



AS VIVENDAS DE USO TURÍSTICO NA CIDADE HISTÓRICA

Flavia Ramil · Carme Casado · Javier Fernández · Carlos Neira

AS VIVENDAS DE USO TURÍSTICO EN SANTIAGO DE COMPOSTELA

1. INTRODUCCIÓN

O uso de vivendas residencias para aluguer turístico é un fenómeno que está vivindo un gran crecemento a nivel global nos últimos anos. Este crecemento está tendo un impacto moi forte en moitos destinos turísticos, con diversas consecuencias moi graves, entre as que poden destacarse as seguintes:

- Competencia desleal contra o sector turístico regrado, que segue e respecta a Lei e a normativa turística, paga os seus correspondentes impostos e xera postos de traballo. Esta concorrência en desigualdade de condicións provoca unha baixada dos prezos no sector regrado, reducindo os ingresos e por tanto a súa capacidade tanto para ofertar un servizo de calidade como un emprego fixo e ben retribuído.
- Redución dos ingresos tributarios das administracións públicas, por canto na maior parte dos casos os propietarios/as das vivendas non declaran a actividade económica que desenvolven.
- Redución dos inmobles destinados a vivenda e incremento substantivo no prezo dos alugueres que paga a poboación residente que permanece habitando as zonas con maior atractivo turístico, xa que para os propietarios/as é máis rendible alugar as súas vivendas de forma irregular ou ilegal a turistas que de forma regrada e legal á poboación local.
- Baleirado demográfico e decaemento da actividade social e económica propia das zonas turisticadas, xa que se produce un incremento dos custos que supón vivir e convivir nestes espazos. Este efecto expulsión implica unha perda do tecido económico e social destes espazos, que tenden a concentrarse en negocios orientados ao turista estacional, e exclúe os dedicados á poboación residente durante o conxunto do ano.

O Concello de Santiago é plenamente consciente do impacto negativo que pode ter o aluguer turístico descontrolado na cidade, especialmente na Cidade Histórica. Por este motivo, durante o ano 2017 estudou a evolución deste fenómeno polo miúdo, para o que creou un grupo de traballo con participación de persoal técnico das áreas de Urbanismo, Cidade Histórica, Licenzas, Promoción Económica e Turismo, co obxecto de ter unha visión integral do mesmo.

Para levar a cabo este estudo contratouse a unha consultora que desenvolveu un aplicativo web para a consulta da evolución das vivendas de uso turístico que se ofertan na cidade nas principais plataformas electrónicas do sector e a xestión futura dos expedientes relativos ás mesmas. Este aplicativo permitiu contar con datos o máis precisos posibles que, cotexados con datos doutras fontes municipais e externas, permitiron perfilar a situación actual deste fenómeno na cidade.

Os datos principais que se poden extraer deste estudo son:

- En decembro de 2017 había 717 anuncios de vivendas ou habitacións de vivendas de uso turístico non rexistradas nos principais portais web de aluguer turístico.

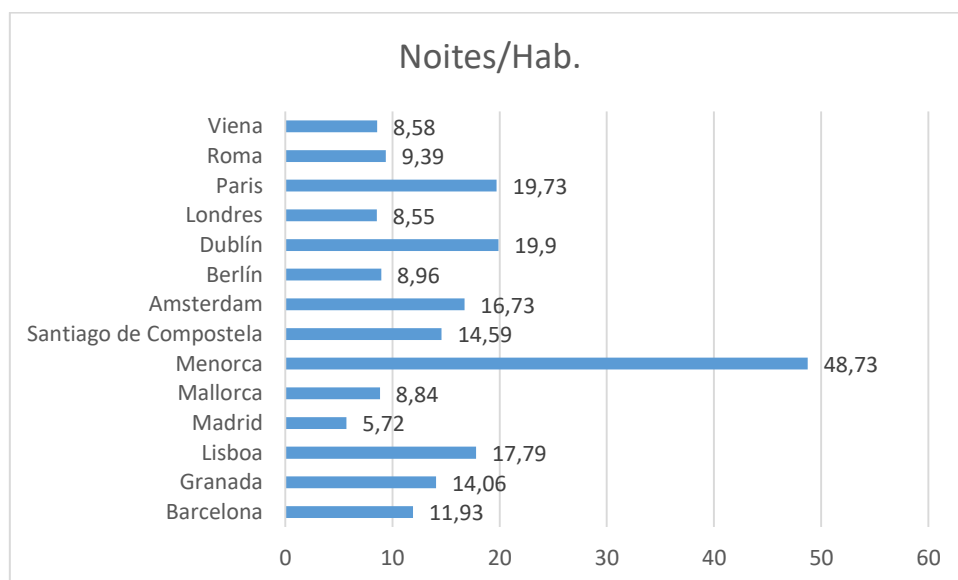
- Os 717 anuncios publicados sumaban unha oferta de 3.188 prazas de aloxamento.
- Sumadas as prazas correspondentes ás vivendas de uso turístico rexistradas na Xunta de Galicia contabilízanse 4.325 prazas neste tipo de aloxamento que representan un 53% de prazas adicionais sobre as 8.198 prazas regradas que suman os hoteis, pensións, apartamentos turísticos e aloxamentos de turismo rural que existen no noso municipio.
- O impacto económico directo das vivendas de uso turístico non regradas sitúase preto dos 8,5 millóns de euros sen fiscalizar.
- Existe unha concentración excesiva de oferta de aloxamento turístico na Cidade Histórica. Neste espazo vive o 12,6% da poboación do Concello, pero sen embargo aquí se atopan arredor do 50% das vivendas de uso turístico e da oferta de prazas de aloxamento que ofertan.
- As 4.325 prazas en vivendas de uso turístico, con independencia do feito administrativo do seu rexistro na Xunta de Galicia, non están necesariamente regradas ou regularizadas, pois requiren dunha licenza municipal que verifique e valide a súa situación urbanística. A falta da autorización municipal, e con independencia de apuntarse ou non no rexistro autonómico, pódese afirmar que todas as vivendas localizadas no ámbito da Cidade Histórica se atopan en situación ilegal, por prohibir a normativa urbanística municipal competente esta actividade nesa parte da cidade.
- Considerando os aloxamentos de todo tipo, rexistrados ou non, regrados ou non, practicamente o 50% da superficie construída habitable na Cidade Vella se destina a superficie de uso turístico e non est´dispoñible para familias e unidades de convivencia estables.
- O fenómeno de concentración do aluguer turístico na Cidade Histórica provoca unha redución da oferta de vivenda en aluguer residencia, que a súa vez ten como consecuencia un aumento dos prezos de aluguer para a poboación local e a súa expulsión deste ámbito.

2. CARACTERIZACIÓN E CUANTIFICACIÓN DO FENÓMENO DAS VIVENDAS DE USO TURÍSTICO

2.1. Compostela no escenario turístico internacional

Santiago de Compostela é unha das cidades do top 100 turístico europeo con maior presión turística sobre a poboación residente. En número de noites por habitante sitúase tan só por detrás de cidades europeas como París, Dublín, Ámsterdam e Lisboa, e moi por diante de destinos españois de turismo urbano como Granada e Barcelona. Só as zonas turísticas de sol e praia, como a Illa de Menorca, superan a Compostela neste índice.

Cidade ou territorio	Habitantes	Millóns de noites	Noites por habitante
Barcelona	1.608.746	19,2	11,93
Granada	234.758	3,3	14,06
Lisboa	545.245	9,7	17,79
Madrid	3.165.541	18,1	5,72
Mallorca	859.289	7,6	8,84
Menorca	92.348	4,5	48,73
Santiago de Compostela	95.966	1,4	14,59
Amsterdam	825.080	13,8	16,73
Berlín	3.469.849	31,1	8,96
Dublín	527.612	10,5	19,90
Londres	8.787.892	75,1	8,55
París	2.229.621	44	19,73
Roma	2.864.348	26,9	9,39
Viena	1.840.573	15,8	8,58



2.2. Dimensión do fenómeno das vivendas de uso turístico

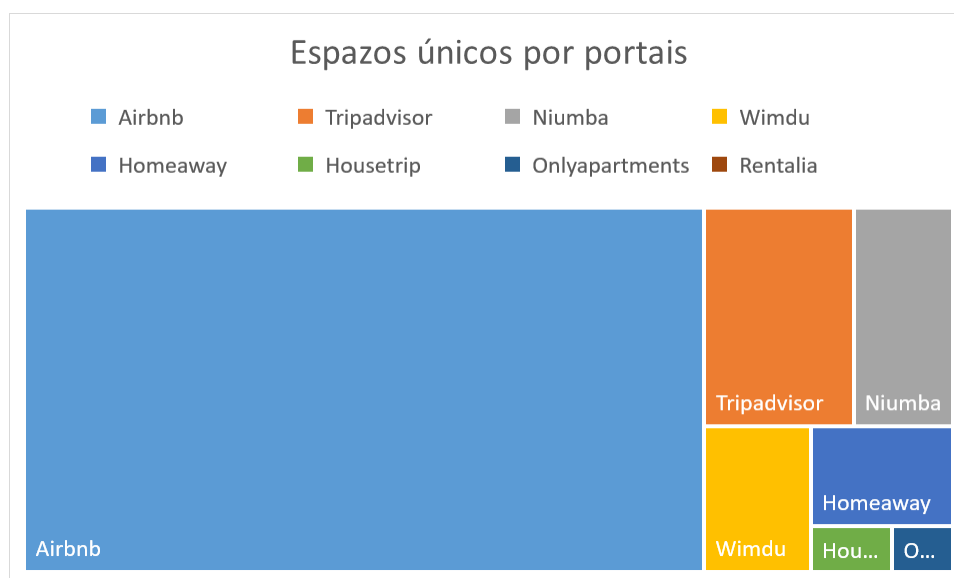
A asistencia técnica contratada polo Concello de Santiago de Compostela á consultora catalana Talk&Code, especializada en servizos informáticos de tratamento de datos, serviu para detectar no noso concello durante o conxunto do ano 2017 un total de 1.360 anuncios (*listings*) de vivendas ou habitacións de vivendas nos principais portais web dedicados á mediación entre propietarios (*hosts*) e persoas usuarias (*guests*).

Deste número de anuncios un total de 990 se mantiveron activos ao longo de todo o ano, o que representa unha porcentaxe de permanencia no mercado do 73%.

Analizada a base de datos obtida descartáronse un total de 236 anuncios por comprobar ou estimar que se trataban do mesmo espazo publicado en distintos portais. Neste sentido tomouse como referencia o portal Airbnb, por ser o que concentra a maioría (75%) dos anuncios, descartando as repeticións.

Cómpre ter en conta, porén, que Airbnb permite fraccionar unha vivenda en máis dun anuncio para que os seus propietarios poida optar entre ofertal enteira, por cuartos ou ambas cousas de forma combinada. Se descartamos os 37 cuartos que se publican ao mesmo tempo que as vivendas ás que pertencen **o número total de espazos únicos ofertados permanentemente durante o ano 2017 é de 717.**

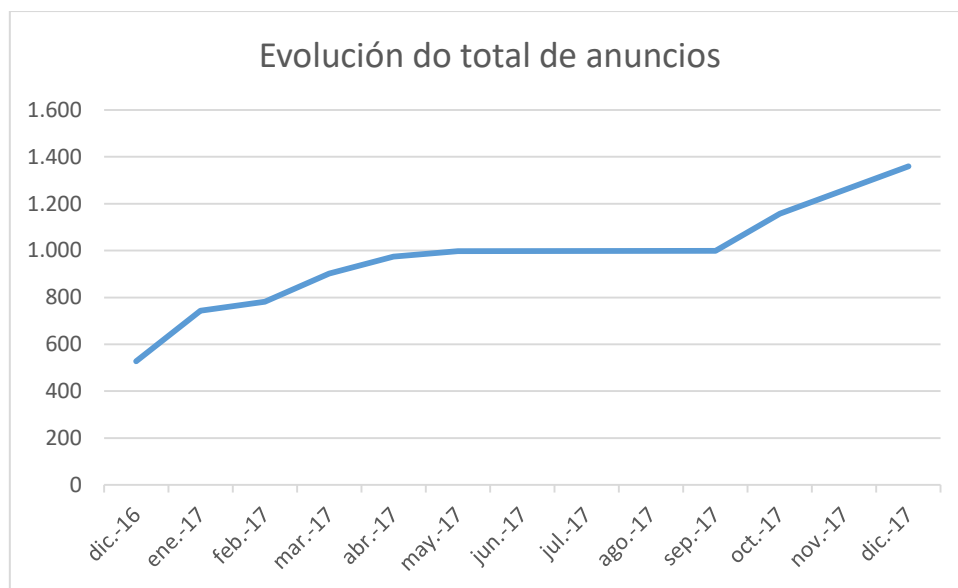
Portal	Número de anuncios activos	%	Número de anuncios únicos	%	Número de espazos únicos	%
Airbnb	562	56,8	562	74,5	525	73,2
Tripadvisor	110	11,1	69	9,2	69	9,6
Niumba	98	9,9	46	6,1	46	6,4
Wimdu	84	8,5	33	4,4	33	4,6
Homeaway	78	7,9	30	4,0	30	4,2
Housetrip	26	2,6	8	1,1	8	1,1
Onlyapartments	10	1,0	6	0,8	6	0,8
Rentalia	22	2,2	0	-	0	-
TOTAL	990	100	754	100	717	100



2.3. Evolución temporal

A evolución do número de anuncios detectados pon de manifesto ademais da dimensión do fenómeno a súa dinamicidade, pois se constata un crecemento intenso ao longo do ano (as consultas realizáronse puntualmente, coincidindo coas principais tempadas turísticas -semana santa, verán, e pontes do Pilar e da Constitución-).

Mes	Número de anuncios	Novos
Dec-16	527	
Xan-17	744	217
Feb-17	782	38
Mar-17	902	120
Abr-17	974	72
Maio-17	997	23
Out-17	1.157	160
Dec-17	1.360	203
Total anuncios	1.360	
Total anuncios inactivos	370	
Total anuncios activos	990	



É necesario facer unha consideración metodolóxica a respecto dos datos recollidos. A partir de agosto de 2017 Airbnb, o portal hexemónico, pechou o sistema de consultas aos seus servidores a través da súa API 'non oficial', polo que desde esa data só foi posible incorporar á base de datos novos rexistros de anuncios correspondentes ao resto de portais analizados. Esta ausencia tradúcese nun crecemento aparentemente menor do número de anuncios durante o segundo semestre, que en realidade debe ser superior ao que se representa.

Malia a esta limitación, o número de anuncios se multiplicou por 2,5 nun ano, o que supón un aumento do 150% e un crecemento medio acumulativo do 8% mensual.

2.4. Dimensión e evolución comparada

Cidade/territorio	Anuncios en Airbnb	Anuncios en Airbnb / 1.000 hab.	Anuncios en Airbnb / 1.000 noites en aloxamentos rexistrados	Var. anual histórica	Var. anual 2017
<u>Barcelona</u>	19.145	11,9	1,00	20%	45%
Girona	410	4,2			66%
Lisboa	13.578	24,9	1,40	46%	30%
<u>Madrid</u>	12.615	4,0	0,70	45%	
Menorca	1.866	20,2	0,41	16%	
Porto	5.664	23,8		50%	51%
Santiago de Compostela	726	7,6	0,52		217%
Aarhus	3.142	11,9		55%	110%
<i>Alpes Maritime (Niza)</i>	32.343	29,9		37%	56%
<u>Amsterdam</u>	18.723	22,7	1,36	46%	18%
Berlín	21.864	6,3	0,70	39%	33%
<u>BÉLXICA</u>	17.651	1,5			22%
Bologna	2.976	7,7		231%	
Bordeux	7.484	30,7		103%	64%
Brighton	2.708	17,4		73%	31%
Bristol	1.692	3,8		73%	81%
Brno	565	1,5		50%	99%
Copenhagen	21.301	17,3		51%	47%
DINAMARCA	32.066	5,7			71%
Dublín	7.929	15,0	0,86	80%	46%
Edimburgo	9.402	19,5		95%	63%
ESTONIA	3.582	2,8		67%	65%
Florenzia	9.394	24,5		39%	17%
Frankfurt	2.134	3,0		21%	5%
Xénova	1.954	3,3		47%	38%
Groningen	706	3,5		62%	75%
Helsinki	3.191	5,1		56%	35%
HUNGRÍA	12.139	1,2			978%
ISLANDIA	7.117	21,4		49%	52%
Londres	64.144	7,3	0,85	56%	37%
Lyon	10.409	20,8		35%	11%
Moscova	7.200	0,6		61%	57%
Niza	11.629	34,0		29%	43%
Palermo	4.434	6,6		27%	32%
Paris	70.158	31,5	1,59	44%	28%
<u>Reykjavik</u>	3.650	30,0		33%	37%
Saint Malo	1.460	32,5		115%	115%
SUÍZA	27.696	3,4		58%	47%
Tallin	1.905	4,6		42%	68%
Turín	3.662	4,1		40%	40%
<i>Toscana (Florenzia)</i>	49.286	13,2		36%	1041%
Veneto	18.455	3,7		102%	47%
Venecia	6.410	24,2		56%	25%
Versailles	1.093	12,8		32%	42%
<u>Viena</u>	9.252	5,0	0,59	31%	41%
Varsovia	4.593	2,6			68%
Zurich	2.410	6,1		98%	-4%

Grazas aos datos internacionais do portal Airbnb recompilados até xullo de 2017 por TOM SLEE na web InsideAirbnb podemos comparar a evolución deste fenómeno na nosa cidade co de outras cidades españolas e europeas. Así, verifícase que o crecemento do fenómeno en Compostela é moi superior ao que se rexistra tanto en España como en Europa:

Crecemento dos anuncios (2017)	Var. % mes	Var. % anual
Santiago de Compostela (8 portais)	8,0 %	150,0 %
Península (airbnb)	2,2 %	29,9 %
Europa (airbnb)	5,2 %	83,0 %
Mundial (airbnb)	4,9 %	77,2 %

1. Temos un crecemento que case dobra ao rexistrado no conxunto das cidades e territorios analizados en toda Europa e catro veces superior ao que se rexistra nos ámbitos estudados dentro da Península Ibérica.
2. Temos o terceiro crecemento máis alto dun conxunto de 50 cidades ou territorios europeos, só por detrás de Hungría e da Toscana.
3. Temos o crecemento máis alto das cidades e territorios da Península Ibérica para os que existen datos públicos, con porcentaxes anuais de variación superiores a Barcelona (45%), Lisboa (30%) e Porto (51%).

2.5. Dimensión potencial

Combinando as cifras de TOM SLEE para Airbnb con algúns datos tirados de estatísticas oficiais (INE, ECM) e facendo unha comparación con outras cidades podemos establecer a dimensión potencial do fenómeno do turismo *low cost* asociado aos portais web de aloxamento non regulado:

- Compostela ten 7,6 anuncios de Airbnb por cada 1.000 habitantes, unha cifra semellante á de Berlín, Londres ou Boloña. Os maiores índices sitúanse arredor de 30 en Islandia (Reykjavik) e Francia (París, Niza e o conxunto dos Alpes Marítimos, Saint-Malo e Burdeos); arredor de 25 en Lisboa e Porto, Amsterdam, Florencia e Venecia. De materializarse en Compostela un desenvolvemento semellante, o fenómeno podería multiplicar por 3 ou por 4 a súa dimensión actual.
- Compostela ten 0,52 anuncios de Airbnb por cada 1.000 noites en establecementos regulados, unha taxa próxima á de Viena. Os maiores índices atinxen 1,5 en París, Amsterdam ou Lisboa; e 1,0 en Barcelona, Dublín ou Londres. Isto indicaría que de darse en Compostela unha expansión similar do fenómeno multiplicaría por 2 ou por 3 a súa dimensión.

3. TIPOLOXÍA DE ANUNCIOS E ANUNCIANTES

3.1. Tipoloxía de anunciantes

Para analizar o fenómeno en profundidade precisamos definir en primeiro lugar unha tipoloxía de anunciantes:

- Anfitrións: usuarios que teñen un único anuncio, xa sexa de cuarto privado ou compartido, dispostas a compartir vivenda. Este sería o grupo que se identificaría coa filosofía orixinal do portal Airbnb á que ata hai pouco recorría con frecuencia nas súas campañas de *marketing*, e a súa denominación e a que xeneralizan a todo tipo de anunciantes.
- Á busca dun ingreso extra: usuarios que teñen máis dun anuncio pero referido a unha única vivenda, xa sexa de vivenda enteira e/ou de varios dos seus cuartos. Airbnb soe referirse a este grupo de usuarios como aquelas persoas propietarias que buscan obter un ingreso extra durante os períodos de vacacións ou ausencia prolongada que lles axude a pagar a hipoteca ou o alugueiro, característica que utilizan para defender a desregulación e a legalidade do negocio que representa o portal. A contradición asoma cando os anuncios aparecen dispoñibles para períodos anormalmente amplos, superiores aos que serían normais nunha ausencia por vacacións, ou cando se refiren a vivendas distintas da principal.
- Polipropietarios certos (usamos este termo para evitar calquera confusión co concepto de multipropiedade xa estendido no ámbito inmobiliario): usuarios individuais e/ou empresarios con anuncios de vivenda enteira ou cuartos referidos a varias vivendas distintas. Este sería o grupo que, con independencia do número de reservas xestionadas durante o ano, máis se identificaría coa existencia dun negocio alegal, non regulado e/ou de economía somerxida, cando non ilegal, en especial naqueles casos en que a normativa de aplicación establece algún límite ao número de días en que unha vivenda de uso turístico pode ser ofertada no mercado (Lei de turismo) ou ao número, localización e distribución vertical dos inmobles (normativa urbanística). Unha fracción destes polipropietarios son en realidade negocios legais e regulados que aproveitan a canle dos portais web mediadores para aumentar a súa clientela, que pola súa pequena entidade non temos en conta á hora de realizar os cálculos deste estudo.

Un primeiro problema que afronta esta clasificación de anunciantes é que os datos recollidos non nos permiten distinguir de entrada aos usuarios ‘en busca dun ingreso extra’ dos ‘polipropietarios’. Non podemos saber se os anunciantes son propietarios dunha única vivenda, a principal na que residen, e que arrendan parcial e/ou temporalmente, ou se son polipropietarios que publican anuncios de segundas ou terceiras vivendas que posúen ou xestionan en nome de familiares. Tampouco é posible, coa información dispoñible, determinar se un mesmo polipropietario ten distintos nomes de usuario no mesmo ou en diferentes portais, se ten anuncios adicionais noutros portais, ou outras propiedades na cidade non detectadas polo estudo.

Podería facerse un seguimento temporal do inmovible ao longo do ano para coñecer con exactitude os períodos en que o inmovible está publicado e dispoñible para a súa reserva e ver se corresponden ou non con períodos normais de vacacións ou ausencia temporal do propietario, pero iso requiriría de labores de inspección e policía urbanística que en todo caso deben afrontar a tarefa de identificar inequivocamente os inmobles que os datos só localizan de forma aproximada.

Con independencia diso, o sentido común, o coñecemento da realidade inmobiliaria en Compostela e os propios datos suxiren que a maioría das persoas que categorizamos como ‘á busca dun ingreso extra’ son en realidade ‘polipropietarios’, en especial no centro da cidade, onde a propiedade se concentra adoito en poucas mans. Dependendo de se os consideramos por separado ou conxuntamente adoptaremos unha aproximación máis conservadora ou máis ousada á hora de determinar a dimensión do fenómeno e do diñeiro que move.

3.2. Tipoloxía de anuncios e capacidade de aloxamento

Airbnb API (xaneiro-xullo de 2017)

O tratamento estatístico dos 644 anuncios totais (activos ou non) publicados no portal Airbnb ata agosto de 2017, permite describir o conxunto da oferta de vivendas de uso turístico do xeito seguinte:

Anuncios totais en Airbnb (%)	Cuarto compartido	Cuarto privado	Vivenda enteira	TOTAL
Anfitrión/-oa	<1%	17%	-	17%
Ingreso extra	-	11%	34%	45%
Polipropietario-a	-	7%	31%	38%
TOTAL	<1%	34%	65%	100%

Traducido a número de prazas ofertadas obtense a distribución seguinte, na que as vivendas enteiras representan o 80% da oferta e os polipropietarios controlan entre o 43% e o 90% da oferta (segundo consideremos só os polipropietarios *estricto sensu* ou incluíamos tamén como tales os anunciantes ‘en busca dun ingreso extra’).

Capacidade en Airbnb (%)	Cuarto compartido	Cuarto privado	Vivenda enteira	TOTAL
Anfitrión/-oa	-	9,7 %	-	9,7 %
Ingreso extra	-	5,2 %	41,8 %	47,0 %
Polipropietario-a	-	4,8 %	38,6 %	43,3 %
TOTAL	-	19,6 %	80,4 %	100%

A capacidade media ofertada en función da clasificación anterior de anuncios é a que segue:

Capacidade media en Airbnb (pax/anuncio)	Cuarto compartido	Cuarto privado	Vivenda enteira	TOTAL
Anfitrión/-oa	-	2,25	-	2,35
Ingreso extra	-	1,86	4,86	4,12
Polipropietario-a	-	2,70	4,93	4,54
TOTAL	-	1,87	4,89	3,97

É dicir, obviando o fenómeno dos cuartos compartidos, o aluguer de cuartos para uso privado se move arredor das 2 prazas por cuarto e representa un terzo dos anuncios, mentres que as vivendas enteiras constarían dunha media de 4-5 prazas e representarían dous terzos do total de anuncios.

Estudo Talk&Code (ano 2017)

Descontadas as duplicidades detectadas, o estudo detectou 717 vivendas de uso turístico non regradas ofertadas en Compostela a 31 de decembro de 2017, para os que estima 3.118 prazas de aloxamento. As características da oferta que representan recóllense nas táboas seguintes:

Anuncios activos	Cuarto compartido	Cuarto privado	Vivenda enteira	TOTAL
Anfitrión/-oa	0,6%	11,0%	-	11,6%
Ingreso extra	-	8,5%	44,6%	53,1%
Polipropietario-a	-	2,4%	32,9%	35,3%
TOTAL	0,6%	21,9%	77,5%	100%

Capacidade nos 8 portais (pax/anuncio)	Cuarto compartido	Cuarto privado	Vivenda enteira	TOTAL
Anfitrión/-oa	0,5%	4,9%	-	5,4%
Ingreso extra	-	4,0%	51,0%	55,0%
Polipropietario-a	-	1,5%	38,1%	39,6%
TOTAL	0,5%	10,4%	89,1%	100%

Capacidade media nos 8 portais (pax/anuncio)	Cuarto compartido	Cuarto privado	Vivenda enteira	TOTAL
Anfitrión/-oa	4	1,92	-	2,02
Ingreso extra	-	2,05	4,97	4,50
Polipropietario-a	-	2,71	5,04	4,88
TOTAL	-	2,06	5,00	4,35

Existe un alto grao de coincidencia entre os resultados da mostra de Airbnb e a de Talk&Code. Apréciase no caso de Airbnb que ao considerar tanto os anuncios activos como os inactivos os espazos máis pequenos que responden a motivacións de oportunidade teñen lóxicamente unha maior propensión a estar inactivos. Moitos deste anuncios inactivos poden ter que ver co fluxo de estudantes que buscan compartir piso ou cuarto. Neste sentido os datos de Talk&Code son máis completos e representativos dun uso lucrativo dos portais.

Polo demais, existe un consenso acerca da capacidade media de aloxamento de cada tipo de anuncio, basicamente 2 persoas por cuarto e 5 persoas por vivenda enteira, resultando nunha media para todos os espazos de preto das 4,5 prazas.

A porcentaxe da capacidade ofertada por polipropietarios é como mínimo do 35%, e a porcentaxe de capacidade ofertada en vivendas enteiras aproxímase ao 90%.

Outra clasificación dos anunciantes distingue entre os particulares e os profesionais. Esta clasificación obtívose a través da clasificación manual dos anunciantes. Considerouse profesional aquel anunciante con nomes de empresa como nomes de usuario ou con nomes comerciais de establecementos incluídos nos títulos dos anuncios.

Grao de profesionais na capacidade ofertada nos 8 portais (%)	Cuarto compartido	Cuarto privado	Vivenda enteira	TOTAL
Anfitrión/-oa	0%	0%	-	0%
Ingreso extra	-	5%	9%	8%
Polipropietario-a	-	0%	32%	30%
TOTAL	0%	2%	19%	15%

Os datos mostran que o 15% da oferta está en mans de profesionais que utilizan esta canle para crear ou ampliar cota de mercado. A porcentaxe incrementase até o 30% entre os polipropietarios e o 32% no caso específico das vivendas enteiras.

AirDna (febreiro de 2018)

Este servizo web demostrativo permite acceder de forma gratuíta a unha serie de indicadores agregados do portal Airbnb (non dos outros portais), reservando as prestacións máis completas para subscricións de pagamento.

A ficha para Santiago de Compostela presenta os indicadores seguintes:

- 1.240 anuncios totais.
- 80% de crecemento anual.
- 521 anuncios activos.
- 42% dos anuncios ofértanse ou están dispoñibles durante todo o ano.
- 61% dos anuncios consisten no aluguer dunha vivenda enteira.
- É desprezable a porcentaxe de anuncios consistentes en cuartos compartidos.
- 2,1 cuartos por vivenda anunciada.
- 4,8 persoas de capacidade media.
- Cada anunciante publica por termo medio 1,7 anuncios.
- 28% dos anunciantes publican máis dun anuncio.
- Entre os anunciantes profesionais a porcentaxe de anunciantes con máis dun anuncio sobe ate o 58%.

4. PREZOS

Airbnb API (xaneiro-xullo de 2017)

A explotación dos datos recollidos no portal Airbnb para Compostela permiten obter os prezos medios de cada tipo de anuncio. Para refinar a estimación do prezo medio utilizamos os comentarios feitos polos usuarios en cada anuncio como un indicador aproximado do número de reservas efectivas realizadas, para así ponderar adecuadamente a importancia de cada aloxamento no volume total de transaccións realmente efectuadas:

Prezos medios por noite Airbnb (inclúe comisión para o portal)		Media simple		Media ponderada por nº de comentarios	
		Por <i>guest</i> (reserva, aloxamento)	Por <i>bed</i> (cama, praza, persoa)	Por <i>guest</i> (reserva, aloxamento)	Por <i>bed</i> (cama, praza, persoa)
Cuarto privado	Anfitrión	37,61 €	16,70 €	35,92 €	16,62 €
	Ingreso extra	32,59 €	17,53 €	31,07 €	17,40 €
	Polipropietario	36,91 €	13,68 €	34,97 €	14,78 €
	TOTAL	35,86 €	16,21 €	33,92 €	16,49 €
Vivenda enteira	Ingreso extra	93,71 €	19,28 €	85,46 €	18,43 €
	Polipropietario	102,77 €	20,83 €	92,24 €	19,83 €
	TOTAL	97,99 €	20,02 €	88,76 €	19,12 €
TOTAL		76,19 €	19,18 €	65,51 €	17,76 €

As diferenzas obtidas responden ao feito de que determinados anuncios e espazos tenden a ser máis reservados (comentados) que outros.

Os datos fornecidos pola API non oficial do portal Airbnb inclúen unha variable para identificar aos *superhosts*: anfitrións con máis de 10 reservas ao ano, resposta rápida á comunidade en máis do 90% dos casos e unha valoración mínima de 5 estrelas no 80% dos casos. Demóstrase que os prezos dos aloxamentos publicados polos *superhosts* son un 10-15% máis caros que a media, xa que ofertan aloxamentos mellor localizados, de menor capacidade e de maior calidade que a media.

Talk&Code (ano 2017)

Pola súa parte, os datos da consultora amosan para o conxunto do ano e dos portais analizados un prezo medio de 70,17€ por aloxamento e 17,29 € por praza ou persoa. Trátase de datos plenamente coherentes cos datos obtidos do portal Airbnb ata agosto.

Prezos medios por noite nos 8 portais (inclúe comisión para o portal)		Media simple	
		Por <i>guest</i> (reserva, aloxamento)	Por <i>bed</i> (cama, praza, persoa)
Cuarto privado	Anfitrión	31,13 €	19,29 €
	Ingreso extra	22,03 €	13,40 €
	Polipropietario	27,94 €	13,42 €
	TOTAL	27,23 €	16,35 €
Vivenda enteira	Ingreso extra	81,08 €	17,04 €
	Polipropietario	84,90 €	18,41 €
	TOTAL	82,71 €	17,62 €
TOTAL		70,17 €	17,29 €

AirDna (febreiro de 2018)

A ficha para Santiago de Compostela indica que o prezo medio da reserva por noite en Airbnb ascende a 60 €, unha cantidade inferior aos 70 € recollida por Talk&Code para o conxunto dos portais analizados.

5. NIVEL DE OCUPACIÓN E NOITES

5.1. Nivel de ocupación

Para estimar o impacto económico do negocio das vivendas e cuartos de uso turístico non regulados precisamos aínda de varios datos adicionais, e un dos datos fundamentais é o nivel medio de ocupación ou, no seu defecto, o número medio de reservas por anuncio e a duración da estadía media.

A petición directa de datos mediante API (*application programming interface*) aos servidores do portal Airbnb non permite obter datos de ocupación, polo que este debeu obterse mediante *webscraping* ou outras técnicas de rastreo automático da información publicada no sitio web.

Talk&Code (ano 2017)

A consultora Talk&Code desenvolveu un sistema informático que realizou catas periódicas sobre os calendarios de dispoñibilidade dos aloxamentos cunha xanela de amplitude mensual, rexistrando o número de días reservados como a diferenza entre os días do mes e os días non dispoñibles para reserva.

É posible que este sistema sobrevalore o nivel de ocupación, debido á existencia de períodos de tempo nos que os propietarios reservan días para si, para os seus achegados, para realizar limpeza e reformas ou por calquera outra causa. Estes días aparecen como non dispoñibles pero non teñen detrás transaccións económicas directas (si, en cambio un volume de negocio indirecto derivado do gasto medio das persoas que ocupen o aloxamento, se non residen habitualmente na cidade).

Tendo en conta estas limitacións, **a taxa de ocupación media en 2017 foi do 44%**. Trátase dunha moi próxima ao 47,3% que estimou o INE para os establecementos hostaleiros regulados (hoteis e pensións), durante o mesmo período (en 2015 e 2016 tiña sido do 41% e o 42% respectivamente).

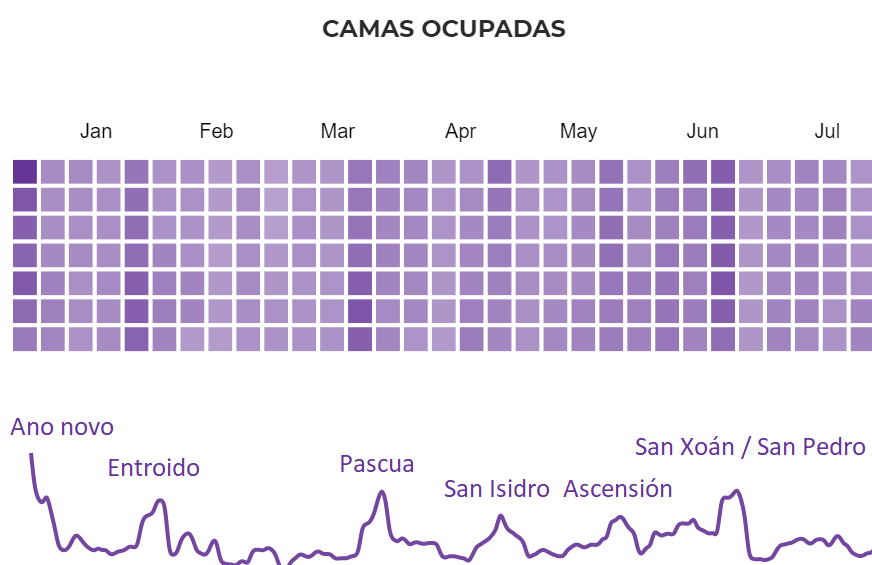
Ocupación media nos espazos dos 8 portais (%)	Cuarto compartido	Cuarto privado	Vivenda enteira	TOTAL
Anfitrión/-oa	74%	49%		50%
Ingreso extra		48%	47%	47%
Polipropietario-a		42%	42%	42%
TOTAL	74%	47%	42%	44%

Portal	% de ocupación media
Airbnb	50%
Tripadvisor	21%
Niumba	38%
Homeaway	37%
Housetrip	16%
Onlyapartments	45%
TOTAL	44%

No caso de Airbnb o dato de ocupación recolleuse só até agosto, aínda que o dato é perfectamente extrapolables para o conxunto do ano (por canto en 2017 nos establecementos rexistrados a taxa media de ocupación é do 47% tanto para os sete primeiros meses como para o conxunto do ano). Para o resto de portais os datos refírense ao conxunto do ano, excepto para Windu, que non publica este dato.

Existen diferenzas notables na ocupación media dos oito portais analizados. Airbnb non só é o portal líder en número de anuncios e espazos senón que tamén o é en ocupación. As porcentaxes que ostenta nestes indicadores permiten afirmar que **Airbnb controla o 75% das noites efectivamente reservadas en Santiago de Compostela neste tipo de aloxamentos.**

En perspectiva temporal, a comparación con datos homoxéneos esténdese até agosto (debido ao apagón de datos adoptaro por Airbnb) e o patrón evolutivo permite detectar claramente as principais variacións estacionais no grao de ocupación.



En perspectiva espacial, a ocupación media tamén varía en función da zona da cidade na que, aproximadamente, se localizan os aloxamentos. Segundo os datos a zona oeste da Cidade Vella é a que rexistra unha maior ocupación media, mentres que as zonas leste e norte son as que presenta a ocupación máis baixa. Non existen grandes diferenzas nos tres grandes ámbitos considerados aínda que se aprecia unha tendencia a unha maior ocupación na zona nova da cidade en detrimento da Cidade Histórica.

% de ocupación (pax/anuncio)	% de ocupación
Améndoa O	46%
Améndoa E	34%
Améndoa N	32%
Cidade Vella	38%
Resto do PECH	43%
Cidade Histórica	41%
Resto	46%
TOTAL	44%

Este nivel medio de ocupación do 44% pode non parecer moi elevado, xa que só os fins de semana e festivos representan algo máis do 30% dos 365 días do ano. Porén, téñase en conta por exemplo que a taxa de ocupación media que Airbnb di ter nos seus anuncios en Barcelona é do 18% (ano 2016). Á vista da comparación ou Airbnb mingua as súas cifras, ou na nosa cidade o fenómeno acada unha relevancia incomparable, ou ambas cousas.

AirDna (febreiro de 2018)

A ficha para Santiago de Compostela indica que a porcentaxe de ocupación nos aloxamentos ofertados por Airbnb é do 31%, unha cifra moi inferior á que recolle Talk&Code tanto para Airbnb como para o conxunto de portais analizados.

5.2. Noites

Este nivel de ocupación implica que **nas vivendas de uso turístico non regradas se contabilizaron no ano 2017 un total de 547.610 noites**. As noites contabilizadas en hoteis e pensións foron durante o mesmo período 1.462.589, polo que estas noites incrementan en máis dun terzo a única estimación oficial coa que contamos na cidade. Se aplicamos o mesmo grao de ocupación ás vivendas de uso turístico regradas entón o peso destes aloxamentos incrementa case nun 50% a devandita cifra.

Faltaría computar as noites efectivas en albergues, apartamentos turísticos, vivendas turísticas e campamentos turísticos, pero por desgraza o INE non recolle datos para a nosa cidade nesoutros tipos de aloxamento.

6. IMPACTO ECONÓMICO

6.1. Efecto substitución

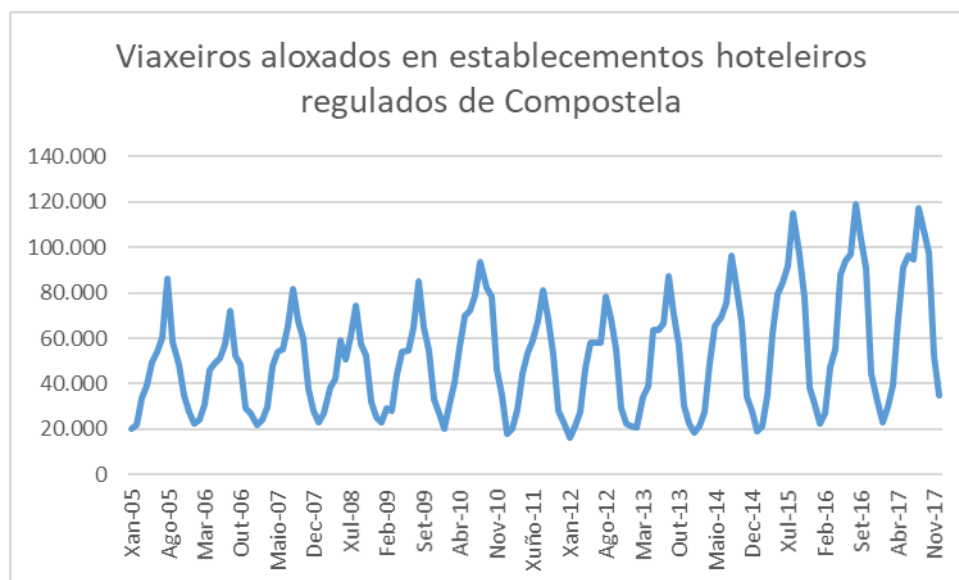
Un dos grandes debates suscitados pola emerxencia do turismo *low cost*, da combinación dos voos baratos e da emerxencia das oferta de aloxamentos turísticos non profesionais a través de portais web que actúan como mediadores, é se contribúen positiva ou negativamente ao negocio turístico.

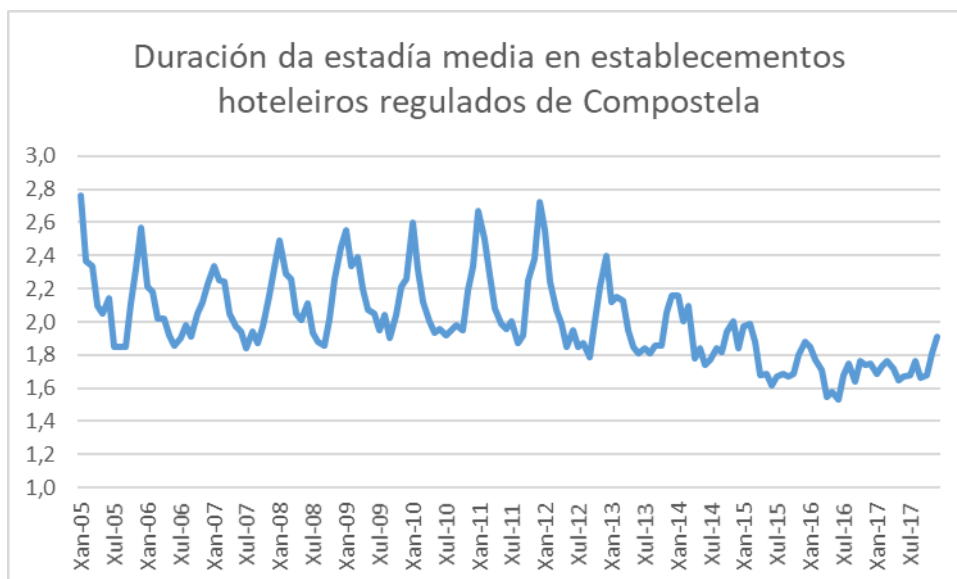
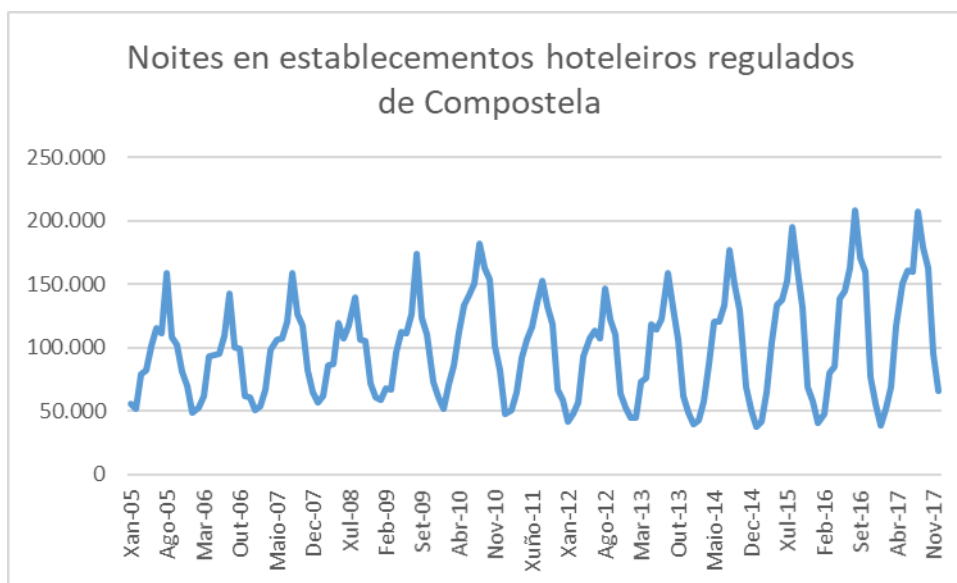
En principio e no que atinxe a Compostela:

- Hai máis turistas. Incontestablemente, á luz das estatísticas oficiais e non oficiais, e da observación empírica na cidade.
- Diminúe a duración da estadía media nos establecementos regulados, e descoñécese o que acontece nas vivendas de uso turístico non reguladas.
- Diminúe o gasto medio nos establecementos regulados por turista e día, diminuíu e se mantén con variacións mínimas o gasto medio en calquera tipo de aloxamentos por turista e día, pero descoñecemos a evolución do gasto que realiza o turista que se aloxa en aloxamentos non regrados e, en consecuencia, non sabemos se o gasto turístico total é maior ou menor, e en que medida.

A discusión xira sobre a posible existencia ou non dun efecto substitución que tería dúas compoñentes:

- **Cambio de establecementos hostaleiros rexistrados por vivendas de uso turístico non regradas**, e en que medida os novos aloxamentos non só engaden senón que restan ou se apropian de parte do crecemento que correspondería aos aloxamentos tradicionais.
- **Cambio no orzamento da viaxe e con el da duración e das pautas de gasto diario**, aforrando no desprazamento (voo *low cost*) e no aloxamento (vivenda de uso turístico non regulada), reducindo así o gasto medio por día, a cambio de alongar a estadía media no destino. O efecto combinado de máis días e menos gasto por día é incerto.





Sobre a primeira cuestión, a substitución de establecementos rexistrados por non rexistrados, non existen demasiados estudos empíricos que analicen dito impacto, aínda que no apartado dedicado á análise do impacto económico realizamos unha estimación.

Sobre a segunda cuestión:

- A tendencia que rexistran as enquisas de CETUR da última década son claras: de 71 € de gasto diario por turista en 2005 pasouse a 58 € en 2015, un 18% menos. Se ben é certo que a recesión económica principiada en 2008 pode ter causado un descenso lóxico nesa cantidade **a recuperación macroeconómica posterior non se ten traducido na recuperación dos niveis precedentes de gasto diario por turista**, froito probablemente de que o maior volume de turistas, cando menos os de orixe española, confórmase a partir de segmentos de menores rendas vinculados ao turismo *low cost*.
- Os datos históricos das enquisas de ocupación hoteleira do INE na última década indican que aproximadamente **a partir do inverno 2012-2013 se alteran os patróns regulares que**

presentaban as series de viaxeiros e noites, reducíndose significativamente a duración da estadía media, tanto nos picos da tempada baixa como nos vales da tempada alta. Esta redución pode estar vinculada ao transvase de usuarios desde os establecementos rexistrados ás vivendas de uso turístico non regradas.

- En paralelo, o que nos din os datos de carácter transversal e comparado, é que noutras cidades turísticas a duración da estadía media en aloxamentos non regrados é maior que a dos establecementos rexistrados:
 - Airbnb afirma nas súas memorias que a estadía media nos seus aloxamentos en Barcelona é de 4,2 días cando o INE reflicte unha estadía media nos establecementos hoteleiros de 2,62 días (é por tanto un 60% superior).
 - Algo semellante ocorre cos datos de Airbnb para París, que falan de 4 noites de estadía media cando as estatísticas oficiais falan de 2,08 días (un 92% máis longas).

Carecemos de datos para cidades máis pequenas, pero unha extrapolación análoga faría que o que en Compostela son estadías medias de 1,67 ou 2,3 noites en establecementos regulados (segundo usemos as cifras do INE ou de CETUR) se convertan en entre 2,68 e 3,21 días nas vivendas de uso turístico.

Neste documento asumimos a **hipótese dunha estadía media de 3 días nestes aloxamentos *low cost*.**

6.2. Estimación do impacto económico

A estimación do volume de negocio xerado por estes portais baséase en obter un valor para cada unha das compoñentes seguintes:

6.2.1. IMPACTOS POSITIVOS

Impacto directo

Por aloxamentos

Aloxamentos ofertados	Grao de ocupación	Aloxamentos reservados	Prezo medio do aloxamento	Impacto directo (anual, 365 días)
717	44%	315	70 €	8.048.250 €

Por prazas

Prazas ofertadas	Grao de ocupación	Prazas reservadas	Prezo medio por praza	Impacto directo (anual, 365 días)
3.188	44%	1.403	17,50 €	8.961.663 €

Se adoptamos un valor medio, o **impacto directo (hostalaría) do negocio das vivendas de uso turístico non reguladas pode estimarse arredor dos 8,50 millóns de euros.**

A comisión que cobra Airbnb a hóspedes é do 9-12%, dependendo da duración da estadia, e a que cobra aos anfitrións é do 3% polas xestións de cobro. Porén os datos consultados arrojan unha porcentaxe conxunta superior de preto do 16%. Isto significa que **cerca de 1,36 millóns de euros non teñen contacto de ningún tipo co tecido económico da cidade.**

O 84% restante corresponde ao diñeiro efectivamente ingresado polos propietarios, que **se embolsan por cada anuncio publicado e por termo medio uns 10.000 € anuais (ou 833 € mensuais, compárese cos 517 € que estima AirDna para os anuncios publicados en Airbnb).**

Os aloxamentos de vivenda enteira localizados no oeste da améndoa atinxen uns ingresos anuais medios de 15.000 €, mentres que os da zona norte da améndoa baixan ata unha media de 6.000 €.

Outros estudos teñen afrontada a tarefa de estimar o impacto directo deste negocio, polo que parece interesante polos en comparación co presente estudo.

Estudo	Método	Hipótese orixinal	Hipótese para Compostela	Impacto directo
ALEX MARQUESEE, Departamento de Planeamento de San Francisco	Núm de comentarios como proxy do número de reservas.	72% dos hóspedes deixan un comentario	14.881 críticas desde o verán de 2011 ao verán de 2017. 8.354 críticas nos 8 primeiros meses de 2017.	17.404 reservas 52.212 noites 3.420.408 € 547.265 € en comisións 2.902 € por anuncio
Oficina de Análise Orzamentaria e Xurídica de San Francisco, sobre informe do Fiscal Xeral de Nova York de outubro de 2014	Estimación de estadia media.	30,5% dos hóspedes deixan un comentario	Proxección lineal ata fin de ano: 12.531 críticas. 3 días de estadia media.	41.085 reservas 123.255 noites 8.074.035 € 1.291.910 € en comisións 6.851 € por anuncio
InsideAirbnb		50% dos hóspedes deixan un comentario	70 € de prezo medio por reserva e noite.	25.062 reservas 75.186 noites 4.925.435 € 788.070 € en comisións 4.975 € por anuncio
AirbnbCitizen	Porcentaxe media de ocupación.	18% (66 noites por ano) de ocupación en Barcelona.	717 aloxamentos. 3.188 prazas. 4,5 prazas por aloxamento.	211.982 noites 3.709.668 € 593.547 € en comisións 4.346 € por anuncio
InsideAirbnb		70% de ocupación, que din elevado pero razoable	17,50 € de prezo medio por persoa e noite.	824.374 noites 14.426.487 € 2.308.238 € en comisións 16.901 € por anuncio
Concello de Santiago de Compostela		44% de ocupación		511.993 noites 8.961.663 € 1.433.866 € en comisións 10.499 € por anuncio

Aínda que Airbnb comezou as súas operacións en 2008 consideramos que a actividades significativa na nosa cidade comezou arredor do ano 2011. Na base de datos só se detectaron 10 usuarios de Airbnb con antigüidade igual ou superior a esa data. Así, o reparto das críticas publicadas desde entón, que é a que nos permite estimar retrospectivamente as reservas realizadas cada ano, estímase conforme se indica no cadro seguinte:

Airbnb	Tipo	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Ago-2017
Internacional	Anuncios	50.000	120.000	400.000	1.000.000	1.200.000		
	Reservas		4.000.000	10.000.000	25.000.000	40.000.000	80.000.000	
	Noites		10.000.000				208.000.000	
Coeficientes	Índice	100	240	600	1.500	2.400	4.800	7.680
	Cota	1%	1%	3%	9%	14%	28%	44%
Compostela	Comentarios	109	261	653	1.632	2.611	5.222	8.354

En definitiva, a estimación de impacto económico que se realiza neste estudo sitúase nun termo medio do abano de métodos coñecidos. En calquera caso a nosa estimación resulta ser substancialmente máis alta que os datos que divulga o principal portal do sector, Airbnb, nos *dossiers* de prensa que publica en Airbnb Citizen, e máis alta tamén que as que ofrecen outras empresas de servizos web nadas á calor do negocio mundial xerado por Airbnb, pero coincide substancialmente co método instrumentado xa hai anos pola Oficina de Análise Orzamentaria da Cidade de San Francisco (California, EUA).

Comparativa dos datos oficiais ofrecidos por Airbnb en Airb Citizen cos datos estimados neste estudo	EUA (2016)	San Francisco (2014)	Nova York (2014)	Reino Unido (2016)	Londres (2015)	Amsterdam (2015)	Alemaña (2016)	Berlín (2015)	Francia (2016)	París (2015)	Italia (2016)	Roma (2015)	Lisboa (2015)	España (2016)	Cataluña (2016)	Barcelona (2016)	Compostela (ata agosto de 2017)
Anuncios		4.798	19.521						0,49 M	60.000					41.000	20.000	562
Vivenda enteira		62%	66%			70%		70%		90%	74%		70%			53%	65%
Cuarto privado		38%	32%								25%					46%	34%
Cuarto compartido		-	2%								1%					1%	<1%
Anfitrións activos		3.785	15.678						0,30 M	56.365	0,12 M			0,12 M	23.900	16.100	372
% alugan vivenda principal			87%													67%	72%
% de polipropietarios		32%	30%													26%	17%
Idade media									44		44				41	38	
% de mulleres	61%			68%			56%		59%	55%	54%			54%		52%	
Valoración media (1-5)											4,6					4,4	4,7
Reservas									8,3 M	1,6 M	5,6 M			5,4 M	1,65 M	1,3 M	0,171 M
Reservas de polipropietarios		40%			50%			40%		27%		> 50%	> 50%			> 50%	>40%
Estadía media		5,5							3,6	4,0	3,6				4,3	4,2	3,0
Ocupación (días/ano)									26	33	23					66	182
Ocupación (%)									7,1%	9,0%	6,3%					18,1%	44%
M€ de aloxamento															219 M€	167 M€	8,5 M€
€ / anfitrión (mediana)	6.600 \$			2.690 £			1.660 €		2.070 €	2.100 €	2.200 €			3.350 €	3.900 €	5.300 €	10.000€
€ / reserva															133 €	129 €	
€ / praza																31 €	
€ / reserva e día		183 \$													31 €	49 €	
€ / praza e noite																12 €	17,50 €
M€ de gasto turístico (incluído aloxamento)									6.500 M€	1.600 M€					1.383 M€	1.027 M€	
€ / reserva															838 €	790 €	
€ / hóspede																188 €	
€ / reserva e noite											171 €				195 €	305 €	
€ / hóspede e noite									167 €							66 €	23,26 €
Reservas de anfitrións a través do portal											2,3 M				0,60 M	0,36 M	

6.2.2. IMPACTOS NEGATIVOS

Habitualmente faise un mal uso ou un abuso do que representan estes multiplicadores en determinados informes sectoriais, dando a entender todos eles que sempre resulta positivo apostar politicamente por potenciar o sector aos que se refiren.

É evidente que unha lóxica como a expresada por multiplicadores como estes levaríanos a unha aposta unidireccional e cega da política económica cara a un único sector (aquel que tivese o multiplicador máis elevado) provocando unha perda de diversificación da economía e expóndoa a un maior risco por impactos externos (crises, falta de innovación, etc.).

Para facer unha análise xusta e obxectiva que fuxa de tentacións economicistas, é necesario considerar todos os efectos de signo negativo que o turismo vinculado ás vivendas de uso turístico non regradas implica e leva consigo.

Así, cómpre considerar o gasto público en promoción turística e o seu custo de oportunidade, a conxestión do espazo público e o efecto expulsión da poboación residente dos ámbitos onde se concentra a actividade turística.

Impacto sobre o orzamento municipal

No gasto público municipal se integran dous tipos de gasto relacionados co turismo:

- O orzamento público municipal dedicado directamente á promoción turística da cidade en 2018 ascende á cantidade de 3,3 millóns de euros. **Dado que as noites que as vivendas de uso turístico non regradas representan aproximadamente un 25% das noites totais podemos atribuírlles un gasto público directo de 835.000 euros.**
- A parte do orzamento público municipal que se incrementa debido á presenza de poboación turística flotante na cidade, e que ten que ver cos custos de prestación de determinados servizos públicos, en particular os relacionadas coa seguridade, o tráfico, parques e xardíns, a limpeza, a recollida de lixo, o abastecemento de auga e o saneamento, o transporte urbano, a sinalización, a protección do patrimonio histórico, a programación cultural e de festas, e outros, así como a parte correspondente á administración xeral ou á amortización de investimentos. Resultaría enormemente laborioso e lonxe do ámbito e do obxectivo deste estudo determinar analiticamente as porcentaxes de afectación que os visitantes, turistas e excursionistas, teñen sobre cada servizo. Por fortuna, na nosa cidade asistimos a un debate social sobre a necesidade dunha taxa turística que veña a compensar este gasto público extra, e contamos con diversos informes académicos que a cuantifican. Así, por exemplo, o estudo do ano 2010 de BOSCH, ESPASA E MONTOLIO sobre os custos da capitalidade e da centralidade das cidades españolas de máis de 25.000 habitantes permite estimar o custo do turismo en Compostela nuns 30 € por habitante, uns 3 millóns de euros anuais. Se consideramos novamente que as noites non regradas supoñen o 25% do total de noites estas deberían levar apareladas unha recadación por **taxa turística destinada a cubrir o maior custo de prestación de servizos públicos por valor de aproximadamente 750.000 € anuais.**

Impacto sobre o orzamento doutras administracións públicas

Non estimamos neste estudo a contía equivalente que correspondería ao turismo non regrado de Santiago de Compostela no conxunto do gasto turístico do orzamento autonómico, mais é evidente que dito gasto existe e non debe ser desprezable. O mesmo aplicaríase para o Estado e para organismos como o Consorcio da Cidade de Santiago.

Impacto sobre o sector hostaleiro

Un dos aínda escasos artigos académicos que abordan o tema do efecto substitución do negocio hostaleiro tradicional polo vinculado aos novos portais web de vivendas de uso turístico, é o de ZERVAS ET AL. (2014) para a cidade estadounidense de San Antonio (Texas). O estudo conclúe que por cada 100 € de crecemento no negocio de Airbnb 5 € detráense dos ingresos dos establecementos hoteleiros rexistrados. Isto significaría que só en 2017 **o sector hostaleiro profesional da cidade deixou de ingresar 425.000 euros**. Esta cantidade é maior se consideramos o resto de portais web actúantes na cidade.

O artigo demostra ademais como esta diminución nos ingresos do sector hostaleiro se reparte de forma desigual, afectando en maior medida aos aloxamentos de media e baixa categoría. Por outra banda, o estudo sostén que a limitación do negocio de Airbnb repercutiría directamente na mellora dos ingresos do sector, e que esta mellora sería máis intensa no escenario en que se prohibise completamente.

Impacto sobre o emprego

O diñeiro xerado polas vivendas de uso turístico non regradas tal e como as coñecemos carecen do efecto multiplicador do emprego que si posúe o sector hostaleiro regrado. Con efecto, cando como mínimo o 40% da capacidade de aloxamento (e como máximo o 90%) está en mans de polipropietarios, e cando a concentración espacial da propiedade coincide co atractivo turístico do centro urbano, debemos concluír que a maioría das rendas xeradas neste negocio se destinan máis ao aforro que ao consumo, que o aforro se dirixe fundamentalmente ao investimento especulativo e que o consumo non se destina a produtos e servizos de primeira necesidade, o que significa que o efectos multiplicador sobre o emprego non existe ou é moi pequeno.

A xeración de emprego é un efecto virtuoso propio do sector hostaleiro profesional, que por cada millón de euros de negocio directo crea en Galicia 19,2 empregos directos e 6,8 empregos indirectos, 26 postos de traballo equivalentes a tempo completo en total, segundo Impactur. Estamos a falar por tanto de que **os 8,5 millóns de euros movidos pola vivendas de uso turístico non regradas supoñen 220 empregos que deixan de crearse na cidade**.

Utilizando o dato da remuneración media por asalariado e ano que para 2017 publica o IGE para a rama de actividade do comercio polo miúdo e por xunto, **estamos falando dunha masa salarial de arredor de 5,15 millóns de euros que se distribuiría fundamentalmente entre os sectores da poboación con maiores necesidades de emprego e ingresos e que posuiría unha enorme capacidade redistributiva da renda na nosa cidade**.

Correlativamente **pode aproximarse a perda en cotizacións sociais a cargo da empresa que suporían ditos empregos non creados en aproximadamente 1,81 millóns de euros**.

Impacto sobre a mobilidade

Os economistas realizan valoracións de custos asociados á perda de mobilidade que a maior afluencia de persoas e vehículos provocan sobre unha rede viaria con capacidade limitada. Ao aumentar a densidade dos fluxos de movemento e circulación redúcese a velocidade e invístese máis tempo nos desprazamentos. Tamén se producen efectos perniciosos ao aumentar a contaminación ambiental, en forma de emisións nocivas e ruídos, e tamén se incrementan os accidentes de tráfico.

O estudo de CARAMÉS E CADAVAL sobre a capitalidade de Santiago de Compostela estima o custo económico dos desprazamentos que realizan os traballadores da administración autonómica todos os días da semana. Aquí utilizaremos o mesmo custo cambiando os 10 viaxes semanais a 2 (un de chegada e outro de saída) cada 3 días (estadía media) que fan os turistas que se aloxan en vivendas turísticas non regradas. No nos detemos nas posibles diferenzas entre as estruturas das viaxes en función do medio de transporte utilizado, e consideramos válido o valor estimado polos autores para o ano 2010. En vez de aplicalo aos 4.000 traballadores da administración autonómica facémolo co máis de medio millón de noites e a terceira parte de turistas que en 2017 chegaron á nosa cidade para aloxarse en establecementos non regrados. De dita aproximación resulta uns **custos adicionais vinculados á mobilidade da orde dos 250.000 € anuais**.

Impacto sobre o prezo da vivenda

Quizá o impacto máis notable do negocio das vivendas de uso turístico non regradas, detrás do que ten que ver coa xeración de emprego, sexa a incidencia sobre o incremento no prezo da vivenda na Cidade Histórica, tanto en compra como en aluguer. Por desgraza, este efecto é tamén o máis difícil medir.

O dato máis facilmente verificable apunta a unha **perda continua de poboación no ámbito da Cidade Histórica**, e aínda que esta perda de poboación ten causas adicionais (envellecemento, carencia de servizos como elevadores, garaxes, gas natural, banda ampla etc.) é evidente que o fenómeno turístico ten unha incidencia innegable, e que sen a poboación residente e a vida ordinaria esta parte da cidade se convertería estritamente nun parque temático que con certeza remataría por matar a galiña dos ovos de ouro que representa unha cidade única e viva.

Moitas das vivendas de uso turístico non regradas que ocupan turistas unha parte do ano devesen inválidas para a súa habitabilidade estable no medio e longo prazo por parte dunha familia ou unidade de convivencia. Unha utilización distinta da estival imposibilita tamén o seu uso como vivendas de aluguer para estudantes, e limita igualmente o aluguer por parte doutros colectivo de poboación flotante cunha mínima estabilidade residencial.

Os datos actuais (febreiro de 2018) de aluguer de vivenda na Cidade Vella segundo o portal especializado Idealista é de 7,69 €/m² (6,44 €/m² no conxunto do municipio), o que dada a superficie media construída dos inmobles destinados a vivenda neste ámbito (144,31 m² segundo o padrón do IBI, descontando os espazos comúns e os muros e aplicando o coeficiente de redución do 0,8 que adoita utilizar o Consorcio de Santiago nos seus traballos sobre a Cidade Vella, 115 m² útiles) resulta nun prezo de 884 € por vivenda media ou tipo.

Se pensamos que se as vivendas ofertadas na cidade xeran por termo medio 833 € mensuais, e se supoñemos que os gastos en que o propietario poida incorrer para alugar a vivenda a través de internet representan en total un 10% desta cantidade, chegaríamos á conclusión de que non lles compensa destinar a vivenda ao mercado ordinario de aluguer por menos de 750 € ao mes por vivenda media ou tipo (uns 6,52 €/ m²), o mesmo prezo medio de aluguer que se rexistra na cidade.

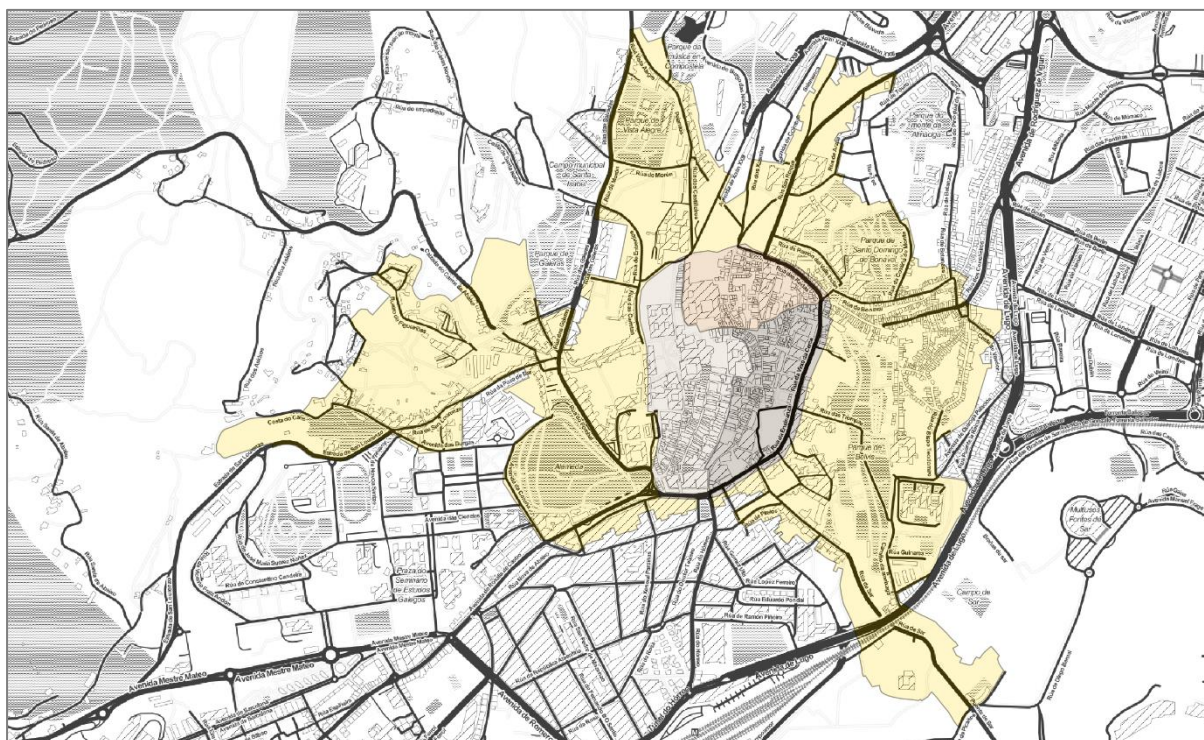
7. PLANEAMENTO URBANÍSTICO

7.1. Delimitación

O principal ámbito de análise deste estudo sobre as vivendas de uso turístico non regularizadas é a Cidade Histórica e as súas conclusións deberan considerarse na definición da política de planeamento urbanístico que se desenvolva nesta parte da cidade.

Porén, para obter unha descrición máis detallada do fenómeno **delimitouse o ámbito definido polo PECH en dúas zonas e catro subzonas**: Cidade Vella e o resto da Cidade Histórica. A delimitación interna da Cidade Vella estableceuse con base nunha división intuitiva entre zonas máis ou menos turistificadas ou con orientacións urbanas diferentes. Resultaron así:

- Cidade Histórica:
 - Cidade Vella: a améndoa, dentro das antigas murallas:
 - Zona Oeste, ata o eixo da Rúa Nova, as prazas da Quintana e da Inmaculada e a Rúa Val de Deus. Caracterizada pola súa maior turistificación e orientación económica cara á restauración.
 - Zona Leste, ao levante do eixo anterior e até a Praza de Cervantes, Casas Reais e a entrada pola Porta do Camiño desde o Camiño Francés. Caracterizada polo comercio tradicional.
 - Zona Norte, o resto da Cidade Vella, carente dunha especialización tan clara como as outras dúas zonas.
 - Resto da Cidade Histórica: barrios históricos desenvolvidos ao longo dos camiños históricos da cidade, fóra das antigas murallas.

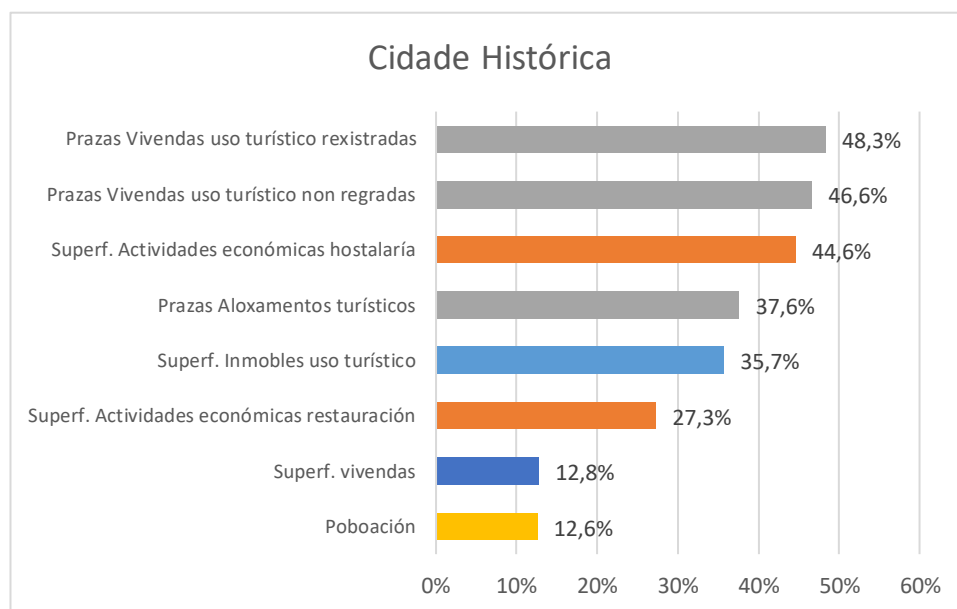


7.2. Concentración espacial

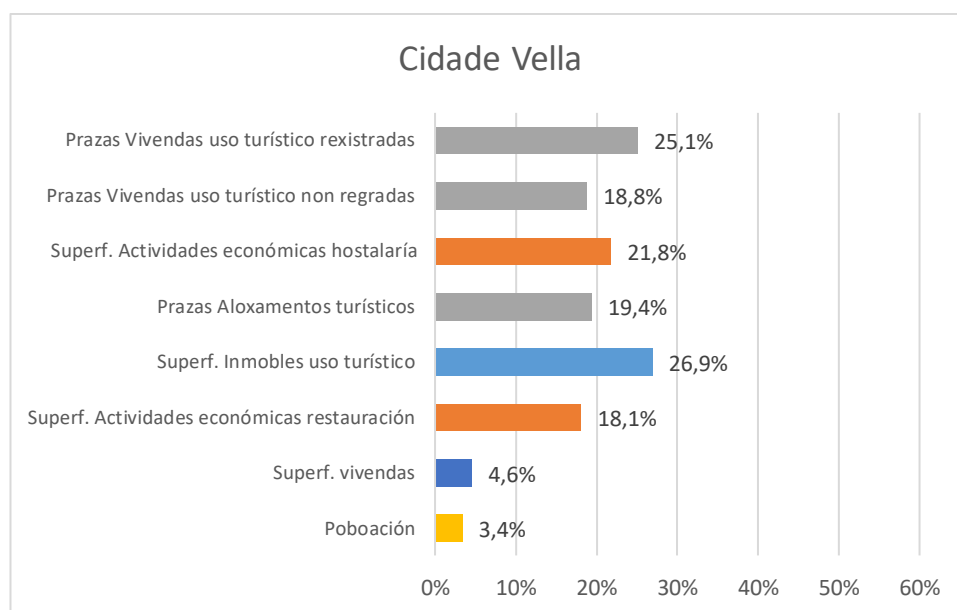
Na análise do fenómeno das vivendas de uso turístico non reguladas un factor esencial a considerar é o da concentración espacial, a desigual distribución sobre o territorio tanto da poboación, como da riqueza e a renda, ora falemos da propiedade dos inmobles ora falemos da cifra de negocio da actividade económica. Do mesmo xeito desigual se reparte o atractivo turístico que a cidade exerce sobre os visitantes, xa sexan turistas ou excursionistas. Como é evidente todo iso ten unha incidencia distinta en cada parte do territorio municipal, no relativo ao nivel e calidade dos servizos públicos e privados existentes, aos prezos da vivenda, do aluguer e tamén dos produtos e servizos de consumo.

<i>Indicadores de concentración espacial</i>	<i>Améndoa O</i>	<i>Améndoa E</i>	<i>Améndoa N</i>	<i>Cidade Vella</i>	<i>Resto PECH</i>	<i>Cidade Histórica</i>	<i>Resto</i>	<i>Total</i>
Superf. Actividades económicas	0,8%	0,6%	0,2%	1,6%	1,5%	3,1%	96,9%	100%
Superf. Actividades económicas comercio miúdo	2,1%	3,0%	0,5%	5,7%	2,2%	7,9%	92,1%	100%
Valor catastral Inmobles uso comercial	2,4%	1,9%	0,3%	4,5%	4,0%	8,5%	91,5%	100%
Superf. Inmobles uso comercial	2,2%	2,4%	0,5%	5,1%	3,8%	8,9%	91,1%	100%
Superf. Actividades económicas servizos persoais	3,4%	1,6%	0,6%	5,7%	5,1%	10,7%	89,3%	100%
Núm. Inmobles urbanos	1,1%	1,1%	0,7%	2,9%	8,6%	11,4%	88,6%	100%
Valor catastral Vivendas	2,1%	2,0%	0,9%	4,9%	7,2%	12,1%	87,9%	100%
Superf. Inmobles urbanos	2,3%	1,7%	1,2%	5,2%	7,3%	12,5%	87,5%	100%
Poboación	1,1%	1,2%	1,1%	3,4%	9,2%	12,6%	87,4%	100%
Superf. vivendas	1,8%	1,8%	1,1%	4,6%	8,2%	12,8%	87,2%	100%
Núm. vivendas	1,1%	1,3%	0,9%	3,3%	9,6%	12,9%	87,1%	100%
Valor catastral Inmobles urbanos	3,4%	1,8%	1,1%	6,4%	6,5%	12,9%	87,1%	100%
Núm. inmobles uso comercial	3,9%	3,6%	1,3%	8,8%	7,0%	15,7%	84,3%	100%
Núm. Actividades económicas comercio servizos persoais	3,5%	2,9%	1,1%	7,4%	9,0%	16,4%	83,6%	100%
Núm. Actividades económicas	4,1%	4,3%	1,5%	9,9%	7,7%	17,6%	82,4%	100%
Núm. Actividades económicas comercio miúdo	6,3%	11,3%	2,0%	19,5%	5,7%	25,3%	74,7%	100%
Superf. Actividades económicas restauración	10,3%	5,3%	2,5%	18,1%	9,2%	27,3%	72,7%	100%
Prazas Aloxamentos turísticos rexistrados excl. campamentos e vivendas de uso turístico	7,3%	5,4%	6,3%	19,0%	14,4%	33,4%	66,6%	100%
Superf. Inmobles uso turístico	11,6%	3,0%	12,3%	26,9%	8,8%	35,7%	64,3%	100%
Núm. Actividades económicas restauración	13,4%	7,7%	4,1%	25,2%	10,8%	36,0%	64,0%	100%
Prazas Aloxamentos turísticos	7,4%	5,1%	6,9%	19,4%	18,1%	37,6%	62,4%	100%
Núm. inmobles uso turístico	12,2%	7,0%	5,6%	24,9%	15,0%	39,9%	60,1%	100%
Valor catastral Inmobles uso turístico	16,9%	3,3%	10,6%	30,7%	9,1%	39,8%	60,2%	100%
Superf. Actividades económicas hostalaría	14,4%	3,8%	3,7%	21,8%	22,7%	44,6%	55,4%	100%
Núm. Actividades económicas hostalaría	10,0%	8,6%	9,0%	27,6%	17,9%	45,5%	54,5%	100%
Prazas Vivendas uso turístico non regradas	7,5%	3,6%	7,7%	18,8%	27,8%	46,6%	53,4%	100%
Núm. Vivendas uso turístico non regradas	6,7%	4,5%	7,5%	18,7%	29,2%	47,9%	52,1%	100%
Prazas Vivendas uso turístico rexistradas	8,5%	6,5%	10,1%	25,1%	23,2%	48,3%	51,7%	100%
Núm. Aloxamentos turísticos	8,2%	6,1%	8,5%	22,9%	26,1%	49,0%	51,0%	100%
Núm. Vivendas uso turístico rexistradas	7,7%	6,9%	11,6%	26,3%	23,9%	50,2%	49,8%	100%
Núm. Aloxamentos turísticos rexistrados excluídos campamentos turísticos e vivendas	13,1%	10,2%	8,2%	31,4%	19,6%	51,0%	49,0%	100%

No ámbito do Plan Especial da Cidade Histórica (PECH) ou Cidade Histórica verificamos desigualdades intensas. Así, por exemplo, neste espazo no que vive o 12,6% da poboación municipal só atopamos o 3,1% da superficie ocupada polos establecementos dedicados ás actividades económicas, pero encontramos arredor do 50% das prazas de aloxamento turístico que nas súas diferentes modalidades existen no noso concello.



Pola súa banda, no ámbito específico da améndoa ou Cidade Vella as desigualdades son dunha orde de magnitude superior, se ben a importancia dos distintos fenómenos analizados é algo diferente:



Na táboa anterior verifícanse algúns dos trazos que caracterizan aos fenómenos demográficos e socioeconómicos tanto do ámbito da Cidade Histórica como da Cidade Vella (a parte da cidade dentro das antigas murallas ou 'améndoa'):

- Porcentaxe da poboación residente (empadroada) moi semellante á porcentaxe das vivendas e da súa superficie construída, tanto na Cidade Histórica como no seu corazón da Cidade Vella, se ben neste último ámbito a superficie construída é lixeiramente superior, o que indica ben unha maior superficie por vivenda ben unha maior porcentaxe de superficie non útil na mesma (grosor dos muros, morfoloxía etc.).
- Concentración do valor catastral dos inmobles de todo tipo e das vivendas en particular na Cidade Vella. Porén, isto non acontece no ámbito exterior da Cidade Histórica
- Nas zonas leste e oeste da améndoa rexístrase unha maior superficie media e un consecuente maior valor catastral dos inmobles en xeral e das vivendas en particular. Porén, isto non acontece na zona norte.
- Reducida dimensión dos locais de actividades económicas en xeral, e dos de comercio polo miúdo e servizos persoais en particular.
- Porcentaxe da superficie dedicada ás actividades económicas do comercio polo miúdo e dos servizos persoais inferior á porcentaxe da poboación residente (empadroada) que reside no ámbito da Cidade Histórica. Estas actividades concéntranse dentro da Cidade Vella, onde representan unha porcentaxe superior á poboación, baleirándose por tanto das mesmas a zona exterior do PECH.
- Porcentaxe de superficie dedicada a actividades de restauración que máis que duplica a importancia demográfica da Cidade Histórica. Na Cidade Vella a relación é 7,4 veces maior.
- Porcentaxe de superficie dedicada a actividades de hostalaría 3,5 veces máis alta que a importancia demográfica da Cidade Histórica. Na Cidade Vella a relación é 6,4 veces maior.
- Porcentaxe de prazas en aloxamentos turísticos rexistrados (excluídos campamentos turísticos e vivendas de uso turístico) 2,6 veces máis alta que a importancia demográfica da Cidade Histórica. Na Cidade Vella a relación é 5,6 veces maior.
- Porcentaxe de prazas en aloxamentos turísticos de calquera tipo 3 veces máis alta que a importancia demográfica da Cidade Histórica. Na Cidade Vella a relación é 5,7 veces maior.
- Porcentaxe de prazas en vivendas de uso turístico rexistradas 3,8 veces máis alta que a importancia demográfica da Cidade Histórica. Na Cidade Vella a mesma porcentaxe é 7,4 veces maior.
- Porcentaxe de prazas en vivendas de uso turístico non regradas, obxecto deste estudo, 3,7 veces máis alta que a importancia demográfica da Cidade Histórica. Na Cidade Vella a relación é 5,5 veces maior.

- Dentro da Cidade Vella, maior número de establecementos turísticos e capacidade de aloxamento no sector oeste, seguido do leste e do norte, sen excesivas diferenzas entre eles. Porén, se falamos de vivendas de uso turístico, apréciase novamente unha diferenza entre a zona norte e as outras dúas: na parte alta da améndoa tenden a concentrarse as vivendas de uso turístico rexistradas, mentres que as detectadas polo Concello en internet teñen maior peso nas zonas oeste e leste. Tamén se rexistra unha máis alta incidencia do negocio non regrada fóra da améndoa, no resto da Cidade Histórica, como veremos.

A contrapartida deste patrón de concentración espacial das vivenda de uso turístico é unha invisibilización dos barrios urbanos periféricos e da zona rural en particular, descontextualizando a cidade da súa xénese histórica e do seu carácter simbiótico co mundo rural. A desregulación do fenómeno exclúe aos barrios populares e ás parroquias rurais da oportunidade social e económica que significa o turismo. Aínda máis, a cidade no seu conxunto perde así a posibilidade de dar a coñecer o seu potencial natural, o cinto verde, os ríos e regatos, a paisaxe... e con eles os valores patrimoniais, etnográficos, ambientais e antropolóxicos que axudan a configurar unha imaxe de marca da cidade valiosa e única, baseada noutras pautas de estancia, consumo e integración coa poboación residente.

O fenómeno das vivendas de uso turístico agrava o problema do monocultivo económico do turismo e xoga en contra dos obxectivos marcado na Estratexia de Desenvolvemento Urbanos Sostible e Integrada (EDUSI) a través da cal, sen restar importancia á Cidade Histórica e de forma compatible cos fluxos turísticos actuais, se busca acadar un maior equilibrio cos barrios que as circundan así como co medio rural no que se insire a cidade, buscando unha cidade policéntrica e diversa.

7.3. Poboación

A poboación distribúese de forma pouco homoxénea ao longo e largo do ámbito de estudo.



Dentro das murallas as tres zonas reúnen aproximadamente a mesma cantidade de habitantes (1.000), pero a existencia de prazas, edificios relixiosos, académicos ou emblemáticos como o Hostal dos Reis Católicos, provoca que a densidade de poboación de cada ámbito sexa diferente.

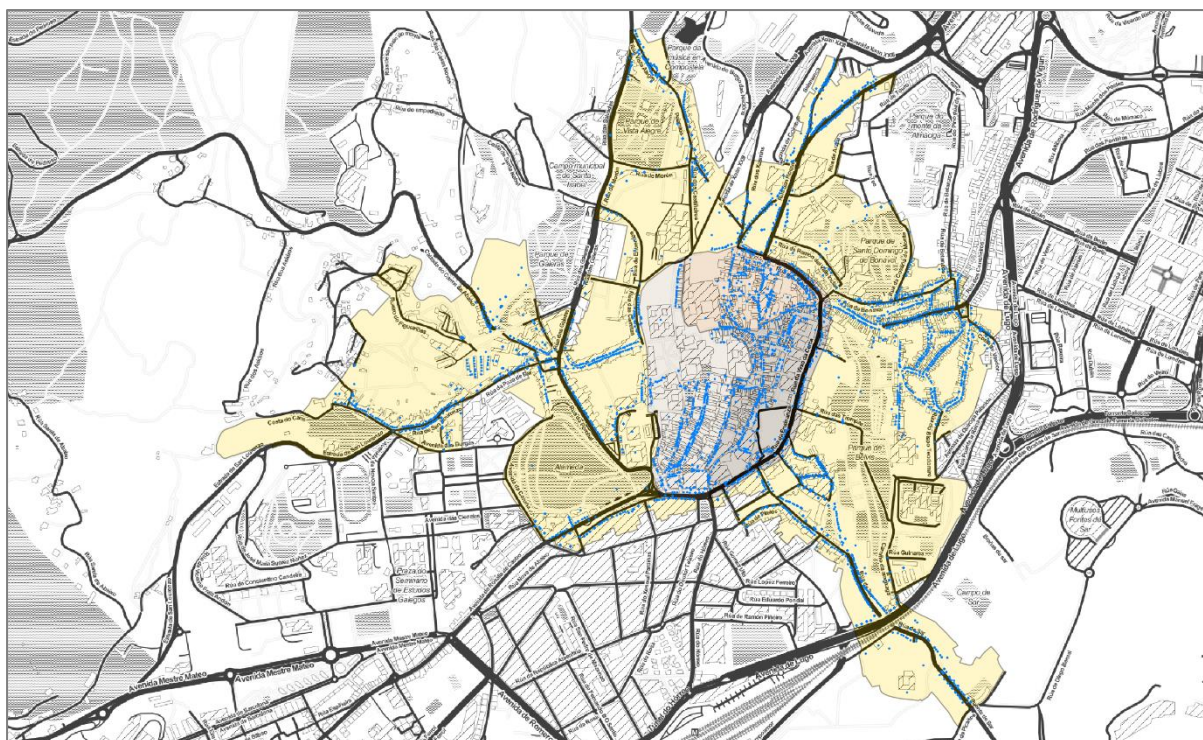
Fóra das murallas residen 3 veces máis persoas que no seu interior, e aínda que se reparte por cada un dos eixos radiais conséntase que a maioría o fai no Barrio de San Pedro, existindo amplas zonas relativamente despoboadas coincidindo coa existencia de parques e zonas verdes e novamente de edificios relixiosos e emblemáticos.

Padrón de habitantes (2017)	Poboación residente	% da poboación	Superficie total (Km ²)	% da superficie	Densidade de poboación (habitantes / Km ²)
Améndoa O	1.057	1,10 %	0,13	0,06 %	8.131
Améndoa E	1.116	1,16 %	0,11	0,05 %	10.145
Améndoa N	1.045	1,09 %	0,08	0,04 %	13.063
Cidade Vella	3.218	3,36 %	0,55	0,25 %	10.056
Resto PECH	8.840	9,22 %	1,44	0,65 %	6.139
Cidade Histórica	12.058	12,57 %	1,99	0,90 %	6.851
Resto	83.835	87,43 %	218,89	99,10 %	383
Total	95.893	100 %	220,88	100 %	435

Traducido aos ámbitos analizados verifícase que a zona norte da améndoa é a máis densamente poboada, mentres que a zona fóra de murallas é a que en conxunto menos habitantes concentra por unidade de superficie.

7.4. Bens inmobles

A distribución dos inmobles coincide en boa lóxica coa da poboación.



As táboas seguintes resumen as principais cifras relativas ao padrón do Imposto de Bens Inmóbles (IBI) urbano de Santiago de Compostela, tanto para o conxunto dos inmóbles como para tres dos usos tipificados no Catastro: vivendas (V), turístico (G) e comercio (C).

IBI de Urbana (2015) <u>Todos os usos</u>	Núm. de inmóbles	Superficie construída (m ²)	Valor catastral (solo + construción) (€)	Débeda tributaria por IBI (€)	Superficie media construída por inmóble (m ²)	Valor catastral medio (€)	Débeda por inmóble (€)	Débeda por m ² (€)	Tipo efectivo medio do IBI (%)
Améndoa O	974	320.697	237.929.938 €	537.765 €	329,26	244.281 €	552,12 €	1,68 €	0,23%
Améndoa E	983	240.691	127.431.053 €	455.615 €	244,85	129.635 €	463,49 €	1,89 €	0,36%
Améndoa N	598	171.779	79.360.729 €	210.016 €	287,26	132.710 €	351,20 €	1,22 €	0,26%
Cidade Vella	2.555	733.167	444.721.720 €	1.203.396 €	286,95	174.059 €	471,00 €	1,64 €	0,27%
Resto PECH	7.688	1.033.262	448.440.835 €	1.674.805 €	134,40	58.330 €	217,85 €	1,62 €	0,37%
Cidade Hist.	10.243	1.766.429	893.162.555 €	2.878.201 €	172,45	87.197 €	280,99 €	1,63 €	0,32%
Resto	79.228	12.317.311	6.041.959.249 €	25.518.897 €	155,47	76.260 €	322,09 €	2,07 €	0,42%
Total	89.471	14.083.740	6.935.121.804 €	28.397.098 €	157,41	77.513 €	317,39 €	2,02 €	0,41%

IBI de Urbana (2015) <u>Vivenda</u> (uso V)	Núm. de inmóbles	Superficie construída (m ²)	Valor catastral (solo + construción) (€)	Débeda tributaria por IBI (€)	Superficie media construída por inmóble (m ²)	Valor catastral medio (€)	Débeda por inmóble (€)	Débeda por m ² (€)	Tipo efectivo medio do IBI (%)
Améndoa O	593	134.138	79.349.740 €	348.546 €	226,02	133.811 €	587,77 €	2,60 €	0,44 %
Améndoa E	680	137.211	74.921.415 €	323.621 €	201,78	110.179 €	475,91 €	2,36 €	0,43 %
Améndoa N	472	80.401	33.955.148 €	148.398 €	170,34	71.939 €	314,40 €	1,85 €	0,44 %
Cidade Vella	1.745	351.750	188.226.303 €	820.565 €	201,58	107.866 €	470,24 €	2,33 €	0,44 %
Resto PECH	5.018	624.218	274.915.994 €	1.227.470 €	124,40	54.786 €	244,61 €	1,97 €	0,45 %
Cidade Hist.	6.763	975.968	463.142.297 €	2.048.035 €	144,31	68.482 €	302,83 €	2,10 €	0,44 %
Resto	45.558	6.668.547	3.357.261.092 €	15.347.827 €	146,37	73.692 €	336,89 €	2,30 €	0,46 %
Total	52.321	7.644.515	3.820.403.389 €	17.395.862 €	146,11	73.019 €	332,48 €	2,28 €	0,46 %

IBI de Urbana (2015) <u>Turismo</u> (uso G)	Núm. de inmo- bles	Superficie construída (m ²)	Valor catastral (solo + construción) (€)	Débeda tributaria por IBI (€)	Superficie media construída por inmoble (m ²)	Valor catastral medio (€)	Débeda por inmoble (€)	Débeda por m ² (€)	Tipo efectivo medio do IBI (%)
Améndoa O	26	32.125	34.949.305 €	27.468 €	1.236	1.344.204 €	1.056 €	0,86 €	0,08 %
Améndoa E	15	8.191	6.773.274 €	32.376 €	546	451.552 €	2.158 €	3,95 €	0,48 %
Améndoa N	12	33.957	21.930.459 €	39.685 €	2.830	1.827.538 €	3.307 €	1,17 €	0,18 %
Cidade Vella	53	74.273	63.653.038 €	99.529 €	1.401	1.201.000 €	1.878 €	1,34 €	0,16 %
Resto PECH	32	24.232	18.890.509 €	78.496 €	757	590.328 €	2.453 €	3,24 €	0,42 %
Cidade Hist.	85	98.505	82.543.547 €	178.025 €	1.159	971.101 €	2.094 €	1,81 €	0,22 %
Resto	128	177.597	124.611.199 €	576.088 €	1.387	973.525 €	4.501 €	3,24 €	0,46 %
Total	213	276.102	207.154.746 €	754.113 €	1.296	972.557 €	3.540 €	2,73 €	0,36 %

IBI de Urbana (2015) <u>Comercio</u> (uso C)	Núm. de inmo- bles	Superficie construída (m ²)	Valor catastral (solo + construción) (€)	Débeda tributaria por IBI (€)	Superficie media construída por inmoble (m ²)	Valor catastral medio (€)	Débeda por inmoble (€)	Débeda por m ² (€)	Tipo efectivo medio do IBI (%)
Améndoa O	164	20.939	14.600.673 €	70.949 €	127,68	89.028 €	432,61 €	3,39 €	0,49%
Améndoa E	153	22.538	11.687.252 €	55.765 €	147,31	76.387 €	364,48 €	2,47 €	0,48%
Améndoa N	55	4.404	1.742.020 €	7.995 €	80,07	31.673 €	145,36 €	1,82 €	0,46%
Cidade Vella	372	47.881	28.029.945 €	134.708 €	128,71	75.349 €	362,12 €	2,81 €	0,48%
Resto PECH	297	36.131	24.408.115 €	109.658 €	121,65	82.182 €	369,22 €	3,03 €	0,45%
Cidade Hist.	669	84.012	52.438.060 €	244.366 €	125,58	78.383 €	365,27 €	2,91 €	0,47%
Resto	3.581	863.825	565.365.671 €	2.758.310 €	241,22	157.879 €	770,26 €	3,19 €	0,49%
Total	4.250	947.837	617.803.731 €	3.002.676 €	223,02	145.366 €	706,51 €	3,17 €	0,49%

**Os datos da débeda tributaria dos inmo-
bles destinados a usos turísticos son anormalmente
reducidos debido á presenza de establecementsos exentos de IBI** (inmo-
bles vinculados a entidades sen ánimo de lucro de natureza relixiosa). Na zona oeste da améndoa salienta o Hostal dos Reis Católicos, mentres que na zona norte destaca o Seminario Maior, sendo estes inmo-
bles xunto co Hotel Monumento San Francisco e o Seminario menor, localizados ambos no cinto externo da Cidade Histórica, os de maior número de prazas de todo o ámbito de estudo.

7.5. Actividades económicas

A distribución espacial das actividades económicas tamén segue a pauta dos inmo-
bles e da poboación, pero se observan diferenzas. Na zona exterior da améndoa os establecementsos se localizan fundamentalmente no eixo radial e non nas rúas transversais e paralelas. Tamén na parte máis próxima ao Ensanche se intúe unha maior concentración de locais que tería que ver coa forte gravitación comercial da zona nova do centro urbano.

IAE (2016) <u>Todas</u>	Núm. de actividades	% das actividades	Superficie total (m ²)	% da superficie	Cota tarifaria (€)	Superficie media (m ²)	Cota por actividade (€)	Cota por m ² (€)
Améndoa O	815	4,1%	88.357	0,8%	79.176 €	137	226 €	1,78 €
Améndoa E	865	4,3%	71.240	0,6%	58.479 €	107	183 €	1,25 €
Améndoa N	301	1,5%	22.151	0,2%	18.464 €	106	210 €	1,43 €
Cidade Vella	1.981	9,9%	181.748	1,6%	156.119 €	119	211 €	1,24 €
Resto PECH	1.542	7,7%	161.855	1,5%	140.665 €	174	289 €	1,39 €
Cidade Hist.	3.523	17,6%	343.603	3,1%	296.784 €	140	242 €	1,30 €
Resto	16.484	82,4%	10.726.036	96,9%	2.557.863 €	1.168	437 €	1,36 €
Total	20.007	100,0%	11.069.639	100,0%	2.854.647 €			

IAE (2016) <u>Hostalaría</u>	Núm. de actividades	% das actividades	Superficie total (m ²)	% da superficie	Cota tarifaria (€)	Superficie media (m ²)	Cota por actividade (€)	Cota por m ² (€)
Améndoa O	28	10,0%	36.484	14,4%	10.399 €	1.403	867 €	0,31 €
Améndoa E	24	8,6%	9.511	3,8%	1.236 €	432	137 €	0,31 €
Améndoa N	25	9,0%	9.383	3,7%	2.100 €	447	300 €	0,36 €
Cidade Vella	77	27,6%	55.378	21,8%	13.735 €	803	491 €	0,32 €
Resto PECH	50	17,9%	57.601	22,7%	10.295 €	1.252	606 €	0,46 €
Cidade Hist.	127	45,5%	112.979	44,6%	24.030 €	982	534 €	0,37 €
Resto	152	54,5%	140.525	55,4%	41.411 €	1.049	609 €	0,41 €
Total	279	100,0%	253.504	100,0%	65.441 €			

IAE (2016) <u>Restauración</u>	Núm. de actividades	% das actividades	Superficie total (m ²)	% da superficie	Cota tarifaria (€)	Superficie media (m ²)	Cota por actividade (€)	Cota por m ² (€)
Améndoa O	178	13,4%	15.943	10,3%	11.810 €	94	151 €	1,48 €
Améndoa E	102	7,7%	8.260	5,3%	4.949 €	89	177 €	1,81 €
Améndoa N	55	4,1%	3.865	2,5%	3.118 €	73	164 €	2,35 €
Cidade Vella	335	25,2%	28.068	18,1%	19.877 €	89	159 €	1,65 €
Resto PECH	144	10,8%	14.325	9,2%	10.197 €	107	173 €	1,52 €
Cidade Hist.	479	36,0%	42.393	27,3%	30.074 €	94	163 €	1,60 €
Resto	852	64,0%	112.889	72,7%	66.172 €	148	192 €	1,43 €
Total	1.331	100,0%	155.282	100,0%	96.246 €			

IAE (2016) <u>Comercio miúdo</u>	Núm. de actividades	% das actividades	Superficie total (m ²)	% da superficie	Cota tarifaria (€)	Superficie media (m ²)	Cota por actividade (€)	Cota por m ² (€)
Améndoa O	220	6,3%	11.870	2,1%	12.568 €	60	127 €	2,11 €
Améndoa E	393	11,3%	17.270	3,0%	20.280 €	48	113 €	2,04 €
Améndoa N	69	2,0%	3.094	0,5%	4.174 €	50	144 €	2,56 €
Cidade Vella	682	19,5%	32.234	5,7%	37.022 €	52	120 €	2,11 €
Resto PECH	200	5,7%	12.713	2,2%	13.279 €	81	156 €	1,54 €
Cidade Hist.	882	25,3%	44.947	7,9%	50.301 €	58	128 €	1,92 €
Resto	2.610	74,7%	523.030	92,1%	387.069 €	254	324 €	0,93 €
Total	3.492	100,0%	567.977	100,0%	437.370 €			

IAE (2016) <u>Servizos persoais</u>	Núm. de actividades	% das actividades	Superficie total (m ²)	% da superficie	Cota tarifaria (€)	Superficie media (m ²)	Cota por actividade (€)	Cota por m ² (€)
Améndoa O	88	3,5%	10.980	3,4%	14.923 €	169	393 €	1,60 €
Améndoa E	74	2,9%	5.267	1,6%	13.663 €	103	414 €	3,02 €
Améndoa N	27	1,1%	1.915	0,6%	2.297 €	101	287 €	1,61 €
Cidade Vella	189	7,4%	18.162	5,7%	30.883 €	135	391 €	2,00 €
Resto PECH	228	9,0%	16.226	5,1%	26.926 €	118	345 €	2,56 €
Cidade Hist.	417	16,4%	34.388	10,7%	57.809 €	126	368 €	2,22 €
Resto	2.127	83,6%	285.858	89,3%	317.222 €	212	347 €	1,34 €
Total	2.544	100,0%	320.246	100,0%	375.031 €			

Como se pode verificar o IAE amosa un número maior de actividades de hostalaría que de inmobles destinados a uso turístico, o que pode indicar unha desactualización do padrón do IBI que evidenciaría **un posible crecemento de ata o 50% da actividade turística no ámbito do PECH desde a revisión catastral de 2010.**

A matrícula e o padrón do IAE permítenos calcular tamén para cada un dos ámbitos analizados un indicador da diversidade das actividades económicas que describa a pluralidade de produtos e servizos localizados neles. En concreto utilizamos dúas medidas diferentes, o índice de diversidade de Shannon, o máis utilizado neste tipo de análises, e o índice de inverso de Simpson, que se pode interpretar como un número medio efectivo de categorías ou epígrafes.

IAE (2016) <u>15 categorías</u>	Índice de diversidade de Shannon		Índice inverso de Simpson	
	Por actividades	Por superficie	Por actividades	Por superficie
Améndoa O	2,91	2,35	6,25	3,56
Améndoa E	2,60	2,58	3,98	4,72
Améndoa N	2,95	2,52	6,71	4,10
Cidade Vella	2,83	2,69	5,32	5,21
Resto PECH	3,21	2,92	7,58	5,46
Cidade Histórica	3,08	2,87	6,80	5,46
Resto	3,24		7,81	
Total	3,24		7,75	

Constátase de forma unívoca que a diversidade económica no interior da Cidade Vella é menor que no resto da Cidade Histórica. Dependendo de se atendemos ao número de actividades ou á superficie a ordenación neste índice dos diferentes ámbitos varía:

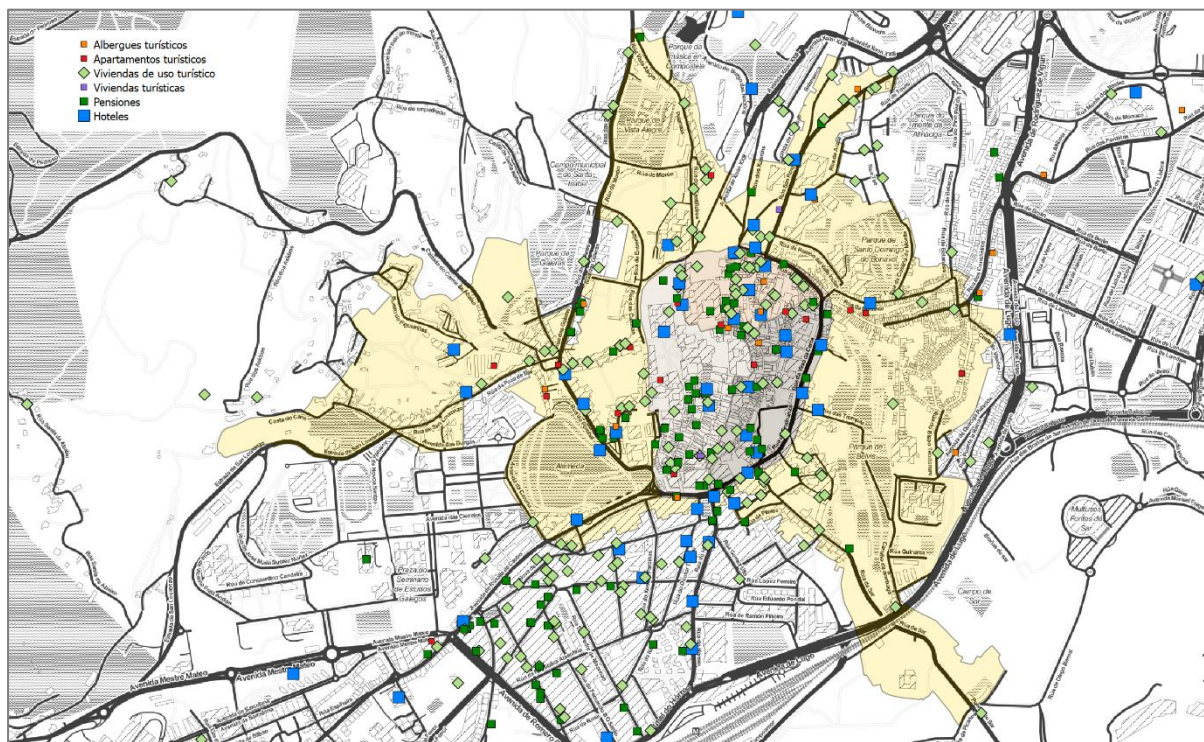
- Por actividades, constátase unha diminución da diversidade nos ámbitos máis pequenos. A diversidade da Cidade Vella é menor que a da Cidade Histórica e esta menor que a do municipio. Dentro da améndoa a zona leste é a menos diversa e a norte a máis diversa.
- Por superficies, verifícase a mesma diminución da diversidade nos ámbitos máis pequenos, só que neste caso non debemos establecer utilizar os índices do exterior do ámbito do estudo por canto as dimensións de determinadas actividades (grandes superficies, industrias , aeroporto etc.) impiden unha comparación homoxénea. No ámbito do PECH constátase que a zona exterior ás murallas tamén é máis diversa que a interior, e que dentro da améndoa a zona oeste é a menos diversa e a zona leste a mais diversa.
- Combinando os criterios de número e de superficie das actividades **dentro da améndoa a zona norte nunca é a menos diversa e a zona oeste nunca é a máis diversa.**

A mesma análise utilizando en vez de 15 categorías os máis de 500 códigos de epígrafes distintos do IAE que se poden atopar no noso concello produce resultados semellantes.

IAE (2016) 500+ epígrafes	Índice de diversidade de Shannon		Índice inverso de Simpson	
	Por actividades	Por superficies	Por actividades	Por superficies
Améndoa O	6,13	4,19	34,48	0,164
Améndoa E	6,42	5,07	50,00	0,061
Améndoa N	5,86	4,25	31,25	0,116
Cidade Vella	6,56	5,07	43,48	0,076
Resto PECH	7,00	5,33	58,82	0,066
Cidade Histórica	6,96	5,51	55,56	0,058
Resto	7,56		83,33	
Total	7,54		76,92	

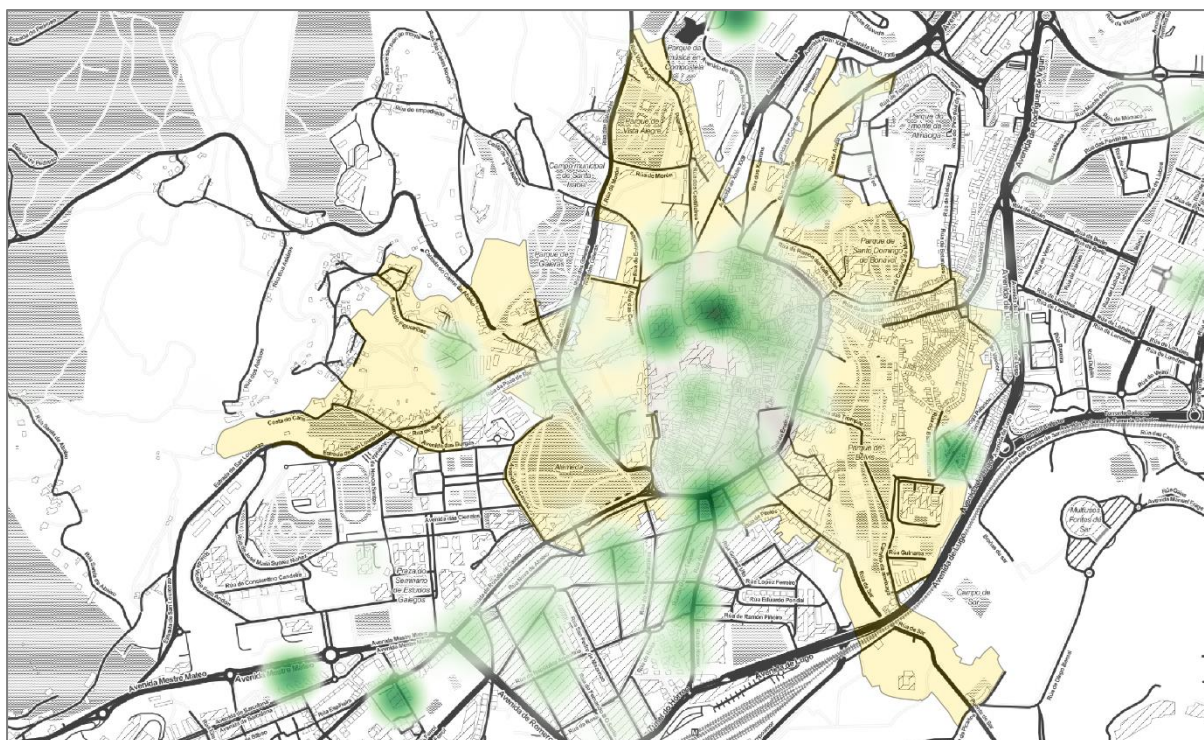
7.6. Aloxamentos turísticos

A partir do Directorio de empresas e establecementos turísticos da Xunta de Galicia (febreiro de 2018) pódese compor o mapa dos aloxamentos turísticos rexistrados, non necesariamente regularizados desde un punto de vista urbanístico polo Concello de Santiago, que existen na nosa cidade.



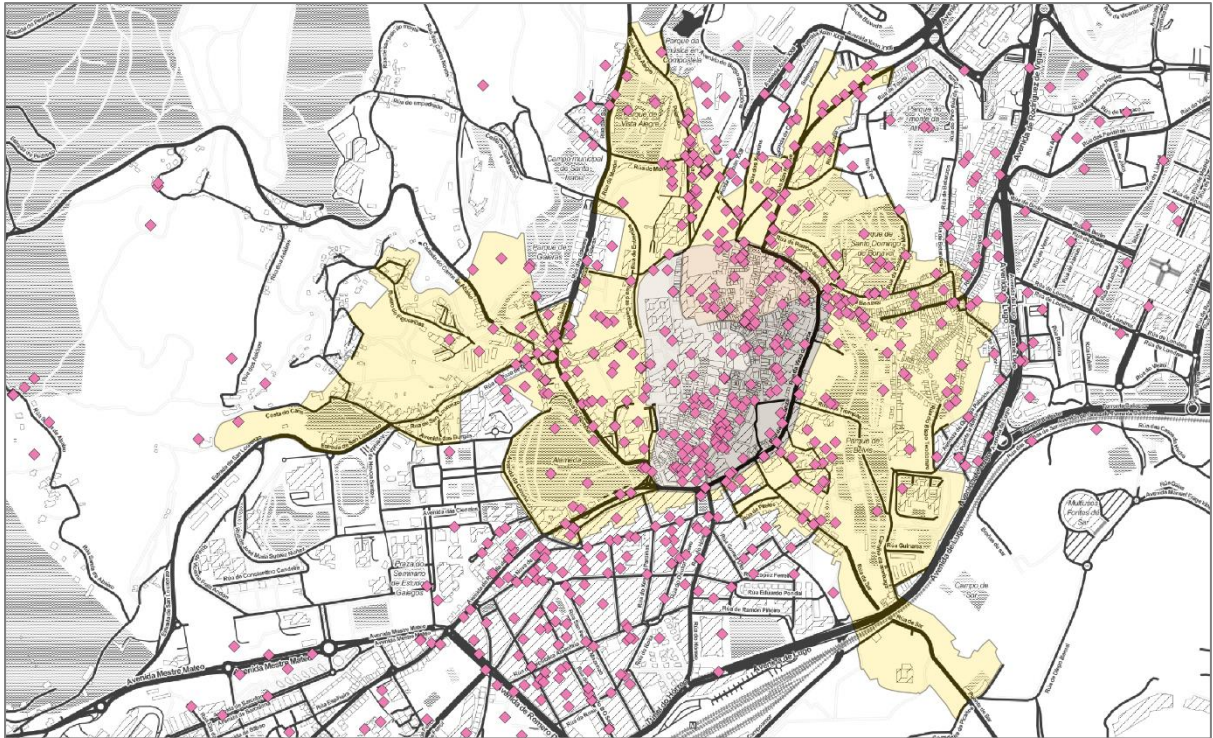
As coordenadas de cada establecemento son as facilitadas pola Xunta no seu listado oficial, se ben moitos rexistros carecían da dita información e foi necesario xeolocalizalos.

Se en vez de atender ao número e tipo dos establecementos hostaleiros analizamos a súa capacidade en número de prazas ou camas, resulta o seguinte mapa de densidade:

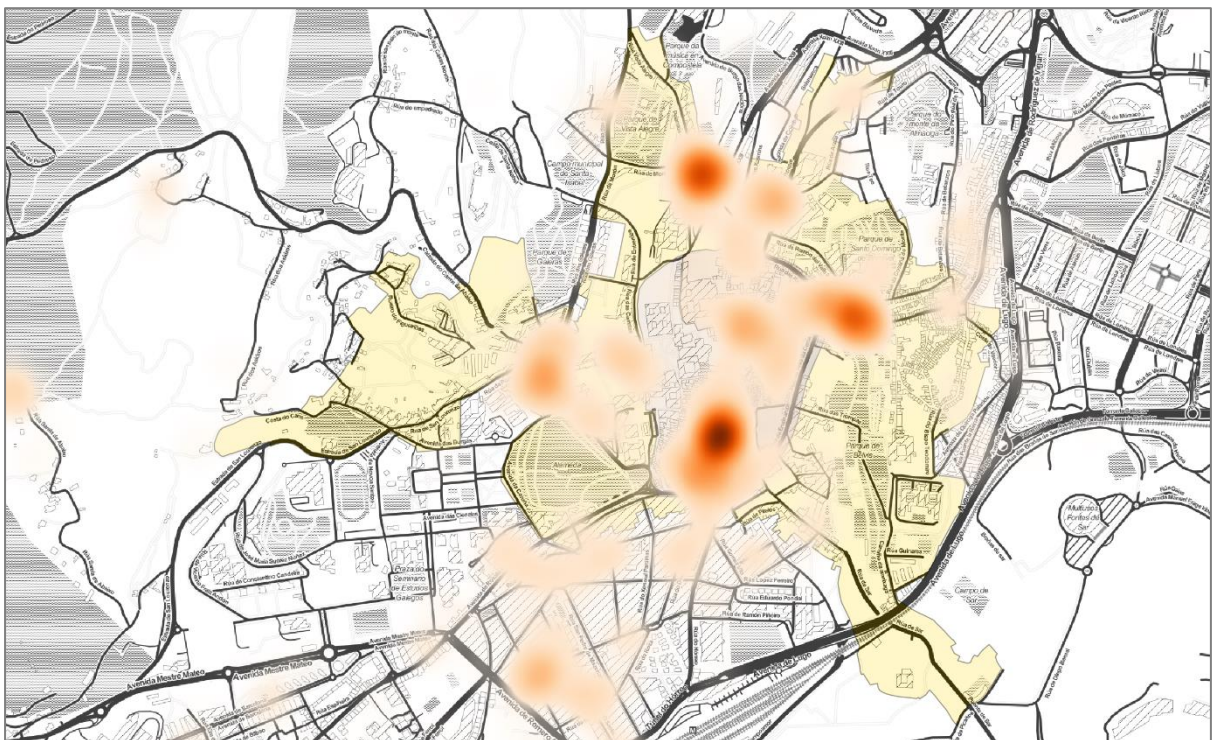


Destaca a concentración da oferta regrada de aloxamentos turísticos na parte norte da améndoa, no eixo determinado polo Hostal dos Reis Católicos, o Seminario Maior e Cervantes, seguindo a ruta principal de acceso dos peregrinos que entran polo Camiño Francés. No perímetro externo salientan sobre todo a Praza de Galicia e San Francisco.

Pola súa parte, os datos recompilados pola consultora Talk and Code e relativos aos anuncios de vivendas de uso turístico non regradas que se publicaron nos principais portais de internet durante todo o ano 2017, permítenos elaborar un mapa equivalente. Neste caso a localización de cada aloxamento é aproximada xa que é un hábito dos portais web do sector non fornecer publicamente o enderezo exacto de cada anuncio, razón pola cal os seus servidores de datos aleatorizan a posición xeográfica nun radio estimado duns 50 m arredor da verdadeira localización. Malia a iso a información permite obter de forma nítida a distribución e a concentración espacial dos aloxamentos.

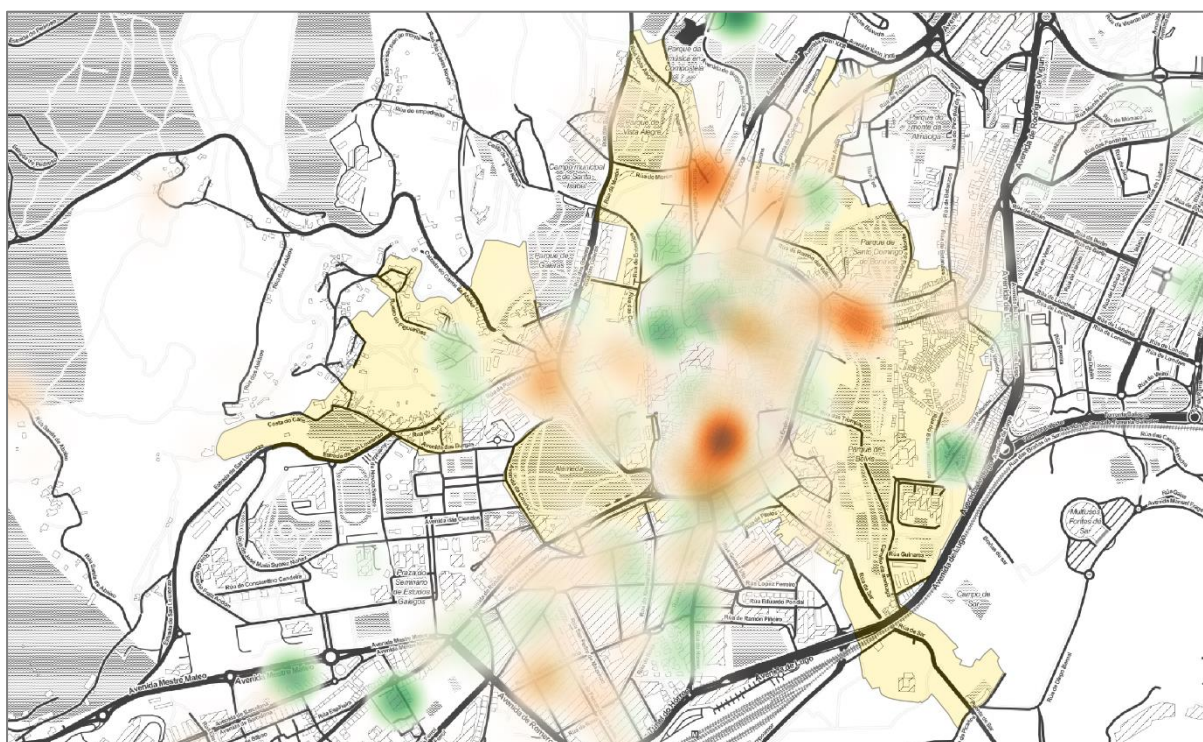


Se representamos estas viviendas de uso turístico no regradas nun mapa de densidade obtemos a seguinte representación:



Destaca a concentración da oferta non regrada de aloxamentos turísticos na parte sur da améndoa máis próxima ao Ensanche, así como no perímetro externo da Cidade Vella, en eixos perpendiculares como o Pombal-Hortas, Costa Nova-San Roque e, sobre todo, a rúa de San Pedro.

Esta disposición en forma de cruz punteada é substancialmente diferente da obtida para os aloxamentos rexistrados. A combinación de ambos mapas produce a seguinte representación, que ben puidera ser usada para conducir calquera iniciativa posterior de inspección e control.



As táboas seguintes resumen en cifras a mesma información, tanto para o número de establecementos como para o número de prazas ou camas ofertado.

Número dos aloxamentos turísticos excluídos campings (dec-17, feb-18)	Hotéis, pensións, apartamentos turísticos, turismo rural, albergues turísticos e vivendas turísticas (Xunta de Galicia)			Vivendas de uso turístico rexistradas (Xunta de Galicia)			Vivendas de uso turístico non regradas (Talk&Code)			Total		
	Núm.	%	Por Km ²	Núm.	%	Por Km ²	Núm.	%	Por Km ²	Núm.	%	Por Km ²
Améndoa O	32	13,1%	246,2	20	7,7%	153,8	48	6,7%	369,2	100	8,2%	769,2
Améndoa E	25	10,2%	227,3	18	6,9%	163,6	32	4,5%	290,9	75	6,1%	681,8
Améndoa N	20	8,2%	250,0	30	11,6%	375,0	54	7,5%	675,0	104	8,5%	1.300,0
Cidade Vella	77	31,4%	240,6	68	26,3%	212,5	134	18,7%	418,8	279	22,9%	871,9
Resto PECH	48	19,6%	33,3	62	23,9%	43,1	209	29,2%	145,1	319	26,1%	221,5
Cidade Hist.	125	51,0%	71,0	130	50,2%	73,9	343	47,9%	194,9	598	49,0%	339,8
Resto	120	49,0%	0,5	129	49,8%	0,6	374	52,1%	1,7	623	51,0%	2,8
Total	245	100,0%	1,1	259	100,0%	1,2	717	100,0%	3,2	1.221	100,0%	5,5

Capacidade	Hotéis, pensións,	Vivendas de uso turístico	Vivendas de uso turístico	Total
------------	-------------------	---------------------------	---------------------------	-------

dos aloxamentos turísticos excluídos <i>campings</i> (dec-17, feb-18)	apartamentos turísticos, turismo rural, albergues turísticos e vivendas turísticas (Xunta de Galicia)			rexistadas (Xunta de Galicia)			non regradas (Talk&Code)					
	Núm.	%	Por Km ²	Núm.	%	Por Km ²	Núm.	%	Por Km ²	Núm.	%	Por Km ²
Améndoa O	710	7,3%	5.461,5	102	8,5%	784,6	292	7,5%	1.792,3	1.045	7,4%	8.038,5
Améndoa E	531	5,4%	4.827,3	79	6,5%	718,2	376	3,6%	1.027,3	723	5,1%	6.572,7
Améndoa N	617	6,3%	7.712,5	122	10,1%	1.525,0	156	7,6%	2.975,0	977	6,9%	12.212,5
Cidade Vella	1.858	19,0%	5.806,3	303	25,1%	946,9	824	18,7%	1.825,0	2.745	19,4%	8.578,1
Resto PECH	1.411	14,4%	979,9	280	23,2%	194,4	1.339	27,8%	601,4	2.557	18,1%	1.775,7
Cidade Hist.	3.269	33,4%	1.857,4	583	48,3%	331,3	2.163	46,5%	823,9	5.302	37,6%	3.012,5
Resto	6.522	66,6%	29,8	624	51,7%	2,9	2.311	53,5%	7,6	8.814	62,4%	40,3
Total	9.791	100,0%	44,4	1.207	100,0%	5,5	4.474	100,0%	14,1	14.116	100,0%	64,0

O dato máis importante que cómpre significar é que **na Cidade Vella practicamente existente tantas prazas de aloxamento turístico, en calquera das súas variantes, como poboación residente: 2.750 prazas e 3.250 persoas en números redondos.**

O segundo dato a destacar é que no ámbito da Cidade Histórica a concentración das vivendas de uso turístico é maior que a do resto de aloxamentos, atinxindo cotas próximas ao 50% das prazas ofertadas en todo o concello.

Os datos obtidos permiten completar o mapa da oferta hostaleira no Concello de Santiago de Compostela:

- **As vivendas de uso turístico non rexistradas supoñen 3.118 prazas, tres veces máis que as rexistradas, que só achegan 1.207 prazas.**
- **As 4.325 prazas en vivendas de uso turístico, con independencia do feito administrativo do seu rexistro na Xunta de Galicia, non están necesariamente regradas ou regularizadas, pois requiren dunha licenza municipal que verifique e valide a súa situación urbanística. A falta desa autorización e con independencia dela pódese afirmar que **todas as vivendas localizadas no ámbito da Cidade Histórica se atopan en situación ilegal, por prohibir a normativa urbanística esta actividade nesa parte da cidade.****
- **A oferta deste tipo de establecementos supón un 53% máis da oferta regrada de aloxamento con cama en espazo privado (hoteis, pensións, apartamentos turísticos turismo rural), que suman 8.198 prazas, equivalentes ás que arroxa a *Encuesta de Ocupación Hotelera* do INE. Se incluímos os albergues turísticos, as vivendas de uso turístico representan un 44% de prazas adicionais sobre a oferta de aloxamento con cama e espazo compartido, que suman 9.791 prazas. Sobre o total da oferta regrada, 11.437, supoñen un 38% máis de capacidade de aloxamento.**
- **A oferta total de prazas de aloxamento en Santiago de Compostela ascende coas vivendas de uso turístico a 15.762 prazas.**

	<i>Establecimientos</i>	<i>Cuartos</i>	<i>Prazas</i>	<i>Cuartos por establecimiento</i>	<i>Prazas por cuarto</i>	<i>Prazas por establecimiento</i>
5 estrelas	4	450	867	112,5	1,9	216,8
4 estrelas	10	1.110	2.123	111,0	1,9	212,3
3 estrelas	21	789	1.429	37,6	1,8	68,0
2 estrelas	18	424	689	23,6	1,6	38,3
1 estrela	16	299	511	18,7	1,7	31,9
Hoteis	69	3.072	5.619	44,5	1,8	81,4
3 estrelas	11	160	286	14,5	1,8	26,0
2 estrelas	47	564	942	12,0	1,7	20,0
1 estrela	61	665	1.035	10,9	1,6	17,0
Pensións	119	1.389	2.263	11,7	1,6	19,0
2 chaves	1	4	10	4,0	2,5	10,0
1 chave	14	68	180	4,9	2,6	12,9
Apartamentos turísticos	15	72	190	4,8	2,6	12,7
Grupo A	2	20	39	10,0	2,0	19,5
Grupo B	6	33	61	5,5	1,8	10,2
Turismo rural	8	53	100	6,6	1,9	12,5
Vivendas turísticas	5	13	26	2,6	2,0	5,2
SUBTOTAL OFERTA REGRADA CON CAMA EN ESPAZO PRIVADO	216	4.599	8.198	21,3	1,8	38,0
(sen especificar)	4		514			128,5
2ª categoría	21	239	1.079	11,4	4,5	51,4
Albergues turísticos	25	243	1.593	9,7	6,6	63,7
SUBTOTAL OFERTA REGRADA CON CAMA	241	4.842	9.791	20,1	2,0	40,6
1ª categoría	1	389	1.227	389,0	3,2	1.227,0
2ª categoría	1	133	419	133,0	3,2	419,0
Campamentos turísticos	2	522	1.646	261,0	3,2	823,0
SUBTOTAL OFERTA REGRADA	243	5.364	11.437	22,1	2,1	47,1
Vivendas de uso turístico rexistradas na Xunta	258	699	1.207	2,7	1,7	4,7
Vivendas de uso turístico detectadas polo Concello e activas todo o ano	717		3.118			4,3
Vivendas de uso turístico	975	699	4.325	0,7	6,2	4,4
SUBTOTAL OFERTA NON NECESARIAMENTE REXISTRADA OU REGRADA	975	699	4.325	0,7	6,2	4,4
TOTAL OFERTA	1.218	6.063	15.762	5,0	2,6	12,9

7.7. Presión turística

A teor da dimensión que acada o fenómeno turístico cabe establecer unha comparación entre poboación e turismo como a que recollen as táboas seguintes:

	Poboación residente Padrón (hab.)	Superficie construída uso vivendas IBI (m2)	Razón (m2 / hab.)
Améndoa O	1.057	134.138	127
Améndoa E	1.116	137.211	123
Améndoa N	1.045	80.401	77
Cidade Vella	3.218	351.750	109
Resto PECH	8.840	624.218	71
Cidade Hist.	12.058	975.968	81
Resto	83.835	6.668.547	80
Total	95.893	7.644.515	80

A razón de superficie residencial construída por habitante no conxunto da Cidade Histórica é semellante ao do resto da cidade, pero no interior do ámbito rexido polo PECH asistimos a fondas diferenzas. Así, mentres no ámbito exterior da Cidade Histórica e na zona norte da Cidade Vella a superficie por habitante se reduce en ata un 10% con respecto aos parámetros medios urbanos, nas zonas oeste e leste a mesma razón se incrementa nun 50%. Esta diferenza pode ter que ver cunha diferenza histórica na tipoloxía das vivendas nesas dúas zonas, pero tamén cunha maior incidencia de vivendas baleiras ou de unidades familiares ou de convivencia máis reducidas (e novas) por efecto da xentrificación.

Para calcular a mesma razón, pero en vez de aplicada á poboación e á superficie residencial construída aplicada á oferta hostaleira regrada e á superficie construída que ocupan estes aloxamentos turísticos, atopámonos coa dificultade contarmos con cifras diferentes segundo acudamos ao IBI, máis antigo, ou ao IAE, máis recente. As maiores contradicións parecen ter que ver coa existencia de aloxamentos contemplados na primeira pero non na segunda das fontes. Nesta disxuntiva optamos por utilizar o valor máximo dos ofrecidos por ambas, sendo conscientes de que por este motivo podemos estar a infravalorar as superficies das zonas norte da améndoa e no resto da cidade fóra do PECH.

	Prazas aloxamentos turísticos rexistrados excluídos campamentos e vivendas uso turístico Xunta (pax)	Superficie inmobles uso turismo IBI (m2)	Superficie actividades hostalaría IAE (m2)	Superficie turística máximo IBI+IAE (m2)	Ratio (m2 / praza)
Améndoa O	710	32.125	36.484	36.484	51
Améndoa E	531	8.191	9.511	9.511	18
Améndoa N	617	33.957	9.383	33.957	55
Cidade Vella	1.858	74.273	55.378	79.952	43
Resto PECH	1.411	24.232	57.601	57.601	41
Cidade Hist.	3.269	98.505	112.979	137.553	42
Resto	6.522	177.597	140.525	177.597	27
Total	9.791	276.102	253.504	315.150	32

Se procedemos de igual modo co tipo de aloxamento clasificado como vivenda de uso turístico, e supomos que estas vivendas de uso turístico, rexistradas e non regradas, posúen a mesma superficie media que as vivendas de uso residencial que hai en cada ámbito, obtemos as cifras seguintes:

	Prazas vivendas uso turístico rexistradas (Xunta) (pax)	Prazas vivendas uso turístico non regradas (Talk&Code) (pax)	Prazas totais vivendas uso turístico (pax)	Ratio (idéntica á residencial) (m2 / pax.)	Superficie vivendas uso turístico (m2)
Améndoa O	102	233	335	127	42.513
Améndoa E	79	113	192	123	23.606
Améndoa N	122	238	360	77	27.698
Cidade Vella	303	584	887	109	96.955
Resto PECH	280	866	1.146	71	80.922
Cidade Hist.	583	1.450	2.033	81	164.550
Resto	624	1.668	2.292	80	182.314
Total	1.207	3.118	4.325	80	344.786

Con todas estas cifras xa estamos en disposición de calcular a importancia que o aloxamento turístico representa sobre o espazo construído nos distintos ámbitos analizados. Para iso calculamos dúas razóns:

- Unha, a porcentaxe relativa que representa a superficie de uso turístico sobre a superficie residencial.
- Outra, a proporción que representa a mesma superficie de uso turístico sobre a superficie de habitación total, a cal definimos como a suma da superficie residencial (vivendas familiares) menos a superficie residencial destinada nalgún momento a uso turístico (vivendas de uso

turístico rexistradas e non regradas) máis a superficie dos aloxamentos turísticos hostaleiros (hoteles, pensións, albergues, apartamentos turísticos e vivendas turísticas).

	Superficie residencial (m ²) [A]	Superficie aloxamentos turísticos rexistrados (excluídos campamentos e vivendas uso turístico) Xunta (m ²) [B]	Superficie vivendas uso turístico rexistradas e non regradas (m ²) [C]	Superficie total destinada a uso turístico (m ²) [D=B+C]	Superficie uso turístico / superficie residencial (%) [D/A]	Superficie total de habitación (residencial – vivendas de uso turístico + aloxamentos rexistrados) (m ²) [E=(A-C)+B]	Superficie turística / superficie de habitación (%) [D/E]
Améndoa O	134.138	36.484	42.513	78.997	58,9%	128.109	61,7%
Améndoa E	137.211	9.511	23.606	33.117	24,1%	123.116	26,9%
Améndoa N	80.401	33.957	27.698	61.655	76,7%	86.660	71,1%
Cidade Vella	351.750	79.952	96.955	176.907	50,3%	334.747	52,8%
Resto PECH	624.218	57.601	80.922	138.523	22,2%	600.897	23,1%
Cidade Hist.	975.968	137.553	164.550	302.103	31,0%	948.971	31,8%
Resto	6.668.547	177.597	182.314	359.911	5,4%	6.663.830	5,4%
Total	7.644.515	315.150	344.786	659.936	8,6%	7.614.879	8,7%

Os resultados da análise da presión turística son, en definitiva:

- Na Cidade Vella (améndoa):
 - Hai 50 m² de superficie de uso turístico por cada 100 m² de uso residencial. A zonas norte supera esa relación e chega ata os 77 m². Na zona leste baixa ata 24 m².
 - **O 53% (a metade) da superficie dispoñible para habitación, sexa en vivendas residenciais ou en aloxamentos hostaleiros, destínase ao uso turístico, con máximos do 71% (tres cuartos) na zona norte e mínimos do 27% (un cuarto) na leste.**
- Na Cidade Histórica (PECH):
 - Hai 31 m² de superficie de uso turístico por cada 100 m² de uso residencial. No ámbito exterior da améndoa baixa ata 22 m².
 - **O 32% (un terzo) da superficie dispoñible para habitación, sexa en vivendas residenciais ou en aloxamentos hostaleiros, destínase ao uso turístico, se ben no ámbito exterior da améndoa a porcentaxe baixa ata o 23% (un cuarto).**
- No resto das zonas urbanas:
 - Hai 9 m² de superficie de uso turístico por cada 100 m² de uso residencial. Na parte nova da cidade baixa ata 5 m².
 - O 9% (unha décima parte) da superficie dispoñible para habitación, sexa en vivendas residenciais ou en aloxamentos hostaleiros, destínase ao uso turístico, se ben na parte nova da cidade a porcentaxe baixa ata o 5%.

8. VIVENDA DE USO TURÍSTICO NON REGRADO E VIVENDA BALEIRA

8.1. Introducción

O artigo 3. *Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible* do Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da *Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, no seu punto 3.b) establece que as administracións públicas competentes *Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.*

Por outro lado, a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, no seu artigo 5, sobre fins da actividade urbanística, establece entre as finalidades que terá a actividade administrativa en materia de urbanismo, en aplicación dos principios constitucionais da política económica e social, a de asegurar que o solo se utilice en congruencia coa utilidade pública e a función social da propiedade nas condicións establecidas nas leis e, na súa virtude, no planeamento urbanístico.

Neste senso, e tal como recolle a memoria do Programa de xestión e implementación da oficina de vivenda e rehabilitación, a Área de Espazos Cidadáns, Dereito á Vivenda e Mobilidade do Concello de Santiago de Compostela pretende impulsar a través do seu Servizo de Vivenda e Rehabilitación (inscrito na OCiHR) o recoñecemento do dereito constitucional do acceso á vivenda digna (accesible e sostible) de todos os sectores da poboación, promovendo a rehabilitación e reutilización do parque edificio da cidade en xeral.

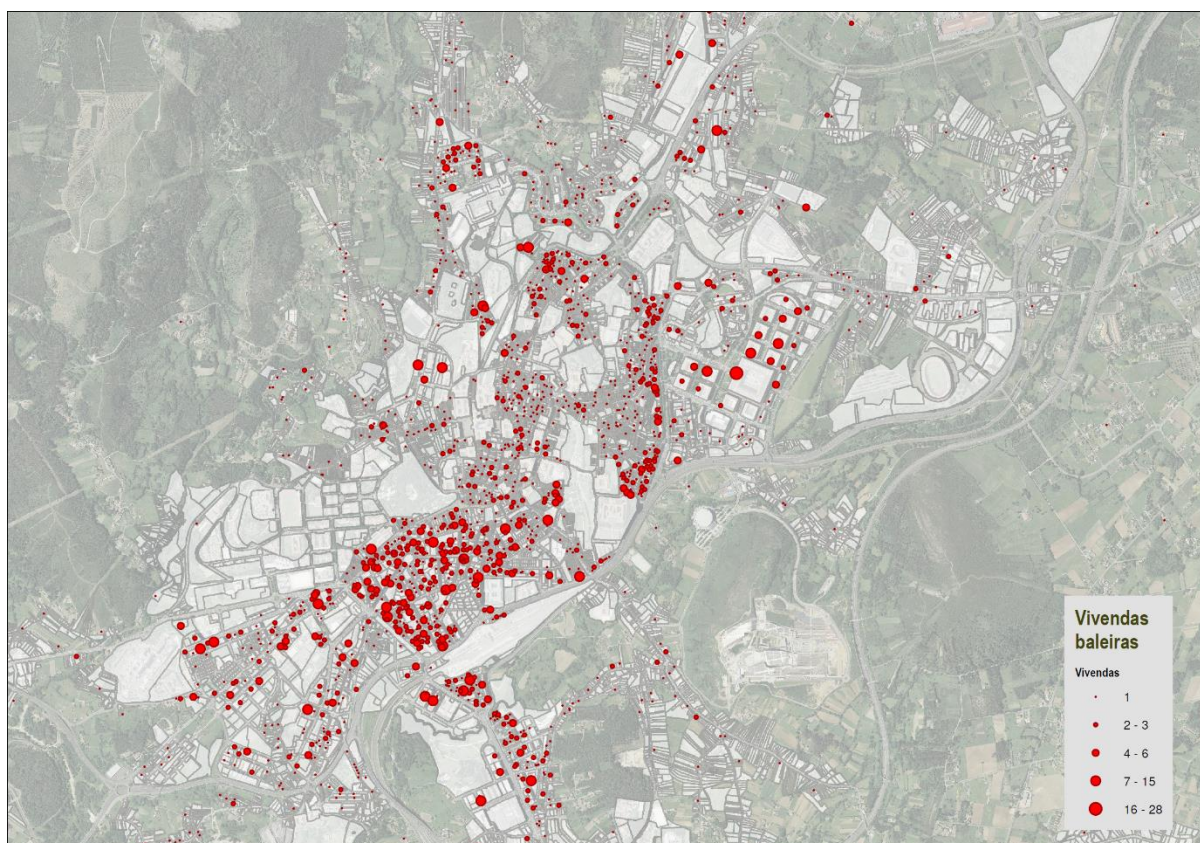
Dentro deste marco xeral obxectivo, unha das liñas de actuación mais necesarias é a reactivación do maior número posible de vivendas baleiras en condicións adecuadas, evitando a súa proliferación e promovendo a súa saída ao mercado de alugueiro.

En desenvolvemento desta liña de actuación, preténdese pór en marcha un programa de posta en alugueiro de vivendas baleiras, cuxo obxectivo é dobre, facilitar o acceso a unha vivenda digna a aquelas persoas que teñen a necesidade ao mesmo tempo que poñemos en valor a cidade construída.

O enunciado claro do obxectivo urbanístico é que as vivendas en condicións físicas, xurídicas e urbanísticas adecuadas para o seu aluguer estean no mercado a disposición dos posibles arrendatarios e non se utilicen para outras actividades.

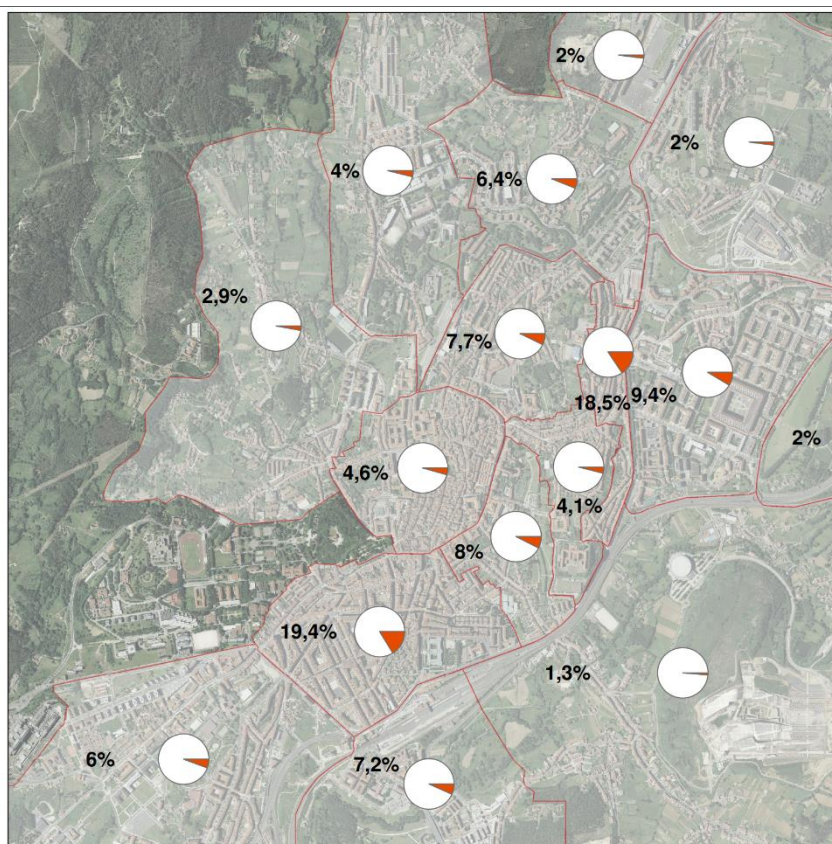
8.2. Cuantificación e localización da vivenda baleira

Mediante a análise do filtrado da información referida aos consumos de auga do ano 2015, e os datos do parque edificio procedentes da xestión do IBI realizado pola empresa SUMAE, o Concello ten detectado un universo inicial de 3.005 vivendas, potenciais destinatarias de programas de fomento de aluguer.



ESTIMACIÓN PORCENTAJE VIVENDAS BALEIRAS RESPECTO VIVENDAS EXISTENTES

Amendoa	4206	_	193
Avda. de Lugo	1297	_	240
Cancel., S. Lázaro	4580	_	92
Conxo, S. Marta	5754	_	343
Cruc. Coruña	3138	_	62
Ensanche	3884	_	753
Fontiñas	1763	_	166
Galeras, Sarela	2865	_	84
Ponteped., Castiñ.	3611	_	259
S. Pedro, Belvis	1627	_	67
S.Roque, Almaciga	1957	_	151
Sar, Viso	3352	_	45
V. Cerca, C. Douro	1344	_	108
V. Alegre, Romaño	3735	_	150
Vite	1415	_	91



É evidente que este parque de vivenda baleira non comprende aquelas vivendas de uso turístico non regradas que contan cunha alta no servizo municipal de auga e que rexistran consumos significativos en virtude do aloxamento de turistas. Esta é a razón de que na Cidade Vella (améndoa) e no resto da Cidade Histórica a porcentaxe estimada de vivenda baleira sexa menor que no resto da malla urbana que conta con edificacións máis recentes.

Se consideramos as polo menos 717 vivendas destinadas a este uso turístico, a metade das cales se localiza dentro da Cidade Histórica e unha cuarta parte dentro da Cidade Vella, **podemos definir un parque de vivenda habitable non destinado ao uso residencial (non acollen unidades familiares ou de convivencia de xeito estable) que alcanzaría as 3.722 vivendas**. Isto supón un incremento do parque estimado por SUMAE de case o 25% máis.

Isto obriga a reconsiderar as políticas municipais sobre mobilización de vivenda baleira para estendelas a estas vivendas de uso turístico non regradas, que no caso particular da Cidade Histórica, e en virtude da normativa urbanística vixente, é de todo punto ilícita.

Aínda que o obxectivo primeiro é animar ós propietarios de vivendas baleiras a arrendar a súa propiedade, o Concello debe ser capaz de ofrecer unha alternativa que convenza aos arrendadores de vivendas de uso turístico non regradas para que elixan a vía do aluguer.

O nivel de prezos do aluguer do ámbito histórico, onde se concentran as vivendas de uso turístico non regradas, ten un índice moi elevado, polo que programas como os promovidos pola Xunta resultan claramente insuficientes ou moi limitados para ser efectivos. Resulta necesario desenvolver outro tipo de medidas complementares como as que ten proxectadas o Concello de Santiago: axudas posta a punto de vivenda, maior nivel de renda e desvinculación directa na maior parte dos casos de determinados sectores sociais.

8.3. Estratexia de mobilización da vivenda baleira e de uso turístico non regrada

Os documentos de análise permiten describir o escenario do fenómeno da vivenda baleira e da vivenda de uso turístico non regrada, pero non esquezamos que co ordenamento xurídico actual, relativo á vivenda, ao turismo e á fiscalidade local, é difícil ir mais alá de programas de promoción e concienciación sen a colaboración activa e a implicación da Comunidade Autónoma e do Estado (definición función social da vivenda; dereito e obrigas da vivenda igual que os ten as parcelas urbanas).

O obxectivo das políticas de vivenda é dobre: urbanístico, que trata de evitar a existencia de vivendas baleiras ou cun uso ou condicións inadecuadas, e social, que trata de dar acceso á vivenda adecuada ós cidadáns, deste xeito pretendemos. É importante analizar cada un destes aspectos por separado para logo encontrar ós puntos de contacto que permita optimizar as políticas correspondentes: protocolos, accións, e programas.

Bolsa de vivendas dispoñibles

Para coñecer e concretar a dispoñibilidade existente de vivendas, antes de convocar a futuros demandantes de vivenda (para evitar xerar posibles expectativas infrutuosas) e de concretar, se é o caso, e localizar os ámbitos ou circunstancias nas que finalmente se decida actuar, o Concello propón a creación dun rexistro voluntario de vivendas privadas baleiras susceptibles de ser alugadas cuxa definición e trámite de admisión se regulan nunhas bases.

Mediante a convocatoria, a intención do Concello é iniciar unha comunicación directa, coa elaboración dunha ficha sinxela que recolla información sobre as vivendas dispoñibles así como dos principais argumentos a favor e en contra que esgrime cada propietario para poñer a súa vivenda en aluguer, así como das consideracións que teñen os usuarios do servizo respecto deste tipo de iniciativas públicas e contribuír á súa progresiva mellora.

O obxecto é a creación dunha bolsa de vivendas baleiras ou con usos non regularizados no termo municipal para avaliar a dispoñibilidade de cara ao seu alugueiro.

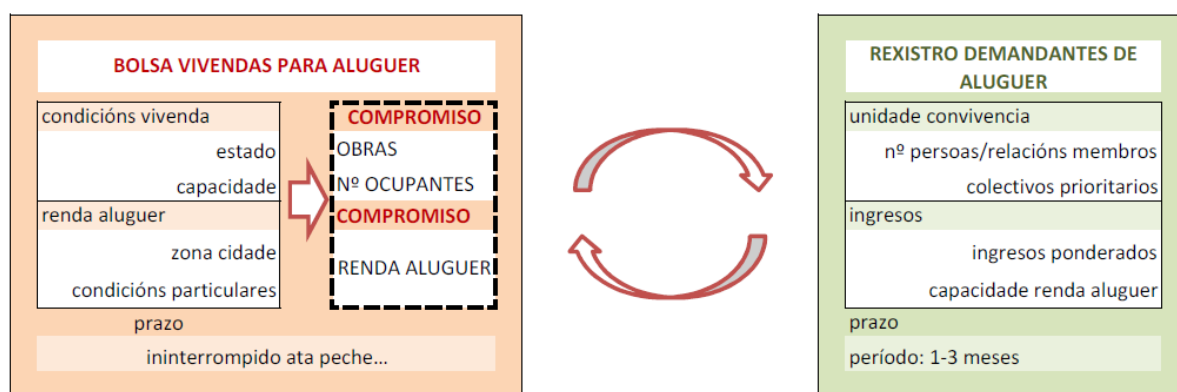
A finalidade da Bolsa de Vivendas Dispoñibles é dotar ao Concello de información suficiente en relación co número de vivendas desocupadas no termo municipal, así como das necesidades dos seus propietarios para poñelas en alugamento, permitindo o seu análise e diagnose deseñar as liñas de axudas ou de fomento do alugueiro que considere máis acaídas para facilitar a súa ocupación.

Deste xeito, as persoas que pretendan obter os beneficios para alugar as súas vivendas dentro dalgún dos programas que o Concello dispoña no seu momento, deberán haber aceptado previamente o seu compromiso e aceptación das condicións de renda e materiais que no desenvolvemento do trámite de inscrición agora proposto se lles estableza.

Rexistro de demandantes

O obxecto é a creación dun rexistro municipal de demandantes de vivenda en alugueiro, así como a regulación dos aspectos materiais e procedimentais necesarios para a incorporación das persoas que o soliciten.

A finalidade deste rexistro é proporcionar ao Concello unha ferramenta que permita dar información acerca do número e circunstancias das persoas que demandan vivenda en alugueiro na cidade, especialmente aquelas que posúen factores de vulnerabilidade social, para poder deseñar os programas de mobilización de vivenda en alugueiro máis acaídos e nutríndollos das unidades de convivencia inscritas neste rexistro.



Programa marco de axudas

O programa de Vivendas Baleiras, no eixo das medidas relativas á adhesión da cidade ao convenio de colaboración entre o IGVS e a FEGAMP ten coma obxectivos facilitar o acceso á vivenda en réxime de arrendamento a persoas ou unidades de convivencia con factores de vulnerabilidade social mediante a mobilización do parque de vivendas desocupadas.

Este convenio ten como obxecto achegar vivendas postas a disposición polos particulares de forma voluntaria para destinalas a alugamento de prezo limitado, a cambio do cal, as persoas arrendadoras obteñen como beneficio un seguro multirisco e un seguro de garantía de cobro da renda e asistencia e defensa xurídica, que cubre a duración do contrato.

O programa municipal completa as axudas autonómicas abrindo os límites de renda máxima das vivendas e de ingresos dos demandantes para contribuír á progresiva erradicación dos casos de vivenda baleira e de usos non regularizados dentro da cidade. Os beneficios do programa municipal de axudas son unha serie de subvencións que responde aos seguintes conceptos:

- Porcentaxe das obras e actuacións de posta a punto da vivenda.
- Custo do certificado de eficiencia enerxética.
- Cantidade devindicada no imposto de bens inmobles durante o período de duración do alugueiro.

O Concello achegará ao programa de vivendas baleiras as vivendas incorporadas á Bolsa municipal de vivendas dispoñibles en alugueiro, ofertándoas ás unidades de convivencia inscritas no Rexistro municipal de demandantes de vivenda en alugueiro, segundo os requisitos e orde de prelación indicada nas correspondentes bases a lles aplicará a regulación do Programa de Vivendas Baleiras.

PAQUETE AXUDAS VIVENDA BALEIRA				
regulación xeral: relación ingresos/renda, tramitación, regras prelación, etc...				
	ingresos renda vivenda	franxa		descrición/observacións
		500 - 1336 €/mes 150 - 401 €/mes	1336 - 2000 €/mes 401 - 600 €/mes	30% ingresos
1 SEGUROS MULTIRESGO		seguro multirisco		seguro por impago, danos e gastos defensa xurídica
	financiamento	convenio XUNTA/FEGAMP		
2 OBRAS POSTA A PUNTO VIVENDA		% do custo da obra	% do custo da obra	obras de acabados, instalacións e dotacións mínimas
	financiamento	liña aparte XUNTA	programa CONCELLO	orçamento municipal 2018
3 COPENSAIÓN IBI		% custo anual IBI	% custo anual IBI	mentres dura o contrato
	financiamento	programa CONCELLO	programa CONCELLO	orçamento municipal 2018
4 COMPENSACIÓN CEE		% custo CEE	% custo CEE	compensación custo Certificado Eficiencia Enerxética
	financiamento	programa CONCELLO	programa CONCELLO	orçamento municipal 2018
regulación xeral: prazo e cuestións xerais xurídicas, protección datos, etc...				
PRAZO debería ser un prazo acoutado evitando períodos de movemento naturais do mercado para que non se aproveiten propietarios que normalmente xa alugarían sen axudas a vivenda...				¿novembro - marzo ?

9. CONCLUSIONES

O impacto negativo relacionados co negocio das vivendas de uso turístico non regradas, é economicamente superior ao impacto directo positivo. **Especialmente significativos son os datos que reflicten como a metade da superficie de habitación no ámbito da Cidade Vella esta destinada ao uso turístico, ou como nese mesmo ámbito se ofertan case tantas prazas de aloxamento como habitantes residen nela.** No ámbito da Cidade Histórica que delimita o Plan Especial a situación non é tan gravosa pero o fenómeno turístico acada igualmente cotas elevadas que exercen unha presión innegable sobre a súa poboación. Só estes trazos deberían mover á reflexión dos axentes sociais e económicos, e establecer as bases para un debate cidadá sobre a conveniencia de regular este fenómeno.

Na nosa opinión e á vista des te estudo, **a regulación non só é necesaria senón que é acuciante,** dada a progresión temporal dun fenómeno cuxa dinamicidade non atopa parangón no resto da Península. **A intervención pública que se reclama non debera limitar a chegada do actual continxente turístico á cidade, pero si orientar as súas pautas de aloxamento e promover un turismo cada vez de maior calidade,** capaz de espremer unha visión máis ampla e diversa da cidade, capaz de realizar un maior gasto e incrementar gradualmente a súa estadía, todo iso de forma compatible coa vida ordinaria da poboación residente que, como mínimo, debe manterse.

A regulación das vivendas de uso turístico non regrado debe tratar de converter o que hoxe é un ingreso adicional para moitos propietarios do centro urbano, e o que é unha comisión para os portais de internet practicamente libres de impostos e que tributan fóra do país, en **outputs distintos e máis positivos para o conxunto da cidade: xeración de emprego, redistribución das rendas xeradas, incremento da recadación tributaria e ampliación dos servizos públicos prestados ao sector turístico e á cidadanía en xeral.**

Así, e ao igual que se está facendo xa en moitas outras cidades peninsulares e europeas, cabe a alternativa lóxica de **limitación o número de inmobles destinados a uso turístico e de prazas de aloxamento, e modular a súa intensidade por zonas coa axuda do planeamento urbanístico municipal, e, se for posible, dun novo marco lexislativo autonómico.**

En paralelo **o Concello, a Xunta de Galicia e o Estado deben desenvolver unha nova política de fomento da vivenda de aluguer** que, partindo do escenario aquí descrito e de premisas máis ambiciosas e proactivas, consigan mobilizar boa parte das vivendas da Cidade Histórica non destinadas ao aloxamento de familia e unidades de convivencia estables, e que podería incrementar a poboación deste ámbito en cando menos 2.000 persoas.

CAPTURAS DE PANTALLA DO APLICATIVO VISUAL ANALYTICS DE TALK&CODE

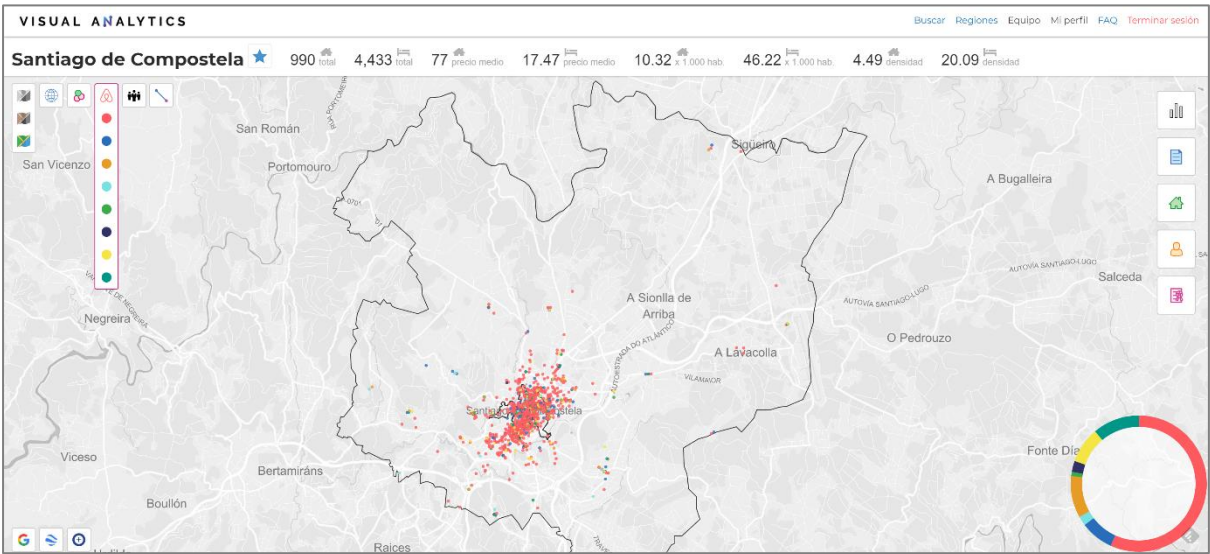
15Grabar

1 of 1Ir

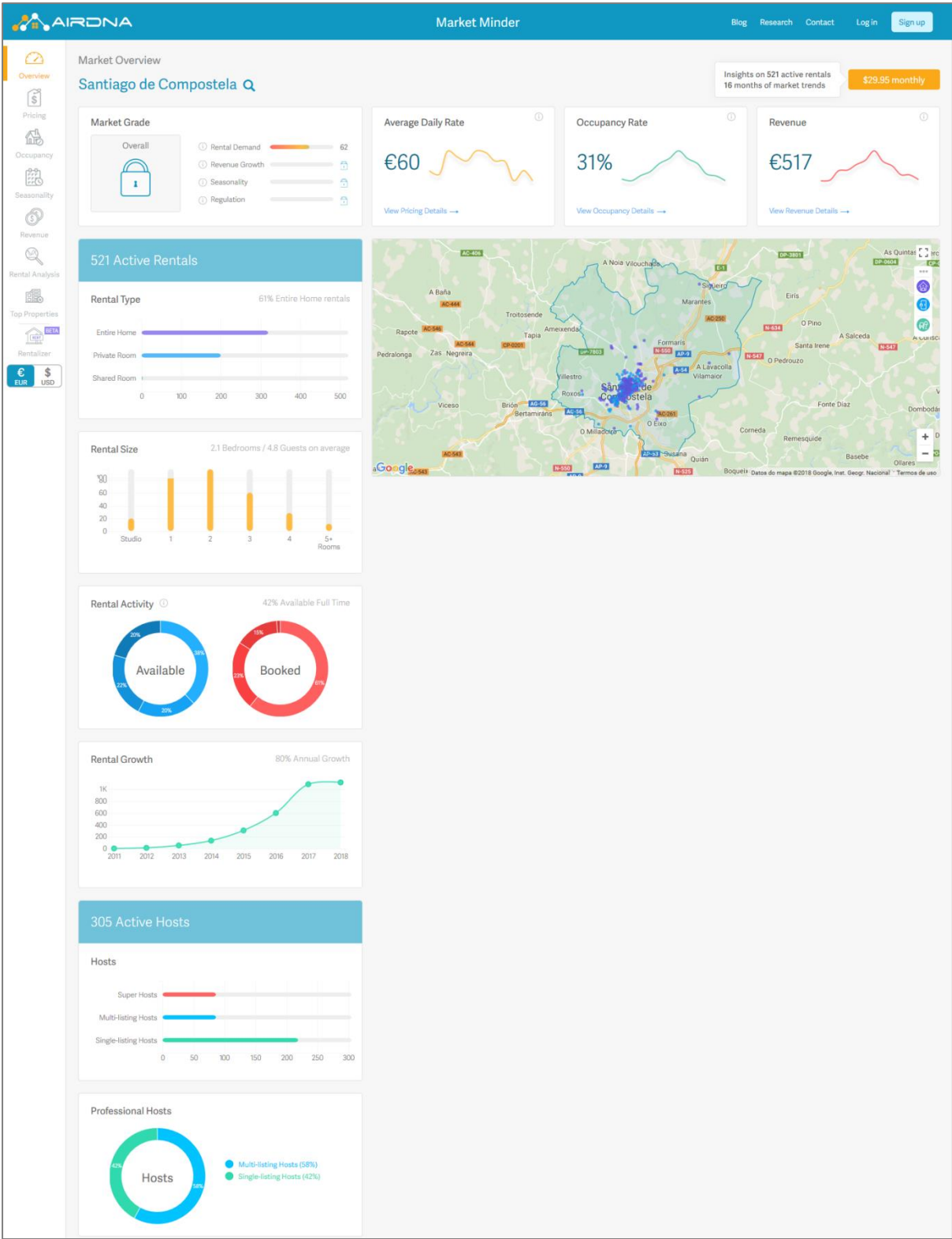
Filter by Region

	PAÍS	NOMBRE	TIPO	ANUNCIOS KM2	TOTAL APTMS	PRECIO MIN	PRECIO MAX	PRECIO MEDIO	PRECIO POR PERS	CAPACIDAD KM2	CAPACIDAD TOTAL	KM2
1	ES	Santiago de Compostela	adm4	4.49	990	0	400	77	17.47	20.09	4433	220.68
2	ES	Amendoa Plan Especial	adm5	574.19	178	0	400	87	18.98	2658.06	824	0.31
3	ES	Amendoa-1	adm6	515.38	67	0	400	94	21.99	2246.15	292	0.13
4	ES	Amendoa-2	adm6	636.36	70	23	350	89	16.70	3418.18	376	0.11
5	ES	Amendoa-3	adm6	512.50	41	22	150	72	19.00	1950.00	156	0.08
6	ES	Concello sen plan especial	adm5	2.29	502	0	419	71	15.65	10.56	2311	218.89
7	ES	Plan especial sen amendoa	adm5	219.44	316	0	270	82	19.67	929.86	1339	1.44
	PAÍS	NOMBRE	TIPO	ANUNCIOS KM2	TOTAL APTMS	PRECIO MIN	PRECIO MAX	PRECIO MEDIO	PRECIO POR PERS	CAPACIDAD KM2	CAPACIDAD TOTAL	KM2

1 of 1Ir



CAPTURA DE PANTALLA DO SERVIZO WEB AIRDNA



REFERENCIAS

AIRBNB CITIZEN <https://www.airnbcitizen.com/>

AIRDNA *Informe para Santiago de Compostela* <https://www.airdna.co/market-data/app/es/default/santiago-de-compostela/overview>

BOSCH, N., ESPASA, M. E MONTOLIO, D. *Estimación de los costes de centralidad y capitalidad de las grandes ciudades españolas*

CARAMÉS VIEITEZ, L. E CADAVAL SAMPEDRO, M. *Costes de capitalidad. Estudio de un caso: Santiago de Compostela*

CADAVAL SAMPEDRO, M. *La capitalidad. ¿Un coste de centralidad? Estudio de un caso*

CETUR *Informe anual 2016 do perfil da demanda turística de Santiago de Compostela*
<http://www.santiagoturismo.com/centro-de-estudios-turisticos-usc/informe-anual-2016-perfil-de-la-demanda-turistica-de-santiago-de-compostela-69654>

CLAMPET, JASON na Skift *Airbnb in NYC: The Real Numbers Behind the Sharing Story*
<https://skift.com/2014/02/13/airbnb-in-nyc-the-real-numbers-behind-the-sharing-story/>

CONCELLO DE SANTIAGO *Bases del Plan de Gestión de la Ciudad Histórica de Santiago de Compostela*

CONCELLO DE SANTIAGO *Estratexia de Desenvolvemento Urbano Sostible e Integrada (2015)*

CONCELLO DE SANTIAGO *Padrón e matrícula fiscais do Imposto de Actividades Económicas (2016)*

CONCELLO DE SANTIAGO *Padrón fiscal do Imposto de Bens Inmóbles (2015)*

CONCELLO DE SANTIAGO *Padrón municipal de habitantes (2016)*

CONCELLO DE SANTIAGO *Servizo de Información Cartográfica*

EXCELTUR *Informes Impactur Galicia (2010 y 2014)*

EXCELTUR *Informe Urbantur, monitor de competitividad turística de los destinos urbanos españoles (2016)*

IDEALISTA *Consulta do prezo medio da vivenda en aluguer en Santiago de Comostela e na súa cidade histórica*

INE *Hoteles: encuesta de ocupación, índice de precios e indicadores de rentabilidad*
http://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177015&menu=ultiDa tos&idp=1254735576863

INSIDE AIRBNB *How is Airbnb really being used in and affecting the neighbourhoods of your city?*
<http://insideairbnb.com/about.html>

REQUEJO, JUAN en *Razones de Utopía Frente a la marabunta: territorio y trabajo, bases del turismo responsable y sostenible*

SAID, CAROLYN no San Francisco Chronicle *Window into Airbnb's hidden impact on San Francisco*
<http://www.sfchronicle.com/business/item/airbnb-san-francisco-30110.php>

SLEE, TOM *Colección de datos de Airbnb* <http://tomslee.net/airbnb-data-collection-get-the-data>

SLEE, TOM *What's Yours Is Mine: Against the Sharing Economy (2015)*

SUMAE Plan de mobilización da vivenda baleira para o mercado de aluguer (2017)

VIAQUA *Datos dos consumos domiciliarias de auga potable* (2015)

ZERVAS, GIORGIOS ET AL. *The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry*