



desarrollo urbano  
sostenible

MADRID

# La Oferta de Alojamiento Turístico en Madrid

## Características y Distribución Territorial



## La Oferta de Alojamiento Turístico en Madrid Características y Distribución Territorial

### Objetivo del Informe

- Conocer las características de la oferta de alojamiento turístico y análisis sobre su organización espacial en la ciudad de Madrid y su relación con la oferta turística existente
- Analizar la evolución del periodo 2000-2015

Documento finalizado en Mayo 2016

## La Oferta de Alojamiento Turístico en Madrid Características y Distribución Territorial

### Estructura del Informe

- Marco regulatorio sectorial: Definición y Clasificación (RD 79/2014)
- Marco municipal:
  - Política turística AG Cultura y Deportes (Madrid Destino)
  - Regulación urbanística AG Desarrollo Urbano Sostenible
    - uso de hospedaje
    - viviendas de uso turístico ¿uso residencial/hospedaje?
- Evolución del sector turístico y la actividad hotelera
  - Madrid
  - Otras ciudades españolas y europeas
- Análisis de la oferta de alojamiento turístico en la ciudad de Madrid
- Recursos turísticos
- Centralidad y Complejidad del funcionamiento del Centro Urbano

## Contexto

- El turismo es una actividad en crecimiento a escala mundial
- Tiene un peso relevante en la estructura económica de España y de la ciudad de Madrid, acentuándose el fenómeno del turismo urbano
- La política municipal durante el siglo XXI ha impulsado:
  - la promoción turística de la ciudad
  - y la dinamización del centro urbano

## Evolución del sector turístico

### Oferta de alojamiento en crecimiento y transformación

#### Indicadores nacionales

- Crecimiento de la oferta de lujo: 4 y 5 estrellas
- Nuevas categorías: viviendas de uso turístico y hosterías o *hostels*
- Inversión: España 3º país europeo en inversión hotelera
- Participación en la inversión en el sector inmobiliario:  
2014 – 11%                      2015 – 20%
- Empleo                      2,1 Millones 2015

## Evolución del sector turístico

Madrid ha reforzado su papel como destino de turismo urbano y de negocios y congresos, con reducción de la estacionalidad

### Indicadores municipales

•Participación en PIB		7,7 % en 2011
•Evolución número de Turistas		+6,36 % 2010-2014 8,3 Millones en 2014
•Incrementos	Aeropuerto	+ 21 % (2004-2015)
	Alta velocidad	+17,6 % (2008-2014)
	Museos	+ 29 % (2006-2015)
•Elevación de la pernoctación		2,01 noches
•Ocupación media		71,86 % en 2015

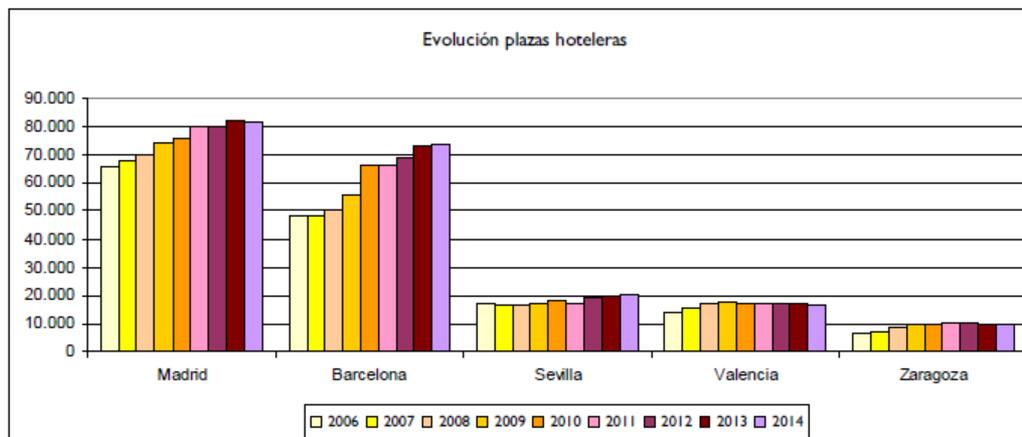
## Evolución del sector turístico

Madrid en (2015) lidera el nº de plazas hoteleras en España 81.765

nº habitaciones 54.000

### Incrementos 2006-2015:

	Plazas	Establecimientos
Madrid	24%	7 %
Barcelona	53%	33 %
Zaragoza	40%	
Sevilla	24%	

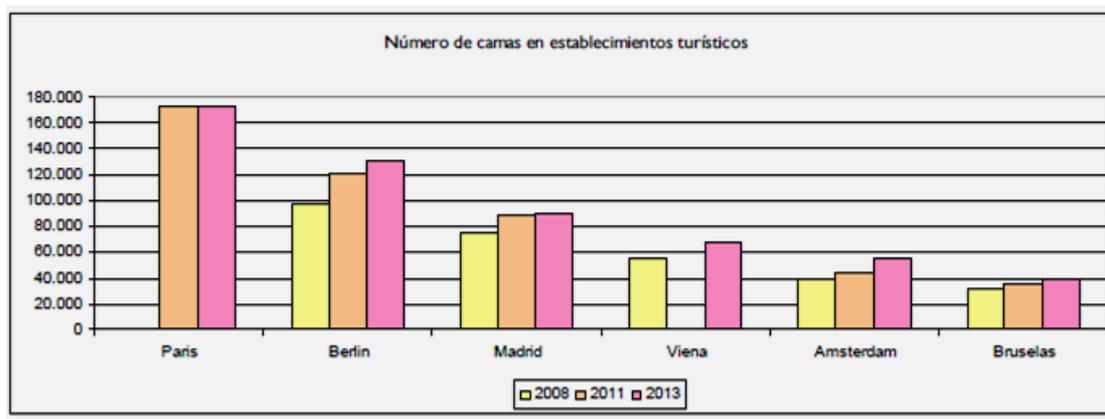


## Evolución del sector turístico

La situación en las **ciudades europeas** muestra:

- un continuo incremento en el número de plazas hoteleras en los últimos años
- importantes diferencias en la relación entre plazas hoteleras y población
- índices de ocupación diferentes

	Nº camas/100 habitantes	Incremento camas 2008-2013
París	7,7	
Ámsterdam	6,8	+40 %
Berlín	3,7	+34 %
Madrid	2,8	+20 %



DATOS DE OCUPACIÓN 2014

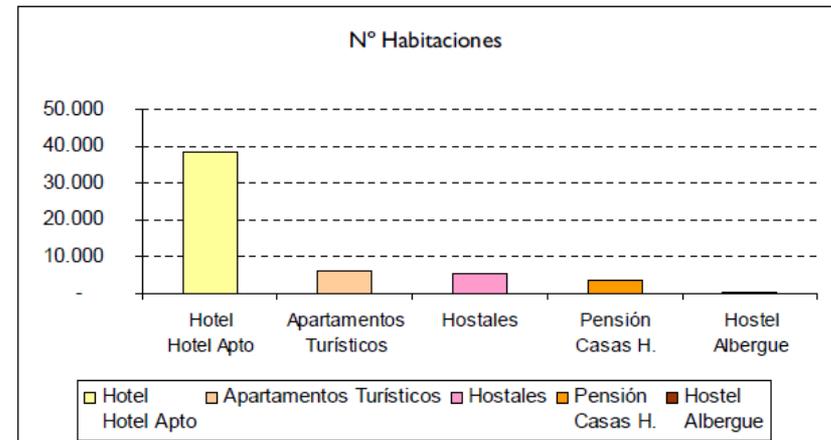
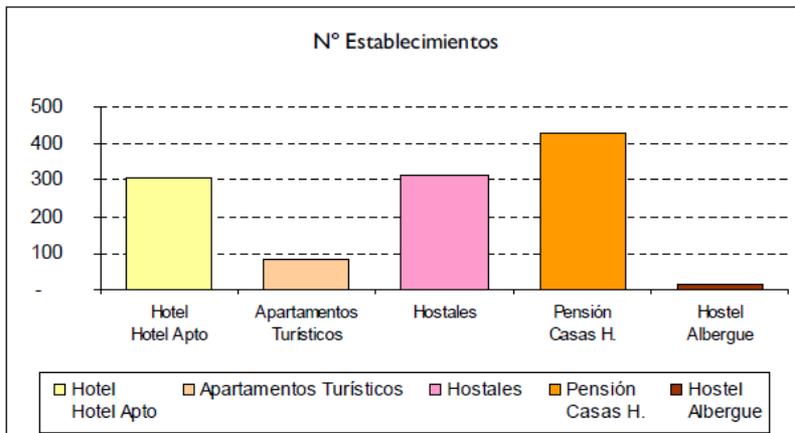
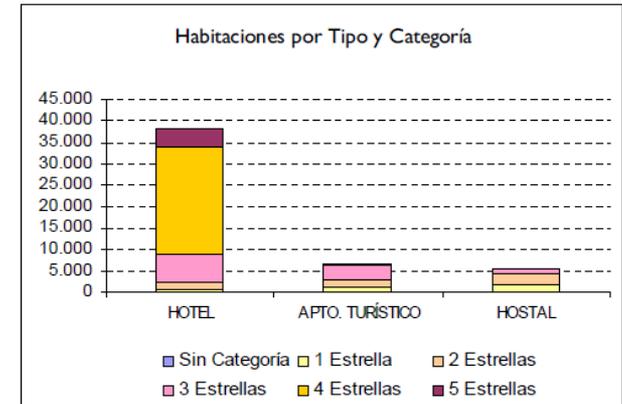
Ciudades	Porcentaje de ocupación
Londres	83,0%
París	80,3%
Amsterdam	77,2%
Berlín	74,2%
Barcelona	73,0%
Viena	72,0%
Praga	70,3%
Roma	69,1%
Bruselas	68,7%
Madrid	65,5%

## Análisis de la Oferta de Alojamiento turístico en Madrid

Número, tipología y tamaño

2015 1.147 establecimientos  
54.134 habitaciones  
Tamaño medio 47 hab/est.  
(Variaciones significativas por tipología y localización)  
*Numero establecimientos de hospedaje y habitaciones, según tipos:*

Distritos	Hotel		Aptos Turísticos		Hostales		Pensión / Casas H.		Hostel /Albergue		TOTAL	
	Nº	Nº Hab.	Nº	Nº Hab.	Nº	Nº Hab.	Nº	Nº Hab.	Nº	Nº Hab.	Nº	Nº Hab.
Total	305	38.243	84	6.448	312	5.451	428	3.483	18	509	1.147	54.134



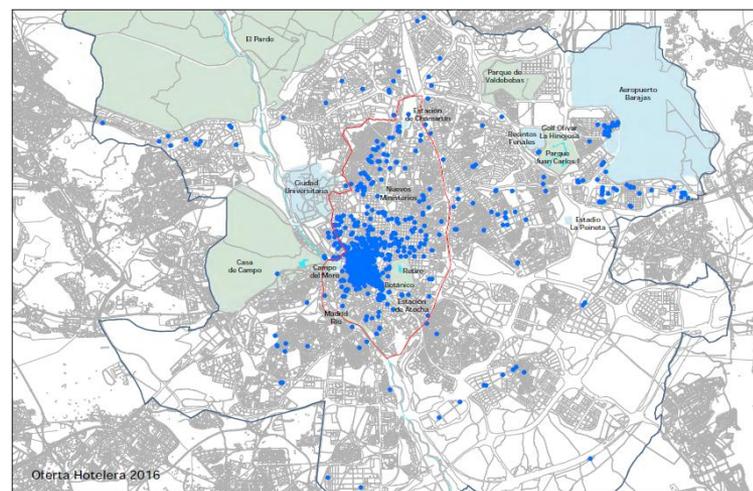
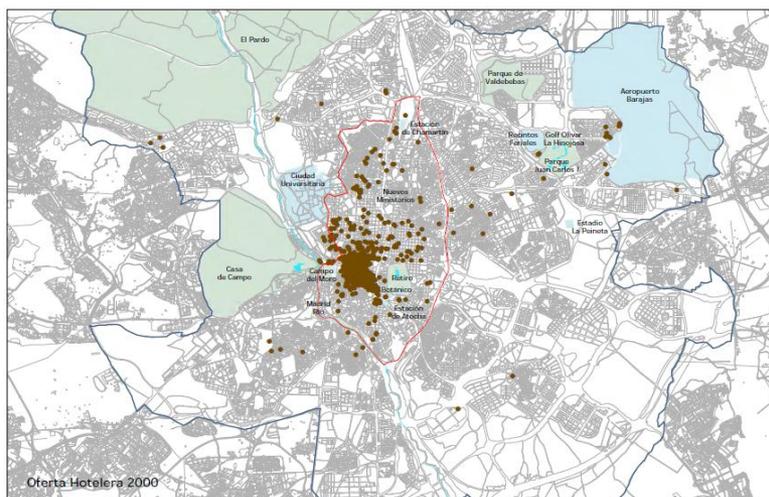
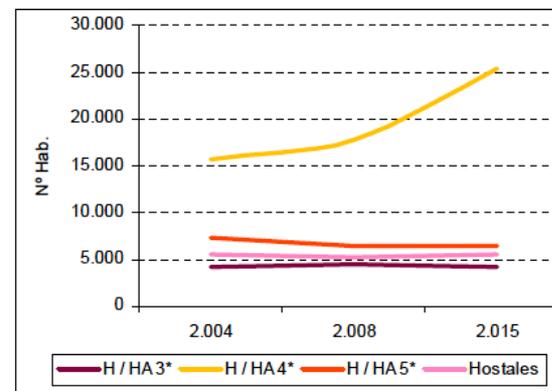
## Análisis de la Oferta de Alojamiento turístico en Madrid

### Evolución reciente

	establecimientos		habitaciones	
2000	794		29.642	
2015	1.147	+45 %	54.134	+ 82 %

Confirma el patrón espacial

Evolución número de habitaciones en hotell/ hotel apartamento, por categorías:

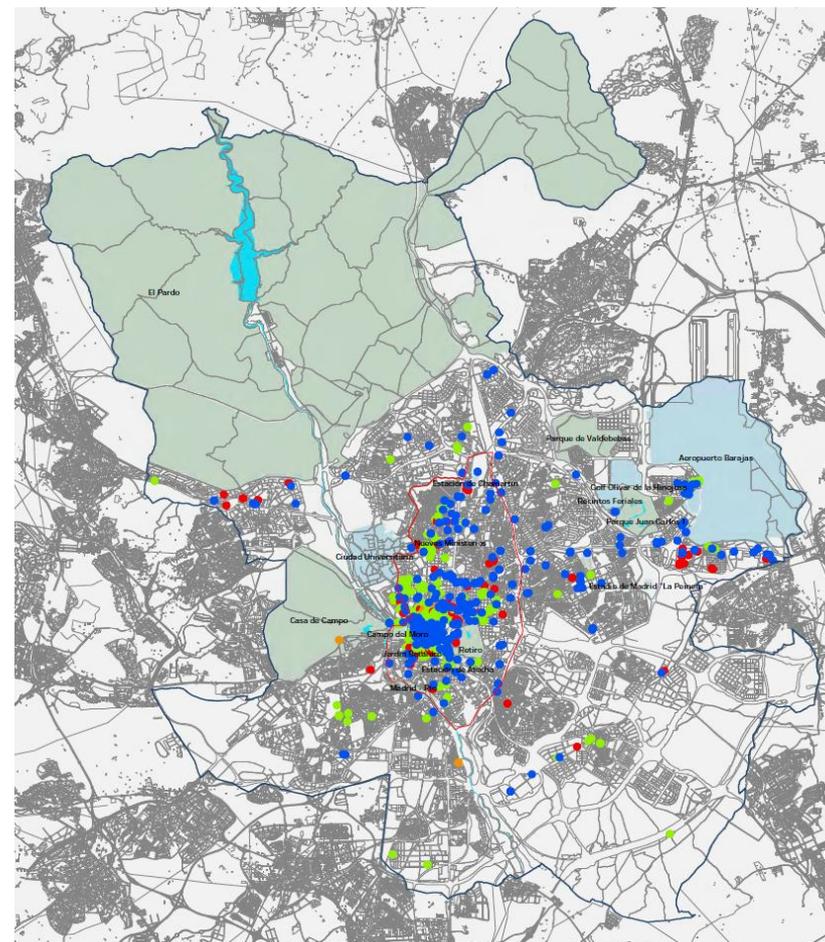
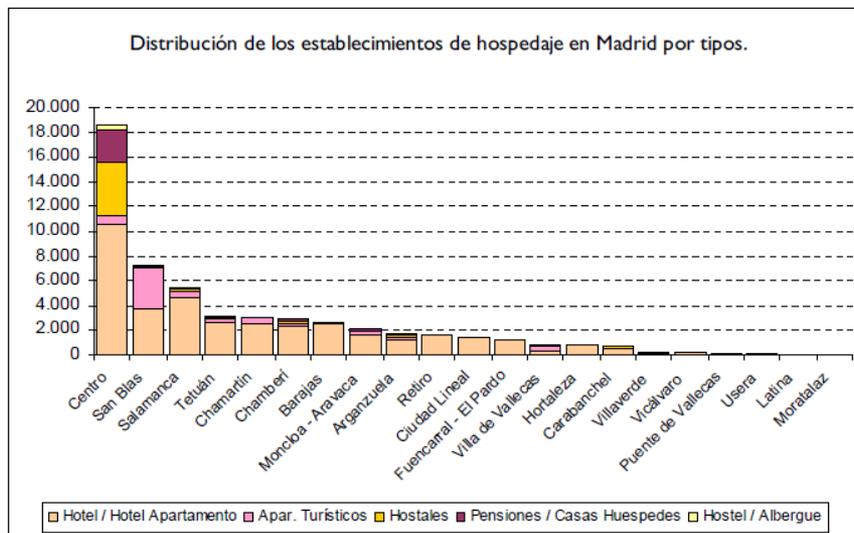


## Análisis de la Oferta de Alojamiento turístico en Madrid

### Distribución espacial de establecimientos

#### Localización preferente en distritos

•Almendra:	Centro	18.500 hab.	34 %
	Salamanca	5.500 hab.	10 %
•Periferia:	San Blas	7.200 hab.	13 %



## Análisis de la Oferta de Alojamiento turístico en Madrid

### Distrito Centro

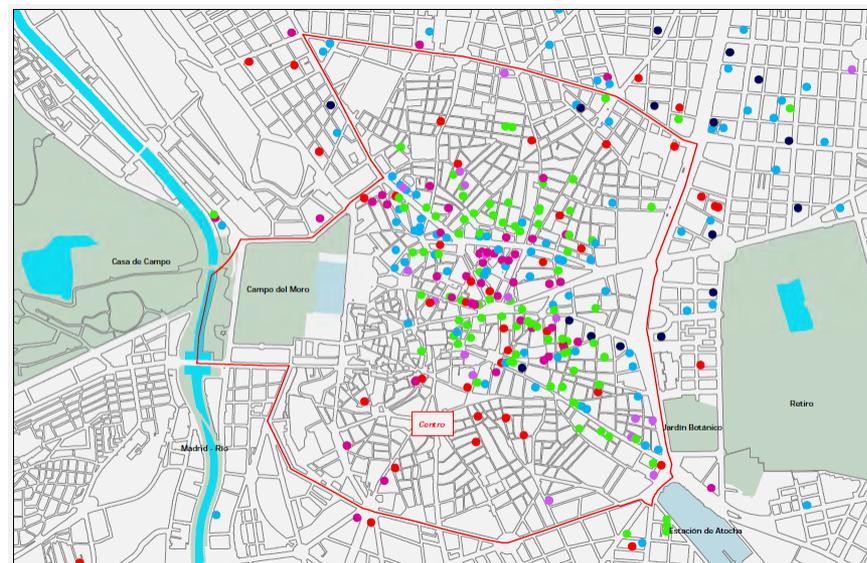
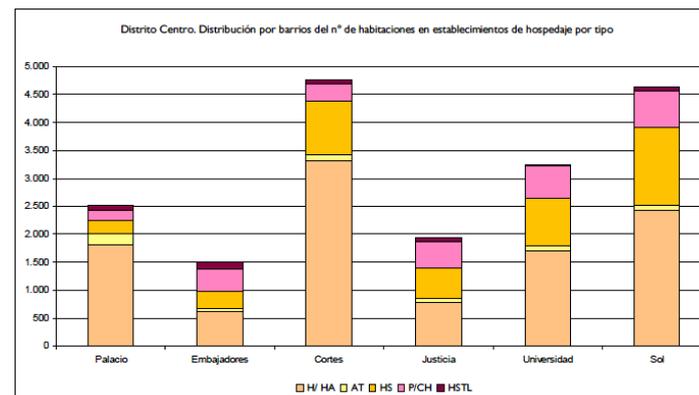
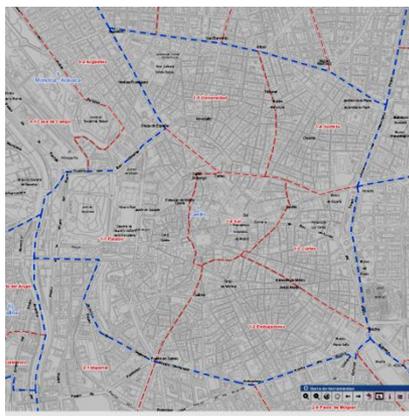
34 % habitaciones      18.500 hab.  
 Hoteles            42 % 3\* 47 % 2\*  
 Hostales            79 %  
 Hostels            91 %  
 (% sobre la ciudad)

65 % establecimientos      746  
 25 hab/est. (media Madrid 47)

### Barrios

Sol y Cortes  
4.700 hab

Palacio y Universidad  
2.500 hab



## Análisis de la Oferta de Alojamiento turístico en Madrid

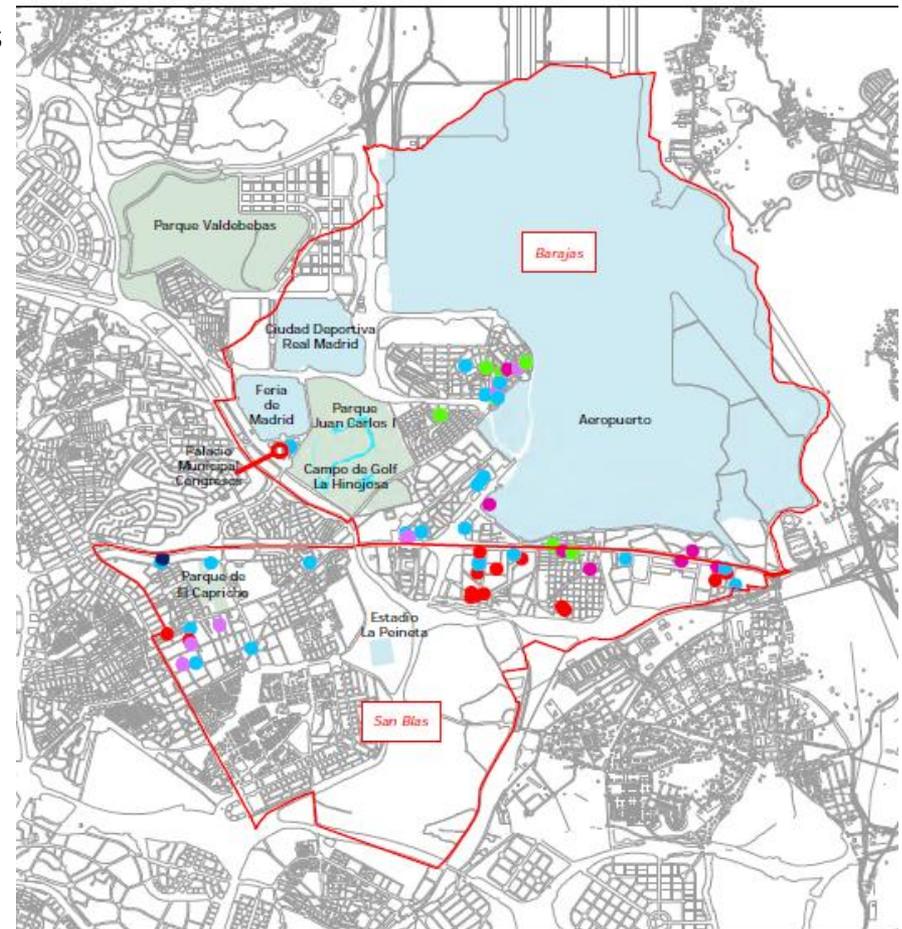
### Zona Aeropuerto: Distritos San Blas y Barajas

18 % habitaciones	9.865 hab.	
Hoteles	39	6.241 hab
Ap. turísticos	14	3.328

### Particularidades

Relación con el turismo de ferias y congresos  
y la propia actividad aeroportuaria

Apartamentos turísticos con empadronamiento  
en zonas industriales, surgidos en el pico más alto  
de los precios de la vivienda antes de la crisis  
inmobiliaria



## Análisis de la Oferta de Alojamiento turístico en Madrid

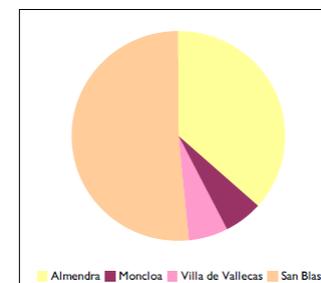
### Nuevas modalidades de alojamiento turístico

#### Apartamentos turísticos

Apartamentos turísticos

Uso Catastro	Sin población en PMH		Con población en PMH		TOTAL
	Residencial	Hospedaje	Residencial	Hospedaje	
Nº Establecimientos	10	11	42	21	84
Nº Habitaciones	113	1.275	1.643	3.417	6.448

Numero de habitaciones en apartamentos turísticos, por distritos:



Hosterías (Hostels)      18 establecimientos      509 hab.

Habitaciones con capacidad múltiple

Situados en el centro y principalmente como transformación de hostales

## Análisis de la Oferta de Alojamiento turístico en Madrid

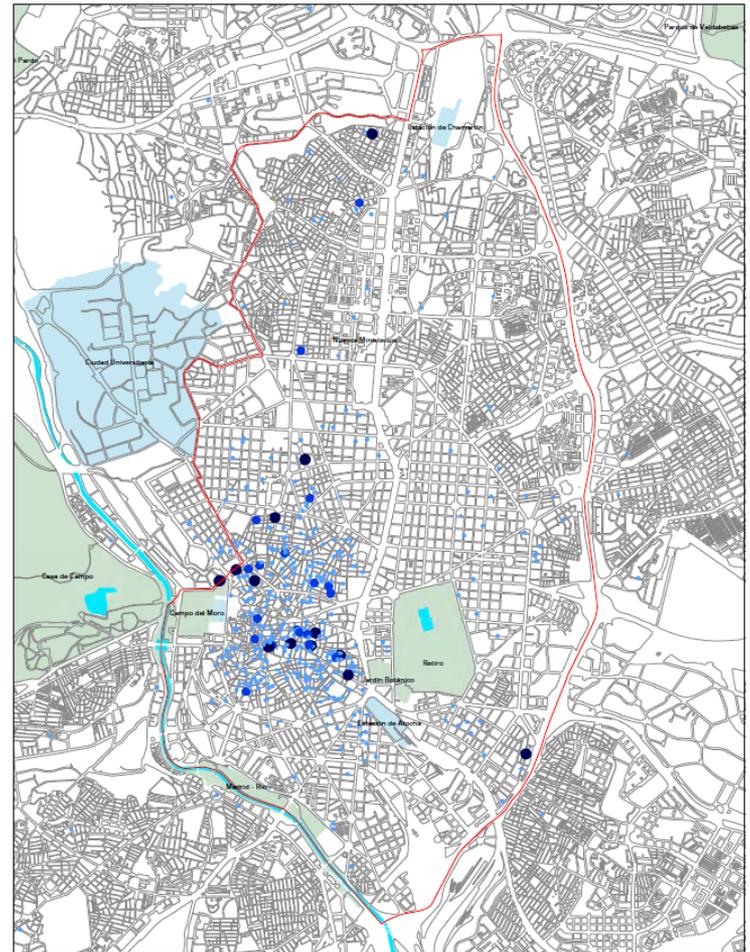
### Nuevas modalidades de alojamiento turístico

#### Viviendas de uso turístico

- Fenómeno reciente que focaliza una parte importante de los problemas del turismo urbano
- Problemática regulación del alquiler de vivienda para uso turístico y la actividad económica sistemática
- Ausencia de datos fiables:

EXCELTUR 2014	40.319 plazas
AEHM y CM	8.000 viv. (933 regularizadas)
- Patrón espacial similar al resto de hospedaje

92 % Almendra central	68 % Centro
-----------------------	-------------



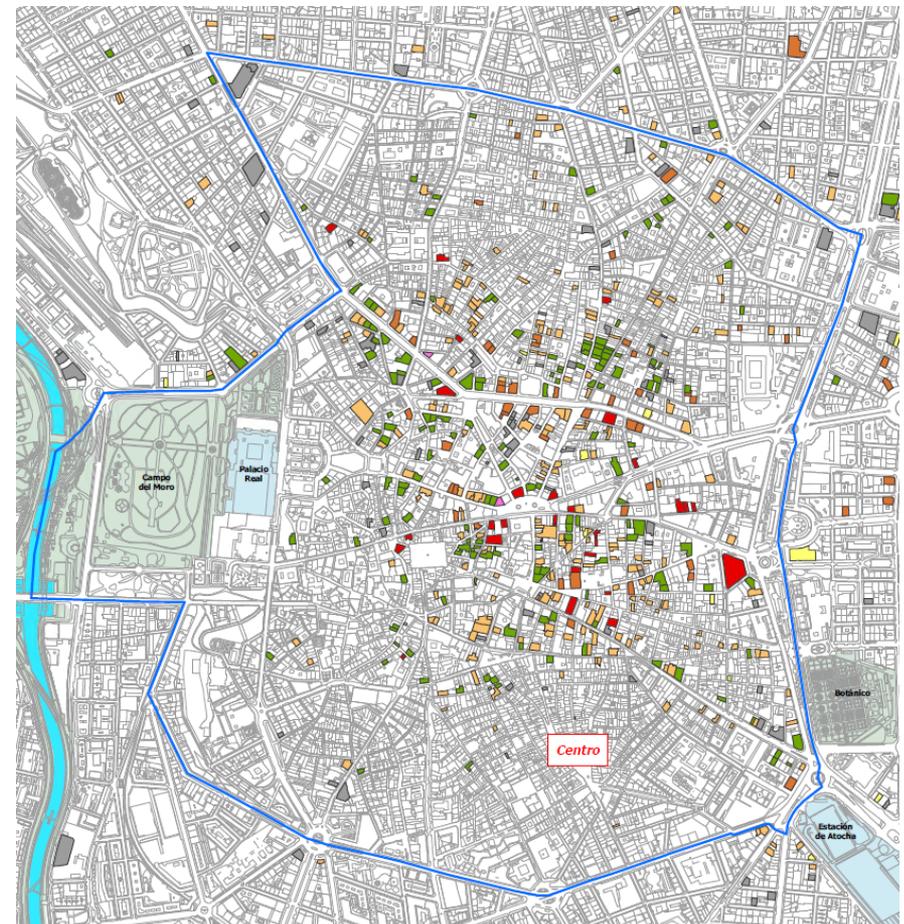
## Análisis de la Oferta de Alojamiento turístico en Madrid

### Alojamiento Turístico en edificios protegidos

2/3 de los establecimientos hoteleros  
están situados en edificios  
con algún nivel de protección

Numero de establecimientos de hospedaje según tipo de protección, por años

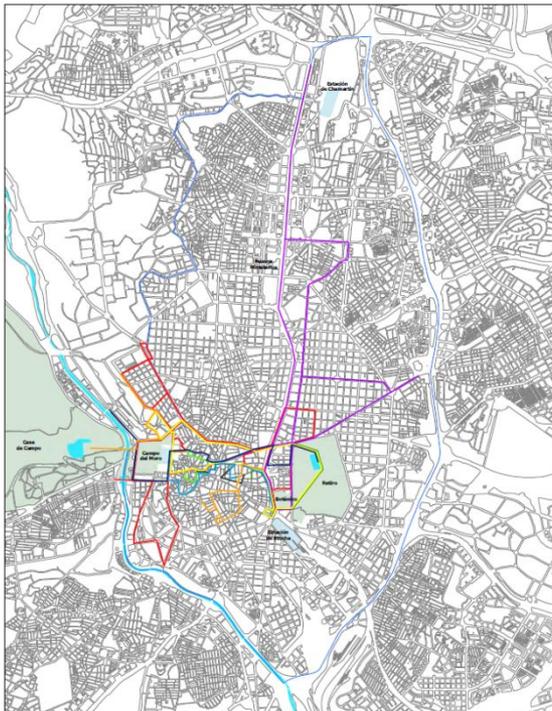
Nivel de Protección	< 1900	1900 - 1925	1925-1950	1950-1975	1975-2000	> 2000	Total	Reformados*
Singular	16	20	1	8			45	5
Integral	8	40	10	6	2	1	67	18
Estructural	56	175	30	20	4	1	286	46
Volumétrico	1		1				2	0
Parcial	96	180	63	21	6	4	370	55
Ambiental	3	7	10	2	1	1	24	3
Sin nivel de Protección	13	13	26	106	87	104	349	37
<b>Total</b>	<b>193</b>	<b>435</b>	<b>141</b>	<b>163</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>1.143</b>	<b>164</b>



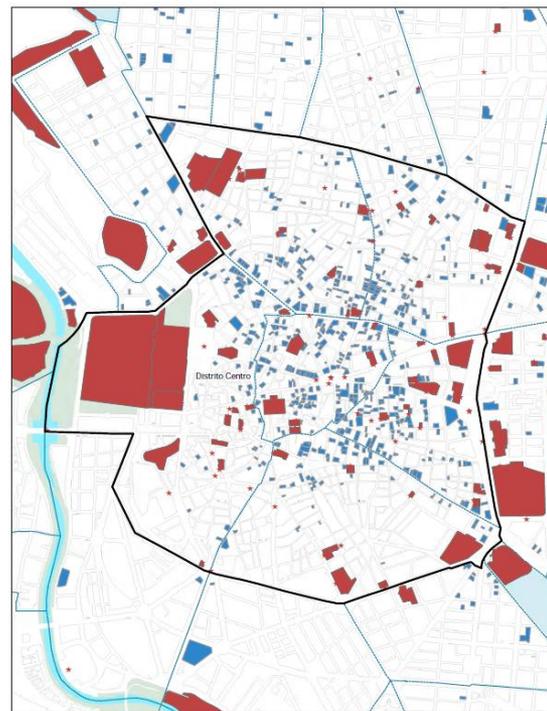
## Recursos turísticos

La oferta de recursos turísticos promocionada tiene una relación directa con la implantación de los alojamientos turísticos y una presencia mayoritaria en la almendra y el distrito Centro

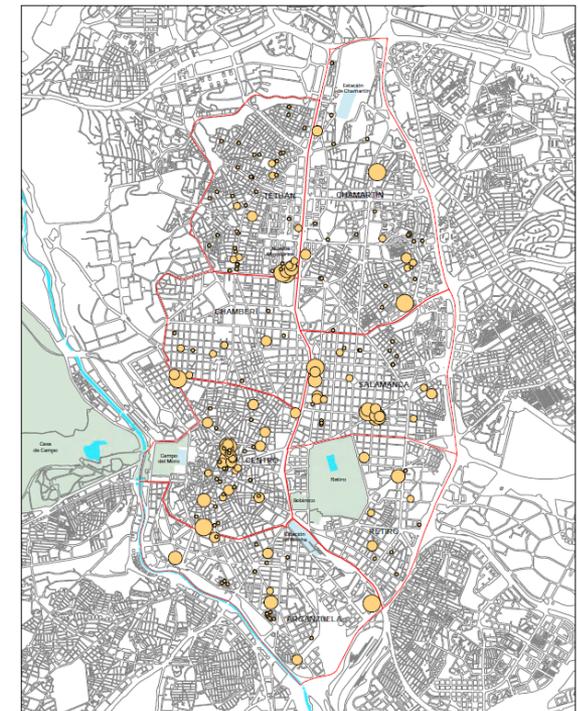
Distribución de los sitios de interés turístico por temas	Centro	Resto Almendra	Total Almendra
PASEO DEL ARTE	6	9	15
MADRID TOP 10	5	3	8
SITIOS DE INTERÉS Y MONUMENTOS	11	5	16
ARQUITECTURA CONTEMPORANEA	0	4	4
VISTAS Y MIRADORES	2	4	6
CENTROS CULTURALES	4	1	5
ESPACIOS GASTRONÓMICOS	4	0	4
EL MADRID FUTBOLERO	4	2	6
MADRID RIO	0	4	4
OTROS SITIOS DE INTERES	56	44	100
<b>Total</b>	<b>92</b>	<b>76</b>	<b>168</b>



Itinerarios turísticos



Sitios de interés turístico y hospedaje

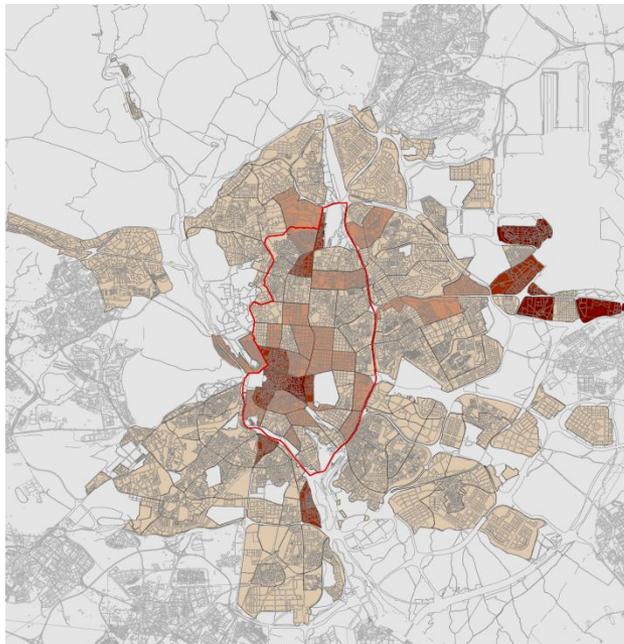


Establecimientos comerciales edificio exclusivo

## Centralidad y complejidad del funcionamiento del centro urbano

El distrito Centro presenta una singularidad funcional que polariza la presencia del alojamiento turístico:

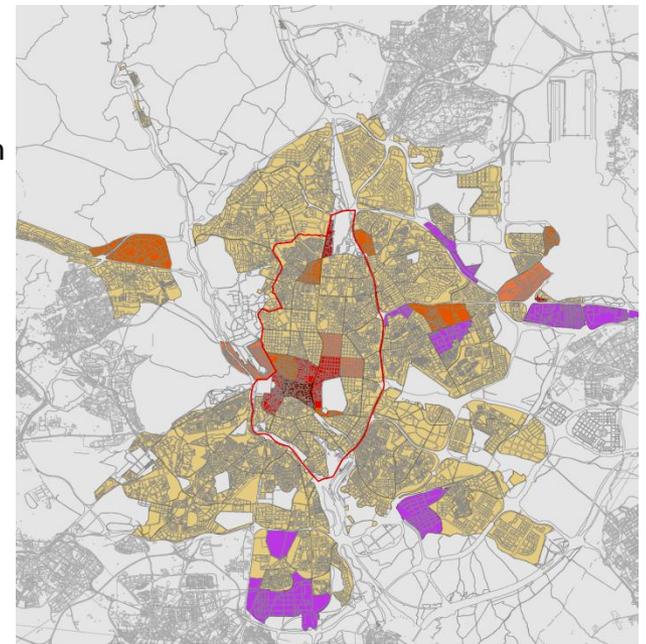
- La oferta cultural, museística, monumental comercial, gastronómica y de ocio concentra actividades muy diversas que pueden llegar a entrar en conflicto con la población residente



Especialización hotelera de la actividad económica

- Análisis de la especialización hotelera de la actividad económica en el conjunto de la ciudad

Destacan Sol, Cortes, Rejas, Alameda de Osuna, Timón y Casco Barajas



Población flotante sobre Población empadronada

- Análisis de la población flotante Distrito Centro 5 % (Sol y Cortes 50 %)