

TIEMPO DE TRABAJO Y SALARIOS EN LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO (VUT) EN ESPAÑA

RUBÉN RANZ MARTÍN Y EDUARDO ROBSY PETRÚS

1.- INTRODUCCIÓN	2
2.- CÓMO ES EL TRABAJO EN LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA	4
3.- DÓNDE HEMOS ENCONTRADO LOS DATOS	10
4.- CÓMO HEMOS REALIZADO LA ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE PERSONAS TRABAJADORAS EN LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS.	13
5.- ACCIÓN SINDICAL DE UGT EN LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS	16
6.- CONCLUSIONES Y PROPUESTAS	18

1.- INTRODUCCIÓN

El debate público en torno a las viviendas de uso turístico (VUT) ha estado dominado por cuestiones de regulación urbanística y sobre cuál debe ser su fiscalidad más adecuada. Sin embargo, la proliferación de VUT ha supuesto una reducción drástica de la oferta del alquiler residencial en zonas turísticas, elevando los precios a niveles sin precedentes¹ en la historia de España, de Europa y del mundo², provocando tensiones sociales que han motivado reformas legales para limitar la influencia de este tipo de turismo. Por ejemplo, en la ciudad donde nació Airbnb, San Francisco, se tuvo que regular y restringir los pisos turísticos con la ley de 90 días³.

En España, las personas trabajadoras que se desplazan a zonas turísticas y destinos vacacionales afrontan enormes dificultades para acceder a una vivienda adecuada para cubrir la oferta de trabajo generada en el periodo estival, sufriendo un drama para conseguir encontrar un sitio donde vivir⁴. Esta situación afecta también al personal de la Administración del Estado y a las funcionarias y funcionarios en regiones insulares — especialmente en los ámbitos educativo y sanitario—, donde el desmedido crecimiento del alquiler turístico estrangula la oferta residencial y, por tanto, no cubren sus puestos ante una oferta desproporcionada del alquiler turístico.

Mientras las viviendas turísticas siguen creciendo, el archipiélago canario ejemplifica esta dinámica con 51.286 VUT (4,7 % del parque total de viviendas) y 217.074 plazas disponibles. Este crecimiento no se entendería sin el efecto multiplicador de las plataformas digitales como *Airbnb*, *Booking.com* y similares.

¹ En el caso de Barcelona, García-López, Jofre-Monseny, Martínez-Mazza y Segú (2020) estiman que en las zonas situadas en la décima superior de la distribución de la actividad de Airbnb los precios del alquiler habrían aumentado un 7 % y los precios de venta un 17 %.

² Euronews. (2023, 12 de junio). Qué países están tomando medidas contra los alquileres tipo Airbnb. Euronews. <https://es.euronews.com/viajes/2023/06/12/que-paises-estan-tomando-medidas-contralos-alquileres-tipo-airbnb>

³ Nolo. (s. f.). Overview of Airbnb law in San Francisco. Nolo. <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/overview-airbnb-law-san-francisco.html>

⁴ En las secciones censales situadas en el quintil con mayor peso del alquiler turístico en una ciudad, esta actividad suponía entre el 13 % y el 90 % del parque de vivienda en alquiler en la ciudad de Valencia, o llegaba a alcanzar un número de viviendas 1,5 veces superior a las viviendas de alquiler residencial en algunas secciones censales del centro de Sevilla. Khametshin, M., López-Rodríguez, J., & Pérez, A. (2024). Impacto del alquiler turístico en el mercado residencial: Evidencia en Valencia y Sevilla. *Revista de Economía Urbana*, 9(1), 45–67.

Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), en agosto del 2024, esta nueva actividad ha conseguido ofrecer en España un total de 1.995.218 plazas⁵. No podemos obviar el conflicto social⁶. Este auge descontrolado ha transformado la estructura social de grandes urbes y en los principales destinos turísticos, generando un conflicto social que demanda atención urgente.

Este informe pretende añadir una nueva dimensión al debate social y político sobre una actividad económica que está rompiendo la convivencia social, especialmente en las zonas turísticas donde se están produciendo situaciones realmente dramáticas para la clase trabajadora de las VUT —recursos humanos invisibles que realizan la limpieza, la atención a reservas, la recepción de huéspedes y el mantenimiento de las viviendas bajo condiciones laborales inferiores a las del sector hostelero. Se han aumentado las diferencias entre aquellos que poseen viviendas y aquellos que, aun teniendo un salario con buenas condiciones, son incapaces de obtener una vivienda digna.

Desde Espacio de Vivienda Digna de UGT pretendemos poner el foco en las personas trabajadoras que están trabajando en los pisos turísticos y a demostrar que la calidad del servicio turístico depende, también, de que se respeten sus derechos laborales.

También lo queremos hacer sobre las personas que no pueden acceder a un trabajo por causa del precio de la vivienda, pero será materia de otro estudio. Ahora queremos fijarnos en esas personas que no vemos, pero limpian las casas cuando los clientes se van, o que trabajan respondiendo mensajes en los diferentes portales para atender las reservas y luego acuden a recibir a los turistas. O que reparan los diferentes desperfectos que se generan en la vivienda, o trasladan sábanas y ropa de cama de un piso a otro.

Todas estas personas trabajan en una actividad turística bajo unas condiciones laborales que no son las mismas en las que lo hacen el resto de las compañeras del sector de la hostelería. En este trabajo, la mayoría son mujeres migrantes con algún tipo de permiso de extranjería, ya sea de residencia o de trabajo, y, a veces, ninguno. Este elemento es aprovechado por los grandes tenedores de pisos turísticos que se aprovechan de su

⁵ Instituto Nacional de Estadística. (s. f.). *Viviendas turísticas experimentales*.

https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm

⁶ El País. (2025, 17 de mayo). *Canarias vuelve a protestar el domingo contra un turismo instalado en el 'récord'*. El País. <https://elpais.com/economia/2025-05-17/canarias-vuelve-a-protestar-el-domingo-contra-un-turismo-instalado-en-el-record.html>

vulnerabilidad para imponerles unas condiciones laborales por debajo del sector y con el Salario Mínimo Interprofesional (SMI) en el mejor de los casos.

Estas personas no están en el radar de la disputa política que han generado las empresas y plataformas que gestionan los pisos turísticos y nosotros queremos llevarlas al primer término del debate político. La calidad de los servicios turísticos se determina también por unas condiciones dignas para las personas que trabajan en ellas. Para ello solo hay un camino válido: se debe aplicar el convenio colectivo de Hostelería—según lo dispone el Acuerdo Laboral Estatal de Hostelería (ALEH), art. 4, y los convenios provinciales correspondientes— cuya vigencia tiene rango de ley y es de obligado cumplimiento.

Por último, desde Espacio de Vivienda Digna de UGT, pretendemos ofrecer una estimación del número de personas trabajadoras en VUT a partir de datos del INE y de FEVITUR, la principal asociación de ámbito estatal de pisos turísticos.

También, cuantificar el déficit en remuneración y cotización generado por la inaplicación de convenios, es decir, utilizaremos los salarios oficiales de los diferentes convenios provinciales para estimar el salario que deja de percibir cada trabajadora y, por extensión, lo que deja de percibir la Seguridad Social por una cotización inferior, lo que supondrá un perjuicio económico y social a cada trabajadora en la prestación por desempleo y en su futura jubilación y, también, para los fondos de la Seguridad Social.

2.- CÓMO ES EL TRABAJO EN LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA

Según datos del INE⁷, en noviembre de 2024 había 368.295 viviendas de uso turístico registradas en España. **También el INE registró un total de 1.995.218 de plazas ofertadas en agosto del 2024.** En la siguiente medición y última que tenemos del INE, ese total descendió en 137.508 plazas, situándose en 1.857 710 en noviembre de 2024.

A partir de estos datos, nuestro planteamiento es describir la realidad laboral que subyace a esta actividad tan aparentemente invisible y desconocida. Las camas de los clientes no se hacen solas, ni los cuartos de baño se limpian solos: siempre hay una persona trabajando para que los clientes se encuentren el piso turístico de la mejor forma posible.

⁷ Instituto Nacional de Estadística. (s. f.). *Viviendas turísticas experimentales*.
https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm

Pero empecemos por el principio, cuando el cliente accede a la reserva de la vivienda en uno de los portales que anuncian los pisos turísticos. Es importante entender que como cliente uno accede desde el portal de anuncios hasta las viviendas en función a unos criterios previos que impone la plataforma. Es decir, que, una vez fijado el destino, los días y las personas que van a utilizar la vivienda turística, la gestión algorítmica de la web determinará cuales son las principales viviendas en función de la búsqueda establecida por el cliente.

Una de las condiciones para conseguir más visualizaciones es conseguir una serie de puntos o estrellas, o recomendaciones de viajeros, que las posiciona en lugares preferentes siguiendo un sistema de ranking que determinará cuales deben ser las primeras posiciones en cada búsqueda. Un sistema nada neutro y que, con la apariencia de la tecnología, pretende establecer un proceso que garantice la mejor opción al cliente.

Este modelo de economía de plataformas es muy conocido y no nos vamos a extender en explicar este fenómeno, pero sí que queremos hacer hincapié que este modelo, lo que realmente esconde, es un sistema de competencia extrema entre los anunciantes para conseguir un posicionamiento que atraiga clientes. Las plataformas fomentan la existencia de cualquier tipo de anuncio para generar más tráfico en la plataforma y, así, obtener un mayor beneficio.

Por tanto, el objetivo principal de las plataformas es generar tráfico y, para eso, necesitan tener el mayor número posible de anuncios, sean de pisos con licencia o sin ella. De ese modo el ranking basado en el sistema de puntuación con estrellas que realizan los clientes establece la calidad de las viviendas, permitiendo una interacción entre usuarios y plataforma que deriva, nuevamente, en un mayor tráfico de la propia plataforma. Es, por eso, que no se establece ningún criterio que pueda impedir la publicación de un anuncio. De ahí que se anuncien viviendas que no incluyen el número de licencia o registro, algo obligatorio en varias de las autonomías y que el Ministerio de

Derechos Sociales y Consumo está exigiendo que se eliminen de las plataformas como Airbnb y Booking⁸, incluso con el aval judicial de TSJ de Madrid⁹.

La facilidad para conseguir anunciar una vivienda en uno de estos portales es bastante sencilla y, de hecho, FACUA, denunció a Airbnb por no verificar el perfil de los clientes¹⁰. Esta situación ha provocado la estafa¹¹ desde perfiles falsos anunciando pisos turísticos inexistentes.

Ahora bien, una vez entendido el sistema de valoración constante que las plataformas imponen, se inicia un proceso de externalización muy complejo y con diferentes niveles que hace que las plataformas, sin poseer ni una sola vivienda puedan ofrecer más plazas que la mayor cadena hotelera en España o que el conjunto de las cadenas hoteleras. Este dato es realmente importante porque, según **las tablas del INE sobre ocupación hotelera el número de plazas existente en España asciende a 1.174.071 y el personal contratado al efecto es de 181.376 personas en el último trimestre del 2024, según datos del INE, con una ocupación hotelera media 49,03%**¹². Y como ya dijimos en la introducción de este capítulo, en España existen 1.857.710 plazas de viviendas turísticas. **Una diferencia de 701.639 plazas** a favor de un sistema con una regulación laxa y que se mueve en el fraude, sobre todo el laboral, como demostraremos en este texto.

No se puede pensar que la gestión de todo este capital de inmuebles se realiza por pequeños propietarios que ceden su vivienda para un uso determinado y como una forma de ingreso extra. La realidad está muy lejos de esta situación. Son las gestoras de

⁸ El País. (2025, 19 de mayo). Consumo ordena a Airbnb el bloqueo de más de 65 000 anuncios ilegales de pisos turísticos. <https://elpais.com/economia/2025-05-19/consumo-ordena-a-airbnb-el-bloqueo-de-mas-de-65000-anuncios-ilegales-de-pisos-turisticos.html> | eldiario.es. (2025, 19 de mayo). El Gobierno ordena a Airbnb bloquear 65 000 anuncios de pisos turísticos ilegales. https://www.eldiario.es/economia/gobierno-ordena-airbnb-bloquear-65-000-anuncios-pisos-turisticos-ilegales_1_12309710.html

⁹ Europa Press. (2025, 19 de junio). El TSJM desestima el recurso de Airbnb y ordena la retirada de 5 800 anuncios en la plataforma. <https://www.europapress.es/economia/legal-00345/noticia-tsjm-desestima-recurso-airbnb-ordena-retirada-5800-anuncios-plataforma-20250619133101.html>

¹⁰ FACUA. (s. f.). FACUA denuncia a Airbnb por no verificar la propiedad de las viviendas que ofrece y permitir el fraude. <https://facua.org/noticias/facua-denuncia-a-airbnb-por-no-verificar-la-propiedad-de-las-viviendas-que-ofrece-y-permitir-el-fraude/>

¹¹ Ministerio del Interior. (s. f.). La Policía Nacional, junto a Confianza Online y Airbnb, alertan para evitar el fraude ante estafas en alquileres vacacionales. <https://www.interior.gob.es/opencms/es/detalle/articulo/La-Policia-Nacional-junto-a-Confianza-Online-y-Airbnb-alertan-para-evitar-el-fraude-ante-estafas-en-alquileres-vacacionales/>

¹² Instituto Nacional de Estadística. (s. f.). NP 1224: Viviendas turísticas en España. <https://www.ine.es/dynqs/Prensa/CTH1224.htm>

viviendas las que se establecen como un nuevo escalón en todo el proceso de intermediación que coordina la plataforma digital.

Estos intermediarios gestionan un número importante de viviendas, bien en propiedad o bien con un acuerdo de cesión que establecen con un propietario o una propietaria de la vivienda. Estas empresas tienen una estructura pensada para trabajar el posicionamiento de las viviendas en diferentes portales y aumentar el tráfico y la demanda de sus apartamentos. De esta manera, se crea una estructura que tiene la capacidad de responder muy rápido a los clientes (en menos de una hora), establecer recursos necesarios que soliciten sus clientes y obtener, de este modo, una mejor puntuación además de amplificar los anuncios con otros portales, coordinar la ocupación y, por último, atender al cliente en la recepción, ya sea presencial o de forma telemática.

Para la recepción de los clientes las plataformas crearon la figura del anfitrión, utilizando una imagen de la persona propietaria de la vivienda. De este modo se genera la apariencia de confianza entre la imagen que se proyecta de esa persona y la valoración, acompañada de una biografía que resalta la proyección del anfitrión.

Supongamos que una persona tiene 10 apartamentos en Valencia. Es evidente que no puede recibir a todos los clientes. Entonces se contrata a alguien que haga la recepción. Este es el coanfitrión y, también, se publica su imagen. Esto se hizo para fomentar una mayor confianza porque se conocieron casos de anfitriones omnipresentes, como el caso¹³ de Fran y Marta, que gestionaban 300 pisos en varias ciudades españolas.

Existen empresas que por un porcentaje del precio gestionan todo lo que necesita un piso turístico. Como, por ejemplo, The Charming Concept¹⁴, una empresa que, por el 20% de la reserva, se hace cargo de toda la gestión. Esa gestión incluye todo lo que necesita que un piso turístico funcione.

Por tanto, al existir una estructura empresarial que gestiona las viviendas desde el ámbito laboral, entendemos que son estas empresas las que deben tener en plantilla a todo el personal.

¹³ El Confidencial. (2024, 23 de abril). Fran factura un millón al año con Airbnb como 'casero falso' de pisos ilegales. https://www.elconfidencial.com/espana/madrid/2024-04-23/fran-factura-millon-ano-airbnb-casero-falso-pisos-ilegales_3871435/

¹⁴ The Charming Concept. (s. f.). Viviendas de uso turístico (VUT). <https://www.thecharmingconcept.com/vut/>

Normalmente, solo encontramos datos de trabajadores dados de alta a las personas que gestionan la web, ya sean del departamento comercial o del informático. Para la gestión de la limpieza y mantenimiento se externaliza a empresas multiservicios o se contrata a personas trabajadoras de forma directa que cobran el SMI o incluso, en función de la vulnerabilidad de la persona, no se realiza ningún tipo de contrato. También es frecuente la utilización del régimen especial de empleadas del hogar que nada tiene que ver con esta actividad empresarial.

Las personas que trabajan limpiando las casas, en la gran mayoría de los casos, son mujeres migrantes. Creemos, por las personas que hemos atendido en nuestras asesorías laborales, que no suelen tener la documentación necesaria para trabajar. No podemos determinar con exactitud el número de mujeres que trabajan en esta situación, pero es algo conocido en el ámbito de la hostelería¹⁵. En el siguiente capítulo haremos mención a ello. En el capítulo 4 intentaremos hacer una estimación prudente y conservadora, pero siendo conscientes que estamos aventurando un número que puede no corresponder a la realidad, siendo esta mucho más grande de lo que estimemos. Por hacer un paralelismo cercano, es un fenómeno social que tiene muchos elementos comunes al fraude laboral de las plataformas digitales de reparto.

De hecho, en el primer texto que UGT publicó sobre este tema, *El trabajo en las plataformas digitales de reparto*¹⁶, presentado el 19 de septiembre de 2019, ya hicimos una mención a este tipo de trabajo. Incluso un artículo¹⁷ de *eldiario.es* se fijó en la precarización del servicio de limpieza en plataformas digitales como Clintu. Denominó a estas mujeres trabajadoras como las *riders* de la limpieza.

La comparación con los repartidores migrantes que trabajaban en estas plataformas nos puede ayudar a entender porque hay tan pocas denuncias en materia laboral sobre este tema. Algo que aprendimos atendiendo a estas personas es que existe una idea común entre los migrantes en la que se aconseja no denunciar y no tener conflictos para que no te puedan expulsar o perder la renovación de la tarjeta. Esta idea está especialmente establecida entre aquellos que solicitan el asilo. Por tanto, las mujeres migrantes que

¹⁵ Federación Española de Viviendas Turísticas. (s. f.). Informe del alquiler turístico 2023.

<https://www.fevitur.es/actualidad/informe-alquiler-turistico-2023/>

¹⁶ Unión General de Trabajadoras y Trabajadores. (s. f.). El trabajo en las plataformas digitales de reparto [Informe].

<https://www.ugt.es/sites/default/files/el-trabajo-en-las-plataformas-digitales-de-reparto-ugt.pdf>

¹⁷ eldiario.es. (2023, 10 de marzo). Riders, limpieza y el futuro del reparto: cómo viven y trabajan los repartidores en España. https://www.eldiario.es/economia/riders-limpieza_1_1321022.html

tienen puesto su objetivo en conseguir la residencia son utilizadas por estas empresas para trabajar en las viviendas turísticas aprovechándose de esta vulnerabilidad.

Para entender esta vulnerabilidad, sirva de ejemplo una circunstancia que ocurrió en uno de los lugares más convulsos con los pisos turísticos, en las Islas Baleares. Nuestra federación de Servicios, Movilidad y Consumo ofreció de forma gratuita el servicio jurídico de UGT (algo muy excepcional) para aquellas personas que quisieran realizar una demanda para solicitar la aplicación del convenio colectivo de Hostelería y reclamar las cantidades de las diferencias salariales de un año. Este llamamiento se hizo público y no se presentó nadie. Esto da a entender el miedo que gobierna entre estas personas.

Si el trabajo de los coanfitriones se puede realizar desde una oficina o desde su domicilio a través del teletrabajo, y su tiempo de trabajo se dedica a la gestión de la vivienda en el entorno virtual, la limpieza de la vivienda no se puede digitalizar. Es por eso por lo que se le da un menor valor cuando, sin duda, es lo más apreciado por los clientes y lo que puede hacer que la puntuación sea buena o mala. Tampoco se las ve, su trabajo se realiza cuando ya se han ido los clientes y dejan lista la vivienda para el siguiente cliente.

Que la limpieza no se pueda digitalizar no quiere decir que ellas no estén digitalizadas. Utilizan una aplicación, en su propio teléfono móvil, con lo que están geolocalizadas todo el tiempo para registrar su actividad y, sobre todo, para saber qué pisos les toca limpiar. La mayoría no tienen un centro de trabajo donde iniciar la actividad, sino que les toca desplazarse de un sitio a otro de la ciudad para ir limpiando viviendas. Normalmente, ese tiempo de viaje a cada apartamento no se computa como tiempo de trabajo. En esto existe situaciones dispares y depende de cómo de “buena” quiera ser la empresa.

Por tanto, es un trabajo irregular, que depende de una *“buena voluntad empresarial”* y que, al no existir un centro de trabajo como tal, hace difícil la ubicación de estas personas.

El trabajo de mantenimiento se entiende no solo con las reparaciones menores que se realizan en los pisos turísticos, sino también con el trabajo de lavandería en el que hay que transportar la ropa sucia y la limpia de piso turístico en piso turístico.

3.- DÓNDE HEMOS ENCONTRADO LOS DATOS

La tarea de establecer el número de personas trabajadoras en las viviendas turísticas es realmente complicada. No existen datos oficiales a los que podamos acudir. Son algunas organizaciones empresariales, agrupadas en Exceltur¹⁸, las que dan datos relativos al empleo. Su informe *Principales evidencias de los efectos del resurgir de las viviendas turísticas en las ciudades españolas y recomendaciones para su tratamiento*¹⁹ de noviembre de 2022, es el que más datos arroja sobre el trabajo en las viviendas turísticas.

Sobre las empresas de viviendas turísticas que hayan realizado un informe, encontramos una noticia publicada en la Agencia Efe²⁰, sobre un estudio realizado por Guestready, uno de los principales gestores de viviendas turísticas en España, que habla de 25.000 puestos de trabajo directos. Pero fuimos incapaces de acceder a ese estudio, que no está accesible en su dominio.

Existe un informe²¹ del que se hace mención en Fevitur, patrocinado por Polaroo, empresa que ayuda a la gestión administrativa de pisos turísticos, hostelería y comercio, a través de un *software* propio.

En este informe hemos encontrado datos dedicados a la actividad de los pisos turísticos, pero no se cita el coste de personal. Es como si las viviendas tan solo generaran gastos derivados del consumo de los clientes. De hecho, llama la atención el apartado de gastos asociados del informe de actividad del año 2023 de FEVITUR:

“Los gastos promedio anuales por vivienda turística ascienden a 7.475€. Los principales componentes de estos gastos son los suministros (44,6%), limpieza y lavandería. La proporción de gastos sobre ingresos oscila entre el 36% y el 66%, dependiendo de la eficiencia de la gestión y la ubicación de la propiedad.”

¹⁸ Exceltur. (s. f.-a). ¿Qué es Exceltur? <https://www.exceltur.org/conozca-exceltur/que-es-exceltur/>

¹⁹ Exceltur. (2022, 22 de noviembre). ReviTUR: Documento completo [Informe]. <https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2022/11/ReviTUR-EXCELTUR-Documento-completo-221122.pdf>

²⁰ EFE. (2024, 22 de mayo). El alquiler turístico en España genera 25 000 empleos más y 2 000 millones de ingresos. <https://efe.com/economia/2024-05-22/alquiler-turistico-espana-genera-25-000-empleos-mas-2-000-millones-ingresos/>

²¹ Asociación Española para el Derecho a la Vivienda. (2025, abril). Reporte sobre alquiler vacacional en España 2023 [Informe]. <https://www.aedh.es/wp-content/uploads/2025/04/011-2024-Reporte-sobre-Alquiler-Vacacional-en-Espana-2023.pdf>

Imaginamos que en el gasto de limpieza se incluyen los salarios de las personas que limpian los apartamentos.

Este informe continúa estableciendo un promedio del tiempo dedicado a la gestión de cada propiedad:

“Se invierten en promedio 33 horas por mes en la gestión de cada propiedad turística, cifra que puede aumentar hasta 80 horas durante la temporada alta. La gestión de huéspedes representa el 45,5% del tiempo total invertido, seguido de la gestión de reservas (21%) y suministros (18%).”

Esta es la única mención al tiempo de trabajo que nos puede dar una pista sobre el trabajo que se realiza para la gestión de la propia vivienda para los coanfitriones.

En la web de Fevitur encontramos uno de los datos que más nos ha servido para realizar la estimación. Este establece²² que su ocupación en el 2023 fue del 43% (*“El precio medio de una noche en una vivienda turística en España es de 146€, con una ocupación media del 43%”*).

Para encontrar un informe que haga mención del empleo en viviendas turísticas tenemos que acudir a un informe elaborado por Exceltur que en la página 51 dice:

“Tan solo las empresas de gestión profesional de viviendas inducen un empleo regulado, si bien normalmente acogiéndose a los convenios colectivos de las empresas multiservicios o de oficinas y despachos que disponen de unas condiciones salariales, de carrera profesional, categorías profesionales y organización de la jornada, por debajo de las de los convenios de hostelería. Tan solo algunas empresas gestoras de VUT comprometidas con la calidad del empleo se han acogido de forma voluntaria al convenio de hostelería para sus trabajadores dedicados a la limpieza y el mantenimiento de las viviendas turísticas. Con estos condicionantes, el empleo directo vinculado al servicio de alojamiento de las VUT se limita a 3,4 empleos a tiempo equivalente (8 horas de trabajo, tal y como se presenta las estadísticas de empleo por el INE) por cada 100 plazas, una cifra muy inferior a los empleos generados por los hoteles de mayor categoría (40,8 y 27,6 según los datos de la Encuesta de Ocupación del INE para hoteles de 5 y 4,*

²² Federación Española de Viviendas Turísticas. (s. f.). Informe del alquiler turístico 2023.
<https://www.fevitur.es/actualidad/informe-alquiler-turistico-2023/>

respectivamente, ajustados por los ratios de la industria para hoteles urbanos), e incluso notablemente (10 empleos por cada 100 plazas) por debajo de los hoteles de 1 y 2 estrellas, pensiones y hostales (12,6)."

Más adelante añade:

"La escasa presencia de servicios inherentes al alquiler de viviendas a turistas (mucho menos en el caso de habitaciones) más allá de la limpieza a la salida, hace que la capacidad de generación de empleo sea muy baja y muy inferior al resto de tipologías alojativas. La mayor parte del empleo generado se limita al autoempleo de las personas que gestionan las viviendas, en un alto porcentaje (un 72,6% de los establecimientos están gestionados por particulares) sin que supongan ninguna contribución a la Seguridad Social, por cuanto no tiene obligación de tributar como trabajadores por cuenta propia, o a fórmulas de autoempleo irregular de personas en situación de precariedad laboral, que prestan los servicios de limpieza y reparaciones sin declararlos a las instituciones laborales y tributarias."

El escaso volumen de empleo generado por las VUT que induce, por un lado, unas menores rentas en el IRPF por la vía del trabajo derivado de la percepción de un salario y, por otro, unas inferiores cotizaciones a la Seguridad Social. Esta realidad es el resultado, tanto del menor número de empleados por cuenta ajena que generan las VUT y del limitado número de ellos que se dan de alta en la Seguridad Social, como del escaso incentivo de los que no trabajan por cuenta propia para cotizar como autónomos."

En este informe llama la atención que se conoce el trabajo irregular existente en los alojamientos turísticos y nos *quema los ojos* el término "*autoempleo irregular de personas en situación de precariedad laboral*". Esta frase, en sí misma, es un oxímoron además de un absurdo para decir lo que todas las personas saben: está hablando de explotación laboral. A esta mención nos hemos referido en el capítulo anterior al exponer que esta situación era conocida en el ámbito de la hostelería.

Queremos dejar claro nuestro posicionamiento contra este modelo laboral. La publicación de este documento y de las denuncias que desencadenarán la futura actuación por parte de la Inspección de Trabajo forman parte de nuestra acción sindical para erradicar esta vergüenza laboral de la que se benefician ilícitamente muchas empresas de viviendas turísticas.

4.- CÓMO HEMOS REALIZADO LA ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE PERSONAS TRABAJADORAS EN LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS.

Como ya hemos explicado de dónde hemos obtenido los datos, pasamos a establecer el criterio para la estimación final del número de personas trabajadoras en este ámbito.

En primer lugar, utilizamos el número de viviendas que Fevitur dice representar, 185.000, que suponen el 50,23% de las viviendas turísticas en España. Es necesario aclarar que Fevitur no está presente en una de las comunidades autónomas con mayor densidad de viviendas turísticas: las Islas Canarias. Fevitur²³ representa a otras 23 organizaciones con presencia en las siguientes comunidades autónomas: Andalucía, Aragón, Castilla la Mancha, Cataluña, Cantabria, Comunidad de Madrid, Comunitat Valenciana, Euskadi, Galicia, Illes Balears y Navarra.

Entendemos que, si Fevitur tiene una estructura con presencia en la CEOE, no son representa a empresas de un propietario con una sola vivienda, sino que representa a empresas con una organización empresarial y con personal para desarrollar la actividad.

Fevitur establece una ocupación del 43% de las viviendas que gestiona. Este primer dato nos permite iniciar los cálculos y, teniendo en cuenta la estancia media que según el INE es de 5,2 días, obtenemos el número de reservas al año, cuyo resultado es de 5.583.798.

En base a este número de reservas establecemos el tiempo que se dedica por cada persona a trabajar en el piso turístico siendo el siguiente criterio el utilizado:

- Para la persona que recibe a la clientela (anfitrión/a), una hora por reserva.
- Para la persona que limpia, tres horas por cada reserva (incluyendo el tiempo de transporte entre domicilios).
- Para el mantenimiento de las viviendas, 20 horas por cada propiedad al año.
- Para el trabajo en redes y marketing necesarias para posicionar la vivienda, 10 horas al año por cada propiedad

La suma de este cómputo nos arroja una cifra de 27.885.192 horas trabajadas.

²³ Federación Española de Viviendas Turísticas. (s. f.). Quiénes somos. <https://www.fevitur.es/federacion/quienes-somos/>

De estas horas trabajadas, si las dividimos entre la media de la jornada anual (1.783 horas al año) de los convenios colectivos donde están presentes estas organizaciones, obtenemos la estimación de puestos de trabajo a jornada completa, que sería de 15.639 puestos de trabajo.

Esta estimación de las horas y puestos de trabajo es un cálculo que consideramos prudente y que, pensamos, está por debajo de lo que realmente se realiza, pero nos genera la dimensión aproximada del volumen real que supone el trabajo en esta actividad. De hecho, la ratio es de un puesto de trabajo por cada 11,82 viviendas. Sin duda, una ratio muy alta.

Estamos teniendo en cuenta que estas horas de trabajo son sobre personas a las que se les ha realizado un contrato. Creemos que, en el caso de las limpiadoras, la mayoría de ellas trabajan a tiempo parcial y, por tanto, el cálculo que nosotros estamos haciendo es sobre tiempos completos a 40 horas semanales.

Como aclaración antes de continuar con los cálculos, es importante recalcar que, a estas personas, no se les está aplicando el convenio colectivo de hostelería, sino otros convenios colectivos cuyo salario es diferente o incluso se les abona el Salario Mínimo Interprofesional. Desconocemos si se realizan evaluaciones de riesgos laborales y si tienen establecido un plan de prevención donde se tenga en cuenta los riesgos psicosociales de las personas que trabajan en los pisos turísticos. También desconocemos si tienen registrados planes de igualdad y si tienen establecidos protocolos frente al acoso sexual o por razón de sexo.

Siguiendo con este planteamiento, realizamos una comparativa sobre el salario que deberían de percibir si les aplicaran el convenio colectivo de Hostelería. Especialmente hacemos esta comparativa para las personas que limpian las casas porque son las que más tiempo invierten en el trabajo de los pisos turísticos.

El valor hora del SMI es de 9,1 euros y si se aplicase el convenio colectivo de limpieza sería de 9,6 euros (de media ponderada entre todos los convenios provinciales y el número de trabajadores existentes en cada provincia). En UGT reclamamos la aplicación del convenio de Hostelería para la categoría de camarera de piso. Establecemos el valor hora según los convenios provinciales donde tiene presencia FEVITUR y la media del valor de la hora de trabajo es de 12,18 euros, lo que supone 3 euros de diferencia con el SMI y 2,5 euros con el convenio de limpieza. Por tanto, las limpiadoras pierden un

tercio del salario real que deberían percibir, es decir, cuatro euros de pérdida, tres por la diferencia salarial y un euro más por la correspondiente cotización a la seguridad social. Este salario que no es percibido por las trabajadoras pasa a formar parte de los beneficios de las gestoras de vivienda y de las plataformas digitales.

Las características de las trabajadoras de las viviendas turísticas podrían asimilarse a las gobernantas de piso, que es una categoría superior a las camareras de piso por su grado de autonomía, es decir, trabajan solas y no tienen una supervisión.

Pero, para ser más concretos, y en la línea con la prudencia a la hora de estimar este trabajo, nos ajustaremos a la comparativa entre empleada del hogar, limpiadora y camarera de pisos con sus referencias salariales.

Además, hay que tener en cuenta que la pérdida de salario afecta a las cotizaciones a la Seguridad Social, lo que determinará, en el futuro, las posibles prestaciones por desempleo y la jubilación, que serán inferiores. Por tanto, les están robando dos veces, ahora y en el futuro.

Estimamos la pérdida a la Seguridad Social en 16.510.174,15 de euros si todas estuvieran percibiendo el SMI. Si les aplicaran el convenio de limpieza, la pérdida a la Seguridad Social sería de 13.829.951,08 de euros al año.

Por tanto, **estamos ante un caso de infracotización a la Seguridad Social** que un Estado de Derecho no se puede permitir.

Además, es necesario establecer lo que supone la bolsa de fraude de las personas que no están contratadas. Para realizar la estimación, dividimos el número de viviendas turísticas totales (368.295 según el último dato del INE) entre 11,82 (ratio viviendas/puestos de trabajo). Lo que nos da un resultado de 31.158 puestos de trabajo. Del total de los puestos, consideramos que el 35% son sin ningún tipo de contrato y, por tanto, estamos hablando de **10.905 personas que perciben su salario en "B". Es decir, que ni cotizan ni declaran su actividad como personas trabajadoras por cuenta ajena. En ese caso la pérdida a la Seguridad Social sería 35.976.454,92 de euros al año.**

Por lo tanto, si cogemos las personas que consideramos que están trabajando dadas de alta en algunos de los convenios de referencia, 15.639 puestos de trabajo, más lo que se realizan sin dar de alta, 10.905 puestos, en total serían 26.544 puestos de trabajo que genera la actividad de viviendas turísticas frente a los 181.376 puestos de trabajo que

genera la industria hotelera con unas condiciones laborales y unos derechos sociales recogidos en los diferentes convenios provinciales negociados por los sindicatos de clase durante años de lucha sindical. La diferencia es abismal, además, teniendo en cuenta que el número de plazas ofrecidas por las viviendas turísticas es superior a las ofrecidas por la industria hotelera.

5.- ACCIÓN SINDICAL DE UGT EN LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS

En primer lugar, es importante definir que **la actividad de los pisos turísticos ha sido recogida en el Acuerdo Laboral de ámbito Estatal para el sector de la Hostelería (ALEH)²⁴ en el artículo 4, ámbito funcional.**

“Artículo 4. Ámbito funcional.

Este Acuerdo es de aplicación a las empresas y a las personas trabajadoras del sector de hostelería.

*Se incluyen en el sector de hostelería las empresas, cualquiera que sea su titularidad y objeto social, que realicen en instalaciones fijas o móviles, ya sea de manera permanente, estacional o temporal, actividades de alojamiento de clientes en hoteles, hostales, residencias, **viviendas comercializadas con fines turísticos**, apartamentos que presten algún servicio hostelero, balnearios, albergues, pensiones, moteles, alojamientos rurales, centros de camping y, en general, todos aquellos establecimientos que presten servicios de hospedaje a clientes; asimismo, se incluyen las empresas que presten actividades de servicio de comida.....”*

Y que la casi totalidad de convenios provinciales hacen referencia a este articulado del ALEH para determinar a qué empresas es de aplicación esta norma.

Por lo tanto, no nos encontramos ante una situación que falte regulación laboral, sino ante una clara voluntad de no cumplir con la ley para asegurar el mayor rendimiento posible.

²⁴ Ministerio de Trabajo y Economía Social. (2023, 20 de enero). Resolución de 20 de enero de 2023, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el VI Acuerdo Laboral para el sector de la Hostelería – ALEH VI (BOE-A-2023-6344). Boletín Oficial del Estado. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2023-6344>

En el informe, ya antes citado, de Exceltur, en la página 51, se hace la siguiente mención:

“Tan solo algunas empresas gestoras de VUT comprometidas con la calidad del empleo se han acogido de forma voluntaria al convenio de hostelería para sus trabajadores dedicados a la limpieza y el mantenimiento de las viviendas turísticas.”

No es una cuestión de acogerse voluntariamente al convenio de hostelería. El convenio colectivo tiene rango de ley y es de obligado cumplimiento y nada tiene que ver con la voluntariedad empresarial.

Por eso, UGT ha realizado una denuncia ante la Dirección General de Trabajo, de la que dependen todas las Inspecciones de Trabajo provinciales, para que realice una actuación de oficio a todas las empresas de este sector. Puede iniciar el proceso con los pisos turísticos ilegales detectados por el Ministerio de Derechos Sociales y Consumo.

UGT realizó una denuncia similar en diciembre de 2017 con las plataformas digitales de Glovo, Deliveroo, Uber Eats y Stuart²⁵ que provocaron los procedimientos de oficio con los que se dio de alta a la gran parte de los repartidores (*riders*) en España.

Con este paso, en UGT, buscamos aflorar una economía sumergida que es más difícil de ver, porque no van en una bicicleta y no se sientan en las plazas, pero que sabemos cómo es su trabajo, no por este documento, sino por diferentes fuentes conocedoras de estas prácticas, y que no podemos determinar cómo casos aislados. Este es un sistema del que se están beneficiando tanto empresas gestoras como plataformas digitales.

No podemos olvidarnos de los edificios enteros que están dedicados al alquiler de temporada y que se gestionan como un hotel de larga estancia. Existen edificios completos pensados solo para el alquiler de temporada y que tienen una estructura con una recepción, con personal de mantenimiento y con personas dedicadas a la limpieza tanto del edificio como de las habitaciones. En este entramado se ha establecido una externalización de las diferentes actividades y tan solo la recepción pertenece a la empresa que gestiona el bloque de edificios. Esta es la fuga de la norma de los pisos turísticos que con la trampa del alquiler de temporada buscan pagar menos impuestos,

²⁵ El País. (2017, 21 de diciembre). UGT denuncia a Deliveroo, Glovo, UberEats y Stuart por “relación laboral encubierta”. https://elpais.com/economia/2017/12/21/actualidad/1513846080_627815.html

dado que el tipo de IVA es del 0% mientras que el alquiler turístico es del 10%, aunque existen propuestas parlamentarias recientes que pretenden subir el tipo de interés al 21%²⁶ de IVA.

Un edificio completo dedicado al alquiler de temporada corresponde a la actividad turística de apartahoteles y todas las personas que trabajan en este tipo concreto de la industria hotelera se les debe aplicar el convenio de Hostelería. Esta circunstancia que parece lógica puede convertirse en una excepción porque están apareciendo, en grandes ciudades, bloques de edificios de más de mil apartamentos con servicios más propios de un hotel, como spa, club social y cine, que poco tiene que ver con la naturaleza del alquiler de temporada. Es el caso de *Nera living*²⁷ que construyó un bloque enorme de apartamentos en una zona muy cerca de la estación de Atocha de Madrid. Esta empresa pertenece al grupo Greystar, empresa de EE. UU. dedicada al alquiler residencial y que posee otra modalidad de servicios llamados *Be casa*²⁸ cuyos bloques de apartamentos tienen licencia como apartahotel. En este caso, solo al personal de recepción, se les aplica el convenio de Hostelería, y, el resto de los servicios como limpieza y mantenimiento están externalizados.

6.- CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

El turismo es uno de los principales pilares de nuestra economía y el crecimiento de este sector debe plantearse en unos términos de seguridad laboral, jurídica, de calidad y confianza de todas las partes implicadas. El futuro del turismo no lo puede definir el fraude en las viviendas turísticas ni tampoco podemos permitir que las plataformas digitales mantengan vivo este modelo económico que se construye bajo normas laxas que permiten criterios empresariales monopolísticos. Si esto ocurre será el fin de la hostelería, por muy sólidos que pensemos que son los cimientos de este sector, porque corremos el riesgo que empresas con beneficios, y que cumplen la norma, sientan la tentación de ir hacia este modelo fraudulento ante el escaso control administrativo. Por tanto, para que todos tengan las mismas normas, es obligatorio y fundamental que a todas las personas trabajadoras se les aplique el mismo convenio colectivo, el de Hostelería,

²⁶ *La Vanguardia*. (2025, 22 de mayo). El PSOE plantea subir el IVA a los pisos turísticos e imponer un impuesto a los extranjeros. <https://www.lavanguardia.com/economia/20250522/10708969/psoe-plantea-subir-iva-pisos-turisticos-impuesto-extranjeros.html>

²⁷ *Nera Living*. (s. f.). <https://www.nera-living.com/es>

²⁸ *Be Casa Apartments*. (s. f.). <https://www.becasaapartments.com/es/es/inicio>

para que la competitividad y el margen de beneficio de las empresas no sea por la reducción de los costes salariales o por el fraude laboral, además de la fuga fiscal que realizan los pisos turísticos.

No se puede regular sólo los pisos turísticos, como no se puede regular sólo las plataformas dedicadas al turismo. Es necesario abordar de forma conjunta su forma de incidir en la economía española y, por extensión, en las condiciones laborales. La ventanilla Única del Ministerio de Vivienda puede ser una oportunidad para el inicio de un control administrativo necesario, respetando aquellas comunidades autónomas que ya ejerzan un control administrativo de los pisos turísticos. Proponemos ampliar los datos exigidos a las plataformas y a los pisos turísticos indicando el número de personas que trabajan y si existen actividades externalizadas. En ese caso, deberán indicar el nombre de la empresa y registrar el plan de coordinación en materia de prevención de riesgos laborales. Para ello, sería necesaria una modificación legislativa en la que se tendría que incluir la posibilidad de acceder por parte de las Inspecciones Laborales provinciales para llevar a cabo el control de los contratos, la jornada de trabajo y la coordinación en materia de prevención de riesgos laborales.

Es urgente la limitación y la reducción de licencias de viviendas turísticas en todo el territorio nacional y la prohibición de licencias turísticas en zonas tensionadas, aunque las CCAA no las hayan declarado, si así lo solicitan los ayuntamientos. Cómo ya hemos expuesto, el número de plazas en viviendas turísticas es mayor que el de plazas hoteleras y esto es contradictorio con un turismo de calidad, además de fomentar una economía que huye de la regulación fiscal y laboral y genera empleos de mala calidad y economía sumergida. No podemos olvidar la dimensión que tienen las viviendas turísticas sobre el alquiler residencial. Si limitamos los pisos turísticos, aumentará la oferta de vivienda en alquiler.

No es necesario ninguna adaptación de la norma laboral para regularizar el trabajo en las empresas gestoras de viviendas turísticas, tan solo hay que querer cumplir con la ley. La Inspección de Trabajo tendrá que tomar el protagonismo, nuevamente, para la transformación de un fraude laboral en un trabajo digno y con derechos.

La salud de quienes que están trabajando en los pisos turísticos tiene que estar en el centro de esa transformación, porque hay elementos clásicos de la prevención de riesgos que padecieron y padecen las camareras de pisos y las que limpian los pisos también están sufriendo las mismas patologías. Además, hay que tener en cuenta el

trabajo a distancia, sin centro de trabajo, pero moviéndote por toda la ciudad de un piso a otro y con una aplicación que recoge y supervisa la actividad laboral de estas personas.

Desde UGT trabajaremos para conseguir que las personas que están trabajando sin los Permisos de Extranjería necesarios acaben dentro de un marco legal que les proteja y les dé los derechos necesarios como al resto de las personas trabajadoras.

Por último, aunque este texto está construido desde una perspectiva de los derechos laborales, no podemos olvidarnos cómo se están transformando las principales ciudades europeas y las zonas turísticas de Europa. El riesgo social, ecológico y económico que lleva consigo esta mutación urbanística donde las viviendas se han convertido en un bien económico por encima del derecho a una vivienda digna está provocando los mayores niveles de desigualdad en la sociedad, especialmente entre generaciones.

Sin duda, la crisis habitacional es uno de principales elementos de desigualdad social y UGT tiene claro que en esta batalla luchará por construir un derecho a la vivienda digna y adecuada, tal como se recoge en los artículos 1 y 2 de la Ley 12/2023, el Artículo 47 de la Constitución y la definición de las Naciones Unidas, con sus siete elementos claves²⁹: seguridad de tenencia, acceso a servicios básicos, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación adecuada y adecuación cultural y los pisos turísticos no cumplen ninguna de estas características fundamentales para el desarrollo social y económico de la ciudadanía.

²⁹ Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights. (s. f.). Human right to adequate housing. <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>