



Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales

Impacto del alquiler turístico vacacional en el sector inmobiliario.

Autor: Jorge Noguera Juan

Directora: Marta María Ramos Aguilar

MADRID | JUNIO 2019

ÍNDICE

ÍNDICE DE FIGURAS Y TABLAS	Pág. 2.
RESUMEN & ABSTRACT	Pág. 3.
I. INTRODUCCIÓN	Pág. 4.
1. PRESENTACIÓN DEL TEMA.....	Pág. 4.
2. JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA PLANTEADO.....	Pág. 5.
3. OBJETIVOS.....	Pág. 5.
4. METODOLOGÍA.....	Pág. 6.
5. ESTRUCTURA.....	Pág. 6.
II. DESARROLLO	Pág. 6.
1. El sector inmobiliario.....	Pág. 6.
a. El estallido de la burbuja inmobiliaria.....	Pág. 6.
b. Recuperación económica.	Pág. 9.
c. Análisis de la situación actual del mercado inmobiliario español.	Pág. 13.
2. Análisis de las viviendas de uso turístico vacacional.	Pág. 15.
a. Contextualización de Airbnb.	Pág. 15.
b. Economía colaborativa.	Pág. 17.
c. Consecuencias sociales del “efecto Airbnb”.	Pág. 19.
d. Postura de la CNMC con respecto a las viviendas turísticas vacacionales.	Pág. 21.
e. Postura del sector hotelero con respecto a la oferta de viviendas de uso turístico vacacional.....	Pág. 22.
f. Airbnb y el sector turístico.	Pág. 23.
3. Análisis de la legislación española	Pág. 29.
a. La Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Propiedad Horizontal.	Pág. 29.
b. Legislación de Barcelona.	Pág. 35.
c. Legislación de las Islas Baleares.	Pág. 38.
4. Análisis social y económico.	Pág. 39.
a. Análisis de la situación actual en Barcelona.....	Pág. 39.
b. Análisis de la situación actual en las Islas Baleares.....	Pág. 41.
c. Situación a nivel internacional.	Pág. 42.
III. CONCLUSIONES	Pág. 45.
IV. BIBLIOGRAFÍA	Pág. 48.

ÍNDICE DE TABLAS

Figuras:

Figura 1: PIB per cápita.....	Pág. 9.
Figura 2: Tasa de paro (2007-2018).....	Pág. 11.
Figura 3: Hipotecas concedidas sobre viviendas (2007-2018).....	Pág. 12.
Figura 4: N° de visados de obra nueva.....	Pág. 13.
Figura 5: Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y CCAA en 2017.....	Pág. 15.
Figura 6: Las capitales de Airbnb.....	Pág. 17.
Figura 7: Ingresos por turismo (millones de euros).....	Pág. 26.
Figura 8: Número de visitantes extranjeros en España (en millones).....	Pág. 26.

Tablas:

Tabla 1: Precio metro cuadrado alquiler.....	Pág. 10.
Tabla 2: Precio metro cuadrado compra de vivienda libre.....	Pág. 10.
Tabla 3: Número total de transacciones inmobiliarias.....	Pág. 12.
Tabla 4: Número de viajeros.....	Pág. 25.

RESUMEN

En este trabajo, vamos a llevar a cabo un análisis de cómo se ha recuperado el sector inmobiliario después de la crisis sufrida entre los años 2008 y 2013 en España y la posterior recuperación económica a partir del año 2014 hasta la actualidad. En concreto, nos centraremos en el papel que han tenido las denominadas viviendas de uso turístico vacacional en el incremento del precio del alquiler en la ciudad de Barcelona y la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. Para ello, además de llevar a cabo un análisis económico en el que se ha observado el papel que tiene este tipo de alojamiento de cara al turismo, se ha llevado a cabo un estudio en profundidad de la legislación que regula este aspecto no solo a nivel estatal, sino también cómo se regula en las dos comunidades autónomas en las que se enfoca el estudio. Dentro del análisis llevado a cabo, también hay que hacer especial énfasis en las consecuencias sociales que tiene este tipo de arrendamiento en las ciudades. Finalmente, también se ha realizado una breve aproximación de cómo ha afectado este fenómeno en de ciudades extranjeras como Los Ángeles, Nueva York, Vancouver, Toronto y Montreal, para hacer hincapié en que no se trata de un problema que ocurra solamente en España, sino que afecta de manera similar en todos los países.

Palabras clave: sector inmobiliario, crisis, alquiler y turismo.

ABSTRACT

In this paper, we are going to carry out an analysis of how the real estate sector has recovered after the crisis suffered between 2008 and 2013 in Spain and the subsequent economic recovery from 2014 to the present. Specifically, we will focus on the role that the so-called holiday homes have played in increasing the price of rent in the city of Barcelona and the Autonomous Community of the Balearic Islands. To this end, in addition to carrying out an economic analysis in which the role of this type of accommodation in tourism has been observed, an in-depth study has been carried out of the legislation that regulates this aspect not only at a state level, but also as it is regulated in the two autonomous communities in which the study focuses. Within the analysis carried out, special emphasis must also be placed on the social consequences of this type of leasing in cities. Finally, a brief approximation of how this phenomenon has affected foreign cities such as Los Angeles, New York, Vancouver, Toronto and Montreal has also been made to emphasise that this is not a problem that occurs only in Spain, but that it affects similarly in all countries.

Key words: real estate, crisis, leasing and tourism.

I. INTRODUCCIÓN

1. Presentación del tema.

El propósito de este Trabajo de Fin de Grado es analizar la influencia que tiene el alquiler turístico vacacional en el incremento del precio del alquiler de la vivienda de larga duración, además de la influencia que está teniendo en el sector turístico y las repercusiones sociales que ha tenido en nuestra sociedad.

El estudio se va a focalizar a nivel geográfico en Barcelona que es una de las ciudades españolas con mayor población y la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, para ver las diferencias de como afecta la vivienda turística vacacional a un territorio donde el turismo es claramente estacional y una ciudad que vive del turismo durante todo el año.

El sector inmobiliario como bien sabemos, sufrió una gran crisis debido al estallido de la burbuja inmobiliaria en el año 2008 y esta recesión económica del sector inmobiliario, se postergó hasta el año 2014. A partir del año 2014 el mercado inmobiliario comenzó a remontar progresivamente con índices de crecimiento muy pequeños. El crecimiento que invitaba a una clara recuperación del sector inmobiliario, comenzó a notarse a partir del año 2015, hasta alcanzar en la actualidad cifras que nos indican que estamos por el buen camino para volver a alcanzar el “precio medio de la vivienda”. Desde el año 2014 los precios de las compraventas en España han crecido un 10,36% de media (Ministerio de Fomento 2019), pero lo más sorprendente ha sido el crecimiento experimentado por el precio medio del alquiler, que se ha incrementado un 52,94% en estos últimos cuatro años (Idealista 2019).

Por otra parte el turismo en España, también ha experimentado un crecimiento notable en este periodo de tiempo, pasando de recibir en el año 2014 una cifra de 64,95 millones de turistas extranjeros, a recibir en el año 2018 un récord de 82,77 millones de turistas extranjeros. Por tanto, tal y como muestran las cifras, ha habido un notorio crecimiento del turismo en estos últimos cuatro años. A su vez, han surgido alternativas para los turistas para poder tener acceso a un alojamiento distinto del que ofrece el sector hotelero como son las viviendas de alquiler turístico vacacional. Estas viviendas son ofertados principalmente en dos páginas web en Airbnb (que comenzó a operar en año 2011 en España) y HomeAway (que comenzó a operar en el año 2014 en España).

Por lo que en este Trabajo de Fin de Grado, podremos ver cómo se encuentran interrelacionados el sector turístico y el sector inmobiliario en nuestro país y cómo está

influyendo una alternativa de alojamiento turístico en el acrecentado aumento de los precios del alquiler.

2. Justificación del tema.

El principal motivo por el que he elegido llevar a cabo un estudio de cómo el precio del alquiler se ha visto influenciado por las viviendas de turismo vacacional, es el aumento del precio del alquiler generalizado que hemos podido experimentar en las grandes ciudades españolas y aquellas zonas que están dedicadas al turismo, como pueden ser Ibiza o Palma de Mallorca. Por ello, al ser un tema de actualidad y de gran interés a nivel económico y social, considero que el estudio y análisis de sus consecuencias es fundamental para entender y analizar el sector inmobiliario en la actualidad.

El alquiler de viviendas destinadas al turismo vacacional, requiere un control y una regulación para que ello no afecte de manera desproporcionada a los alquileres de larga duración y además den lugar a una oferta turística descontrolada. En el trabajo, también se va a mostrar que éste no es un problema que ocurra solo en España, sino que se trata de un fenómeno global que ya ha afectado a otras ciudades extranjeras como Nueva York o Los Ángeles y ha recibido la denominación de “efecto Airbnb”.

3. Objetivos

A partir del objetivo general mencionado en el primer apartado de este trabajo, se pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Analizar en qué porcentaje ha influido el alquiler turístico vacacional en el incremento del valor de la vivienda y del alquiler desde el año 2014, es decir, a partir de la recuperación económica.
- Distinguir en las grandes ciudades aquellas zonas que se encuentran claramente afectadas por este fenómeno conocido como “efecto Airbnb” de las zonas que no se han visto afectadas.
- Estudiar no solo los efectos económicos, sino también los efectos sociales que tiene en una comunidad el alquiler turístico vacacional.
- Concluir si la tendencia es que sigan subiendo los precios del alquiler o estamos llegando a un límite insostenible y por tanto nos encontramos cercanos al estallido de una burbuja del precio del alquiler.

- Examinar si las nuevas legislaciones a nivel de comunidad autónoma resultan suficientes para solucionar el problema.

4. Metodología

El Presente Trabajo se ha llevado a cabo mediante la observación y comprobación de los distintos análisis que he podido obtener de estudios llevados a cabo principalmente por portales inmobiliarios como “Idealista” y las estadísticas aportadas por organismos oficiales como el Instituto Nacional de Estadística o el Ministerio de Fomento del Gobierno de España.

Además, he completado el trabajo a través de distintas revistas especializadas y acudiendo a las bases de datos de literatura científica como Google Scholar o Dialnet, donde he tenido acceso a distintos trabajos especializados en el tema en cuestión.

5. Estructura

Este trabajo de fin de grado se encuentra estructurado en cuatro partes diferenciadas. En primer lugar, se ha efectuado un análisis de la crisis inmobiliaria y la situación actual en la cual se encuentra el sector inmobiliario tras la recuperación económica del mismo. En segundo lugar, se ha llevado a cabo un estudio en profundidad de las viviendas de alquiler turístico, analizando las consecuencias sociales que tienen en la sociedad y su papel con el turismo en nuestro país. En tercer lugar, se ha realizado un análisis de la situación jurídica y cómo se ha regulado esta oferta de alquiler turístico vacacional en la actualidad. En cuarto lugar, se ha puesto el foco en el estudio de la situación en la Comunidades Autónomas de Baleares y la ciudad de Barcelona para ver como les ha afectado la aparición de estas viviendas de alquiler turístico vacacional. Y en último lugar, podemos encontrar las conclusiones a las que se ha llegado tras el estudio realizado.

II. DESARROLLO

1. El sector inmobiliario.

a. El estallido de la burbuja inmobiliaria.

Uno de los principales motores de la economía es el desarrollo inmobiliario y la construcción, es por ello que las fases de expansión o recesión de este sector tienen una gran repercusión en el devenir de la economía de un país. El último ciclo de gran crecimiento en el mercado de la vivienda española fue del año 1997 al 2007, fecha en la que se produjo el estallido de la burbuja inmobiliaria. Posteriormente, le siguió una

fase de recesión económica que transcurrió entre el año 2008 hasta el 2014 (Rodríguez López, 2016).

Esta última fase de crecimiento inmobiliario (1998-2007) tiene tres antecedentes históricos en los que se registraron desarrollos importantes en el mercado de la vivienda, seguidos también de una época de recesión. Estas tres fases fueron los desarrollos inmobiliarios que se dieron en la década de los 60, posteriormente en el periodo de 1971 a 1974 y la predecesora a ésta última, fue la experimentada entre 1985 y 1990 (Rodríguez López, 2016).

A modo de introducción, debemos destacar que la situación para las inversionistas en la década de los 2000 era de una gran inestabilidad, debido a sucesos como los atentados de las Torres Gemelas, el atentado de Atocha en España o todo lo que envolvía a la Guerra de Irak. Es por ello que muchos inversores decidieron invertir en un activo mucho más seguro como era el de la vivienda, convirtiéndose en una especie de “activo refugio” (Álvarez Alba, 2017).

Entre el año 1998 y el 2007, el desarrollo del mercado inmobiliario en nuestro país se encontró en su máximo apogeo y el precio de la vivienda fue creciendo año a año. El aumento de la demanda de viviendas en aquella época fue espectacular y pese a que la oferta también creció en gran medida, no lo hizo lo suficiente para satisfacer toda la demanda que había de viviendas y consecuentemente se produjo un aumento considerable del precio de la misma (Álvarez Alba, 2017). Gran parte de esta demanda vino del aumento de población que tuvo en esos años nuestro país, debido a una gran corriente migratoria que se vio atraída por la cantidad de trabajo ofertado. Para hacernos una idea, se pasó de 637.085 extranjeros empadronados en España en 1998 a 4.482.568 extranjeros empadronados en el año 2007 (INE, 2007).

A comienzos del año 2007, el sector de la construcción llegó a representar el 17,9% de nuestro Producto Interior Bruto (PIB) y daba empleo al 13% de la población activa. Teniendo en cuenta la influencia que tenía indirectamente en otros sectores, el sector de la construcción suponía alrededor del 34% del PIB español (Rodríguez López, 2016).

Hay que tener en cuenta que durante estas fases de crecimiento inmobiliario se produce una disminución de las importaciones y un aumento importante de las exportaciones,

teniendo ello como consecuencia un aumento del déficit exterior. Esto se traduce en un aumento del endeudamiento externo tanto a nivel privado representado por las empresas y los hogares españoles, como a nivel público representado a través de las instituciones gubernamentales (Rodríguez López, 2016).

En nuestro país con la entrada en la Unión Europea, se produjo un aumento del endeudamiento externo y el incremento de los tipos de interés de la deuda española. Debemos destacar que todos los agentes que intervenían en el mercado de la vivienda, los promotores, constructores y compradores tuvieron que endeudarse a través de créditos para poder crecer y que pudiera continuar la fase de expansión del mercado de la vivienda en España (Rodríguez López, 2016).

Uno de los grandes culpables a los que se puede achacar esta crisis, son los bancos centrales que permitieron la impetuosa expansión del crédito hipotecario a través de déficits prolongados por parte de la mayoría de países. Siendo el 80% de los préstamos hipotecarios concedidos por los bancos para afrontar la compra de viviendas por los particulares. Además, muchos de esos créditos representaban un riesgo muy elevado para los bancos, pues gran parte de las hipotecas concedidas, eran de baja calidad, es decir, con pocas garantías de que los particulares pudieran devolver el préstamo que se les concedía (Álvarez Alba, 2017).

Podemos afirmar pues, que las dos causas principales que detonaron la crisis inmobiliaria fueron el aumento de los tipos de interés, junto con un descenso de los precios de la vivienda. A medida que pasaba el tiempo, aumentaba el precio de las viviendas y la gente seguía teniendo la concepción de que el valor de las mismas se revalorizaría. No obstante, el endeudamiento de seguía aumentando en la economía española y a medida que nos acercábamos al año 2007 comenzaron a acumularse la cantidad de viviendas no vendidas. Si a esto le sumamos el gran endeudamiento de las familias a lo largo del periodo expansivo de la vivienda, alcanzando las familias españolas la cifra del 46,2% de la renta bruta disponible para financiar la compra de la vivienda en el primer trimestre del año 2008, nos encontramos con una situación insostenible para muchas familias (Martínez y García, 2008).

Desde una perspectiva económica global, no debemos olvidarnos que el origen del estallido de la crisis mundial lo encontramos en Estados Unidos en el año 2007.

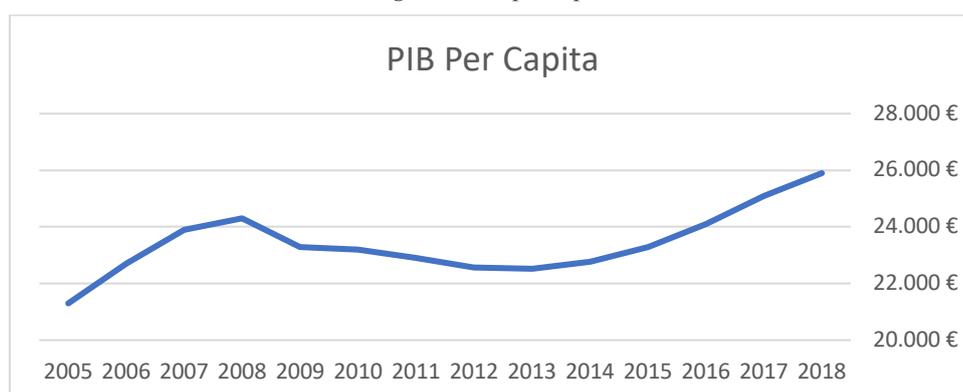
Situándose el inicio del debacle, en la enajenación de créditos fallidos de compras de vivienda y su posterior venta en el mercado mediante título por un valor de alrededor de 500.000 millones de dólares. A través del sistema financiero se expandió al resto de economías mundiales y la caída del banco americano Lehman Brothers en el año 2008 fue el punto de inflexión, que haría derrumbarse todo el sistema crediticio mundial (Rodríguez López, 2016).

A partir de entonces cambió el panorama económico nacional mediante la restricción agresiva de créditos bancarios, retrocesos en el PIB, descensos históricos en el empleo y consecuentemente cifras colosales del paro en nuestro país llegando a alcanzar el 25,77% en el año 2012. Esta crisis económica del sistema inmobiliario y crediticio español, se convirtió en una crisis económica que alcanzó cifras históricas y que tuvo como protagonistas al euro y la deuda de nuestro país (Rodríguez López, 2016).

b. Recuperación económica.

A la fase de recesión económica, que ocupó el periodo que va desde el 2008 hasta el año 2013, le siguió una lenta recuperación económica en nuestro país. En la gráfica que mostramos a continuación, podemos observar como varió el PIB per cápita en la población española desde el año 2005 hasta el año 2018.

Figura 1: PIB per cápita



Fuente: elaboración propia a partir de datos obtenidos a partir del Instituto Nacional de Estadística (2019)

Aquí podemos observar claramente cómo se alcanzó un pico de 24.300 euros per cápita en el año 2008 y raíz de ese mismo año, sufrimos un descenso muy marcado, alcanzando un mínimo en el año 2013, con un PIB per cápita de 22.518 euros. Desde entonces, la economía española se ha ido recuperando y a día de hoy el PIB per cápita en el año 2018 ha cerrado con unas cifras de 25.900 euros.

Para continuar con la observación de la recuperación económica y del sector inmobiliario de nuestro país, podemos ver cómo ha aumentado el precio del metro cuadrado en España tanto en la compra de vivienda libre, como en las viviendas en alquiler, según datos que hemos obtenido del comparador inmobiliario Idealista y del Ministerio de Fomento.

Tabla 1: Precio metro cuadrado alquiler

Precio metro cuadrado alquiler	T4-18	T4-17	T4-16	T4-15	T4-14	T4-13
Baleares	12,40€	11,90€	10,20€	8,20€	7,90€	7,50€
Barcelona	14,60€	14,80€	13,30€	11,10€	10,00€	9,20€
España	10,40€	9,50€	8,30€	7,50€	7,30€	6,80€

Fuente: elaboración propia a partir de los datos obtenidos del portal inmobiliario Idealista (2019)

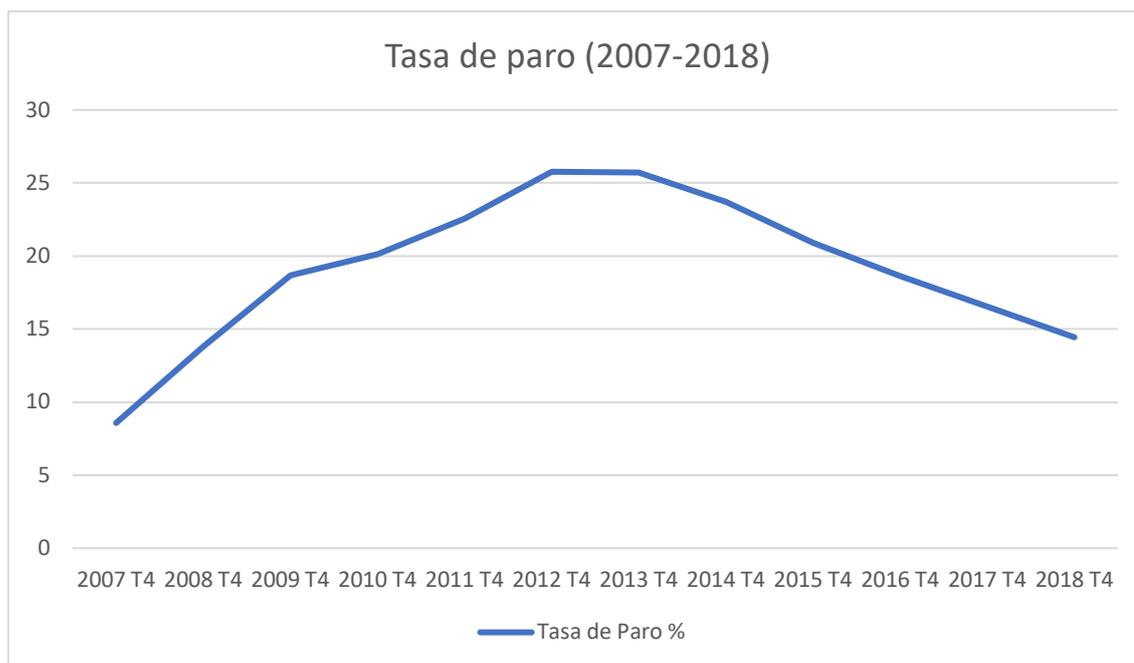
Tabla 2: Precio metro cuadrado compra de vivienda libre

Precio metro cuadrado alquiler	T4-18	T4-17	T4-16	T4-15	T4-14	T4-13
Baleares	2.272,70€	2.205,40€	2.070,40€	2014,50€	1.911,80€	1.866,10€
Barcelona	2.360,40€	2.207,50€	2.075,30€	1.954,60€	1.897,10€	1.883,10€
España	1.618,80€	1.558,70€	1.512,00€	1.490,10€	1.463,10€	1.466,90€

Fuente: elaboración propia a partir de los datos obtenidos del Ministerio de Fomento del Gobierno de España (2019)

También resulta fundamental atender a cómo ha variado la tasa de desempleo en nuestro país a lo largo de estos últimos años, en la que llegamos a alcanzar un pico del 25,77% en el cuarto trimestre del año 2012. A día de hoy la situación ha mejorado y la tasa de paro es de un 14,45%, pero seguimos en unas cifras muy lejanas a las que gozábamos en el año 2007 con una tasa de desempleo del 8,57%.

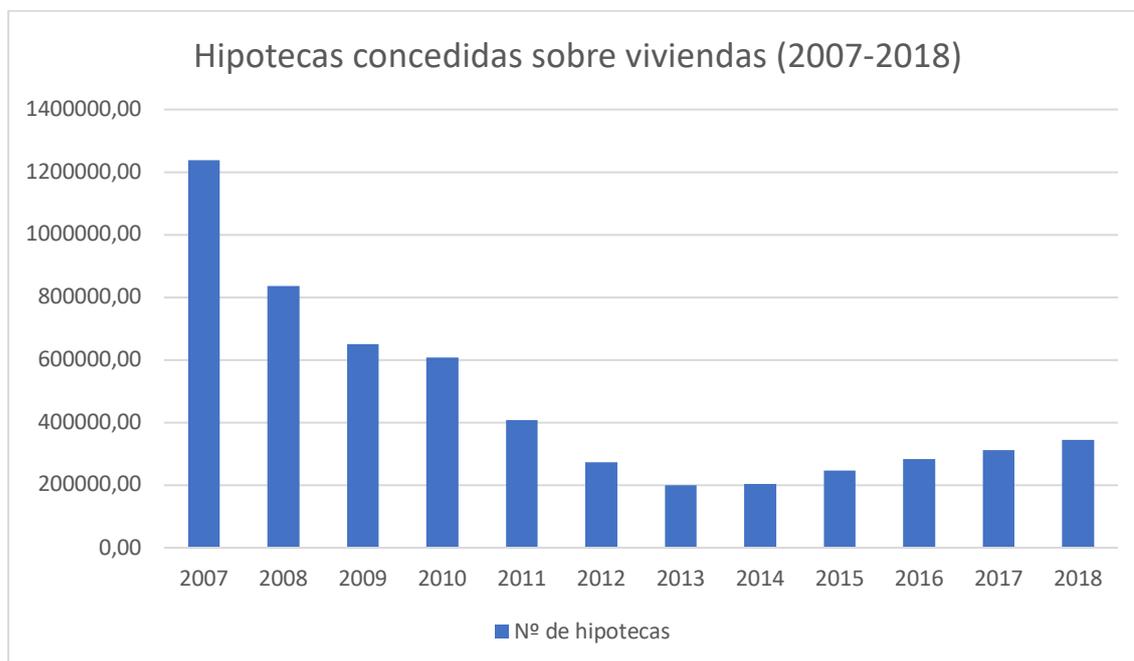
Figura 2.: Tasa de paro (2007-2018)



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística (2019)

El número de hipotecas concedidas por el sector bancario para poder afrontar la inversión de compra de viviendas es otro claro ejemplo de cómo poco a poco hemos abandonado el periodo de inestabilidad económica en la que las hipotecas dejaron de concederse. Antes del estallido de la crisis, podemos observar que en el año 2007 llegaron a concederse 1.238.890 hipotecas sobre viviendas en un mismo año, para seis años más tarde tocar fondo y que tan solo se concediesen 199.703 hipotecas en el año 2013. En la actualidad, poco a poco nos hemos ido recuperando y pese a estar lejos de las hipotecas concedidas en el año 2007, en el año 2018 fueron concedidas 345.186 hipotecas sobre viviendas, por lo que claramente se está reactivando el sector inmobiliario y el número de compraventas de viviendas. Sin embargo, todavía tiene que mejorar la situación y que el sistema de crédito permita a los particulares poder acceder a la compra de una vivienda a un tipo de interés razonable.

Figura 3: Hipotecas concedidas sobre viviendas (2007-2018)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística (2019)

Otro indicador muy relacionado con el anterior, es el del número de transacciones inmobiliarias que se han llevado a cabo en los últimos cinco años, en las que podemos observar una clara línea ascendente a nivel nacional y en cuanto a las Islas Baleares tan solo podemos observar una disminución en el último año. En Cataluña por su parte, podemos observar que sigue una línea ascendente y ha ido incrementándose año a año el número de transacciones inmobiliarias.

Tabla 3: Numero total de transacciones inmobiliarias

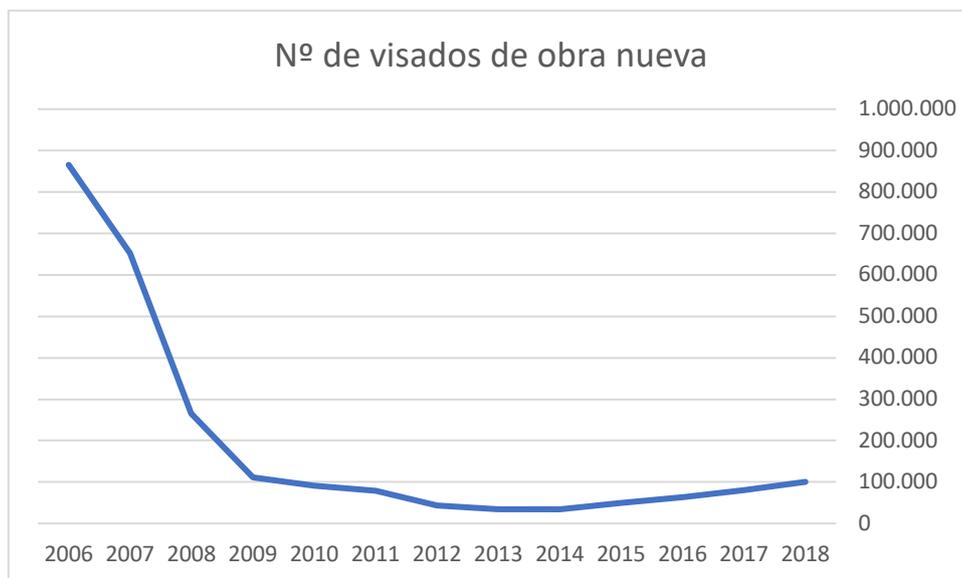
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
España	300.568	365.621	401.713	457.738	532.261	581.793
Islas Baleares	8.247	10.972	12.952	15.882	18.390	17.445
Cataluña	44.540	54.948	61.108	75.152	85.567	89.357

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento del Gobierno de España (2019)

Finalmente otro indicador a resaltar es el número de licencias de obra nueva concedidas anualmente. En este caso las cifras resultan muy impactantes, puesto que podemos observar que en el año 2006 se llegó a alcanzar la cifra de 865.561 visados de obra nueva, que cayó hasta las 34.288 que se concedieron en el año 2013. En la actualidad,

en el último año se han concedido 100.733 viviendas, pero resulta fundamental que se trate de incentivar la construcción de viviendas nuevas para así poder ofertar una mayor cantidad de viviendas tanto en el mercado de compraventa como del alquiler de la vivienda.

Figura 4: N° de visados de obra nueva



Fuente: elaboración propia a partir de los datos obtenidos del Ministerio de Fomento del Gobierno de España (2019)

c. Análisis de la situación actual del mercado inmobiliario español.

Tal y como hemos observado en el apartado anterior, ha habido una clara recuperación del sector inmobiliario en nuestro país, pero el sector del alquiler ha sufrido un claro incremento de la demanda y del precio de los mismos, ocasionados por estas circunstancias vividas.

A la hora de elegir entre el alquiler o compra de una vivienda, los usuarios se ven condicionados por los costes y riesgos de cada una de las dos opciones. La situación y la mentalidad tradicional en España, ha sido optar generalmente por la compra de una vivienda, puesto que pese al riesgo que supone el hecho de pedir una hipoteca para poder afrontar la inversión de una casa, al cabo de unos años esos pagos van a ir destinados a adquirir la propiedad y que forme parte de nuestro patrimonio.

Sin embargo, la compra de viviendas tiene sentido en periodos de gran estabilidad laboral y en la que resulta posible la concesión de un crédito hipotecario a un tipo de interés razonable. Es por ello que a raíz de la crisis inmobiliaria, aumentó el número de

viviendas en alquiler, por los riesgos percibidos por los potenciales arrendadores (Ramón Cardona, 2018).

En estos últimos años, los riesgos de afrontar la compra de una vivienda han sido muy altos y ello ha invitado a que muchos potenciales compradores opten por la opción del alquiler y que incluso muchos propietarios lleven a cabo un cambio de residencia a pesar de ser propietarios y estar hipotecados (Ramón Cardona, 2018).

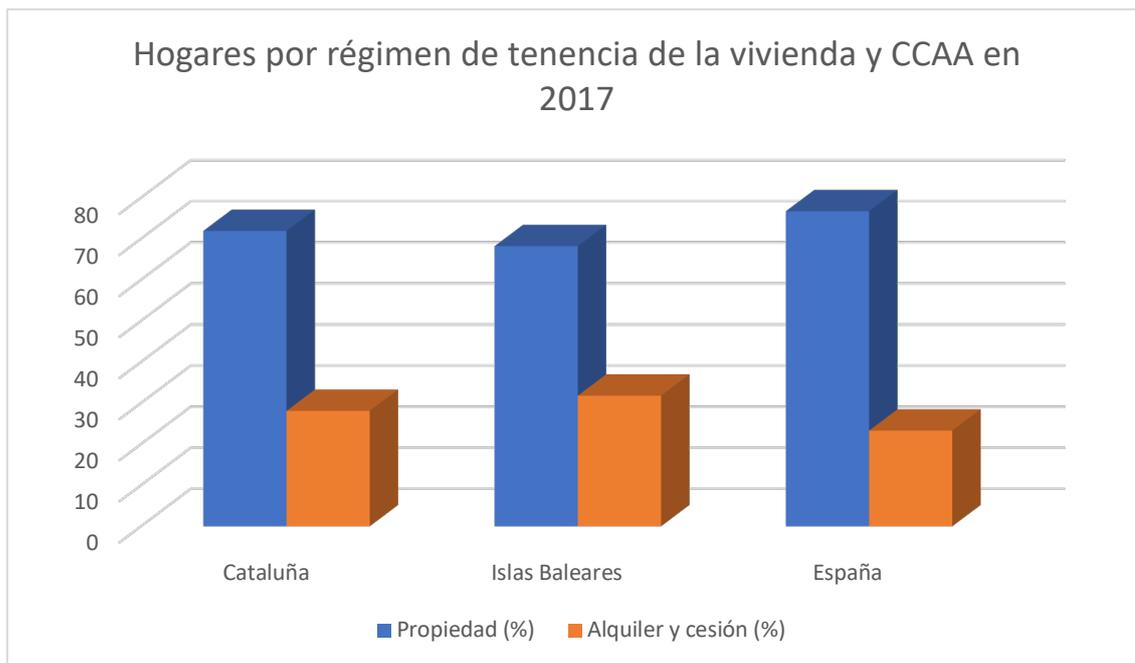
En la actualidad, nos encontramos en una situación en la que debido a la escasez de constructores (provocado por la prolongada y fatal crisis sufrida) y de inputs básicos (financiación, puesto que pese a que ha habido una recuperación, no se conceden todas las hipotecas que serían necesarias), la demanda de compra de viviendas es menor que la del alquiler y por ello el precio de alquiler de viviendas se ha disparado (pues la mayoría de usuarios no pueden asumir la compra de una vivienda). Además la recuperación del empleo también invita a que muchos individuos decidan emanciparse y tengan como única opción el alquiler, ya que al reincorporarse y encontrarse en el mercado laboral durante poco tiempo, no tienen la capacidad para poder afrontar la entrada de una hipoteca (Taltavull, 2017).

Por ello hay que tratar de incentivar la construcción y que se lleven a cabo obras nuevas, pues de este modo se solucionaría la tensión que sufre el mercado del alquiler de viviendas, ya que la construcción de nuevas viviendas haría aumentar la oferta de viviendas de alquiler (Taltavull, 2017).

Por lo que no podemos decir que el ciudadano español ha cambiado su mentalidad y prefiere en la actualidad el alquiler, sino que por las circunstancias en las que nos hemos encontrado en los últimos años la tendencia ha variado y la demanda del alquiler ha aumentado. De hecho, a día de hoy el 88% de los españoles preferiría optar por comprar una vivienda en lugar de alquilarla (El Mundo, 2018).

Actualmente las Comunidades Autónomas con mayor porcentaje de alquiler debido principalmente al valor de la vivienda son las Islas Baleares (33,1%) y Cataluña (30,9%). Estas dos Comunidades Autónomas se encuentran muy por encima de la media conformada por el resto de comunidades autónomas, que se encuentra en un 23,3%.

Figura 5: Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y CCAA en 2017



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (2019)

Por último debemos mencionar que en ciertas comunidades autónomas nos encontramos con dos problemas que se solapan, este aumento de la demanda de viviendas de alquiler a largo plazo y por otro el aumento de oferta de viviendas explotadas turísticamente (Ramón Cardona, 2018).

Debido a los problemas que han sufrido los propietarios de las viviendas para poder vender sus casas, muchos encontraron en el alquiler vacacional una medida efectiva para poder hacer frente a las hipotecas que algunos tenían o para rentabilizar la inversión llevada a cabo en la compra de la vivienda (Román Márquez, 2014).

Por lo que no podemos negar, que la aparición de pisos turísticos en las principales capitales, especialmente en las zonas más turísticas, reduce la oferta de viviendas permanentes y dispara el precio de los alquileres (Rodríguez López, 2017).

2. Análisis de las viviendas de uso turístico vacacional.

a. Contextualización de Airbnb.

El motivo por el cual vamos a centrarnos en explicar brevemente el caso de la compañía Airbnb a continuación, se debe a que no es posible entender el fenómeno del alquiler turístico vacacional y el consecuente aumento del precio del alquiler de la vivienda, sin analizar la plataforma de Internet más importante y que ha revolucionado este sector. A día de hoy Airbnb es el líder en el sector y la mayor agencia intermediaria entre los *hosts*

y los potenciales clientes dentro del alquiler turístico vacacional. No obstante, centrándome en esta compañía no pretendo desvirtuar el papel y la importancia de otras compañías con una gran cuota de mercado como pueden ser HomeAway o Wimdu.

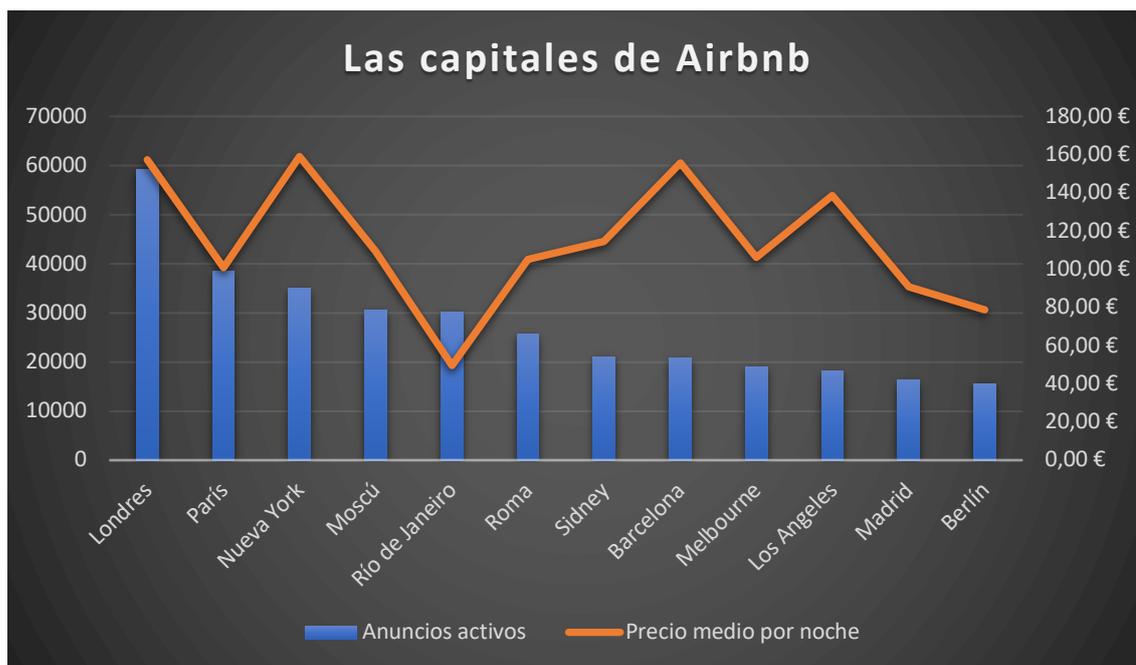
Airbnb fue creado en el año 2008 por dos estudiantes que para sufragar sus gastos, comenzaron a alquilar un sofá en el apartamento que compartían en San Francisco (Forbes, 2016). A día de hoy, Airbnb es una multinacional que cuenta con más de dos millones de alojamientos repartidos entre 191 países y 65.000 ciudades, tiene publicitados alrededor de 800.000 anuncios permanentemente a nivel global y llegaría a valer hasta 65.000 millones de dólares si decidiera salir a bolsa, muy por encima de Marriott valorada en unos 50.000 millones de dólares que es la cadena hotelera más importante del mundo (Expansión, 2018).

En nuestro país, alrededor de 11 millones de personas se han alojado en apartamentos ofrecidos por esta plataforma y actualmente hay más de 187.000 anuncios activos. La estancia media de los clientes que disfrutan de esta clase de alojamiento en nuestro país es de 4 noches (Airdna, 2018).

Los clientes de Airbnb, utilizan esta aplicación para reservar alojamiento en una ciudad, acudiendo a una habitación de un apartamento o un apartamento entero de otro usuario de la plataforma, convirtiéndose la casa de un desconocido, en una alternativa a la oferta tradicional de un hotel u hostal. Esta compañía tiene una plataforma online o una aplicación que permite a los anfitriones (denominados *hosts*) y a los potenciales clientes intercambiar fotos de la casa, leer la opinión de anteriores clientes, comunicarse por un chat privado, valorarse mutuamente mediante un sistema de puntuación de 0-5 estrellas y realizar las transacciones económicas de una forma segura.

Si hacemos una observación de cuales son las principales capitales de Airbnb a nivel global, en el top 10 nos encontramos con dos ciudades españolas, Madrid y Barcelona.

Figura 6: Las capitales de Airbnb



Fuente de elaboración propia a partir de datos obtenidos por AirDNA (2018).

b. Economía colaborativa.

Una de las alternativas y técnicas revolucionarias para intentar paliar y luchar contra situación que estaban viviendo muchas familias durante la crisis económica (explicada anteriormente) y la recuperación de la economía, fue acudir a la economía colaborativa y en el caso de nuestro país, ésta aplicada al turismo (Cardona, J.R., 2018). Las economías colaborativas, se caracterizan por promover el espíritu emprendedor de los individuos, reforzar los lazos entre las comunidades locales y reducir el consumo de recursos. Gracias a este tipo de movimientos, muchos individuos pueden ceder recursos que apenas utilizan a otras personas que están dispuestas a desembolsar un dinero por hacer un uso temporal del bien a un precio asequible (Thinktur, 2015).

La práctica de la economía colaborativa, antes se encontraba reducida a pequeñas comunidades que la empleaban de distintos modos. Sin embargo, la aparición a través de Internet de páginas webs y aplicaciones que actúan como intermediarios entre las partes, han propiciado un rápido crecimiento de las economías colaborativas en distintos sectores, con un especial repunte a partir del año 2014 en nuestro país. A raíz de estas páginas webs, se superó la mayor barrera que tenía el alquilar un apartamento a un desconocido, que era el no saber quien era esa persona. A través del perfil obligatorio que tienen que tener las personas que utilizan esta serie de plataformas como

HomeAway o Airbnb, desaparece en cierto modo este miedo a lo desconocido y da mayor seguridad a los potenciales consumidores (CNMC, 2016).

A pesar de que la economía colaborativa ha entrado con fuerza en muchos sectores de la economía, donde ha causado un mayor impacto y revolución es en el sector del transporte (Uber, Cabify, o Car2go entre otros) y el alojamiento (a través de Airbnb o Homeaway entre otros) que es en el que nos vamos a centrar (Guillén Navarro, 2015).

Esta clase de economía colaborativa y en nuestro caso, turismo colaborativo (“turismo p2p”) hay que tener en cuenta que nace ante el surgimiento también de un tipo de turismo al que se denomina “Generación de viajeros 3.0”, encabezado principalmente por gente joven, que se caracteriza por una gran conexión y una mente abierta a las nuevas tecnologías, que demanda además una clase de alojamiento distinto del que ofrecen las alternativas tradicionales de alojamiento turístico (ABC, 2017).

El problema surge, cuando dejamos de encontrarnos ante un tipo de economía colaborativa y pasamos a tener que regular una serie de plataformas que lo que ofrecen en realidad es una clase de alquiler de viviendas en la que se lleva a cabo una explotación turística. ¿Pues es realmente Airbnb un modelo de economía colaborativa tal y como ellos proclaman que son?

Airbnb se define como una compañía enfocada en el *Home Sharing*, siendo la finalidad de ésta ofrecer a los anfitriones de las casas, la posibilidad de obtener un ingreso o rentabilidad de su vivienda, alquilando una habitación de la misma o la vivienda entera cuando vayan a tenerla vacía, por ejemplo en el periodo de vacaciones.

Sin embargo, la realidad con la que nos topamos, es que tan solo el 40% de los hosts de Airbnb ofrecen una única vivienda y que el espíritu original de economía colaborativa es una mera utopía. A medida que crece el sector, los propietarios acuden con más frecuencia a agentes inmobiliarios o empresas especializadas que les gestionan los alquileres, como puede ser el caso de la compañía Hostmaker (Expansión, 2017).

Según datos proporcionados por AirDNA los diez mayores caseros de Airbnb son en realidad empresas especializadas que gestionan más de 4.000 anuncios en las grandes ciudades y zonas con mayor afluencia turística de nuestro país (AirDNA, 2019).

Villafinca es el anfitrión de Airbnb que más alojamientos gestiona según datos proporcionados por la plataforma DataHippo y analizados por eldiario.es. El perfil del host “Villafinca” pertenece a la empresa Ca S’amtger que es una central de reservas y una agencia de viajes que cuenta con más de 70 empleados y gestiona 854 viviendas. A ésta le siguen otras como AP Costas que cuenta con 711 viviendas, Ceigrup con 483 o Friendly Rentals con 448 (eldiario.es, 2018).

Otro ejemplo es Heima Homes, que se encarga de la gestión del apartamento que más ingresa de la capital española “Heima Homes Puerta del Sol-Palacio Real”, facturando con él cerca de 120.000 euros al año (Airbnb, 2019).

A pesar de que estos Hosts que tienen más de 5 propiedades bajo su gestión solo representan el 5% de los usuarios, éstos controlan el 34% de las viviendas ofertadas en nuestro país (eldiario.es, 2018).

Por lo tanto, lo que no se puede hacer es negarnos, que el caso de Airbnb y el resto de portales web, es paradigmático y lo que surgió como una idea para sacar provecho a las habitaciones libres de una casa u ocupar tu casa cuando te encontrabas de viaje, se ha acabado convirtiendo en una especie de inmobiliaria o agencia de viajes que actúa como intermediario para la explotación turística de viviendas.

c. Consecuencias sociales del “efecto Airbnb”.

A nivel social, este tipo de oferta de viviendas turísticas vacacionales, ha propiciado una serie de consecuencias que se manifiestan principalmente a través de dos fenómenos que vamos a analizar a continuación:

En primer lugar, debemos hablar de un fenómeno del que se ha hecho mucho eco la prensa sensacionalista de nuestro país y es conocido como “turismofobia”. Es una realidad, que existe una parte reducida de nuestra sociedad con una cierta actitud de rechazo hacia el turismo, provocado principalmente, por la masificación y proliferación sin control de viviendas explotadas turísticamente en el centro de las ciudades y zonas residenciales, donde se convive con los vecinos de muchos edificios que se ven privados de poder disfrutar de sus horas de descanso y tranquilidad de las que querrían disfrutar en sus viviendas. En España, este fenómeno comenzó a manifestarse intensamente a

partir del año 2017, focalizándose principalmente en las grandes ciudades, la costa mediterránea y las Islas Baleares (Pérez-García y García Abad, 2018).

Ello ha dado lugar a una intensificación de las disputas entre los turistas y la población local, provocado por el turismo de masas y que se contraponen con el turismo de calidad y sostenible que se intenta promocionar desde las autoridades en España (Alcalde García, Guitart Casalderrey, Pitarch Mach y Vallvé Fernández, 2018). Algunos ejemplos de estas campañas de odio hacia el turismo, pueden ser los slogans de “*Tourists go home*” proclamado desde Barcelona o “*Tourists kill Mallorca*” proclamado desde la isla balear (Huete y Mantecón, 2018).

Sin embargo, sería un error pensar que la sociedad española sufre un problema de “turismofobia”, pues España es el segundo país del mundo que mayor número de turistas recibe, habiendo alcanzado 82,6 millones de turistas en 2018, y representando este sector cerca del 12% del PIB español (Hosteltur 2019). No obstante, no se puede negar que existen una serie de conflictos de convivencia turística, provocados por una oferta turística descontrolada, pero que con una correcta legislación pueden ser resueltos.

En segundo lugar, el segundo fenómeno social que debemos mencionar es el de la gentrificación. Este fenómeno, viene propiciado por una inversión importante de capital en las ciudades o espacios turísticos y consecuentemente la expulsión de los vecinos que habían habitado en esas zonas durante años (Janochka, 2018).

En España, la gentrificación está dando lugar a una reorganización de las ciudades, provocando que las clases trabajadoras se vean en cierto modo desplazadas de sus barrios debido a la mercantilización de sus vecindarios. Esta especulación inmobiliaria da lugar a que se prive a las personas con menores recursos de poder vivir en el centro de las ciudades y verse obligadas a mudarse a la periferia de las mismas. En muchos barrios ya no solo hablamos de personas con pocos recursos, sino que ya muchos profesionales de clase media no logran resistir la presión económica a la que se encuentran sometidos por sus arrendadores que pretenden aumentar el precio del alquiler de sus viviendas o cambiar el modelo de explotación de las mismas y se ven obligados a desplazarse.

Por lo que es una realidad, que aquellas zonas que potencialmente pueden ser explotadas turísticamente, tienen una alta probabilidad de sufrir el proceso de gentrificación. Siendo este proceso no un hecho aislado, sino una consecuencia irremediable de la reestructuración neoliberal de las ciudades (Hiernaux e Imelda González, 2014).

Cuando posteriormente analice el caso de Barcelona, podremos ver claramente como los vecinos de estas urbes están sufriendo este problema y cómo las autoridades tratan de remediarlo.

d. Postura de la CNMC con respecto a las viviendas turísticas vacacionales.

Si ha habido un organismo que en nuestro país se ha encargado de defender la oferta turística ofrecida a través de viviendas de uso turístico vacacional, ha sido la Comisión Nacional del Mercado y de las Comunicaciones (CNMC). De hecho en el verano de 2018 la CNMC interpuso un recurso contra la normativa urbanística municipal de viviendas turísticas de Bilbao, San Sebastián y Madrid, debido a que consideraban que las medidas que habían tomado estos Ayuntamientos eran desproporcionadas y excesivamente restrictivas. Según la CNMC, carece de justificación económica alguna el establecer un plan urbanístico en el cual se lleve a cabo una zonificación y una demarcación en la cual se imponga dónde puede explotarse una vivienda de uso turístico y el número máximo de viviendas por zona (Román Márquez, 2018).

La CNMC defiende que la intervención de las Administraciones públicas en la economía, debe respetar siempre los principios de necesidad, eficacia, seguridad jurídica, eficiencia, transparencia y proporcionalidad. Y en este caso, la intervención de las Administraciones Públicas no está justificada porque no hay razón de interés general que defienda su intromisión. Pues si no son respetados estos principios, las condiciones de competencia se ven alteradas y ello repercute negativamente en los consumidores, puesto que produce una alteración en cuanto a la calidad, cantidad y precios de la oferta. Por ello defienden que las Administraciones públicas antes de regular estas situaciones, deben ponderar las consecuencias que tienen estas restricciones (Román Márquez, 2018).

El organismo encargado de la defensa de la competencia, defiende que existen mecanismos más proporcionados que los que propone la zonificación. Algunos de estos

mecanismos son por ejemplo el establecimiento de impuestos pigouvianos, que son aquellos que tienen como finalidad perseguir una externalidad negativa (la ecotasa de las Islas Baleares es un ejemplo), dejar que sea el propio mercado el que se regule a través de la oferta y la demanda o que en lugar de establecerse unas zonas determinadas se exijan unos estándares mínimos que deban cumplir las viviendas de oferta turística vacacional (Román Márquez, 2018).

Pero eso sí, para que prevalezca la igualdad y que las cargas que deban soportar los empresarios sean similares, la CNMC defiende que estas medidas de regulación del número de plazas turísticas debe aplicarse a todo el sector que oferta alojamiento turístico y no exclusivamente en las viviendas de oferta turística (Román Márquez, 2018).

Otro de los fines perseguidos por la zonificación consiste en tener controlada la oferta turística que pueda distorsionar la convivencia ciudadana y el descanso de los residentes, pues en muchas ocasiones estos turistas se convierten en “vecinos rotatorios” y generan una serie de incomodidades que alteran el equilibrio de la convivencia vecinal. Otro de los efectos negativos es la degradación del espacio urbano, provocado por el ruido, la contaminación y los residuos generados por estos turistas.

Sin embargo la CNMC defiende que es injusto atribuir toda la culpa, estableciendo un vínculo directo y exclusivo a los turistas que se alojan en estas viviendas de uso turístico vacacional, puesto que hay que tener en cuenta que el turista que se aloja en los establecimientos tradicionales tiene también en muchas ocasiones repercusiones negativas en la ciudad.

En tercer lugar, defienden que en caso de que las viviendas de uso turístico vacacional realmente sí afecten al aumento del precio del alquiler y ello tenga como consecuencia que los ciudadanos se vean privados de poder disfrutar del derecho fundamental a una vivienda digna, también hay que tener en cuenta el derecho que tiene el propietario de la vivienda a poder explotar y sacar el máximo rendimiento económico a su vivienda (Román Márquez, 2018).

- e. Postura del sector hotelero con respecto a la oferta de viviendas de uso turístico vacacional.

Mientras que como acabamos de ver, la CNMC ha sido uno de los organismos que se ha posicionado con mayor ímpetu a favor de esta clase de alquiler vacacional, del lado completamente opuesto se encuentra el sector hotelero, que podríamos decir que es el grupo que se ha manifestado con mayor dureza en contra de este tipo de alquiler vacacional.

Desde el punto de vista del sector hotelero, se demanda que haya una regulación en la que se exijan unos requisitos mínimos en las viviendas turísticas vacacionales, para que de ese modo, los propietarios de los mismos tengan que competir cumpliendo con unas exigencias similares a las demandadas al gremio hotelero. Asimismo, esta regulación permitiría limitar la oferta de viviendas turísticas vacacionales y así poder seguir ofreciendo un turismo de calidad, evitando por tanto, un turismo masivo que no beneficia ni al turista ni al residente.

Un claro ejemplo de la postura y la preocupación del sector hotelero, ha sido la reunión que ha tenido lugar entre 33 asociaciones hoteleras a nivel mundial en Barcelona en abril de este mismo año. Este encuentro catalogado como “*ReformBnB*” lo organizó el Gremio de Hoteles de Barcelona con la intención de unificar al sector hotelero a nivel mundial y de ese modo seguir conjuntamente una línea de actuación similar contra la competencia desleal que defienden que llevan acabo compañías como Airbnb o Homeaway (Hosteltur, 2019).

Del otro lado, se encuentran aquellos que defienden una posición favorable de las viviendas de alojamiento turístico vacacional. La postura de éstos, va encaminada a denunciar que la prohibición de esta modalidad de oferta turística supone mermar el interés general de un gran número de particulares en favor del provecho de los lobbies hoteleros que han gozado de un oligopolio en toda regla durante muchos años (Groizard y Nilsson, 2017).

Uno de los argumentos aportados por los defensores de los apartamentos turísticos, es que éstos ofrecen la ventaja de luchar contra la estacionalidad que es uno de los grandes problemas del turismo en España, debido a la posibilidad de ofrecer alojamiento durante todo el año. Esto se debe a que la mayoría de hoteles cierran en temporada baja y por tanto no pueden ofrecer alojamiento en momentos puntuales de demanda de

alojamiento, mientras que los particulares sí gozan de esa flexibilidad (Groizard y Nilsson, 2017).

f. Airbnb y el sector turístico.

El alquiler turístico vacacional, ha supuesto una explotación turística habitual que siempre ha ofrecido unidades de hospedaje tanto en las principales ciudades turísticas como en el litoral español. Desde la década de los 90 hasta hace unos diez años, el modo en el que se fraguaban estos alquileres era por medio de un intermediador que permitía poner en contacto a turistas con los dueños de las viviendas para que pudieran disfrutar de sus vacaciones estivales. Sin embargo a través de Airbnb y otras plataformas similares, la demanda y la oferta de este tipo de alojamientos se ha disparado, convirtiéndose muchas comunidades de vecinos en complejos extrahoteleros en ciertos periodos del año (Gutiérrez Taño, Díaz Armas y García Rodríguez, 2016).

Por tanto ante esta situación cabe preguntarse si tiene sentido prohibir o poner trabas a esta clase de oferta turística cuando hay turistas que solo buscan esta clase de alojamientos cuando deciden acudir a un destino de vacaciones. Debido a que esta clase de alojamientos, les permiten huir del clásico turismo de hotel y poder sentirse “como en casa” pese a estar en otra ciudad. De hecho hay estudios como el llevado por Fevitur en el año 2015 en la isla de Mallorca, que muestran que un 47% de los usuarios que disfrutaron de viviendas vacacionales, hubieran elegido un destino diferente en caso de no existir esa clase de oferta turística en Mallorca (Borrego Reyes, 2016). De hecho informes ofrecidos por Homeaway en el año 2014 muestran que 5,9 millones de usuarios españoles comprendidos en una franja de edad de los 18 a 65 años que han utilizado esta clase de alojamiento se han alojado tanto en un hotel como en una vivienda vacacional por lo menos una vez en los últimos dos años, mientras que 1,1 millones lo han hecho exclusivamente en viviendas turísticas vacaciones. Por lo que podemos extraer la conclusión de que es probable que este modelo de turismo sea complementario y no excluyente del hotelero, y que hay un sector turístico que demanda esta clase de alojamiento (Gutiérrez Taño, Díaz Armas y García Rodríguez, 2016).

Por lo que en cierto modo uno de los aspectos positivos que ofrece esta alternativa turística es que ofrece un producto diferente, en el que el turista puede disfrutar de una mayor libertad y privacidad que en la oferta hotelera tradicional.

No obstante, los datos con los que contamos a día de hoy de Frontur, nos muestran que la opción preferida por los turistas extranjeros en España sigue siendo el alojamiento en establecimientos hoteleros, puesto que el 64% de los turistas se hospedan en hoteles. El otro 36% se divide entre aquellos que se alojan en viviendas de amigos o familiares 12.5%, viviendas de alquiler turístico vacacional el 10,9% y viviendas en propiedad el 6,6% (Cardona, 2018).

Tabla 4: Número de viajeros

	Hotel	Apartamentos turísticos
2007	84.423.437	8.611.532
2008	82.998.891	8.272.154
2009	77.140.317	7.640.326
2010	81.888.869	8.149.321
2011	85.366.968	8.851.104
2012	82.962.461	8.862.522
2013	83.820.938	9.285.142
2014	87.814.529	9.677.061
2015	93.216.020	10.340.722
2016	99.840.030	11.709.086
2017	103.804.067	12.662.116
2018	105.266.719	12.285.997

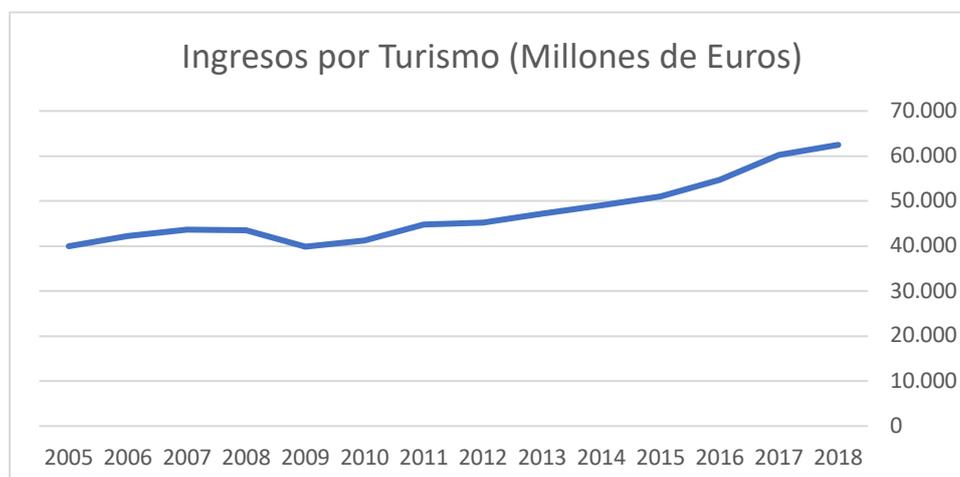
Fuente de elaboración propia a partir de los datos obtenidos de Tour Spain (2019).

En estas gráficas podemos observar como el aumento de viajeros en hoteles y apartamentos turísticos ha ido incrementándose anualmente desde el año 2007, y se debe a la dinámica ascendente que hemos obtenido del número de visitantes extranjeros y su consecuente aumento de ingresos. Para hacernos una idea, podemos observar cómo el aumento de plazas hoteleras ha aumentado desde el año 2011 hasta el 2018 en un 23,31% pasando de 85.366.968 alojamientos en 2011 a 105.266.719 en 2018.

Por su parte el número de alojamientos turísticos vacacionales, también ha sufrido un aumento más que considerable, pasando de ofertar 8.851.104 viviendas en el año 2011 a ofertar 12.285.997 viviendas en el año 2018, habiendo aumentado por tanto un 38,80%.

Por lo que podemos observar que la oferta de alojamientos turísticos en España ha aumentado tanto en plazas hoteleras como en apartamentos turísticos. Sin embargo, el crecimiento en la oferta de número de plazas de éstos últimos ha sido bastante mayor.

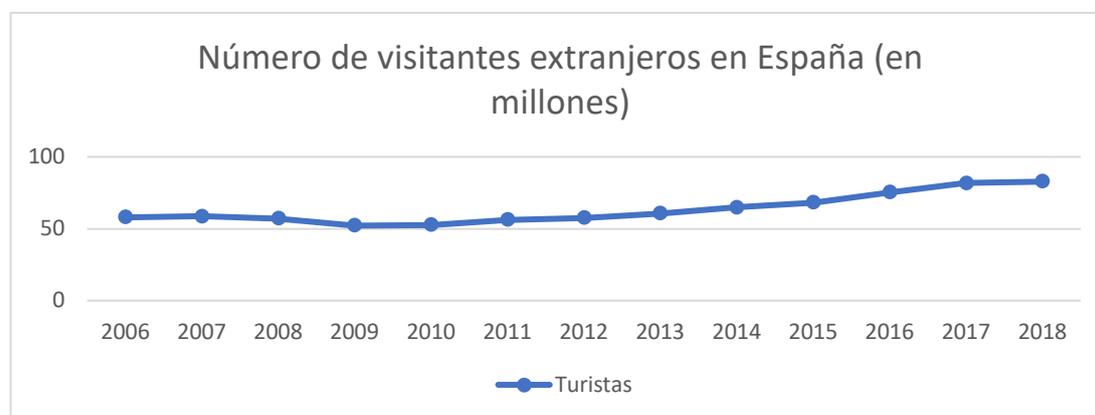
Figura 7: Ingresos por turismo (millones de euros)



Fuente de elaboración propia a partir de los datos obtenidos del portal de estadística Statista (2019)

Si atendemos a las cifras que nos ofrece este incremento del turismo tanto en número de visitantes internacionales como los ingresos que han generado, podemos ver un crecimiento más que notable. En el año 2011 visitaron nuestro país alrededor de 56 millones de personas y generaron unos ingresos de 44.712 millones de euros. En el último año el número de visitantes extranjeros que han visitado nuestro país ha sido superior a los 82 millones de turistas y los ingresos generados han sido de 62.481 millones de euros, alcanzando unas cifras de récord en ambos casos y habiendo aumentado en este periodo un 47% el número de visitantes a nuestro país y un 39,74% los ingresos generados por éstos.

Figura 8: Número de visitantes extranjeros en España (en millones)



Fuente de elaboración propia a partir de los datos obtenidos del portal de estadística Statista (2019)

El aumento y la justificación que explicaría este aumento de turistas y de ingresos que hemos vivido en España anualmente desde hace ya casi diez años ha sido provocado por una serie de factores (Cardona, 2018):

- En primer lugar, debemos destacar la seguridad y estabilidad que ofrece el sector turístico español frente a algunos de sus competidores directos en la oferta de turismo de sol y playa como Túnez o Egipto. Estos territorios han sufrido un gran descenso en cuanto a la demanda turística desde el año 2011, propiciados por el terrorismo islámico y la primavera árabe.
- En segundo lugar, Grecia que supone uno de los rivales directos turísticamente para España, también sufrió un gran descenso en el número de turistas recibidos en los últimos años provocado por la crisis financiera del país y la proclamación de la izquierda radical Syriza en el gobierno griego.
- En tercer lugar, no podemos olvidarnos de los acontecimientos de inestabilidad política surgidos en Turquía provocados por las políticas de su presidente del gobierno Recep Tayyip Erdogan.

El resultado es que debido a que estos destinos alternativos no eran capaces de recuperar su estabilidad, España seguía siendo una de las grandes favorecidas, al recibir un gran número de “turistas prestados” que nos han permitido alcanzar unas cifras históricas (Cardona, 2018). No obstante, la desaceleración del turismo español ya es una realidad, puesto que durante el año 2018 el sector turístico creció (2%) por debajo de la economía española y según estimaciones de Exceltur la actividad turística volverá a crecer por debajo de la economía española en su conjunto, con unas cifras aproximadas de un 1,7% y 2,2% (El Periódico de Catalunya, 2019).

Por ello seguramente hay que tener en cuenta que la oferta de alojamientos en apartamentos turísticos vacacionales puede justificarse basándose en ciertos argumentos:

- En primer lugar, podría afirmarse que debido a que este aumento del turismo es pasajero, no tiene sentido la construcción de más hoteles que ofrezcan un mayor número de plazas turísticas para hacer frente a este aumento de la demanda. Resulta más eficiente el permitir ofertar estas viviendas de alquiler turístico, teniendo en cuenta que lo que hacen es cubrir los desajustes existentes en la actualidad.

- También cabe destacar que esto ha sido una práctica que ha sido realizada durante décadas en la mayoría de destinos turísticos pero que a día de hoy tiene una mayor visibilidad con respecto a tiempos pasados, pero que ocurría de todos modos.
- Y por último el poder disfrutar de esta industria y que no solo sea el sector hotelero el beneficiado por el turismo ofertado. Pues los residentes locales también quieren sacar provecho de una industria como el turismo, donde a través de su vivienda pueden adquirir unos ingresos adicionales, sobretodo en épocas de adversidad económica. Al fin y al cabo, los particulares en cierto modo reclaman un trozo del pastel, del que ha disfrutado históricamente solo el sector hotelero (Richards, 2016).

Sin embargo hay que tener en cuenta que el turismo debe contribuir a la mejora de la calidad de vida de todos los habitantes y barrios de una ciudad, pero sin que ello suponga el importunar a otros ciudadanos. Por ello es necesario que este tipo de oferta turística sea controlada y no afecte a la convivencia de los residentes en muchas comunidades de vecinos.

Se puede confirmar, que este aumento descontrolado de la oferta de las viviendas turísticas vacacionales en los últimos años, es una muestra de la ineficacia de las medidas tomadas por los Ayuntamientos para poder frenar la oferta de esta clase de alojamientos y que por ello era necesario llevar a cabo una reforma en la regulación de este fenómeno (Richards, 2016).

Y desde el punto de vista del sector hotelero, hay que tener en cuenta las demandas que se hacen para que sea una explotación que se encuentre correctamente regulada para poder competir en las mismas circunstancias y que no se de una competencia desleal por la escasez de condiciones y requisitos exigidos a esta clase de viviendas.

Finalmente, no podemos negar la evidencia que pese a que este aumento de oferta del tipo de viviendas de alquiler turístico vacacional responde a una demanda clara del turismo extranjero, ello supone unas consecuencias directas en el sector del alquiler de la vivienda. Debido a que la oferta de viviendas en estas zonas con gran afluencia turística se ve reducida, por destinarse a la explotación turística. Por ello, es necesario que las medidas tomadas por los ayuntamientos y comunidades autónomas correspondientes tengan en cuenta el derecho a la vivienda de los ciudadanos y que se

produzca regulación en términos de una competencia leal entre el sector hotelero y los particulares que exploten turísticamente sus viviendas.

3. Análisis de la legislación española.

a. La Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Propiedad Horizontal.

Como ya se ha mencionado anteriormente, el arrendamiento de viviendas de uso turístico no es una modalidad de alojamiento que haya surgido repentinamente a través de plataformas online como Airbnb o Homeaway, sino que lleva muchos años existiendo. No obstante, ha sido ahora cuando a través de éstos medios online, su importancia a nivel económico ha pasado a tener un gran peso en nuestro país y por ello ha sido necesario que nuestro marco jurídico aborde específicamente esta cuestión tanto a nivel nacional como autonómico.

Para analizar la regulación de este sector en nuestro país, debemos remontarnos hasta la *Orden del 17 de enero de 1967 por la que se aprueba la ordenación de apartamentos, “bungalows” y otros alojamientos similares de carácter turístico*, pues fue la primera regulación legislativa que aborda los alojamientos turísticos. En esta Orden, ya se hace referencia a la importancia de diferenciar aquellas viviendas amuebladas de arrendamiento, de los alojamientos turísticos, haciendo una primera aproximación del “arrendamiento por temporada” que tantos quebraderos de cabeza ha dado a los legisladores en los últimos años.

Quince años más tarde, es cuando se hace una mención específica a la vivienda turística vacacional en el *Real Decreto 2877/1982, del 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas vacacionales*. Pero en este Real Decreto, no se lleva a cabo un análisis en profundidad de este tipo de oferta vacacional, sino que simplemente se da una definición de las viviendas turísticas vacacionales y se establece una clara distinción entre éstas y los apartamentos turísticos. Resulta curioso un aspecto respecto a la fecha en la que se dicta este Real Decreto, ya que por entonces ya estaba aprobada la Constitución vigente y en ella se especifica claramente en el artículo 148.1. apartado 18º que “*Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias: (...) Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial*” y en este caso se estaba regulando un aspecto turístico a nivel nacional en lugar de dejar que fueran las propias Comunidades Autónomas quienes se encargaran de la regulación de este aspecto (Simancas Cruz, 2017).

Si atendemos a la regulación turística de esta serie de alojamientos turísticos llevada a cabo por las diferentes Comunidades Autónomas, debemos destacar que una de las primeras regulaciones fue la llevada a cabo en las Islas Baleares por medio del Decreto 29/1991 del 4 de abril, sobre medidas de ordenación de las viviendas turísticas vacacionales o la regulación del País Vasco a través de la Ley 6/1994, del 16 de marzo de ordenación del turismo de Euskadi, desarrollada posteriormente por el Decreto 191/1997 del 29 de julio, que regulaba los apartamentos, viviendas vacacionales, alojamientos en habitaciones de casas particulares y casas rurales.

A día de hoy hay muchas Comunidades que ya cuentan con su propia regulación como ya veremos más adelante, pero hay muchas que no han desarrollado una legislación que abarque este tema y por la cual se regule sectorialmente esta actividad y es por ello que continúan rigiéndose por la normativa estatal.

Debido a que las dos Comunidades Autónomas en las que nos vamos a centrar a lo largo de este trabajo sí están reguladas, debemos hacer una mención a las normativas a las que hay que acudir en cada una de ellas (Arias, 2018).

En las Islas Baleares nos encontramos con las siguientes normas:

- Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.
- Ley 2/2016, de 30 de marzo, del impuesto sobre estancias turísticas en las Islas Baleares y de medidas de impulso del turismo sostenible.
- Decreto 20/2015, 17 abril-Principios Generales y Directrices de Coordinación en Materia Turística; Regulación de Órganos Asesores, Coordinación y Cooperación del Gobierno de las Islas Baleares, y Regulación y Clasificación de Empresas y de Establecimientos Turísticos, Dictado en Desarrollo de Ley 8/2012, 19 julio, de Turismo de las Islas Baleares.
- Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Islas Baleares.

En Cataluña por su parte, la legislación que regula estas explotaciones turísticas, es la siguiente:

- Orden VEH/216/2017, de 22 de septiembre, por la que se aprueban los modelos de autoliquidación 920, 940 y 950 del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos.
- Decreto 141/2017, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos.
- Decreto 60/2017, de 13 de junio, por el que se modifica el Reglamento del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos aprobado por el Decreto 129/2012, de 9 de octubre.
- Ley 5/2017, de 28 de marzo, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público y de creación y regulación de los impuestos sobre grandes establecimientos comerciales, sobre estancias en establecimientos turísticos, sobre elementos radio tóxicos, sobre bebidas azucaradas envasadas y sobre emisiones de dióxido de carbono.
- Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico.
- Decreto 129/2012, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos.
- ORDEN ECO/320/2013, de 12 de diciembre, por la que se regula la presentación y el pago telemático del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos.
- RESOLUCIÓN EMO/2448/2013, de 18 de noviembre, por la que se aprueba el modelo que establece los criterios para el otorgamiento de categoría a los establecimientos de apartamentos turísticos.
- Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña.

Volviendo a la legislación a nivel nacional, debemos destacar que los propietarios de éstas viviendas particulares que están siendo el objeto de estudio de este trabajo, habían utilizado lo expuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, conocida como LAU, para alquilar sus viviendas dedicándolas a la explotación turística. Para poder hacerlo se acogían al artículo 3.2 recogido en la LAU y las alquilaban bajo la figura de “arrendamiento por temporada”. Y dicho artículo, dice así: “... *tendrán esta consideración (arrendamiento de uso distinto de vivienda) los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra...*”, entendiéndose “arrendamiento por temporada”, como cualquier uso de vivienda que no tenga carácter permanente, sin que sea por tanto el domicilio del

arrendador, siendo inverosímil, la época del año en que se produzca el arrendamiento. En este artículo hay que destacar cómo se hace hincapié en que lo fundamental es la finalidad con la que se produce el alquiler, sin que se haga referencia a la temporalidad (duración) del mismo. (Román Márquez, A. 2014).

Sin embargo a partir del 5 de junio 2013, que es cuando se publicó en el BOE la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas por la que se produce una reforma de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (LAU) y algunos artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) relativos a los procesos arrendaticios, los particulares dejan de tener la opción de acogerse a la LAU a la hora de arrendar turísticamente sus viviendas y de ese modo esquivar la norma turística de la Comunidad Autónoma en que se estuviera llevando a cabo el alquiler. (Uría Menéndez, 2014).

Además el hecho de no ser considerados turistas a los arrendatarios de este tipo de viviendas (pues al registrarse por la LAU se regían por el derecho civil, en lugar de registrarse por la normativa turística) les daba la ventaja de no poder ser sancionados por la normativa turística, además de no tener que tributar y colaborar al mantenimiento de los servicios públicos puestos a disposición de los turistas, pues acogiéndose a la LAU no tenían tal consideración.

Y es a partir de esta reforma que sufrió la LAU en el año 2013, cuando cambia la situación como consecuencia de la modificación del apartado e) del art. 5. de la LAU, pues supuso el empujón final que se necesitaba para la regulación por parte de cada Comunidad Autónoma de esta oferta turística.

Esta reforma era completamente necesaria, para que coincidieran la naturaleza jurídica de la explotación turística con el régimen jurídico que le correspondería que es la legislación turística.

Finalmente, el nuevo epígrafe e) del art. 5 dice así: *“Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta Ley: (...) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de*

comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.”

Por lo tanto de este artículo de la LAU debemos sacar las siguientes conclusiones:

- Se requiere que se alquile la totalidad de la vivienda, excluyéndose el alquiler de una habitación o habitaciones compartidas. Este subarriendo de habitaciones sueltas por lo tanto seguiría regulándose en la LAU.
- Es necesario que esté amueblada y equipada para poder hacer un uso inmediato de la vivienda. Por lo que un inmueble sin amueblar no podría ser considerado nunca como “alquiler turístico”.
- Previamente, antes de la última reforma del R.D. Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se requería que estas viviendas fueran comercializadas o promocionadas por medio de canales de oferta turística, como uno de los requisitos indispensables para poder ser consideradas como apartamentos turísticos. Sin embargo, a través de este R.D. mencionado, se aclaró que no era necesario que fuera explícitamente a través de canales de oferta turísticos, sino que se abarcaba cualquier canal de comercialización o promoción de oferta de la vivienda.
- Otro requisito indispensable es que sea con finalidad lucrativa, por lo que se excluyen los préstamos de uso (gratuitos) de la vivienda, ya que estos préstamos no son considerados arrendamientos y por ello no se rigen ni por la LAU ni la normativa turística.
- Por último, en caso de que la normativa turística sectorial tenga regulada específicamente esta actividad, se regirá por la misma, en lugar de la LAU.

Para finalizar, el análisis de la LAU, hay que mencionar la reciente reforma que acaba de sufrir a raíz del mencionado R.D. Ley 7/2019, de 1 de marzo, de Medidas Urgentes en Materia de vivienda y alquiler, que modifica además del mencionado artículo 5.e), también la Ley de Propiedad Horizontal en su sección II y con efecto directo sobre el ejercicio del alquiler turístico de una vivienda en un edificio residencial.

Hasta ahora, a la hora de acudir a la Ley de Propiedad Horizontal, teníamos que atender principalmente a dos artículos al art. 7.2. LPH que dice así “*Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que*

contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.” y al art. 17.6 LPH que dice así “Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.” De los que extraíamos que para poder prohibir en una comunidad de vecinos el alquiler turístico vacacional, era necesario el voto unánime de todos los vecinos para poder cambiar los estatutos y establecerlo en los mismos. Sin embargo, ello no tenía mucho sentido, pues con que solo uno de los vecinos estuviera en contra, no iban a poder cambiarse los estatutos y por tanto se seguiría pudiendo llevar a cabo la explotación turística de la vivienda. (Guillén Navarro, N. A. 2015).

Pero con este Decreto Ley 7/2019, cualquier vivienda que quiera darse de alta en España como vivienda turística, deberá contar con la aprobación de 3/5 partes de los votos de los vecinos de la comunidad. Además la propia comunidad de propietarios, también tendrá el poder para imponer una serie de condiciones al alquiler vacacional e incrementar en un 20% la cuota de la comunidad al vecino en cuestión, para de ese modo pagar los gastos adicionales que puede suponer para la comunidad el tener turistas en la comunidad. (El Confidencial, 2018)

A pesar de que atendiendo a una perspectiva estrictamente jurídica, no era necesaria la modificación de la LAU (pues las propias normativas de las Comunidades Autónomas podían hacerlo) para excluir a los arrendamientos turísticos de los arrendamientos por temporada, ello ha dado una mayor seguridad jurídica y claridad a los propietarios que decidan explotar turísticamente sus viviendas. El motivo principal, era que el término de arrendamiento por temporada que aparecía en la antigua LAU no era lo suficientemente claro y daba lugar a la posible cabida de este tipo de explotación turística, si no estaba regulado específicamente por la normativa de la comunidad autónoma correspondiente para aclarar los límites de los arrendamientos que se acogen a la LAU.

Al fin y al cabo, a raíz de esta reforma, pasa a tener que ser regulado posteriormente por las regulaciones que cada autonomía decida desarrollar y a ello atenderemos posteriormente.

Incluso a través de Taleb Rifai secretario general de la Organización Mundial de Turismo se instó a que los gobiernos regularan de una manera adecuada esta clase de oferta turística, para que compitieran en igualdad de condiciones pero sin acabar con ella (Hosteltur, 2015). Pues al fin y al cabo se trata de una explotación turística y como tal debe de competir con las mismas reglas que el resto, pues no solo se tiene que tener en cuenta los aspectos sociales o inmobiliarios en los que influye, sino también el trato y la imagen de la “Marca España” que se lleva el extranjero de vuelta a su país.

En conclusión, considero que resulta muy compleja la diversidad normativa que nos encontramos a lo largo de nuestro país a la hora de regular este fenómeno del alquiler turístico vacacional y que se ha convertido en un problema por no haber una forma única de regularlo.

b. Legislación de Barcelona.

En el caso de Barcelona, el sistema escogido a la hora de planificar urbanísticamente los usos del suelo y la distribución de las viviendas de uso turístico ha consistido en el modelo tradicional de regulación conocido como “zonificación”, que como hemos visto anteriormente, ha sido duramente criticado por la CNMC. El primer paso para llevar a cabo la “zonificación”, consiste en catalogar las actividades que se van a realizar, que en este caso es la explotación turística de una vivienda. Posteriormente hay que dividir en distintas áreas la ciudad y catalogar las actividades que se pueden realizar en cada uno de los territorios en los que la urbe se ha dividido. En este caso en función de unos parámetros y normas preestablecidas, se verá la compatibilidad de la explotación de la vivienda en función de la zona en la que se encuentre dentro de la ciudad (Román Márquez, 2018).

En estos momentos el ayuntamiento de Barcelona ha aprobado una moratoria de un año que tiene como objeto la suspensión de los procesos de tramitación y concesión de licencias turísticas para las viviendas de uso turístico. La primera moratoria que se aprobó en Barcelona fue en 2010 y en aquella ocasión la suspensión de licencias solo afectaba al Distrito de *Ciutat Vella*. En 2015, se prorrogó al resto de la ciudad, siendo esta decisión de nuevo remarcada por el Plan Especial Urbanístico para la regulación de las Viviendas de Uso Turístico de 2016 y el actual Plan Especial Urbanístico para la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud,

residencias colectivas docentes de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico de la Ciudad de Barcelona (PEUAT) aprobado el 27 de enero de 2017. (Román Márquez, 2018)

Mediante el PEUAT lo que se pretende regular son los usos del suelo en el municipio de Barcelona, para de ese modo poder llevar a cabo un riguroso control sobre los establecimientos que son ofrecidos como alojamiento temporal.

Para tener la consideración de “vivienda de uso turístico” en la comunidad autónoma de Cataluña, se requiere:

- En primer lugar, que las viviendas ofertadas sean cedidas por su propietario, ya sea directamente por él mismo o a través de intermediarios a un tercero.
- En segundo lugar, que haya una contraprestación económica.
- En tercer lugar, que la vivienda se encuentre en condiciones de inmediata disponibilidad.
- En cuarto lugar, que sea para una estancia de temporada.
- Y finalmente que cumpla con las características que se exigen en el Decreto catalán 159/2012, de 20 de noviembre de *establecimientos de alojamientos de uso turístico y de viviendas de uso turístico*, al que se remite el PEUAT.

El PEUAT lo que hace es establecer una regulación que impone unas condiciones urbanísticas a las viviendas de alquiler turístico vacacional delimitando el número de viviendas en función del espacio o zona de la ciudad en el que quieran explotarse. Estas áreas en las que se divide la ciudad, han sido denominadas “zonas específicas” y están delimitadas en función del número de residentes en comparación con las plazas ofertadas, la morfología de la zona y la saturación del espacio público. Los requisitos exigidos, varían en función de la “zona específica”. (Román Márquez, 2018).

Para poder llevar un control más exhaustivo del número exacto de viviendas, se exige que todas ellas se encuentren registradas en el “*censo de establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, residencias colectivas docentes de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico*” (CEAT). Para poder inscribirse, es necesario cumplir con los requisitos que establezca la PEUAT en el territorio en concreto.

El PEUAT exige que las viviendas de alojamiento turístico cumplan con los requisitos siguientes:

- El cumplimiento del Decreto Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de *establecimientos de alojamientos de uso turístico y de viviendas de uso turístico*, y demás normativa sectorial turística autonómica.
- Que se cumpla la normativa aplicable y las ordenanzas municipales que regulen el alojamiento del municipio.
- Que el inmueble no hubiera estado destinado a vivienda antes del 1 de julio de 2015.
- Que la vivienda se encuentre ubicada en cualquier planta, menos la planta baja del edificio.
- Que el planteamiento turístico admita el uso turístico del inmueble.
- Que la vivienda se adecue a los requisitos de la zona recogidos en el PEUAT.

Las cuatro zonas específicas en las que se divide la ciudad y en las que se encuentra reguladas las viviendas de uso turístico son las siguientes (Ajuntament de Barcelona, 2019):

- En primer lugar, las viviendas que se ubiquen en la Zona Específica 1 (ZE-1): conocida como la “zona de decrecimiento”, se trata de la zona con mayor número de viviendas inscritas en la “*Ciutat Comtal*”. El barrio gótico y la dreta Eixample se encuentran en esta zona. A día de hoy no se puede ampliar el número de establecimientos en la ZE-1 y en caso de que se dé de baja un establecimiento, ello permite la habilitación de otra en la ZE-3.
- En segundo lugar, la Zona Específica 2 (ZE-2): las áreas más destacadas ubicadas en la ZE-2 son la Sagrada Familia y la Diagonal. En esta zona, el número de plazas permanece estable, permitiéndose la habilitación de una nueva plaza solo en el caso de que se dé baja otra de la misma zona.
- En tercer lugar, la Zona Específica 3 (ZE-3): dentro de esta zona, los barrios más destacados son los de *Sarrià* o *les Corts*. Esta zona se caracteriza por permitir que se den de alta nuevas viviendas, pero a través de un crecimiento controlado.
- En último lugar, la Zona Específica 4 (ZE-4): esta zona corresponde a tres áreas que se encuentran en crecimiento: *la Marina del Prat*, *la Sagrera* y la zona norte de la *Plaça de les Glòries*. En esta zona no se permite otorgar nuevas licencias,

debido a que las condiciones que se van a exigir se encuentran todavía en desarrollo.

El procedimiento administrativo que deben seguir los propietarios de una vivienda para darla de alta como vivienda de uso turístico vacacional, requiere que en primer lugar se emita un informe previo elaborado por la Oficina del Censo en la que se afirme que la vivienda cumple con los requisitos exigidos en el PEUAT. Este informe preceptivo y vinculante, se trata realmente de una autorización encubierta. Además en caso de que se pretenda llevar a cabo la explotación de viviendas turísticas en la totalidad de un edificio es necesario que se les otorgue una licencia urbanística de modificación de uso o actividad.

c. Legislación de las Islas Baleares.

El Consell del Govern de les Illes Balears aprobó la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, para establecer una serie de cuotas y restricciones al alquiler de viviendas plurifamiliares y no plurifamiliares, y de ese modo tratar de solucionar los problemas ocasionados por las viviendas turísticas vacacionales.

La Ley establece un límite máximo de plazas turísticas ofertadas por isla con el fin de restringir la oferta agregada, siendo ésta regulada a través de los Planes territoriales Insulares (PTI) o los Planes de Intervención en Ámbitos Turísticos (PIAT). Además, se lleva a cabo una distinción y se establecen cuotas diferentes en función de la clase de alojamiento ofrecido, diferenciando las plazas turísticas de alojamientos turísticos de las plazas turísticas ofrecidas en viviendas de uso residencial (Groizard y Nilsson, 2017).

Otra de las alternativas ofrecidas por esta ley es la consistente en zonificar las zonas en las que se permita el alquiler turístico vacacional. Para ello se tendrán en cuenta criterios como la densidad de población y las infraestructuras de las zonas, ante las que los Consejos Insulares y el Ayuntamiento de Palma podrán zonificar las áreas correspondientes de las Islas. También se podrá limitar el tiempo que podrán alquilar las viviendas sus propietarios, estableciendo como máximo un límite de dos meses.

Además para poder llevar a cabo la explotación turística de las viviendas es necesario que gocen de una licencia para ello, concesión temporal que se dará por un periodo de 5 años a aquellas viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Finalmente si atendemos a las sanciones establecidas para todas aquellas viviendas que se alquilen durante un periodo menor a un mes, es decir, que se alquilen por semanas o días deberán someterse a esta regulación. Las sanciones se sitúan en rango que va desde los 20.001 euros hasta los 40.000 euros. (Groizard y Nilsson, 2017).

4. Análisis social y económico.

a. Análisis de la situación actual de Barcelona.

En la ciudad de Barcelona en 2018 se ha registrado la visita de unos 15,8 millones de turistas, siendo 12 millones turistas extranjeros (La Vanguardia, 2019). Si tenemos en cuenta la población que habita en la “*Ciutat Comtal*” es de 1,6 millones de personas, nos sale una proporción de casi 10 turistas por habitante. Pero si tenemos en cuenta que la mayor parte de estos turistas se alojan en el centro de la ciudad y en él viven alrededor de 370.000 personas, la proporción es aun mayor y nos encontramos con unas cifras de casi 43 turistas por residentes barceloneses.(Richards, 2016)

Los datos proporcionados por el portal AirDNA, nos muestran que desde el año 2016 ha aumentado un 1,2% el número de viviendas de alquiler turísticas vacacionales hasta el 2018 alcanzando una cifra de 26.227 viviendas. El 79% de las viviendas se encuentran anunciadas en Airbnb, el 15% en HomeAway y el 6% en ambas, siendo el precio medio de las mismas 156 euros.

En Barcelona el barrio que se ha visto más afectado por este fenómeno es el barrio Gótico y es donde se encuentran mayores ofertas de apartamentos en la plataforma de Airbnb. En este barrio según datos proporcionados por Inside Airbnb, las ofertas se encuentran disponibles el 93,1% de días anualmente, por lo que claramente no se trata de apartamentos o habitaciones que son alquiladas eventualmente, sino que realmente funcionan como aparta-hoteles. Además el 61,8% de los *hosts* de estos apartamentos ofertan más de una habitación o apartamento turístico, por lo que queda claro que se trata de segundas viviendas y son explotadas como negocio. En este barrio que pertenece a la zona calificada como ZE-1 por el PEUAT, se ha producido un gran descenso de la población residente achacada por las consecuencias negativas (explicadas en el apartado

2.d.) que produce este turismo en el centro de las ciudades. Por tanto, en Barcelona podemos observar un claro ejemplo del proceso de gentrificación por el cual muchas personas se han visto obligadas a tener que abandonar el centro de la ciudad para trasladarse a la periferia, debido al aumento del precio del alquiler y que en gran medida ha sido provocado por la aparición de un mayor número de viviendas turísticas vacacionales.

En el caso de Barcelona, podemos afirmar que la política llevada a cabo a través de la regulación de la PEUAT, consiste en llevar a cabo una persecución voraz de la oferta ilegal de los apartamentos turísticos. Ante esto, tan solo nos queda esperar a ver si realmente ello tiene un efecto en la práctica, se reduce la oferta de apartamentos turísticos y consecuentemente se produce una disminución en el precio del alquiler de las viviendas ubicadas en el centro de la ciudad que ya ha sido estudiado en apartados anteriores.

b. Análisis de la situación actual en las Islas Baleares.

En el año 2018, visitaron las Islas Baleares un total de 16.596.194 turistas, siendo la cifra más alta alcanzada en la historia (Ultimahora, 2019). Si tenemos en cuenta que la población de las Islas Baleares es de 1.176.627 habitantes, nos sale una proporción de alrededor de 16 turistas por residente en las Islas Baleares (Expansión, 2018). Además hay que destacar que mientras que en Barcelona el número de turistas que visitan la ciudad se reparte a lo largo del año, el turismo estacionalizado de las Islas Baleares da lugar a que la gran mayoría de este número de visitantes esté comprendido en una franja de 5 meses (mayo-septiembre).

Si analizamos la oferta de viviendas de alquiler turístico que nos ofrece el portal AirDNA en las dos islas más importantes de las Baleares, los datos que encontramos son los siguientes:

- En Ibiza el porcentaje de la oferta viviendas de uso turístico vacacional desde el año 2016 hasta el año 2018 se ha reducido en un 12,47%, pasando de tener 1.627 viviendas en 2016 a 1.424 en el año 2018. El 87% de estas viviendas se encuentran anunciadas exclusivamente en Airbnb, el 10% se encuentran anunciadas en Homeaway y el 3% en ambos portales. El precio medio por noche de estas viviendas es de 144 euros.

- En Palma de Mallorca también se ha reducido la oferta de viviendas de uso turístico vacacional desde el año 2016 al 2018, habiéndose reducido en un 30,25% pasando de 3.966 viviendas en 2016 a 2.766 en el año 2018. El 74% de estas viviendas se encuentran anunciadas exclusivamente en el portal Airbnb, el 16% solo en Homeaway y el 10% se encuentran ofertados en ambos portales. El precio medio por noche de estas viviendas en Palma de Mallorca es de 113 euros.

A raíz de estos datos, podemos deducir que la nueva legislación que regula esta oferta de apartamentos turísticos en las Islas Baleares ha sido eficaz, a pesar de que todavía debería reducirse este número e incrementarse el número de inspecciones en las Islas Baleares.

Seguramente el castigar a estas webs de oferta de apartamentos turísticos no sea la única vía para combatir el problema, pero seguramente sí la más efectiva.

Sin embargo, a día de hoy el mayor problema de las Islas Baleares a la hora de perseguir la oferta ilegal es la falta de un número de funcionarios suficiente, debido a que en total entre las cuatro islas hay tan solo 15 funcionarios que ocupan la posición de inspectores y por tanto encargados de la persecución de la oferta ilegal de viviendas turísticas (eldiario, 2018).

El problema principal que nos encontramos por el aumento del precio del alquiler en las Islas Baleares, es distinto del que ocurre en Barcelona donde por lo menos, existe la posibilidad de desplazarse a las afueras de la ciudad para poder tener acceso a una vivienda con un precio de alquiler menor. En Baleares, el problema es la escasez de trabajadores que están dispuestos a desplazarse a trabajar durante la temporada de verano a las Islas, cuando tienen que destinar cerca de la mitad del salario que van a percibir en el alquiler de la vivienda. Las Islas Baleares, Cataluña y Madrid son las únicas tres comunidades donde más del 40% del salario de los trabajadores va destinado al alquiler de la vivienda, siendo las cifras de un 44,83% en las Islas Baleares (Business Insider, 2018). El caso de los funcionarios, es mucho más grave, debido a que siendo el salario igual que en la península se ven abocados a vivir destinando un porcentaje extremadamente elevado, solo para poder afrontar los gastos de la vivienda.

El hecho de que aumentara la oferta de pisos de alquiler de larga duración en las Islas Baleares, tendría como consecuencia una reducción en el precio de los mismos y que consecuentemente funcionarios y trabajadores de temporada pudieran tener un acceso más digno a la vivienda en esta comunidad autónoma.

c. Situación a nivel internacional.

Para ser conscientes de que el fenómeno conocido como “efecto Airbnb” es un problema de magnitud internacional, a continuación se ofrece una breve comparativa de cómo ha afectado a otras ciudades internacionales.

- Nueva York, Estados Unidos.

Para el análisis de la ciudad de Nueva York, me he basado en los datos recopilados en un estudio llevado a cabo por Up and Go, durante un periodo de casi tres años, desde septiembre de 2014 hasta agosto de 2017 y del que se pueden extraer las siguientes conclusiones:

En primer lugar, el 87% de los alquileres de apartamentos y viviendas de alquiler vacacional se consideran ilegales por no cumplir con la legislación del Estado de Nueva York, ello supone que durante ese periodo hubo 435 millones de dólares en ingresos que defraudaron en el Estado de Nueva York, procedente del alquiler vacacional.

Del total de viviendas y apartamentos que se encontraban disponibles para alquileres de largo plazo y por lo tanto como viviendas, se ha reducido la oferta en torno a 13.500 viviendas. Ello ha tenido como consecuencia que en los últimos tres años el precio de alquiler de las viviendas haya aumentado en un 1,4%, lo que ha supuesto un aumento de 380 dólares de media anuales en el precio del alquiler. Llegando a suponer un aumento de hasta 700 dólares en algunas zonas del centro de Manhattan.

Han aparecido también los llamados “hoteles fantasma” que consiste en distintos edificios en los que grandes apartamentos son divididos en diversas habitaciones, de tal modo que funcionan como “hoteles Airbnb”. Solamente en la Gran Manzana, nos encontramos con 4.700 habitaciones y han hecho que desaparecer unas 1.700 viviendas que estaban destinadas al alquiler de viviendas.

Otra de las consecuencias que podemos destacar y que invitan a que cada vez más personas están dispuestas a alquilar sus viviendas como estancias vacacionales por medio de alquileres de periodos cortos de tiempo, es que aquellas personas que lo alquilan en periodos cortos de tiempo como vivienda vacacional, obtienen un 55% más de rentabilidad media, que aquellos que llevan a cabo alquileres de larga temporalidad (Wachsmuth, Chaney, Kerrigan, Shillolo y Basalaev-Binder 2018).

- Los Ángeles, Estados Unidos.

A continuación vamos a ofrecer una serie de conclusiones de un trabajo elaborado por Dayne Lee de la Universidad de Harvard que muestra la situación y como ha afectado este tipo de alquiler vacacional al aumento del precio del alquiler en la ciudad de Los Ángeles (Lee, 2016).

Para comenzar, debemos destacar que la media del alquiler en Los Ángeles, había aumentado un 7,3% solo en el año 2014. Para hacernos una idea del esfuerzo que supone a una familia poder pagar el alquiler de una vivienda en Los Ángeles, debemos saber que la media de personas del condado de Los Ángeles gastó en el año 2014 1.716 \$ mensuales en alquiler de viviendas y siendo el sueldo medio inferior a 40.000\$, supone que la mayor parte de la población invirtió más del 50% de su salario en el alquiler de la vivienda. En la última década de 143.000 viviendas que eran asequibles para las familias medias (considerando asequibles aquellas que suponen el 30% del salario), se ha reducido notablemente, siendo estas inalcanzables para aquellas familiar con un sueldo menor de 44.000\$.

Airbnb registró en el año 2014, 11.401 unidades de estancia, siendo 7.316 de éstas apartamentos completamente dedicados al alquiler vacacional. De hecho el 64% de los apartamentos registrados en Airbnb no son ocupados en todo el año por sus propietarios, por lo tanto no funcionan como una alternativa de economía colaborativa, sino como apartamentos dedicados a la explotación turística.

Para solucionar este problema, el Consejo del vecindario de Venice, decretó que los apartamentos dedicados en exclusividad al alquiler vacacional de periodos menores de 30 días, son ilegales porque violan las normas que impiden el alquiler vacacional de periodos menores de 30 días y por ser explotados en zonas residenciales multifamiliares. Por una parte, el hecho de que turistas compartan el mismo espacio

que familias, afecta a la conciliación y a la tranquilidad del vecindario. Por otra parte, el sector hotelero también alega que compite en desventaja con este tipo de explotación, debido a que no tienen que cumplir con la normativa que impide la explotación hotelera en según que zonas de la ciudad, el pago de tasas por ocupación turística o no cumplir con las mismas normas de sanidad que se exige al sector hotelero.

- Vancouver, Toronto y Montreal. Canadá.

Para continuar con los estudios llevados a cabo en ciudades extranjeras, vamos a proceder a analizar los datos de un estudio llevado a cabo por David Wachsmuth, Danielle Kerrigan, David Chaney y Andrea Shillolo en la Universidad de McGill en el año 2017 en el que se analiza como ha afectado el alquiler turístico vacacional a la vivienda en Vancouver, Toronto y Montreal que son las ciudades más importantes de Canadá (Wachsmuth, Kerrigan, Chaney y Shillolo, 2017).

Entre las tres ciudades, se ha registrado una actividad de 81.000 viviendas registradas solo en la página web de Airbnb, de las cuales 13.700 son alquiladas durante periodos inferiores a 60 días al año. Las tres ciudades han ido aumentando el número de viviendas año a año en un 50%, por lo que se espera que pronto se superen las 100.000 viviendas que oferten alojamiento en Airbnb (Wachsmuth, Kerrigan, Chaney y Shillolo, 2017).

Entre las tres ciudades alcanzaron unos ingresos de 430 millones de dólares, lo que supone una media de 5.300 dólares por vivienda del listado de Airbnb. De hecho un tercio de las viviendas que encontramos en el listado de viviendas disponibles, pertenecen a personas que administran más de dos viviendas completas o tres o más habitaciones privadas, dejando una vez más claro que cada vez son menos las viviendas ofrecidas en la modalidad de *Home Sharing*. De hecho en algunos vecindarios, sobretodo en Montreal han visto como hasta el 3% de las viviendas que se encontraban en el mercado de alquiler, se han convertido en los llamados “hoteles fantasma”, es decir en edificios dedicados casi al 100% a la explotación turística de sus viviendas (Wachsmuth, Kerrigan, Chaney y Shillolo, 2017).

Entre las tres ciudades se han retirado 13.700 viviendas de alquiler, lo que supone alrededor del 2% del total de viviendas ofertadas en el mercado inmobiliario y el

consecuente aumento del precio de las mismas (Wachsmuth, Kerrigan, Chaney y Shillolo, 2017).

Para regular el asunto, la provincia de Quebec fue la primera jurisdicción canadiense en regular los alquileres vacacionales de corto plazo, con el fin de evitar que los propietarios de estas viviendas se vieran beneficiados por la comodidad de encontrarse con un vacío legal que los beneficiara. Quebec estableció una serie de requisitos mínimos que debían tener las estancias para poder alquilarlas y a su vez instauró una serie de tasas que debían pagar los *hosts* para de ese modo tratar de equiparar las reglas de juego entre hoteleros y miembros de la comunidad de Airbnb. Por su parte, Toronto y Vancouver han establecido unas normas aun más estrictas que las de la provincia de Quebec incluyendo además de un sistema de recaudación de tasas, un sistema que limite el alquiler de corto plazo solo a las primeras residencias y no a segundas residencias. (Wachsmuth, Kerrigan, Chaney y Shillolo, 2017).

III. Conclusiones finales.

Una vez llevado a cabo el trabajo de investigación, en estas conclusiones finales se puede dar respuesta a los objetivos planteados en este Trabajo de Fin de Grado.

En primer lugar, se puede afirmar que la explotación de las viviendas de uso turístico vacacional, han tenido una influencia directa en el aumento del precio del alquiler de larga duración en nuestro país. En la *tabla 1: precio metro cuadrado alquiler* se ha podido observar cómo ha aumentado considerablemente el precio del alquiler en los últimos años, alcanzando unas cifras en el año 2018 de 12,40 €/m² en las Islas Baleares, de 14,60 €/m² en Barcelona y de 10,40€/m² en todo el territorio nacional. No obstante, hay que añadir que las viviendas de explotación turística no son las únicas culpables de este incremento del precio del alquiler, debido a que como se ha expuesto a lo largo del trabajo también intervienen otra serie de factores como por ejemplo la escasez de créditos hipotecarios concedidos a particulares para la compra de una vivienda y que les invita a acudir al mercado del alquiler.

En segundo lugar, por medio de este estudio ha sido posible constatar que hay algunas zonas de las ciudades en las cuales el “efecto Airbnb” resulta más evidente que en la

ciudad en su conjunto. En el caso de Barcelona, gracias al proceso de zonificación llevado a cabo por las autoridades barcelonesas, podemos observar cómo la zona denominada “ZE-1” y en particular en el barrio gótico, el incremento de los alquileres y la proliferación de viviendas de explotación turística ha sido mucho mayor que en el resto de la ciudad. En el caso de las Islas Baleares, el litoral costero y el centro de las ciudades serían las zonas en las que podemos observar con mayor claridad un aumento del precio del alquiler y de las viviendas de alquiler turístico vacacional, pero hay que puntualizar que resulta más evidente y se puede observar con una mayor claridad en una ciudad más grande como Barcelona.

En tercer lugar, se ha verificado que la proliferación de viviendas de alquiler turístico vacacional tiene una serie de consecuencias negativas desde el punto de vista social, para gran parte de la sociedad española. Por un lado, se produce el fenómeno conocido como gentrificación que consiste en que las clases trabajadoras y de clase media se ven desplazadas de los barrios en los que han vivido durante años, como consecuencia de la mercantilización de sus vecindarios. Por otro lado, no podemos olvidarnos que en una parte reducida de nuestra sociedad, pueden llegar a generar una actitud de rechazo contra el turismo, provocado por la masificación y proliferación de viviendas explotadas turísticamente. Y por último, en el caso de las Islas Baleares, el incremento del precio del alquiler de la vivienda provocado por el aumento de viviendas de alquiler turístico vacacional, tiene como consecuencia que cada vez son menos los trabajadores que están dispuestos a desplazarse a las islas para trabajar durante la temporada de verano, debido a que se ven abocados a destinar cerca de la mitad del salario que van a recibir, en el alquiler de la vivienda.

En cuarto lugar, los datos aportados en este trabajo de investigación invitan a pensar que estamos llegando a un límite difícil de sobrepasar y que probablemente estemos cercanos o incluso nos encontremos frente al estallido de una burbuja especulativa del precio del alquiler. En el caso de Baleares y España en su conjunto, hemos podido observar en la *tabla 1: precio metro cuadrado alquiler* una clara desaceleración en el ritmo del incremento del precio del alquiler en los dos últimos años y en el caso de Barcelona en particular, hemos observado una reducción del precio del alquiler en el año 2018. Por tanto, sí es posible que se haya alcanzado un límite máximo del precio de alquiler de la vivienda de larga duración.

Finalmente, si analizamos las repercusiones que ha tenido la aprobación de una normativa específica en la Comunidad de las Islas Baleares y en la de Cataluña, junto con el ayuntamiento de Barcelona, nos encontramos con dos resultados distintos. Por un lado, la normativa balear ha sido un rotundo éxito debido a que no solo ha dejado de incrementarse la oferta de viviendas turísticas vacacionales, sino que además se ha reducido la oferta de las mismas en los dos últimos años. Por otro lado, nos encontramos con que la normativa barcelonesa todavía no ha tenido los efectos esperados y en la actualidad sigue creciendo la oferta de viviendas de alquiler turístico vacacional. No obstante, debemos añadir que todavía es pronto para valorar si resulta adecuada la normativa barcelonesa o si es necesario que se endurezcan los requisitos exigidos en la propia normativa, para que ésta sea un éxito.

En definitiva, el aumento del precio de las viviendas de alquiler de larga duración, es un problema fundamental en la sociedad española y debe tratar de solucionarse no solo mediante la persecución de las viviendas de explotación turística, sino también mediante el incentivo de obras nuevas, para poder ofrecer una mayor cantidad de viviendas en el mercado del alquiler. Soluciones como limitar el precio del alquiler o penalizar a los propietarios de las viviendas vacías, se han planteado por algunos partidos políticos en nuestro país como posibles soluciones para resolver este problema. Sin embargo, es probable que éstas no sean las medidas más adecuadas y que lo ideal sería que las autoridades ofrecieran mayores facilidades e incentivos a los constructores de nuevas viviendas, para que de ese modo pueda seguir recuperándose el sector inmobiliario en España y consecuentemente aumente la oferta de viviendas de alquiler de larga duración.

IV. Bibliografía:

AIRBNB. (2015). *El impacto del alojamiento compartido en Madrid*. Recuperado el 20 de marzo de 2019 en https://www.thinktur.org/media/Airbnb_Estudio_impacto_economico_en_Madrid.pdf

Alcalde, J., Guitart, N., Pitarch, A. & O. Vallvé. (2018). *De la turismofobia a la convivencia turística: el caso de Barcelona. Análisis comparativo con Ámsterdam y Berlín*. Vol.8, nº 2. Campus de Turismo, Hostelería y Gastronomía. Barcelona.

Álvarez Alba, J. (2017). Crecimiento y estallido de la burbuja inmobiliaria en España: causas y consecuencias. *Cuadernos del Tomás*, 2017 (9), pp. 17-34.

Cárdenas, R. (Agosto, 2018). El 88% de los españoles prefiere comprar a alquilar ante un cambio de vivienda. *El Mundo*. Recuperado el 13 de abril de 2019 en: <https://www.elmundo.es/economia/vivienda/2018/08/20/5b7af03fe5fdea5a728b4620.html>

Cardona, J.R. (2018). Aproximación a la situación actual del alquiler vacacional. *International Journal of Scientific Management and Tourism*. pp. 569-587.

Chuet-Missé, J.P. (Noviembre, 2017). Facebook entra en el negocio de los apartamentos turísticos. *Cerodosbe*. Barcelona. Recuperado el 15 de abril de 2019 en: https://www.cerodosbe.com/es/viajeros/internet/facebook-apartamentos-turisticos_521324_102.html

Días Guijarro, R. & Simón, A. (2018). Los grandes inversores solo gestionan el 3% de las viviendas en alquiler. *Cinco días*, El País Economía. Recuperado el 2 de abril de 2019 en: https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/05/25/midinero/1527269975_249151.html

El Expansión (2018). *Datos macro Islas Baleares*. Recuperado el 23 de abril de 2019 en: <https://datosmacro.expansion.com/ccaa/islas-baleares>

Galvín, A. (Mayo, 2018). La nueva regulación del alquiler turístico en Palma frena a Airbnb. *El Diario*.

Recuperado el 14 de marzo de 2019 en: https://www.eldiario.es/economia/alquiler-turistico-baleres-airbnb_0_774473329.html

Groizard, J.L. & Nilsson, W. (2017). *Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística*. Departamento de Economía Aplicada, Universitat de les Illes Balears. Recuperado el 16 de marzo de 2019 de: https://diari.uib.cat/digitalAssets/430/430311_2-estudi-complet.pdf

Guillén Navarro, N.A. (2015) La vivienda de uso Turístico y su incidencia en el panorama normativo español. *Revista Aragonesa de Administración Pública*. 2015, (45-46) pp. 101-144.

Hiernaux, D. & González, C. (2014) Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*. Recuperado el 28 de marzo de 2019 de: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=30031739004>

Huete, R. y Mantecón, A. (2018). El auge de la turismofobia ¿hipótesis de investigación o ruido ideológico?. *Pasos, Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*. Vol. 16, nº 1. pp. 9-19. Recuperado el 23 de marzo de 2019 de: http://www.pasosonline.org/Publicados/16118/PS118_01.pdf

Idealista. (2017). *Madrid, la tercera ciudad de la Unión Europea con más pisos en alquiler*. Recuperado el 16 de mayo de 2019 de: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2017/05/10/746399-madrid-la-tercera-ciudad-de-la-union-europea-con-mas-pisos-en-alquiler>.

INE. (2018). Censos de Población y Viviendas. Madrid: Instituto Nacional de Estadística. Recuperado el 26 de mayo de 2019 de: https://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_inicio.htm.

INE. (2018). *Hogares según su composición*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística. Recuperado el 26 de mayo de 2019 de:

http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981.

INE (2004). Extranjeros en España. *Cifras INE*, 2004 (3). Recuperado el 26 de mayo de 2019 de: http://www.ine.es/revistas/cifraine/cifine_ext0605.pdf.

INE (2007). Avance del Padrón Municipal a 1 de enero de 2007 Datos provisionales. *Notas de prensa INE*, 11 de junio de 2007. Recuperado el 10 de abril de 2019 de: <https://www.ine.es/prensa/np457.pdf>.

Llamas, M. (Septiembre, 2018). ¿Cúantas viviendas vacías hay en España y por qué castigar a sus propietarios no abaratará el alquiler? *Libre Mercado*. Recuperado el 16 de abril de 2019 de: <https://www.libremercado.com/2018-09-20/cuantas-viviendas-vacias-hay-en-espana-y-por-que-castigar-a-sus-propietarios-no-abaratará-el-alquiler-1276625173/>

Marrero, D. (2019). *Los alquileres se moderan en Barcelona mientras la mitad de distritos de Madrid toca máximos*. Idealista. Recuperado el 26 de marzo de 2019 de: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/04/30/772978-los-alquileres-se-moderan-en-barcelona-mientras-la-mitad-de-distritos-de-madrid-toca>

Marrero, D. (Enero, 2018). *Casi 250.000 viviendas salieron al mercado del alquiler en Madrid y Barcelona durante 2017*. Idealista. Recuperado el 24 de abril de 2019 de: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/01/25/762544-casi-250-000-viviendas-salieron-al-mercado-del-alquiler-en-madrid-y-barcelona>

Martínez, José A., & García, D. (2008). *Y la crisis llegó al sector inmobiliario*. UNED. Recuperado el 26 de marzo de: http://portal.uned.es/pls/portal/docs/PAGE/UNED_MAIN/LAUNIVERSIDAD/UBIACIONES/05/DOCENTE/JOSE_ANTONIO_MARTINEZ_ALVAREZ/LA%20RISIS%20%20EN%20EL%20SECTOR%20INMOBILIARIO.PDF

Ministerio de Fomento (2018). Observatorio de vivienda y suelo. Boletín especial, Alquiler Residencial. Recuperado el 18 de abril de 2019 de: <https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW056>

Muñoz, O. (Marzo, 2019). Barcelona recibe más turistas extranjeros y dejan más dinero. *La Vanguardia*. Recuperado el 14 de abril de 2019 de: <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20190318/461083674799/turismo-turistas-barcelona.html>

Pérez-García, A. y García Abad, L. (2018). Turismofobia: presencia, impacto y percepción del concepto a través de los medios de comunicación impresos. En: *adComunica. Revista Científica de Estrategias, Tendencias e Innovación en Comunicación*, nº16. Castellón: Asociación para el Desarrollo de la Comunicación adComunica y Universitat Jaume I, 201-219. Recuperado el 28 de febrero de 2019 de: <http://dx.doi.org/10.6035/2174-09992.2018.16.1>

Plaza, A. (Septiembre, 2018). Aquí está el porcentaje de sueldo que se come el alquiler en cada comunidad autónoma. *Business Insider*. Recuperado el 15 de marzo de 2019 de: <https://www.businessinsider.es/aqui-esta-porcentaje-sueldo-que-come-alquiler-cada-comunidad-297447>

Porras, C. (2019). España cerró 2018 con 82.6 millones de turistas extranjeros, un 0.9% más. *Hosteltur*. Recuperado el 24 de febrero de 2019 de: https://www.hosteltur.com/126215_espana-cerro-2018-con-826-millones-de-turistas-extranjeros-un-09-mas.html

Richards, G. (2016). El turismo y la ciudad: Hacia nuevos modelos? *Revista CIDOB d'Afers Internacionals*, (113), pp. 71-87. Recuperado el 15 de abril de 2019 de: <https://doi.org/10.24241/rcai.2016.113.2.71>

Rodríguez López, J. (2016). Las viviendas que pudieron hundir la economía española. La caída del mercado de vivienda y sus consecuencias. *Cuadernos de relaciones laborales*. Ediciones Complutense. Recuperado de: <https://doi.org/10.5209/CRLA.54984>.

Rodríguez López, J. (Abril, 2017). Las dos caras del mercado de vivienda. *Alternativas económicas*. Nº 46. Recuperado el 25 de marzo de 2019 en:

<https://alternativaseconomicas.coop/articulo/analisis-de-coyuntura/las-dos-caras-del-mercado-de-vivienda>

Rodríguez López, J. (Mayo ,2018). Creación de hogares, demanda de vivienda y expansión del alquiler. *El siglo de Europa*. Nº 1153. Recuperado el 15 de mayo de 2019 en:

<http://www.elsiglodeuropa.es/siglo/historico/2016/1153/1153JRodriguez.pdf>

Segú, M. (2018). *Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona*". Department of Economics, University of Paris Sud. Recuperado el 14 de abril de 2019 en:

https://mpira.ub.uni-muenchen.de/84369/1/MPRA_paper_84369.pdf

Simancas Cruz, M., & Mañoso Valderrama, J. (Coords.), (2016). *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*. Colección: Horizonte del Turismo en Canarias, PROMOTUR TURISMO CANARIAS S.A. (Ed.).

Recuperado el 19 de marzo de 2019 de:

http://www.pasosonline.org/Publicados/pasos_difunde/horizonte-turismo-canarias-vol-1.pdf

Soriano, D. (Septiembre, 2018). Control de alquileres: Iglesias pide a Sánchez que copie la norma que ha fracasado en Alemania. *Libre Mercado*. Recuperado el 12 de marzo de 2019 de: <https://www.libremercado.com/2018-09-16/control-de-alquileres-iglesias-pide-a-sanchez-que-copie-la-norma-que-ha-fracasado-en-alemania-1276624955/>

Taltavull de La Paz, P. (2017). El sector de la vivienda: coyuntura y expectativas. *Cuadernos de información Económica*. Editorial Funcas, Madrid. Nº de revista 260, pp. 47-60.

Terraferida (2017). La reforma de la llei turística certifica l'existència d'una oferta ilegal enorme a través d'Airbnb. Recuperado el 20 de marzo de 2019 en <https://terraferida.cat/2017/09/29/la-reforma-de-la-llei-turistica-certifica-lexistencia-duna-oferta-il·legal-enorme-a-traves-dairbnb/>

Verger, P. (Febrero, 2019). Nuevo récord de turista en Baleares en 2018, pero menos pernотaciones. *Periódico de Ibiza*. Recuperado el 10 de abril de 2019 en: <https://www.ultimahora.es/noticias/economico/2019/02/15/1058459/nuevo-record-turistas-balears-2018-pero-menos-pernотaciones.html>

Viaña, E. (2017). Hostmaker, el aliado de los caseros de Airbnb. *Expansión Edición Digital*. 31/05/2017. Madrid. Recuperado el 31 de marzo de 2019 de: <http://www.expansion.com/economiadigital/companias/2017/05/31/592c5e6c22601de76f8b4580.html>

Viaña, E. (2017). Hotmaker, el aliado de los caseros de Airbnb. *Expansión, economía digital*. Recuperado el 24 de febrero de 2019 de: <http://www.expansion.com/economiadigital/companias/2017/05/31/592c5e6c22601de76f8b4580.html>

Wachsmuth, D., Kerrigan, D., Chaney D. y Shillolo, A. (2017). *Short-term cities. Airbnb's impact on Canadian housing markets*. McGill University. Recuperado el 25 de abril de 2019 de: <http://upgo.lab.mcgill.ca/airbnb/Short-term%20Cities%202017-08-10.pdf>

Wachsmuth, D., Kerrigan, D., Chaney D. y Shillolo, A. (2018). *The High Cost of Short-Term Rentals in New York City*. McGill University. Recuperado el 25 de abril de 2019 de: <http://www.sharebetter.org/wp-content/uploads/2018/01/High-Cost-Short-Term-Rentals.pdf>

Gutiérrez Fernández, Milagros. Burbuja especulativa. *Diccionario Económico Expansión*. Recuperado el 28 de abril de 2019 de: <http://www.expansion.com/diccionario-economico/burbuja-especulativa.html>.

INE. (2018). *Censos de Población y Viviendas*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística. Recuperado el 26 de mayo de 2019 de: https://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_inicio.htm.

Ajuntament de Barcelona. (2017). Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico. Recuperado el 12 de abril de 2019 de: <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistic/es/>

Román Márquez, Alejandro. (2018). *Planificación urbanística del turismo: la regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid y Barcelona*. REALA. Nueva Época. Nº 10. Universidad de Sevilla. Sevilla. Recuperado el 12 de febrero de 2019 de:

<https://revistasonline.inap.es/index.php?journal=REALA&page=article&op=view&path%5B%5D=10566>

Sanz, E. (2018). El gobierno actúa sobre el alquiler con nuevas reglas pero sin limitar los precios. *El Confidencial*. Recuperado el 5 de marzo de 2019 de: https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-12-13/alquiler-arrendamiento-arrendador-arrendatario-inquilino-casero_1705934/

Perez-Pujazón, E. y Trigo Sierra, E. (2014). *Novedades introducidas por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas en la legislación arrendaticia*. Actualidad Jurídica Uría Menéndez. Nº 36. Madrid. Recuperado el 7 de abril de 2019 de: <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/4082/documento/foro03.pdf?id=5044>

Arias, S. (2018). *Arrendamiento turístico de vivienda tras las modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)*. Iberley. Recuperado el 3 de marzo de 2019: <https://www.iberley.es/revista/arrendamiento-turistico-vivienda-modificaciones-ley-arrendamientos-urbanos-205>

Simancas Cruz, M., Temes Cordovez, R., y Peñarrubia Zaragoza, M. P. (2017). El alquiler vacacional en las áreas turísticas de litoral de Canarias. *Papers de turismo*. Editorial Generalitat Valenciana: Agència Valenciana del Turisme. Nº 60. pp. 1-24.

Statista. (2019). *Evolución anual del número de visitantes internacionales en España de 2006 a 2018, por tipo (en millones)*. Recuperado el 22 de abril de 2019 de: <https://es.statista.com/estadisticas/474658/visitantes-extranjeros-en-espana-por-tipo/>

TurEspana, Secretaría de Estado de Turismo. Ministerio de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de España. (2019). *Ficha de Coyuntura*.

Recuperado el 3 de abril de 2019 de: <http://estadisticas.tourspain.es/es-es/estadisticas/fichadecoyuntura/paginas/default.aspx>

Canalis, X. (2019). Hoteleros de todo el mundo se unen contra Airbnb. *Hosteltur*. Recuperado el 3 de mayo de 2019 de: https://www.hosteltur.com/128413_hoteleros-de-todo-el-mundo-se-unen-contra-airbnb.html

Ledo, S. (2019). La desaceleración del turismo continuará en 2019. *El Periódico de Catalunya*. Recuperado el 12 de marzo de 2019 de: <https://www.elperiodico.com/es/economia/20190117/desaceleracion-turismo-continuará-2019-7251254>

Sánchez, R. y Ordaz A. (2018). Un tercio de la oferta de Airbnb en España está en manos de propietarios y empresas con más de 5 pisos. *Eldiario.es*. Recuperado el 6 de mayo de 2019 de: https://www.eldiario.es/economia/Airbnb-Espana-anfitriones-gestionan-alojamientos_0_806669478.html

Álvarez, I. (2016). La increíble historia de Airbnb. *Forbes*. Recuperado el 26 de abril de 2019 de: <http://forbes.es/business/8618/la-increible-historia-de-airbnb/>

Ruiz de Gauna, C. (2018). Airbnb, la empresa por la que suspira Wall Street. *Expansión*. Recuperado el 4 de marzo de 2019 de: <http://www.expansion.com/empresas/transporte/2018/07/27/5b5b0393ca474127198b4636.html>

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Constitución Española.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

