

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

## *PISOS TURÍSTICOS Y CUARTOS VACACIONALES*



# **INDICE**

## **1. INTRODUCCIÓN**

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

## **3. EL MARCO LEGAL**

## **4. LAS CARACTERISTICAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA: EL CASO DE LOS PISOS TURISTICOS ¿Cuál es la función que asignamos a la vivienda?**

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

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

## 1. METODOLOGÍA SEGUIDA EN EL TRABAJO

1. Se han recogido las direcciones de los pisos turísticos registrados y **a través de un programa GIS se han mapificado**, localizándolos en cada uno de los barrios

2. Los datos estudiados abarcan el periodo **2016-2024 (abril)** (por calles y barrios)

**Nos hemos centrado en analizar las zonas tensionadas**

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

**Las cuatro zonas, se localiza el 67,1% de los pisos turísticos del Bilbao**

## 1. METODOLOGÍA SEGUIDA EN EL TRABAJO

El problema de cuantificar por barrios los pisos turísticos ilegales

- **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

- **¿Cómo vemos si es legal o ilegal?** Solo sería posible comprobándolo con los registros de Gobierno Vasco y esto resulta imposible

**El nivel de desagregación de datos.** Las plataformas en muchos casos, nos presentan la zona en la que está la vivienda, esto genera dificultades para su localización exacta

## RESULTADOS IDEAS CLAVES

**1. NO HAY GENTRIFICACIÓN SI  
UNA PERDIDA DE CALIDAD DE  
VIDA**

Unos análisis más detallados de dichas zonas presentan tendencias (demográficas, establecimientos...) anteriores a la aparición de los pisos turísticos, lo que, si 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 de la ciudad, sino a determinadas partes de Bilbao, lo que se han definido como áreas tensionadas

Las zonas o barrios donde se ubican los pisos turísticos no necesariamente es donde se consume o se localizan los restaurantes...Depende de cada barrio

## 2. EI DESARROLLO URBANO

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 problema 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

### 3. LAS CARACTERISTICAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA: EL CASO DE LOS PISOS TURISTICOS

Después de la pandemia se da un incremento de la demanda de vivienda. En la **Comunidad Autónoma del País Vasco un número alto de defunciones**



Entre octubre del 2022 y octubre del 2024 hay 16.7556 defunciones, de los cuales el 64% son personas mayores de 80 años. El 31% de los hogares de Bilbao vive una sola persona.

La construcción (2021 -22) se hunde la construcción, en cambio se da un importante crecimiento en Bilbao de los pisos turísticos,



Solo en el año 2022 se dan 122 licencias y en el año 2023 se dan 203 licencias, el 34,7% en dos años de las licencias que hay en Bilbao (trasvase capital inmobiliario)

### 3. LAS CARACTERISTICAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA: EL CASO DE LOS PISOS TURISTICOS

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



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

## CARACTERISTICAS DE LOS PISOS TURISTICOS

**Producto con alto rendimiento**



En torno al 5,9% en Euskadi convirtiéndose en un valor de refugio

**Un mercado distorsionado**



Se obtiene un sobre beneficio adicional por tener una licencia (actividad económica).

**Se doble beneficio en el mercado de la vivienda**



El que obtiene del alquiler como piso turístico

El beneficio que espera obtener de la casa cuando se venda en el mercado

**Amplia flexibilidad de opciones**



El marco legal lo permite por la propia definición: nueve meses contratos estables (estudiantes...) y los tres meses de verano lo coloco como piso turístico.

**Mercado imperfecto**

## LA ESTRUCTURA DE LA INVERSION

**1. Gran inversor** (fondos de inversión, grandes inmobiliarias...): construye edificios: apartamentos o apartahoteles

Edificio Ellacuría,

Cadena hotelera Abba en Olabeaga

Pisos turísticos  
Aspasios, S. Arana 27

## 2. Pequeños o medianos inversores

**a Agencias especializadas en apartamentos turísticos** (están inscritos en el registro como pisos turísticos) que compran o gestionan pisos en zonas estratégicas,

→ Apartamentos Turísticos Soñar (en idealista ofertan 44 apartamentos).  
Apartamento Artelier del Luxe (3 pisos), Sweet Home (3 pisos), Eleder (3 pisos),

**b. Pequeñas inversor.**

→ Ikastravelling (2 pisos), Inmobiliaria Zazpiak (2 pisos), Lizarne (2 pisos)....

**Predomina el pequeño inversor.**

## 4. EVOLUCIÓN DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTOS HOSTELEROS EN BILBAO (2016-2023)

Después del covid -19, aparece una nueva demanda de turista de clase media

1. Vienen en familia o en grupo y reducen el nivel de gasto (se hacen la comida, el desayuno...en la vivienda alquilada). Turista de bajo coste



Los pisos turísticos vienen a cubrir este perfil.

3. Entre los años 2016 y 2023, el número de plazas ofertadas en los establecimientos hoteleros se ha incrementado en 2.322 plazas (un 23,5% más),

4. Principalmente en aquellos hoteles con tres y más estrellas donde se da el crecimiento con 1.589 plazas (68,4%).

## **5. PISOS TURISTICOS Y PISOS CON HABITACIONES VACIONALES**

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	<b>122</b>	<b>527</b>	4,3
2023	<b>209</b>	<b>869</b>	4,1
2024 (*)	51	194	3,8
<b>Total</b>	<b>937</b>	<b>3968</b>	<b>4,2</b>

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

En el año 2024 (abril) el 28,4% de la oferta de alojamientos está constituida por los pisos turísticos (no se tienen en cuenta los pisos que ofertan cuartos habitacionales turístico)

Entre los años 2022 (527 plazas) y 2023 (869 plazas) se generaron, 1.396 plazas equivalentes al 35,1% de las plazas ofertadas en el periodo 2016-2024.

## Pautas de localización de los pisos turísticos en Bilbao

Se localizan cerca de aquellas zonas que son focos de atracción turística, el Ensanche y el Casco Viejo. Cuando se satura una zona (por escasez de pisos o por ser demasiado caros) se genera el efecto dominado pasando la oferta a los barrios adyacentes.

Son barrios que, desde un punto de vista de su configuración social, presentan una diversidad muy grande, Abando, Indautxu, Casco Viejo o S. Francisco....

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)**



## 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
Bolueta	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	<b>TOTAL</b>	<b>937(*)</b>
Ibarrekolanda	9		
Indautxu	92		
Iralabarri	13		
Iturralde	50		
Iturrigorri-Peñascal	0		
La Peña	5		
La Ribera	1		
Larraskitu	1		
Masustegi-Monte Caramelo	7		
Mariko	41		

(\*) Masustegi-Monte Caramelo donde estaban  
 Fuente: Gobierno Vasco. Open Data (metadatos). Pisos turísticos y Habitaciones Vacacionales

## Análisis de las zonas tensionadas

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**.

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

<b>Indicadores</b>	
<b>Pisos turísticos</b>	% de pisos turísticos con respecto al total de los existentes en Bilbao
<b>Población</b>	% de población con respecto al total de Bilbao
	% Población de más de 65 año con respecto a la población existente en el barrio
	Evolución población 2016-2023 (%)
	Evolución población 2021-2023 (%)
<b>Vivienda</b>	% de vivienda familiar principal con respecto a Bilbao
	% de viviendas no ocupadas en el barrio con respecto al parque de vivienda del barrio
<b>Renta</b>	Renta familiar media (2021)
<b>Inmigrantes</b>	% de población inmigrante

Nos encontramos con cuatro lógicas diferentes, desde un punto de vista socioeconómica o sociodemográfica

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 las consecuencias de su implantación tenga efectos desiguales.

## 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?

Existe cierta dificultad a la hora de evaluar la situación actual de los alquileres, dependiendo la fuente de información que se emplee.

El continuo incremento de los precios del alquiler se está dando en mayor o menor medida en toda la ciudad



La evolución de los precios de los alquileres de los pisos turísticos **no está registrada, son cambiantes adaptándose**

De los 11 barrios analizados, las subidas se centran C. Viejo (21%), Iturralde (22,1%), Atxuri (24,9%) y en los barrios de S. Francisco (22,1%) y Matiko (23%),

Abando tienen la mayor concentración de pisos turísticos (139) y su subida fue de 17,3% estando por debajo de la media

**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
	Iturrubide/Iturr alde	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
<b>BILBAO (precio medio)</b>		<b>705,7</b>	<b>711,8</b>	<b>744,6</b>	<b>769,1</b>	<b>783,1</b>	<b>779,2</b>	<b>810,1</b>	<b>853,3</b>	<b>147,6</b>	<b>20,9</b>	<b>74,1</b>	<b>9,5</b>

**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**

En zonas donde el parque de vivienda en alquiler es muy alto, por ejemplo, el **Casco Viejo (24,1%)**



El Casco Viejo presenta los alquileres más altos de la ciudad, después de Abando e Indautxu.

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

**Los colectivos más afectados por el problema de acceso a la vivienda son: jóvenes, inmigrantes, y estudiantes**

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	2219
	Indatuxu	13.428	15,4	2040
Zona 2	C. Viejo	4.246	24,2	1027
	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	1010
	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
<b>Total</b>		<b>51.324</b>	<b>-</b>	<b>9580</b>
<b>Bilbao</b>		<b>166.259</b>	<b>15,7</b>	<b>26.102</b>

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

## EVOLUCIÓN DE LOS PISOS QUE OFERTAN CUARTOS VACACIONALES 2016-2023

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

Dos momentos de expansión

2021-2024 se da un crecimiento de 70 nuevos pisos.

2017 y el 2020, donde se experimenta un importante crecimiento, 117.

**No deben superar el alquiler de tres habitaciones**

Tres elementos se presentan para convertirse en una inversión

1. Si ofertamos cuartos, **la rentabilidad es más que una vivienda turística**, ya que la rotación es mayor.

2. **El 61% la vivienda vive solo una persona empadronada** Normalmente, lo que se hace es empadronar en la casa algún pariente cercano (hijos, hermanos...).

3. **Carece de un marco jurídico específico**, por lo menos en el caso de Bilbao.

## **EL DEBATE DE LA HOSTELERIA Y SU IMPACTO EN LAS ZONAS TENSIONADAS**

**Estos cambios se centran en la aparición de dos modelos en las zonas estudiadas (C. Viejo y Ensanche)**

**a. Las franquicias**

Son cadenas como Gambrinus, Cañas y Tapas, Entre vinos, Sumo,

**b. Grupos hosteleros que se van haciendo con aquellos locales más atractivos para el desarrollo del negocio**

**El grupo del empresario Felix Parte**

Olla de la Diputación y Plaza Nueva, El Markina de Henao, el Zurekin y Amaren (antiguo Lekeitio), ambos en la calle Diputación, La Parada, emplazado en la estación de Abando o el Victor Montes en la Plaza Nueva o su hijo el Bulevard

**Grupo Bilbao- Berria**

El Monterrey en la Gran Vía o el Bilbao – Berria en Ledesma... entre otros

**Otros**

Casco Viejo, clásicos como el, Xukela, Mandoia la Peña del Athletic, el Gato Negro

## Zonas tensionadas 2016-2023

### Casco Viejo

**En siete años se han abierto en el Casco Viejo 35 nuevos**

**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%).**

## Abando

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, Ajuriaguerra....

Como en el caso anterior, este proceso está vinculado al asentamiento de nuevas franquicias

**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 puede ser el caso del muelle de La Naja.



Con los datos que aporta el Ayuntamiento de Bilbao a través del Observatorio entre 2016 y 2023 solo **se han dado 5 licencias nuevas en S. Francisco y 6 en Bilbao La Vieja**

<b>Evolución de la hostelería los barrios de S. Francisco y Bilbao La Vieja 2011-2023</b>						
<b>Barrio</b>	<b>2011</b>		<b>2016</b>		<b>2023</b>	
	<b>Nº</b>	<b>Empleo</b>	<b>Nº</b>	<b>Empleo</b>	<b>Nº</b>	<b>Empleo</b>
<b>San Francisco</b>	<b>71</b>	<b>144</b>	<b>68</b>	<b>158</b>	<b>73</b>	<b>210</b>
<b>Bilbao la Vieja</b>	<b>22</b>	<b>42</b>	<b>26</b>	<b>72</b>	<b>32</b>	<b>81</b>

Ayuntamiento Observatorio de Bilbao

## **7. CONCLUSIONES**

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

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

**3. UN MARCO LEGISLATIVO CADA VEZ MÁS RESTRICTIVO**

**3. VAMOS HACIA LA EXPLOSIÓN DE UNA BURBUJA TURISTICA? LOS LÍMITES DEL MODELO DE DESARROLLO TURISTICO.**