



Generalitat de Catalunya
**Departament d'Empresa
i Coneixement**

**GRUP DE TREBALL D'ALLOTJAMENT
TURÍSTIC**

Consell Municipal Turisme i Ciutat

Barcelona, 27 d' abril de 2017

- **INTRODUCCIÓ**
- **ANTECEDENTS**
- **BENCHMARKING LEGAL EN MATÈRIA D'HUT**
- **SITUACIÓ ACTUAL DE L'OFERTA D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC A CATALUNYA**
- **PROJECTE DE DECRET DE REGLAMENT DE TURISME DE CATALUNYA**

INTRODUCCIÓ

L'activitat d'allotjament com a bé d'interès públic:

- A nivell turístic
- A nivell territorial i de medi
- A nivell de col.lectivitat
- A nivell econòmic

INTRODUCCIÓ

Bé d'interès públic a nivell turístic:

- Organització Mundial del Turisme, advoca per un turisme que contribueixi a un creixement econòmic i desenvolupament incloent, així com a la seva sostenibilitat ambiental, cultural i social
- Turisme responsable
- Planificació turística de la destinació per l'assoliment d'un model: tractament desigual de realitats diferents, impuls activitat econòmica, dinamització i reequilibri territorial, gestió i reconversió de destinacions.
- Qualitat i valor afegit de la destinació turística "Catalunya"

INTRODUCCIÓ

Quin model turístic volem per el futur del nostre país?

- Model sense límits

↳ Sense capacitat de modelar l'impacte

- Model amb una dimensió pública i projectual

↳ Imprescindible ordenació i control de l'activitat

DIRECTRIUS NACIONALS DEL TURISME 2020

PLA ESTRATÈGIC DE TURISME DE CATALUNYA 2013-2016

Model turístic de competitivitat sostenible

INTRODUCCIÓ

Bé d'interès públic a nivell territorial:

- Convivència
- Cohesió social
- Medi ambient (també urbà)
- Teixits i trames urbanes
- Dret a l'habitatge
- Capacitat de càrrega del territori



INTRODUCCIÓ

Bé d'interès públic a nivell econòmic:

- Nou context productiu i de prestació de serveis
- Reducció de càrregues administratives a l'exercici de l'activitat
- *Equal level playing field*

ANTECEDENTS

✓ **Mocions del Parlament de Catalunya:**

- Moció 145/X del Parlament de Catalunya, sobre el model turístic, aprovada el 16 d'octubre de 2014
- Moció 148/X del Parlament de Catalunya, sobre el model de turisme, aprovada el 16 d'octubre de 2014
- Moció 209/X del Parlament de Catalunya, sobre la ciutat de Barcelona, aprovada el 7 de maig de 2015

✓ **Informe i conclusions de la Comissió d'Estudi de les Polítiques Públiques en Matèria d'Economia Col·laborativa del Parlament de Catalunya (21 de juliol 2015) a partir de la Moció 147/X del Parlament de Catalunya:**

- Regular el lloguer d'habitacions **en habitatge habitual com una nova modalitat d'allotjament**, que inclogui l'abast de l'activitat
- Llindar a partir del qual esdevé una activitat professional

✓ **ACORD GOV/44/2016, de 5 d'abril, per al desenvolupament de l'economia col·laborativa a Catalunya i de creació de la Comissió Interdepartamental de l'Economia Col·laborativa (Resolució 776/X del Parlament de Catalunya):**

- Encomanar als departaments que proposen aquest Acord la identificació i l'impuls a la revisió de la normativa sectorial en tots els àmbits i, en especial, en matèria **d'allotjaments turístics** i de mobilitat, en l'actualitat els més afectats, i proposar les modificacions oportunes per adaptar-la al nou entorn.
- Especialment, caldrà establir els criteris que defineixen les activitats d'economia col·laborativa i, per tant, quan un servei no és empresarial.
- Obertura d'un procés de participació a través de la plataforma e-catalunya

ANTECEDENTS

✓ **Comissió Europea (Comunicació 2 de juny 2016):**

- A efectos de regulación de las actividades en cuestión, los particulares que ofrezcan servicios entre pares de manera ocasional a través de plataformas colaborativas no deben ser tratados automáticamente como prestadores de servicios profesionales. **Establecer umbrales** (posiblemente por sector) con arreglo a los cuales una actividad se consideraría una actividad no profesional entre pares puede ser una manera adecuada de avanzar.
- Se recomienda a los Estados miembros que aprovechen la oportunidad para revisar, simplificar y modernizar los requisitos de acceso al mercado [...].

✓ **Informe al Parlament del Síndic de Greuges de Catalunya 2016:**

Es recomana que (...)

- Que els habitatges d'ús turístic hagin de requerir llicència prèvia per funcionar.
- Que la normativa estableixi l'obligatori-estat que els habitatges d'ús turístic s'agrupin en blocs d'edificis dedicats únicament a aquest tipus d'activitat, per tal que no interfereixin en la vida dels veïns residents.
- Que les administracions vetllin perquè la policia local dugui a terme una actuació decidida davant les queixes veïnals que exposen situacions de molèsties per sorolls o incivisme. (...)"

BENCHMARKING LEGAL EN MATÈRIA D'HUT

La finalitat es poder entendre, en un sentit ampli, com s'està actuant en altres ciutats i regions davant situacions similars. L'elecció no ha estat gratuïta, ans al contrari, ja que es pretén reflectir el diferent abordatge i perspectiva enfront el fenomen entomat per les administracions competents en cada cas i les polítiques públiques que justifiquen les regulacions entomades.

- Catalunya
- Alemanya - Berlin
- França - Paris
- Països Baixos - Amsterdam
- Regne Unit - Londres
- Itàlia - Roma
- EE.UU - Sant Francisco
- Nova York

BENCHMARKING LEGAL EN MATÈRIA D'HUT BERLIN

Regulació: Llei d'ús indegut 2013 . Normativa urbanística i d'habitatge.

Estableix la prohibició d'ús no residencial sense l'autorització del districte competent. Entre els usos indeguts esta el lloguer turístic.

La Prohibició diferencia entre **tipologies**:

- **Residència principal**, es manté la possibilitat de realitzar una activitat d'allotjament turístic però amb **limitació espacial No > a 50% superfície**.
- **Habitatges secundari per un període diari o setmanal sense residents**, l'activitat se supedita a l'autorització del districte corresponent.

Des de 2014, no es concedeixen nous permisos.

Per tal de contrarestar el fort preu del lloguer, el Senat de la ciutat de Berlin ha adoptat el "**Mietpreisbremse**", regulació que posa un sostre màxim al preu del lloguer (els nous contractes d'arrendament no poden superar el marge del 10% respecte al preu mitjà del lloguer al metre quadrat dictat per l'ajuntament per zona i tipologia d'habitatge)

Accés activitat: un canvi d'ús d'habitatge residencial permanent a secundari i que l'apartament no estigui situat en zones on s'hagi previst escassetat d'habitatges residencials.

BENCHMARKING LEGAL EN MATÈRIA D'HUT LONDRES

Regulació: **Deregulation Act** – voluntat de desregular alguns sector econòmics.

Suposa restar competències pel que fa a l'activitat turística en primeres residències als **municipis londinencs** que, **només poden demanar a la Secretaria d'Estat excloure àrees** o edificis molt concrets si es justifica la necessitat d'una excepció. **Abans per a l'allotjament a residències per menys de 90 dies consecutius es requeria un canvi d'ús a l'habitatge** autoritzat pel govern local i, per tant, subjecte a planificació municipal.

Tipologia: Els propietaris i inquilins amb permís dels propietaris, de manera compatible amb els límits contractuals, poden alhora llogar per estades breus mantenint l'ús residencial.

Límit Temporal: Màxim de 90 dies l'any. En termes fiscals, s'imposa a l'arrendatari que per cada nit de lloguer ha de pagar la council tax, que grava sobre els inquilins d'un habitatge.

BENCHMARKING LEGAL EN MATÈRIA D'HUT AMSTERDAM

Amsterdam distingeix entre 3 diferents modalitats de lloguer de curta durada:

- Bed and Breakfast (B&B), tècnicament el lloguer d'una habitació en una habitatge
 - Vakantieverhuur, **lloguer vacacional** d'habitatges sencers per períodes que van d'una nit a dos mesos.
 - Estades de curta durada en habitatges sencers que apliquen a lloguers de 7 nits a 6 mesos.
1. "Particuliere vakantieverhuur" és una nova tipologia d'allotjament o lloguer privat, per regular el lloguer turístic **d'habitatges a ús residencial** o part d'elles. Es tracta d'una activitat emmarcada en la normativa turística que **no necessita de l'obtenció d'una llicència** i es limita als inquilins, independentment de la propietat de l'habitatge. En el cas, no obstant, que l'inquilí sigui llogater per poder subarrendar a turistes necessita de l'autorització del propietari.
 2. Lloguer privat és concebut com una activitat amb caràcter residual respecte a l'ús residencial principal, per la qual cosa s'estableixen límits relativament estrictes per garantir una baixa intensitat de l'aprofitament turístic de l'habitatge: **no més de 60 dies a l'any i 4 turistes allotjats** alhora. Per períodes més llargs, el resident ha de demanar una autorització per emprendre una activitat de B&B que no té limitacions temporals però exigeix una declaració al districte competent i limita l'ús a finalitats turístiques al 40% màxim de la superfície de l'habitatge.
 3. Per a estades superiors als **7 dies**, els propietaris poden demanar un permís al districte competent per convertir l'habitatge residencial en un habitatge per a estades de curta durada, possibilitat introduïda pel govern local a l'any 2009 amb la finalitat de proveir una major oferta d'allotjament. La normativa limita la concessió de nous permisos al 10% del nombre total dels habitatges privats.

BENCHMARKING LEGAL EN MATÈRIA D'HUT PARIS

Regulació: 2014-366 de l'Estat Francès (Loi ALUR) - La Llei contempla la possibilitat de realitzar l'activitat de lloguer turístic en l'habitatge distingint:

- A) Lloguer en Residència principal: lloguer per a curta estada de forma ocasional.** La llei defineix la residència principal com aquella que s'ocupa per l'inquilí un temps mínim de 8 mesos. Límit lloguer: **màxim de 4 mesos a l'any**. Aquesta possibilitat està supeditada a l'autorització del propietari en el cas dels llogaters amb contractes posteriors a l'entrada en vigor de la llei (27 de març de 2014) mentre que per als contractes anteriors és suficient que aquesta possibilitat no sigui expressament vetada per normativa privada.
- B) Lloguer turístic. Local no residència principal.** D'acord amb el Codi de Turisme **l'activitat turística és incompatible amb l'ús residencial per la qual cosa es requereix canviar d'ús de l'habitatge**. Aquest canvi, en els municipis de més de 200.000 habitants i els que formen part de la "petita corona" al voltant de París es supedita **a l'autorització de l'Ajuntament que pot requerir compensacions a les àrees de les ciutats on la planificació municipal indica una escassetat d'habitatges a ús residencial**. A París, la transformació d'un habitatge d'ús residencial en pis turístic se supedita a que en el mateix districte es converteixi una superfície equivalent o superior a ús residencial. (2014, 40 autoritzacions per canvi d'ús)

BENCHMARKING LEGAL EN MATÈRIA D'HUT SAN FRANCISCO

Regulació: **Codi Administratiu municipal de l'Ajuntament de San Francisco – Amending Regulation of Short-Term Residential Rentals and Establishing Fee de 27 d'octubre de 2014**

El resident té la possibilitat de llogar part o la totalitat de l'habitatge a ús turístic.

Requisit: **residir oficialment durant un mínim de 275 dies l'any**, siguin els propietaris o arrendataris.

Requisits:

- Lloguer sense inquilí - límit temporal: **es pot realitzar per un màxim de 90 nits a l'any.**
- **Lloguer amb presència - no hi ha limitació.**
- **L'arrendador ha de registrar el seu habitatge principal en el corresponent registre del departament de planificació, oficina de la municipalitat** encarregada de la gestió del sector de l'allotjament de curta estada.
- **Registre té un cost i durada de dos anys** (encara que l'administració manté la possibilitat de cancel·lar el registre i suspendre la possibilitat de llogar).
- Certificat d'activitat econòmica (Business Registration Certificate) i inscripció del nom de l'arrendador en el registre de la Tresoreria de l'Ajuntament. Un any de validesa.
- Cobertura d'assegurança no inferior a 500.000 dòlars o, alternativament, provar que les plataformes a través de les quals comercialitza el lloguer turístic del seu habitatge tinguin una cobertura per aquest import o superior.

BENCHMARKING LEGAL EN MATÈRIA D'HUT NOVA YORK

Regulació: **Llei de l'Habitatge de l'Estat de Nova York i Lleis fiscals de l'Estat de Nova York**

Habitatges residencials permanents "Classe A" destinats a un ús turístic. Amb inquilí

Els requisits per l'accés al servei són:

- (i) **Termini inferior a 30 dies consecutius. Per període superior a 30 dies prohibit.**
- (ii) **Edificis de tres o mes unitats.**
- (iii) **Residents ocupin l'immoble durant el temps que lloguen les habitacions.**
- (iv) **Pràctica no prohibida en el contracte d'arrendament ni a les normes de la comunitat de propietaris.**

Administrativament és necessari obtenir un **certificat d'ocupació** i, en el cas que l'habitatge residencial permanent rebi la consideració d'hotel a efectes retributius, d'acord amb la normativa fiscal, el propietari de l'immoble haurà de presentar un **certificat d'inscripció** al Departament de Fiances de la ciutat de Nova York.

BENCHMARKING LEGAL EN MATÈRIA D'HUT ROMA

Cases i apartaments de vacances, amb mobles inclosos, disposades en règim de lloguer per a turistes per una o més **temporades i amb una vigència contractual de com a mínim tres dies i no més de tres mesos.**

Modalitat llogat pel propietari. Tot l'habitatge. Autorització

Han de complir amb les normes d'urbanisme, construcció seguretat, en especial contra incendis, salut i higiene i la propietat de facto ha de ser idèntica allò que s'informa al Registre de la Propietat i Cadastre.

Es requereix **autorització de la comunitat de propietaris**, que ha de contenir els documents següents:

- (i) Autorització de la comunitat de propietaris autoritzant la realització de l'activitat
- (ii) Nom i ubicació de l'habitatge, la classificació obtinguda, indicació de la capacitat d'allotjament i del període de temporada i l'any en que es durà a terme la mateixa
- (iii) Assistència a l'inquilí pel manteniment urgent dels habitatges i un punt de telèfon comunitari almenys per a trucades d'emergència.

En cas d'incompliment, l'autoritat competent podrà acordar suspendre, revocar o extingir l'autorització que permetia l'exercici de l'activitat

BENCHMARKING LEGAL EN MATÈRIA D'HUT

CONCEPTE HUT

Hi ha trets que permetin identificar i qualificar l'activitat d'HUT comú en totes les ciutats:

- a) Es tracta d'un arrendament d'un habitatge de propietat privada/No pública concurrència
- b) Per una durada per temporada
- c) La naturalesa de l'arrendament és eminentment turística.

L'àmbit territorial que abasten les normatives és molt divers:

- Paris la normativa és d'àmbit estatal i municipal
- Roma àmbit regional
- Berlín normativa federal i local.
- Nova York trobem normativa regional (de l'estat de Nova York) i local.

Addicionalment les normes que contenen regulació sobre HUT no són sempre des de l'àmbit turístic.

- Alemanya i França. Es regulen des de Urbanisme.
- Nova York des de normativa d'Habitatge
- França des de Turisme i Urbanisme.

BENCHMARKING LEGAL EN MATÈRIA D'HUT PROCEDIMENT I PERMISOS PER INICIAR ACTIVITAT I LÍMITS TEMPORALS EXERCICI

Berlín:

- A) Sol·licitar **canvi d'ús d'habitatge residencial permanent a secundari**
- B) Actualment escassetat d'habitatges a tot Berlín. Prohibit.
- C) Pagar taxa per a compensar el canvi d'ús

Paris:

- A) Declaració davant Ajuntament. **1a. Residència. Límit 4 mesos a l'any**
- B) Autorització **canvi d'ús en aplicació al Codi de Construcció i de l'habitatge.**
- C) Obtenir una autorització de canvi de destí en aplicació al Codi d'Urbanisme i Pla local Urbanístic de Paris.

Nova York:

Prohibit per períodes superiors a 30 dies. Residir en habitatge 1a. Residència.

Sant Francisco:

No canvi d'ús. Límit temporal de 90 dies a l'any per lloguers sense inquilins. No limitació per lloguers amb presència del propietari o arrendatari, sense que resideixin oficialment 275 dies a l'any. Límit llicència 2 anys.

BENCHMARKING LEGAL EN MATÈRIA D'HUT PROCEDIMENT I PERMISOS PER INICIAR ACTIVITAT

Amsterdam: Autorització comunitat de propietaris. Màxim 60 dies any. Ocupació màxima 4 persones. Lloguer de 1 a nit a 2 mesos. B&B no límit dies any. Límit 40% superfície de l'habitatge.

Londres: No canvi d'ús. Excepcionalment alguns municipis poden demanar restriccions. Registre durada 2 anys. Límit temporal 90 dies màxim en un any. Per l'inquilí permís del propietari.

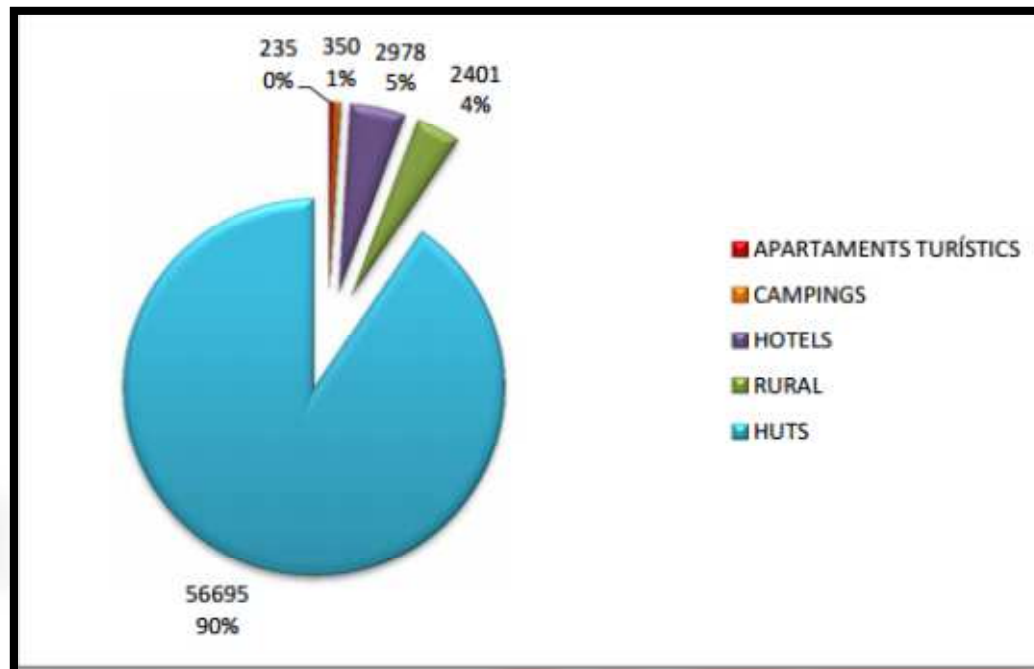
Roma: Autorització comunitat de propietaris.
El nom i ubicació de l'habitatge, classificació obtinguda, capacitat d'allotjament, període de temporada i l'any en què es dura a terme.
Autorització conforme compleix normativa matèria d'higiene, seguretat, prevenció d'incendis.

Catalunya:

- Habitatge sencer: Comunicació a l'Ajuntament. No canvi d'ús. Cèdula vigent. No límit temporal. Es pot prohibir per l'Ordenació d'usos del sector o per la Comunitat de propietaris.
- Habitatge per habitacions: Potestat municipal pot admetre o no la figura en les Ordenances.

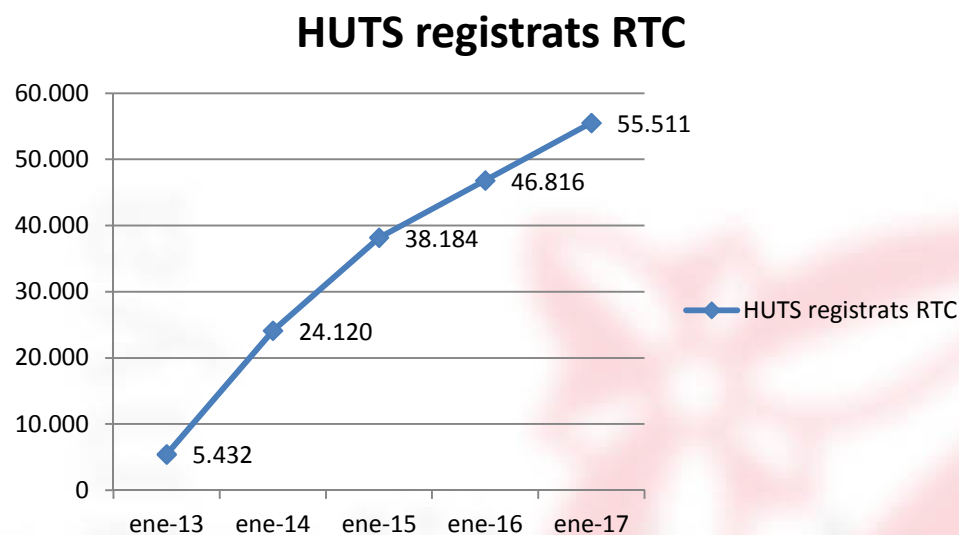
SITUACIÓ ACTUAL DE L'OFERTA D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC A CATALUNYA

Segons les dades del Registre de Turisme de Catalunya, Catalunya disposa de **2.978 Hotels**, **350 Càmpings**, **235 Apartaments turístics** i **2.401 Establiments de Turisme rural**. Aquesta oferta es complementa amb **55.747 Habitats d'ús turístic**.



SITUACIÓ ACTUAL DE L'OFERTA D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC A CATALUNYA

El procés de creixement dels Habitatges d'ús turístic des del 2013 que es va aprovar el Decret regulador ha estat exponencial passant de **5.432** al gener del 2013 als **55.747 actuals**.



El Pla estratègic de Turisme de l'Ajuntament de Barcelona 2020 situa el nombre d'habitatges d'ús turístic en 14.829 i els anuncis en plataformes de lloguer d'habitacions en pis compartit se situa en 6.500 anuncis.

PROJECTE DE DECRET DE REGLAMENT DE TURISME DE CATALUNYA

Proposta de regulació de la **CESSIÓ D'HABITACIONS**:

- “És aquell habitatge que és el domicili habitual i permanent del seu titular i que es cedeix per habitacions a terceres persones, a canvi de contraprestació econòmica, per una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat. El titular de l'habitatge ha d'estar-hi empadronat.”
- Només es possible si l'ajuntament competent per legalitzar-lo, recull la figura en les seves ordenances .
- Habilitació per iniciar l'activitat: Declaració responsable davant els Ajuntaments que la comuniquen al Registre de Turisme de Catalunya.
- Llímit d'ocupació màxima per a hostes

PROJECTE DE DECRET DE REGLAMENT DE TURISME DE CATALUNYA

38 escrits d'al·legacions presentades al Projecte

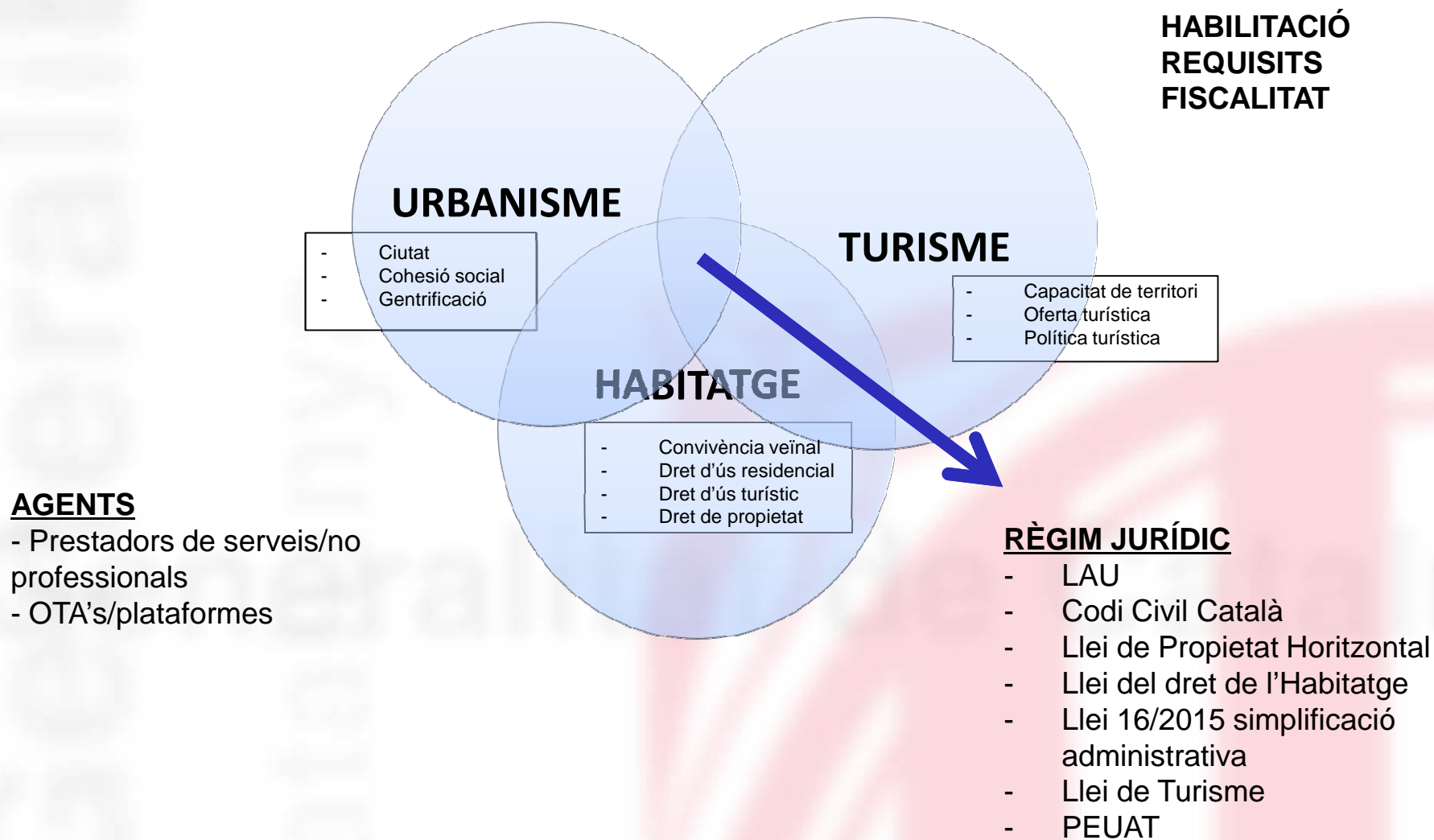


PROJECTE DE DECRET DE REGLAMENT DE TURISME DE CATALUNYA

Síntesi de les **3 postures diferenciades**:

1. Les entitats que la realitzen són tant representatives del sector públic com del sector privat. Defensen **la liberalització total de l'activitat d'allotjament turístic, no s'han de regular i han de restar en l'àmbit privat.**
2. Entitats representatives d'agents privats reivindiquen **l'equilibri de càrregues** ja que es desenvolupa activitat econòmica, exigeixen un tracte just i igualitari tant en l'accés a l'activitat com en les càrregues derivades del seu exercici.
3. Entitats representatives de col·lectius veïnals, partits polítics i Administracions públiques. Defensen que es reguli i **s'incrementin les càrregues administratives, posen en relleu les febleses del projecte per arribar a modular l'impacte i externalitats** negatives i els conflictes inherents que generen els habitatges d'ús turístic

ELS FACTORS POLIÈDRICS





Generalitat de Catalunya
**Departament d'Empresa
i Coneixement**

Moltes gràcies!