

NOTA DE PRENSA

La CNMC publica un estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España

- En España existe una gran disparidad normativa en materia de viviendas turísticas producida por la proliferación de normativas autonómicas y locales heterogéneas.
- La CNMC recomienda una revisión en profundidad de la normativa aprobada, lo que contribuirá a reducir la disparidad.
- Algunas regulaciones autonómicas y locales son altamente restrictivas con la actividad de las viviendas turísticas y no tienen reflejo en la regulación de otras capitales europeas.

Madrid, 13 de agosto de 2018.- La CNMC (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia) ha publicado el Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España ([E/CNMC/003/18](#)). Recomienda una revisión en profundidad de la normativa aprobada en los últimos años dirigida a unificar criterios.

La expansión de las viviendas turísticas se ha producido al hilo de la popularización de las plataformas digitales y ha supuesto una verdadera revolución en el mercado del alojamiento turístico. Como todos los cambios derivados del proceso de digitalización de la economía, ha generado beneficios para los usuarios, para los ciudadanos y para la economía de las ciudades, pero también ha generado inconvenientes para los modelos de negocio preexistentes, que deben adaptarse a la nueva realidad.

Con este estudio se trata de clarificar la situación creada tras la aprobación de numerosas regulaciones autonómicas y locales sobre las viviendas turísticas. La proliferación de normas durante los últimos años ha configurado un marco heterogéneo y altamente restrictivo con esta actividad. En el Estudio se repasan la normativa autonómica y local, las intervenciones de la CNMC y de las Autoridades de Competencia autonómicas, y se compara con la regulación de algunas de las principales ciudades europeas. La principal conclusión es que muchas de las normas autonómicas y locales en España no superan el test de necesidad y proporcionalidad.

La expansión de las viviendas turísticas ha intensificado la competencia, propiciando menores precios y mayor calidad de los alojamientos turísticos. Las

Documento no oficial, destinado a los medios de comunicación y que no vincula a la CNMC.

Reproducción permitida solo si se cita la fuente.

viviendas turísticas contribuyen, además, a una utilización más racional de los espacios urbanos, ya que, a diferencia de otras formas de alojamiento turístico, pueden ser habitadas con carácter habitual por los residentes y arrendadas a los viajeros en los momentos de mayor demanda. Además, las viviendas turísticas aportan riqueza a los ciudadanos, contribuyen a recuperar barrios tradicionalmente degradados y tienen un efecto positivo de arrastre sobre el comercio local y sobre el turismo en su conjunto.

Algunos de los efectos negativos atribuidos al crecimiento de las viviendas turísticas, como los derivados de la congestión (ruido, efectos sobre el medio ambiente), son, en realidad, consustanciales al conjunto de la actividad turística y precisan de un enfoque regulatorio global sobre el sector. Es decir, sobre las actividades turísticas en su conjunto. Otros, como la presión sobre los precios de la vivienda, no cuentan con evidencia empírica robusta que respalde su magnitud. Por otra parte, las molestias que se pueden producir en los edificios donde conviven residentes y viajeros deben ser abordadas de la manera más proporcionada, probablemente utilizando otro tipo de normativa, como se ha producido en otras ciudades europeas.

La CNMC considera que la regulación de las viviendas turísticas tiene que estar motivada por la existencia de un fallo de mercado o una razón imperiosa de interés general, y, además, debe ser proporcionada. El análisis efectuado por la CNMC en el Estudio constata la necesidad de realizar una revisión en profundidad de la regulación vigente de las viviendas de uso turístico.

En consecuencia, la CNMC realiza las siguientes recomendaciones:

- Revisar la regulación actual de las viviendas turísticas para asegurar que sea necesaria y proporcionada y reducir la actual heterogeneidad de la normativa, de acuerdo con los principios de regulación económica eficiente.
- Eliminar restricciones especialmente graves en la regulación de las viviendas turísticas, como la prohibición de licencias para viviendas turísticas, la aplicación de moratorias y zonificación de ciudades, el establecimiento de cupos por zonas, la prohibición de alquilar habitaciones, la limitación de la duración de la estancia, el establecimiento de tamaños mínimos o la regulación de los precios de los alquileres.

Documento no oficial, destinado a los medios de comunicación y que no vincula a la CNMC.

Reproducción permitida solo si se cita la fuente.

- Evitar requisitos y obligaciones que suponen una carga para los titulares de viviendas, tales como las exigencias de equipamiento y servicios mínimos - climatización, wifi, asistencia telefónica o placas distintivas-, los regímenes de autorización previa o la exigencia de comunicación de precios a la Administración, salvo que resulten indispensables y proporcionados para proteger una razón imperiosa de interés general.

La CNMC es el organismo independiente regulador de los mercados y que garantiza y promueve la existencia de una competencia efectiva en beneficio de los consumidores y usuarios. Este Estudio se realiza en ejercicio de las competencias previstas en el artículo 5.2.h) de la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

[E/CNMC/003/18](#)

Documento no oficial, destinado a los medios de comunicación y que no vincula a la CNMC.

Reproducción permitida solo si se cita la fuente.