



CONCLUSIONES Y RESUMEN INFORMATIVO DEL I ENCUENTRO SECTORIAL DE TURISMO, UNIVERSIDAD Y EMPRESA DEL CENTRO DE ANÁLISIS Y PROSPECTIVA DEL TURISMO DE LA UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA



El martes 6 de octubre de 2020 tuvo lugar el II Encuentro Sectorial de Turismo, Universidad y Empresa, organizado por el Centro de Análisis y Prospectiva del Turismo de la Universidad de Córdoba (CAPT), proyecto de transferencia de conocimiento al sector turístico cordobés impulsado por la OTRI y el Vicerrectorado de Investigación y Desarrollo Territorial y cofinanciado por la Junta de Andalucía (Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades) y Fondos FEDER.



El acto fue inaugurado por el Sr. Vicerrector de Investigación y Desarrollo Territorial y contó con la asistencia de representantes de la Comisión de Turismo y Cultura de la Confederación de Empresarios de Córdoba (CECO), la Delegación Territorial de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, la empresa pública de Turismo Andaluz, el Patronato Provincial de Turismo de Córdoba, la Asociación de Empresarios de Hospedaje de Córdoba (AEHCOR), la asociación de Empresarios de Turismo de la provincia (EMCOTUR), la Oficina de Transferencias de resultados e investigación de la Universidad de Córdoba (OTRI), miembros del Comité Consultivo del Centro de Análisis y prospectiva turística y otros profesionales del sector.

Los expertos en sus intervenciones mostraron desde diferentes enfoques la importancia en cifras de esta realidad, desde la caracterización de la oferta y la demanda, la importancia de la regulación, así como la problemática entre gestores y residentes.

La primera ponencia corrió a cargo del Profesor Titular del Área de Derecho Administrativo de la Universidad de Córdoba, D. Humberto Gosálbez que puso de manifiesto la importancia de la regulación y la homogeneidad en su tratamiento en los distintos territorios. El Prof. Gosálbez explicó que los orígenes de esta actividad se encuentran en la economía colaborativa, no obstante, según sus palabras "la realidad actual es completamente distinta". El volumen tanto de la oferta como de la demanda, la complejidad de los diferentes supuestos, así como el diferente tratamiento según la comunidad autónoma en la que se encuentre la vivienda, hacen necesaria una mayor definición en cuanto a sus regímenes ya que actualmente hay aspectos que no están del todo regulados.

En segundo lugar, D. José Antonio Fernández, profesor del Área de Economía Financiera y Contabilidad de la UCO presentó los resultados de una investigación que evidenció el crecimiento exponencial de este tipo de alojamientos tanto en Córdoba como en el resto de España. En su trabajo de investigación realizado desde mediados del año 2016 hasta principios de 2019, puede observarse un importante incremento de alojamientos extrahoteleros en toda la ciudad, pero con especial incidencia en la zona que rodea a la Mezquita-Catedral.

Los datos del estudio mostraban que en la zona del casco histórico (Mezquita-Catedral, Barrio de San Francisco y zona de la iglesia de La Compañía) el porcentaje de este tipo de viviendas se situaba en el 20%, mientras que en otras zonas, como el Distrito Centro, el porcentaje de viviendas turísticas sobre el total se situaba en el 7%.

Respecto al comportamiento de la demanda, el Prof. Fernández destacó que la duración de la estancia es superior a la media de pernoctación de los hoteles, que incluso se supera en meses como julio y agosto. Coincide con el resto de los establecimientos de alojamiento en lo relativo a la estacionalidad, dado que los meses de mayor demanda son abril y mayo.

Dentro de este estudio también se ha analizado la rentabilidad de estas viviendas. En este sentido, el Prof. Fernández señaló que "Una vivienda es un elemento con sus propias características y depende de la gestión que se haga de ella. Puede ser una buena opción o no, como invertir en cualquier otro activo financiero". Como zonas preferentes de inversión por su precio moderado y buena rentabilidad destacó los barrios de San Pedro y Ciudad Jardín. No obstante, también realizó una advertencia sobre los riesgos de este tipo de inversiones señalando que "Comprar una vivienda y destinarla a alojamiento no es seguro al 100%, hay riesgo e incertidumbre por los flujos futuros y por las fluctuaciones del valor que tenga el inmueble a lo largo de la vida de la inversión".

En la tercera ponencia, D. Antonio Menor, profesor del Área de Economía Financiera y Contabilidad de la UCO analizó en detalle el perfil de la persona que utiliza este tipo de alojamiento. Según su investigación en este campo, se trata de un viajero con fines turísticos, menor de 40 años, con un nivel de formación elevado, asalariado, español y su nivel de renta es medio-alto. En este sentido, ha destacado que el sistema de contratación incide en el perfil del usuario, y es que, tal y como ha puesto de manifiesto, un porcentaje mayoritario encuentra y contrata este tipo de alojamiento en Internet. Según el Prof. Menor, el usuario de estas viviendas debe estar familiarizado con el uso de plataformas tecnológicas, concretamente señaló la importancia de dos plataformas líderes: Airbnb y Booking.

Por último, la visión empresarial la aportó la socia de la Consultoría Turística Adeitur Dña. María Serrano que coincidió con otros ponentes en la necesidad de avanzar en la regulación, pues según sus palabras “la vivienda con fines turísticos a veces está en terrenos poco claros desde el punto de vista jurídico”. Desde su experiencia profesional, a pesar del decreto que las regula, todavía existe un gran desconocimiento para las personas que desean poner en marcha estas iniciativas turísticas en lo que se refiere a exigencias en lo relativo a características del inmueble, tributación y servicios que pueden prestarse. No obstante, es una realidad que ha llegado para quedarse y que en ocasiones genera conflictos entre residentes y promotores, por lo que es fundamental conocer sus características y requisitos: disponer de licencia de ocupación o documento equivalente, tipos de alquiler (completo y por habitaciones), límite temporal del alquiler (inferior a dos meses continuados por una misma persona), que cumpla los requisitos de infraestructura (amueblada y equipada para su uso inmediato).

Para finalizar, la Sra. Serrano señaló la importancia de la legalización e inscripción en el Registro de Turismo de las Viviendas con fines turísticos, así como prestar una especial atención a su régimen tributario.

Tras las intervenciones de los ponentes se abrió un debate entre los asistentes del que destacamos la intervención de D. José María Vallejo, representante de la Asociación de empresarios de Hospedaje de Córdoba (AEHCOR) que habló desde la perspectiva de otros alojamientos y señaló la importancia de la regulación y el control de este tipo de alojamientos.

Actúo como moderadora del panel de expertos la Prof. Dña. Rocío Muñoz Benito del Área de Economía Aplicada y miembro del Aula UCOTUREM (Universidad, Turismo y Empresa).

Este Encuentro Sectorial de Turismo, Universidad y Empresa sobre viviendas turísticas en la provincia de Córdoba forma parte de una programación más amplia de este año 2020 de seminarios y talleres de transferencia de conocimiento y buenas prácticas aplicadas a diferentes subsectores turísticos cordobeses que organiza el Centro de Análisis y Prospectiva del Turismo de la Universidad de Córdoba (CAPT) y la Oficina de Transferencias de resultados e investigación de la Universidad de Córdoba (OTRI), en colaboración con las

asociaciones empresariales implicadas y las Administraciones Públicas con competencias en materia de turismo en Córdoba.