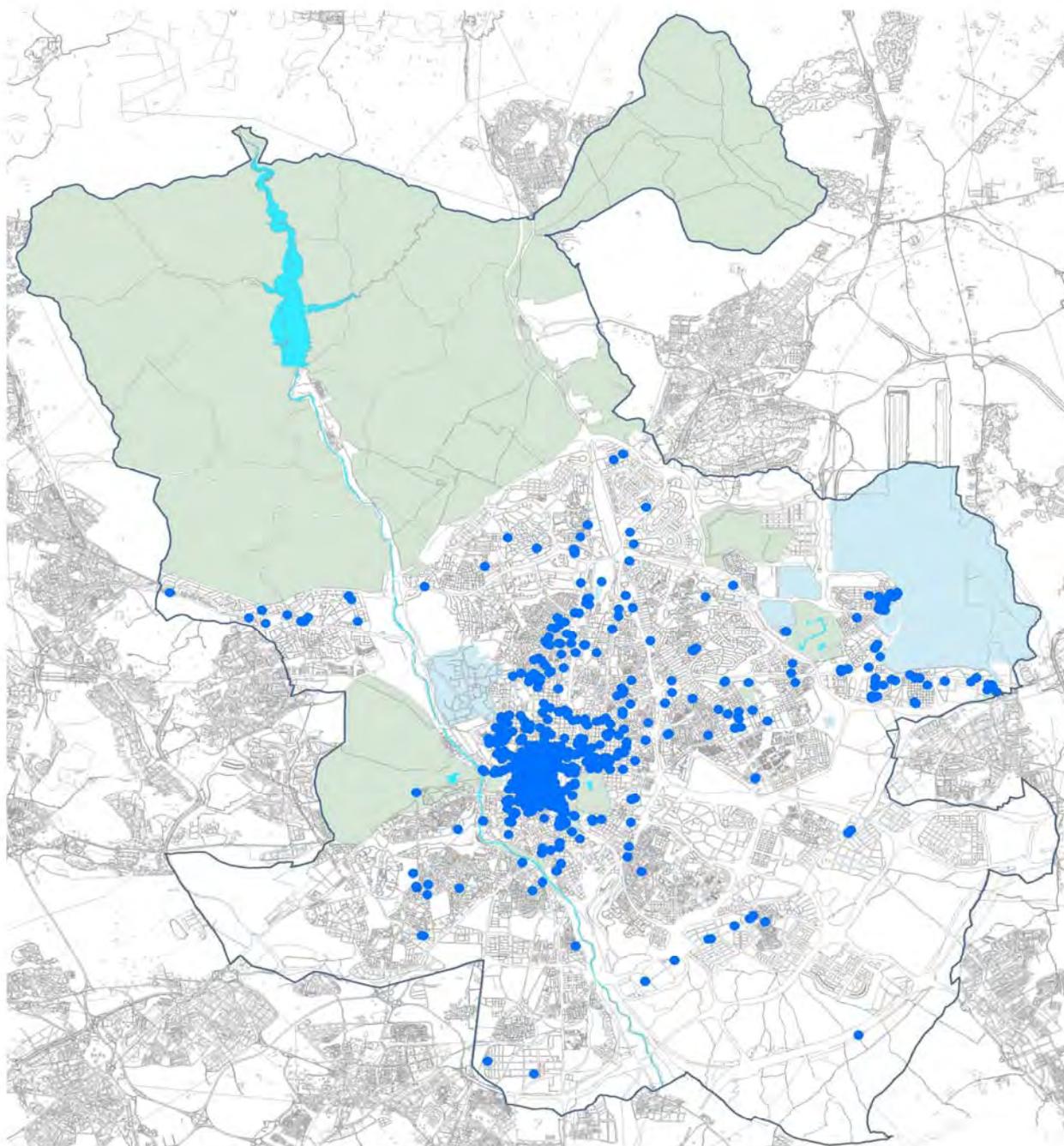


LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN MADRID CARACTERÍSTICAS Y DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL



Equipo Redactor:

Subdirección General de Análisis Urbano y Sistemas de Información – Cristina Sanabria Brassart

Dirección, coordinación y redacción:

Cristina Sanabria Brassart - Subdirección General de Análisis Urbanos y Sist. de Información
Paloma de la Torre Binimelis – Departamento de Información Geográfica

Colaboración:

Manuel Márquez Pérez - Departamento de Información Geográfica
Ana Cabrillana Cancelas - Departamento de Información Geográfica

Bases de Datos:

Susana Gumiel Nadador - Departamento de Producción y Documentación

Edición y maquetación:

M^a Isabel Menéndez Mejía - Departamento de Producción y Documentación

Elaboración Planos:

Departamento de Producción y Documentación

Este trabajo ha sido realizado en la Dirección General de Estrategia Urbana, bajo la supervisión de Juan Manuel Fernández Alonso - Director General de Estrategia Urbana

Edición revisada -Mayo 2016

Persona de contacto para aclaraciones, observaciones
Cristina Sanabria Brassart
Correo electrónico: sanabriabc@madrid.es
Teléfono Principal: 914800272 (40272)

INDICE

| | | |
|-------|---|--------|
| 1. | INTRODUCCIÓN | - 5 - |
| 2. | MARCO REGULADOR SECTORIAL: LA DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID | - 8 - |
| 3. | EL MARCO MUNICIPAL: POLÍTICA EN MATERIA DE TURISMO Y LA REGULACION URBANÍSTICA DEL USO DE HOSPEDAJE..... | - 11 - |
| 3.1 | Política municipal en materia de turismo | - 11 - |
| 3.2 | Regulación urbanística | - 12 - |
| 3.2.1 | El uso de hospedaje en el PGOUM-97 / planeamiento vigente | - 12 - |
| 3.2.2 | Nivel de implantación..... | - 14 - |
| 3.3 | La regulación de las viviendas de uso turístico | - 15 - |
| 4. | LA EVOLUCIÓN DEL SECTOR TURÍSTICO Y LA ACTIVIDAD HOTELERA..... | - 19 - |
| 4.1 | Datos generales | - 19 - |
| 4.2 | La actividad turística en la ciudad de Madrid..... | - 20 - |
| 4.2.1 | La situación en Madrid en 2015 | - 21 - |
| 4.3 | Las ciudades españolas | - 25 - |
| 4.3.1 | Plazas hoteleras | - 25 - |
| 4.3.2 | Tamaño medio..... | - 26 - |
| 4.3.3 | Pernoctaciones | - 26 - |
| 4.4 | Las ciudades europeas..... | - 27 - |
| 4.4.1 | Plazas hoteleras..... | - 27 - |
| 4.4.2 | Ocupación hotelera..... | - 28 - |
| 5. | ANÁLISIS DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE MADRID..... | - 29 - |
| 5.1 | Fuentes | - 29 - |
| 5.2 | Datos generales | - 30 - |
| 5.3 | Tipos de establecimientos | - 31 - |
| 5.4 | Tamaño medio de establecimiento..... | - 33 - |
| 5.5 | Distribución espacial..... | - 34 - |
| 5.5.1 | El distrito Centro..... | - 39 - |
| 5.5.2 | Zona Aeropuerto | - 42 - |

| | | |
|-------|---|--------|
| 5.6 | Las nuevas tipologías..... | - 43 - |
| 5.6.1 | Los apartamentos turísticos | - 43 - |
| 5.6.2 | Los hostels..... | - 45 - |
| 5.6.3 | Una nueva modalidad de oferta: las viviendas de uso turístico..... | - 45 - |
| 5.7 | Las instalaciones de alojamiento turístico en edificios protegidos..... | - 48 - |
| 5.8 | Evolución reciente de la oferta hotelera en Madrid | - 50 - |
| 6. | LOS RECURSOS TURÍSTICOS..... | - 56 - |
| 7. | LA CENTRALIDAD Y COMPLEJIDAD DEL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO URBANO | - 62 - |
| 8. | RESUMEN Y CONCLUSIONES..... | - 71 - |
| 9. | ANEXO: RELACIÓN DE SITIOS DE INTERÉS TURÍSTICO DE MADRID..... | - 77 - |

LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN MADRID. CARACTERÍSTICAS Y DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL.

I. INTRODUCCIÓN

El objetivo de este informe es analizar y aportar datos que permitan conocer las características de la oferta de alojamiento turístico de Madrid y su organización espacial, considerándola en relación con el conjunto de la oferta turística existente en la ciudad. En ese análisis se aborda también la evolución reciente (2000-2015) de la oferta de alojamiento turístico, que ha experimentado un desarrollo importante como consecuencia de diversos factores, algunos de ellos relevantes. Entre estos destaca la apuesta realizada desde el Ayuntamiento de Madrid por impulsar el conjunto de infraestructuras y eventos necesarios para reforzar la posición de Madrid como ciudad candidata a albergar los Juegos Olímpicos de 2012 y 2016, seguido en el periodo 2011-15 de la consolidación de la ciudad como destino turístico de rango internacional, definido como objetivo estratégico para ese periodo, cuyo diseño y desarrollo recae en los servicios municipales competentes en esta materia. Igualmente, hay que señalar que en los últimos 10-15 años, por parte de la corporación municipal, el tratamiento del Centro de la ciudad ha recibido una atención especial y el desarrollo de una estrategia de dinamización con un amplio programa de acciones sobre el mismo.

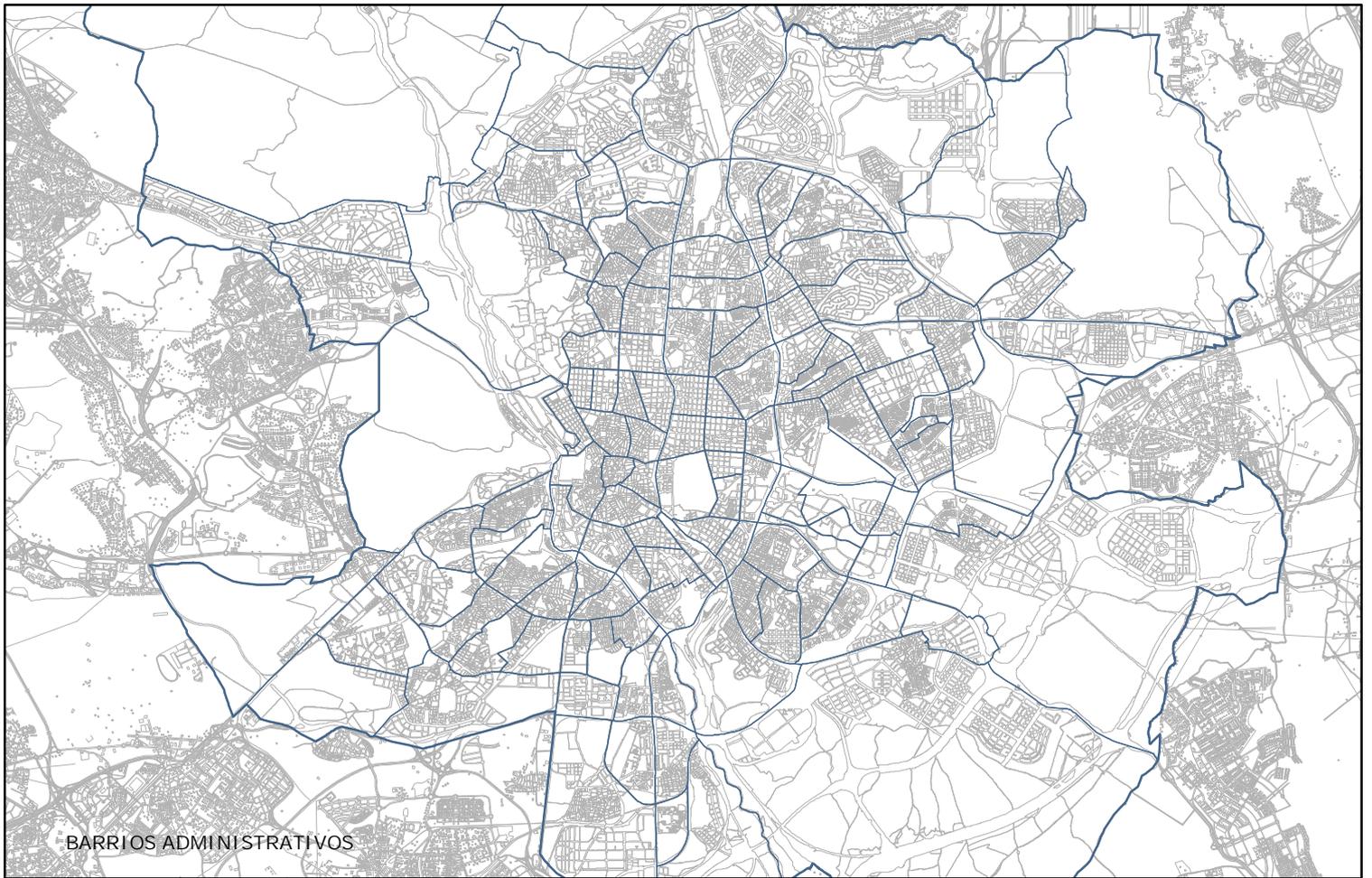
Para poner en contexto, se resume el marco regulador de la actividad en la Comunidad de Madrid así como la regulación urbanística y su ordenación en el planeamiento vigente en la ciudad e igualmente se proporcionan de forma sucinta datos sobre la evolución del sector turismo y la actividad hotelera. Esta información debería ser desarrollada y ampliada por los servicios municipales competentes en materia de turismo. También se aportan algunos datos sobre las características de la oferta de hospedaje en diversas ciudades españolas y europeas con un propósito comparativo, y se analiza con mayor detalle la situación de la ciudad de Barcelona, por su especial situación en los últimos años.

Es preciso señalar que una valoración integral de la oferta de alojamiento para los visitantes no resulta del todo fácil. Hemos dispuesto de los datos del Registro de Establecimientos Turísticos de la Comunidad de Madrid y de las licencias y autorizaciones municipales, lo que ha posibilitado la obtención de una relación exhaustiva de la oferta existente (que en todo caso no tiene carácter de censo) pero existen algunos elementos críticos adicionales, como las viviendas de uso turístico, de los que no actualmente no existen datos completos que permitan hacer una valoración realista.

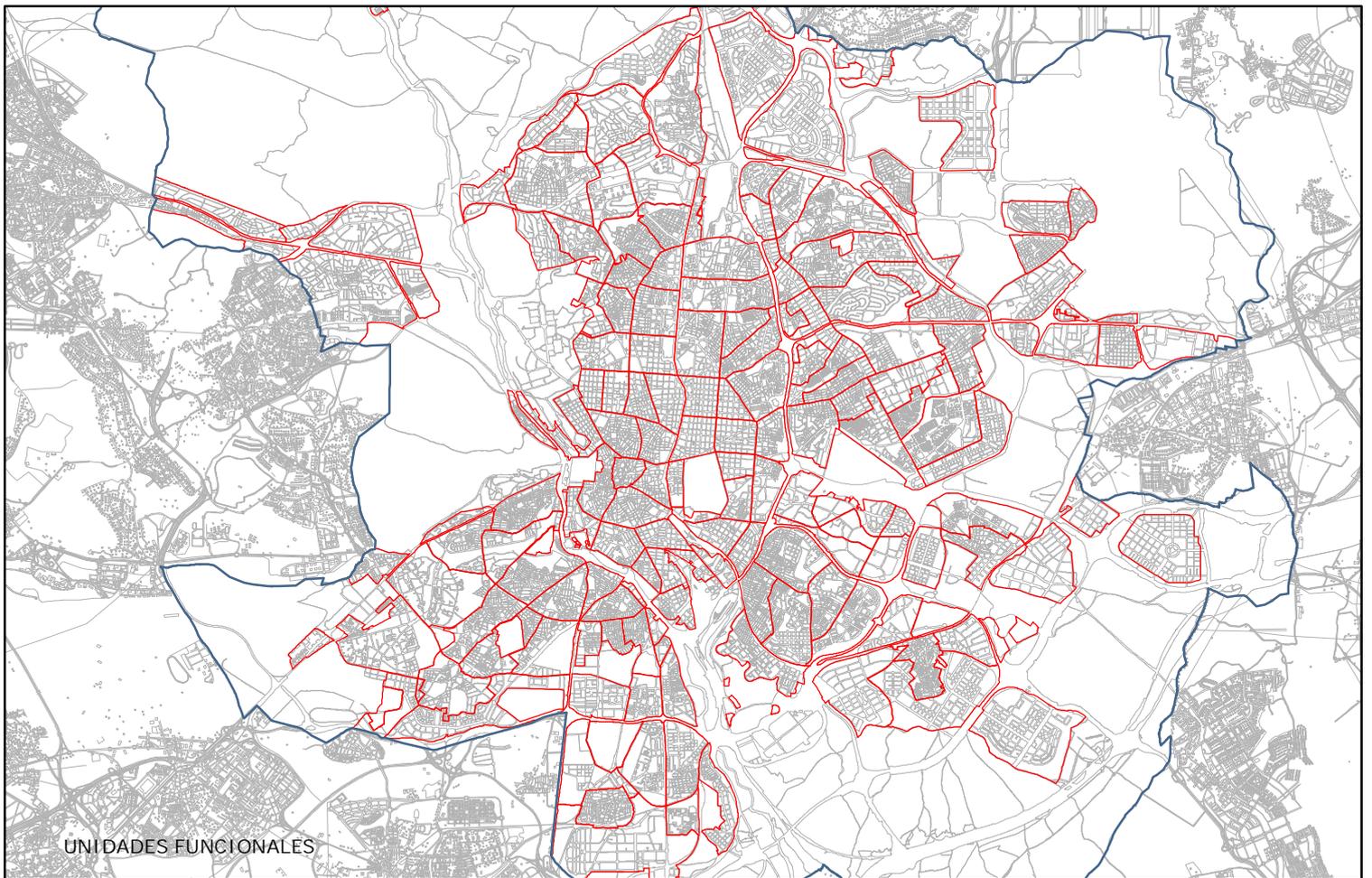
También hay que señalar que, aunque se manejan en este informe los datos básicos sobre tipo y categorías de alojamiento, localización, habitaciones y año de entrada en funcionamiento, características de los edificios y nivel de protección patrimonial, sería preciso obtener algunos otros de carácter más cualitativo, que permitan caracterizar la oferta desde un punto de vista más urbanístico, en función de la morfología y tejidos urbanos, el uso de los edificios y las formas de coexistencia de los diversos usos dentro de ellos, entre otros aspectos.

Tampoco se cuenta con información sobre la percepción por parte de la ciudadanía que pueda arrojar luz acerca de si existen o no situaciones problemáticas en relación con la oferta de hospedaje e infraestructura asimilable que dificulten el desenvolvimiento de la vida en los barrios y de sus vecinos. Es posible que en un futuro próximo podamos contar con algún tipo de aproximación sobre la cuestión a partir de los diversos procesos participativos que ha puesto en marcha el Ayuntamiento en estos últimos meses.

En cuanto a la escala de análisis, dado el carácter general del estudio, se ha estimado que el nivel de aproximación debe corresponder a ámbitos a la escala urbana, es decir, con datos y análisis al nivel del municipio, distrito y barrio, y otras áreas clásicas en Madrid, como la “almendra” y la periferia. En consecuencia, no se han utilizado deliberadamente unidades menores, como la sección censal, aunque del estudio se deduce que hay determinadas zonas que presentan una concentración importante de la oferta como para justificar análisis de mayor detalle en el futuro. Por lo que se refiere a los barrios, es conveniente aclarar que se han definido unas “unidades funcionales” que en general, se corresponden con el barrio administrativo. Las diferencias que puedan existir (consistentes en excluir o aislar algunas grandes dotaciones o infraestructuras) tienen por objeto ajustar nuestra unidad de análisis al territorio que utilizan los vecinos. Esta nueva división, como se ha señalado, produce algunos pequeños cambios en la delimitación de los barrios administrativos pero la delimitación oficial de los distritos se ha mantenido intacta.



BARRIOS ADMINISTRATIVOS



UNIDADES FUNCIONALES

-  Límite Municipal
-  Límite Barrios administrativos
-  Unidades Funcionales

Barrios Administrativos y Unidades Funcionales

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible
 Dirección General de Estrategia Urbana
 Subdirección General de Análisis Urbano y Sistemas de Información

Marzo 2016

2. MARCO REGULADOR SECTORIAL: LA DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID

De acuerdo con lo dispuesto en su Estatuto de Autonomía, la Comunidad de Madrid tiene atribuidas las competencias en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial y, en concreto, la ordenación de los establecimientos de las empresas turísticas, determinando su clasificación. En el presente informe, cuyo fin es el de analizar la distribución espacial de establecimientos de hospedaje, parece oportuno encuadrar el marco legislativo que regula los distintos tipos y categorías de establecimientos.

1. La Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 25, enumera las modalidades de alojamiento turístico, así como “cualquier otra que reglamentariamente se determine”.
2. Decreto 159/2003 de 10 de Julio de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid

La Comunidad de Madrid establece la ordenación de los establecimientos hoteleros en su ámbito territorial, y los define como establecimientos comerciales abiertos al público dedicados a prestar alojamiento turístico de carácter temporal, profesional, habitualmente y mediante precio, en habitaciones y/o apartamentos, con o sin otros servicios de carácter complementario.¹

Los establecimientos de hospedaje se clasifican en:

- Hotel: establecimientos que ocupan la totalidad de un edificio o parte independizada del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo, con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo. Cuando dispongan de instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento se denominan Hoteles Apartamentos. Estos establecimientos ostentan las categorías de 5, 4, 3, 2 y 1 estrella, y excepcionalmente con el calificativo de Lujo.
- Hostal: establecimientos que ofrecen alojamiento en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios y que cuentan con un mínimo de 10 habitaciones y 20 plazas. Estos establecimientos ostentan las categorías de 3, 2 y 1 estrella.
- Pensión: establecimientos que, ofreciendo alojamiento turístico en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios no alcanzan los niveles exigidos para hoteles. Estos establecimientos ostentan las categorías de 3, 2 y 1 estrella.
- Casas de Huéspedes: establecimientos de alojamientos con o sin comedor que ofrezcan elementales servicios. Sin categoría.

Los establecimientos de alojamiento turístico están sujetos a la obtención de autorización y clasificación turística, que otorga la Consejería competente en materia de turismo a través de la

¹ Quedan excluidos en dicho decreto, entre otros:

- los alojamientos que se arrienden por temporada, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbano,
- albergues o residencias cuyo fin no se ajuste al uso turístico
- los apartamentos turísticos, que se registrarán por sus propias normas

Dirección General de Turismo. Una vez otorgada ésta, la administración turística inscribe el establecimiento en el Registro de Empresas y Entidades Turísticas, dependiente de la Dirección General de Turismo.

Más recientemente la Comunidad de Madrid ha establecido, a través de sendos decretos, la clasificación de nuevos establecimientos turísticos que se añaden a los anteriores::

-las hosterías, y

- las viviendas de uso turístico.

1. Decreto 65/2013 de 1 de agosto, por el que se regulan las hosterías (hostels) de la Comunidad de Madrid

En los últimos años, la Comunidad de Madrid ha venido detectando una serie de cambios en el mercado turístico, reflejo de otros tantos cambios de carácter económico y social que se plasman en la demanda de nuevos productos alternativos en el mercado del turismo. Entre los más solicitados aparecen las hosterías (hostels) como nueva modalidad del alojamiento turístico.

Este decreto pretende dar respuesta a las múltiples demandas de regulación formuladas por el sector del alojamiento; a la demanda efectiva de las hosterías (hostels) y a la necesidad de ordenar una actividad ya reconocida en otras Comunidades Autónomas y en la mayoría de los países del entorno europeo.

Se define como nueva modalidad las hosterías que son establecimientos que ofrecen al público el servicio de alojamiento turístico con carácter temporal, en habitaciones de capacidad múltiple dotadas de camas literas de dos alturas, pudiendo contar, además, con habitaciones dobles o habitaciones individuales en aquellos casos en los que ello suponga un valor añadido al establecimiento.

2. Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid

La Comunidad de Madrid ha considerado necesaria y justificada la redacción de este decreto para dar cobertura, por un lado, a la modalidad de alojamiento en apartamentos turísticos y a la vez, regular las denominadas viviendas de uso turístico, como nuevo tipo de alojamiento.

Hay que tener en cuenta que el sector turístico es uno de los sectores más afectados por las nuevas tendencias que se imponen a partir de la globalización del mercado en que se mueven los viajes, los alojamientos y en general la contratación vía "on line", que da lugar a nuevas tendencias que, de hecho, se han impuesto de forma general en Europa y Estados Unidos y también en España.

Esta regulación surge con el fin de establecer unos mínimos requisitos tendentes a proteger los derechos de los usuarios y consumidores turísticos de la Comunidad de Madrid. A ello hay que añadir la necesidad de acabar con situaciones de intrusismo y competencia desleal constantemente denunciadas por las asociaciones del alojamiento madrileño y, en cualquier caso, poner freno a una oferta que podría estar ejerciendo una actividad opaca a las obligaciones fiscales que son exigibles al resto de los establecimientos turísticos.

La regulación de las viviendas de uso turístico va en la línea marcada por la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos efectuada a través de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, que deja abierta a las Comunidades

Autónomas la vía de regulación autonómica y que en su preámbulo señala que *“en los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación”*.

Por todo ello, y a petición de empresarios y asociaciones del alojamiento y de los propios empresarios de viviendas de uso turístico, la Comunidad de Madrid redactó este decreto, que tiene como objetivo dar respuesta a las múltiples demandas de regulación y proporcionar la oportuna cobertura reglamentaria a la modalidad de los apartamentos turísticos, ya reconocida en la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, y a las viviendas de uso turístico.

2.1. Definición de apartamento turístico: Se consideran apartamentos turísticos los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamiento y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados de forma habitual al alojamiento turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente, mediante precio.

Los apartamentos turísticos estarán ubicados en la totalidad de un edificio, o en parte independizada del mismo, con accesos y escaleras de uso exclusivo.

2.2. Definición de vivienda de uso turístico: pisos, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística, para ser cedidos en su totalidad por su propietario a terceros, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio. Los elementos más significativos de la regulación de las viviendas de uso turístico son los siguientes:

- Cada vivienda de uso turístico debe disponer de cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, según corresponda.
- Las viviendas de uso turístico no podrán contratarse por un período inferior a cinco días y no podrán utilizarse como residencia permanente, ni alegar la condición de domicilio para impedir la acción de la inspección competente².

Al igual que sucede con las categorías de hoteles, hostales, pensiones y casa de huéspedes, los titulares tanto de los apartamentos como de las viviendas de uso turístico están obligados a presentar la declaración responsable de inicio de actividad, y a continuación su inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General competente en materia de turismo, sin perjuicio de otras autorizaciones o licencias, y deben hacer constar en toda forma de publicidad el número de referencia de su inscripción en el citado Registro.

² Principalmente, la ley impone limitaciones a la hora de desempeñar el uso de una vivienda de uso turístico ya que incluye condiciones como el plazo mínimo de contratación de 5 días. Este requisito tiene como objetivo reducir la competencia con hoteles imponiendo un mínimo de duración. Sin embargo, este mismo punto es el que ha llevado a la Comisión Nacional de Mercados y Competencia (CNMC), a presentar un recurso contra el artículo 17.3 del Decreto de la Comunidad de Madrid. Según la CNMC, esta imposición obstaculizaría la competencia justa debido a que restringe la capacidad de elección del consumidor eliminando a operadores que no cumplan con el requisito; la prohibición de contratar por un periodo inferior a cinco días "restringe la capacidad de elección del consumidor" y "eleva los costes de los operadores". Informe Especial de Mercado Publicación 37 – MADRID Junio 2015. www.horwathhtl.com

3. EL MARCO MUNICIPAL: POLÍTICA EN MATERIA DE TURISMO Y LA REGULACION URBANÍSTICA DEL USO DE HOSPEDAJE

3.1 POLÍTICA MUNICIPAL EN MATERIA DE TURISMO

La competencia municipal en materia de turismo está encomendada al Área de Gobierno de Cultura y Deportes, según Decreto de la Alcaldesa de 13 de junio de 2015 y se concreta en las siguientes funciones:

- Coordinar la gestión turística de la ciudad de Madrid.
- Desarrollar proyectos turísticos singulares de la ciudad de Madrid.
- Coordinar, asesorar y apoyar la actuación de los Distritos en la promoción del turismo.
- Promover actuaciones y convenios de colaboración con otras Administraciones Públicas y con entidades públicas y privadas, en materia de turismo.

Estas competencias se ejercen a través de la Empresa municipal "Madrid Destino Cultura, Turismo y Negocio, S.A.", empresa resultante de la fusión de tres empresas municipales (Macsa, Madrid Visitors & Convention Bureau y Madrid Espacios y Congresos) encargadas, respectivamente, de la gestión cultural, turística y de espacios destinados a la celebración de congresos, ferias, reuniones, espectáculos, eventos deportivos y encuentros empresariales en el ámbito de la ciudad de Madrid.

En un escenario en el que el turismo es un importante motor de desarrollo económico de Madrid y que se confirma como uno de los ejes fundamentales de actividad, desde Madrid Destino se diseña y se desarrolla la promoción de Madrid como destino turístico a nivel internacional y se gestionan las políticas de promoción turística y los recursos turísticos municipales de la ciudad de Madrid, en un proceso constante por mejorar y optimizar el uso de los recursos económicos del Ayuntamiento de Madrid y con la colaboración público-privada como instrumento principal.

Su labor promocional, que busca consolidar la imagen de la capital tanto dentro como fuera de nuestras fronteras, se apoya en el portal oficial esMADRID.com y se concreta en acciones como la participación en ferias y salones profesionales o el lanzamiento de campañas de marketing, publicidad y comunicación.

Uno de los principales objetivos es la promoción de la ciudad Madrid como uno de los grandes destinos para el turismo de reuniones y, por eso, Madrid Destino cuenta con un organismo especializado: el Madrid Convention Bureau (MCB).

Además, Madrid Destino acoge y atiende al visitante a través de 11 centros y puntos permanentes de información turística, puntos temporales de información en congresos, ferias y eventos puntuales y mediante campañas especiales de información turística.

También gestiona un amplio Programa de Visitas Guiadas Oficiales, el autobús turístico Madrid City Tour y la tarjeta turística Madrid Card, que ponen a disposición del viajero diferentes alternativas para disfrutar y descubrir los atractivos turísticos madrileños. El objetivo es lograr la satisfacción del turista y su fidelización al destino Madrid mediante la excelencia en la prestación de estos servicios especializados.

Madrid Destino es pues el principal gestor profesional de espacios al servicio de la cultura y el turismo, de los ciudadanos, de los visitantes, de los profesionales y de las empresas, con el fin último

de conseguir la prestación de un servicio público de calidad bajo unos criterios de sostenibilidad económica y por tanto, con el menor coste posible para el ciudadano.

Siendo estas sus atribuciones, se entiende que la información contenida en este informe y cualquier decisión en materia de establecimientos de hospedaje que pueda adoptarse por la corporación municipal deberían ser contrastadas y validadas con los servicios competentes en materia de turismo.

3.2 REGULACIÓN URBANÍSTICA

3.2.1 EL USO DE HOSPEDAJE EN EL PGOUM-97 / PLANEAMIENTO VIGENTE

El uso de hospedaje se encuadra dentro del uso de servicios terciarios y es una de las clases de éste que queda regulada en el capítulo 7.6 de las NN UU del PGOUM-97, tal y como se detalla en el apartado 2.a del art. 7.6.1:

a) Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes Normas sectoriales en la materia.

En cuanto a las condiciones particulares del uso hospedaje, quedan reguladas en el art 7.6.3:

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

Con posterioridad a la aprobación del PGOUM-97 se tramitó un Plan Especial³ que modificó determinados artículos de las NN UU PGOUM-97 en los siguientes términos:

Art. 3.2.7 Régimen urbanístico de las API.

Se añade un nuevo apartado:

10. Con carácter general el uso terciario en su clase de hospedaje se considerará como uso alternativo en las mismas condiciones que sus normas particulares establezcan para el resto de los usos terciarios en cualquiera de sus clases.

Así mismo, el uso de terciario de hospedaje en las API se regulará por las siguientes condiciones:

- En suelo calificado para uso residencial con tipología de vivienda colectiva se considerará el uso de terciario de hospedaje como uso alternativo del residencial.
- En suelo calificado de industrial se considerará el uso de terciario de hospedaje como uso alternativo con una edificabilidad máxima de 1,60 m²/m², siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso, la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.
- En suelo calificado para uso residencial con tipología de vivienda unifamiliar el uso de terciario de hospedaje se considerará como uso autorizable. A los efectos de su implantación, el correspondiente plan especial tomará como referencia las condiciones establecidas para los diferentes grados y niveles de la Norma Zonal 8.

³ PE.00.308 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL USO TERCIARIO EN SU CLASE DE HOSPEDAJE. Exp. 716/2004/00070, aprobado definitivamente 27/01/2005.

Art. 4.3.8 Condiciones especiales de los usos.

Se añade un nuevo apartado:

7. Para la implantación del uso hotelero en edificios protegidos con nivel 1 ó 2 será precisa la tramitación previa del plan especial de compatibilidad de usos previsto en la sección 3ª del capítulo 5, donde deberá quedar debidamente acreditada la restauración de todos los elementos protegidos y el mantenimiento de las características tipológicas, constructivas y formales del inmueble, siendo preceptivo para ello el informe favorable de la CIPHAN.

Este uso tendrá únicamente el carácter de autorizable para los edificios así catalogados, independientemente de cual se el régimen general de la norma zonal que sea de aplicación.

Art.5.2.7 Aplicación de planes especiales para el control urbanístico-ambiental de los usos.

Se añade un nuevo subapartado en el apartado I.

e) El uso hotelero en edificio exclusivo cuando se trate de implantarse en edificios protegidos con nivel 1 o 2 de catalogación.

Art.7.6.3 Condiciones particulares.

Se añade el siguiente texto:

En el ámbito del Conjunto Histórico y su entorno y en los regulados por las Normas Zonales 7 y 8, en obras de nueva edificación y de reestructuración general o total, de más de 2.500 m2 edificados, para la implantación del uso de Servicio Terciario en su clase de Hospedaje, acogido al régimen de usos compatible/alternativo o autorizable en edificio exclusivo, regulado en la presente Modificación Puntual de Plan General, será requisito necesario en el trámite de concesión de licencia la emisión del informe de los servicios municipales competentes sobre condiciones de accesibilidad, dotación de plazas de aparcamiento y de carga y descarga de clientes, en función de las características del entorno y de la red de Transportes Públicos existentes.

El Ayuntamiento, a la vista de informe justificativo de dichos servicios, podrá imponer condiciones específicas y ello sin perjuicio de la aplicación, con carácter general, de lo exigido en los artículos 5.27; 7.5.8 y 7.5.19 y demás concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Este mismo artículo se ha visto alterado posteriormente por una modificación de plan general⁴ en la que se añade al texto vigente lo siguiente:

Las modalidades de alojamiento temporal distintas de hoteles, tales como apartamentos turísticos, hoteles-apartamentos, pensiones, hostales, casas de huéspedes o las similares que pudiera establecer la normativa sectorial, no se podrán implantar en parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas, salvo que la regulación de dichas parcelas admita, como uso alternativo o autorizable, el uso residencial en su categoría de vivienda colectiva.

⁴ MPG.00.316 Modificación Puntual de las NN.UU. del PGOUM-97 relativa a la implantación de modalidades del alojamiento temporal, diferentes de hotel, en parcelas de uso cualificado industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas. Exp. 71 I/2005/006243, aprobado definitivamente 30/07/2007

La entrada en vigor del PE 00.311, aprobado en 28 de noviembre de 2011, retrotrae a la situación previa de tal forma que la regulación vigente vuelve a admitir el uso de hospedaje en general como alternativo.

No obstante, conviene apuntar para las parcelas de uso cualificado industrial o industrial en coexistencia con el terciario de oficinas la situación de falta de correspondencia normativa existente entre las condiciones generales señaladas en el Título VII y las particulares del Título VIII de las NNUU del PGOU. Así, en el Título VII se señala, con carácter general, que las modalidades de alojamiento temporal distintas de la categoría de hoteles no se pueden implantar en parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas (art. 7.6.3), mientras que en las condiciones particulares de la norma zonal 9 del Título VIII (art. 8.9.17) se determina que el uso de hospedaje tiene la condición de alternativo al uso industrial en todos sus grados y niveles.

3.2.2 NIVEL DE IMPLANTACIÓN

3.2.2.1 EL USO DE HOSPEDAJE EN NORMAS ZONALES.

En lo referente al nivel de implantación, el uso de hospedaje es alternativo en la práctica totalidad del suelo urbano regulado por norma zonal; esta circunstancia se ha visto favorecida con la aprobación del Plan Especial, referido en el apartado anterior, que posibilita que en aquellas NN ZZ en las que figuraba como uso autorizable, pasara a ser alternativo, lo que conlleva que no sea necesaria la tramitación de un plan especial para la implantación efectiva de esta uso. La incidencia de este plan especial en las diferentes normas zonales se resume a continuación:

- En la Norma Zonal 1 el uso de hospedaje se puede implantar como alternativo en los niveles A, B, C, D y como autorizable en el nivel E. En los edificios protegidos con nivel 1 y 2 de catalogación se requiere la tramitación de un plan especial.
- En las Normas zonales 3, 4, y 5 el uso de hospedaje ya tenía la condición de alternativo en todos sus grados y niveles.
- En la Norma Zonal 7 ya figuraba como alternativo en la mayoría de los grados y niveles y, por medio de este plan especial, se incorporan a esta condición los grados 2º y 3º.
- Algo similar sucede con la Norma Zonal 8, con algunas limitaciones relativas a la posición de la edificación y al tamaño de la parcela, el hospedaje se puede implantar como uso alternativo en la mayoría de los grados y niveles de esta regulación urbanística.
- En la Norma Zonal 9 el uso de hospedaje tiene la condición de alternativo al uso industrial en todos sus grados y niveles. Como se ha señalado sin embargo en el Título VII, las modalidades de alojamiento temporal distintas de la categoría de hoteles no se pueden implantar en parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas (art. 7.6.3).
- En cuanto a la Norma Zonal 10 Ejes Terciarios, el uso de terciario de hospedaje tiene la cualidad de alternativo. En la regulación del PGOUM-97 únicamente era autorizable en determinadas calles que limitan el APE 00.01- Centro Histórico; por medio del plan especial referido anteriormente el uso de hospedaje se admite como alternativo.

3.2.2.2 EL USO DE HOSPEDAJE EN ÁMBITOS DE ORDENACIÓN.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO -APIs.

Tal y como se ha comentado anteriormente –apartado 10 del art. 3.3.7 modificado- desde el punto de vista normativo, la implantación del uso hotelero en las APIS se ha visto alterada con la entrada en vigor del Plan Especial de Ordenación del Uso Terciario en su Clase de Hospedaje, que permite que se pueda implantar como uso alternativo en la mayoría de estos ámbitos con algunas limitaciones en tipologías de vivienda unifamiliar que se detallan en el art. 8.8.17 del texto modificado.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO -APEs.

En lo referente al régimen de usos, la mayoría de las APEs remiten a las Normas Zonales del PGOUM-97, lo que determina que el uso hotelero se pueda implantar como alternativo en este tipo de ámbitos.

En los APEs de Cascos Históricos el uso de hospedaje se puede implantar como alternativo.

En la mayoría de los APEs de Colonias Históricas no se permite la implantación del uso de hospedaje, salvo en casos puntuales en los que figura como autorizable.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO y ÁMBITOS DE SUELO DE SUELO URBANIZABLE QUE CUENTAN CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

En los ámbitos en los que el PGOUM-97 remite a un planeamiento de desarrollo (APRS, UZIs y UZPs), el régimen de compatibilidad del uso de hospedaje queda regulado en las correspondientes ordenanzas de cada uno de los documentos de desarrollo (Planes Parciales, Planes de Reforma, Planes Parciales de Reforma, ...).

De acuerdo con todo lo anterior, el uso de hospedaje se puede implantar en la práctica totalidad del suelo urbano regulado por norma zonal, con algunas limitaciones en las normas zonales 1, 8 y 9. Por lo que se refiere a ámbitos de ordenación, la implantación también está permitida, por la vía del uso alternativo, en la mayoría de los casos, y únicamente existen limitaciones en los APEs de Colonias Históricas.

3.3 LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Como primera cuestión es necesario señalar que las viviendas de uso turístico no están encuadradas en ninguna de las clases o categorías contempladas en el *Título 7 Régimen de los Usos* de las Normas Urbanísticas (NN UU) del PGOUM-97.

En las circunstancias actuales y a partir de una serie de informes del Ayuntamiento de Madrid sobre la cuestión de la vivienda turística, parece necesario valorar la posible conveniencia de establecer una regulación específica de contenido urbanístico en las NNUU del PGOUM-97, dado que la esa vivienda turística tiene aspectos relacionados con el uso de hospedaje y con el residencial y su régimen actual no resulta suficientemente claro.

Conviene señalar que, con motivo de la consulta planteada en diciembre de 2014 por la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid y la Asociación Empresarial de Hostales y Pensiones de la Comunidad de Madrid, el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda (en la actualidad Área de Desarrollo Urbano Sostenible) emite un informe en febrero de 2015 en el que se concluye que la modalidad de alojamiento turístico en viviendas de uso turístico, definidas por el Decreto 79/2014 por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, se encuadra dentro del PGOUM-97 en el uso de terciario Hospedaje, debiendo cumplir las

condiciones generales y particulares que para este uso se establece en las NN UU del PGOUM-97⁵ y los requisitos técnicos que establecidos en la legislación sectorial de aplicación.

No obstante, según el informe mencionado también podría entenderse que algunas modalidades de las viviendas de uso turístico⁶ podrían encuadrarse en el uso residencial vivienda a los efectos de las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad y medio ambiente.

Se resumen a continuación en el informe aquellos aspectos de la regulación sectorial que se han considerado más relevantes y aquellas cuestiones que plantean problemas como pueden ser la aparición de nuevas modalidades de alojamiento turístico en inmuebles de uso vivienda no quedan lo suficientemente reguladas en la legislación vigente.

- La prestación del servicio (artículo 3.1) de viviendas de uso turístico se ejercerá bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y habitual, sin carácter de residencia permanente.
- Deberán cumplir las normas sectoriales aplicables a la materia, con especial mención de las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad y medio ambiente (artículo 5).
- La modalidad de alojamiento turístico, no podrá utilizarse como residencia permanente, ni con cualquiera otra finalidad distinta del uso turístico (artículo 6).
- El artículo 11 sujeta a los titulares de apartamentos turísticos a la obligación de presentar ante la Dirección General competente en materia de turismo la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad.
- En lo referente al régimen jurídico, el apartado 3 del artículo 17, establece que *«Las viviendas de uso turístico no podrán contratarse por un período inferior a cinco días y no podrán utilizarse como residencia permanente, ni alegar la condición de domicilio para impedir la acción de la inspección competente. De la misma manera, el artículo 17 obliga a los titulares de viviendas de uso turístico a presentar ante la Dirección General competente en materia de turismo una declaración responsable de inicio de actividad, a disponer de un plano de la vivienda firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente y a contar con cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación. No se exige licencia diferente de la de primera ocupación o antigua cédula de habitabilidad, que es la de uso residencial... y todo ello porque de lo que se trata con esta exigencia es que la vivienda cuente con las debidas condiciones higiénico sanitarias y parámetros urbanísticos que exija el Plan General de cada municipio de la Comunidad de Madrid.*

A tenor de esta regulación de la Comunidad de Madrid y de los requisitos establecidos por la misma, se podría valorar si es procedente considerar que se trata de una actividad no incluida en el uso residencial de vivienda en los términos de las NN UU.

En este contexto, el informe señala que las viviendas proyectadas o construidas con destino a satisfacer la necesidad permanente de vivienda, si se incluyeran en canales de oferta turística con finalidad lucrativa, supondría dotarlas del carácter de alojamiento turístico y por tanto, urbanísticamente, en el ámbito de la ciudad de Madrid, se trataría de un cambio de uso, pasándose del uso residencial, clase vivienda, al uso de servicios terciarios, clase hospedaje. Por ello las determinaciones a aplicar en materia de admisibilidad de uso y condiciones de edificación pueden

⁵ Tal y como se pone de manifiesto en el apartado de este informe relativo a al regulación urbanística, el uso de Hospedaje apenas esta regulado en las NN UU del PGOUM-97, tanto en la definición del uso (apartado 2 del art. 7.6.1, como en las condiciones particulares, se remite a lo establecido en la normativa sectorial aplicable.

⁶ Sería el caso de particulares que alquilan una vivienda de su propiedad en las condiciones que se establecen en la legislación.

variar sustancialmente en función de su situación y configuración, haciendo que en la gran mayoría de los casos (principalmente para ubicaciones en plantas de piso de un edificio residencial de vivienda colectiva) este cambio de uso no sería viable.

Este mismo escenario se daría con relación a las exigencias básicas de calidad de los edificios (o establecimientos) y de sus instalaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo (CTE) puesto que conllevaría un cambio del perfil de usuario y, por tanto, del riesgo, al suponer un cambio de uso residencial vivienda (edificio o zona destinada a alojamiento permanente, cualquiera que sea el tipo de edificio: vivienda unifamiliar, edificio de pisos o de apartamentos, etc.) a un uso residencial público (Edificio o establecimiento destinado a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes). En consecuencia, para ese cambio de uso sería necesario observar el cumplimiento de las exigencias básicas prescritas para el uso residencial público en los términos establecidos en el CTE, pudiendo concurrir circunstancias de inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o limitaciones derivadas de razones técnicas o económicas que hagan necesario adoptar limitaciones de uso que imposibiliten el normal desarrollo de esta actividad turística.

Se concluye que la regulación del Decreto 79/2014 por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid no contempla esta realidad urbanística y define un régimen jurídico que *a priori* no proporciona seguridad jurídica, ni a las empresas o establecimientos turísticos ni a los usuarios turísticos.

En otro orden de cosas, en la Agencia de Actividades del propio Ayuntamiento de Madrid, se han presentado varias denuncias por parte de la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid y de la Asociación de Empresarios de Hospedaje de la Comunidad de Madrid, referidas a situaciones de ejercicio de la actividad de “hospedaje” en viviendas privadas (viviendas y apartamentos turísticos) sin licencia de actividad o declaración responsable.

En lo referente a esas denuncias, la Agencia de Licencias a través de un informe interno que no llega a remitirse a las asociaciones del sector, señala las siguientes consideraciones:

- El incumplimiento de los requisitos regulados en el Decreto 79/2014, a los que se refiere la denuncia, es una cuestión que debe ser constatada y perseguida por la Administración titular de la competencia en materia de turismo, que, ex artículo 148.1.18 de la Constitución Española, es la Comunidad Autónoma, concretamente, la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid, en este caso.
- La ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid prevé el régimen sancionador aplicable a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico, regulándose la disciplina turística en su título IV. A este régimen sancionador remite el artículo 21 del Decreto 79/2014.
- Igualmente, resultan ajenas a las atribuciones de esta Agencia de Actividades la persecución de ilícitos administrativos o penales relacionados con el Derecho de la competencia (competencia desleal) y con la vulneración de la normativa en vigor en esa materia.
- La atribución de la Agencia de Actividades y, concretamente, de la Subdirección de Inspección y Disciplina Urbanística se circunscribe específicamente al ámbito de la persecución de los ilícitos administrativos relacionados con la normativa urbanística, que no turística.
- Estas declaraciones responsables “turísticas” resultan independientes del control urbanístico de la adecuación de las actividades al planeamiento y a la normativa urbanística que ha de llevarse a cabo por parte del Ayuntamiento a través del régimen de licencias, declaraciones responsables y del ejercicio de las facultades inspectoras y de restauración de la legalidad urbanística atribuidas por las leyes.

- El incumplimiento de los requisitos regulados en el Decreto de referencia a los que se refiere la denuncia, es una cuestión que debe ser constatada y perseguida por la Administración titular de la competencia en materia de turismo (Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid).
- Igualmente, resultan ajenas a las atribuciones de la Agencia de Actividades la persecución de ilícitos administrativos o penales relacionados con el Derecho de la Competencia (competencia desleal). La atribución de la Agencia de Actividades y, concretamente, de la Subdirección de Inspección y Disciplina Urbanística se circunscribe específicamente al ámbito de la persecución de los actuaciones ilícitas administrativas relacionadas con la normativa urbanística, que no turística.
- En el informe emitido por la Coordinación General de la Oficina de Planificación Urbana del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda se aborda la cuestión en términos que limitan la competencia de esa Coordinación a la información sobre los requisitos urbanísticos que deben cumplir las viviendas de uso turístico conforme a la normativa urbanística de aplicación y no al resto de las cuestiones planteadas.
- Desde el punto de vista estrictamente urbanístico y, en concreto, desde la perspectiva del ejercicio de las facultades administrativas relacionadas con la disciplina urbanística, la cuestión se limita, entonces, a constatar el ejercicio de la actividad de “vivienda de uso turístico” a fin de poder requerir a su titular su legalización, en los términos previstos en el PGOUM-97 y en la normativa sectorial de aplicación.
- En lo que se refiere al régimen sancionador, en los supuestos de que haya indicios de que no se han cumplido los requerimientos legales, implicaría en primer lugar llevar a cabo una valoración, que no siempre será sencilla y que, desde luego, no resultará definitiva a la hora de sentar los presupuestos de hecho y de derecho que deben dar lugar a la iniciación de la tramitación de un expediente de disciplina urbanística.

En ese informe se apuntan algunas líneas de análisis que pudieran permitir en su momento valorar la conveniencia de establecer una regulación específica de contenido urbanístico en las NNUU del PGOUM-97 relativa al uso de vivienda turística. Se señala que el uso en cuestión tiene aspectos relacionados con el uso de hospedaje y con el residencial, aunque la mayoría de sus componentes están más próximas al residencial, tanto en sus condiciones, como en su naturaleza y resulta complejo y en ocasiones imposible distinguir el arrendamiento de una vivienda en los términos de la Ley de Arrendamientos Urbanos del que se realiza en los términos que constituyen su utilización como “vivienda de uso turístico”.

Igualmente, se refiere que el uso urbanístico es el mismo –residencial-, y este no está subdividido en más categorías. Hay que tener en cuenta que *“las residencias comunitarias, por poner un ejemplo, obedecen al mismo fin que las viviendas turísticas (dar alojamiento temporal) y sin embargo se siguen considerando de uso residencial”*.

Se estima que en cuanto al tipo de contrato, de arrendamiento o mercantil, no debería tener implicaciones en el contenido urbanístico del uso. Tanto si es un tema civil como mercantil, la resolución de las controversias que puedan surgir se dilucidarán ante los tribunales ordinarios de justicia.

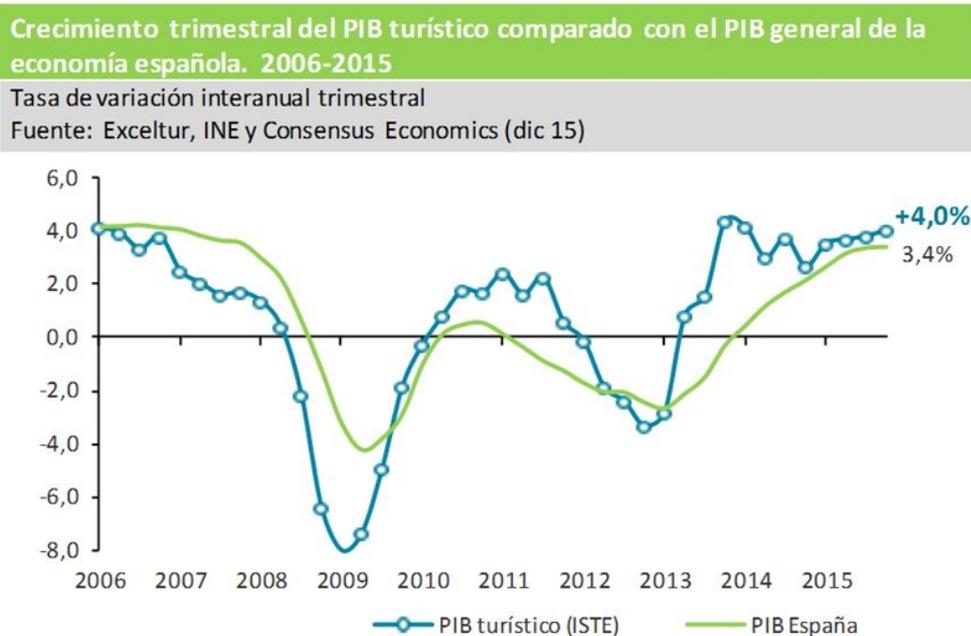
Asimismo, el informe señala que resultaría muy difícil para los servicios de inspección y de la policía municipal constatar que el uso real de la vivienda es turístico. Si no se identifica esta vivienda como vacacional por el titular, sostener esta afirmación cuando no hay ningún signo externo que lleve a esa conclusión, es muy difícil. En la mayoría de los casos la única información disponible está en *páginas web*, que tampoco son concluyentes, ya que en visita de inspección, es difícil comprobar fehacientemente de qué se trata.

4. LA EVOLUCIÓN DEL SECTOR TURÍSTICO Y LA ACTIVIDAD HOTELERA

Sin ánimo de exhaustividad y considerando en todo caso que no es el principal objeto de este informe, se aportan en este apartado unos datos sectoriales que sirvan para conocer las características generales del sector para poder enmarcar y evaluar en ese contexto el desarrollo de la oferta hotelera de Madrid en el último periodo. Convendría no obstante que estos datos fueran ampliados y revisados por los servicios municipales competentes en materia de turismo.

4.1 DATOS GENERALES

Al nivel global, el turismo es una actividad en crecimiento a escala mundial. Tiene un peso relevante en la estructura económica del país e igualmente en la de la ciudad de Madrid, especialmente en los últimos años en que ha experimentado un notable crecimiento.

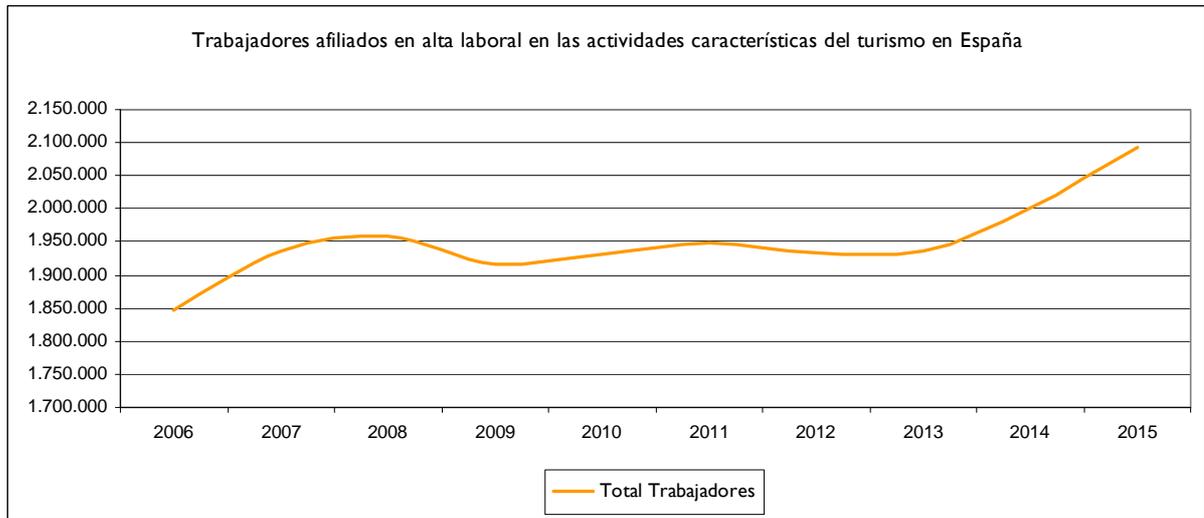


En términos de empleo, presenta la característica de su mayor capacidad de resistencia del sector en el periodo de crisis.

Trabajadores afiliados en alta laboral en las actividades características del turismo, según alta en la Seguridad Social. Datos España.

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Total Trabajadores | 1.846.460 | 1.937.209 | 1.959.557 | 1.917.405 | 1.932.224 | 1.948.374 | 1.934.542 | 1.936.225 | 2.001.448 | 2.093.334 |
| Asalariados | 1.407.741 | 1.478.230 | 1.500.215 | 1.457.375 | 1.472.633 | 1.488.703 | 1.475.736 | 1.475.880 | 1.533.662 | 1.620.330 |
| Autónomos | 438.719 | 458.979 | 459.342 | 460.030 | 459.591 | 459.671 | 458.806 | 460.345 | 467.786 | 473.004 |

Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social



Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social

En este contexto, entre los años 2008 y 2014 el mapa hotelero de España muestra un ajuste en la tipología de los alojamientos. En cuanto a los hoteles, se observa que se ha producido un crecimiento de los hoteles de 4 estrellas (28%) y 5 estrellas (21%) y un importante incremento de la oferta de lujo mientras que se han reducido algunas categorías como los hostales. Han surgido algunas categorías nuevas, como las viviendas de uso turístico, y en destinos urbanos, algunas específicas como las hosterías.

Por lo que se refiere a la ocupación, se aprecia que mientras que ha subido la ocupación en los hoteles de 3, 4 y 5 estrellas, ha bajado en los de menos categoría y hostales.

En la actualidad, se constata la buena evolución del sector así como la recuperación de la inversión en el sector. España es el tercer país por inversión hotelera en Europa. De los últimos 20 años, los mejores años fueron los anteriores a la crisis (2006 y 2007) y en 2014 se alcanza un nivel de inversión similar al del 2007, con incrementos muy significativos del 37% respecto de 2013 y del 50% respecto del 2012.

En términos del total de inversión inmobiliaria en España, la inversión en el sector ha pasado de representar el 11% en 2014 al 20% en 2015.

4.2 LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN LA CIUDAD DE MADRID

La evolución de los principales datos sobre funcionamiento del sector en Madrid muestra que se ha reforzado su posición como destino de turismo urbano y de negocios y congresos, tal como se definió en el Plan Estratégico de Turismo del Ayuntamiento de Madrid (2011-2015) y cuyos objetivos pretendían:

- Incrementar el número de viajeros.
- Incrementar el gasto medio por visitante mediante la incorporación de nuevos perfiles de mayor poder adquisitivo.
- Mejorar la estacionalidad, incrementando el número de viajeros en aquellos meses de más baja ocupación.

- Aumentar la estancia media en la ciudad

4.2.1 LA SITUACIÓN EN MADRID EN 2015

La medición del PIB turístico no resulta fácil por la cantidad de elementos que pueden ser considerados en su cómputo. Se incorporan en este informe con la vocación establecer un orden de magnitud sobre la importancia de este sector en la economía de la ciudad. Siendo difícil obtener un dato unánimemente reconocido, desde Turismo se aporta el dato de PIB del 7,7% en 2011, calculado por la Subdirección General de Análisis Socioeconómico (fuente: Estructura Económica de la ciudad de Madrid).

Desde 2010 los datos reflejan un incremento en el número de turistas en la ciudad con un pequeño descenso en los años 2012 y 2013.

Evolución número de turistas:

| Nº turistas | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 7.850.000 | 8.300.000 | 7.900.000 | 7.550.000 | 8.300.000 |

Fuente: Anuario Estadístico del Ayuntamiento de Madrid

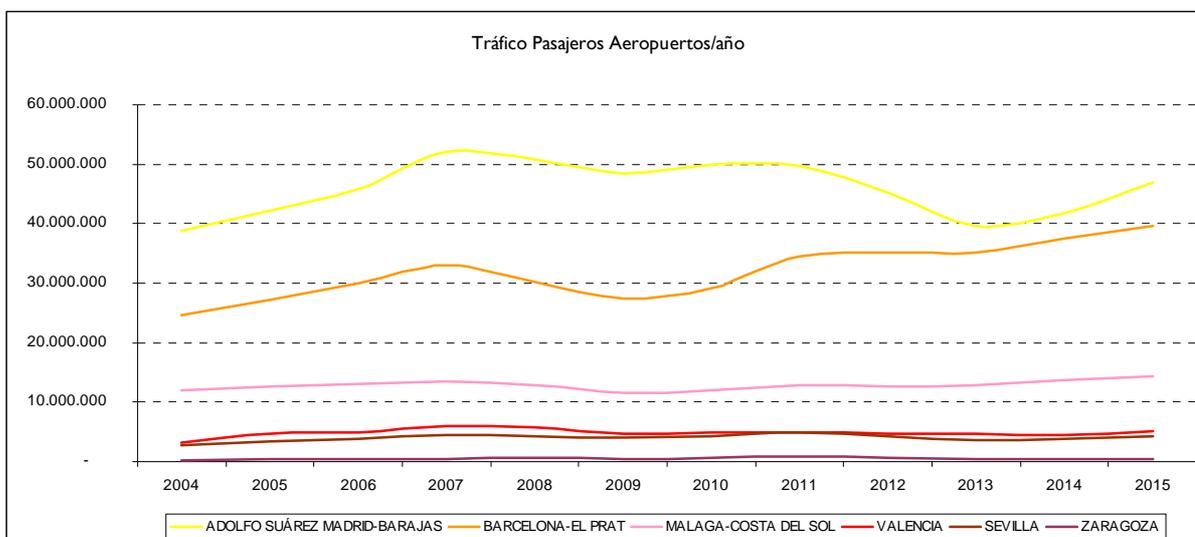
El mercado nacional representa el 50% de la demanda total y su buen comportamiento ha sido fundamental en la reactivación del sector. No obstante, el turismo internacional ha crecido en Madrid en estos últimos años y a una tasa media acumulativa ligeramente superior a la de España y la general a nivel mundial.

Si se ha conseguido reducir la estacionalidad, alcanzando ese objetivo del Plan Estratégico municipal de la anterior corporación. Por lo que se refiere a las pernoctaciones, se ha producido una variación en los últimos años que permite superar las dos noches de estancia media (2,01 noches en 2015 según Madrid Destino). No obstante, la ocupación media de los hoteles si ha aumentado.

Los datos sobre la inversión en inmuebles para uso hotelero reflejan el auge del sector en España y específicamente en Madrid. En 2016, se ha producido un record de inversión en este sector. Del total invertido en España, Madrid representa el 20% de la inversión, pero si nos fijamos en los datos de inversión en rehabilitación de inmuebles para su reconversión al uso hotelero, Madrid y Barcelona concentran la totalidad de la inversión aunque con un perfil diferente: en Barcelona se ejecutan más proyectos con menor coste unitario pero en Madrid se dan los de mayor envergadura. Los consultores especializados en la materia advierten de la pérdida de cuota de mercado de Barcelona frente a Madrid en el último año y la atribuyen a la moratoria aplicada a nuevos proyectos por la corporación municipal de la ciudad de Barcelona.

Algunos otros datos nos pueden servir de indicador, directo o indirecto, sobre la evolución al alza del turismo en Madrid.

En cuanto al tráfico de viajeros en el Aeropuerto de Barajas, el incremento del número de pasajeros es de casi un 21% en el periodo 2004-2015. Si se compara la situación de Madrid con la de Barcelona se aprecia que el crecimiento registrado en Barcelona en términos relativos es considerablemente más elevado con casi un 62% de incremento.



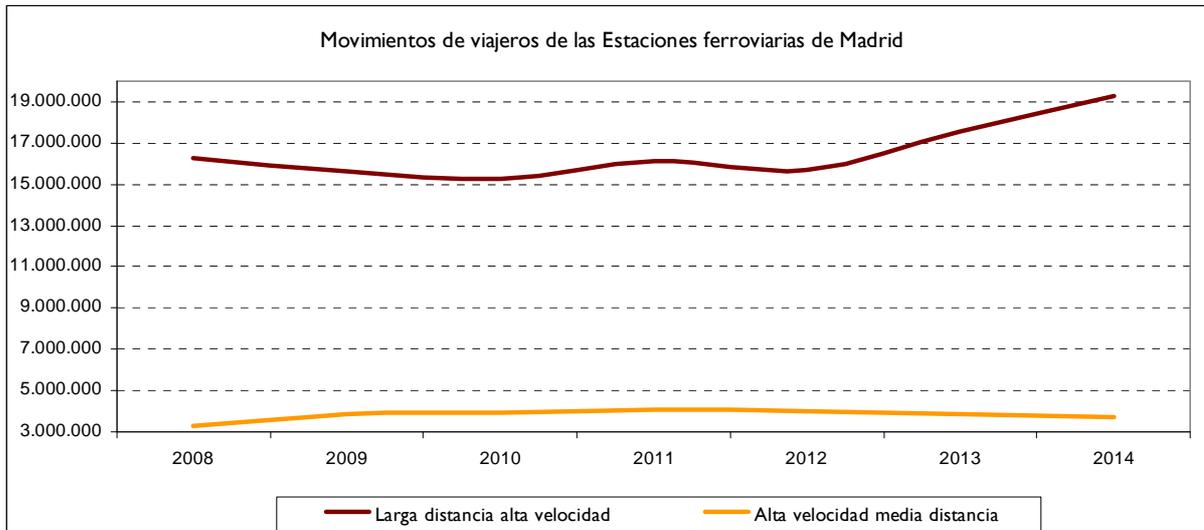
Fuente: www.aena.es

En cuanto al movimiento de viajeros en las estaciones ferroviarias de Madrid en larga distancia y alta velocidad también apuntan unos mejores resultados. El número de usuarios del AVE y demás servicios de larga distancia de Renfe sigue en progresión. La cifra de cierre de 2014 marcó un récord por encima de los 19,3 millones de pasajeros, lo que supone un incremento de un 18,5% desde el año 2008. El mismo comportamiento presentan las cifras correspondientes a los trayectos de alta velocidad media distancia con un incremento de más de un 13%.

Movimientos de viajeros de las Estaciones ferroviarias de Madrid

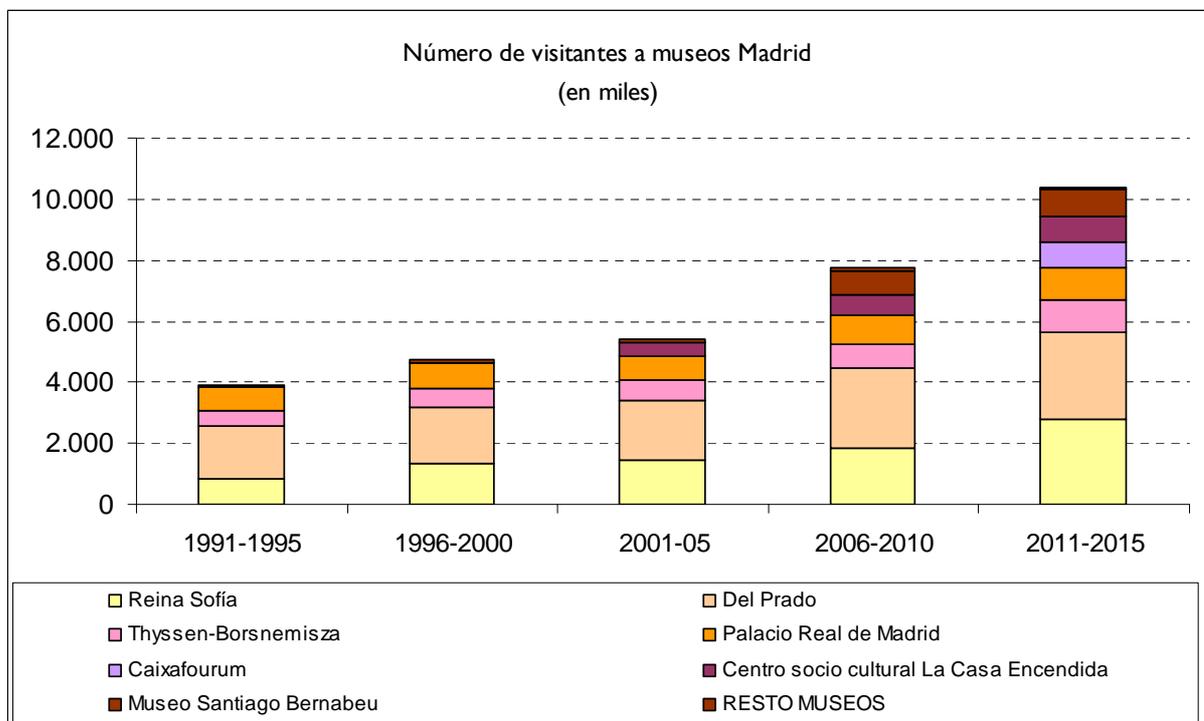
| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Larga distancia alta velocidad | 16.290.541 | 15.629.642 | 15.265.325 | 16.113.419 | 15.677.820 | 17.528.240 | 19.302.957 |
| Alta velocidad media distancia | 3.308.575 | 3.839.487 | 3.927.648 | 4.097.182 | 3.970.399 | 3.855.740 | 3.746.055 |
| Total | 19.599.116 | 19.469.129 | 19.192.973 | 20.210.601 | 19.648.219 | 21.383.980 | 23.049.012 |

FUENTE: RENFE OPERADORA. Área de Negocios de Viajeros

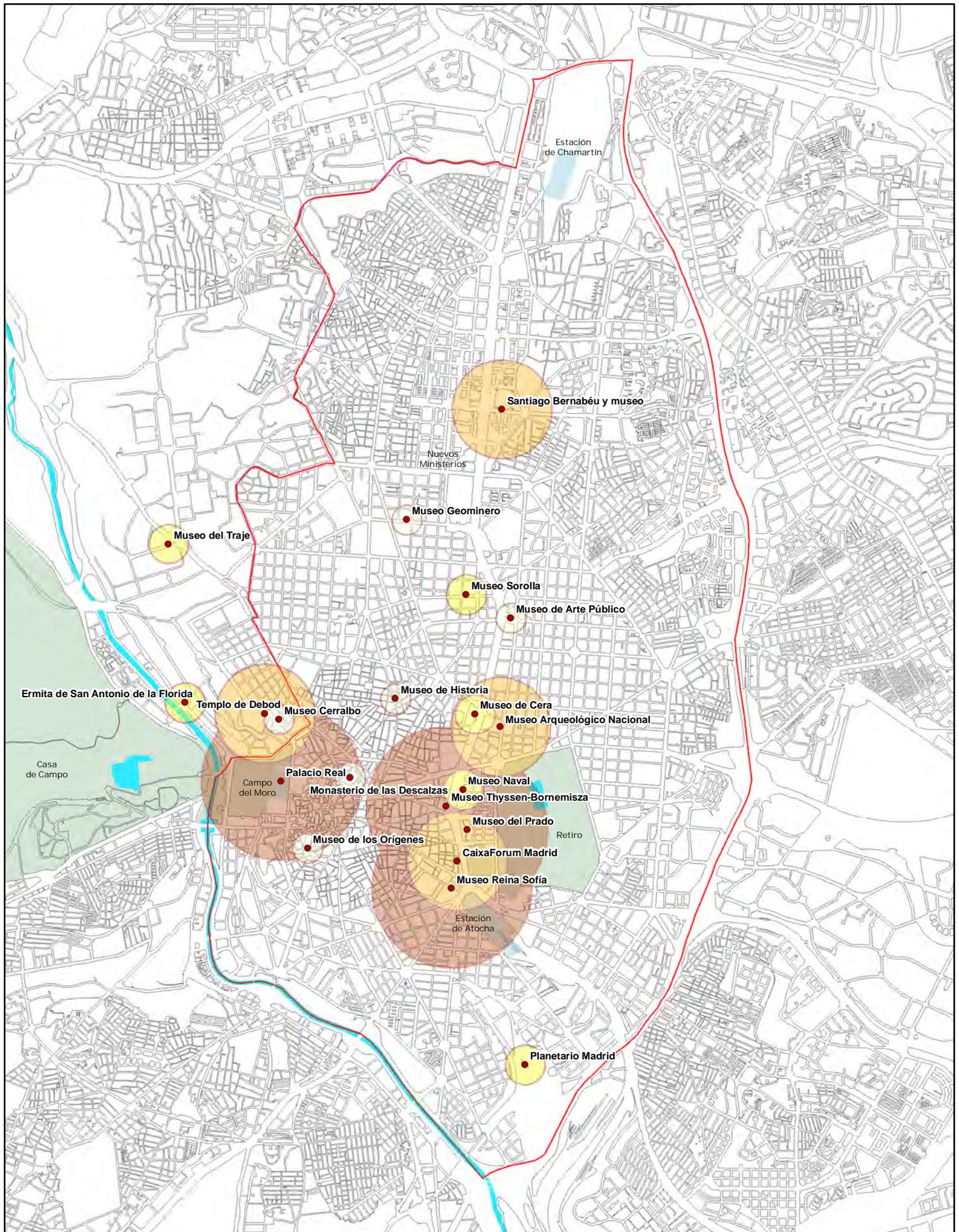


FUENTE: RENFE OPERADORA. Área de Negocios de Viajeros

Los datos de visitantes de museos de Madrid, considerando una amplia serie histórica (1991-2015), reflejan una evolución muy positiva que puede servir como indicador sobre la importancia del turismo cultural y la ampliación de esa oferta en estos años. La oferta en nuevos museos en torno a Atocha, Paseo del Prado y Recoletos ha venido a conformar un espacio conocido como Paseo del Arte, que constituye la principal oferta turística de Madrid.



FUENTE: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Anuario Estadístico



Situación Hospedaje 2016



Afluencia de visitantes a lugares de interés turístico

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible
 Dirección General de Estrategia Urbana
 Subdirección General de Análisis Urbano y Sistemas de Información

Marzo 2016

El incremento del turismo de negocios, nacional e internacional ha contribuido al buen comportamiento del sector. Madrid es la principal ciudad organizadora de ferias a nivel español y una de las primeras en el ámbito europeo y en 2014 es la segunda ciudad mundial en términos de congresos internacionales celebrados.

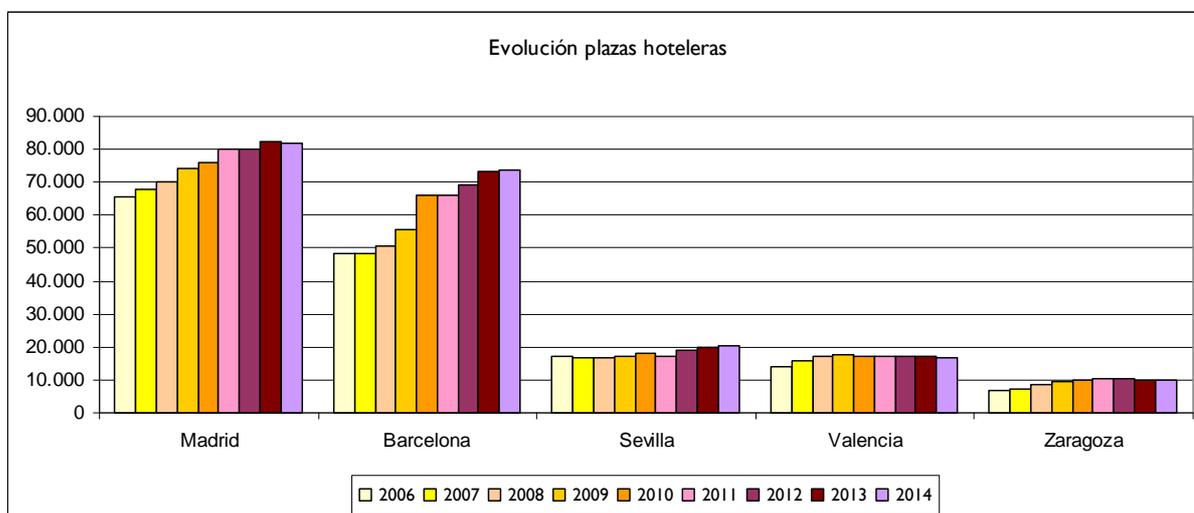
Por último, la organización de grandes eventos deportivos y festivos, impulsada en los últimos años desde la corporación, también ha reforzado la capacidad de atracción turística de Madrid.

4.3 LAS CIUDADES ESPAÑOLAS

La crisis no ha impedido el crecimiento de la planta hotelera en España que, año a año, ha ido aumentando el número de establecimientos y de plazas.

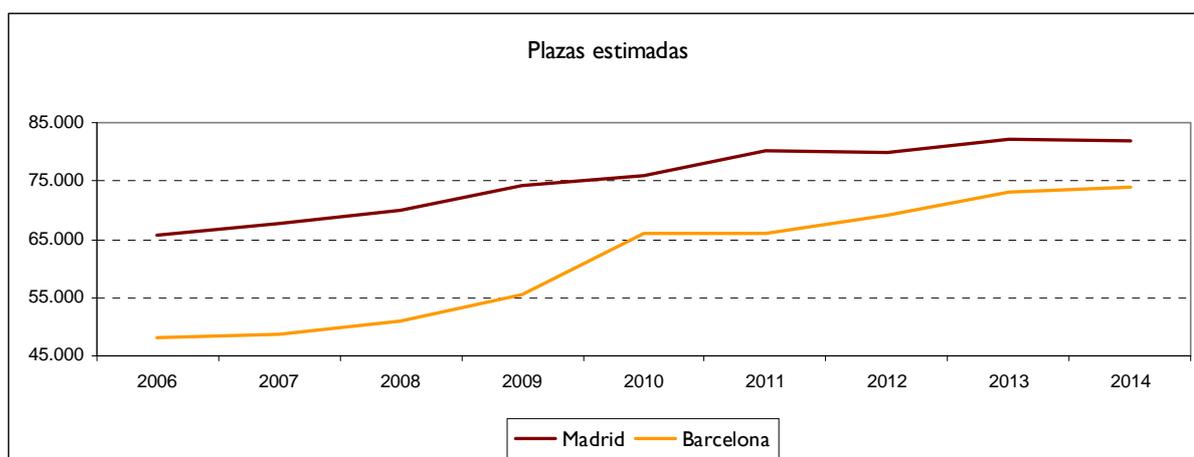
4.3.1 PLAZAS HOTELERAS

Madrid lidera la oferta de plazas hoteleras en las cinco principales ciudades españolas con 81.765 plazas según los datos del INE. Las cinco ciudades estudiadas han incrementado su número de plazas. La oferta hotelera en Madrid ha aumentado en 16.000 plazas (un 24% en el periodo 2006-2015) aunque sin embargo destaca el espectacular crecimiento de otras ciudades como Barcelona, más del 53%, o Zaragoza, más del 40%.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Si tomamos tan solo las dos principales ciudades españolas por número de turistas obtendríamos el siguiente cuadro de evolución de la oferta de plazas.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

En el periodo estudiado, en cuanto al número de establecimientos, se puede apreciar un incremento de un 7% en Madrid frente a Barcelona que alcanza casi un 33% de incremento, y Sevilla un 24%.

Cabe hacer un comentario acerca del diferente comportamiento de la oferta de alojamiento turístico existente en Madrid y Barcelona en términos de su distribución espacial. Aunque en Madrid se aprecia una importante concentración geográfica de la oferta en el distrito Centro, no alcanza la intensidad registrada en Barcelona. Los datos contenidos en el Plan Especial actualmente en tramitación en esa ciudad muestran una concentración muy importante en el casco y ensanche (el número de plazas de alojamiento turístico llega a triplicar el número de residentes censados) lo que está llevando a la corporación municipal a abordar en profundidad esa cuestión e implementar medidas que persiguen reequilibrar espacialmente esa oferta de alojamiento turístico y redirigir a los visitantes desde el centro hacia otros barrios⁷.

4.3.2 TAMAÑO MEDIO

Como tendencia general los hoteles inaugurados o renovados son más grandes en términos de plazas por establecimiento lo que provoca un incremento en el tamaño medio, en Madrid de casi 13 plazas y en Barcelona de 17.

4.3.3 PERNOCTACIONES

En lo relativo al aspecto de las pernoctaciones cabe destacar que, a pesar de que Barcelona tiene en relación a Madrid menos establecimientos y menos plazas que ofrecer, cuenta con más pernoctaciones (más de un millón según el INE).

⁷ El Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) aprobado inicialmente en marzo 2016, conforma el marco normativo en torno al cual se regularán los criterios urbanísticos y de gestión de los alojamientos turísticos de la ciudad de Barcelona. Para elaborar este Plan, y partiendo de un análisis de la realidad existente en la ciudad en relación a los alojamientos turísticos, el Ayuntamiento de Barcelona está promoviendo la elaboración de unas bases y criterios básicos que rijan el plan, de la mano de un trabajo compartido con los principales agentes implicados. Una vez se definan estos criterios, se validarán sectorial y territorialmente, con especial atención a los barrios que tienen un impacto más importante de la actividad turística.

4.4 LAS CIUDADES EUROPEAS

Se han seleccionado un conjunto de ciudades europeas para hacer el estudio comparativo de su oferta de alojamiento turístico y ver las características de la de Madrid en relación a las pautas de otras ciudades europeas. El criterio de selección de las ciudades seguido se basa en su tamaño (todas son ciudades grandes) y su posición relativa como foco de atracción turística.

La posibilidad de comparación de las ciudades europeas está condicionada por la disponibilidad de datos. A día de hoy, pocas han sido las iniciativas europeas armonizadoras de los sistemas de clasificación hoteleros aplicables en los distintos países miembros. Este hecho conlleva la coexistencia en Europa de normativas voluntarias y obligatorias, clasificaciones con categorías que no se corresponden a las tradicionales estrellas y criterios que varían mucho de un país a otro. Es por esto que en vez de ir a las fuentes independientes de cada ciudad se haya preferido utilizar datos secundarios que requieren un trabajo previo de normalización, aportándose los datos que se han encontrado para cada caso, y a pesar de la dificultad de no constituir una serie estadística.

4.4.1 PLAZAS HOTELERAS.

No hemos podido encontrar datos acerca del número de establecimientos hoteleros en las ciudades seleccionadas como marco comparativo pero sí del número de camas lo que nos aproxima a la oferta de alojamiento. Aunque los datos no están registrados para todos los años sí pueden darnos una idea de las características de la infraestructura hotelera.

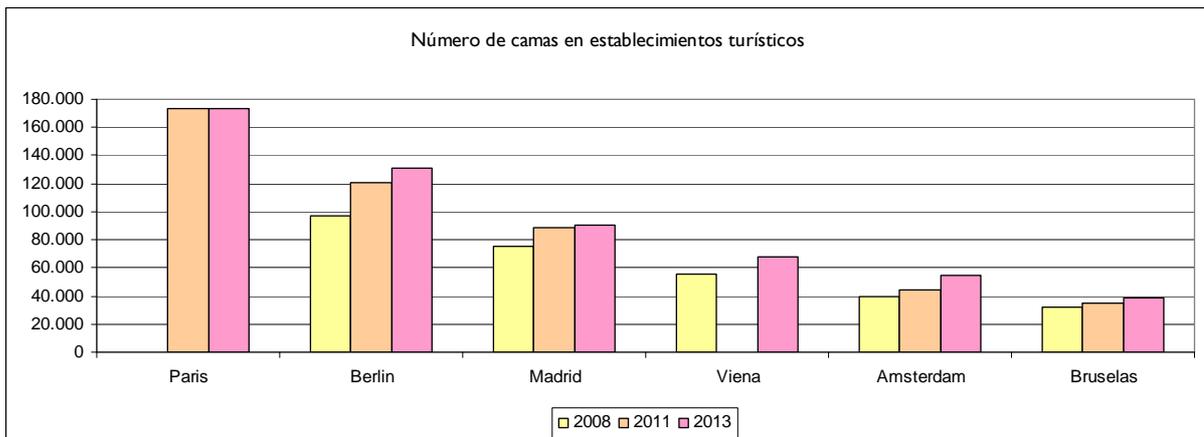
Número de camas en establecimientos turísticos

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Paris | | | | 173.714 | 174.839 | 173.280 |
| Berlin | 97.205 | 104.483 | 111.178 | 121.056 | 125.166 | 130.984 |
| Madrid | 75.243 | 79.875 | 85.303 | 88.286 | 88.028 | 90.373 |
| Viena | 55.425 | | | | | 68.229 |
| Amsterdam | 39.231 | | 44.000 | 44.069 | 44.812 | 55.084 |
| Bruselas | 32.102 | | 33.137 | 34.935 | | 38.298 |

Fuente: Culture and tourism - cities and greater cities [urb_ctour]

Comparando los datos de 2008 y 2013 se aprecian incrementos en la oferta de camas en todas las ciudades, registrando Ámsterdam el valor más alto con un 40%, seguido de Berlín, con un 34%, Viena con un 23% y Madrid y Bruselas con incrementos cercanos al 20%.

Si se relaciona el número de camas con el número de habitantes por ciudad obtendríamos que París arroja el índice más alto un 7,7 camas/100 habitantes junto con Ámsterdam 6,8 camas/100 habitantes. Madrid, con 2,8 camas/100 habitantes, presentaría el índice más bajo. La comparación de Berlín con Madrid puede resultar la más expresiva por similitud en función urbana y población residente. Como se aprecia la dotación de la capital alemana es considerablemente más alta que la madrileña.



Fuente: Culture and tourism - cities and greater cities [urb_ctour]

4.4.2 OCUPACIÓN HOTELERA.

Parece relevante el dato de porcentaje de ocupación ya que evidencia el grado de utilización de las infraestructuras que la ciudad pone a disposición de sus visitantes. En el caso de la comparación recogida del informe 'Room for growth' marzo 2015 de la consultora PwC resulta que Madrid es la ciudad que posee el menor porcentaje de ocupación. No obstante, según los datos del INE, el grado de ocupación por habitación en Madrid de enero a noviembre de 2015 es de 71,86%. Hay que señalar que no se dispone de datos para las restantes ciudades a esa fecha.

DATOS DE OCUPACIÓN 2014

| Ciudades | Porcentaje de ocupación |
|-----------|-------------------------|
| Londres | 83,0% |
| París | 80,3% |
| Amsterdam | 77,2% |
| Berlín | 74,2% |
| Barcelona | 73,0% |
| Viena | 72,0% |
| Praga | 70,3% |
| Roma | 69,1% |
| Bruselas | 68,7% |
| Madrid | 65,5% |

Fuente: Econometric forecast PwC 2015