



EUSKADIKO ETXEBITZA TURISTIKOEN ELKARTEA

ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DE EUSKADI

Índice

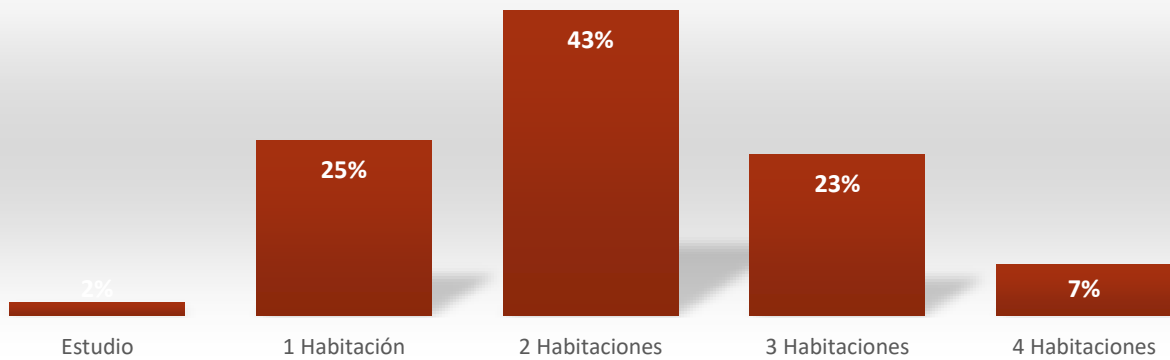
Tipologías de vivienda vacacional en Donostia	1
Coyuntura	4
Benchmarking	5
Rendimiento neto en uso residencial	6
Rendimiento neto en uso vacacional mediante empresa gestora	7
Rendimiento neto en uso vacacional cuando el propietario y el gestor son la misma figura	8
Impacto fiscal del uso vacacional	9
Umbral de rentabilidad del uso vacacional	10
Impacto económico de la oferta reglada	11
Empleo	12
Inversión	13
Innovación	14
Sostenibilidad y cohesión social	15
Indicadores del modelo Aparture	16

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA VACACIONAL

NÚMERO DE HABITACIONES

DONOSTIA

"EL 43% DE LAS VIVIENDAS SON DE 2 HABITACIONES"



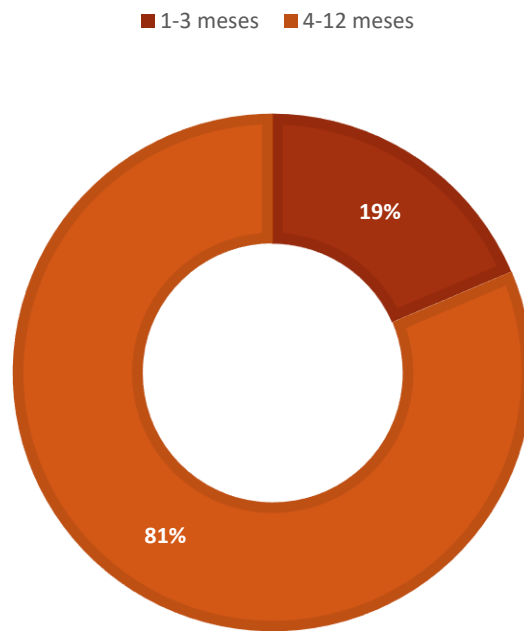
Fuente: Airdna.co

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA VACACIONAL

DISPONIBILIDAD

DONOSTIA

"SÓLO EL 19% DE LAS VIVIENDAS ESTÁN DISPONIBLES TEMPORALMENTE"



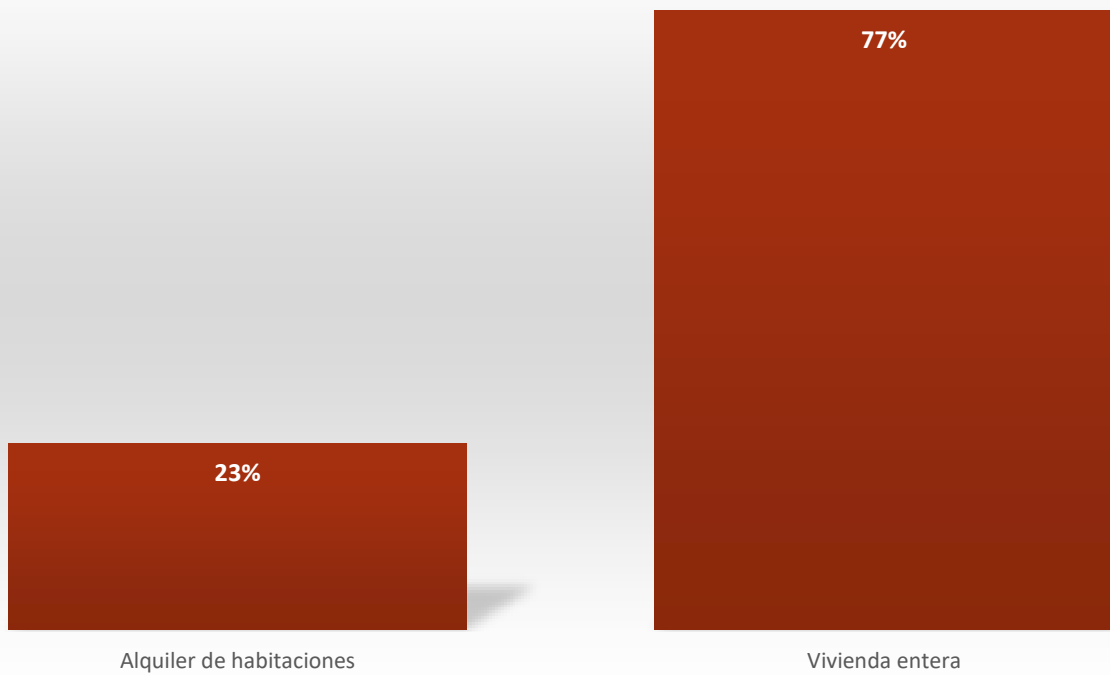
Fuente: Airdna.co

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA VACACIONAL

HABITACIONES vs VIVIENDAS

DONOSTIA

"SÓLO EL 23% DE LAS VIVIENDAS SE ALQUILAN PARCIALMENTE"

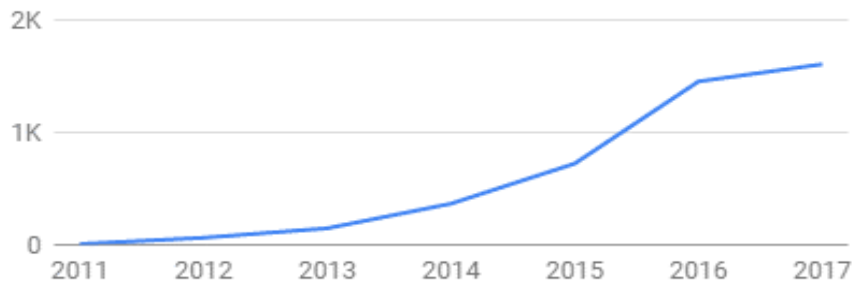
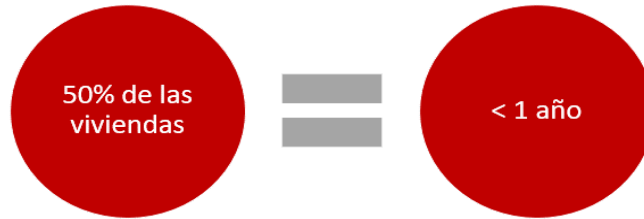


Fuente: Airdna.co

COYUNTURA

RECORD TURÍSTICO & CAPITALIDAD CULTURAL VIVIENDAS COMERCIALIZADAS EN CANALES P2P

"EL 50% DE LAS VIVIENDAS SE PUBLICARON EN 2016"



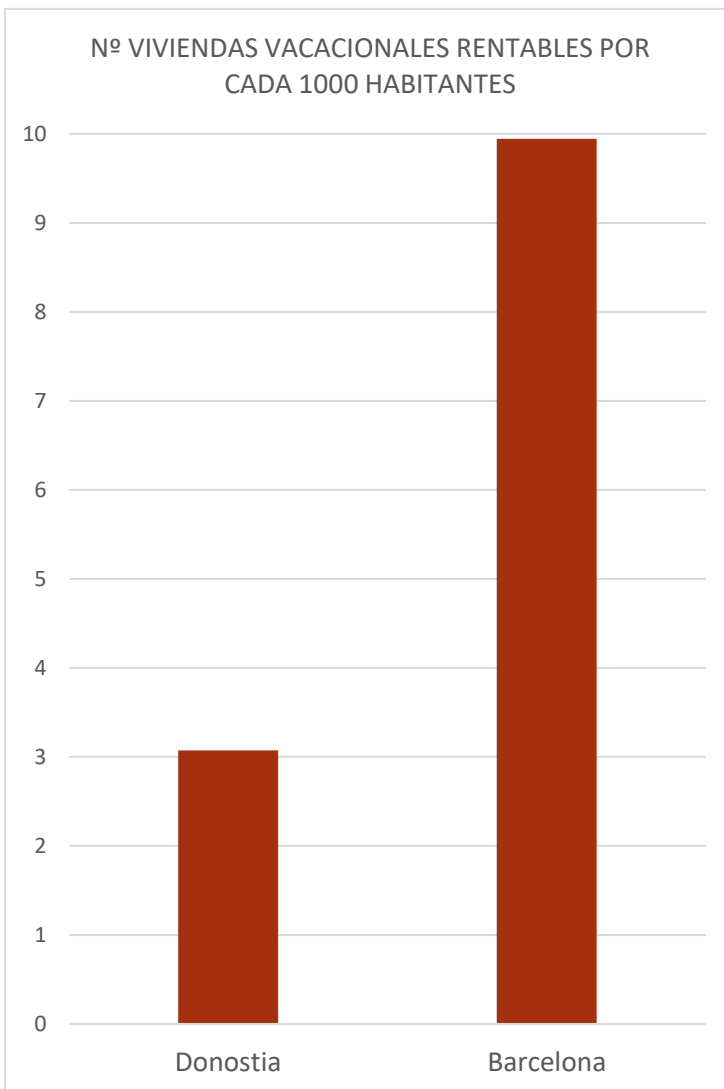
Fuente: Airdna.co

BENCHMARKING

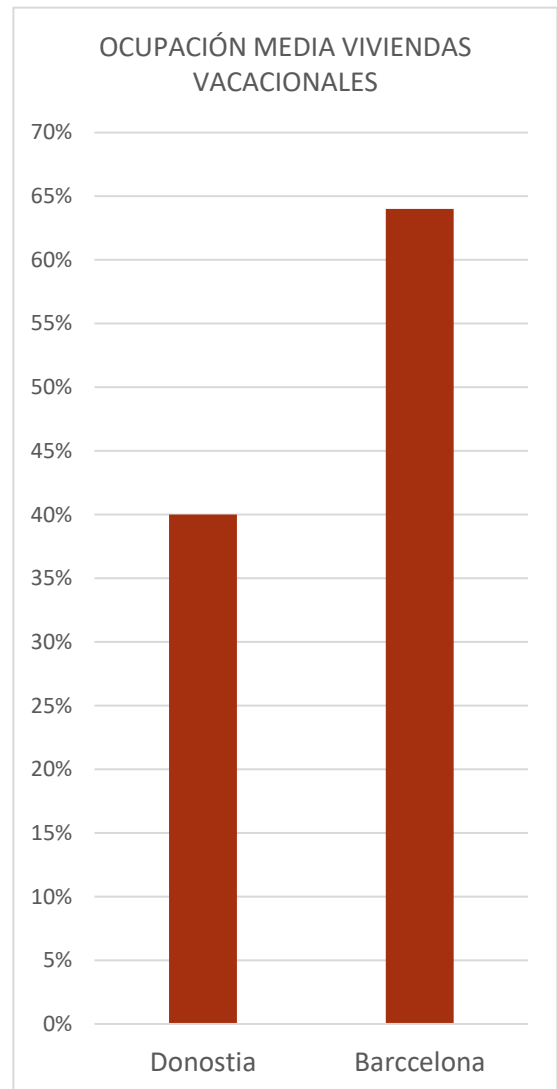
INDICADORES

BARCELONA vs DONOSTIA

**"COMPARAR BARCELONA CON DONOSTIA ES UN ARGUMENTO APARENTE
QUE SIN EMBARGO, DESCALIFICA Y CONFUNDE"**



Fuente: Aparture



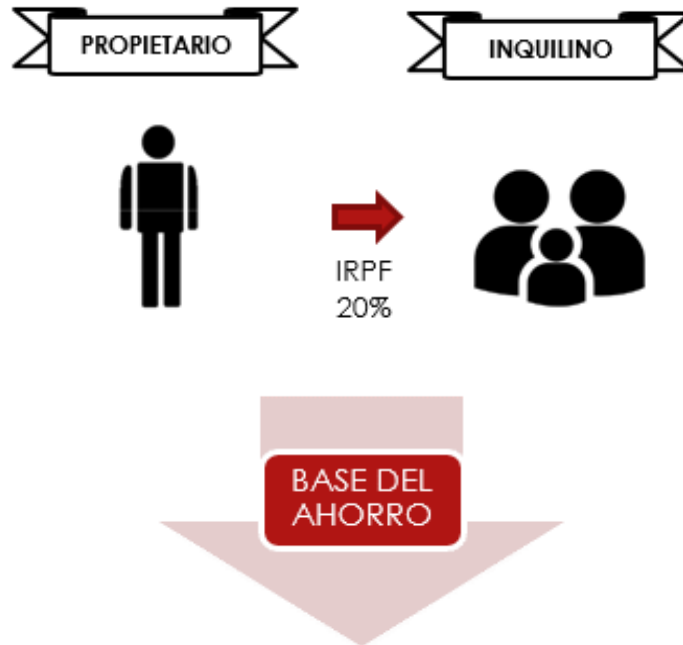
Fuente: Airdna.co

RENDIMIENTO NETO

USO RESIDENCIAL

VIVIENDA DE 2 HABITACIONES EN DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

"EL PROPIETARIO TIENE INCENTIVOS FISCALES Y TRIBUTA EN LA BASE DEL AHORRO"



RENTA VIVIENDA	12.000 €	100%
BONIFICACION 20%	2.400 €	20%
IRPF 20/21%	1.991 €	17%
NETO PROPIETARIO	10.009 €	83%

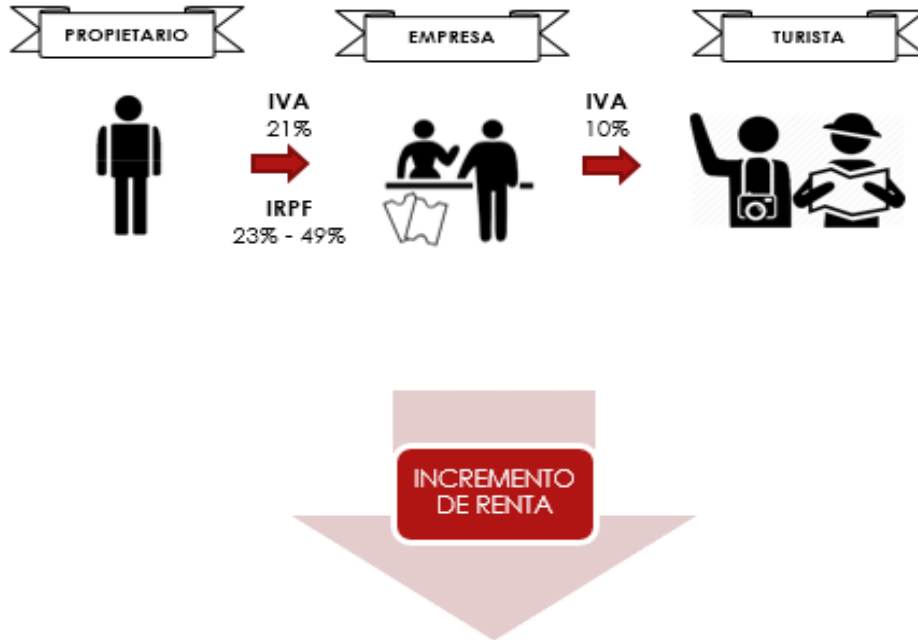
* El propietario tiene una renta anual de 36.000 euros brutos. La renta de su vivienda tiene una bonificación del 20% y llega hasta el tipo del 21% en la BASE LIQUIDABLE DEL AHORRO.

RENDIMIENTO NETO

USO VACACIONAL MEDIANTE UNA EMPRESA GESTORA

VIVIENDA DE 2 HABITACIONES EN DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

"FISCALMENTE MUY GRAVOSO, EL PROPIETARIO TRIBUTA COMO RENTA DE TRABAJO"



FACTURACIÓN VIVIENDA	30.501 €	100%
IVA 10% EMPRESA GESTORA	2.773 €	9%
BI VIVIENDA	27.728 €	91%

GASTOS DE DISTRIB., LIMPIEZA, MANTENIM. Y RECEPCIÓN (40% DE BI)	11.091 €	36%
CONSUMOS INQUILINOS	1.239 €	4%
BI PROPIETARIO (BI VIVIENDA - GASTOS - CONSUMOS)	15.398 €	50%

IMPUESTO A PAGAR (35%) *	5.389 €	18%
NETO PROPIETARIO	10.009 €	33%

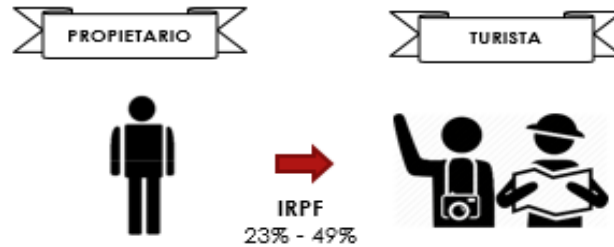
* El propietario tiene una renta anual de 36.000 euros brutos. La suma de sus rentas le lleva hasta el tipo marginal del 35% en la BASE LIQUIDABLE GENERAL.

RENDIMIENTO NETO

USO VACACIONAL EN EL QUE EL PROPIETARIO ES TAMBIÉN EL GESTOR

VIVIENDA DE 2 HABITACIONES EN DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

"FISCALMENTE MUY GRAVOSO, EL PROPIETARIO TRIBUTA COMO RENTA DE TRABAJO"



FACTURACIÓN VIVIENDA	30.501 €	100%
IVA 10% EMPRESA GESTORA	0 €	0%
BI VIVIENDA	30.501 €	100%

GASTOS DE DISTRIBUCIÓN	3.050 €	10%
GASTOS DE LIMPIEZA Y LAVANDERÍA "LO HACE EL PROPIETARIO" *	0 €	0%
GASTOS DE RECEPCIÓN "LO HACE EL PROPIETARIO" *	0 €	0%
GASTOS DE MANTENIMIENTO "LO HACE EL PROPIETARIO" *	0 €	0%
CONSUMOS INQUILINOS	1.239 €	4%
BI VIVIENDA - GASTOS DE DISTRIBUCIÓN Y CONSUMOS	26.212 €	86%

IMPUESTO A PAGAR (37%) *	9.708 €	32%
NETO PROPIETARIO	16.504 €	54%

* El propietario tiene una renta anual de 36.000 euros brutos. La suma de sus rentas le lleva hasta el tipo marginal del 40% de la BASE LIQUIDABLE GENERAL.

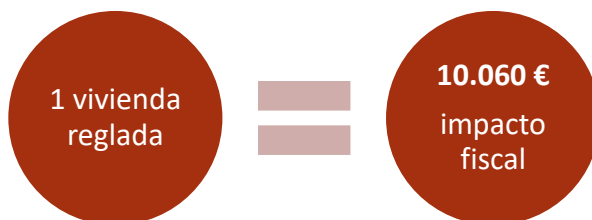
* El propietario se hace cargo de la limpieza de la vivienda, la lavandería de la ropa de cama y toallas, la recepción/despida de los turistas y atiende personalmente las incidencias de mantenimiento, completa mensualmente las estadísticas de INE y EUSTAT, etc.

IMPACTO FISCAL

USO VACACIONAL

IMPACTO FISCAL DE LA OFERTA REGLADA EN 2016 EN DONOSTIA

**"CADA VIVIENDA REGLADA HA GENERADO UN IMPACTO FISCAL DE 10.060 EUROS.
LA OFERTA REGLADA EN SU CONJUNTO GENERA 4,5 MILLONES DE EUROS"**



IMPUESTOS INDIRECTOS *	IMPORTE
IVA DEVENGADO (IVA QUE SE COBRA A LOS CLIENTES)	2.971 €
TOTAL	2.971 €

IMPUESTOS DIRECTOS	IMPORTE
RETENCIONES TRABAJADORES	428 €
IRPF PROPIETARIOS	5.389 €
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	531 €
IAE *	13 €
TOTAL	6.361 €

SEGURIDAD SOCIAL	IMPORTE
COTIZACIONES	728 €
TOTAL	728 €

Fuente: Aparture

* No se ha contabilizado IVA SOPORTADO de prestadores de servicios

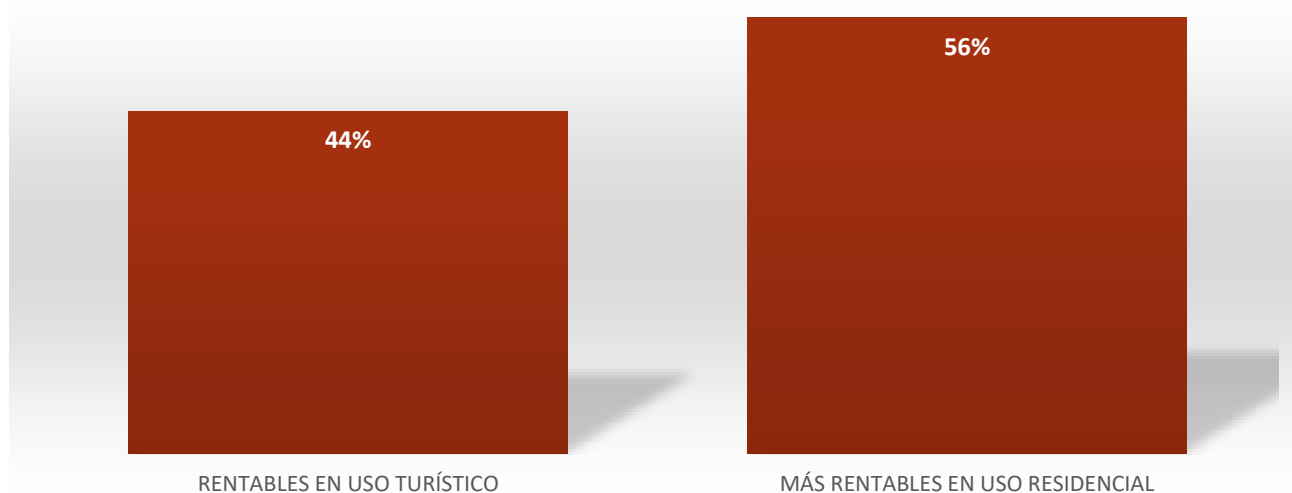
* Empresas que facturen más de un millón de euros

UMBRAL DE RENTABILIDAD

USO VACACIONAL

VIVIENDAS COMERCIALIZADAS EN CANALES P2P

"SI SE FISCALIZASEN EL 100% DE LAS RENTAS, EL 56% DE LAS VIVIENDAS VACACIONALES OFERTADAS ACTUALMENTE, SERÍAN MÁS RENTABLES EN USO RESIDENCIAL"



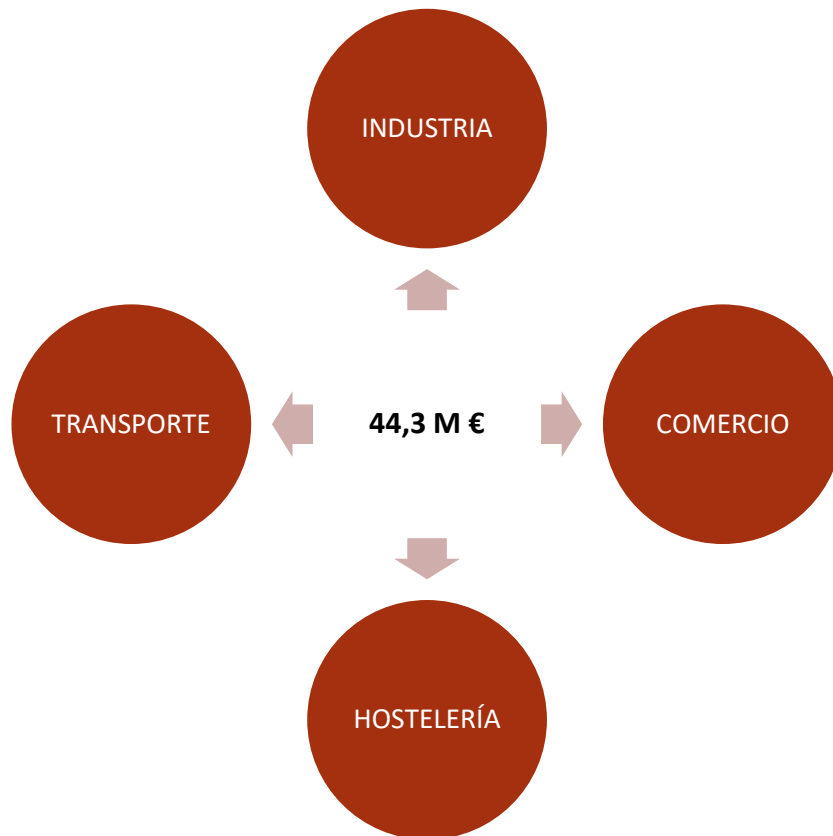
USO TURÍSTICO	DONOSTIA
Percentil	56
Tipología	2 habitaciones
Ocupación	44,00%
Precio medio	190 €
Facturación media USO TURÍSTICO	30.501 €
Neto medio USO TURISTICO (Descontado IMPUESTOS, CONSUMOS y LIMPIEZA)	10.009 €
USO RESIDENCIAL	DONOSTIA
Percentil	50
Tipología	2 habitaciones
Facturación media USO RESIDENCIAL (2 Habitaciones)	12.000 €
Neto medio USO RESIDENCIAL (Descontado IMPUESTOS)	10.009 €

Fuente: Aparture

IMPACTO ECONÓMICO

OFERTA REGLADA
DONOSTIA

"LA OFERTA REGLADA TIENE UN IMPACTO ECONÓMICO DE 44,3 MILLONES DE EUROS"



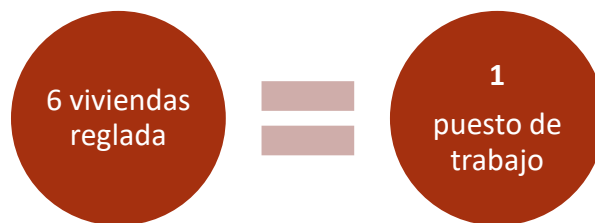
Fuente: Fomento de SS

EMPLEO

OFERTA REGLADA

DONOSTIA

"LA OFERTA REGLADA GENERA 110 EMPLEOS DIRECTOS EN DONOSTIA"



Fuente: Fomento de SS

INVERSIÓN

OFERTA REGLADA

DONOSTIA

"LA OFERTA REGLADA GENERA INVERSIONES TOTALMENTE FISCALIZADAS"



Fuente: Aparture

INNOVACIÓN

OFERTA REGLADA

DONOSTIA

"LA OFERTA REGLADA GENERA EMPLEO CUALIFICADO Y VALOR AÑADIDO"

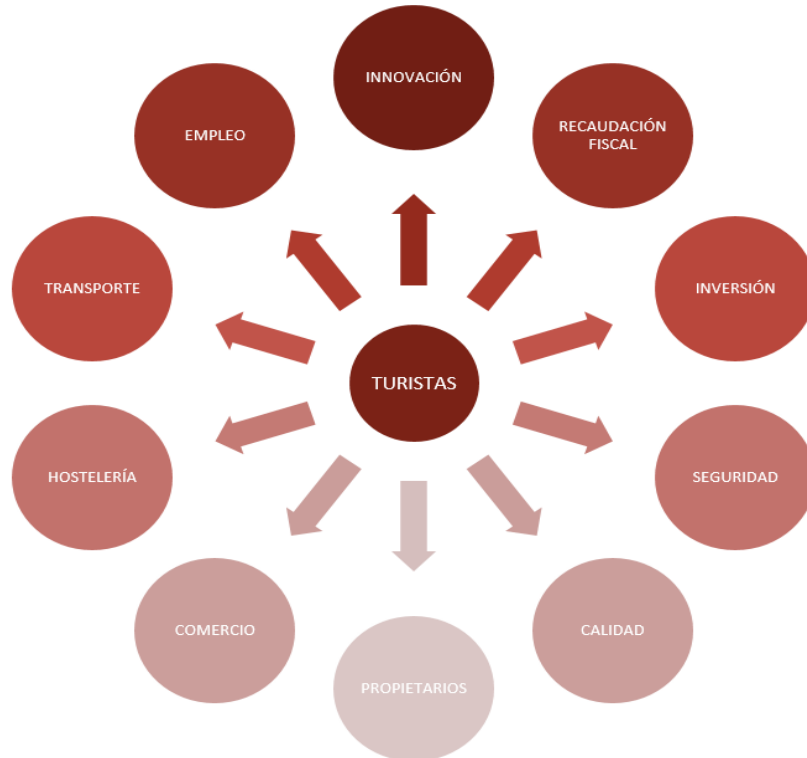


Fuente: Aparture

SOSTENIBILIDAD Y COHESIÓN SOCIAL

OFERTA REGLADA
DONOSTIA

"LA OFERTA REGLADA NO AFECTA AL PRECIO DE LA VIVIENDA EN USO RESIDENCIAL"



Fuente: Aparture

APARTURE

INDICADORES

OFERTA REGLADA

**"APARTURE HA CONSOLIDADO UN MODELO INTEGRANDO TANTO LAS VIVIENDAS
COMO LAS PLATAFORMAS EN UN MODELO DE EMPRESA NORMALIZADO"**

VIVIENDAS VACACIONALES	ALEGALES	APARTURE
REGISTRO GOBIERNO VASCO	×	✓
ESTADÍSTICAS OFICIALES	×	✓
RETENCIONES ALQUILERES	×	✓
IVA	×	✓
RETENCIONES TRABAJADORES	×	✓
RETENCIONES PROFESIONALES	×	✓
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	×	✓
IAE	×	✓
COTIZACIONES SS	×	✓
INTEGRACIÓN EN LA NEGOCIACIÓN COLECTIVA	×	✓
INTEGRACIÓN Y COORDINACIÓN CON LA POLÍTICA TURÍSTICA	×	✓
RECONOCIMIENTO DE LAS PRINCIPALES ASOCIACIONES SECTORIALES	×	✓
CALIDAD Y PROFESIONALIZACIÓN	×	✓
OFERTA COMPLEMENTARIA	×	✓
SOSTENIBILIDAD. NO ENCARECE LA OFERTA DE USO RESIDENCIAL	×	✓
INVERSIÓN 100% FISCALIZADA	×	✓
INNOVACIÓN Y VALOR AÑADIDO	×	✓