



# Tourist Accommodation Authority – Housing for tourist use (HTU) in Barcelona

## Inspection Service – Barcelona City Council

“How a City Council like Barcelona’s reacts in front of new tourist services platforms”



**10th WORLD CONGRESS**  
SNOW AND MOUNTAIN TOURISM  
**21.22 and March 23, 2018**



## Barcelona: consolidated tourist destination

**4th** European city  
in international  
tourism

GASTRONOMIC CITY  
WITH MORE THAN  
20 MICHELIN stars

**1st** URBAN DESTINATION  
TO OBTAIN THE CERTIFICATION OF  
RESPONSIBLE AND SUSTAINABLE  
TOURISM *Biosphere*

MORE THAN **31**  
MILLION  
ANNUAL  
VISITORS

**BARCELONA AIRPORT**  
**39.7** MILLION  
PASSENGERS  
**130** INTERNATIONAL  
DESTINATIONS

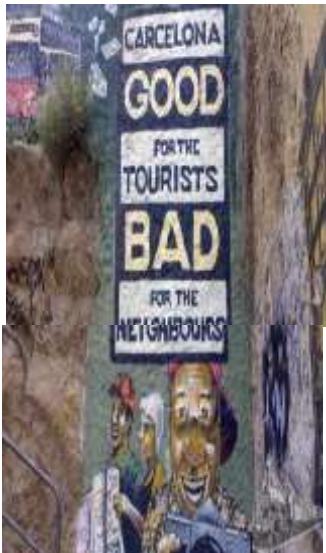
**4a** WORLDWIDE CITY  
IN CONGRESS ORGANIZATION

**1st** Mediterranean Cruise Port  
**4th** Worldwide Cruise Port



# Barcelona: consolidated tourist destination





## Normative

### 13/2002 Catalonia's Tourism Law

*"Houses of tourist use are assigned by its owner, directly or indirectly, to third parties, in exchange for an economic consideration, for a season stay, in conditions of immediate availability"*

### 159/2012 Decree

HTU requirements  
and owner duties

LICENSES SUSPENSION

Barcelona



# PEUAT

El Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT) regula la implantació d'establiments d'allotjament turístic, així com d'albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic.

Aquesta regulació respon a la necessitat de fer compatibles els allotjaments turístics de la ciutat amb un model urbà sostenible basat en la garantia dels drets fonamentals i la millora de la qualitat de vida dels veïns i veïnes.





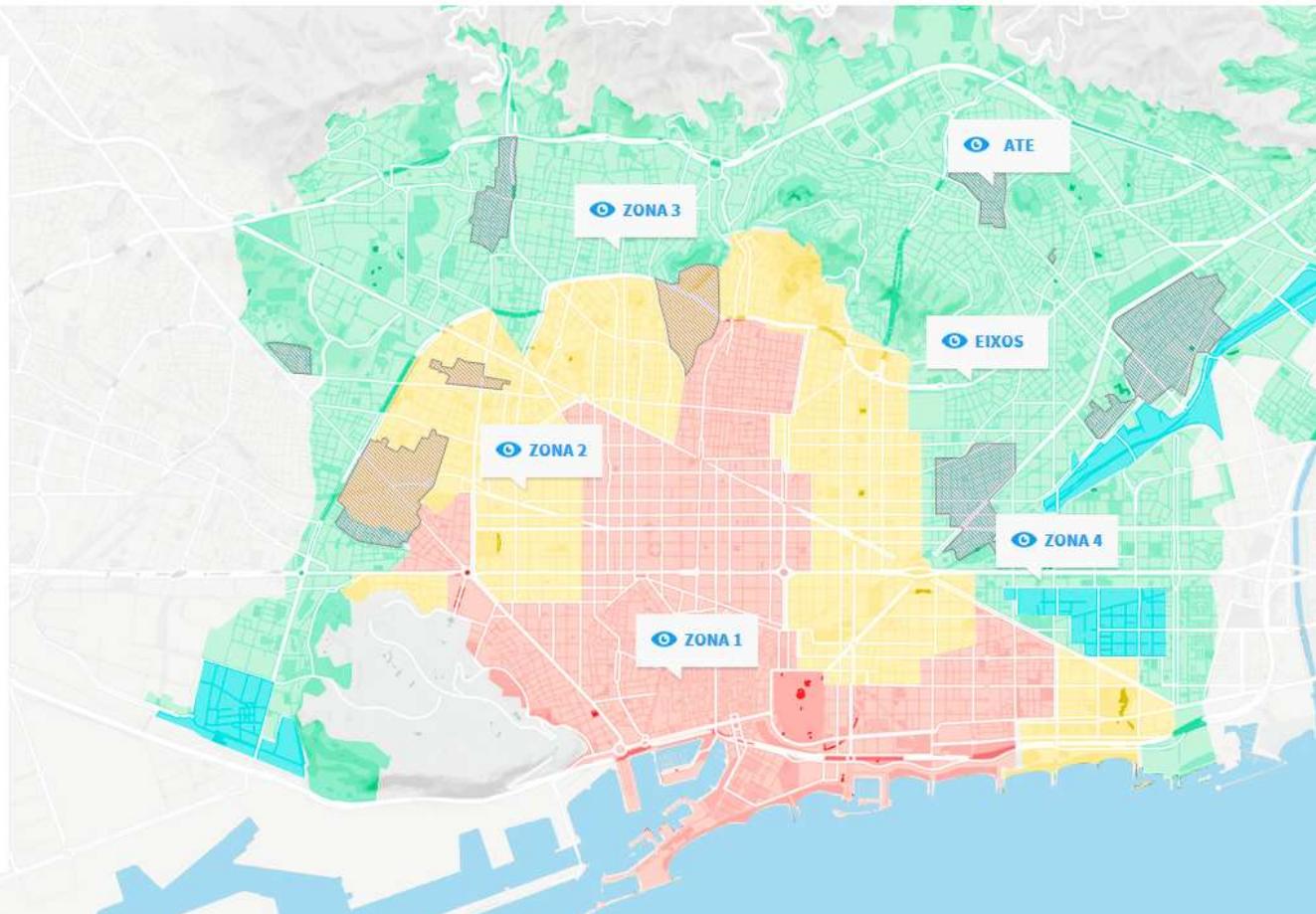
# PEUAT

## PEUAT | El Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics

### LES ZONES

EL PEUAT és un instrument urbanístic per ordenar i controlar la implantació d'allotjaments turístics a la ciutat i garantir els drets fonamentals dels ciutadans.

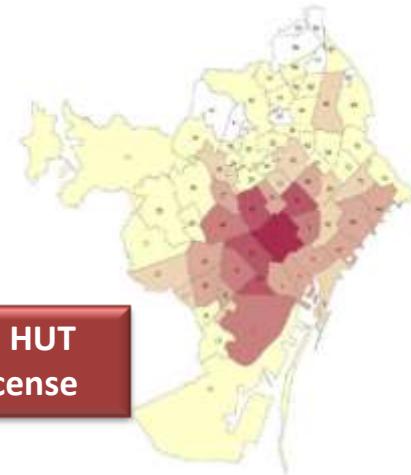
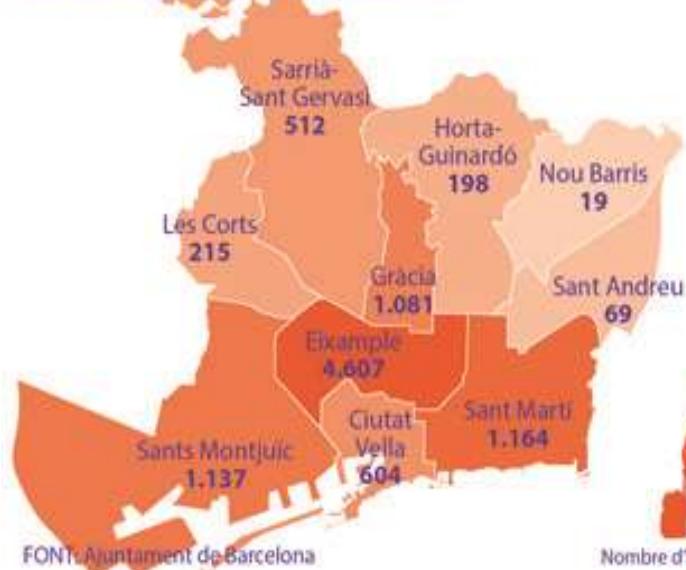
A banda de les condicions comunes a nivell de ciutat, el PEUAT distingeix quatre zones específiques amb regulació pròpia. Cadascuna d'elles es caracteritza per la distribució dels allotjaments en el seu territori, la proporció entre el nombre de places que ofereixen i la població resident actual; la relació i les condicions en què es donen determinats usos, la incidència de les activitats en l'espai públic i la presència de punts d'interès turístics.





## PEUAT CENSUS

### 9.606 HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC LEGALS A BARCELONA





Intensive use of public space

Citizen insecurity

Noise

Citizen collaboration

Gentrification

Tourismphobia



Problems with transport

Increase in restaurant prices

Proximity commerce disappearance

Increase in housing prices

Hostes vingueren ...

Guests came and kicked us out of our house

“Neighbors in the old part of Barcelona's Eixample Esquerra neighborhood live in the interior of the block with a hotel, hostel and apartment hotel and complain about the inconveniences that cause them a dozen tourist flats. There are also student flats that rustle rooms to tourists.”  
(digital newspaper article)



Neighborhood museum

# Detection measures

# Regulatory measures and administrative cooperation

## Sanctions measures



## Formulari de denúncia

Si has tingut un problema amb aquest pis o simplement vols denunciar aquesta irregularitat, omple aquest formulari i fes front al frau. Et garantim total discreció i una actuació ràpida per part de l'Ajuntament.

- Com l'has contractat, a través d'un particular o una plataforma? \*

Particular  Plataforma  Qualsevol

- Quin preu per nit t'han cobrat? \*

- Sabies, quan has fet el tràmit de contractació, que era un allotjament turístic?

Si  No

- Quines indicacions t'han donat per tal d'evitar la tasca inspectora (que diguis que te l'ha deixat un amic, que no obris la porta...)

- Adjunta'n una prova del contracte mitjançant una fotografia o escrivint el número de contracte.

[Escull un arxiu](#)

- Identifica't. \*

Nom i cognoms

Document d'identitat

\* Camps obligatòries

## Cercador de pisos

Detecta fàcilment si t'allotges, o no, en un habitatge d'ús turístic legal. Compleix les caselles. Si la teva adreça no hi apareix, el pis que busques és il·legal.

Tipus de via	Nom del carrer	Núm.	
<input type="text"/> - Qualsevol -	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<a href="#">Cercar</a>



La ciutat de Barcelona ofereix un ampli ventall d'allotjaments turístics perquè tu puguis que la visites gaudeixi d'unes vacances com si fos un barceloní més, integrat en el dia a dia de la dinàmica de la ciutat i de les comunitats de veïns amb qui compartir un espai vital de convivència. Visca i conviveix en un habitatge d'aquestes característiques genora tota una



## Col·labora-hi

Si comproves que has contractat un habitatge d'ús turístic il·legal

[Informa't en](#)

Si creus que a la teva finca hi ha habitatges d'ús turístic sense llicència

[Alerta'm](#)

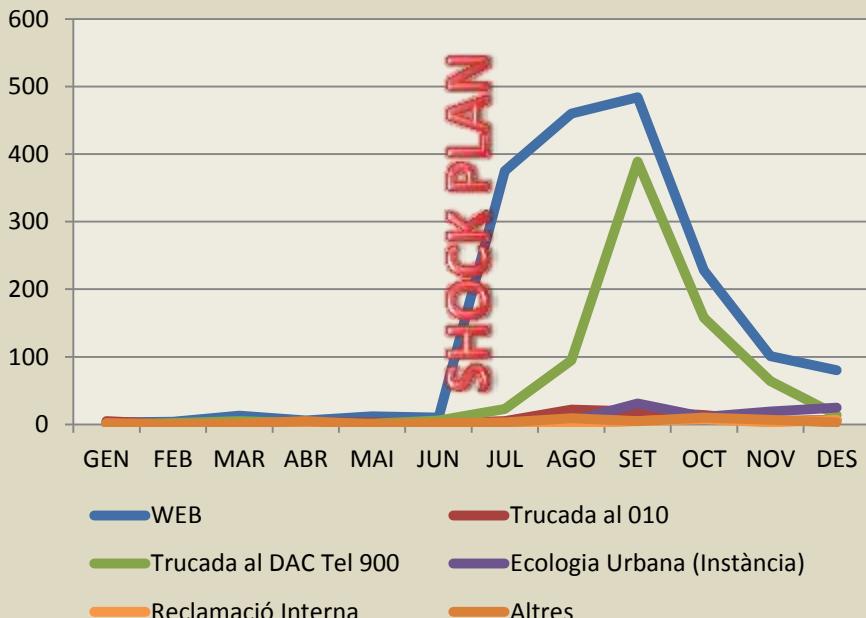


FILES INPUT

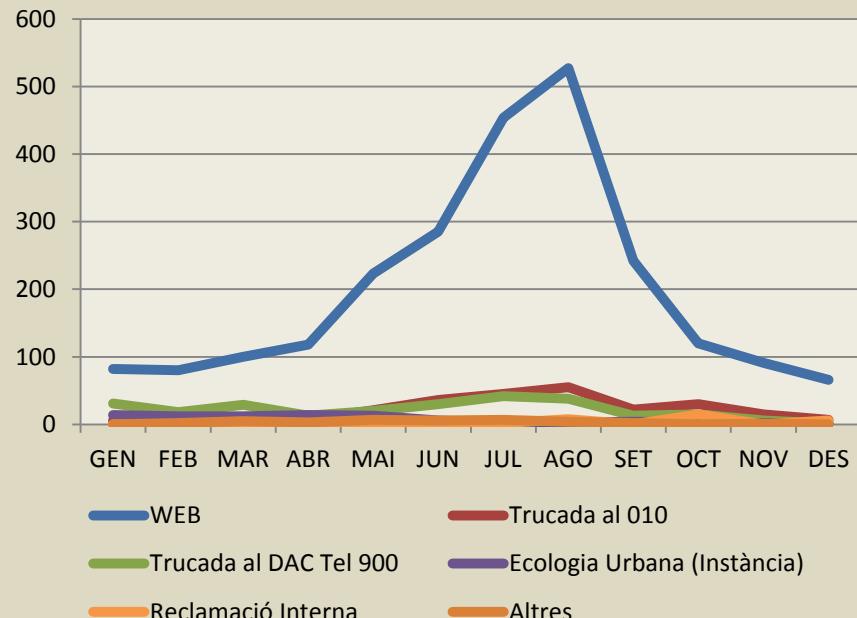
CITIZEN COMPLAINTS

INPUT	JAN	FEB	MAR	APR	MAY	JUN	JUL	AUG	SEP	OCT	NOV	DEC	TOTAL
2017	133	115	157	155	284	364	553	635	283	183	115	81	3058
2016	10	6	21	16	16	20	406	592	933	429	199	136	2784

IRIS 2016



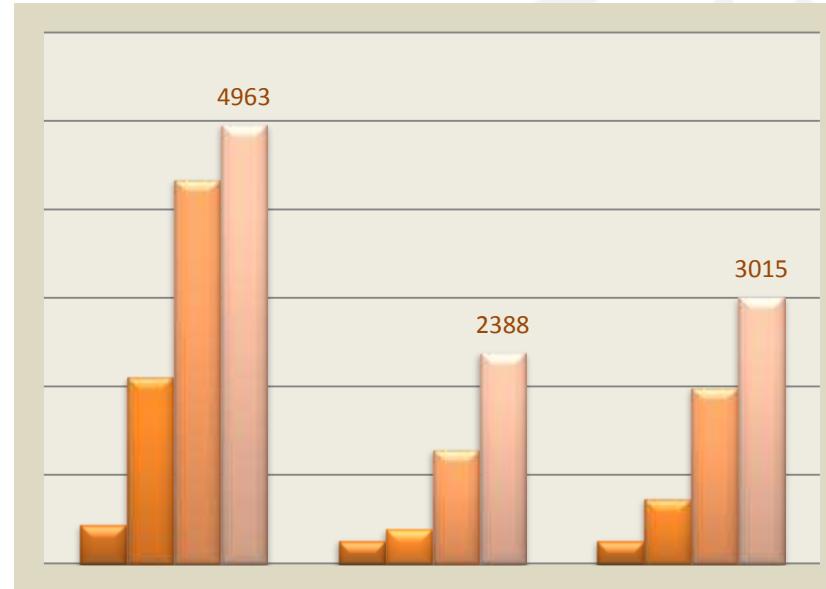
IRIS 2017





FILES SUMMARY

AUTHORITY INDICATORS



	Initiated expedients	Cessations	Sanctions
2014	446	265	265
2015	2110	398	736
2016	4341	1289	1993
<b>2017</b>	<b>4963</b>	<b>2388</b>	<b>3015</b>





## Trading Platforms activity

### 13/2002 Catalonia's Tourist Law

88th Art. Major infringement: "*Advertising of companies or tourist establishments without showing their Catalonia's government registration number*"

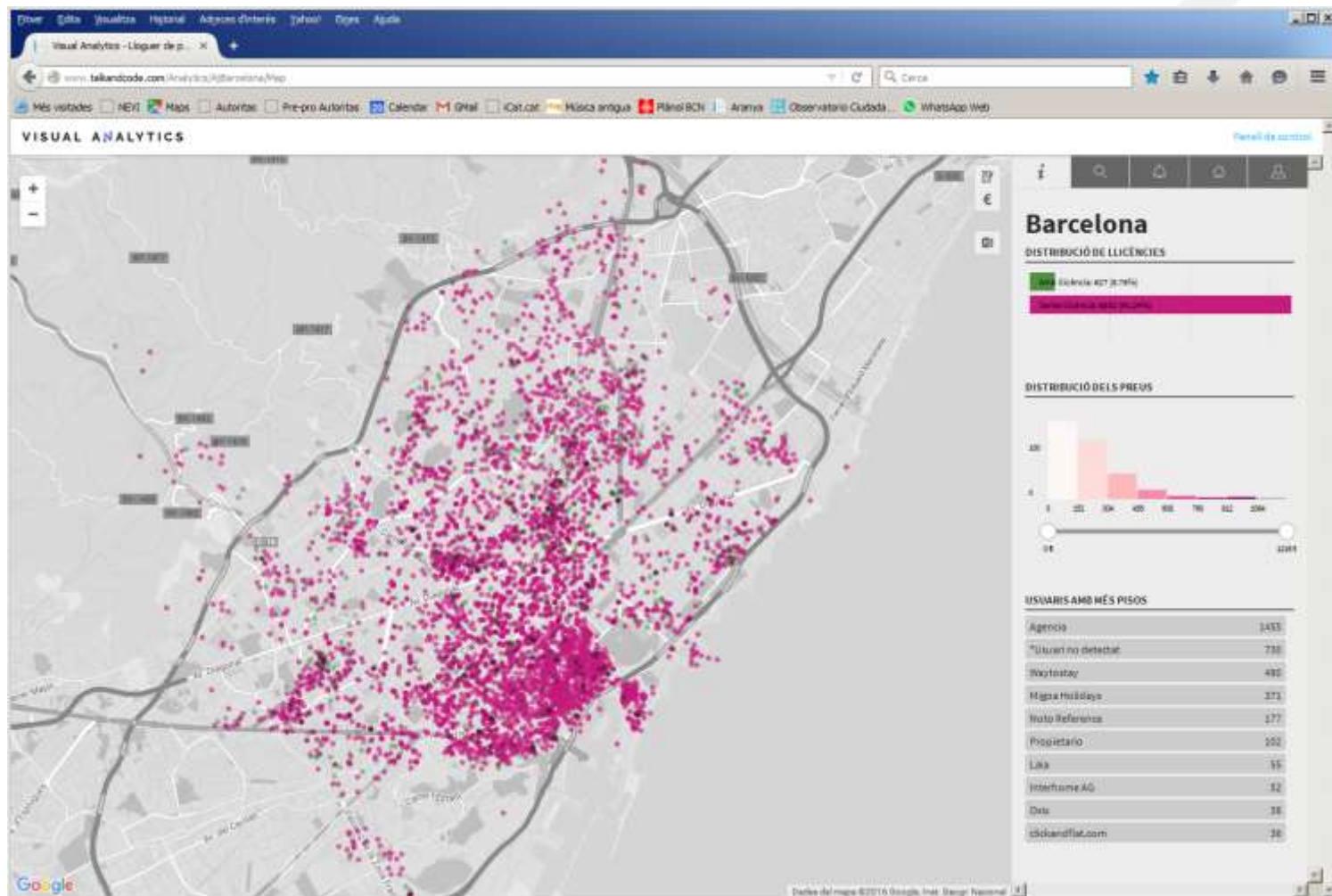


tripadvisor®





# Trading Platforms activity





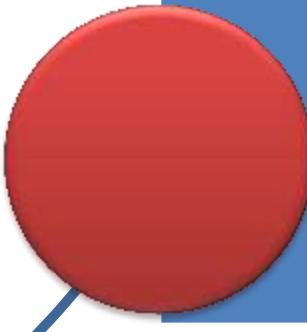
## Trading Platforms activity



**CTL Art. 73.5:** The registration number, in the Tourism Register of Catalonia, of companies and tourist establishments must be recorded in all kinds of advertising that they announce.



**Art. 80.bis LTC:** Intermediaries obligation and any natural or legal person involved in advertising, offering or mediating a tourist service or activity, providing tourist inspectors with all kinds of information, information, backgrounds and proof of tourist significance.



### Penalty system:

- Advertising of companies or tourist establishments without showing their registration number in the Tourism Registry of Catalonia.
- Resist to facilitate the performance of tourist inspection services or not meet their information requirements within a period of time.
- Serious infringements with a fine of up to 60,000 euros and in case of recidivism, the infraction becomes very serious with a penalty of up to 600,000 euros.



## HTU ADVERTISEMENT PLATFORMS



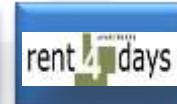
SEPTEMBER 2015

Information letter to  
20 web pages



DECEMBER 2015  
JUNE 2016

Origination of  
sanctioning  
proceeding to 12 web  
platforms



PENALTY DECISION



Origination of a second  
sanctioning proceeding to  
AIRBNB i HOMEAWAY  
due to reiteration



## Trading Platforms activity



# BARCELONA'S COMBAT PLAN



## Inspection work and tourism platforms

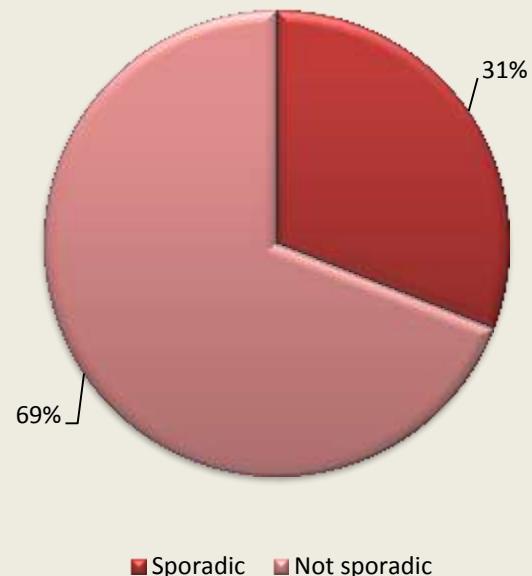
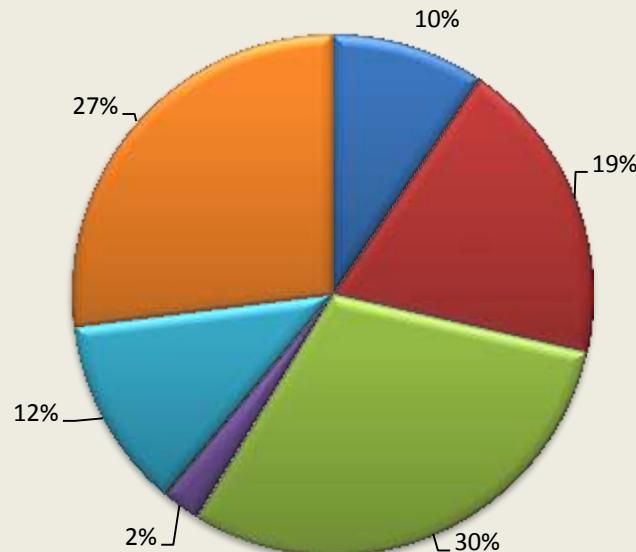
Owner				Tenant		
Proved rental	Legal person	Natural person		Legal person	Natural person	
		Sporadic	Not sporadic		Sporadic	Not sporadic
30%	7%	13%	21%	2%	8%	19%

~~30%  
SAMPLE:  
180 FILES~~

<< 30 % of alleged offenders proved long-term rental>>

Others alleged offenders can be divided in the following ways:

- Natural person owner
- Legal person owner (sporadic)
- Natural person owner (not sporadic)
- Legal person tenant
- Legal person tenant (sporadic)
- Legal person owner (not sporadic)

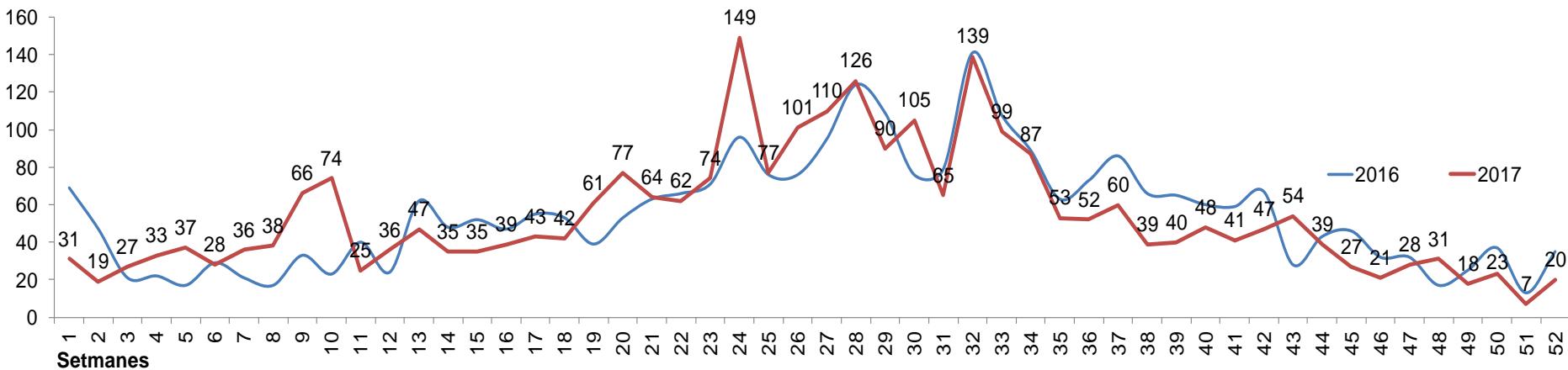




# Incoming calls (092/112) due to HTU complaints

Trucades Ciutat	2016	2017	%
Desembre	110	68	-38%
Acumulat	2888	2825	-2%

TRUCADES MOLÈSTIES PER HUT BARCELONA





## Inspection work and tourism platforms

### Active search

#### Web seekers



Tourists



#### HTU

#### Inspection



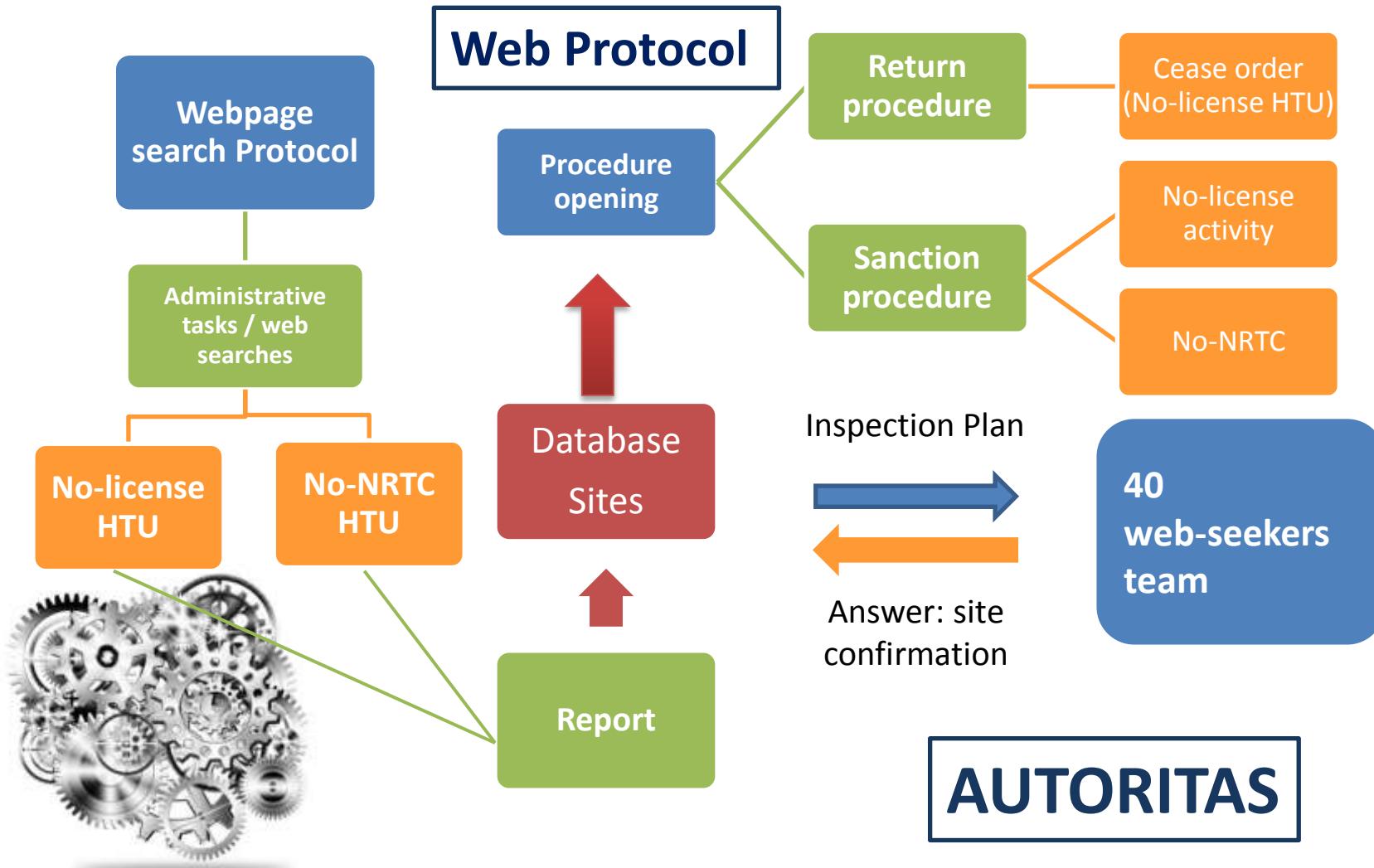
The screenshot shows a tourism booking website. It features a large image of a bright room with a double bed, a desk, and a chair. Below the image, there are guest reviews and ratings. One review is highlighted in red, stating: "QUINTESSENCE, VERG BFAUTAUS & BESTE VACANTIE". The website has a navigation bar with links like "Reservar", "Reservacions", "El preu", and "Reservar". There are also sections for "Destins", "Destins vacances", "Reservar", and "Reservar en directe". A sidebar on the right shows a guest profile and a "Reservar" button.



Information



# Inspection work and tourism platforms

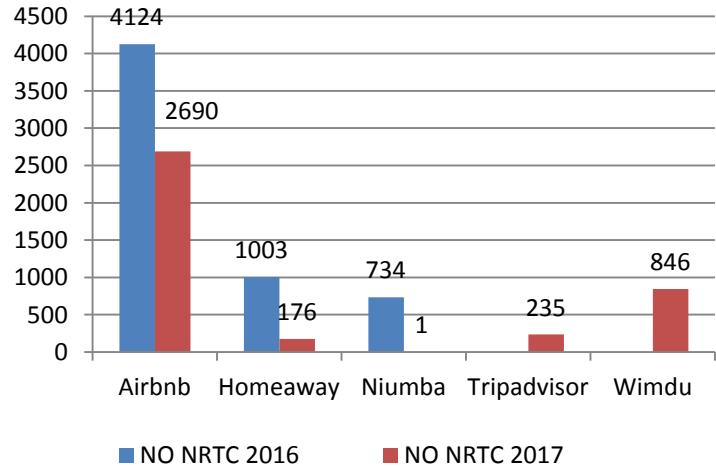




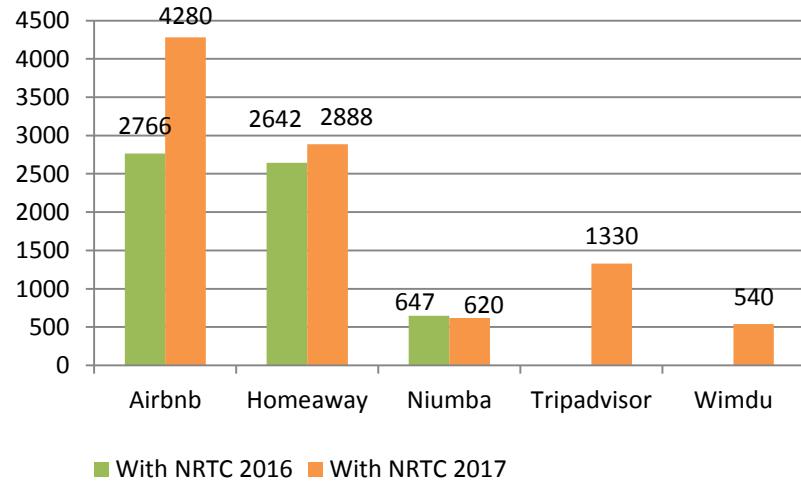
## HTU ADVERTISEMENT WEBS

9

### NO-NRTC HTU EVOLUTION



### NRTC HTU EVOLUTION



Web platforms	DEC-2016				DEC-2017			
	Rooms	NO-NRTC	NRTC	Total	Rooms	NO-NRTC	NRTC	Total
<b>Airbnb</b>	5866	4124	2766	12756	8007	2690	4280	14977
<b>Homeaway</b>		1003	2642	3645	10	176	2888	3074
<b>Housetrip</b>					1	24	1048	1073
<b>Niumba</b>		734	647	1381	2	1	620	623
<b>Only Apartments</b>						85	953	1038
<b>Rentalia</b>		14	643	657				0
<b>Tripadvisor</b>					8	235	1330	1573
<b>Wimdu</b>					415	846	540	1801
	5866	5875	6698	18439	8443	4057	11659	24159



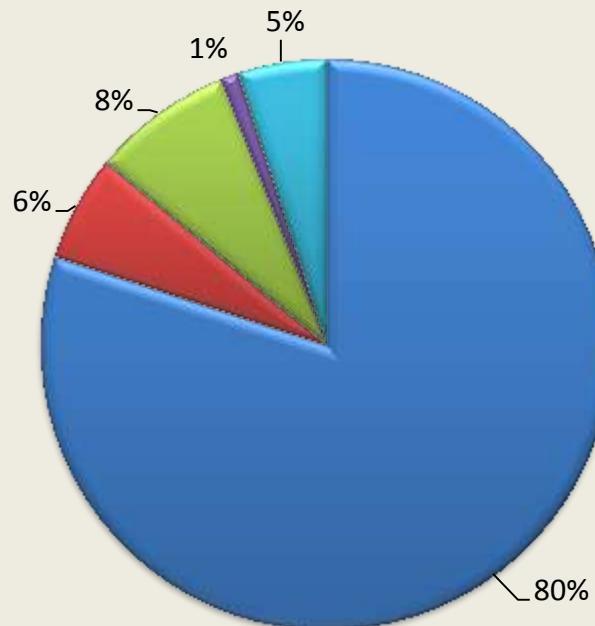
CEASE ORDER FULFILLMENT

REGISTERED | BCN AUTORITAS FILES

Inspected sites: 623

Carried out inspections: 1296

### Ceased HTU activity



**CITY COUNCIL  
AUTHORITY  
INDICATOR**

- Sense activitat HUT
- HUT
- Lloguer d'habitacions
- Allotjament turístic
- Sospitós