

EL IMPACTO DEL TURISMO EN EL MODELO DE DESARROLLO DE BILBAO: PISOS TURÍSTICOS Y CUARTOS VACACIONALES (resumen ejecutivo)

1. METODOLOGÍA SEGUIDA EN EL TRABAJO

1. 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 mapificado, 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....
2. **Los datos estudiados abarcan el periodo 2016-2023**, momento que se empiezan a registrar los datos en el Gobierno Vasco. En algunos casos como los **pisos turísticos hasta 2024 (abril)**. Se analiza calle a calle (ver anexos).
3. **Nos hemos centrado en analizar las zonas tensionadas, 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.

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

4. 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. Esto es un problema, porque el estudio está basado en las repercusiones que tienen los pisos turísticos en el barrio que se asientan.
- **Calidad de los datos.** Como se pueden contrastar los datos cuando las Plataformas no los aportan.

IDEAS CLAVES

1. NO HAY GENTRIFICACIÓN; SÍ UNA PÉRDIDA DE CALIDAD DE VIDA

No hay procesos de gentrificación, 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, 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.

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. MARCO LEGAL

Habitaciones Turísticas: No está sujeta a ninguna legislación en particular.

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 turístico.

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

1. 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.
2. 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 construcción se hunde la construcción, en cambios 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. 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.

4. **Los pisos turísticos** presentan una serie de características:

- a. **Producto con alto rendimiento** en torno al 5,9% en Euskadi, convirtiéndose en un valor de refugio.
- b. **Es un mercado distorsionado: se obtiene un sobre beneficio adicional por tener una licencia (actividad económica).**
- c. **De los pisos turísticos se obtiene un doble beneficio en el mercado de la vivienda:**

El propietario juega con dos beneficios sucesivos: el que **obtiene del alquiler como piso turístico**

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.

- d. **Un piso con licencia de piso turístico tiene una 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 colocó como piso turístico. En caso de pérdida de rentabilidad, siempre podré venderlo como vivienda residencial.

5. **La estructura de la propiedad y la inversión**

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

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 idealista ofertan 44 apartamentos). Apartamento Artelier del Luxe (3 pisos), Sweet Home (3 pisos), Eleder (3 pisos), o pequeñas inversiones.

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

1. Después del covid -19, aparece una nueva demanda de turista. Vienen en familia o en grupo y reducen el nivel de gasto (se hacen la comida, el desayuno...en la vivienda alquilada).
 - Es tu turismo de bajo coste, no tienen capacidad económica para asumir los costes de un hotel, ni la comida diaria en un restaurante. La comida, el desayuno,... se lo hacen en el piso para evitar gastos, generando a veces problemas de convivencia en los edificios residenciales donde se ubican
 - Los pisos turísticos vienen a cubrir este perfil.
2. Entre los años 2015 y 2023, el número de plazas ofertadas en los establecimientos hoteleros 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 (68,4%). Estos hoteles no cubren la demanda del perfil turístico de los pisos.
3. Este incremento que se da turistas no va acompañado de creación de puestos de trabajos directos en los alojamientos turísticos. Si nos fijamos la evolución en el periodo 2021 al 2023, (era postcovid), el número de turísticas se incrementó en 519.871 y apenas se crearon directamente 459 puestos de trabajo en el sector

6. PISOS TURÍSTICOS

6.1. EVOLUCIÓN DE LOS PISOS TURÍSTICOS

Desde un punto de vista de la oferta del alojamiento turístico, los pisos turísticos cubren una parte importante. 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).

La evolución de las plazas ofertadas, por el conjunto de los pisos turísticos, no ha dejado de crecer en el periodo 2016-2023, siendo los años 2022 y 2023 los más significativos. 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.

6.2. PAUTAS DE LOCALIZACIÓN DE LOS PISOS TURÍSTICOS

- 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 dominado pasando la oferta a los barrios adyacentes. Por ejemplo, el Casco Viejo, y los barrios de Iturralde, Atxuri y Sookoetxe, el barrio de Abando e Indautxu,.....

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)

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

6.3. 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?

Método seguido:

- **Existe cierta dificultad a la hora de evaluar la situación actual de los alquileres**, dependiendo la fuente de información que se emplee. Está la información oficial, es el caso la estadística del *mercado de alquiler (EMAL)* (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.com*

- **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 demanda de pisos turísticos.

RESULTADOS RELEVANTES

- 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
- **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 barrio. 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%), lo que se produce es una expulsión de los inquilinos con rentas más bajas porque no pueden hacer frente al nuevo escenario**

Conclusiones

1. **Las cuatro zonas analizadas (con sus barrios correspondientes) 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 accesible 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).
4. **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.**
5. En aquellas zonas en las que el régimen de propiedad es mayor (en Bilbao, 82% son propietarios), el impacto que generan los pisos turísticos en los alquileres es menor (más allá de las molestias que puedan causar).

6. **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

7. EVOLUCIÓN DE LOS PISOS QUE OFERTAN CUARTOS VACACIONALES (2016-2023)

1. No deben superar el alquiler de tres habitaciones

2. 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. **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.
4. **El 61% la vivienda vive solo una persona empadronada** Normalmente, lo que se hace es empadronar en la casa algún pariente cercano (hijos, hermanos...). Este se reserva un cuarto (normalmente no lo usa) y se dedica a gestionar los cuartos habitacionales.
5. En la mayoría de las casas que ofertan habitaciones vacacionales, **ofrecen entre uno (43%) o dos cuartos (37%).**

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

1. 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 alimentación. Son cadenas como Gambrinus, Cañas y Tapas, Entre vinos, Sumo, ...

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, emplazado 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 otros. 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.

2. El **oligopolio implica** es un mercado dominado por un pequeño número de empresarios (en nuestro caso hosteleros). **Lo que caracteriza al oligopolio, es la falta de competencia real, lo cual afecta al desarrollo urbano.**

Zonas tensionadas

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**.

- a. **En siete años se han abierto en el Casco Viejo 35 nuevos establecimientos generando 294 empleos (8,4 empleados por establecimiento).**

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%).

- b. 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

- c. En resto de los barrios apenas hay grandes modificaciones, en el caso de S. Francisco y Bilbao La Vieja, 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.