el Idealista.com (el mayor portal inmobiliario del estado), estos datos cambian de forma importante, especialmente en aquellas zonas en las que aporta datos, como son: Abando, Indautxu y Casco Viejo (tabla 17).

| Tabla 17. Bilbao | | | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------------|----------------|
| Renta mensual media por metro cuadrado construido de los contratos de alquiler libre de 2016-2023 (IV trimestre de cada año) | | | | | | | | | | |
| Barrio | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Dif. 2016-2023 | Dif. 2021-2023 |
| Abando | 13,1 | 13,5 | 13,5 | 14,1 | 14,7 | 14,3 | 15,3 | 16,4 | 3,3 | 2,1 |
| Indautxu | 12,7 | 12,4 | 13,3 | 13,5 | 13,3 | 13,5 | 14,4 | 14,5 | 1,8 | 1,8 |
| Casco Viejo | 11,5 | 12,7 | 12,3 | 12,4 | 12,5 | 12,7 | 14,1 | 13,9 | 2,4 | 1,2 |
| Bilbao | 11,0 | 11,4 | 12,3 | 12,3 | 12,6 | 12,5 | 13,1 | 13,6 | 2,6 | 1,1 |

Fuente: Idealista.com

Hay importantes modificaciones, si se toma como referencia el año 2023, se ve que en Abando el m² de vivienda alquilada es de 16,4 m² frente a 15,2 m² con los datos expuestos por G. Vasco (tabla 17), en el caso de Indautxu sería 14,5 m² frente a 14,2 m² y en el caso del Casco Viejo, 12,4 m² frente a 13,9 m² (tabla 17).

Más allá de las diferencias metodológicas a la hora de deducir los datos, hay un aspecto que es importante de resaltar:

El Gobierno Vasco mide los datos a partir de la compraventa de vivienda que queda registrada. Los indicadores están homologados con otros países de la Unión Europea (homologados a través del Eurostat).

Su fuente de información son los notarios. Utiliza los datos sobre escrituraciones procedentes de las bases de datos proporcionadas por el Consejo General del Notariado, a través de la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT). Esto es importante por la cuestión de la tributación a Hacienda.

Mientras, los portales inmobiliarios no reflejan el precio definitivo al que se ha cerrado la transacción. Sólo reflejan la oferta de la propuesta.

Para entender el significado de estos incrementos (a partir de los datos del Gobierno Vasco) se va a tomar como referencia el tamaño medio de un piso en Bilbao es de 82,2 m²¹⁵ (en Bilbao un 51,6% tiene entre 60 y 90 m² y un 23,6% hasta 60m²), sobre los seis barrios que más pisos turísticos tienen Bilbao que son: Abando (139), Indautxu (92) C. Viejo, (129), S. Francisco (61), Iturralde (50) y Matiko (41) La evolución de los alquileres en el periodo 2016-2023 serían los siguientes.

| Zonas | Barrios que estructuran cada una de las zonas | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Dif. 2016-2023 | Dif. 2021-2023 |
|---------------|-----------------------------------------------|------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|---------------|----------------|----------------|
| Zona 1 | Abando | 1035,7 | 1035,7 | 1085 | 1134,4 | 1126,1 | 1134,3 | 1183,7 | 1249,4 | 213,7 | 115,5 |
| | Indautxu | 978,1 | 1011 | 1035,7 | 1035,7 | 1060,3 | 1076,8 | 1134,3 | 1167,2 | 189,1 | 90,4 |
| Zona 2 | C. Viejo | 871,3 | 871,3 | 896 | 912,4 | 953,5 | 920,6 | 962,4 | 1019,3 | 148 | 98,7 |
| | Iturralde | 748 | 789,1 | 820 | 834,4 | 920,6 | 879,5 | 920,6 | 953,5 | 205,5 | 74 |
| Zona 3 | San Francisco | 731,6 | 797,3 | 797,3 | 748 | 879,5 | 863,1 | 887,7 | 920,6 | 189 | 57,6 |
| Zona 4 | Matiko | 813,8 | 846,6 | 830,2 | 904,2 | 879,5 | 928,8 | 953,5 | 994,6 | 180,8 | 65,8 |
| Bilbao | | 830 | 846,6 | 879,5 | 896 | 920,6 | 928,8 | 967 | 1019,3 | 189,3 | 90,5 |

Fuente: Elaboración propia

¿HA SUPUESTO LA APARICIÓN DE LOS PISOS TURÍSTICOS UNA MODIFICACIÓN DE PRECIOS EN EL ALQUILER?

Buscar la relación entre incremento de los pisos turísticos y aumento del precio de los alquileres en el periodo 2016-2023 presenta una serie de problemas:

- La evolución de los precios de los alquileres de los pisos turísticos no está registrada, son cambiantes adaptándose en cada momento a la demanda existente, al número de días alquilado y a la época del año. Resulta difícil comparar.
- El continuo incremento de los precios del alquiler se está dando en mayor o menor medida en toda la ciudad. De los 11 barrios analizados, las subidas se centran en la zona 2; C. Viejo (21%), Iturralde (22,1%), Atxuri (24,9%) y en los barrios de S. Francisco (22,1%) y Matiko (23%), presentan unos crecimientos por encima de la media de Bilbao (20,9%). La duda que queda es si estas subidas vienen derivadas por su cercanía al área central de la ciudad o por la existencia de pisos turísticos (asociación – causalidad). Abando tienen la mayor concentración de pisos turísticos (139) y su subida fue de 17,3% estando por debajo de la media, aunque tenga los alquileres más alto de la ciudad (tabla 15).
- El problema de los pisos turísticos y su impacto está más relacionado con la cantidad de pisos que se ofertan en alquiler en cada una de las zonas o barrios. La aparición de los pisos turísticos supone que una cantidad relevante (depende de cada zona), pasan del alquiler tradicional a su función vacacional (búsqueda de rentabilidad). En zonas donde el parque de vivienda en alquiler es muy alto, por ejemplo, el Casco Viejo (24,1%) o S. Francisco (32,2%) (tabla 18), lo que se produce es una expulsión de los inquilinos con rentas más bajas porque no pueden hacer frente al nuevo escenario.

Tabla 18 Régimen de tenencia de la vivienda en las zonas delimitadas. (2022)

| Zona | Barrio | Total, de viviendas familiares | En alquiler (%) | Nº de viviendas en alquiler |
|---------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Zona 1 | Abando | 12.398 | 17,9 | 2.219 |
| | Indatxu | 13.428 | 15,4 | 2.040 |
| Zona 2 | C. Viejo | 4.246 | 24,2 | 1.027 |
| | Iturralde | 2.928 | 17,9 | 524 |
| | Solokoetxe | 2.459 | 14,7 | 361 |
| | Atxuri | 2.783 | 18,2 | 506 |
| Zona3 | San Francisco | 3.127 | 32,3 | 1.010 |
| | Bilbao La Vieja | 2.035 | 23,8 | 484 |
| | Zabala | 2.452 | 22,1 | 541 |
| Zona 4 | Matiko | 2.626 | 19,0 | 499 |
| | Castaño | 2.842 | 13,0 | 369 |
| Total | | 51.324 | - | 9.580 |
| Bilbao | | 166.259 | 15,7 | 26.102 |

Fuente: Eustat. Estadística municipal de viviendas (1-1-2022)

A continuación, se pasa a describir aquellos barrios de las zonas delimitadas que tienen un parque de vivienda en alquiler por encima de la media de Bilbao, un 15,7% (tabla 15). Se analizan dos momentos en la evolución de los alquileres:

Un primer momento (2016-2023) es el periodo en el que empezamos a tener registro de los pisos turísticos en el registro del Gobierno Vasco.

Y un segundo momento (2021-2023), la era postcovid que coincide con el boom de los pisos turísticos; en dicho periodo se dieron el 40% de las licencias (abril 2024) y con el aumento de turistas en Bilbao.

1. Barrio de S. Francisco

Una de cada tres viviendas está en alquiler (**32,3%**), el número de viviendas alquiladas es de 1.010 viv. El parque de vivienda 3.127 viv. Tiene 61 pisos turísticos.

Si se analizan los contratos de alquiler realizados (no tenemos conocimiento de los alquileres irregulares vinculados a la emigración) entre 2016 y 2023, el alquiler de la vivienda creció un 22% (134 euros). Pero si analizamos el periodo 2021-2023, el alquiler crece en 29,1 euros, esto significa que en estos tres años crece un 21,7% con respecto al periodo del total analizado (2016-2023).

Son alquileres bajos, 740,1 euros mensuales, de todos los barrios analizados, es el barrio con el alquiler más bajo. Hay una importante población inmigrante, el 29,7% (2023) de la población del barrio. Su renta económica es baja, de 32.552 euros (2021), muy por debajo de la media de Bilbao (47.021 euros) (2021).

2. Barrio del Casco Viejo

Prácticamente, una de cada cuatro viviendas está alquilada (**24,1%**), teniendo un parque de vivienda alquilada de 1027 viviendas sobre un total del parque de 4.246 viviendas. Tiene 129 pisos turísticos (12,6% del parque de vivienda en alquiler).

Si se analizan los contratos de alquiler realizados (no tenemos conocimiento de los irregulares vinculados a la emigración) entre 2016 y 2023 el alquiler de la vivienda creció un 21% (141,5 euros). En el periodo 2021 – 2023 (postcovid), el alquiler creció en 69,4 euros. Esto significa que en tres años crece el 49% del periodo analizado.

Después de Abando e Indautxu es el barrio que tiene los alquileres más altos de toda la ciudad (tabla 15). La renta media del barrio es de 49.623 euros, está por encima de la media de Bilbao (47.021 euros) (2021). La población inmigrante en el barrio es del 13,5% (2023), por encima de la media de Bilbao, que es del 11,2%.

3. Bilbao La vieja (no hay datos fiables)

4. Barrio de Zabala

Tiene un parque de vivienda alquilada del **22,1%** (541 viv.) de 2.452 viviendas. Tiene 24 pisos turísticos.

Si se analizan los contratos de alquiler realizados (no tenemos conocimiento de los irregulares vinculados a la emigración) entre 2016 y 2023, el alquiler de la vivienda creció 21,4% (136 euros.). Si se analiza el periodo 2021-2023 (postcovid) el alquiler creció en 51 euros, esto significa que en tres años crece el 37,5% del periodo analizado.

El alquiler mensual es de 774,4 euros, por debajo de la media de Bilbao (853,3 euros). La renta familiar es baja, 32.303 euros, comparada con la renta media de Bilbao (47.021 euros) y presenta un alto número de población inmigrante (24,9%).

5. Barrio de Matiko

Tiene un **19%** (499 viv.) de la vivienda en alquiler y con un parque de vivienda de 2.626 viviendas. Tiene 41 pisos turísticos.

Si se analizan los contratos de alquiler realizados (no tenemos conocimiento de los alquileres irregulares vinculados a la emigración) entre 2016 y 2023, el alquiler de la vivienda creció un 23% (145,4). Si se analiza el periodo 2021-2023 (postcovid) el alquiler crece en 61,7 esto significa que en tres años crece en un 42,4% del periodo analizado.

El alquiler medio del barrio es de 776,5 euros por debajo de la media de Bilbao. La renta familiar es también baja, de 39.529 euros, y la población inmigrante asentada en el barrio es del 13%.

6. Barrio de Atxuri

Tiene un **18,2%** (506 viv.) de la vivienda en alquiler y con un parque de vivienda de 2.783 viviendas. Tiene 24 pisos turísticos.

Si se analizan los contratos de alquiler realizados (no tenemos conocimiento de los alquileres irregulares vinculados a la emigración) entre 2016 y 2023, el alquiler de la vivienda creció 24,9% (147,3 euros.). Entre los años 2021-2023, el alquiler creció en 38,5 euros, esto significa que en tres años creció un 26,1% del periodo analizado.

La renta media de la vivienda en alquiler es de 738 euros mensuales, muy por debajo de la media (853,3 euros). Tiene una renta familiar baja, de 35.542 euros (2021), y la población inmigrante asentada en el barrio es del 12,7%.

7. Barrio de Abando

Tiene un **17,9%** (2.219 viv) (el mayor parque de vivienda en alquiler de la ciudad). Su parque de vivienda es de 12.938 viviendas. Tiene 129 pisos turísticos (un 5,8% del parque de alquiler). Si se analizan los contratos de alquiler realizados entre 2016 y 2023, el alquiler de la vivienda creció un 17,1% (157,5 euros). Sin embargo, entre los años 2021-2023, el alquiler **creció 132,4%. Esto significa que en tres años crece su precio un 84% del periodo analizado.**

Tiene los alquileres más altos de la ciudad, 1.067 euros al mes, presentando a la vez la renta más alta de la ciudad (85.945 euros). El número de población inmigrante es del 8% por debajo de la media (11, 2%).

8. Barrio de Iturrialde

Tiene un **17,9%** (524 viv.) del parque de vivienda en régimen de alquiler, de 2.928 viviendas. Tiene 50 pisos turísticos (9,5% del parque de vivienda).

Si se analizan los contratos de alquiler realizados (no tenemos conocimiento de los alquileres irregulares vinculados a la emigración) entre 2016 y 2023, el alquiler de la vivienda creció un 22,1% (145,4 euros). Entre los años 2021-2023, el alquiler creció 80,8 euros, esto significa que en tres años creció un 55,5% del periodo analizado.

El precio medio del alquiler mensual es de 801,6 euros, parecidos a los alquileres del C. Viejo que son 813,9 euros. La renta familiar está en 41.433 euros. La población inmigrante es de 11% por debajo de la media (11,2%).

- 1. Los barrios analizados presentan una diversidad** muy grande tanto en términos económicos como sociales (renta familiar, inmigración, estructura de la población...). El impacto que tienen los pisos turísticos es muy diferente, no se puede generalizar su impacto.
- 2. No sabemos si hay relación entre la subida de alquileres y su relación con los pisos turísticos, no se tiene información de calidad disponible para analizar una correlación.** Después de analizar la evolución de los alquileres por barrios (2016-2023) se observa que, en toda la ciudad, incluidos los barrios analizados, se está dando un crecimiento importante del alquiler, el barrio con más pisos turísticos Abando los alquileres crecen por debajo de la media de Bilbao. La duda que queda es si estas subidas vienen derivadas por su cercanía al área central de la ciudad o por la existencia de pisos turísticos (asociación – causalidad)
- 3. La variable que mejor explica el impacto que generan los pisos turísticos está relacionada con la cantidad de pisos que se ofertan en alquiler en cada una de las zonas o barrios.** La aparición de los pisos turísticos supone que una cantidad relevante (depende de cada zona), pasa del alquiler tradicional a una función vacacional (búsqueda de rentabilidad). Dos tipos de impactos se generan:

a) En zonas donde el parque de vivienda en alquiler es muy alto, por ejemplo, el Casco Viejo (24,1%), el impacto es importante porque se reduce la oferta para acceder a pisos accesibles a nuevos colectivos (jóvenes, inmigrantes...) El Casco Viejo presenta los alquileres más altos de la ciudad, después de Abando e Indautxu.

b) Donde existe un tanto por ciento alto de población frágil. Es el caso, por ejemplo, de S. Francisco, un 32,2% del parque de vivienda está en alquiler, con una población en la que el 29,7% es inmigrante y con una de las rentas familiares más bajas de la ciudad. El precio del alquiler de la vivienda es el segundo más bajo de los estudiados (después de Atxuri).

En ambos casos, los pisos turísticos producen un impacto, ya sea por la reducción de la oferta de pisos con un alquiler accesible (C. Viejo) o por una expulsión de los inquilinos por incapacidad de asumir los nuevos precios (S. Francisco). En ambos casos, se aprovecha la cercanía a las zonas turísticas.

En aquellas zonas en las que el régimen de propiedad es mayor (en Bilbao, 83% son propietarios), el impacto que generan los pisos turísticos en los alquileres es menor (más allá de las molestias que puedan causar).

- 4. Los colectivos más afectados por el problema de acceso a la vivienda son: jóvenes, inmigrantes, y estudiantes.** El problema está vinculado al progresivo encarecimiento de los alquileres. Los pisos turísticos pueden agravar la situación, pero no es la causa última.

5.2.5 Evolución de los pisos que ofertan cuartos vacacionales (2016-2023)

De acuerdo con la Ley 13/02016, de 28 de julio, de Turismo de Euskadi, el Ayuntamiento de Bilbao agrupará las distintas modalidades, una de ellas son las:

- **Habitaciones Turísticas:** en las que la persona titular de la actividad turística debe estar empadronada en la vivienda en la que se oferten habitaciones para un alquiler turístico.

El uso de la vivienda está sujeto a los mismos condicionamientos o posibilidades que se permiten en caso de existir un uso exclusivamente residencial y una misma persona no podrá, en ningún caso, ofertar habitaciones en más de una vivienda.

En el caso del arrendamiento por habitaciones, estas **no deben superar el alquiler de tres habitaciones**, independientemente del número de estancias que tenga la vivienda.

Tres elementos se presentan para convertirse en una inversión:

1. El auge de las habitacionales tenemos que verlo como una forma de rentabilizar la vivienda. **Si ofertamos cuartos, la rentabilidad es más que una vivienda turística, ya que la rotación es mayor.** No hace falta esperar que la vivienda está ocupada completamente para seguir funcionando económicamente. Por otra parte, va dirigido a un turista que está de paso o que no tiene capacidad económica para ir a un hotel o alquilar un piso turístico.
2. Carece de un marco jurídico específico, por lo menos en el caso de Bilbao.
3. Respecto a la normativa a la que está sujeto el alquiler de habitaciones, hay discrepancias. Generalmente, este tipo de alquiler se encuentra regulado por el Código Civil, en los artículos 1554 y siguientes. Sin embargo, podría estar sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), aunque no se especifica la existencia de este tipo de arrendamiento.

Un análisis del periodo 2016- 2024 (abril) (tabla 19) nos muestra cómo ha evolucionado el número de viviendas que ofertan habitaciones vacacionales.

| Tabla 19. Número de viviendas que ofertan habitaciones vacacionales (2016-2024) | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|-----|------|
| Año | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 (abril) | Dif | % |
| Nº | 21 | 76 | 122 | 175 | 193 | 202 | 221 | 262 | 272 | 251 | 92,2 |

Fuente: Gobierno Vasco. Open Data (metadatos). Pisos turísticos y Habitaciones Vacacionales

Si en el año 2016 había solo 21 en abril del 2024, su número había crecido hasta 272. Son los años comprendidos entre el 2017 y el 2020, donde se experimenta un importante crecimiento, que pasa de 76 a 193 (117).

¿Cómo se estructura este mercado?

Una de las obligaciones que el propietario que oferta la vivienda con cuartos, es estar empadronado en la casa. Tal como se refleja en la tabla 21 en el 61% la vivienda vive solo una persona empadronada. Uno de los comportamientos más habituales, ha sido empadronar a los hijos o a un pariente cercano en la casa, aunque este no viva ahí. De hecho, suelen funcionar como gestores administrativos de los cuartos de la vivienda.

| Tabla 21. Número de inquilinos residentes y número de cuartos ofertados en los pisos que ofertan cuartos vacacionales (2024) (*) | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|------------|
| Características | | Total | % |
| Número de Inquilinos residentes y empadronados en la casa | 1 inquilino | 83 | 61 |
| | 2 inquilinos | 29 | 21 |
| | 3 inquilinos o más | 23 | 17 |
| Número de cuartos que se ofertan | 1 | 60 | 43 |
| | 2 | 50 | 37 |
| | 7 | 26 | 19 |
| Nº viviendas que ofertan cuartos vacacionales | | 272 | 100 |

Fuente: Gobierno Vasco. Open Data (metadatos). Pisos turísticos y Habitaciones Vacacionales¹⁶

Solo en un 21% de los casos hay dos individuos empadronados en la casa. En la mayoría de las casas que ofertan habitaciones vacacionales, ofrecen entre uno (43%) o dos cuartos (37%).

Las pautas de localización de los pisos siguen lógicas diversas. La calle en la que se ofertan más pisos con cuartos para alquilar es S. Francisco (8), donde se mezclan turistas y población inmigrante. El resto, exceptuando los pisos localizados en la calle Iparragirre (8), son pisos que se articulan en torno al Casco Viejo: Jardines (6), Correo (5), Fika (5) y Zabalbide (5).

6. EL DEBATE DE LA HOSTELERÍA Y SU IMPACTO EN LAS ZONAS TENSIONADAS (un modelo en profundo cambio)

6.1. La evolución del sector hostelero en Bilbao: un sector que cada vez funciona más en régimen de oligopolio

Desde los noventa y especialmente en los últimos años el negocio de la hostelería ha cambiado, la figura del pequeño bar de familia o aquel pequeño inversor que invertía en un bar o restaurante ha desaparecido. Estos cambios se centran en la aparición de dos modelos:

Por una parte, se introducen las franquicias que empezaron por las industrias cerveceras y bares de pintxos para posteriormente pasar a la restauración. Son cadenas como Gambrinus, Cañas y Tapas, Entre vinos, Sumo... La expansión se hace a través de la expansión de la propia franquicia o a través de la figura del franquiciado. El modelo se basa en la venta de un modelo de gestión como de productos. Si es un franquiciado tiene que aportar un dinero de entrada, una renta mensual, y además comprar una serie de productos a la franquicia.

El segundo modelo se basa en la creación de grupos hosteleros que se van haciendo con aquellos locales más atractivos para el desarrollo del negocio. Operan fundamentalmente en la parte central de la ciudad, el Casco Viejo o el Ensanche. Son los casos por ejemplo del grupo del empresario Felix Parte que se está haciendo con importantes locales como son: la Olla de la Diputación y Plaza Nueva, El Markina de Henao, el Zurekin y Amaren (antiguo Lekeitio), ambos en la calle Diputación, La Parada, en la estación de Abando o ,el Victor Montes en la Plaza Nueva o su hijo el Boulevard. O el caso del grupo Bilbao- Berria que tiene bares como el Monterrey en la Gran Vía o el Bilbao – Berria en Ledesma... entre otros¹⁷. Estas transformaciones también se dan en Casco Viejo, clásicos como el, Xukela, Mandoia la Peña del Athletic, el Gato Negro lo gestiona el mismo grupo.

En este contexto se desarrollan los modelos de “mercados de competencia imperfecta”, siendo uno de sus principales exponentes el oligopolio. El **oligopolio implica** es un mercado dominado por un pequeño número de empresarios (en nuestro caso hosteleros). El oligopolio supone la existencia de varias empresas que tienen una posición dominante en un mercado en el que ofrecen todos los mismos productos (servicios hosteleros). Ninguna de ellas puede imponerse totalmente en el mercado pues esta situación implicaría la aparición de un monopolio. **Lo que caracteriza al oligopolio, es la falta de competencia real, lo cual termina afectando al modelo de desarrollo urbano.**

Las características más importantes del oligopolio son las siguientes:

- 1. La competencia en realidad no existe**, ya que el comercio está destinado a un número limitado de oferentes (empresas de hostelería dispuestas a invertir). Estas manejan determinados sectores del mercado (acaparamiento de licencias de hostelería en zonas atractivas de la ciudad), resultando difícil incorporarse a este mercado una empresa nueva.
- 2. Se considera la utilización del dumping como algo habitual.** Consiste en la explotación de un local de hostelería con pérdidas. El objetivo es que, aunque transitoriamente tenga pérdi-

¹⁷ El grupo Bilbao Berria, tiene de además de locales en Bilbao en Barcelona, (Placa Nova, El Born, o en la Lilla Diagonal), Formentera, (Beso Beach) o Londres (Regent Street).

das, gane cuota de mercado, excluyendo así la competencia. Es decir, el dumping asume unas pérdidas inicialmente, a la espera de alcanzar una ganancia a largo plazo.

Este tipo de empresas se pueden permitir tener pérdidas mientras se afianzan en el mercado. Los beneficios que obtienen en otros locales que sirven para mantener las pérdidas. En algunos casos, depende del lugar donde se haga la declaración fiscal las pérdidas, desgravan.

Si no, cómo se explica que existan 28 bares en la Plaza Nueva con una población de 350.000 hab. y con unos alquileres altos. ¿Alguien puede explicar qué está pasando?

6.2. Evolución de los establecimientos comerciales y la hostelería en las zonas tensionadas

Establecimientos

Un análisis detallado de la evolución de las cuatro zonas delimitadas, nos encontramos con unos escenarios diferentes, aunque en todos ellos se da un incremento del número de personas contratadas por los establecimientos, derivado del aumento de su tamaño.

La zona 1, se caracteriza por una pérdida muy grande el número de establecimientos, 461 (Abando) y 412 (Indautxu), en el periodo 2016-2023. En contraposición, se da un importante crecimiento del número de empleados, especialmente en el caso de Abando 3.638 contratos nuevos.

En el caso de la zona 2 destaca la reducción del número de establecimientos en el Casco Viejo, entre 2016 y 2023 se pierden 98 establecimientos, aunque se creen 281 empleos.

En la zona 3, se da un importante crecimiento del número de establecimientos, 103 en San Francisco, 41 en Bilbao La Vieja y 31 en Zabala.

En la zona 4, se da también una pérdida importante de establecimientos, 74 en Castaños y en 20 en Matiko. Algo que llama la atención es que está perdida, es compensada; con un incremento del tamaño de los mismos. Entre los años 2016 y 2023, se pasa de un tamaño medio de 3,5 empleados a 4,5 en Matiko y 6,5 a 8 empleados en Castaños.

La conclusión, que se saca es que se reduce el número de establecimientos en el periodo 2016-2023, pero aumenta el tamaño de los mismos.

| Tabla 22. Evolución del número de establecimientos y empleo creado en las zonas tensionadas (2016 -2023) | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|-------------|-----------|------------|--------|---------------|-----------------|---------|--------|----------|---------|
| | Zona1 | | Zona 2 | | | | Zona 3 | | | Zona 4 | | Bilbao |
| | Abando | Indautxu | Casco Viejo | Iturralde | Solokoetxe | Atxuri | San Francisco | Bilbao La Vieja | Zabalza | Matiko | Castaños | |
| 2023 | | | | | | | | | | | | |
| Establecimientos | 7.676 | 4.716 | 1.541 | 310 | 288 | 248 | 636 | 217 | 278 | 308 | 509 | 31.143 |
| Empleo | 44.989 | 24.794 | 5.031 | 788 | 880 | 1155 | 1.520 | 461 | 845 | 1.392 | 4108 | 159.146 |
| Número medio de personas contratadas por establecimiento | 5,8 | 5,2 | 3,2 | 2,5 | 3,0 | 4,6 | 2,4 | 2,1 | 3,0 | 4,5 | 8,0 | 5,1 |
| 2016 | | | | | | | | | | | | |
| Establecimientos | 8137 | 5128 | 1639 | 318 | 289 | 249 | 533 | 176 | 27 | 328 | 583 | 32734 |
| Empleo | 41.351 | 23.394 | 4.750 | 765 | 785 | 1055 | 1140 | 367 | 796 | 1167 | 3783 | 146.322 |
| Número de personas contratadas por establecimiento | 5,1 | 4,6 | 2,9 | 2,4 | 2,7 | 4,2 | 2,1 | 2,0 | 3,2 | 3,5 | 6,5 | 4,5 |
| Diferencia 2016-23 | | | | | | | | | | | | |
| Establecimiento | -461 | -412 | -98 | -8 | -1 | -1 | 103 | 41 | 31 | -20 | -74 | -1591 |
| Empleo | 3638 | 1400 | 281 | 23 | 95 | 100 | 380 | 94 | 49 | 225 | 325 | 12824 |
| Diferencia 2016-23 (%) | | | | | | | | | | | | |
| Establecimiento | -5,7 | -8,0 | -6,0 | -2,5 | -0,3 | -0,4 | 19,3 | 23,3 | 12,6 | -6,1 | -12,7 | -4,9 |
| Empleo | 8,8 | 6,0 | 5,9 | 3,0 | 12,1 | 9,5 | 33,3 | 25,6 | 6,2 | 19,3 | 8,6 | 8,8 |

Fuente: Ayuntamiento de Bilbao Observatorio de Bilbao Sistema de clasificación A21

Establecimientos hosteleros

Si se analiza la evolución de la hostelería en el periodo 2016-2023, en las zonas delimitadas destacan dos barrios por su crecimiento como son el Casco Viejo y Abando. En siete años se han abierto en el Casco Viejo 35 nuevos establecimientos generando 294 empleos (8,4 empleados por establecimiento) (tabla 23). Su impacto es importante, concentra el 11,7% del establecimiento de la ciudad y en contraposición solo tiene 2,1% de la población de Bilbao. Suponen el 16,7% de los establecimientos existentes en el barrio (en Bilbao, 8,1%).

| Tabla 23. Evolución de los establecimientos hostelería y alojamiento empleo creado en las zonas tensionadas (2016-2013) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|-------------|-----------|------------|--------|---------------|-----------------|--------|--------|----------|---------------|
| | Zona 1 | | Zona 2 | | | | Zona 3 | | | Zona 4 | | Bilbao |
| | Abando | Indautxu | Casco Viejo | Iturralde | Solokoetxe | Atxuri | San Francisco | Bilbao la Vieja | Zabala | Matiko | Castaños | |
| 2023 | | | | | | | | | | | | |
| Establecimientos de hostelería y alojamiento | 463 | 364 | 257 | 34 | 22 | 16 | 73 | 32 | 23 | 27 | 45 | 2524 |
| Empleo | 3269 | 2236 | 1216 | 61 | 60 | 44 | 210 | 81 | 39 | 47 | 225 | 10.938 |
| Número medio de personas contratadas por establecimiento | 7 | 6,1 | 4,7 | 2,6 | 2,7 | 2,7 | 2,9 | 2,5 | 1,7 | 1,7 | 5 | 4,3 |
| 2016 | | | | | | | | | | | | |
| Establecimientos de hostelería y alojamiento | 436 | 358 | 222 | 39 | 28 | 19 | 68 | 26 | 18 | 25 | 43 | 2.580 |
| Empleo | 2.526 | 2.052 | 922 | 57 | 65 | 34 | 158 | 72 | 21 | 46 | 247 | 9.498 |
| Número medio personas contratadas por establecimiento | 5,8 | 5,7 | 4,2 | 1,5 | 2,3 | 1,8 | 2,3 | 2,8 | 1,2 | 1,8 | 5,7 | 3,7 |
| Dif. 2016-2023 | | | | | | | | | | | | |
| Establecimiento | 27 | 6 | 35 | -5 | -6 | -3 | 5 | 6 | 5 | 2 | 2 | -56 |
| Empleo | 743 | 184 | 294 | 4 | -5 | 10 | 52 | 9 | 18 | 1 | -22 | 1.440 |
| Diferencia 2016-23 (%) | | | | | | | | | | | | |
| Establecimiento | 6,2 | 1,7 | 15,8 | -12,8 | -21,4 | -15,8 | 7,4 | 23,1 | 27,8 | 8,0 | 4,7 | -2,2 |
| Empleo | 29,4 | 9,0 | 31,9 | 7,0 | -7,7 | 29,4 | 32,9 | 12,5 | 85,7 | 2,2 | -8,9 | 15,2 |

En el caso del barrio de Abando también se da un importante crecimiento. Entre 2016-2023 se dan 27 licencias nuevas para la creación de establecimiento de hostelería y alojamiento. Se da un proceso de concentración de este tipo de licencias, en calles como calle Ledesma o Heros, Ajuliaguerra.... Como en el caso anterior, este proceso está vinculado al asentamiento de nuevas franquicias. Suponen el 18,3% de los establecimientos de hostelería y alojamiento existentes en Bilbao, y el 6% de los existentes en el barrio.

| Tabla 24 | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|----------|-----------|------------|--------|--------------|------------|--------|--------|----------|--------|
| | Zona 1 | | Zona 2 | | | | Zona 3 | | | Zona 4 | | Bilbao |
| | Abando | Indautxu | C. Viejo | Iturralde | Solokoetxe | Atxuri | S. Francisco | B.La Vieja | Zabala | Matiko | Castaños | |
| % Establecimientos de hostelería respecto a los establecimientos en el barrio | 6,0 | 7,7 | 16,7 | 11,0 | 7,6 | 6,5 | 11,5 | 14,7 | 8,3 | 8,8 | 8,8 | 8,1 |
| % Establecimientos de hostelería con respecto al total de establecimientos de hostelería que hay en Bilbao | 18,3 | 14,4 | 11,1 | 1,3 | 0,9 | 0,6 | 2,9 | 1,3 | 0,9 | 1,1 | 1,8 | - |

Fuente: Ayuntamiento de Bilbao Observatorio de Bilbao

En el resto de los barrios apenas hay grandes modificaciones, en el caso de S. Francisco y Bilbao La Vieja, la mayoría de las licencias de hostelería se han dado sobre traspasos de licencias antiguas o anteriores a 2016. Una excepción a esta situación es el caso del muelle de La Naja. Con los datos que aporta el Ayuntamiento de Bilbao a través del Observatorio entre 2016 y 2023 sólo se han dado 5 licencias nuevas en S. Francisco y 6 en Bilbao La Vieja.

7. CONCLUSIONES

Los efectos de la afluencia masiva son visibles en muchos de los principales destinos turísticos tanto en el estado (Barcelona, Madrid, Sevilla...) como en otras ciudades europeas: Brujas, Salzburgo, Oxford, Carcasonne, Siena, ...). Los visitantes colapsan las vías de acceso al casco histórico, saturan las plazas de aparcamiento, ... La presión turística resulta especialmente problemática en determinados espacios de la ciudad (cascos viejos y ensanches – área central) porque genera graves conflictos de gestión (movilidad, aparcamiento, ...), pero también induce procesos de desplazamiento funcional y turistización de los espacios demandados, esto genera rechazo o expulsión de la población local (que rehúsa utilizar la “ciudad que invaden los turistas”)

El problema es grave en Bilbao, sobre todo en algunas zonas concretas, como se ha expuesto en el informe. Pero Bilbao tiene peculiaridades propias, no es Barcelona, Sevilla, Madrid, ... No se puede extrapolar experiencias de otras ciudades automáticamente a nuestra realidad, hay matices.

A la hora de abordar el tema de los pisos turísticos y los pisos vacacionales, tenemos que abordar cuatro temas que están de fondo: la capacidad de carga, la función que asignamos a la vivienda, el marco legal y la posibilidad de estar asistiendo a una burbuja inmobiliaria.

1. ¿CUAL ES LA CAPACIDAD DE CARGA TURÍSTICA QUE PUEDE SOPORTAR BILBAO SIN QUE SE DEGRADE SU CALIDAD DE VIDA?

Hay que repensar la forma como se aborda la cuestión turística, un concepto importante a aplicar es el de **CAPACIDAD DE CARGA**.

- En estos momentos nos encontramos con una sobrecarga turística, **cuando la demanda supera la capacidad de un destino para gestionar afluencias masivas**. Esto es una consecuencia no deseada del éxito, ya que amenaza la sostenibilidad y la degradación de algunos destinos.
- **Un concepto que sería interesante aplicar y que es habitual en espacios turísticos (véase S Juan de Gaztelugatxe). Se entiende por “capacidad de carga” el máximo de población turística que puede acceder a una ciudad sin que se produzca una degradación económica, social y de convivencia en la ciudad sin que hipoteque futuros escenarios y se vuelva insostenible.**
- A partir de su definición y evaluación, nos ayudará a estructurar la ciudad: capacidad de dar licencias y permisos para la construcción de licencias de hoteles, hostelería, desplazamiento y movilidad interna... **Nos da una visión global de la ciudad y no una ciudad a trozos (las licencias las da Gobierno Vasco y se gestionan a través del PGOU).**
- Diversos organismos internacionales han generado durante los últimos años cierta doctrina en relación con la necesidad de controlar / regular el uso turístico de los recursos culturales y urbanos en aras de garantizar su conservación haciendo hincapié también en la necesidad de garantizar la calidad de la experiencia de la visita (Carta del Turismo Cultural, ICOMOS, 1999). El Centro

del Patrimonio Mundial de la UNESCO y la Organización Mundial del Turismo recogen de forma explícita en diferentes documentos estas preocupaciones: *Handbook Tourism Congestion Management at Natural and Cultural Sites* (OMT, 2005), *Tourism at World Heritage Cultural Sites. The Site Manager's Handbook* (ICOMOS-OMT, 1993).

- Un hecho llamativo son las recientes propuestas presentadas, como **El Plan de Acción de Turismo 2018-2025 (Diputación Foral de Bizkaia)**. Con esta propuesta se pierde una buena oportunidad para reflexionar sobre el impacto del turismo en los ámbitos urbanos.
- El Plan de Acción de Turismo 2019-2025 recoge 93 actuaciones a desarrollar en los próximos siete años y que se articulan **en torno a tres grandes objetivos:**
 - 1. Avanzar hacia un crecimiento sostenido.** El destino Bilbao Bizkaia afronta el **reto de crecer durante los próximos años en el número de pernoctaciones**, lo que mejorará la estancia media y la distribución del turismo en Bilbao y en Bizkaia. Concretamente se espera un crecimiento en las entradas de visitantes anual para el 2025 de un 5%, lo que supone un aumento de 85.000 turistas por año y un incremento de las pernoctaciones de un 6% anual. Esto supondría que las pernoctaciones aumentarían en 200.000 por año.
 - 2. Alcanzar un crecimiento cualitativo.** Este objetivo se focaliza en ampliar el gasto en destino por parte de los visitantes a través de las compras y las actividades turísticas. De tal modo que se estima un incremento en el gasto en destino de visitantes estatales para el 2025 de un 8% anual, mientras que el gasto en destino de visitantes extranjeros se espera que crezca en un 12% anual.
 - 3. Potenciar un crecimiento sostenible. Se pretende reforzar la demanda de mercados internacionales y mejorar la tasa de repetición para generar un flujo fuera de la temporada alta y bien repartido,** tanto en los diferentes momentos del año como en los destinos dentro de Bilbao y Bizkaia. En este contexto, se estima un aumento en la tasa de repetición del visitante estatal para 2025 del 30% al 45%, y un crecimiento en la tasa de repetición del visitante extranjero del 11% al 25% en este mismo período

No hay ninguna reflexión o medida tomada en la que se evalúe el impacto que genera dicho modelo. Si analizamos la propuesta desde un punto de vista puramente economista, es más de lo mismo.

2. ¿CÚAL ES LA FUNCIÓN QUE LE ASIGNAMOS A LA VIVIENDA?

La pregunta clave de todo el debate de los pisos turísticos es saber cuál es la función que asignamos a la vivienda. Si es una función social básica, esto es una necesidad social que no está cubierta, existiendo además un déficit alto entre la población, ¿qué sentido tiene redefinirla como una actividad económica?

Es un modelo que se basa en la externalización de costes. Cuando se plantea la vivienda como actividad económica, en una comunidad residencial, el modelo se basa en que la comunidad de vecinos asuma una serie de costes (ruido, trasiego de personas...) así como, los residentes. Como se abordó en el punto (cap.4), la distorsión que genera en el mercado de la vivienda los pisos turísticos, es importante (es un mercado imperfecto), especialmente en determinadas partes de la ciudad.

Creemos que se tiene que recuperar la función social de la vivienda, porque es una necesidad básica de la población. El rechazo a los pisos turísticos no es tanto por las molestias que causa (ruidos, movimiento de personas en el edificio...) sino porque la vivienda pierde esa función y aquí la administración tendría que tener una postura más decidida.

El debate no es solo incrementar el parque de vivienda pública accesible (dinero público), sino también es cual es la función que damos a la vivienda.

3. UN MARCO LEGISLATIVO CADA VEZ MÁS RESTRICTIVO

Existe un importante mercado de vivienda ilegal muy difícil de controlar, sobre todo cuando las plataformas no atienden a las quejas, véase, por ejemplo, el caso Airbnb.

En estos momentos nos encontramos con diversas estrategias:

- Hay ciudades como Barcelona que han prohibido la concesión de licencias a partir del 2017, moratoria.
- Mundaka suspende las licencias para pisos turísticos por un año
- Santiago de Compostela se plantea una tasa turística entre 1 y 2,5 euros la noche (véase anexo 5).

Una de las medidas que se están tomando es cobrar tasas turísticas. El debate es complejo, tiene más carácter recaudatorio que disuasorio, siendo profundamente discriminatorio en términos económicos (el que tiene capacidad económica puede pagarla).

Creemos que hay que realizar una progresiva eliminación de los pisos turísticos (como actividad económica) y desviar el turismo, hacia los modelos clásicos de alojamientos (apartahoteles, ...) una vez calculada la capacidad de carga de la ciudad.

4. ¿VAMOS HACIA LA EXPLOSIÓN DE UNA BURBUJA TURÍSTICA? LOS LÍMITES DEL MODELO DE DESARROLLO TURÍSTICO.

Según los datos de la Encuesta de establecimientos turísticos receptores (ETR) elaborada por Eustat en el año 2023, Bilbao atrajo un total de 1.239.722 turistas, lo que significa crecer un 11,8% respecto del año anterior y superar ligeramente las tasas de crecimiento registradas tanto en el Territorio (11,4%) como en el conjunto de la CAPV (10,4%).

La pregunta que surge es ¿hasta cuándo es posible mantener este modelo? En la presentación del estudio de tendencias de Travelzoo (2024)¹⁸, su director general para España y Francia, **Stephan Keschelis**¹⁹, afirmaba que, en su opinión, en el sector turístico se está generando una burbuja que llegará el momento en que la burbuja explote, a instancias del consumidor, aunque no será este año.

¹⁸ Travelzoo, es una de las mayores plataformas turísticas, con más de 30 millones de socios.

¹⁹ Hostelur. ¿El turismo está viviendo una burbuja? Pero, sobre todo, ¿cuándo explotará?

https://www.hosteltur.com/156704_el-turismo-esta-viviendo-una-burbuja-pero-sobre-todo-cuando-explotara.html

Desde un punto de vista de una ciudad sostenible, los recursos como el agua, energía (desplazamiento en avión o coche), pérdida de calidad de vida, movilidad interna, ... están generando importantes problemas. Tener un modelo basado en un sector como el turismo con una baja calidad laboral, como eje importante del desarrollo urbanístico y socioeconómico de la ciudad (no es el único sector), puede terminar estallando, si no entramos en un proceso de diversificación.

Las protestas y las quejas de la ciudadanía, especialmente en las áreas afectadas, son importantes. El turismo juega un papel importante en el desarrollo de Bilbao, pero creemos que es un buen momento para repensar el modelo turístico que se quiere para la ciudad en un futuro inmediato, si no nos puede estallar.

8. ANEXOS

Anexo 8.1

| Tabla 25 Pisos turísticos y su distribución por calles (cuando tengan más de cinco pisos turísticos por calle) Abril 2024 | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------------------|----|
| Calle | Nº | Calle | Nº |
| Iturrubide | 24 | El Cristo | 7 |
| Ald.Recalde | 20 | Gregorio de la Revilla | 7 |
| Uribarri | 19 | García Salazar | 7 |
| Ronda | 16 | Bailén | 7 |
| San Francisco | 16 | Campo Volantín | 7 |
| Artekale | 15 | Colón de Larreategui | 7 |
| Autonomía | 13 | Dos de Mayo | 7 |
| Bruno Mauricio Zabala | 13 | García Salazar | 7 |
| Fernández del Campo | 12 | Juan Ajuriaguerra | 7 |
| Fika | 12 | Juan de Garay | 7 |
| La Cruz | 12 | Lehendakari Aguirre | 7 |
| Licenciado Poza | 12 | Matiko | 7 |
| Barrenkale | 12 | Ribera | 7 |
| Castaños | 11 | Trauko | 7 |
| Prim | 10 | Zabalbide | 7 |
| Somera | 10 | Epalza | 6 |
| Tiboli | 10 | Anselma de Salces | 6 |
| Belostikale | 10 | Barrenkalebarrena | 6 |
| Deustu | 9 | Basurtu-Kastrexana | 6 |
| Gran Vía Don Diego López de Haro | 9 | Carnicería Vieja | 6 |
| Iparraguirre | 9 | Máximo Aguirre | 6 |
| Alameda Urquijo | 9 | Zumaia | 6 |
| Tendería | 8 | Rodríguez Arias | 6 |
| Hernani | 8 | Sagarminaga | 6 |
| Huertas de la Villa | 8 | Ollerías Altas | 6 |
| Urazurrutia | 8 | | |
| Uribarte | 8 | | |

Fuente: Gobierno Vasco. Open Data (metadatos). Pisos turísticos y Habitaciones Vacacionales

Anexo 8.2

**Tabla 26 Viviendas que ofertan habitaciones vacacionales.
Distribución por calles (cuando existan más de dos pisos por calle) abril 2024**

| Calle | Nº de viviendas | Calle | Nº de viviendas |
|----------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| San Francisco | 8 | Anselma de Salces | 2 |
| Jardines | 6 | Askao | 2 |
| Correo | 5 | Autonomía | 2 |
| Fika | 5 | Barrainkua | 2 |
| Iparraguirre | 5 | Bruno Mauricio Zabala | 2 |
| Zabalbide | 5 | Diputación | 2 |
| Bailén | 4 | Eliseo Migoya | 2 |
| Concepción | 4 | Encarnación | 2 |
| La Cruz | 4 | Ernesto Erkoreka | 2 |
| Rekalde | 4 | Esperanza | 2 |
| Rekalde | 4 | Euskalduna | 2 |
| Ronda | 4 | Gimnasio | 2 |
| Somera | 4 | Hurtado de Amezaga | 2 |
| Uribitarte | 4 | Irala | 2 |
| Zamácola | 4 | Lehendakari Aguirre | 2 |
| Belostikale | 3 | Miribilla | 2 |
| Bilbao la Vieja | 3 | Ollerías Altas | 2 |
| Castaños | 3 | Santa Ana de Bolueta | 2 |
| Colón de Larreategui | 3 | Santa María | 2 |
| Cuevas Ekain | 3 | Tendería | 2 |
| Gran Vía Don Diego López de Haro | 3 | Tomás Zubiria Ybarra | 2 |
| Heros | 3 | Tres Pilares | 2 |
| Iturribide | 3 | Universidades | 2 |
| Olabeaga | 3 | Urquijo | 2 |
| Plaza Nueva | 3 | Zumalakarregi | 2 |
| Ribera | 3 | | |
| Solokoetxe | 3 | | |
| Urazurrutia | 3 | | |

Fuente: Gobierno Vasco. Open Data (metadatos). Pisos turísticos y Habitaciones Vacacionales

Anexo 8.3

Tabla 27. Renta mensual media por metro cuadrado construido de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual en barrios de Bilbao según año de inicio del contrato. 2016-2023

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Dif 2016-2023 | Dif 2021-2023 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------------|---------------|
| Abando | 12,6 | 12,6 | 13,2 | 13,8 | 13,7 | 13,8 | 14,4 | 15,2 | 2,7 | 1,4 |
| Altamira | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ametzola | 9,9 | 10,3 | 10,8 | 11,0 | 11,6 | 11,4 | 11,9 | 12,6 | 2,7 | 1,3 |
| Arabella | - | 8,6 | - | - | - | 9,6 | - | - | 1 | - |
| Arangoiti | 9,1 | 9,3 | 9,3 | 9,6 | 9,8 | 10,0 | 10,5 | - | 1,4 | - |
| Atxuri | 8,9 | 9,5 | 9,7 | 10,3 | 10,1 | 10,6 | 10,6 | 11,2 | 2,3 | 0,6 |
| Basurto | 10,9 | 11,2 | 11,7 | 11,5 | 11,6 | 12,0 | 12,7 | 13,4 | 2,6 | 1,5 |
| Begoña | - | 9,9 | 9,5 | - | - | 10,9 | 11,3 | 11,2 | 1,3 | 0,3 |
| Bilbao la Vieja | 9,4 | 9,5 | 10,2 | 10,6 | 10,6 | 10,9 | 11,2 | 11,4 | 1,9 | 0,4 |
| Bolueeta | 9,4 | 9,1 | 9,9 | 10,5 | 10,5 | 10,6 | 11,4 | 11,7 | 2,4 | 1,1 |
| Casco Viejo | 10,6 | 10,6 | 10,9 | 11,1 | 11,6 | 11,2 | 12,0 | 12,4 | 1,8 | 1,1 |
| Castaños | 10,6 | 10,8 | 10,3 | 11,3 | 12,0 | 11,3 | 13,0 | 12,0 | 1,4 | 0,6 |
| Ciudad Jardín | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Deustu / Deusto | 10,2 | 10,3 | 11,2 | 10,9 | 11,6 | 11,8 | 12,1 | 12,9 | 2,7 | 1,2 |
| Elorrieta | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -! |
| Errekaldeberri | 9,9 | 10,1 | 10,1 | 10,3 | 11,0 | 10,8 | 11,4 | 12,0 | 2,2 | 1,2 |
| Ibarrekolanda | 9,8 | 10,1 | 10,9 | 10,9 | 11,0 | 11,3 | 11,5 | 11,7 | 1,9 | 0,5 |
| Indautxu | 11,9 | 12,3 | 12,7 | 12,6 | 12,9 | 13,1 | 13,8 | 14,2 | 2,3 | 1,1 |
| Iralabarri | 9,3 | 9,5 | 9,9 | 10,2 | 10,6 | 10,7 | 10,6 | 11,8 | 2,5 | 1,1 |
| Iturralde | 9,1 | 9,6 | 10,0 | 10,2 | 11,2 | 10,7 | 11,2 | 11,6 | 2,4 | 0,9 |
| Iturrigorri - Peñasal | 11,0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| La Peña | 9,1 | 9,0 | 9,3 | 9,5 | 9,8 | 9,8 | 10,3 | 10,6 | 1,5 | 0,8 |
| La Ribera | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Larraskitu | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Masustegi/ M. Caramelo | 9,4 | 9,4 | 9,7 | 9,8 | - | 9,9 | - | 10,7 | 1,4 | 0,8 |
| Matiko | 9,9 | 10,3 | 10,1 | 11,0 | 10,7 | 11,3 | 11,6 | 12,1 | 2,1 | 0,8 |
| Miribilla | - | - | - | 10,4 | - | - | 11,0 | - | 0,6 | - |
| Olabeaga | - | - | - | - | - | - | 11,9 | - | - | - |
| Otxarkoaga | 9,1 | 9,3 | 9,5 | 10,1 | 10,4 | 10,8 | 11,4 | 12,2 | 3,0 | 1,3 |
| San Adrián | 8,4 | 9,0 | 8,7 | 9,3 | 9,9 | 10,1 | 10,0 | 10,3 | 1,9 | 0,3 |
| San Francisco | 8,9 | 9,7 | 9,7 | 9,1 | 10,7 | 10,5 | 10,8 | 11,2 | 2,3 | 0,7 |
| San Ignacio | 9,4 | 9,5 | 10,1 | 10,0 | 10,4 | 10,7 | 11,1 | 11,6 | 2,2 | 0,9 |
| Santutxu | 9,6 | 10,1 | 10,2 | 10,6 | 10,7 | 11,0 | 11,2 | 11,8 | 2,2 | 0,8 |
| Solokoetxe | 8,4 | 9,0 | 9,5 | 9,6 | 10,2 | 10,2 | 10,5 | 10,9 | 2,5 | 0,7 |
| Txurdinaga | - | - | 8,5 | 8,7 | 9,3 | 9,1 | 9,3 | 10,3 | 1,8 | 1,2 |
| Uretamendi | - | - | 10,2 | 10,1 | - | 10,3 | 11,0 | 11,5 | 1,3 | 1,3 |
| Uribarri | 9,4 | 9,9 | 10,0 | 10,5 | 10,6 | 10,8 | 11,1 | 11,8 | 2,4 | 1,0 |
| Zabala | 9,4 | 9,9 | 9,7 | 9,8 | 10,4 | 10,5 | 11,0 | 11,5 | 2,1 | 1,0 |
| Zorrotxa | 8,4 | 8,6 | 9,3 | 9,1 | 9,5 | 10,0 | 10,4 | 11,4 | 2,9 | 1,4 |
| Zurbaran | 8,9 | 9,2 | 9,6 | 9,6 | 10,2 | 10,0 | 10,4 | 10,7 | 1,8 | 0,7 |
| Bilbao | 10,1 | 10,3 | 10,7 | 10,9 | 11,2 | 11,3 | 11,8 | 12,4 | 2,7 | 1,1 |

Fuente: Depósito de fianzas del Gobierno Vasco A fecha 31-12-2023

Anexo 8.4

| Tabla 28 Evolución de la población en los barrios tensionados (2016-2023) | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|------------|------------|------|-------|
| Zonas | Barrios | 2016 | 2023 | Dif | % | Dif | % |
| Zona 1 | Abando | 23727 | 24.135 | 408 | 1,7 | 20 | 0,04 |
| | Indautxu | 27427 | 27.039 | -388 | -1,4 | | |
| Zona 2 | Casco Viejo | 7522 | 7.331 | -191 | -2,5 | -516 | -2,12 |
| | Solokoetxe | 5414 | 5.103 | -311 | -5,7 | | |
| | Atxuri | 5519 | 5.675 | 156 | 2,8 | | |
| | Iturralde | 5907 | 5.737 | -170 | -2,9 | | |
| Zona 3 | S. Francisco | 6819 | 6.912 | 93 | 1,4 | 202 | 1,27 |
| | Bilbao La Vieja | 4045 | 3.882 | -163 | -4,0 | | |
| | Zabala | 5100 | 5.372 | 272 | 5,3 | | |
| Zona 4 | Matiko | 5198 | 5.261 | 63 | 1,2 | -118 | -1,08 |
| | Castaños | 5752 | 5.571 | -181 | -3,1 | | |
| BILBAO | | 345.122 | 346 096 | 974 | 0,3 | | |

| Tabla Evolución de la población barrios tensionados (2021-2023) | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|------------|-----|------|
| Zonas | Barrios | 2021 | 2023 | Dif | % | Dif | % |
| Zona 1 | Abando | 23.660 | 24135 | 475 | 2,0 | 857 | 1,7 |
| | Indautxu | 26.657 | 27039 | 382 | 1,4 | | |
| Zona 2 | Casco Viejo | 7.144 | 7331 | 187 | 2,6 | 24 | 0,1 |
| | Solokoetxe | 5.270 | 5103 | -167 | -3,2 | | |
| | Atxuri | 5.689 | 5675 | -14 | -0,2 | | |
| | Iturralde | 5.719 | 5737 | 18 | 0,3 | | |
| Zona 3 | S. Francisco | 6.657 | 6912 | 255 | 3,8 | 138 | 0,86 |
| | Bilbao La Vieja | 4.190 | 3882 | -308 | -7,4 | | |
| | Zabala | 5.181 | 5372 | 191 | 3,7 | | |
| Zona 4 | Matiko | 5.188 | 5261 | 73 | 1,4 | 118 | 1,1 |
| | Castaños | 5.526 | 5571 | 45 | 0,8 | | |
| BILBAO | | 342.662 | 346 096 | 3.434 | 1,0 | | |

Fuente: Ayuntamiento de Bilbao. Observatorio de Bilbao

Anexo 8.5

| Medidas tomadas en algunas ciudades para gestionar los pisos turísticos | |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ciudad | Restricción |
| Palma de Mallorca | Tribunal Supremo avaló la prohibición del alquiler turístico en pisos en Palma para proteger al residente. También ha prohibido los alquileres turísticos en edificios de apartamentos. Sólo pueden alquilarse viviendas unifamiliares, que deben ser casas aisladas o chalés. |
| Barcelona | Barcelona se convirtió en la primera ciudad europea en prohibir el alquiler de habitaciones privadas a corto plazo. Los anfitriones no pueden alquilar una habitación durante menos de 31 días. Para el 2029 está planteado prohibir los pisos turísticos |
| Portugal | Portugal ha dejado de conceder nuevas licencias para Airbnbs y otros alquileres vacacionales similares, excepto en las zonas rurales, para lidiar con el aumento de los precios de los alquileres. |
| Florenia | Anunció la prohibición de nuevos anuncios de Airbnb el pasado mes de junio de 2023 y otros alquileres vacacionales de corta duración en el centro histórico de la ciudad. |
| París | El parisino está limitado al número de días de alquiler de su vivienda principal a un máximo de 120 días/año. En caso de segundas residencias y querer superar el plazo, los propietarios estarían obligados a convertir las viviendas en alojamientos turísticos. El alquiler ilegal se persigue por una unidad creada al efecto y se multa |
| Berlin | Berlín (Alemania): Actualmente en Berlín los anfitriones están obligados a tener un permiso para alquilar la vivienda. Y las segundas residencias se pueden alquilar por un máximo de 90 días/año. |
| Ámsterdam | Sólo se pueden alquilar un máximo de 30 noches/año. Todo lo que supere esa cifra requiere un permiso para estancias de corta duración. |
| Londres, | Los anfitriones de Airbnb sólo pueden alquilar su propiedad durante 90 noches o menos al año sin solicitar un cambio de uso. |

| | |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nueva York | Desde el mes de septiembre de 2023 Airbnb únicamente podrá ofrecer alojamientos completos para estancias superiores a un mes. Ya no se podrá ofrecer todo un apartamento únicamente para una semana |
| Portugal | Portugal ha dejado de conceder nuevas licencias para Airbnbs y otros alquileres vacacionales similares, excepto en las zonas rurales. A partir de ahora, todas las licencias de alquiler vacacional se revisarán cada cinco años. |
| Donosti | La suspensión de los permisos para abrir nuevos hoteles o pisos turísticos en una gran parte de la ciudad de Donostia decretada hace un año se podrá alargar dos años más, es decir, hasta abril de 2026. |



Ekoetxea - Pelota 5 48005 Bilbao
tel.: 944 79 01 19
bizkaia@ekologistakmartxan.org
komunikazioa@ekologistakmartxan.org

www.ekologistakmartxan.org