

# DIAGNOSI DE L'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC A TARRAGONA

Evidències, comparacions nacionals i plantejaments  
per la seva ordenació

**Informe final – Abril de 2018**

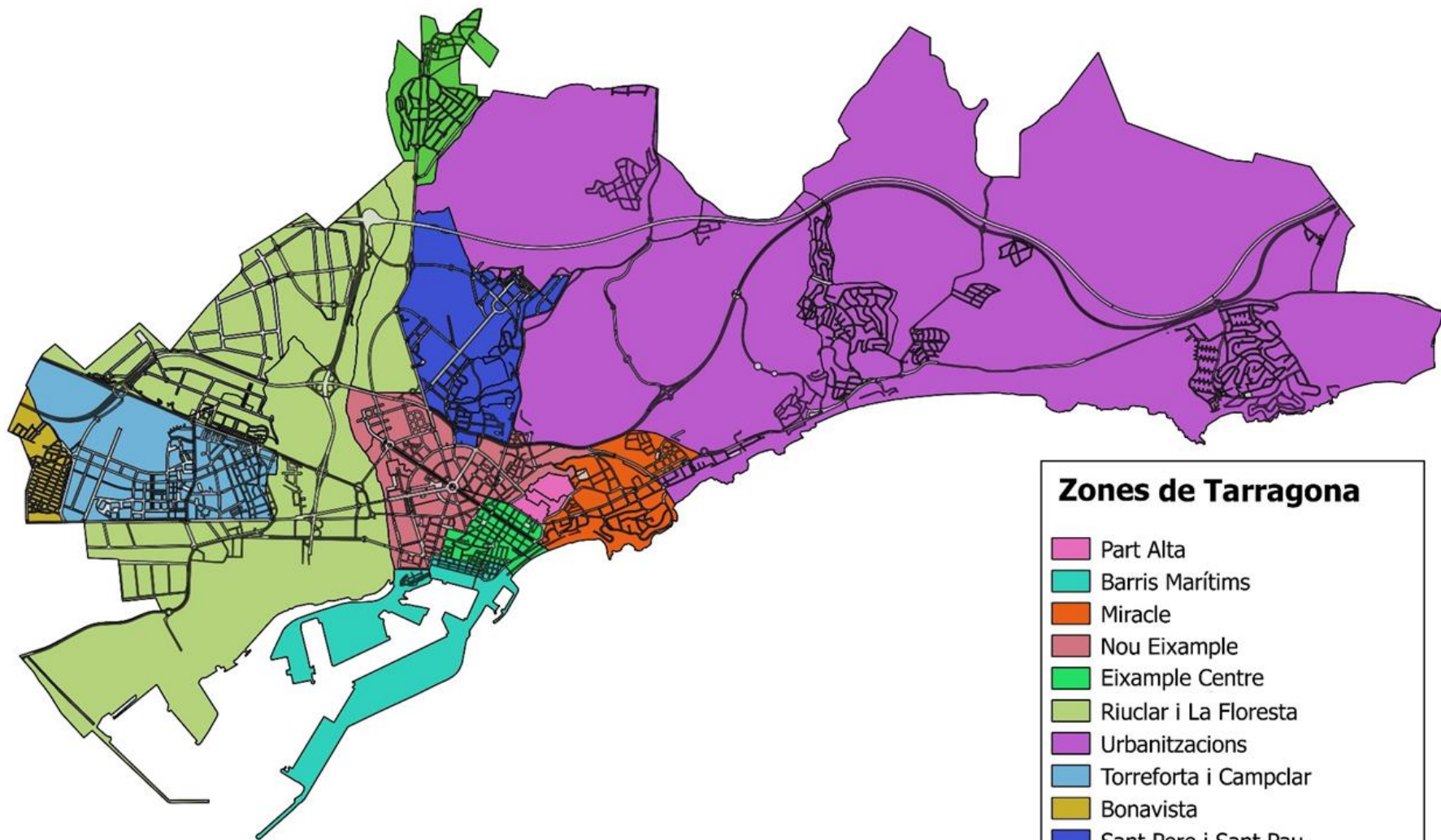
**A.P. Russo, J. Jurado, M. Llurba**



# Anàlisi del lloguer turístic a Tarragona - METODOLOGIA

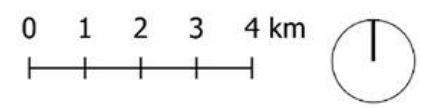
- Extracció de dades d'anuncis de lloguers publicats en Airbnb
- Filtratge amb lloguers registrats amb llicència d'HUT de la Generalitat de Catalunya (per [1] eliminar duplicacions, [2] donar adreça exacta als airbnb anunciats amb llicència i [3] caracteritzar habitatges regulats que es promocionen a airbnb)
- Univers:
  - Lloguers no regulats (oferts a Airbnb) – llarga llista de variables, capacitat, tipus d'habitatge, disponibilitat, preus, etc.
  - Lloguers regulats amb n. de llicència d'HUT (oferts i no oferts a Airbnb) – només dades propietaris i adreça exacta
- Escala espacial:
  - 'zones urbanes' de Tarragona (11)
  - Seccions de cens

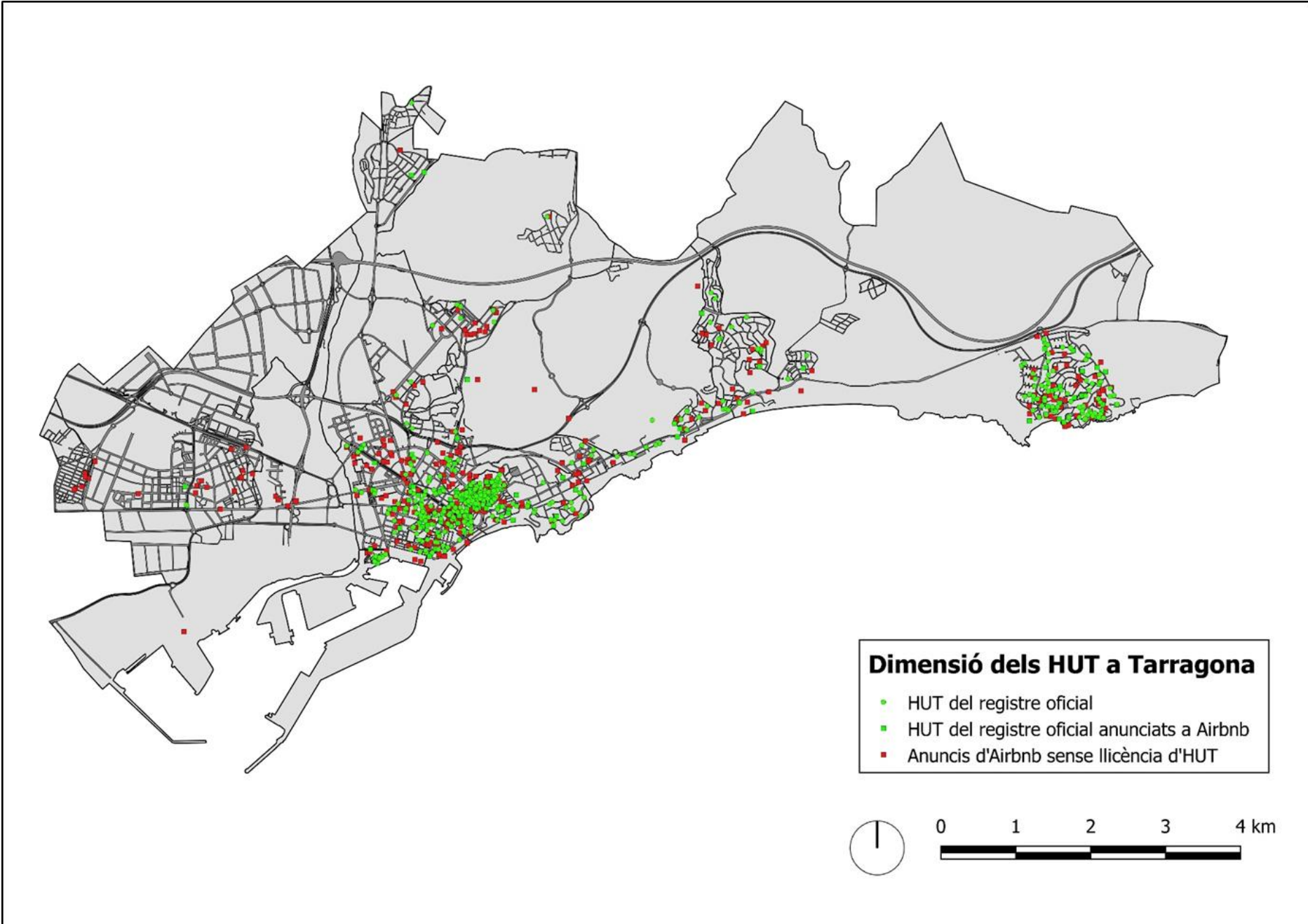




**Zones de Tarragona**

- Part Alta
- Barris Marítims
- Miracle
- Nou Eixample
- Eixample Centre
- Riuciar i La Floresta
- Urbanitzacions
- Torreforta i Campclar
- Bonavista
- Sant Pere i Sant Pau
- Sant Salvador i Sant Ramon





# DIMENSIÓ DE L'OFERTA - allotjaments

ZONA	HUT registrats i no oferts a Airbnb (n.)	Allotjaments turístics oferts a Airbnb amb llicència d'HUT (n.)	Allotjaments turístics oferts a Airbnb sense llicència d'HUT (n.)	TOTAL APARTAMENTS D'ÚS TURÍSTIC COMERCIALITZATS
	A	B	C	D = A + B + C
01 - Part Alta	120	65	29	214
02 - Barris Marítims i Serrallo	52	4	14	70
03 - Miracle	43	15	17	75
04 - Nou Eixample	49	18	51	118
05 - Eixample Centre	148	19	51	218
06 - Riuclar i la Floresta	2	-	10	12
07 - Urbanitzacions de Llevant	151	39	64	254
08 - Torreforta i Campclar	2	1	14	17
09 - Bonavista	-	-	5	5
10 - Sant Pere i Sant Pau	10	-	14	24
11 - Sant Salvador i Sant Ramon	1	2	1	4
<b>TOTAL TARRAGONA</b>	<b>578</b>	<b>163</b>	<b>270</b>	<b>1.011</b>



# DIMENSIÓ DE L'OFERTA - places

ZONA	HUT registrats i no oferts a Airbnb (n.)	Allotjaments turístics oferts a Airbnb amb llicència d'HUT (n.)	Allotjaments turístics oferts a Airbnb sense llicència d'HUT (n.)	TOTAL APARTAMENTS D'ÚS TURÍSTIC COMERCIALIZATS
	A	B	C	D = A + B + C
01 - Part Alta	605	348	116	1.069
02 - Barris Marítims i Serrallo	262	14	55	331
03 - Miracle	217	73	70	360
04 - Nou Eixample	247	76	157	480
05 - Eixample Centre	746	91	189	1.026
06 - Riuclar i la Floresta	10		38	48
07 - Urbanitzacions de Llevant	761	203	233	1.197
08 - Torreforta i Campclar	10	10	62	82
09 - Bonavista			31	31
10 - Sant Pere i Sant Pau	50		41	91
11 - Sant Salvador i Sant Ramon	5	6	8	19
<b>TOTAL TARRAGONA</b>	<b>2.913</b>	<b>821</b>	<b>1.000</b>	<b>4.734</b>

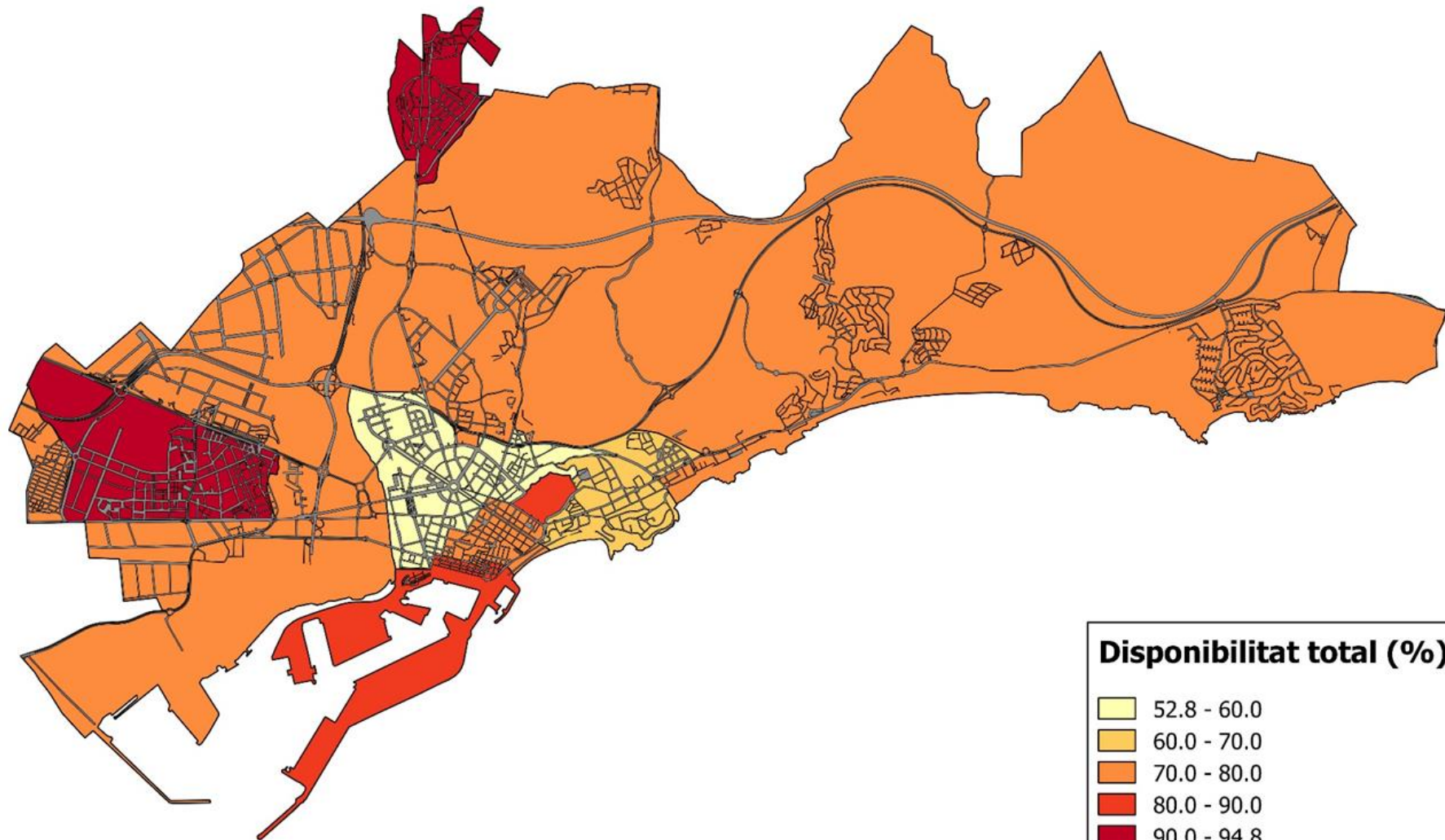




# DIMENSIÓ DE L'OFERTA – disponibilitat (Airbnb)

ZONA	Amb llicència d'HUT, anunciats a Airbnb			Sense llicència d'HUT, anunciats a Airbnb		
	Disp. alta	Disp. mitjana	Disp. Baixa	Disp. alta	Disp. mitjana	Disp. Baixa
01 - Part Alta	51	8	6	26	2	1
02 - Barris Marítims i Serrallo	3	1	-	10	4	-
03 - Miracle	12	1	2	10	2	5
04 - Nou Eixample	9	6	3	20	12	19
05 - Eixample Centre	13	3	3	41	2	8
06 - Riuclar i la Floresta	-	-	-	7	2	1
07 - Urbanitzacions de Llevant	23	6	10	49	1	14
08 - Torreforta i Campclar	-	1	-	14	-	-
09 - Bonavista	-	-	-	3	1	1
10 - Sant Pere i Sant Pau	-	-	-	11	1	2
11 - Sant Salvador i Sant Ramon	2	-	-	1	-	-
<b>TOTAL TARRAGONA</b>	<b>113</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>192</b>	<b>27</b>	<b>51</b>

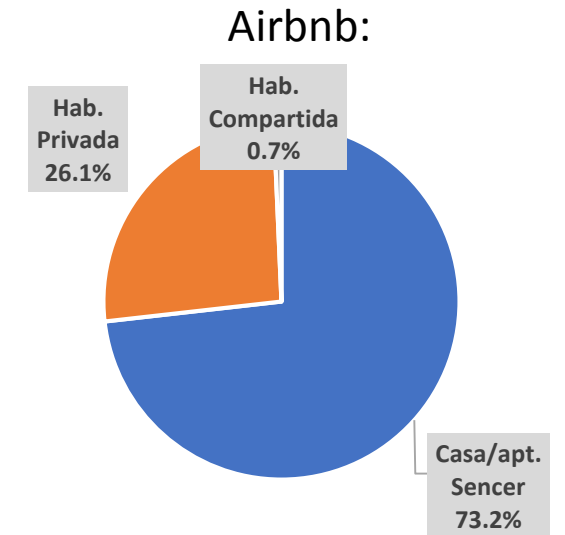






# DIMENSIÓ DE L'OFERTA – tipologia d'allotjaments

	APARTAMENTS AIRBNB AMB LLICÈNCIA HUT				APARTAMENTS AIRBNB SENSE LLICÈNCIA HUT				HUT NO AIRBNB	TOTAL ALLOTJAMENTS DUS TURÍSTIC
	Casa / apt. sencer	Habitació privada en apt. compartit	Habitació compartida	TOTAL	Casa / apt. sencer	Habitació privada en apt. compartit	Habitació compartida	TOTAL	Casa / apt. sencer	
01 - Part Alta	62	3	-	65	20	8	1	29	120	214
02 - Barris Marítims i Serrallo	4	-	-	4	7	6	1	14	52	70
03 - Miracle	14	1	-	15	15	2	-	17	43	75
04 - Nou Eixample	18	-	-	18	24	27	-	51	49	118
05 - Eixample Centre	19	-	-	19	28	22	1	51	148	218
06 - Riuclar i la Floresta	-	-	-	-	1	9	-	10	2	12
07 - Urbanitzacions de Llevant	39	-	-	39	49	15	-	64	151	254
08 - Torreforta i Campclar	1	-	-	1	6	8	-	14	2	17
09 - Bonavista	-	-	-	-	1	4	-	5	-	5
10 - Sant Pere i Sant Pau	-	-	-	-	7	7	-	14	10	24
11 - Sant Salvador i Sant Ramon	2	-	-	2	-	1	-	1	1	4
<b>TOTAL TARRAGONA</b>	<b>159</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>163</b>	<b>158</b>	<b>109</b>	<b>3</b>	<b>270</b>	<b>578</b>	<b>1.011</b>

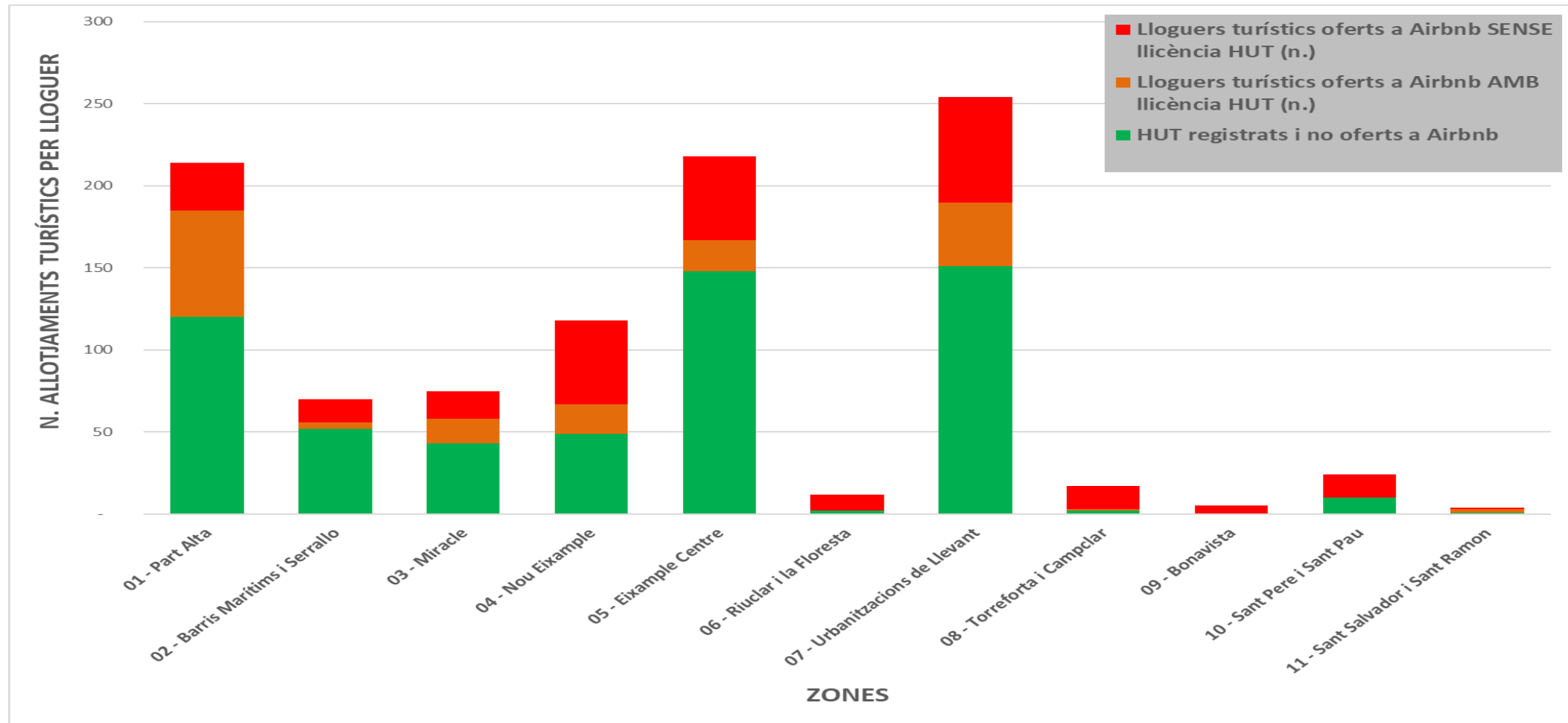


# DIMENSIÓ DE L'OFERTA - conclusions

- 1.011 allotjaments de lloguer turístic entre
  - regulats que consten al registre d'HUT de la Generalitat de Catalunya (741 ; 73,3%)
  - no regulats oferts per la plataforma Airbnb sense llicència d'HUT (270 ; 26,7%).
- 4.734 places, el 78,9% amb llicència d'HUT, i el 21,1%, sense llicència d'HUT.
  - Aquesta diferència es deu a que la quasi totalitat (99.5%) d'allotjaments amb llicència s'ofereixen com a casa sencera, un percentatge que baixa al 58.5% en el cas dels allotjaments sense llicència, on s'ofereixen 112 places en habitacions individuals o compartides.
- Tres focus principals de concentració d'aquesta modalitat d'allotjament:
  - el centre de la ciutat, incloent la Part Alta i l'Eixample Centre
  - la zona de l'Arrabassada i la urbanització de la Móra
- La major part d'aquesta oferta es troba disponible durant tot l'any



# UBICACIÓ DE L'OFERTA - allotjaments

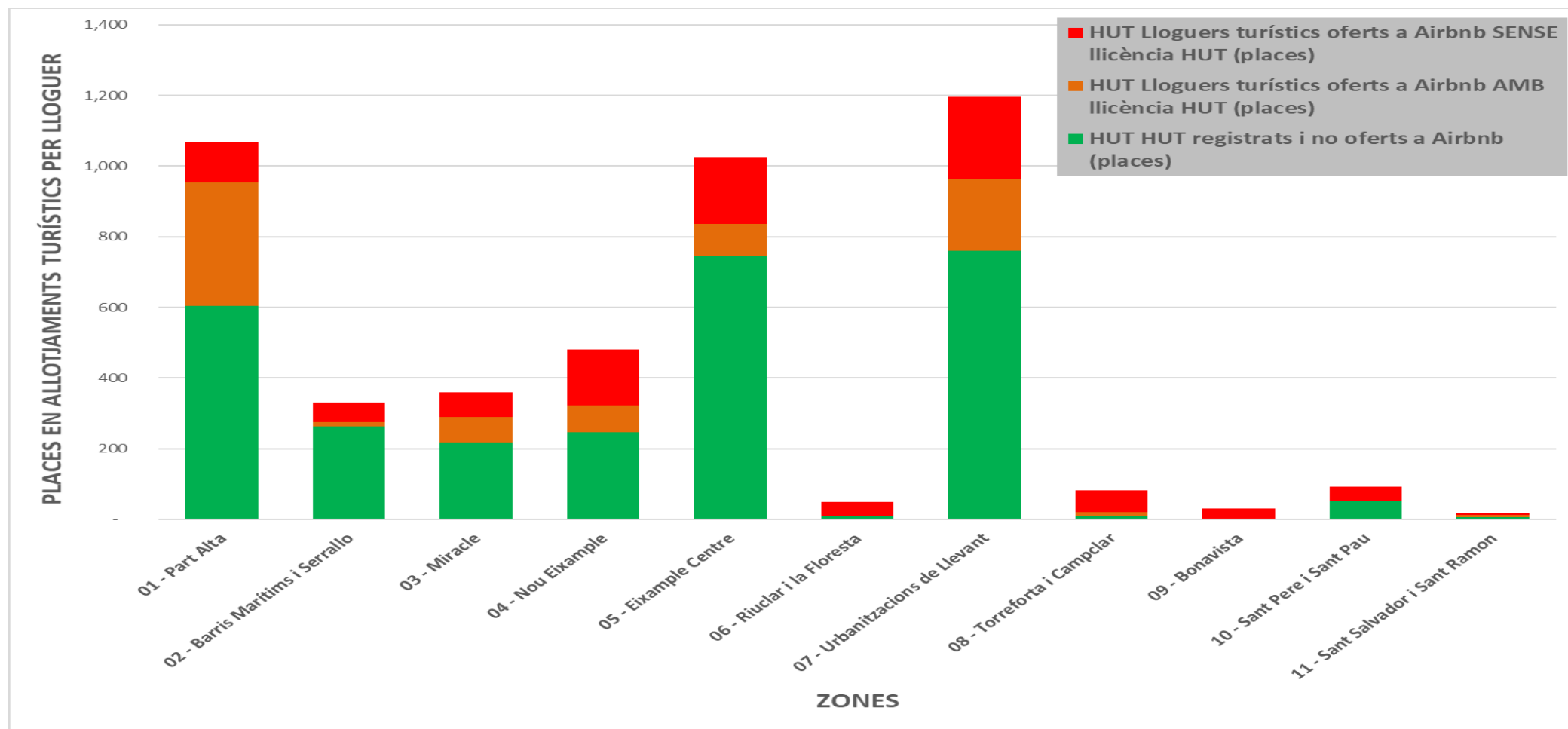


# UBICACIÓ DE L'OFERTA - allotjaments

	TOTAL allotjaments de lloguer	HUT registrats i no oferts a Airbnb (%)	Lloguers turístics oferts a Airbnb AMB llicència HUT (%)	Lloguers regulats (%)	Lloguers no regulats oferts a Airbnb (%)
01 - Part Alta	214	56,1%	30,4%	86,4%	13,6%
02 - Barris Marítims i Serrallo	70	74,3%	5,7%	80,0%	20,0%
03 - Miracle	75	57,3%	20,0%	77,3%	22,7%
04 - Nou Eixample	18	41,5%	15,3%	56,8%	43,2%
05 - Eixample Centre	18	67,9%	8,7%	76,6%	23,4%
06 - Riuclar i la Floresta	2	16,7%	0,0%	16,7%	83,3%
07 - Urbanitzacions de Llevant	54	59,4%	15,4%	74,8%	25,2%
08 - Torreforta i Campclar	7	11,8%	5,9%	17,6%	82,4%
09 - Bonavista	5	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
10 - Sant Pere i Sant Pau	24	41,7%	0,0%	41,7%	58,3%
11 - Sant Salvador i Sant Ramon	4	25,0%	50,0%	75,0%	25,0%
<b>TOTAL TARRAGONA</b>	<b>1.011</b>	<b>57,2%</b>	<b>16,1%</b>	<b>73,3%</b>	<b>26,7%</b>



# UBICACIÓ DE L'OFERTA - places



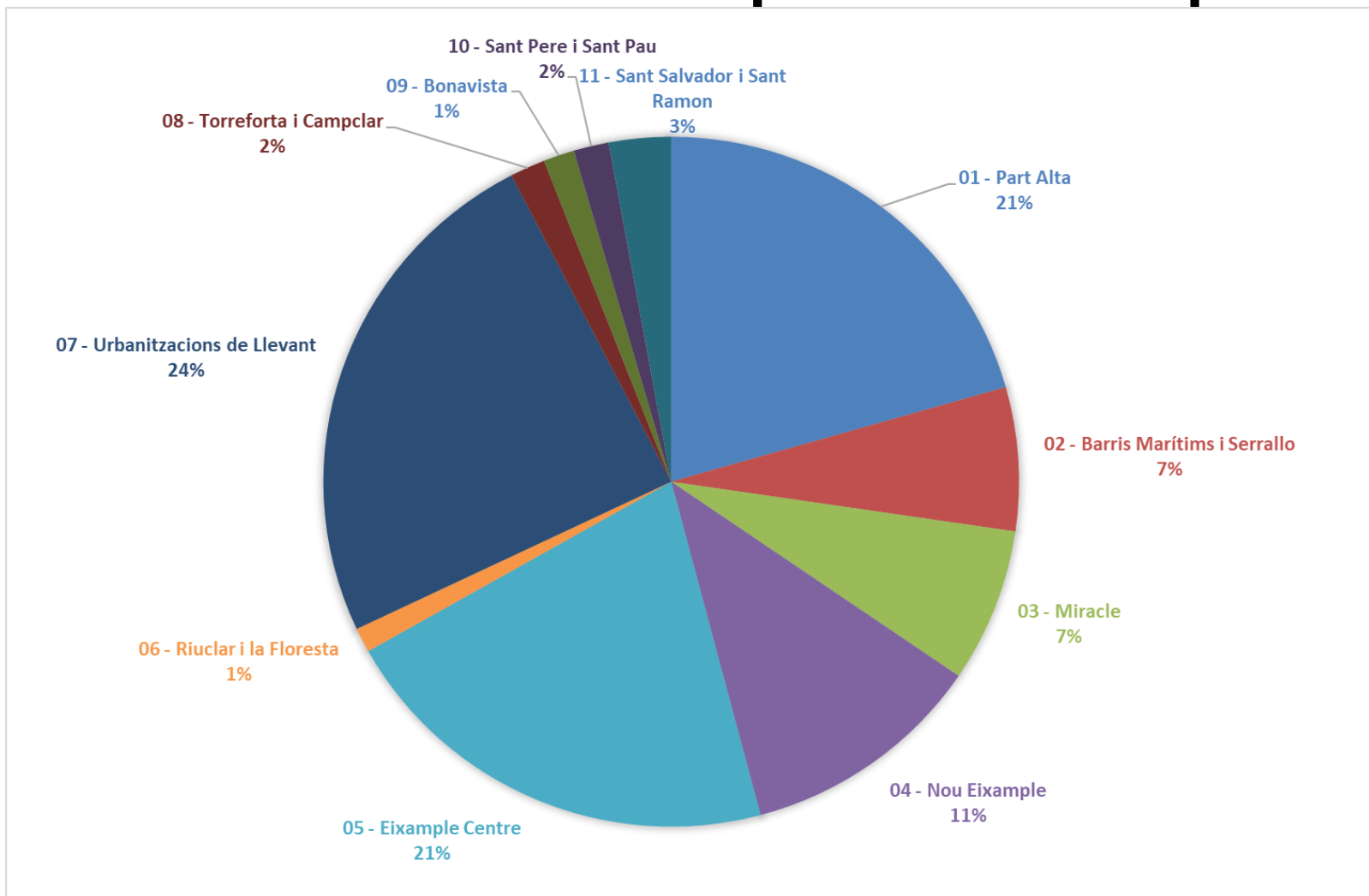


# UBICACIÓ DE L'OFERTA - places

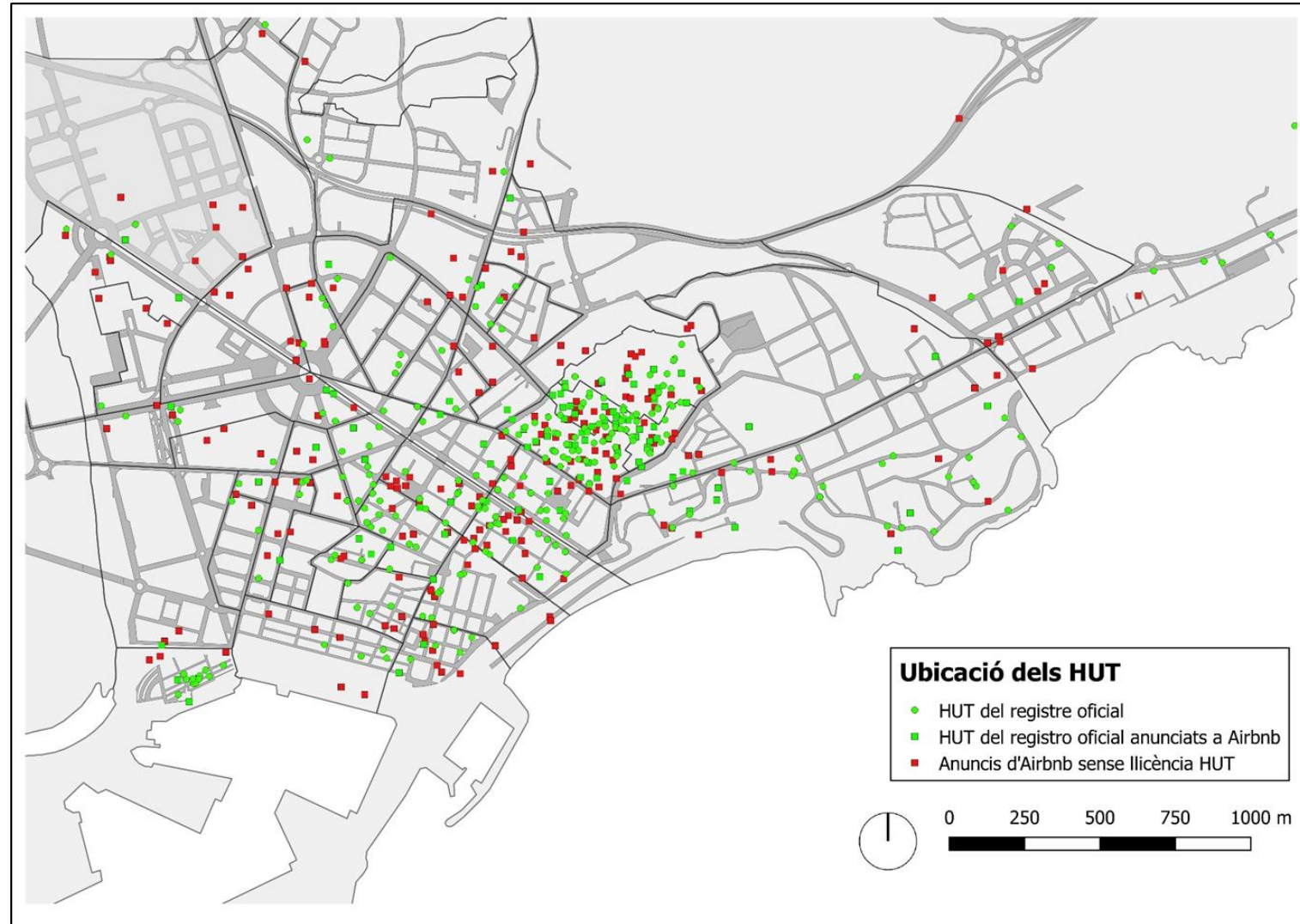
	TOTAL places a allotjaments de lloguer	Places en HUT registrats i no oferts a Airbnb (%)	Places en lloguers turístics oferts a Airbnb AMB llicència HUT (%)	Places a lloguers regulats (%)	Places a lloguers no regulats oferts a Airbnb (%)
01 - Part Alta	1.069	56,6%	32,6%	89,1%	10,9%
02 - Barris Marítims i Serrallo	331	79,2%	4,2%	83,4%	16,6%
03 - Miracle	360	60,2%	20,3%	80,5%	19,5%
04 - Nou Eixample	480	51,5%	15,8%	67,3%	32,7%
05 - Eixample Centre	1.026	72,7%	8,9%	81,6%	18,4%
06 - Riuclar i la Floresta	48	21,0%	0,0%	21,0%	79,0%
07 - Urbanitzacions de Llevant	1.197	63,6%	17,0%	80,5%	19,5%
08 - Torreforta i Campclar	82	12,3%	12,2%	24,5%	75,5%
09 - Bonavista	31	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
10 - Sant Pere i Sant Pau	91	55,1%	0,0%	55,1%	44,9%
11 - Sant Salvador i Sant Ramon	19	26,5%	31,5%	58,0%	42,0%
<b>TOTAL TARRAGONA</b>	<b>4.734</b>	<b>61,5%</b>	<b>17,3%</b>	<b>78,9%</b>	<b>21,1%</b>



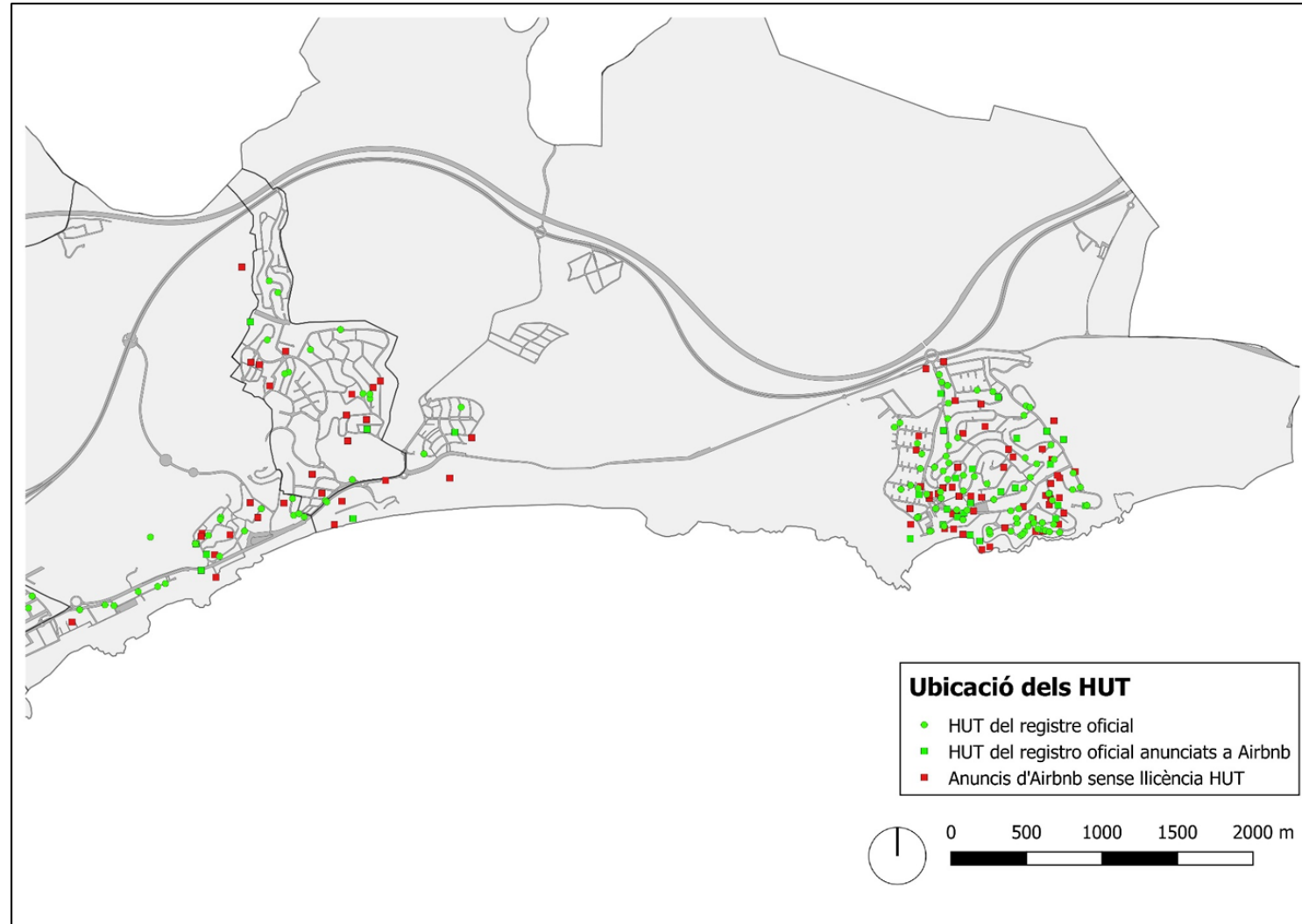
# UBICACIÓ DE L'OFERTA – pes relatiu per zones

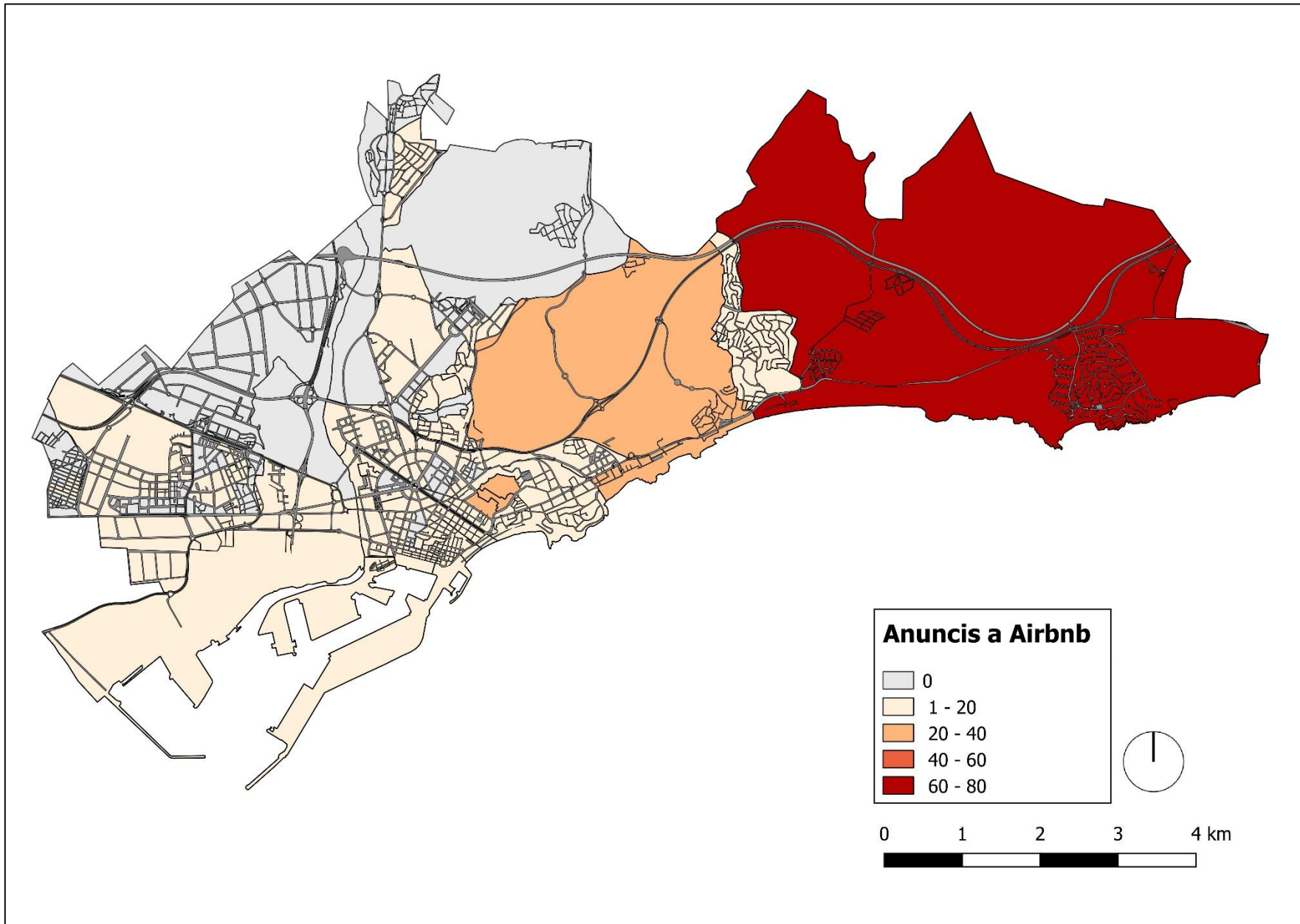


# UBICACIÓ DE L'OFERTA – zona Centre

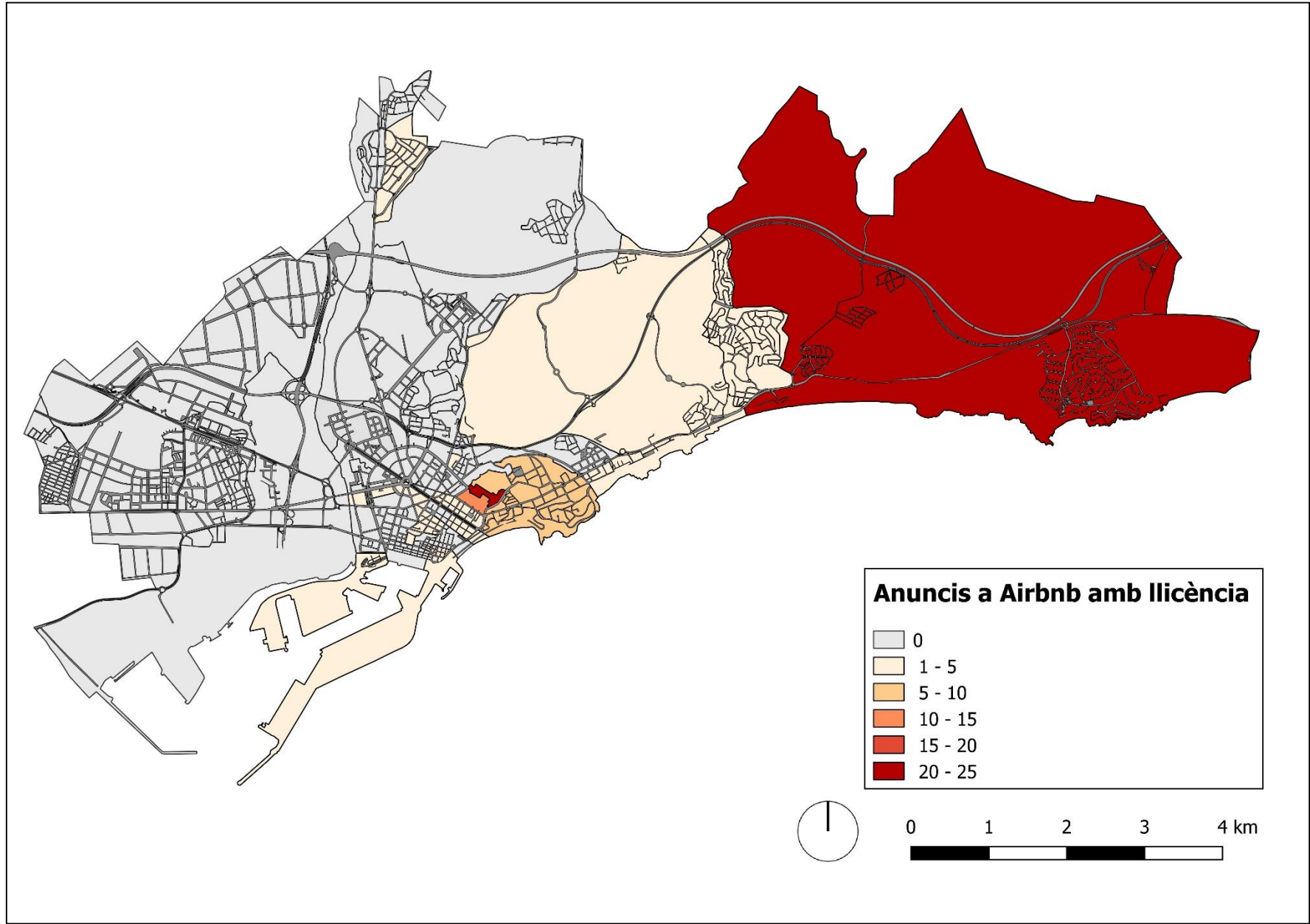


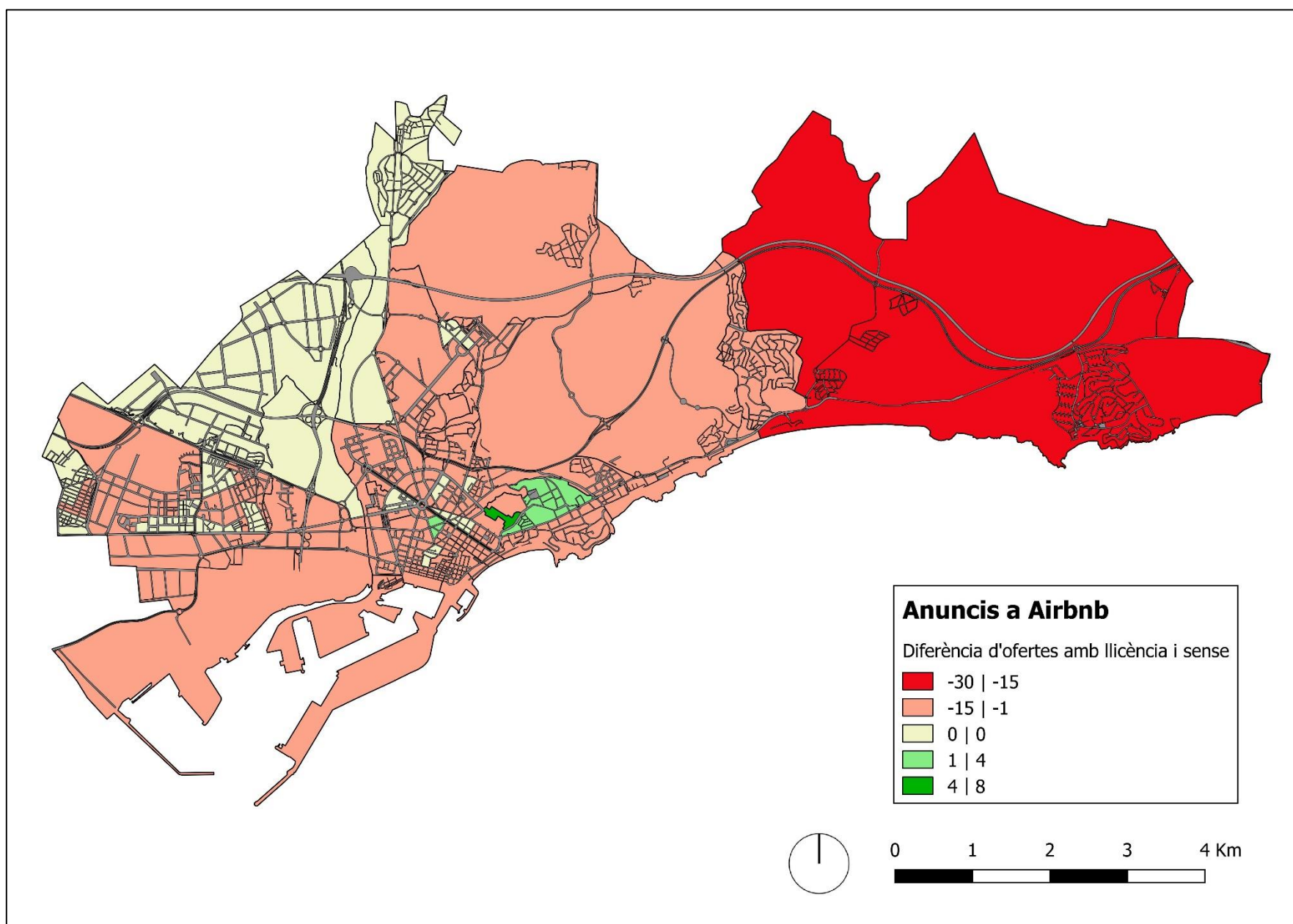
# UBICACIÓ DE L'OFERTA – zona La Móra

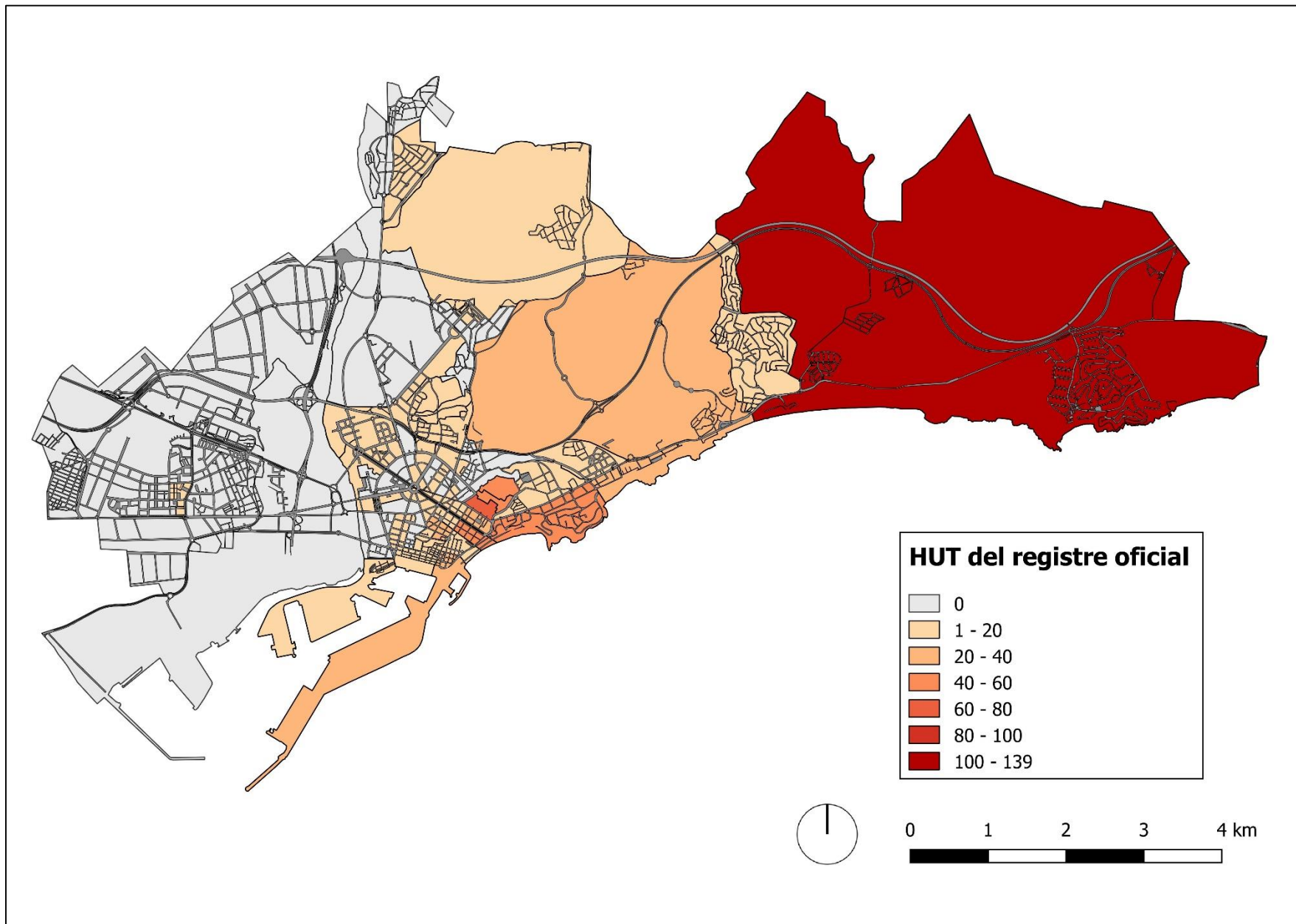




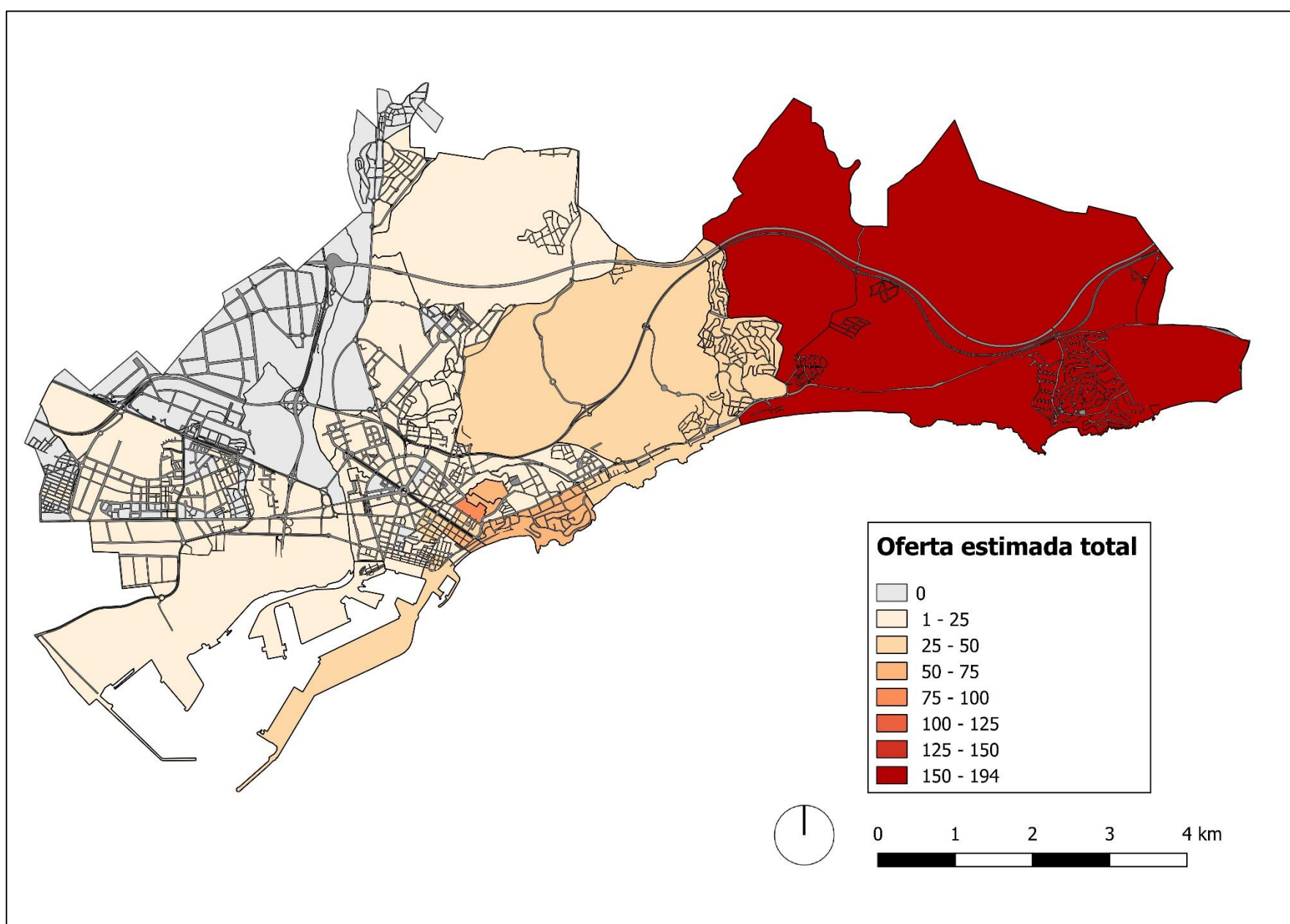












# CONCENTRACIÓ A L'ESPAI per sol urbanitzable (allotjaments)

ZONA	Superfície de sòl urbà (ha.)	HUT registrats i no oferts a Airbnb per ha. de sòl urbà	Lloguers turístics oferts a Airbnb amb llicència d'HUT per ha. de sòl urbà	Lloguers turístics oferts a Airbnb sense llicència d'HUT per ha. de sòl urbà	Total apartaments d'ús turístic per hectàrea de sòl urbà
01 - Part Alta	2,25	53,3	28,9	12,9	95,1
02 - Barris Marítims i Serrallo	0,72	72,2	5,6	19,4	97,2
03 - Miracle	6,00	7,2	2,5	2,8	12,5
04 - Nou Eixample	6,52	7,5	2,8	7,8	18,1
05 - Eixample Centre	2,44	60,6	7,8	20,9	89,2
06 - Riuclar i la Floresta	1,11	1,8	-	9,0	10,9
07 - Urbanitzacions de Llevant	23,57	6,4	1,7	2,7	10,8
08 - Torreforta i Campclar	6,34	0,3	0,2	2,2	2,7
09 - Bonavista	1,94	-	-	2,6	2,6
10 - Sant Pere i Sant Pau	4,51	2,2	-	3,1	5,3
11 - Sant Salvador i Sant Ramon	4,40	0,2	0,5	0,2	0,9
<b>TOTAL TARRAGONA</b>	<b>59,80</b>	<b>9,7</b>	<b>2,7</b>	<b>4,5</b>	<b>16,9</b>

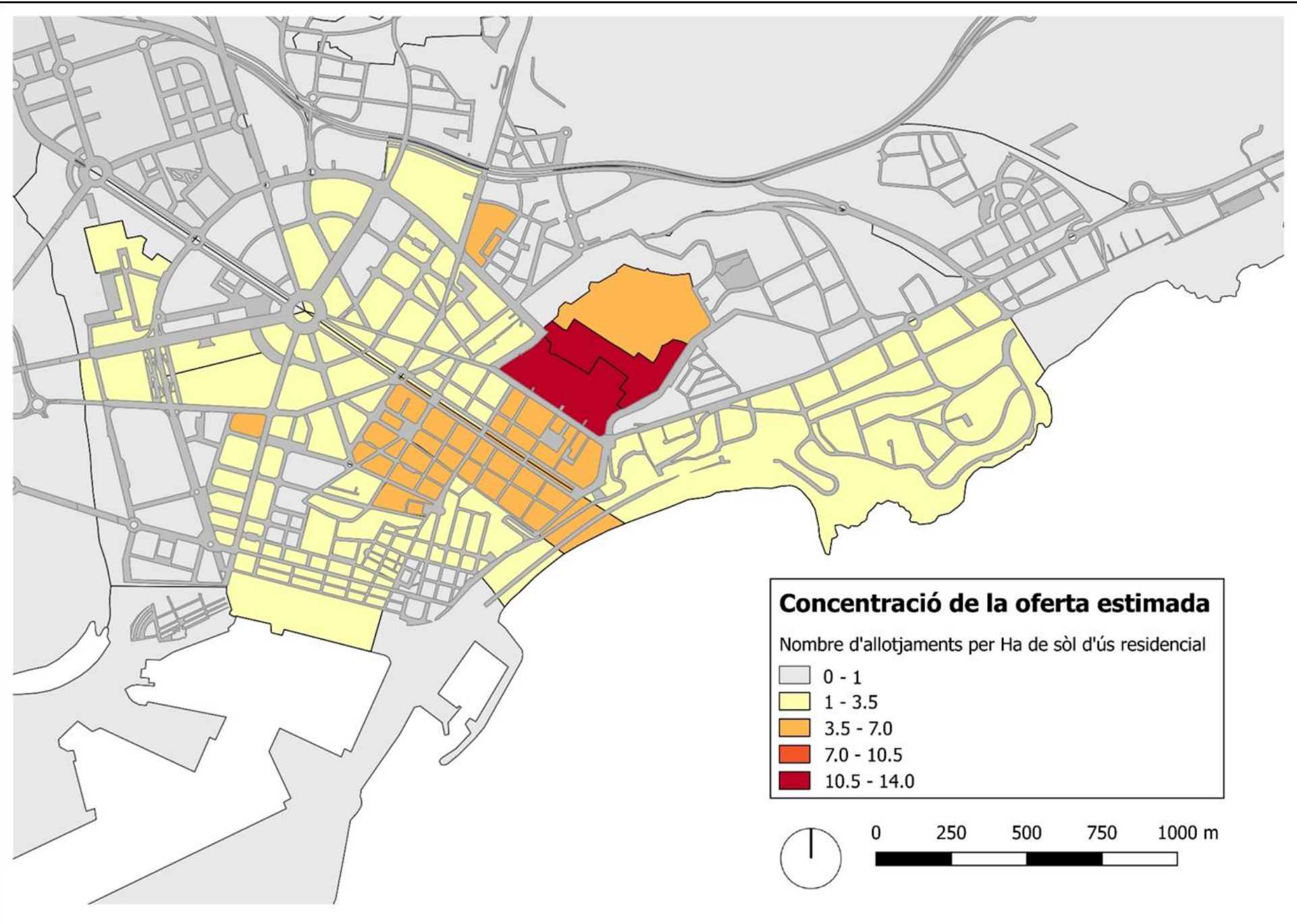




# CONCENTRACIÓ A L'ESPAI per sol urbanitzable (places)

ZONA	Superfície de sòl urbà (ha.)	HUT registrats i no oferts a Airbnb per ha. de sòl urbà	Lloguers turístics oferts a Airbnb amb llicència d'HUT per ha. de sòl urbà	Lloguers turístics oferts a Airbnb sense llicència d'HUT per ha. de sòl urbà	Total apartaments d'ús turístic per hectàrea de sòl urbà
01 - Part Alta	2,25	268,87	154,71	51,57	<b>475,15</b>
02 - Barris Marítims i Serrallo	0,72	363,88	19,44	76,36	<b>459,68</b>
03 - Miracle	6,00	36,10	12,16	11,66	<b>59,92</b>
04 - Nou Eixample	6,52	37,89	11,66	24,09	<b>73,63</b>
05 - Eixample Centre	2,44	305,38	37,26	77,38	<b>420,01</b>
06 - Riuclar i la Floresta	1,11	9,12	-	34,38	<b>43,50</b>
07 - Urbanitzacions de Llevant	23,57	32,28	8,61	9,88	<b>50,78</b>
08 - Torreforta i Campclar	6,34	1,59	1,58	9,78	<b>12,95</b>
09 - Bonavista	1,94	-	-	15,99	<b>15,99</b>
10 - Sant Pere i Sant Pau	4,51	11,18	-	9,10	<b>20,28</b>
11 - Sant Salvador i Sant Ramon	4,40	1,15	1,36	1,82	<b>4,33</b>
<b>TOTAL TARRAGONA</b>	<b>59,80</b>	<b>48,72</b>	<b>13,73</b>	<b>16,72</b>	<b>79,17</b>





**Concentració de la oferta estimada**

Nombre d'allotjaments per Ha de sòl d'ús residencial

Light Grey	0 - 1
Light Yellow	1 - 3.5
Orange	3.5 - 7.0
Dark Orange	7.0 - 10.5
Dark Red	10.5 - 14.0





# UBICACIÓ I CONCENTRACIÓ - conclusions

- Patrons puntuals de zones de més alta concentració: la Móra, la Part Alta, les zones a l'entorn de la Rambla Nova i de la Estació Renfe, i el Nou Eixample.
- Més allotjament no regulat al Nou Eixample i a les Urbanitzacions de Llevant, menys a la Part Alta, als Barris Marítims i a l'Eixample Centre
- Dintre de l'univers d'allotjament promocionat a Airbnb, predominança d'ofertes d'habitacions individuals als barris residencials del nord i de ponent; a les Urbanitzacions de Llevant i a la majoria de àrees del centre predomina el lloguer d'apartaments sencers.
- Les zones de més alta concentració de lloguers turístics en relació al sol residencial disponible a nivell d'àrea es troben als Barris Marítims - Serrallo (97 apartaments i 460 places per hectàrea) a la Part Alta (95 / 475) i a l'Eixample Centre (89 / 420).
- En altres zones urbanes, com les Urbanitzacions de Llevant on es troba la majoria de lloguers i places en valors absoluts, la concentració respecte a l'habitatge és molt més baixa, fins a 10 vegades menys.
- Zones de cens i àrees concretes on la concentració és més evident:
  - La Part Alta (proximitat Pl. de la Font, C/ Major i Catedral); Eixample Centre (Rambla Nova proximitat Balcó d. Mediterrani, C/ Unió); Barris Marítims (Proximitat Estació RENFE, Serrallo); Nou Eixample (Prat de la Riba / Ramon i Cajal); Urbanitzacions de Llevant (La Móra proximitat platja, C/ Alt Berguedà).
- Les primeres tres àrees mostren una predominança de lloguers regulats amb n. de llicència d'HUT, en canvi les últimes 2 mantenen una predominança de lloguers no regulats.





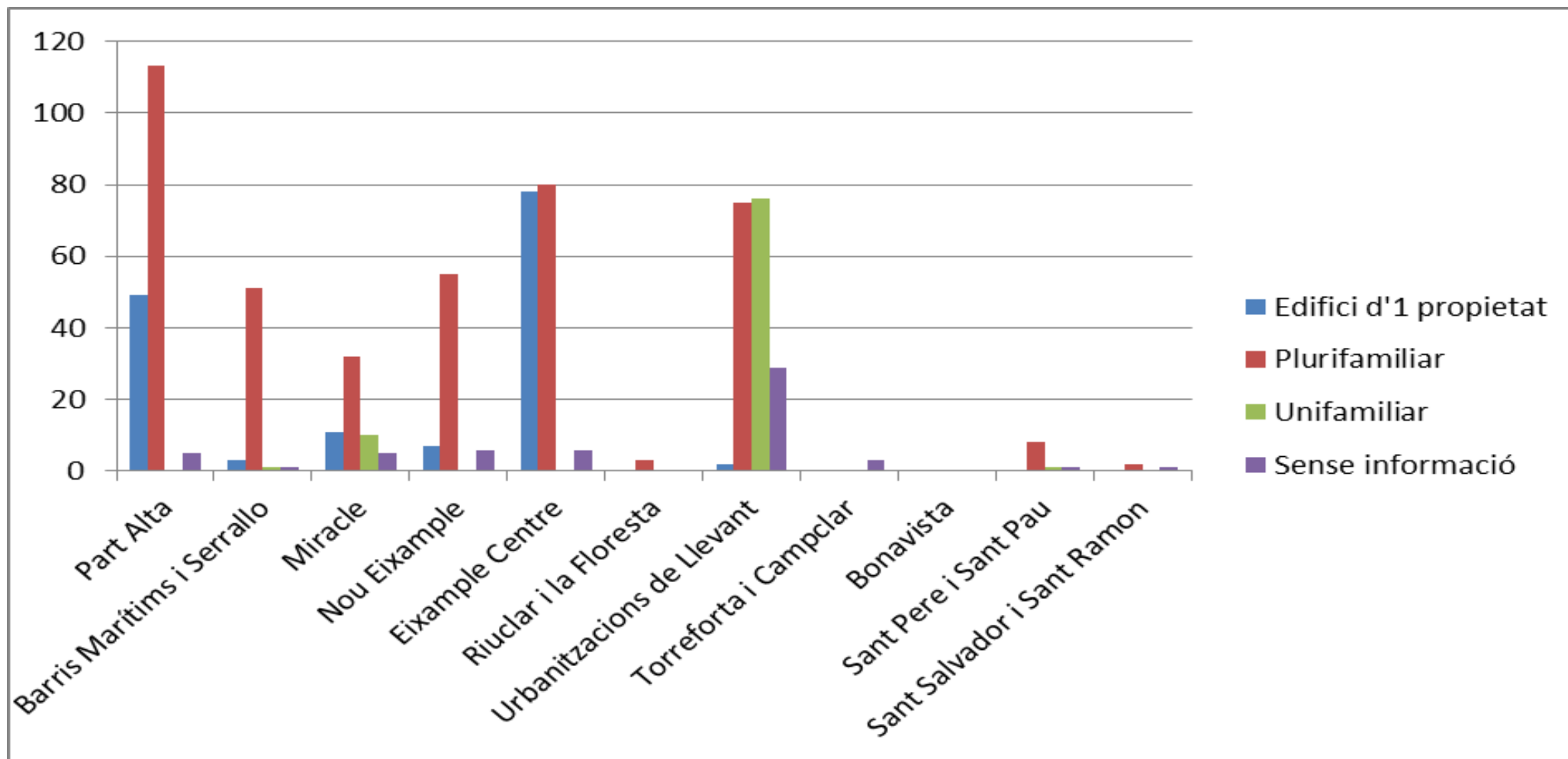
# TIPOLOGIA D'HABITATGES I FINQUES

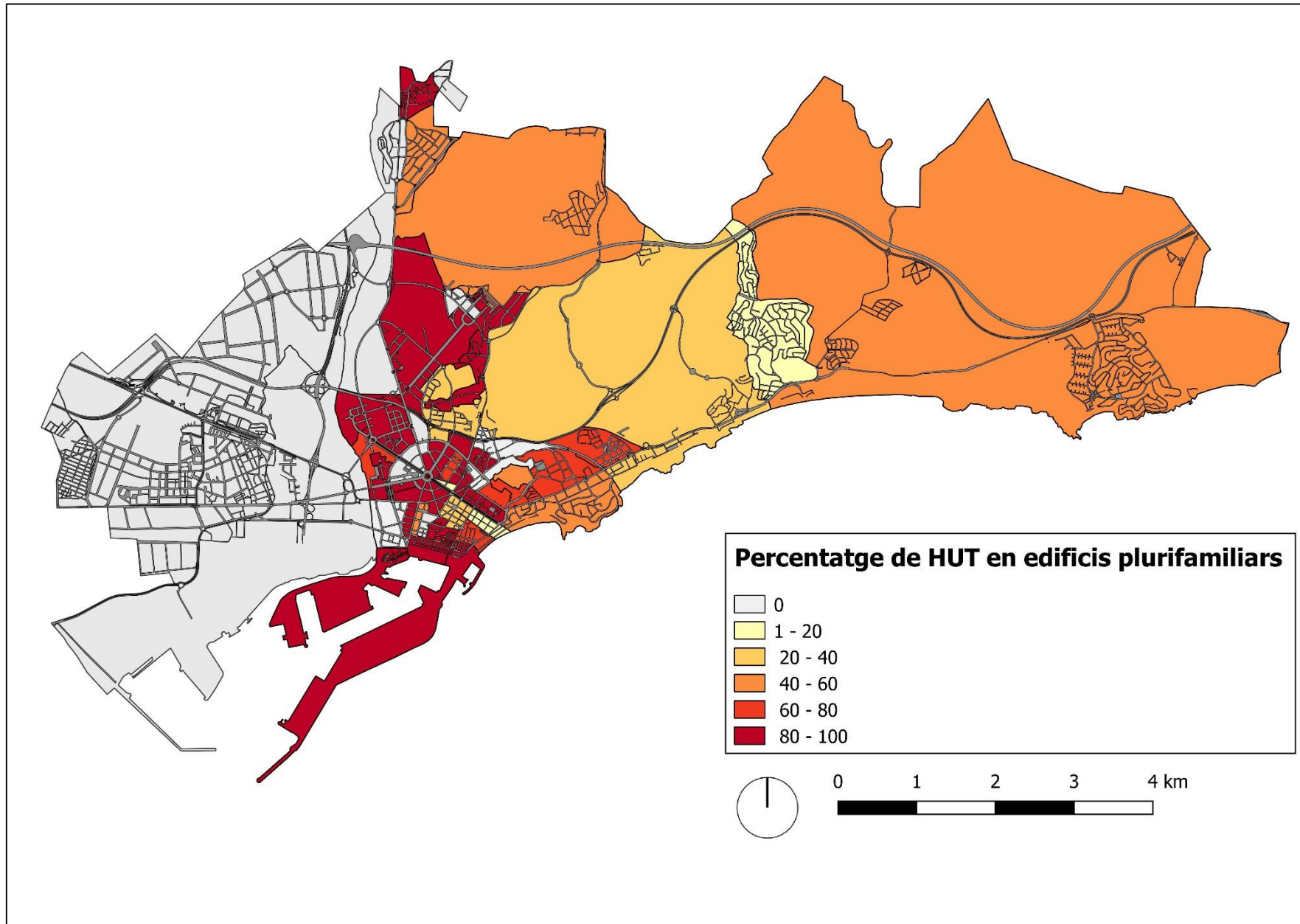
	HUT anunciats a Airbnb	%	HUT no anunciats a Airbnb	%	TOTAL	%
Edifici diferent habitatges en una sola propietat	19	14.50%	131	22.66%	150	21.16%
Edifici d'habitatges plurifamiliars	80	61.07%	336	58.13%	416	58.67%
Habitatge unifamiliar	14	10.69%	74	12.80%	88	12.41%
Sense informació	18	13.74%	37	6.40%	55	7.76%
<b>TOTAL</b>	<b>131</b>		<b>578</b>		<b>709</b>	

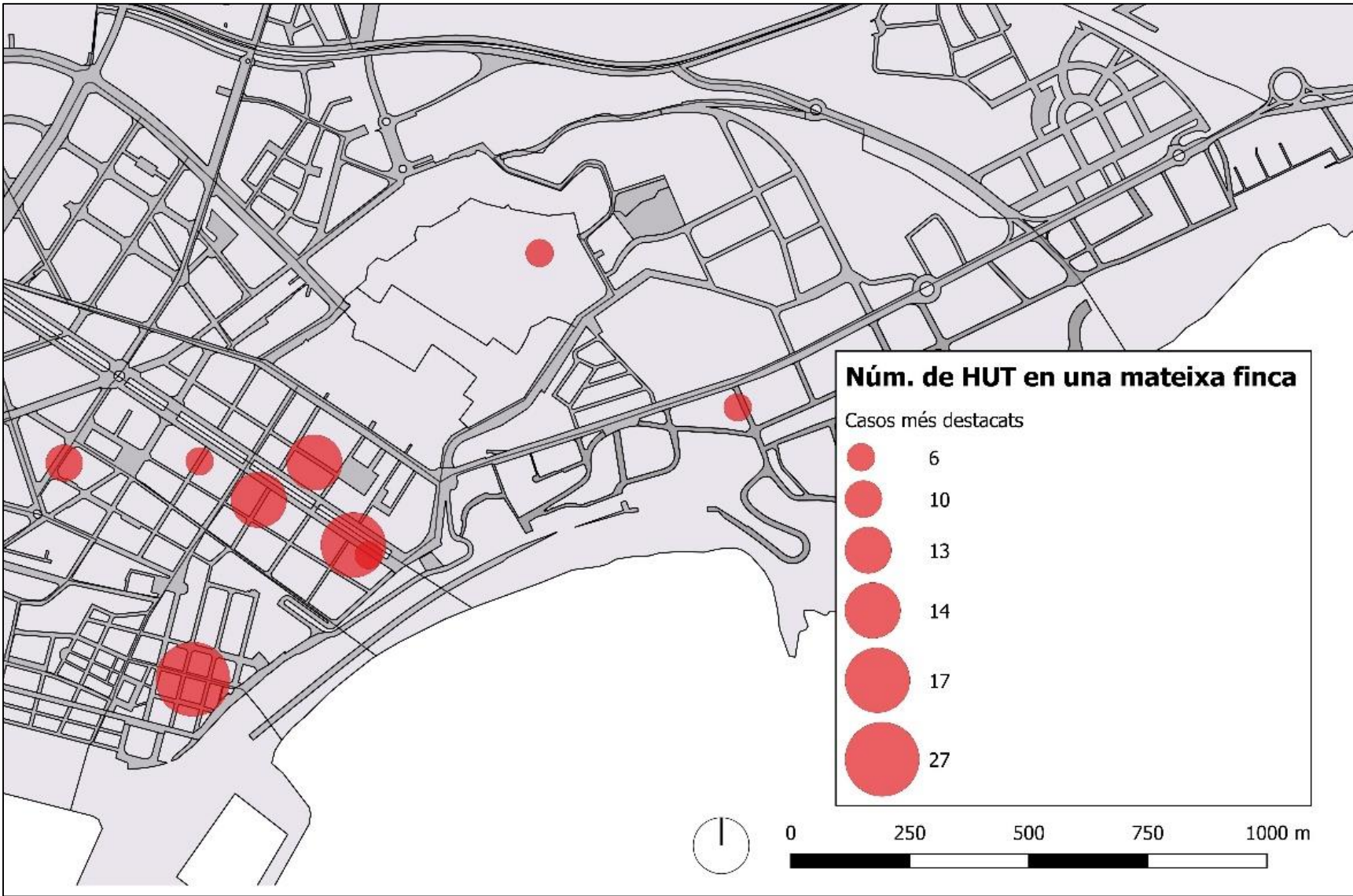




# TIPOLOGIA D'HABITATGES I FINQUES







Adreça	Zona urbana	Núm. de pisos
Carrer Barcelona, 4	Barris Marítims i Serrallo	27
Rambla Nova, 20	Eixample Centre	17
Méndez Nuñez, 5	Eixample Centre	14
August, 14	Eixample Centre	14
Conca de Barberà, 31	Urbanitzacions de Llevant	13
Baixa Garrotxa, 4	Urbanitzacions de Llevant	10
Cistòfor Colom, 22	Eixample Centre	10
Portal del Carro, 7	Part Alta	6
Passeig Rafael Casanova, 3	Miracle	6
Rambla Nova, 14	Eixample Centre	6
Fortuny, 4	Eixample Centre	6



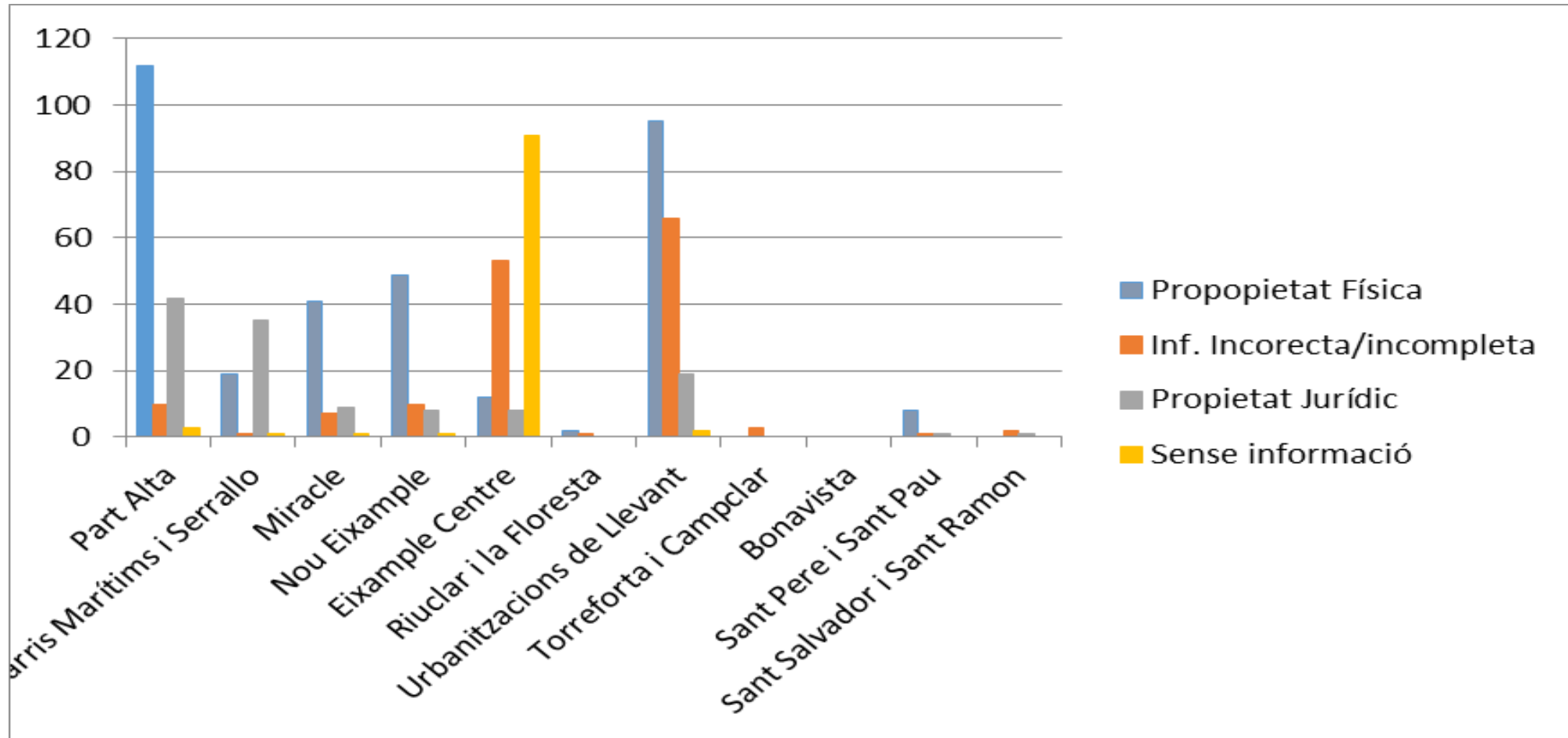
# TITULARITAT D'HABITATGES I FINQUES

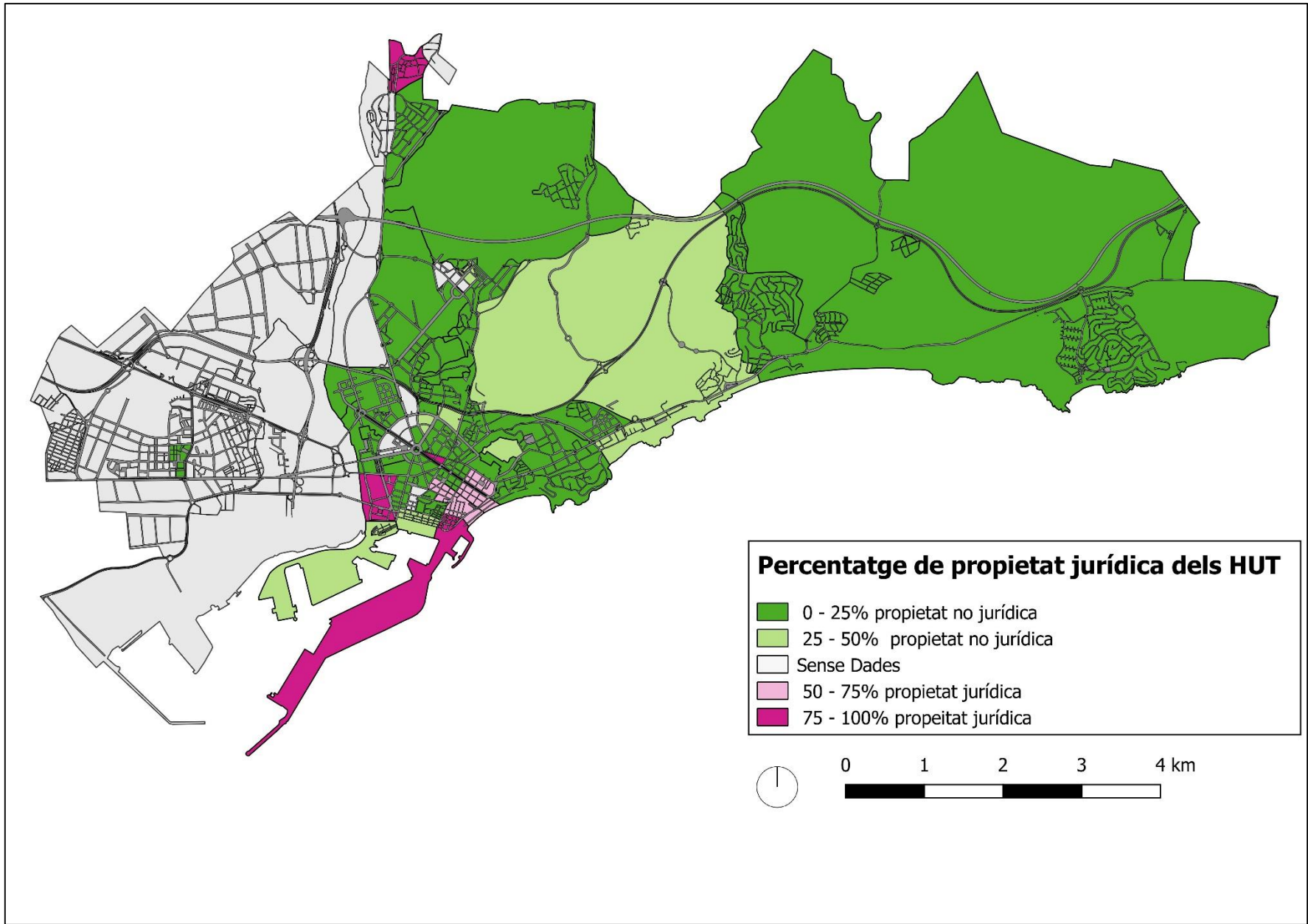
	HUT anunciats a Airbnb	%	HUT no anunciats a Airbnb	%	TOTAL	%
Jurídica	19	14.50%	187	32.35%	206	29.06%
Física	82	62.60%	305	52.77%	387	54.58%
Adreça incorrecta o incompleta	28	21.37%	80	13.84%	108	15.23%
Sense info	2	1.53%	6	1.03%	8	1.13%
<b>TOTAL</b>	<b>131</b>		<b>578</b>		<b>709</b>	





# TITULARITAT D'HABITATGES I FINQUES





# TITULARITAT D'HABITATGES I FINQUES – conclusions

- La majoria d'habitatges d'ús turístic es troben situats en edificis d'habitatges plurifamiliars, generalment en una situació de convivència amb pisos d'ús residencial a la mateixa finca, i majoritàriament concentrats a la Part Alta, a l'Eixample Centre i a les Urbanitzacions de Llevant, i en menor mesura al Nou Eixample, i als Barris Marítims i el Serrallo. Els edificis d'habitatges d'una propietat sumen un total de 150 pisos, que es localitzen sobretot a l'Eixample Centre (78) i a la Part Alta (49).
- La titularitat predominant és la física (propietari particular) en un 54% dels casos, especialment representats als barris de la Part Alta i de les Urbanitzacions de Llevant, i en menor quantitat al Nou Eixample, a l'Eixample Centre, i al Miracle. Els pisos de propietat jurídica (propietat corporativa) representen el 29% del total, i la majoria es troben situats a la zona de la Part Alta.
- Només el 6% dels lloguers anunciats a Airbnb són gestionats per immobiliàries; una bona part (30%) d'aquesta oferta no té número de llicència d'HUT o no dona informació correcta. El 41% de l'oferta està promoguda per particulars que són multi-propietaris (o sigui ofereixen més d'un pis a Tarragona). La resta d'anuncis a Airbnb són de titulars que només ofereixen aquell pis.





# ANÀLISI *BENCHMARK* – Plantejament

- **8 ciutats** (4 espanyoles i 4 d'altres estats) **amb important presència patrimonial en el casc antic i de caràcter marcadament mediterrani** - casos susceptibles de ser **comparats amb Tarragona**, seleccionades també en base a la informació disponible i la rellevància del fenomen.
- S'analitza en aquests indrets:
  - la dimensió de l'oferta Airbnb actual i la dels habitatges turístics regulats (allà on hi hagi les dades disponibles)
  - els marcs jurídics vigents per la seva regulació
  - les controvèrsies relatives segons articles de premsa i publicacions científiques
  - l'abast d'accions específiques desenvolupades per a la regulació o la ordenació del sector.
- Es comparen les diferents realitats observades i les accions endegades amb l'objectiu de replicar o adaptar accions específiques pel cas de Tarragona.
- Fonts:
  - registres oficials d'habitatges d'ús turístic
  - insideairbnb.com i airdna.com
  - dades obtingudes mitjançant web scraping per part del Parc Científic i Tecnològic de Turisme i Oci de Catalunya per a alguna de les ciutats de les que es disposava de menys informació.
  - documents de planificació oficials i notícies de premsa.



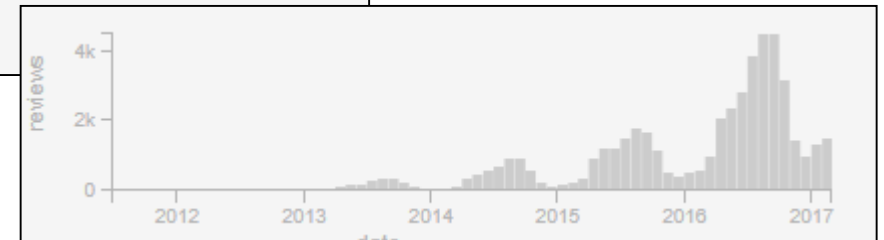
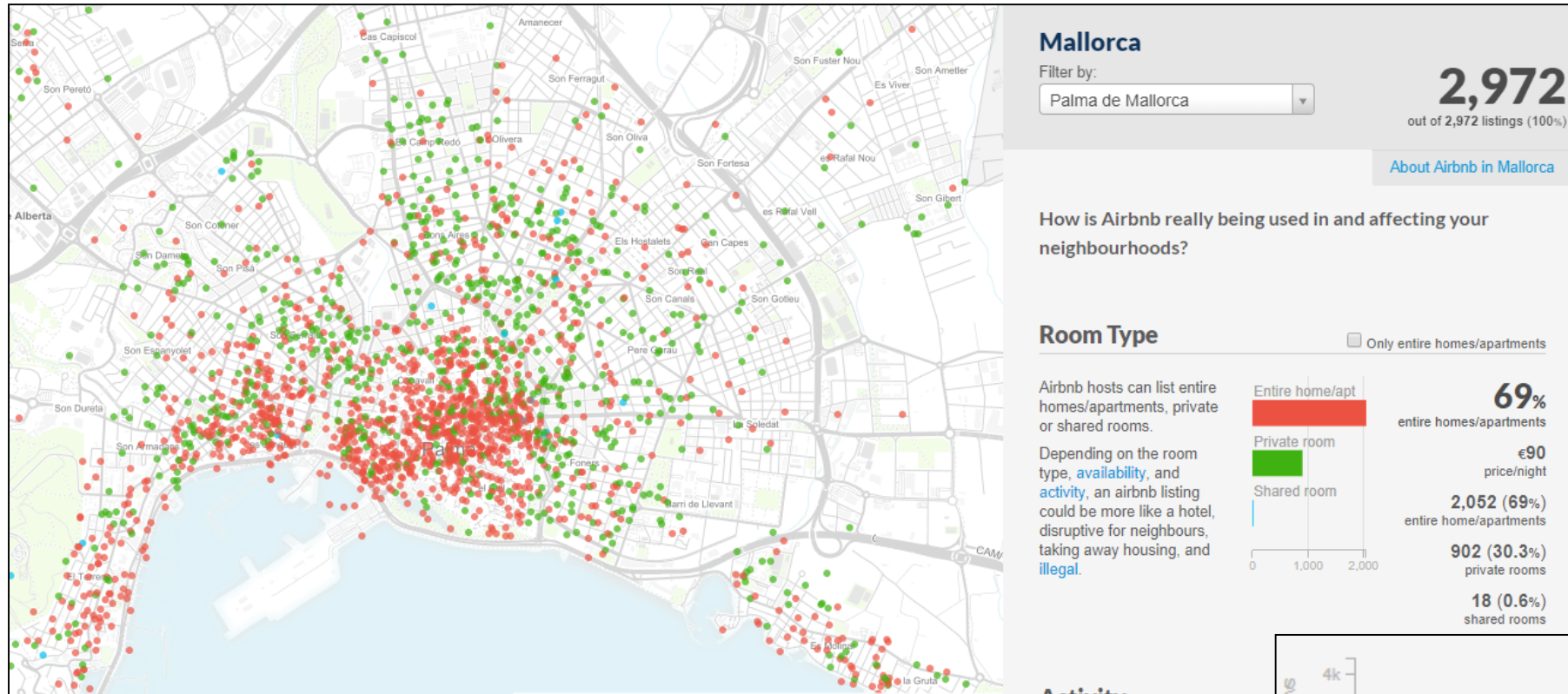
# ANÀLISI *BENCHMARK* – Casos seleccionats:

- Palma de Mallorca
- Girona
- Donostia/San Sebastián
- Màlaga
- Niça (França)
- Dubrovnik (Croàcia)
- L'Alguer (Itàlia)
- La Valletta (Malta)

CIUTAT	Població resident	HUT a Airbnb	Nº residents per cada HUT d'airbnb	Preu mitjà per nit	Ocupació mitjana	Percentatge d'habitatges sencers	Nº de lloguers acumulats realitzats	Hostes actius
Palma	402.949	2972	135	90€	56%	70%	7232	799
Málaga	569.009	4853	117	65€	57%	77%	11028	1850
Girona	98.255	372	264	73€	30%	80%	832	172
San Sebastián	186.064	1329	140	126€	42%	73%	4616	532
L'Alguer (IT)	44.082	1309	33	63€	25%	80%	2874	719
Niça (FR)	342.522	6721	50	73€	48%	87%	19867	4020
Dubrovnik (CR)	52.625	2911	18	59€	39%	78%	7209	1185
La Valletta (MA)	7.650	311	24	84€	64%	86%	452	131



# ANÀLISI *BENCHMARK* – Palma de Mallorca



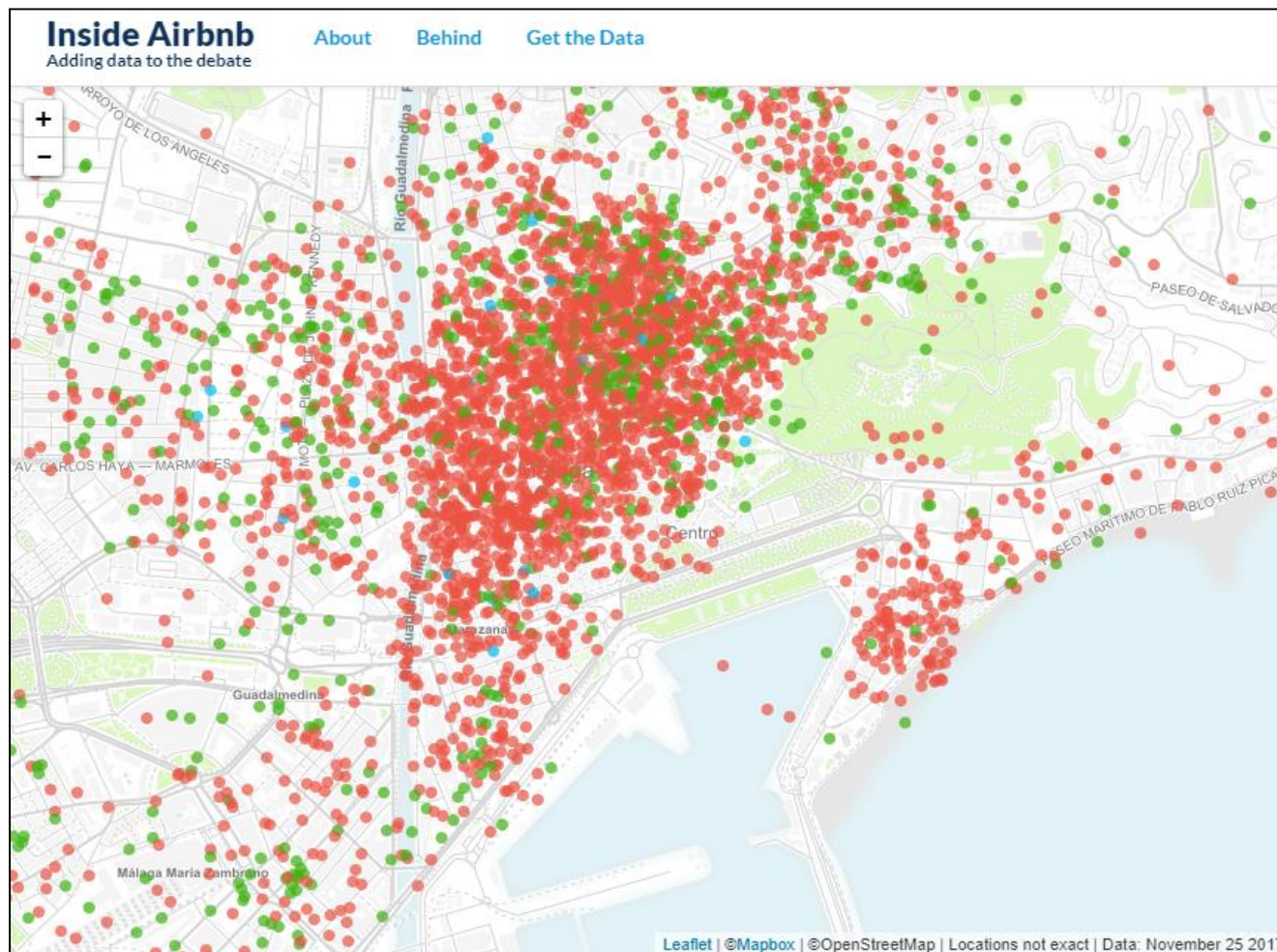
# ANÀLISI *BENCHMARK* – Palma de Mallorca

Normativa que regula els HUT	Accions específiques autonòmiques o municipals
<p><b>-Decret llei 3/2017 de 4 d'agost, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears, i de mesures per afrontar l'emergència en matèria de l'habitatge a les Illes Balears</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Obligació de disposar de llicència d'HUT autonòmica</li><li>• Prohibició de lloguer turístic en habitatges plurifamiliars</li><li>• Limitació de places d'HUT</li><li>• Obligació a les comercialitzadores d'indicar el nº de llicència corresponent</li><li>• Habilita a l'Ajuntament de Palma a determinar zones i condicions per a HUT</li></ul>

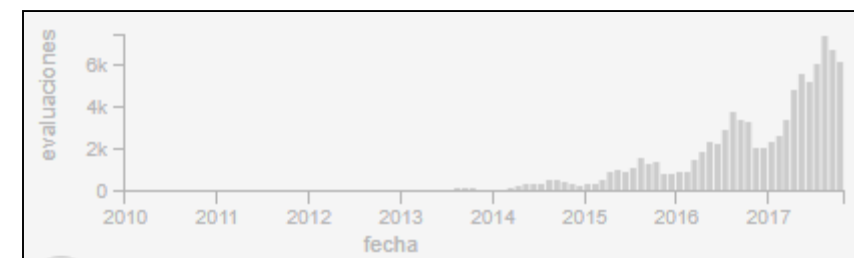




# ANÀLISI *BENCHMARK* – Màlaga



- 4.853 habitatges d'ús turístics anunciats a Airbnb.com
- 1.781 inscrits al registre oficial



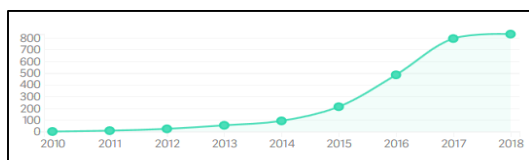
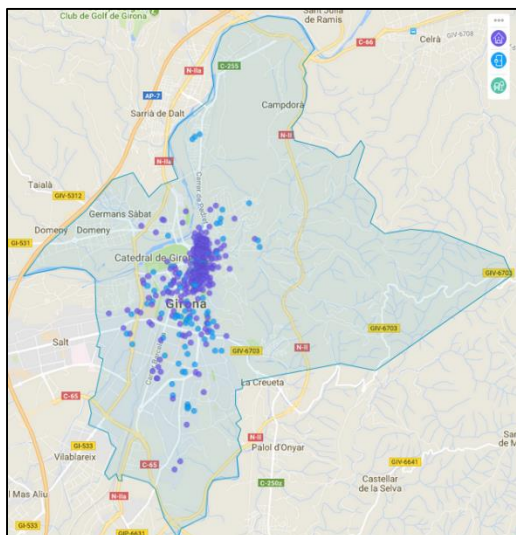


# ANÀLISI *BENCHMARK* – Màlaga

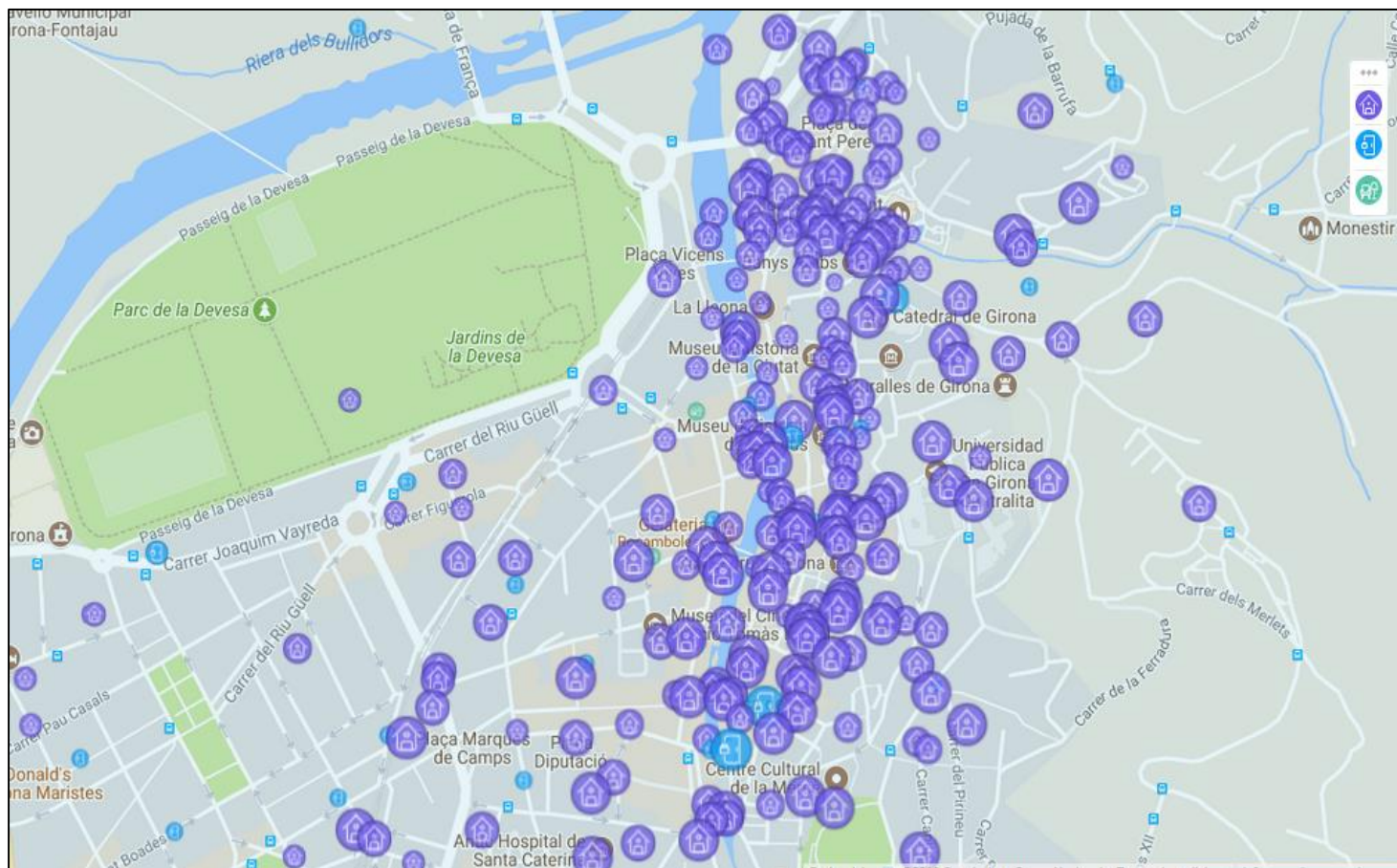
Normativa que regula els HUT	Accions específiques autonòmiques o municipals
<p>-Decret 143/2014 de 21 d'octubre, pel que es regula l'organització i funcionament del Registre de Turisme d'Andalusia; modificat pel Decret 162/2016, de 18 d'octubre.</p> <p>-Decret 28/2016, de 2 de febrer, d'habitatges amb finalitats turístiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Obligació de disposar de llicència d'HUT autonòmica -Condicions d'habitabilitat dels espais</li><li>• Es va debatre l'aplicació d'una taxa específica per a HUT. Rebutjada.</li><li>• Es planteja vehicular alguna taxa específica via IBI o escombraries</li><li>• S'està estudiant moratòria a zona Centre</li></ul>



# ANÀLISI *BENCHMARK* – Girona



- 372 habitatges d'ús turístics anunciats a Airbnb.com
- 496 inscrits al registre oficial



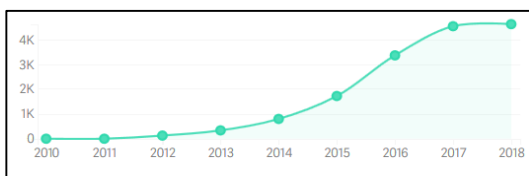
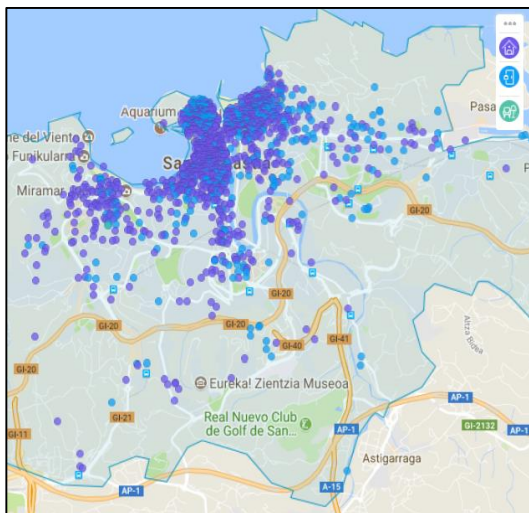
# ANÀLISI *BENCHMARK* – Girona

Normativa que regula els HUT	Accions específiques autonòmiques o municipals
<p><b>-Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Obligació de disposar de llicència d'HUT autonòmica</li><li>• Es va debatre i rebutjar una moció que plantejava una moratòria mentre es planejaven diverses mesures per regular el fenomen.</li><li>• L'Ajuntament vol fer un cens de pisos turístics, registre de residents amb 10 anys al casc antic per fomentar-ne la seva permanència i regularitzar tots els HUT en tres anys.</li></ul>

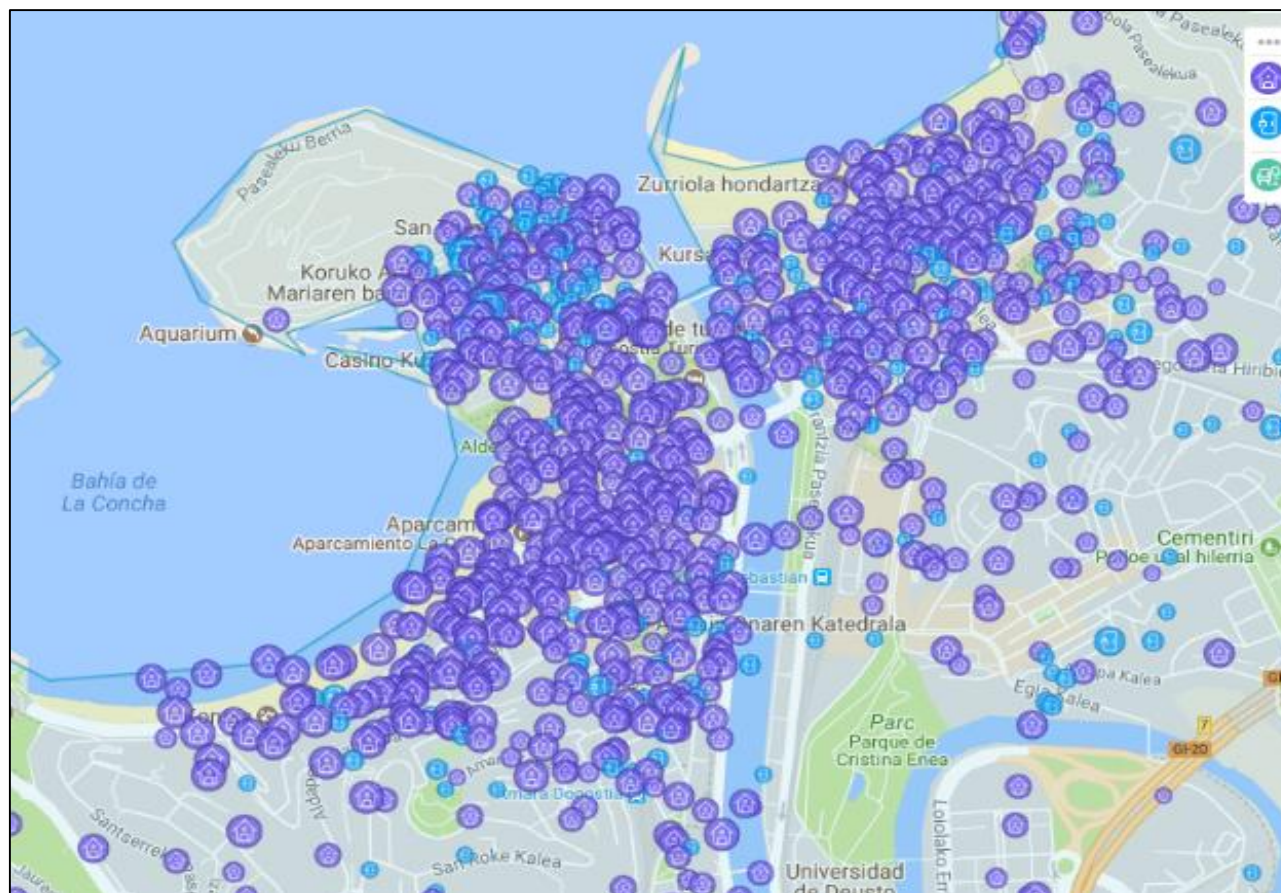




# ANÀLISI *BENCHMARK* – Donostia / S. Sebastián



- 1329 habitatges d'ús turístics anunciats a Airbnb.com
- 826 inscrits al registre oficial



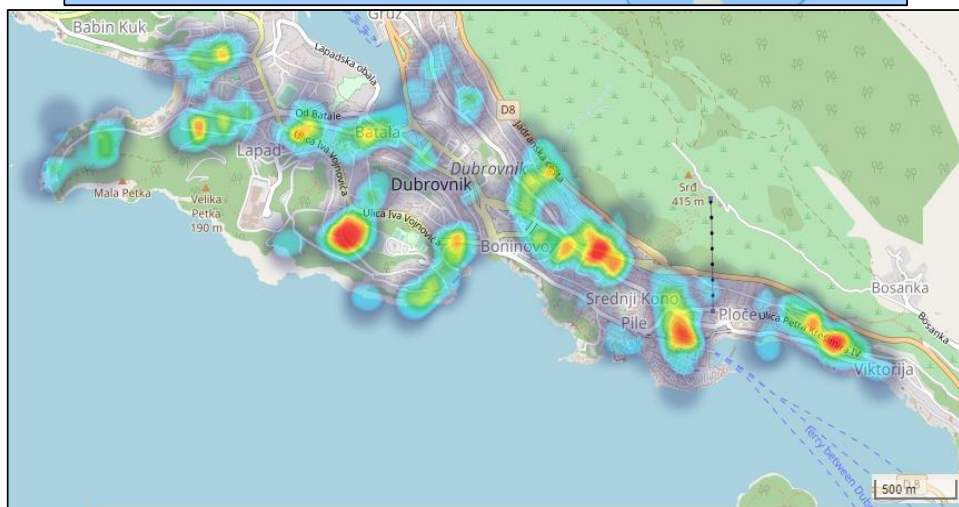
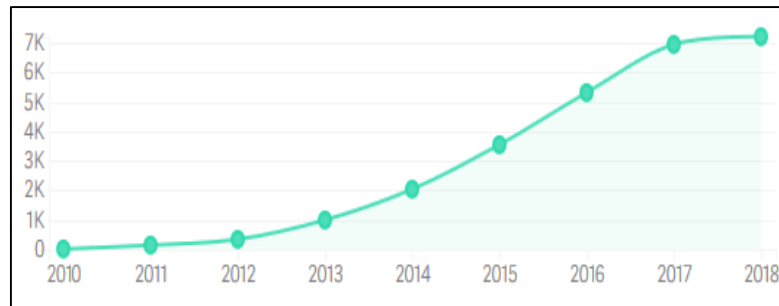
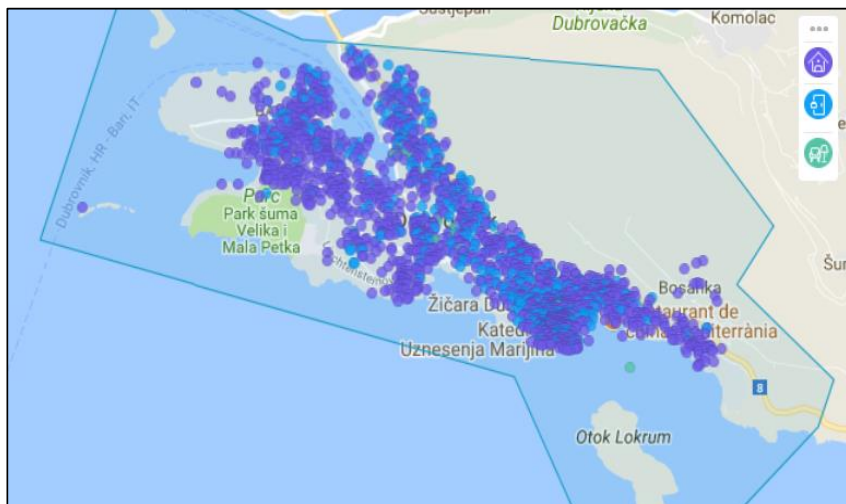
# ANÀLISI *BENCHMARK* – Donostia / S. Sebastián

Normativa que regula els HUT	Accions específiques autonòmiques o municipals
<p><b>-Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo que inclou el Decreto 198/2013, de 16 de abril, mitjançant el qual es regulen els apartaments turístics.</b></p> <p><b>-Ordenança reguladora de l'ús urbanístic d'habitatge turístic i lloguer d'habitacions en habitatge habitual per a ús turístic</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Obligació de disposar de llicència d'HUT autonòmica</li><li>• Zonificació de la ciutat en tres zones indicant diferents requisits per a la concessió d'una llicència d'HUT.</li><li>• Exclusió d'HUT a la Parte Vieja.</li><li>• No sobrepassar un límit d'ocupació d'usos no residencials en habitatges plurifamiliars (250-350m2)</li><li>• Diversos requisits de característiques de l'habitatge i de seguretat.</li></ul>





# ANÀLISI *BENCHMARK* – Dubrovnik



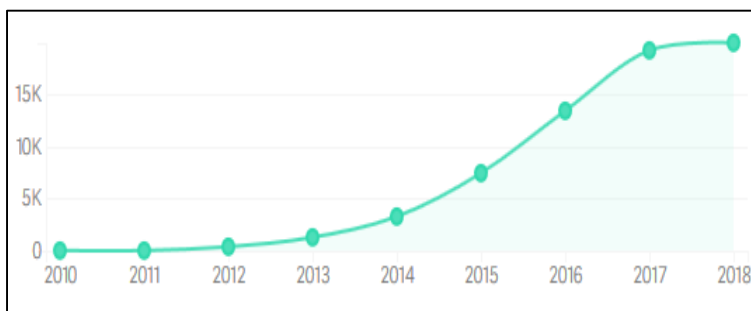
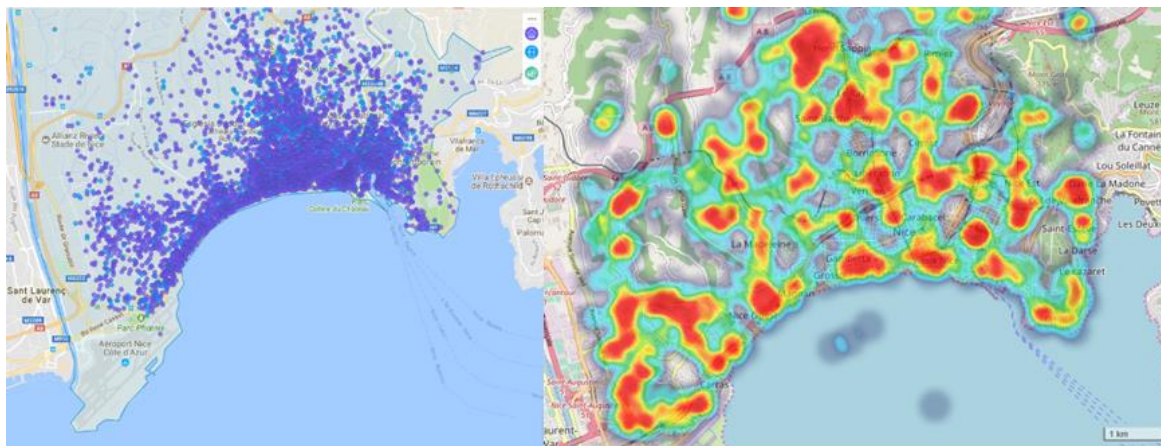
-Es tracta d'una petita ciutat (50.000 habitants) que registra quasi 3.000 habitatges d'ús turístics comercialitzats a només una plataforma (Airbnb). Això suposa que hi ha un pis turístic (amb 4 usuaris de mitjana) per cada 18 residents.

-Milers de visitants i creueristes arriben de manera concentrada i puntual, fet que ha propiciat que l'ajuntament hagi introduït càmeres per controlar el nombre de visitants al casc antic, declarat Patrimoni Mundial. La UNESCO va advertir l'any passat que l'estat del patrimoni mundial de Dubrovnik.

-Està actuant per fer front a la massificació. Es posarà en marxa una nova aplicació que informarà als visitants quan la ciutat històrica estigui superpoblada. Compta amb un comptador de persones en temps real.



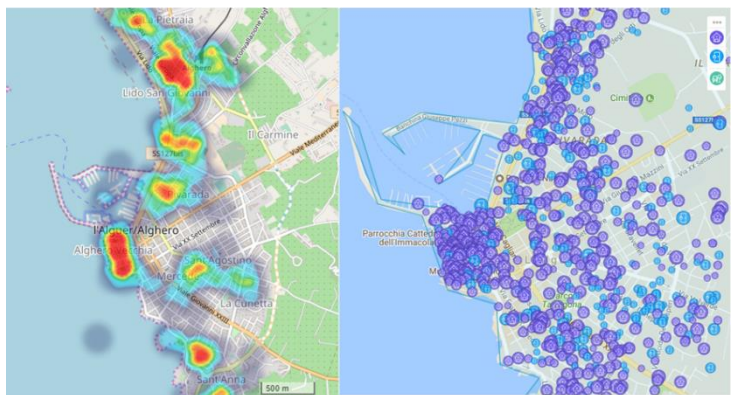
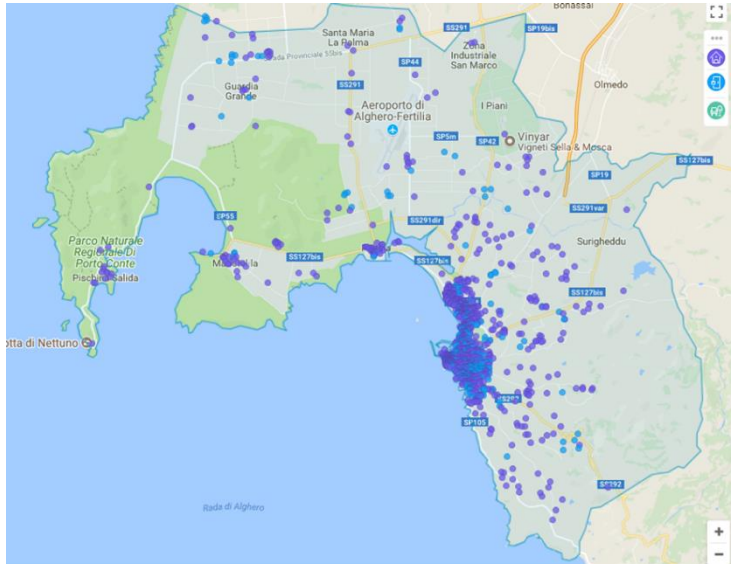
# ANÀLISI *BENCHMARK* – Niça



-L'Ajuntament de Niça va aprovar el 28 d'abril de 2017 una ordenança que obligava a obtenir una llicència d'habitatge d'ús turístic i incloure-la en aquell portal on es comercialitzi i promoció el llogue. Amb aquesta mesura s'espera que el municipi pugui gestionar millor el mercat de l'habitatge en funció de la necessitat i no agreujar l'escassetat d'habitatges per a la gent de Niça i alhora garantir un control efectiu dels lloguers i recaptar l'impost turístic.

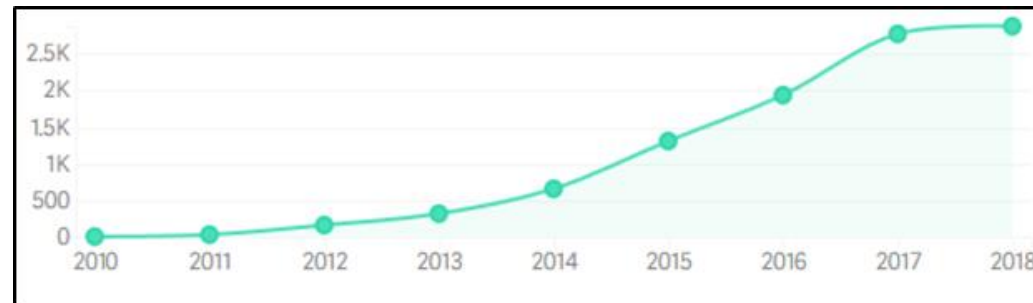
-Després de París, Niça ha estat de les primeres ciutats de França en regular el mecanisme d'obtenció de llicència d'HUT.

# ANÀLISI *BENCHMARK* – L'Alguer



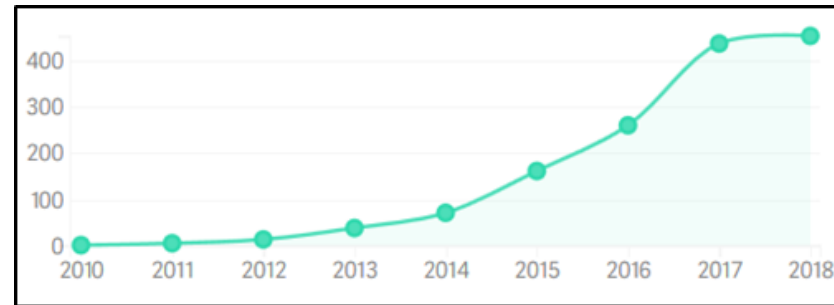
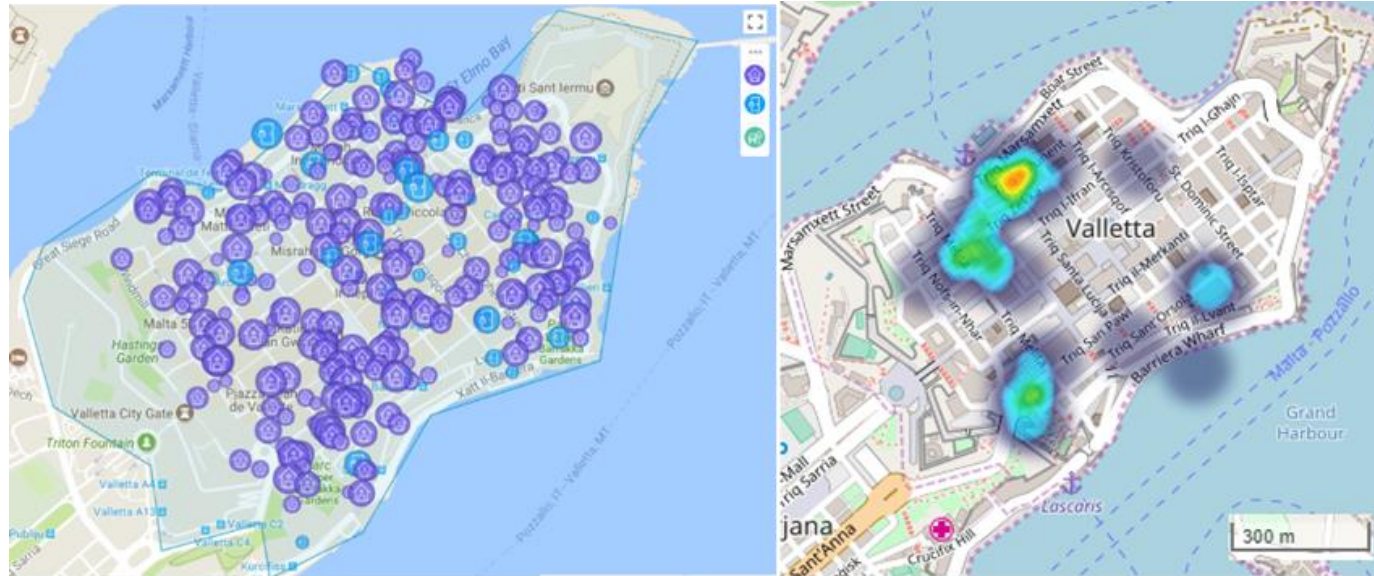
-A nivell de tota Itàlia, recentment s'ha posat en marxa la coneguda com a “*tassa Airbnb*” per a lloguers privats curts que es comercialitzin a través dels populars portals d'arrendament. Aquest imposta serà del 21% sobre la transacció generada i mira de posar una mica d'ordre en el caos fiscal i regulador que s'ha generat en els darrers anys. L'impost Airbnb, de fet, no només proporciona controls estrictes, sinó també noves regles i procediments per garantir que tots paguen l'impost sobre la renda cobrada en lloguers a curt termini, de menys de 30 dies.

-El Consell Regional de Sardenya també ha impulsat una nova llei que regula algunes disposicions sobre el lloguer d'habitatges per a ús turístic (Legge n. 16 del 28/07/2017) El propietari de dues o més cases destinades a lloguer curt per a turistes, en el mateix municipi o en els municipis veïns, haurà de organitzar-se com a una empresa i oferir un serveis mínims de recepció i neteja.





# ANÀLISI *BENCHMARK* – La Valletta



# CRITERIS PER A UNA ESTRATÈGIA D'ORDENACIÓ DEL SECTOR HUT A TARRAGONA

- Regulació de concentració a l'espai
  - No es viu a Tarragona cap situació alarmant de 'saturació' de les zones residencials per l'oferta (sobre tot no regulada) d'apartaments per lloguer en zones de la ciutat on això pugui estar desencadenant processos de 'buidatge' de residents del barri
  - S'han identificat dos contextos potencialment problemàtics de cara al futur: la zona dels Barris Marítims i Serrallo, on la oferta de lloguers és substancial amb respecte a la disponibilitat de sòl residencial i incideix en una situació de particular feblesa socioeconòmica, i té marge de creixement sobretot al voltant de l'expansió de la funció turística del port; i la zona de la Part Alta, on s'ofereix un número elevat i concentrat de lloguers, també en una situació socioeconòmica particularment feble i on a més es viu un conflicte veïnal al voltant de la creixent 'especialització' del barri per pràctiques d'oci nocturn.
  - L'adopció d'un pla urbà especial d'allotjaments turístic amb característiques semblants al PEUAT de Barcelona, que limiti les noves llicències o el número de llicències anuals per concedir en aquestes àrees, o de manera menys controvertida i 'rígida', exercint un control constant sobre la proliferació de pisos sense llicència





# CRITERIS PER A UNA ESTRATÈGIA D'ORDENACIÓ DEL SECTOR HUT A TARRAGONA

- Regulació de la convivència en finques concretes
  - S'ha posat en evidència que la majoria (58%) dels lloguers turístics, regulats i no, oferts a la ciutat es donen en edificis plurifamiliars. En alguns casos destacats les finques en qüestió són integralment llogades a turistes, però en la majoria dels casos conviuen a la mateixa finca usos turístics i usos residencials, un context on s'han observat problemes de convivència (sobre tot al cas Barceloní) que han fet necessari aplicar mesures extraordinàries.
  - La Part Alta podria presentar-se com una zona potencialment de risc en aquest sentit, concentrant 113 habitatges de lloguer turístics en finques plurifamiliars (només entre els que duen llicència d'HUT).
  - Una mesura preventiva recomanable és que l'ajuntament informi les comunitats de propietaris de la possibilitat d'excloure explícitament els lloguers turístics dels estatuts de la finca amb el consentiment d'una majoria qualificada d'ells.
  - En el cas de San Sebastián, apareix una aproximació diferent i original, una ordenança municipal que prohibeix sobrepassar un límit d'ocupació d'usos no residencials en habitatges plurifamiliars.



# CRITERIS PER A UNA ESTRATÈGIA D'ORDENACIÓ DEL SECTOR HUT A TARRAGONA

- Mesures fiscals
  - Utilitzar eines fiscals per, d'una banda, disposar d'una 'barrera d'entrada' a la proliferació de pisos turístics als centres urbans (al marge de la seva ordenació urbanística), i d'una altra banda, recollir recursos econòmics que poden ser reinvertits en millores de l'entorn afectat per la pressió turística, la lògica d'una 'taxa turística'.
  - En un context de taxa turística 'no finalista' com el de Catalunya, sí que és important que les plataformes es comprometin a obligar els seus amfitrions a liquidar la taxa turística
  - Encara no existeix un marc clar (per exemple estatal o de la UE) que les obligui a la transparència de cara a la administració i a assumir responsabilitat en el cas de pràctiques abusives dels hostes, tot i que se'n està parlant tant a Madrid com a Brussel·les. Seria interessant que sense esperar l'èxit d'aquest procés, l'ajuntament de Tarragona prengués la iniciativa de comunicar amb els responsables catalans d'Airbnb i establir un marc de col·laboració i transparència.

