



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE RELACIONES INTERNACIONALES

El impacto de las plataformas de alquiler de alta rotación

El caso de Madrid

Autor: Santiago Pardo Iglesias
5º E-5, Derecho y RR.II.

Sistemas y mercados financieros internacionales

Tutor: Eszter Wirth

Madrid
Abril 2023

RESUMEN

En los últimos años, el desarrollo tecnológico y el traslado de sectores económicos tradicionales a sus homólogos digitales ha dado lugar a la aparición de nuevas plataformas entre pares (*peer to peer*) dentro de la denominada economía colaborativa. El contexto español, donde el sector turístico es de los más importantes para la economía, ha abierto las puertas al crecimiento de plataformas de este tipo destinadas al alquiler de viviendas de alta rotación (i.e. *Airbnb*). Sin embargo, su auge ha sido disputado por ciertos actores públicos y privados, económicos y sociales, que defienden haberse visto damnificados en este proceso de *destrucción creativa*.

A partir de una infografía del mercado del alquiler de vivienda y del sector turístico, el presente trabajo aporta luz al debate por medio de un análisis de los datos relativos a la ciudad de Madrid tras realizar una conceptualización exhaustiva del fenómeno de Airbnb. Para poder legislar sobre algo, primero hay que conocerlo a la perfección. Hoy en día se están dando bandazos desde los diferentes cuerpos administrativos y reguladores que tienen competencia sobre la cuestión. La inseguridad jurídica provocada por esta incertidumbre es nefasta para el correcto desarrollo de la economía. Este trabajo busca aportar luz al debate, además de con cifras, con un especial énfasis en el análisis conceptual de la cuestión a regular.

¿Es necesaria una intervención desde el regulador que afecte al natural crecimiento económico de estas plataformas?

PALABRAS CLAVE

Airbnb, economía colaborativa, alquiler de alta rotación, mercado inmobiliario español, gentrificación transnacional, legislación

ABSTRACT

In recent years, technological development and the transfer of traditional economic sectors to their digital counterparts has led to the emergence of new peer-to-peer platforms within the so-called collaborative economy. The Spanish context, where the tourism sector is one of the most important for the economy, has opened the doors to the growth of platforms of this type aimed at the rental of high turnover housing (i.e. Airbnb). However, its boom has been disputed by certain public and private, economic and social actors, who claim to have been harmed in this process of creative destruction.

Based on an infographic of the housing rental market and the tourism sector, this paper sheds light on the debate through an analysis of data relating to the city of Madrid after carrying out an exhaustive conceptualization of the Airbnb phenomenon. In order to legislate on something, it is first necessary to know it perfectly. As of today, the different administrative and regulatory bodies that have jurisdiction over the issue are making some detours. The legal uncertainty caused by this uncertainty is harmful for the proper development of the economy. This paper seeks to shed light on the debate, not only with figures, but also with a special emphasis on the conceptual analysis of the issue to be regulated.

Is it necessary for the regulator to intervene in order to affect the natural economic growth of these platforms?

KEYWORDS

Airbnb, collaborative economy, high turnover rentals, Madrid real estate market, transnational gentrification, legislation

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. Introducción, objetivos, metodología	7
1.1. Justificación de la investigación	7
1.2. Objetivos	8
1.3. Metodología	8
2. Estado de la cuestión	10
3. Marco teórico.....	14
3.1. ¿Economía colaborativa o digitalización de un modelo de negocio existente?	15
3.2. ¿Intervencionismo o autorregulación?	16
4. La economía colaborativa y Airbnb en España	19
4.1. Delimitando el concepto de colaborativo	19
4.2. Nacimiento y expansión de Airbnb.	20
4.3. ¿Cómo funciona Airbnb? El amplio espectro de su oferta alojativa	22
4.4. España: un caldo de cultivo para Airbnb.	25
5. Infografía de la situación en España y, en concreto, en Madrid	27
5.1. Pernoctaciones a través de plataformas colaborativas.....	27
5.2. Oferta alojativa publicitada en <i>Airbnb</i> en Madrid.....	29
5.3. El fenómeno de la gentrificación transnacional	33
6. Análisis de la cuestión regulatoria	35
6.1. ¿Qué, cómo y por qué regular (bien)?	35
6.2. Regulación en cuatro niveles: de la Unión Europea a los ayuntamientos.....	36
6.2.1. Unión Europea.....	36
6.2.2. España	37
6.2.3. Comunidad Autónoma y Ayuntamiento de Madrid	38
6.3. Ejemplos de regulación comparada a nivel internacional.....	39
7. Conclusiones	41
8. Bibliografía	43

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Número de anuncios en Airbnb a nivel mundial (en millones) (2013-2021) ...	20
Figura 2. Ingresos de <i>Airbnb</i> (en millones de dólares estadounidenses) (2014-2021)....	21
Figura 3. Esquema básico de funcionamiento de <i>Airbnb</i>	22
Figura 4. Número de turistas internacionales llegados a España (2016-2022).....	26
Figura 5. Estimación de la ocupación en alojamientos turísticos a partir de datos de plataformas digitales. Número total de pernoctaciones (2021)	27
Figura 6. Estimación de la ocupación en alojamientos turísticos a partir de datos de plataformas digitales. Número total de pernoctaciones (2018-2021)	28
Figura 7. Anuncios publicitados en Airbnb por distritos y por tipo (2022).....	29
Figura 8. Precios del alquiler en euros por m ² en los distritos de Madrid con más y menos anuncios en Airbnb y sus tasas de crecimiento (2012-2023)	31
Figura 9. Precios del alquiler en euros por m ² en los distritos de Madrid con más y menos anuncios en Airbnb y sus tasas de crecimiento para los meses de pandemia ...	32
Figura 10. Comparativa a nivel europeo de las relaciones entre el salario medio anual bruto (2022) y el precio medio de la vivienda (2018)	34

LISTADO DE ABREVIATURAS

BOE: Boletín Oficial del Estado

BOCM: Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid

CNMC: Comisión Nacional de Mercados y de la Competencia

INE: Instituto Nacional de Estadística

PIB: Producto Interior Bruto

P2P: *peer to peer* (entre pares)

PEH: Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje

STS: Sentencia del Tribunal Supremo

TN: total nacional

UE: Unión Europea

UNECE: United Nations Economic Commission for Europe

VUT: Viviendas Uso Turístico

1.Introducción, objetivos, metodología

1.1. Justificación de la investigación

El teléfono móvil y el acceso a internet se han convertido, en cualquier país del mundo desarrollado, en una extensión corporal de los seres humanos. Internet y las nuevas tecnologías han destruido y creado, en uno de los mayores ejemplos de innovación *schumpeteriana* (Chang, 2015), industrias enteras.

En ese proceso de destrucción creativa, una gran afectada ha sido la industria alojativa, especialmente la de corta duración, en conjunción con la turística. Un nuevo modelo de consumo colaborativo ha nacido a raíz del conocido como *efecto de red*. El ejemplo perfecto lo muestran Botsman y Rogers (2010a), al hablar del teléfono móvil. El primero que se inventó era completamente inútil, pues no podía establecer contacto con ningún otro individuo. Sin embargo, tanto su utilidad como su valor han ido aumentando exponencialmente a raíz de su expansión y uso masivo.

Entre las candidatas a verse beneficiadas por este efecto de red se encuentran las plataformas agregadoras de oferta y demanda y, entre ellas, Airbnb. Cuantos más usuarios se den de alta en ella, más querrán pasar a formar parte de la comunidad de anfitriones y ofrecer sus servicios alojativos a través de esta. Sin embargo, una expansión tan acelerada como la que están viviendo Airbnb y otras plataformas afines, corre el riesgo de entrar en conflicto con la regulación existente o directamente encontrarse en situaciones dónde haya vacíos regulatorios en cuestiones cruciales. Para más inri, cobra especial importancia al tratarse de un mercado que afecta a tantos usuarios de forma directa como al resto de la sociedad de forma indirecta, y que mueve miles de millones de euros. En algunos casos, como acertadamente señala Mauro Guillén (2020), estas plataformas han sido criticadas por, parafraseando el conocido *too big to fail* (demasiado grande para caer) que, entre otras, derivó en la crisis de 2008, llegar a considerarse *too big to ban* (demasado grande para prohibir).

En este entorno, claro está que la regulación juega un papel clave en el desarrollo del sector. El abanico de opciones va desde la prohibición más absoluta hasta la liberalización plena. En cualquier caso, es necesario entender los fenómenos subyacentes a la regulación que se pretende establecer. Es con esa intención, con la de aportar luz al debate regulatorio en torno al caso de Airbnb, especialmente en la ciudad de Madrid, que nace este trabajo.

1.2. Objetivos

La presente investigación aspira a los siguientes objetivos:

- a) Entender el fenómeno de la economía colaborativa, desde su nacimiento hasta su establecimiento como una verdadera oportunidad y reto para las estructuras de mercado actuales.
- b) Examinar hasta qué punto la oferta alojativa propuesta por plataformas como Airbnb puede considerarse parte de la economía colaborativa.
- c) Analizar los datos relativos a las plataformas alojativas de corta estancia, especialmente de Airbnb, para establecer una infografía actualizada en la ciudad de Madrid y entender la realidad sobre la que se están tomando decisiones político-legislativas.
- d) Revisar la literatura académica para verificar si la situación actual es fruto de una evolución alcista o simplemente de un fenómeno coyuntural.
- e) Estudiar la regulación existente en España, y concretamente para la ciudad de Madrid, en las cuestiones más polémicas relacionadas con la materia en torno a los diferentes actores involucrados: anfitriones, consumidores, hoteles, comunidades locales.

1.3. Metodología

El presente trabajo analiza la situación en la que se encuentra la ciudad de Madrid en lo relativo a las plataformas de alojamiento de corta estancia y la respuesta política y legislativa que se ha dado al fenómeno. Se prestará especial atención a aquellos barrios donde la densidad de plazas alojativas sea mayor, como puede ser el caso del distrito centro.

En primer lugar, se revisará la literatura académica en torno a la economía colaborativa, con especial atención al sector alojativo. Se ha acudido a bases de datos académicas suscritas por la Universidad Pontificia Comillas, principalmente Dialnet. Asimismo, se han tomado como referencia también fuentes de diferentes organismos oficiales españoles, como son las pertenecientes al Instituto Nacional de Estadística, el Banco de España, el Boletín Oficial del Estado o el Ministerio de Consumo y Turismo. A partir de todas estas fuentes, se analizarán los diferentes actores existentes en torno a la cuestión, tomando como ejemplo la plataforma Airbnb, por ser la líder en el mercado.

Se examinará si la oferta de Airbnb puede entenderse verdaderamente como parte de la economía colaborativa o tan solo como un nuevo modelo de negocio del que se están aprovechando ciertos actores.

En segundo lugar, se analizan los datos presentes tanto en la plataforma *Insideairbnb* como en el Instituto Nacional de Estadística (INE), así como otros portales como Idealista o Fotocasa, para poder plantear una infografía de la situación actual en torno al fenómeno en la ciudad de Madrid. En términos históricos, los datos disponibles son deficitarios y dificultan la realización de un análisis tan minucioso y detallado, principalmente porque la primera plataforma, que es la tomada como referencia en la literatura relacionada con el tema, no permite la descarga de series históricas. Sin embargo, los datos que pueden extraerse tanto de la literatura académica como de foros que tratan la materia, los cuales en su momento ya tomaron como base las mencionadas plataformas, permiten extrapolar ciertas tendencias.

Partiendo de esa infografía, en tercer lugar, se estudia la respuesta que, frente a las mencionadas tendencias, se ha dado desde un punto de vista normativo. Se parte de los cuatro niveles normativos que afectan a la ciudad de Madrid: local, autonómico, nacional y comunitario europeo. El foco de análisis no se extiende exclusivamente a normativa en sentido estricto sino en sentido amplio, es decir, no sólo a leyes, sino también a resoluciones de cuerpos administrativos y sentencias judiciales. De la normativa planteada, se analizará a que cuestión específica dentro del fenómeno estudiado se busca dar respuesta; qué beneficios o problemática se pueden plantear a raíz de esta; y qué alternativas podrían encontrarse.

2. Estado de la cuestión

El estudio acerca del impacto de los pisos turísticos en las diferentes ciudades en las que se integran ha suscitado especial interés a raíz de la existencia de plataformas como Airbnb. Hasta entonces, ni a nivel político, ni social ni académico, parecía suscitar interés el alquiler de corta duración desde el punto de vista de la economía política. En los últimos años se ha registrado un fuerte aumento en la oferta de alojamiento turístico en la ciudad de Madrid, lo que ha generado preocupación entre diversos actores, incluyendo vecinos, hoteleros y autoridades municipales. Este tipo de alquileres ya existían, pero no estaban lo suficientemente extendidos como para levantar el afán investigador. Por el contrario, ahora se trata de una cuestión en torno a la que ha nacido un verdadero interés a nivel social, político y académico.

De una forma bastante descriptiva, Ortuño y Jiménez (2019), de la Fundación de Estudios de Economía Aplicada, presentan un extenso análisis acerca de la situación en la que se encuentran las viviendas de uso turístico (en adelante, VUT) a nivel global y a nivel nacional, segregando este último entre las diferentes localidades españolas. Además de realizar un análisis de la entrada de Airbnb en términos de número de viviendas ofertadas, plantean el desarrollo normativo y tratamiento tributario que se le ha ido otorgando en las diferentes Comunidades Autónomas.

Otros autores que también han puesto como foco de análisis el conjunto del territorio nacional y que han analizado la evolución del mercado inmobiliario y el aumento de los precios de la vivienda en los barrios más populares entre los turistas son González, Checa y Cano (2021). En su estudio, concluyen que la rápida expansión que han tenido los pisos turísticos en España ha derivado en un proceso de gentrificación y una tendencia alcista de los precios causada por un desplazamiento de la oferta hacia este sector y un aumento de la demanda residencial. Del mismo modo, Barron, Kung y Proserpio (2017) analizan los efectos, a partir de datos relativos a Airbnb, de esta plataforma en los precios de la vivienda y del alquiler, pero poniendo el foco en Estados Unidos. En esta misma línea, Morales y Núñez (2022) analizan, por medio de

webscrapping¹, a partir de la información publicada en las webs de *InsideAirbnb* e *Idealista*, los datos relativos a la ciudad de Madrid para 2019. Centrándose su estudio en la diferenciación entre los *touristic hotspots* (puntos turísticos calientes) y el resto de la ciudad, los autores demuestran como en aquellos barrios más cercanos a lugares turísticos sí existe una relación entre la escalada de precios de alquiler de la vivienda en el largo plazo y la presencia de viviendas alquiladas por corta duración a través de plataformas como Airbnb. Sin embargo, demuestran que este no es el caso para las zonas más alejadas del centro de la ciudad. Con todo ello, concluyen que en términos de la ciudad en general, no se puede considerar que las plataformas de alquiler de alta rotación sean el factor principal de subida de precios generalizada para todas las zonas.

Al tratarse de un fenómeno que ha suscitado interés entre diversos actores económicos y políticos, es preciso mencionar los estudios propiciados por los mismos. En el caso de Madrid, destaca el estudio auspiciado por la Junta Municipal del Distrito Centro, que con la colaboración de Red2Red (2017), publicaron un estudio analizando el impacto de las VUT en el distrito centro, qué ha sido claramente el más afectado por el auge de estas plataformas en la capital española. En el mismo, además de hacerse un análisis descriptivo de la oferta alojativa en la zona, con los impactos que de la misma se derivan, se menciona sucintamente la respuesta regulatoria que se le ha ido dando al fenómeno en diferentes capitales mundiales y plantea alguna propuesta para la ciudad de Madrid.

Por otro lado, como se mencionaba en la introducción de este ensayo, la innovación trae consigo la desaparición de algunos actores o, cuanto menos, la disminución de su cuota de mercado (destrucción creativa). Por ello, no es extraño que, en línea con ejercer cierta influencia en la opinión pública y política, hayan nacido ciertos estudios, por parte de los actores ya establecidos en el sector turístico (*incumbents*) destacando con especial ímpetu los aspectos negativos de estas plataformas. Entre ellos destaca el realizado por EY (2015), a petición de Exceltur. En este estudio, se plantean los aspectos negativos que genera la presencia de estos portales en el mercado

¹ El *webscrapping* es una técnica informática empleada para extraer grandes cantidades de información de páginas web por medio de un programa de software que simula la navegación humana, la automatiza y la repite masivamente.

inmobiliario, sus impactos a nivel fiscal, las ventajas competitivas de estas plataformas por su desregulación, y finalmente se proponen ciertas líneas de actuación normativa.

En línea con defender su recién creada posición y fomentar su auge, así como intentando mejorar la opinión pública en torno a este fenómeno, Airbnb plantea estudios propios acerca del impacto económico, poniendo el foco en los aspectos positivos, de su plataforma en la ciudad de Madrid y en el conjunto del país. Pueden señalarse a modo de ejemplo y sin carácter exhaustivo el “Informe de actividad económica de Airbnb en la ciudad de Madrid” (2018) y el “Informe sobre la comunidad Airbnb en España” (s.f.).

Tras analizar la cuestión, parece evidente que la aparición de estas plataformas de economía colaborativa ha tenido efectos positivos y negativos. Las autoridades, frente a esto, han de dar una respuesta que magnifique los primeros mientras reduce los segundos. Para ello existe la regulación. Se ha empezado a tomar decisiones de política económica, desde el ámbito local hasta el europeo tanto en cuestiones administrativas, judiciales y legislativas, lo cual tendrá un impacto de calado en el devenir de las mismas. La mayor parte de la literatura en torno a la cuestión es previa a la existencia de gran parte de esta normativa, por lo que evidentemente no podía tenerla en consideración. Sin embargo, la cuestión regulatoria ya parecía suscitar interés entre los investigadores, aunque tan solo se reducía a cuestiones propositivas, pero no de análisis.

No obstante, por mencionar alguno de los trabajos en cuestiones regulatorias podemos destacar el de Edelman y Geradin (2016), que trata tanto los casos de Airbnb como Uber, argumentando que las regulaciones tradicionales que se aplican a los hoteles y los taxis no son adecuadas para estas nuevas plataformas de economía colaborativa. Consideran que se necesitan nuevas regulaciones que se adapten mejor a las características de estas plataformas y que fomenten la innovación y la competencia. Concretando el foco de análisis en España, puede mencionarse entre otros el estudio de Guillén (2015), que analiza como las Comunidades Autónomas han respondido frente al fenómeno de las VUT analizando el marco jurídico que existe en torno a las mismas en las diferentes Comunidades Autónomas y la incidencia que las mismas pueden plantear

frente al tradicional sector hotelero. También nos encontramos con el trabajo de Fernández (2016), que analiza la zona gris en la que se mueven las plataformas de turismo colaborativo y el tratamiento jurídico que se le está intentando aplicar a las mismas en las diferentes comunidades autónomas. Finalmente, en un tono mayormente propositivo, puede citarse a Soriano (2018), quien plantea diversas alternativas de regulación para el correcto desarrollo de la economía colaborativa en España.

A raíz de esta laguna en la literatura, y del conocimiento del autor del marco normativo y regulatorio español tanto por su cercanía geográfica como por su formación académica, nace el interés por este foco de análisis. Como acertadamente señalan Morales y Núñez *“cada ciudad tiene su propia idiosincrasia, patrimonio cultural, entorno geográfico y estructura socioeconómica. Por este motivo, en opinión de los autores, los investigadores sólo pueden destacar en sus análisis en aquellos entornos urbanos con los que estén familiarizados²”* (p.2, 2022).

² Traducción propia.

3. Marco teórico

El turismo es una de las principales fuentes de ingresos económicos en España. Madrid es, por su parte, una de las ciudades más visitadas en el país, alternándose el podio de número de turistas con Barcelona. En los últimos años, la oferta de alojamiento turístico en la capital se ha diversificado, con el aumento de los pisos turísticos y la popularización de las plataformas de economía colaborativa como Airbnb. Este fenómeno ha generado un debate en torno a los impactos económicos, sociales y urbanísticos que los pisos turísticos pueden tener en la ciudad, así como sobre las posibilidades de regulación para minimizar sus efectos negativos a la vez que se potencia sus beneficios. La visión en torno al fenómeno dependerá del actor que se tome como foco de análisis. Si se parte de la consideración de los turistas, parece importar potenciar este tipo de plataformas de tal modo que la oferta alojativa se incremente, a la vez que se valore la calidad oferta y se proteja al consumidor. Desde el punto de vista de las empresas establecidas en el sector, se buscará que estas nuevas plataformas se encuentren en igualdad de condiciones, de tal modo que no puedan ejercer una competencia desigual. Por ello, la diversidad de opiniones en torno a la cuestión y el debate están servidos.

En cualquier caso, entender el impacto que han tenido las plataformas de alquiler de alta rotación parte de conocer el modelo de economía en el que se integran. Por ello, parece necesario comenzar este trabajo explicando el recién denominado concepto de “economía colaborativa” y por qué Airbnb, con su oferta alojativa, puede (o no) considerarse parte de este fenómeno. Este punto será clave para entender la respuesta que se da frente al mismo, pues para algunos actores se considerará un fenómeno disruptivo que trae consigo multitud de beneficios y para otros se trata de un modelo de negocio del que simplemente algunos se aprovechan para explotar las deficiencias regulatorias existentes.

Una vez analizada su consideración dentro de la economía colaborativa, es preciso entender los beneficios y desafíos que supone el uso masivo de estas plataformas, que dependerán de según se analice el fenómeno desde el lado de la oferta (anfitriones y empresas competidoras), desde el lado de la demanda

(usuarios/consumidores) o desde un punto de vista externo a la relación entre pares³ (sociedad en general, comunidades de vecinos o autoridades locales).

A raíz de estas consideraciones, es necesario finalizar comprendiendo las dos perspectivas que se han tomado y se pueden tomar en términos de regulación del caso estudiado. Se trata de un clásico debate en política económica: ¿debe el Estado intervenir o se debe dejar que el fenómeno se autorregule? En este caso, cobra especial importancia la idea mencionada por Guillén (2020) acerca de que estas plataformas se hayan convertido en *too big to ban*, lo cual implicaría que, independientemente de la decisión tomada por el regulador, seguirían existiendo. Del mismo modo, es preciso recordar que la mayor parte de los beneficios de estas plataformas provienen de su uso masivo y el *efecto de red* (Botsman y Rogers, 2010b).

3.1. ¿Economía colaborativa o digitalización de un modelo de negocio existente?

Intentar definir “economía colaborativa” es similar a intentar definir populismo en el ámbito de la teoría política. Todo parece poder englobarse dentro de la categoría, y a medida que se profundiza en su estudio, más y más adjetivos nacen para nombrar un mismo fenómeno. En el caso de la economía colaborativa nos encontramos con numerosos conceptos como: *sharing economy*, *collaborative economy*, *gig economy*, *on-demand economy* y un largo etcétera de categorías que se utilizan de forma indistinta pero que tienen significados muy diferentes.

Especialmente interesante es el concepto metonímico a partir de la enciclopedia de este siglo, Wikipedia, que Tapscott y Williams (2008, p.20) emplean para referirse a este nuevo tipo de economía: *wikinomics*, siendo los principios clave de esta la apertura, la interparidad, compartición y la actuación en una esfera global. Como acertadamente señala Botsman (2015), pese a que numerosas empresas y modelos de negocio se engloban bajo el paraguas conceptual de “economía colaborativa”, efectivamente no tienen nada de colaborativa ni de compartida. En ocasiones tan solo se tratan de plataformas que aplican eficientes modelos de integración de oferta y demanda. Del

³ La relación entre pares, del inglés *peer to peer* (p2p), se refiere a una red creada de forma descentralizada en la que todos los usuarios tienen la consideración de iguales. En este caso, los pares serían los arrendadores y arrendatarios.

mismo modo, la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (CNMC) señala en su informe realizado para la consulta pública acerca de la materia, que *“la frontera entre lo que puede considerarse “colaborativo” y no es muy difusa”* (CNMC1, s.f., p.3).

Para el caso concreto de las plataformas colaborativas de alojamiento como son Airbnb, es interesante la reflexión realizada por Arwa Mahdawi (2018), quien escribe en *The Guardian* un artículo que habla de cómo la supuesta “economía compartida” se ha convertido en la “economía del monetiza todo lo que puedas”. Esta opinión nace como crítica a partir del documental de Netflix *Stay Here* en el que dos expertos en el mercado inmobiliario enseñan a propietarios a rentabilizar sus propiedades por medio del alquiler de corta estancia.

La rapidez con la que Airbnb se ha expandido ha provocado que la idea originaria en la que unos estudiantes sacaban unos dólares para sufragar gastos a partir del alquiler de una habitación ociosa (un *idle asset*) haya cambiado. Como señala Kessler (2015) *“las empresas que decían encontrarse bajo el paraguas conceptual de la “economía colaborativa” y su efecto halo, mientras tanto, han ido separándose de dicha narrativa”*⁴. A día de hoy, Airbnb engloba una gran tipología de situaciones, de tal modo que alguna de ellas puede encajarse sin problema en el marco de la economía compartida, mientras que en otros casos parece que tan solo se trata de una canalización de la oferta a través de esta plataforma por parte de actores del sector alojativo tradicional. Algunas de las variables que se plantean para realizar esta distinción y que se analizarán más adelante son la habitualidad o continuidad del servicio alojativo ofertado, la profesionalidad o gestión propia de la oferta, así como el umbral de ingresos derivados de la actividad. Es fundamental entender la diferencia de situaciones existentes, pues puede ser uno de los núcleos a partir de los cuales fundamentar una diferencia de trato regulatorio en unos y otros casos.

3.2. ¿Intervencionismo o autorregulación?

Las diferentes teorías y autores que rodean la controversia en torno a la economía colaborativa son un poco las mismas que han existido siempre en contextos de destrucción creativa: que la regulación vaya por delante o por detrás del fenómeno.

⁴ Traducción propia.

En decisiones de política económica frente a esta cuestión disruptiva, como señalan Avital et al. (2015), los reguladores valoran los diferentes espacios intermedios existentes desde la más amplia liberalización de estos nuevos modelos de negocio hasta su absoluta prohibición.

Los abanderados del libre mercado más absoluto defienden la autorregulación de estas plataformas. Consideran, como Botsman y Rogers (2010b, p.176), que “las herramientas *de revisión y calificación permiten a la comunidad autorregularse*”, de tal modo que se permite la construcción de sistemas de confianza entre extraños. En una línea de pensamiento similar, Allen y Berg (2014) defienden que los reguladores han de promover iniciativas desde abajo (*bottom-up*) en lugar de un control gubernamental desde arriba (*top-down approach*). Sin embargo, como defienden Gil, Martínez y Sequera, debido a la facilidad que ofrecen las plataformas digitales para mover la oferta alojativa de un tipo de mercado a otro (de uso turístico a uso por temporadas para estudiantes, por ejemplo), *“sin políticas públicas más estrictas para proteger el derecho a la vivienda y el derecho a vivir en la ciudad, la plataformización de la vivienda resultará en precios de alquiler menos estables y menos asequibles, fomentando así la precariedad de la vivienda y el empobrecimiento de los inquilinos”* (p. 10, 2023)

Desde su nacimiento, las empresas del entorno de la economía colaborativa han seguido, como señala Guillén (2020, p.292), uno de los viejos principios de Silicon Valley: *“es mejor pedir perdón que pedir permiso”*. Esto ha provocado que, desde sus inicios, estas compañías hayan tendido a saltarse las normas en aquellos mercados en los que empezaban a expandirse (Avital et al., 2015). Esto no ha gustado al Estado, quien se ve impotente frente a estas empresas, y es que, como señala Betancor (2014), el Estado y su Derecho se *“muestra impotente frente a los fenómenos del mundo-no-mundo: lo virtual”*. Esta situación tampoco ha sido de agrado para otros actores de la industria (hoteles especialmente) quienes ven en estos actores una competencia desleal. Es posible que estas segundas vean lo que muy recuerda Ha Joon Chang (2015, p.136) mencionando las ideas de Schumpeter, y es que *“ninguna empresa, por más afianzada que parezca, está a salvo de los vientos de la destrucción creativa a largo plazo”*. Por ello, son estas empresas ya establecidas (*incumbents*) las que buscan frenar, presionando para el impulso de regulaciones, la irrupción de Airbnb y similares, que

plantean una competencia más eficiente y adecuadas a las necesidades reales del consumidor (Casani y Sandoval, 2017).

En ese debate entre una liberalización absoluta que se decanta por la autorregulación de estas plataformas y una regulación exigente que evite la proliferación de una economía disruptiva, este trabajo se decanta por la visión neoclásica, que muy acertadamente sintetiza Chang (2015a, p.116) *“los individuos saben lo que hacen y hay que dejarlos hacer... excepto cuando el mercado funciona mal”*. Puede considerarse que las anomalías urbanísticas y de escalada de precios producidas en las grandes ciudades requieran de una respuesta por parte del regulador. Teniendo en cuenta que esa respuesta puede encontrarse dentro de un muy amplio abanico cuyos extremos van desde la más absoluta prohibición hasta una asimilación amistosa, hay que entender cuál es la situación actual en el caso estudiado, Madrid. Méndez y Castaño (2016) acertadamente mencionan que la incertidumbre existente en torno al impacto en términos holísticos de este fenómeno ha supuesto ciertas dudas en torno al papel que ha desempeñado el regulador. Sin embargo, parece que, para el caso de España, y más concreto de Madrid, los cuerpos políticos y legislativos han puesto en marcha la máquina reguladora, produciendo numerosas sentencias, resoluciones administrativas y recomendaciones de actuación en los últimos años. Con este estudio se pretende aportar una base analítica que posteriormente permita la comparación del caso madrileño (y en algunas cuestiones español) con el de otras jurisdicciones sobre una misma materia como es la oferta alojativa por medio de plataformas de alta rotación.

Desde el punto de vista de un debate más jurídico, hay quienes confían en que estos fenómenos se pueden englobar dentro de las realidades jurídicas existentes y quienes consideran que es necesario establecer un nuevo marco regulatorio que sienta unas bases para lo que es una nueva forma de entender la economía. En cualquier caso, entender las actuaciones en materia político-legislativa que se han tomado recientemente es clave para poder seguir avanzando en la regulación de estas plataformas y del impacto que pueden tener.

4. La economía colaborativa y Airbnb en España

4.1. Delimitando el concepto de colaborativo

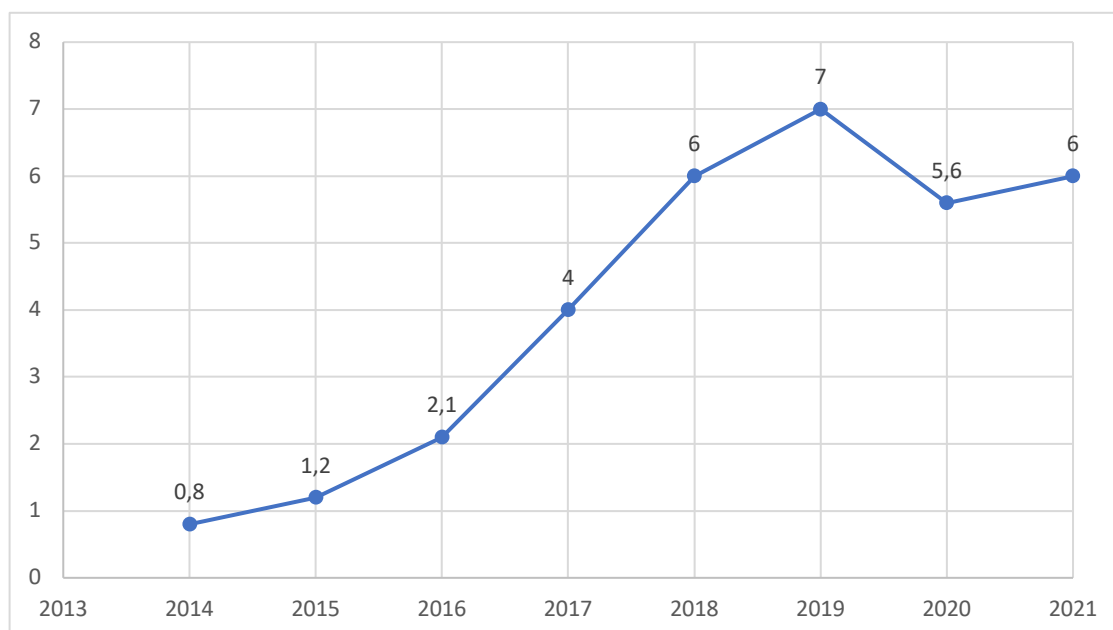
Ríos de tinta se han escrito en torno al concepto de economía colaborativa. En este apartado, se tomarán como referencia las definiciones de ciertos organismos reguladores, por estar estos directamente relacionados con la normativa final que se aplicará a estas plataformas. La Comisión Europea, en su Comunicación al Parlamento Europeo, al Consejo de la Unión Europea, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones, define economía colaborativa como aquellos *“modelos de negocio en los que se facilitan actividades mediante plataformas colaborativas que crean un mercado abierto para el uso temporal de mercancía o servicios ofrecidos a menudo por particulares”* (p.3, 2016). De esta definición pueden destacarse tres aspectos: i) la creación de un mercado abierto; ii) el uso temporal; iii) el ofrecimiento por particulares. Por su parte, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (en adelante, CNMC), la define, a partir de las aportaciones de Belk (2013) y Gata (2015) como *“un conjunto heterogéneo y rápidamente cambiante de modos de producción y consumo por el que los agentes comparten, de forma innovadora, activos, bienes o servicios infrutilizados, a cambio o no de un valor monetario, valiéndose para ellos de plataformas digitales y, en particular, de internet”* (p.17, 2016).

Como señala Guillén, es muy difícil encuadrar el concepto de turismo o alojamiento colaborativo, pues la cuestión económica ha de tener una consideración esencial en el análisis. En esta línea, el autor presenta los diferentes modelos existentes que el paraguas conceptual de economía colaborativa engloba: *“como el couchsurfing, acoger viajeros en el sofá de casa; homeexchange, intercambios de casas completas entre personas; o el nightswapping, por el que se acoge a miembros de esta comunidad en la habitación de invitados”* (p.103, 2015). En todos estos casos, no hay una transacción económica en sentido estricto. Los usuarios tan solo intercambian entre sí las capacidades alojativas de las que disponen. Esta diferenciación es fundamental para entender que un concepto del que se habla indistintamente como es el de la economía colaborativa, tiene innumerables matices que han de ser tenidos en consideración para una correcta respuesta político-legislativa al fenómeno.

4.2. Nacimiento y expansión de Airbnb.

El final de la primera década de este siglo ha marcado sin duda alguna un antes y un después para generaciones enteras en lo que al mercado inmobiliario se refiere. La concesión de hipotecas *subprime* hizo explotar la que parecía una industria boyante que no dejaba de crecer y donde todo el mundo podía hacer dinero. El reflejo de esto en España fue el récord de compraventas registradas alcanzado en 2006, situado en 955.186 (El Economista, 2020), una cifra muy distante todavía de la realidad actual, cuya cifra se sitúa en aproximadamente 650.000 para el año 2022 (INE, 2023). Hace década y media, en ese contexto de escalada de precios constante, comenzaba la semilla de una empresa que vendría para quedarse y cuya aparición ha revolucionado sectores e industrias enteras. De la mano de Brian Chesky y Joe Gebbia nace un concepto alojativo nuevo englobado en la denominada economía colaborativa. En la figura 1 puede apreciarse como lo que empezó como la idea de dos amigos que buscaban recibir una remuneración extra por una habitación sobrante que tenían, ha ido evolucionando de forma creciente y constante (a excepción de los años influidos por la pandemia) hasta convertirse en una empresa que tiene a día de hoy más de 6 millones de anuncios activos en más de 100.000 localidades diferentes (Airbnb, s.f.).

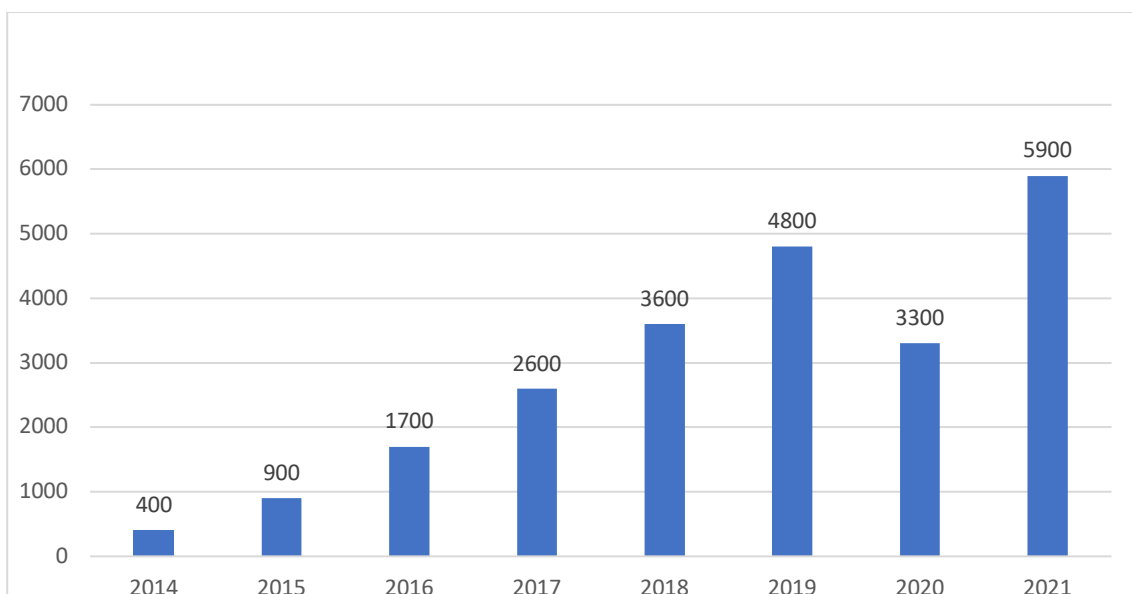
Figura 1: Número de anuncios en Airbnb a nivel mundial (en millones) (2013-2021)



Fuente: elaboración propia a partir de datos de *Business of Apps*

Las enormes sumas de dinero en juego no han dejado indiferentes a pequeños y grandes inversores. En la figura 2 se presenta la evolución por volumen de ingresos de *Airbnb*. Salvo en el 2020, año afectado por la pandemia, puede apreciarse un crecimiento continuado. A pesar de presentar unos ingresos muy altos y con una tendencia creciente, la empresa lleva generando pérdidas desde hace años. Especial impacto generó el año de la Covid-19, poniendo a la empresa en una fuerte tesitura, dado que llegaron a tener pérdidas por valor de 4.525 millones de euros, multiplicando por ocho las pérdidas del año 2019. Pese a todo, consiguieron salir a bolsa en 2020 con una capitalización de mercado superior a 100.000 millones de euros (Hussain y Franklin, 2020). El año 2022 parece haber cambiado la tendencia, pues se presenta como el primer año en el que la empresa genera beneficios, con un total de 1900 millones, lo cual ha supuesto un soplo de aire fresco para los inversores, desde la salida a bolsa de la compañía (Savitz, 2023). Se afirma pues que lo que empezó como un servicio de *homesharing* (englobable dentro de la denominada economía colaborativa entre pares es ahora un punto de inflexión en el proceso de destrucción creativa⁵ para la industria del turismo y un nuevo reto a nivel de planificación urbanística.

Figura 2: Ingresos de *Airbnb* (en millones de dólares estadounidenses) (2014-2021)

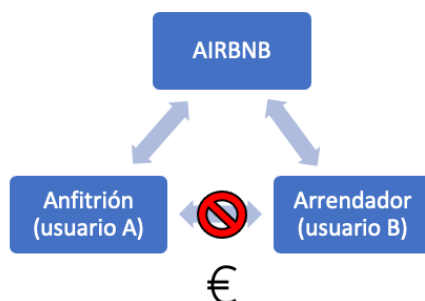


Fuente: elaboración propia a partir de datos de *Business of Apps*.

⁵ El concepto de destrucción creativa, relacionado con el economista austriaco Schumpeter, se refiere y se refiere al proceso por el cual la innovación en una industria lleva a la desaparición de ciertos segmentos que a raíz de esta se quedan obsoletos.

4.3. ¿Cómo funciona Airbnb? El amplio espectro de su oferta alojativa

Figura 3: Esquema básico de funcionamiento de *Airbnb*



Fuente: Elaboración propia

Airbnb funciona como un intermediario entre aquellos usuarios dispuestos a alquilar su vivienda (usuario A) y aquellos en busca de una que alquilar (usuario B), es decir, se establece como un sistema que agrega la oferta y la demanda entre pares. Como se ve en la figura 3, en un primer momento, los canales de comunicación son paralelos: por un lado, el anfitrión se pone en contacto con la plataforma para poner el anuncio en la misma; por otro, los arrendadores acceden a esta en busca de una vivienda que alquilar. No es hasta que la plataforma desbloquea, a cambio de una comisión, los medios de comunicación entre los usuarios de ambos lados, que los usuarios pueden entablar una conversación. Estos bloqueos están altamente controlados para evitar que las partes los puenteen⁶.

De los tres actores existentes en esta relación triangular, aquel cuyo análisis suscita mayor interés es el presente en el lado de la oferta (anfitrión). En esta línea, la Comisión Europea distingue "*entre los que lo realizan de forma ocasional ("pares") y los que lo hacen a título profesional ("prestadores de servicios profesionales")*" (p.3, 2016). Del mismo modo, la Comisión Económica de las Naciones Unidas para Europa (UNECE) reconoce, la necesidad de diferenciar entre "*aquellos propietarios de buena fe que*

⁶ Por puentear se entiende la acción de conseguir ponerse en contacto con la otra parte por medio de canales no ofrecidos por las plataformas de tal modo que se evite el pago de las comisiones de intermediación.

*ocasionalmente acogen usuarios y los prestadores profesionales de servicios de alojamiento*⁷ (UNECE, p.43, 2021).

La increíble evolución que han vivido Airbnb y plataformas similares en los últimos años ha provocado que las mismas hayan crecido tanto que en sus plataformas se encuentren diferentes tipos de modelos de negocio. Desde el lado de la oferta, estos pueden clasificarse en base a dos variables: i) tipo de gestión: propia o por terceros profesionales; ii) patrimonio en propiedad: muchas o pocas propiedades. De la conjunción de estas variables aparecen cuatro combinaciones.

- a) **Gestión propia; uno o pocos pisos:** este caso es el representativo de estas plataformas en su momento originario. Un anfitrión que cuenta con un patrimonio personal que decide disponer del excedente del mismo y lo alquila por sus propios medios en estas plataformas. Este sería el concepto más cercano dentro de la plataforma a la economía colaborativa “pura” explicada anteriormente al hablar de *homeexchange*, *couchsurfing* o *nightswap*, donde se ejerce una permuta de alojamientos en la que un usuario le deja a otro su vivienda, sofá o similar, para poder posteriormente alojarse en otra, es decir, que existe una colaboración *strictu sensu*. En Airbnb, cuando un usuario gestiona su propia vivienda y la alquila a cambio de una cantidad determinada, está buscando rentabilizar su excedente patrimonial para luego emplearlo en lo que así desee. Sería por así decirlo una diferencia similar a la existente entre el trueque y el uso de dinero.
- b) **Gestión propia; muchos pisos:** en este caso, podría darse el caso de que todos los ingresos percibidos por este propietario sean consecuencia de su dedicación en exclusiva al alquiler de su patrimonio. Al gestionarlos por su propia cuenta y tratarse de una cantidad grande de pisos, ha de dedicarles mucho tiempo, por lo que podría decirse que su trabajo es la gestión de su propio patrimonio, algo así como un autónomo del alquiler de viviendas.
- c) **Gestión profesionalizada, uno o pocos pisos:** se trata de la situación en que un usuario prefiere delegar la responsabilidad de gestión en un tercero que se

⁷ Traducción propia.

encarga de hacerlo a cambio de una comisión. En términos de su condición como rentista no existe una especial diferencia con el modelo A. Sin embargo, la diferencia nace respecto de los datos que se verán en Airbnb. Aunque el propietario en cuestión tenga uno o pocos pisos, el gestor, al ser profesional, aglomera los anuncios de esos pequeños tenedores. Esto lleva en ocasiones a la confusión de las figuras de los "grandes gestores" con la de los "grandes tenedores", lo cual es una conclusión simplista derivada de un incorrecto análisis de la fenomenología.

- d) **Gestión profesionalizada, muchos pisos. Si el propietario es una persona particular**, respecto de su condición como rentista, la situación vuelve a ser muy similar a la de los modelos A y C. La mayor controversia en términos políticos surge si este gran gestor es a su vez el propietario de los pisos que gestiona (los tan criticados *fondos buitres*).

En cualquiera de las combinaciones, podrían añadirse otras muchas variables paralelas que dieran forma a una respuesta más proporcional y adecuada al fenómeno estudiado. Entre estas variables se encuentran principalmente el tiempo y habitualidad con la que se realiza la actividad económica en cuestión y la forma jurídica que reviste el arrendador. Respecto de la primera de ellas, hay que tener en cuenta que el impacto ejercido en las comunidades donde se integren estas plataformas variará, principalmente en temas relacionado con la gentrificación, en función de si el período de alquiler es meramente ocasional (por ejemplo, en determinados eventos deportivos o culturales para satisfacer un pico temporal en la demanda) o si tiende a la perpetuidad (se alquila todo el año a través de estas plataformas). Respecto de la forma jurídica, se entiende que no es la misma la permisibilidad que ha de dársele a una sociedad que a un particular en relación con el cumplimiento de determinados requisitos normativos.

Todos los modelos tienen sus pros y sus contras. La importancia de este análisis recae en entender la tan amplia fenomenología dentro de la oferta alojativa que se presenta a través de estas plataformas, lo cual ayuda a evitar caer en conclusiones simplistas como puede ser la idea de que un gran gestor sea equiparable a un gran tenedor. Desde un punto de vista jurídico, en España se ha avanzado en esta diferenciación, estableciendo, en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, que "se

entenderá como gran tenedor a los efectos de este artículo a la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros" (BOE, 2022). La muy reciente Ley de Vivienda, todavía no en vigor, pretende denominar como "gran tenedor" a los propietarios que tengan a partir de cinco inmuebles, en lugar de diez, en áreas tensionadas. Sin embargo, este proyecto no ha tardado en suscitar polémica, y todavía no puede dirimirse hacia qué dirección evolucionará la cuestión, debido al incierto futuro cercano debido a las elecciones. Mientras tanto, lo que sí está claro es que cuanto más se avance en la conceptualización del fenómeno alojativo más luz se aportará al debate y será más fácil ajustar la regulación a la situación real del mercado inmobiliario. Este análisis sienta una base conceptual a partir de la cual entender las diferentes realidades existentes que, en ocasiones, erróneamente se están regulando de una forma homogénea como si de un mismo fenómeno se tratasen.

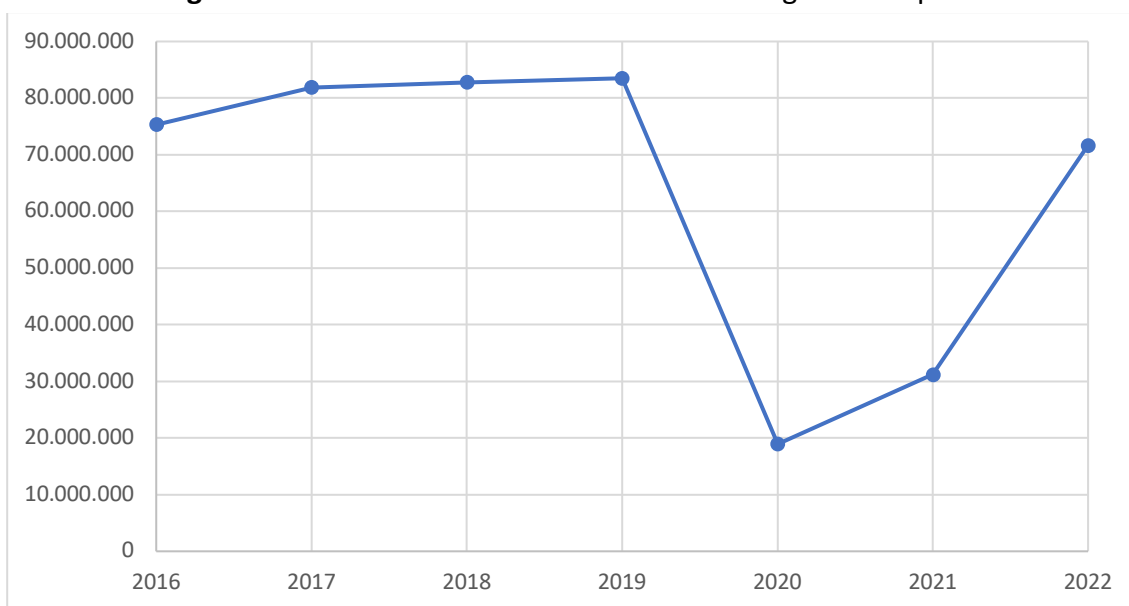
4.4. España: un caldo de cultivo para Airbnb.

Con base en lo que se acaba de exponer, no es de sorpresa que tanto los beneficios como los perjuicios que puedan traer las plataformas de alquileres de alta rotación, se verán en el caso de España sobreponderados por la enorme influencia y dependencia del país en el sector turístico. Su patrimonio cultural, histórico y natural, acompañado de un clima cálido y agradable, hacen del país mediterráneo un referente a nivel global.

El turismo es sin duda la industria que con más fuerza se presenta. En los años previos a la pandemia, el sector aportaba al menos una décima parte del Producto Interior Bruto (PIB) (INE2, s.f.), alcanzando una cifra máxima de un 12,6% en 2019. El flujo de turistas se contabilizaba en millones mensuales. Esta dependencia, por algunos criticada, excesiva en el sector se notó con especial ahínco con la llegada de la Covid-19. El número de turistas que llegaba a las fronteras españolas se diezmo. Para visualizar esto con datos, se puede ver en la figura 4 que, según lo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, mientras que en noviembre de 2019 llegaron 4.655.021 personas, en noviembre del año siguiente tan solo lo hicieron 45.352. Esta tendencia se mantuvo durante varios meses, desde finales de 2020 hasta ya bien entrado el 2021,

donde comenzó a haber un repunte en la industria. Sin embargo, no ha sido hasta 2022 cuando ha habido un cambio de tendencia, poniendo lo que parece ser un punto y final al impacto de la pandemia. La última información publicada por Exceltur (s.f.) muestra que el turismo ha supuesto en este último año hasta un 61% del crecimiento económico del país.

Figura 4: Número de turistas internacionales llegados a España



Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE, 2016-2022

Por su parte, la ciudad de Madrid, que será objeto de estudio en el presente trabajo, se presenta como uno de los focos principales para los visitantes. Los datos previos a la pandemia, así como los más recientes, en este contexto de normalización del turismo, muestran que la capital siempre acoge a entre 500.000 y 700.000 turistas mensuales, habiendo llegado rozar los 800.000 en temporada alta (INE, s.f.).

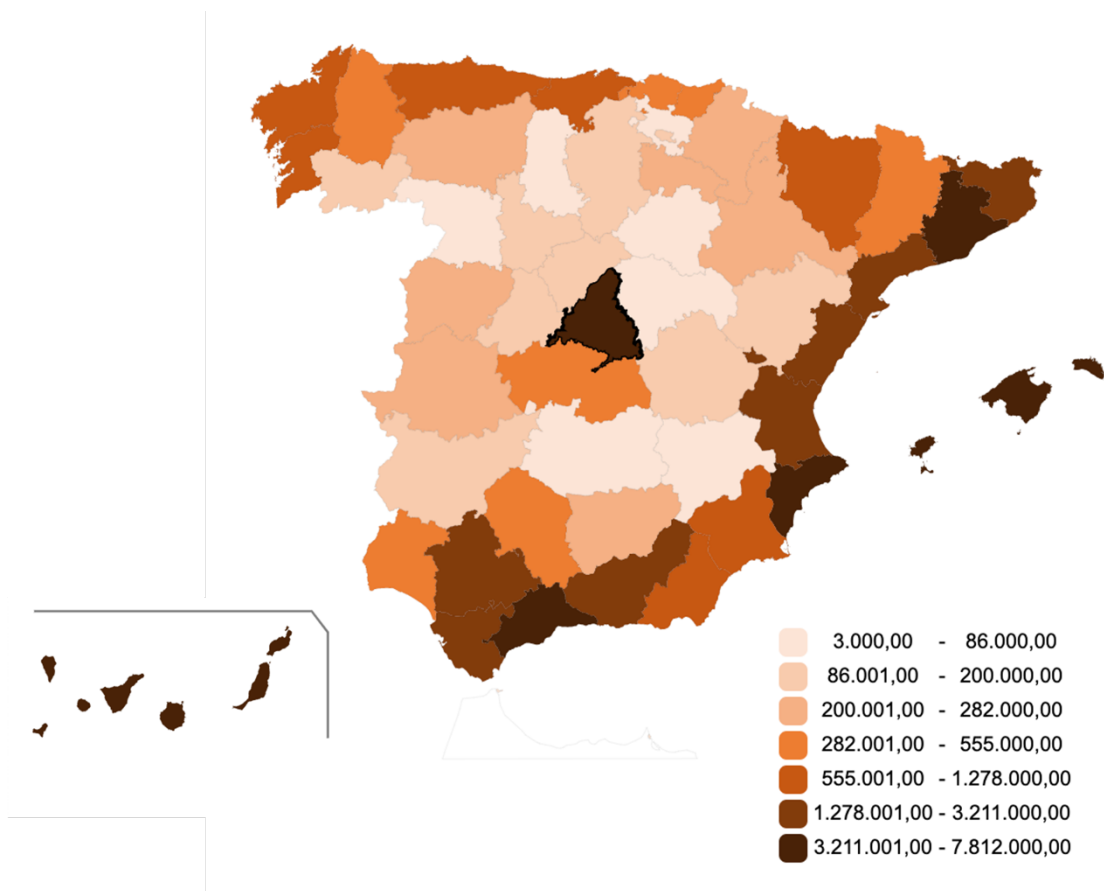
Con los datos presentados, es innegable la importancia del sector en España y el impacto económico que el mismo supone. El turismo ha contribuido al desarrollo de la infraestructura y servicios en muchas regiones de España, y ha sido una importante fuente de ingresos para muchas comunidades locales. Sin embargo, hay que tener en cuenta que cuando tales magnitudes se presentan, se corre el riesgo de que aparezcan nuevos problemas debido a la sobrecarga de algunas zonas turísticas.

5. Infografía de la situación en España y, en concreto, en Madrid

5.1. Pernoctaciones a través de plataformas colaborativas

Una vez analizados desde un punto de vista conceptual los diferentes elementos y actores que conforman la plataforma de Airbnb y similares, dedicadas todas ellas al alquiler de alta rotación, es preciso ver la incursión que ha tenido el fenómeno en nuestro país.

Figura 5: Estimación de la ocupación en alojamientos turísticos a partir de datos de plataformas digitales. Número total de pernoctaciones (2021).



Fuente: INE, 2021.

El mapa de la figura 5 muestra una estimación del número total de pernoctaciones en alojamientos turísticos a partir de datos de plataformas digitales para el periodo de 2021 en las diferentes provincias. Se trata de una estadística experimental realizada por el Instituto Nacional de Estadística y que incluye no sólo las VUT sino

también apartamentos, albergues o casas rurales. En la tabla de la figura 6 , se muestran los datos concretos extraídos del mapa. Los números indicados se refieren al número total de pernoctaciones en alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia. Acudiendo al informe base que explica la metodología y conceptos a partir de los cuales se realizan tanto el mapa como la tabla, el concepto de “pernoctaciones” se define como *“las plazas ocupadas cada noche que un viajero se aloja en un alojamiento. Así, una familia de 4 miembros se aloja durante 3 noches en un apartamento, da lugar a 1 alojamiento turístico ocupado, 3 noches ocupadas y 12 pernoctaciones”* (p.9, INE Experimental, 2021).

En términos absolutos, los últimos años han estado marcados por el impacto de la pandemia de la Covid-19, por lo que no son tan representativo. Sin embargo, en términos relativos, la imagen mostrada es fiel a la realidad existente otros años. Como puede observarse, las áreas en las que ha habido una mayor ocupación en alojamientos turísticos son las islas (tanto Canarias como Baleares) y las provincias de Alicante, Málaga y Barcelona, esto es, la región del Levante español. En el caso de Madrid, si bien es cierto que el alojamiento a través de estas plataformas está en auge, no llega a las cifras de las regiones indicadas. Aquellas con más presión turística son las relacionadas con el turismo de sol y playa. Barcelona, que sería la ciudad más similar a Madrid en términos de comparación, también tiene una ocupación mayor a través de estas plataformas. Con esto se pretende mostrar que, aunque haya de darse una respuesta político-legislativa al fenómeno del alquiler de alta rotación, quizás no sea necesario llegar a la guerra abierta a estas plataformas a través de medidas draconianas, como es el caso de Barcelona.

Figura 6: Estimación de la ocupación en alojamientos turísticos a partir de datos de plataformas digitales. Número total de pernoctaciones (2018-2021)

AÑO	Madrid	% sobre TN	Barcelona	% sobre TN	TN: Total nacional
2018	7.257.000	7,69%	12.028.000	12,74%	94.389.000
2019	8.225.000	7,79%	12.670.000	12,00%	105.602.000
2020	2.667.000	6,03%	3.293.000	7,45%	44.207.000
2021	3.861.000	5,57%	4.756.000	6,87%	69.272.000
FUENTE: elaboración propia a partir de datos extraídos del INE					

5.2. Oferta alojativa publicitada en *Airbnb* en Madrid

Figura 7: Anuncios publicitados en *Airbnb* por distritos y por tipo (2022)

DISTRITO	Número anuncios	% sobre total	Apart. entero	% sobre anuncios	Hab. privada	% sobre anuncios
Arganzuela (A3)	1080	5,20%	659	61,02%	416	38,52%
Barajas (X)	161	0,77%	54	33,54%	104	64,60%
Carabanchel (A3)	734	3,53%	339	46,19%	386	52,59%
Centro (A1)	9365	45,08%	6896	73,64%	2201	23,50%
Chamartín (A2,A3)	604	2,91%	406	67,22%	191	31,62%
Chamberí (A2)	1261	6,07%	804	63,76%	437	34,66%
Ciudad Lineal (X)	645	3,10%	270	41,86%	363	56,28%
Fuencarral - El Pardo (X)	285	1,37%	125	43,86%	160	56,14%
Hortaleza (X)	448	2,16%	213	47,54%	230	51,34%
Latina (A3)	556	2,68%	200	35,97%	345	62,05%
Moncloa-Aravaca (A2, A3)	604	2,91%	306	50,66%	294	48,68%
Moratalaz (X)	137	0,66%	34	24,82%	101	73,72%
Puente de Vallecas (X)	568	2,73%	246	43,31%	312	54,93%
Retiro (A2, A3)	749	3,61%	470	62,75%	277	36,98%
Salamanca (A2, A3)	1422	6,84%	1116	78,48%	291	20,46%
San Blas – Canillejas (X)	473	2,28%	176	37,21%	289	61,10%
Tetuán (A3)	993	4,78%	644	64,85%	327	32,93%
Usera (A3)	354	1,70%	177	50,00%	173	48,87%
Vicálvaro (X)	63	0,30%	19	30,16%	44	69,84%
Villa de Vallecas (X)	95	0,46%	34	35,79%	59	62,11%
Villaverde (X)	179	0,86%	63	35,20%	112	62,57%
TOTAL	20776	-----	13251	-----	7112	-----

Fuente: elaboración propia a partir de datos de *Inside Airbnb*

La tabla de la figura 7 presentada muestra datos, actualizados a 13 de diciembre de 2022, extraídos de la página web de *Insideairbnb* (s.f.), respecto de los anuncios publicados en la plataforma *Airbnb*. El proyecto se autodefine, como muestra en su página web, como “un proyecto impulsado por una misión que proporciona datos sobre el impacto de *Airbnb* en las comunidades residenciales. Trabajamos por una visión en la que los datos y la información capaciten a las comunidades para comprender, decidir y controlar el papel del alquiler de viviendas residenciales a turistas⁸”. En la misma, se muestra el número de anuncios en la plataforma en cada distrito, así como una

⁸ Traducción propia.

clasificación de si los mismos se refieren al alquiler de un apartamento entero o de una habitación privada.

El primer análisis se refiere al rol que juega cada uno de los distritos respecto de la oferta alojativa total de la plataforma. Como puede observarse hay un distrito que destaca ampliamente por encima del resto, el de Centro. Con un total de 9.365 sobre el total de 20.776, representa casi la mitad del total de anuncios ofertados en la plataforma (45,08%). Los siguientes distritos, muy por debajo, son los que rodean, individualmente, el 5% de la oferta total, superándola ligeramente: Arganzuela (5,20%), Chamberí (6,07%), Salamanca (6,84%); o casi llegando a ese umbral, como es el caso de Tetuán (4,78%). El segundo análisis que se puede realizar atiende a la distinción entre apartamento entero y habitación privada. Esta distinción es fundamental pues, en línea con los diferentes actores intervinientes en el alquiler de este tipo de pisos, parece que el alquiler de habitación puede encajar con quien lo hace por buscar un sobresueldo mientras que en la categoría de apartamentos enteros podría encontrarse, de haberlo, el “gran inversor”.

Asimismo, se ha incluido en la tabla, acompañando al nombre de cada distrito, una leyenda con las categorías “A1”, “A2”, “A3” o “X”, en función de si el distrito en cuestión aparece mencionado en los anillos “1”, “2” o “3” (o ninguno en el caso de la X) del Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH) aprobado por el Ayuntamiento de Madrid, al que se hará especial mención en la parte del análisis de la cuestión regulatoria. Se trata de un plan de restricciones a los pisos ofertados en estas plataformas en base a una zonificación de la ciudad en base a la presión ejercida por los mismos en cada uno de los distritos, siendo el más restringido el Centro. En algún caso se combinan los anillos 2 y 3, en función de los diferentes barrios dentro de cada distrito. Por ejemplo, dentro del distrito de Salamanca, Recoletos, Goya, Lista y Castellana son parte del anillo 2, mientras que Guindalera y Fuente del Berro del anillo 3.

Los datos de la figura 7 se han tenido en cuenta para seleccionar aquellos distritos cuya consideración es de más importancia: los que presentan más y menos anuncios en la plataforma. De los respectivos distritos, se ha consultado en la base de datos del Idealista⁹ los precios relativos al alquiler por metro cuadrado. Se han tomado los datos relativos al mismo mes del año (para evitar posibles fluctuaciones por estacionalidad) de diferentes años. A partir de ahí, se ha calculado la variación porcentual entre unos y otros, así como la variación acumulada entre el primer año de muestra (2012) y el actual (2023). Como puede observarse en la figura 8, se corrobora lo que ha sido probado por autores mencionados anteriormente en el estado de la cuestión y marco teórico. Sin embargo, puede observarse una tendencia alcista presente en todos los distritos, independientemente de que se traten de aquellos con más o menos anuncios. Esto es importante para entender que, si bien es cierto que parece comprobarse el alza de precios en aquellos distritos donde estas plataformas están más presentes, no parece reducirse a este factor, puesto que en aquellas zonas donde el uso de las mismas es casi inexistente, se comprueba la misma tendencia.

Figura 8: Precios del alquiler en euros por m² en los distritos de Madrid con más y menos anuncios en Airbnb y sus tasas de crecimiento (2012-2023)

CON MÁS ANUNCIOS	01/2012	01/2015	%+/-	01/2018	%+/-	01/2023	%+/-	% +/- ACUMULADO*
Centro	15	13,8	-8,00%	18,1	31,16%	21,1	16,57%	40,67%
Chamberí	14,3	13,7	-4,20%	17,4	27,01%	20	14,94%	39,86%
Salamanca	14,5	14	-3,45%	18	28,57%	20,4	13,33%	40,69%
CON MENOS ANUNCIOS	01/2012	01/2015	%+/-	01/2018	%+/-	01/2023	%+/-	% +/- ACUMULADO
Vicálvaro	8,7	7,9	-9,20%	9,7	22,78%	11,3	16,49%	29,89%
Vallecas	9,7	8,4	-13,40%	10,1	20,24%	12	18,81%	23,71%
Moratalaz	9,3	8,4	-9,68%	10,1	20,24%	12,1	19,80%	30,11%
Madrid en general	01/2012	01/2015	%+/-	01/2018	%+/-	01/2023	%+/-	% +/- ACUMULADO
	12,1	11,4	-5,79%	14,6	28,07%	16,5	13,01%	36,36%

Fuente: elaboración propia a partir de datos de El Idealista

⁹ Es resaltable que en algún estudio de carácter público (como el de Red2Red Consultores solicitado por el Ayuntamiento de Madrid) a la cuestión de los pisos turísticos, lo cual muestra que se trata de una fuente altamente actualizada y que muestra una fiel imagen del mercado.

En la figura 8, se ha evitado añadir los años de la pandemia para aislar el análisis de estos, que se realiza más detenidamente a continuación en la figura 9. La Covid-19 ha sido un cisne negro que ha permitido aislar ciertas variables, siendo la más importante de todas el turismo (nacional y extranjero), en una cuestión en que las mismas son fundamentales. Para la tabla de la figura 9, se han tomado como referencia tres puntos temporales: 01/20, se trata de la situación normal previa al estallido de la pandemia; 05/20, las fronteras se encontraban todavía cerradas; 01/21, la reapertura parecía confirmarse; 01/22, el mundo empezaba a volver a una normalidad más clara. Hay que tener en cuenta que las variaciones en el precio del alquiler en el mercado inmobiliario no tienen un reflejo inmediato, dado que no son unos activos con tanta liquidez y negociabilidad como serían los presentes en el mercado de valores, donde existe una información actualizada segundo a segundo de las cotizaciones.

Del análisis realizado se extrae una observación muy interesante en relación a dos variaciones de precios: la ocurrida entre mayo de 2020 y enero de 2021, de carácter negativo; y la ocurrida entre enero de 2021 y enero de 2022, de carácter positivo. Como se puede observar, en los distritos con más anuncios, estas variaciones han sido más pronunciadas que en los distritos con menos. Independientemente de las limitaciones existentes en este análisis, no parece descabellado concluir que el impacto del Covid-19 en los flujos de turistas, que son los principales clientes de este tipo de plataformas, haya sido la causa principal de esta volatilidad (tanto negativa como positiva).

Figura 9: Precios del alquiler en euros por m2 en los distritos de Madrid con más y menos anuncios en Airbnb y sus tasas de crecimiento para los meses de pandemia

DISTRITO	01/20	05/20	% +/-	01/21	% +/-	01/22	% +/-
Centro	19,0	19,4	2,11%	16,4	-15,46%	17,9	9,15%
Chamberí	18,0	18,5	2,78%	16,2	-12,43%	17,2	6,17%
Salamanca	18,7	19,3	3,21%	16,8	-12,95%	17,6	4,76%
Vicálvaro	10,9	11,1	1,83%	10,4	-6,31%	10,5	0,96%
Vallecas	12,5	12,6	0,80%	11,8	-6,35%	12,0	1,69%
Moratalaz	11,2	12,0	7,14%	10,8	-10,00%	11,1	2,78%

Fuente: elaboración propia a partir de datos de Idealista

5.3. El fenómeno de la gentrificación transnacional

Las dinámicas analizadas, que muestran la correlación existente entre los precios de alquiler en los diferentes barrios y la presencia de oferta alojativa de alta rotación, conllevan un serio riesgo por el desplazamiento de las poblaciones con menos recursos de sus barrios originarios: la gentrificación. En el caso de España, y más concretamente de Madrid, dado el atractivo turístico que presenta el país, este fenómeno trasciende fronteras. Esto es lo que Urquiaga, Lorente y Ruiz (2020) denominan gentrificación transnacional. Los autores explican que Madrid es un caso ejemplificativo donde se ha dado la situación en la que parte del stock de viviendas de uso a largo plazo ha pasado a formar parte del stock a corto plazo. Definen el fenómeno como *"un aumento inasequible en el costo de vida en comparación con los ingresos disponibles de los residentes locales, acompañado de una sustitución de la población residente por colonos internacionales más ricos"*¹⁰ (2020, p. 8). La situación en España es más preocupante, dado el costo relativamente bajo del mercado inmobiliario en comparación con la situación económica de ciertos inversores en el contexto europeo y global, lo cual puede generar una brecha económica de rentas a nivel mundial (*planetary rent gap*), como señala Slater (2015).

A modo de ejemplificación de este fenómeno, en la tabla de la figura 10 se ha comparado los salarios medios de algunos de los países europeos más pudientes. Como puede apreciarse el salario medio anual de un español representa tan solo el 4,75% del precio de una vivienda modelo (en este caso de 120 m²), mientras que en el resto de países este porcentaje se duplica, triplica o incluso cuatricula. En otras palabras, esto significa que un empleado español necesitaría destinar durante 21 años un sueldo íntegro para terminar de pagar la vivienda, mientras que un alemán, belga u holandés podría hacerlo tan sólo en 10-11 años; y un suizo en tan sólo 6 años. Por ello, el mercado inmobiliario español es especialmente atractivo para inversores internacionales, tanto en comparaciones absolutas entre países como en términos relativos respecto del coste de la vivienda en sus propios territorios. En términos de propietarios corporativos pueden verse casos como la actuación *"del fondo de inversión Blackstone a través de su*

¹⁰ Traducción propia.

SOCIMI (Fidere), que adquirió 1860 viviendas por 128,5 millones de euros de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, es un ejemplo de cómo la gentrificación transnacional afecta a Madrid" (Urquiaga, Lorente y Ruiz, 2020, p. 7¹¹).

Figura 10: Comparativa a nivel europeo de las relaciones entre el salario medio anual bruto (2022) y el precio medio de la vivienda (2018)

País	Salario medio €	Precio € casa 120 m2	Salario medio € /precio casa 120 m2	Salario medio € / casa 120m2 en España
ESPAÑA	28.360	597.360	4,75%	4,75%
Suiza	100.413	1.377.120	7,29%	16,81%
Luxemburgo	70.189	552.600	12,70%	11,75%
Noruega	65.935	993.720	6,64%	11,04%
Dinamarca	62.933	513.480	12,26%	10,54%
Países Bajos	57.513	828.240	6,94%	9,63%
Bélgica	55.332	362.760	15,25%	9,26%
Alemania	55.041	708.840	7,76%	9,21%

Fuente: elaboración propia a partir de datos de Expansión (salarios medios) e Idealista (precios vivienda).

¹¹ Ibid.

6. Análisis de la cuestión regulatoria

6.1. ¿Qué, cómo y por qué regular (bien)?

La relación entre economía y legislación es estrecha, ya que ambos factores están interconectados y a menudo se influyen mutuamente. Como señala Chang, *"no existe una manera científica única de trazar la frontera entre el mercado y la política"* (p.355, 2015b). Las actuaciones del legislador van a ser clave para el correcto funcionamiento del mercado, que a su vez va a influir en las decisiones de este. En contextos de fenómenos disruptivos como son las plataformas analizadas, abundan las zonas grises en términos de regulación y cumplimiento normativo. En ocasiones, estas zonas grises surgen porque determinadas cuestiones aún no han sido reguladas o porque la normativa es tan excesiva que los usuarios deciden sortearla, lo cual se ha visto facilitado dada la naturaleza de estas tecnologías. La Comisión Económica de las Naciones Unidas para Europa, que indica como *"las normas mal formuladas aparecen cuando se intenta atajar de forma imprecisa un problema (por ejemplo, porque se generaliza sobre algo específico)"* (UNECE, p.43, 2021). Es necesario, como señalan Rodríguez-Antón et al. *"que exista una regulación que deje claras las reglas del juego"* (2016, p. 280). La seguridad jurídica es fundamental para establecer un marco claro en el medio y largo plazo, de cara a aportar la estabilidad necesaria al mercado inmobiliario.

En el caso de España, es significativo el alto grado de descentralización existente en la Administración Pública y las diferentes fuentes normativas. Sin embargo, pese a que las Comunidades Autónomas han ido aumentando su espectro regulatorio dada la transferencia de competencias desde el Estado central, este no ha dejado de regular. Además, cada vez la Unión Europea cumple un papel mayor en la producción de normas que afectan de forma directa a los Estados Miembros. Esto es preocupante, pues como señalan López, Estrada y Thomas *"una reducción en las cargas administrativas equivale a un aumento en la productividad de los trabajadores, ya que el personal que antes se dedicaba a realizar estas tareas queda liberado para dedicarse a la actividad productiva de la empresa"* (p.89, 2008). Está claro que el legislador tiene muchos retos por delante, y uno de ellos es saber entablar un marco jurídico que permita flexibilidad a estas plataformas a la vez que doten de seguridad jurídica al mercado (Murillo, 2018). A

continuación, se analizarán los pasos más significativos que se han ido tomando hasta el momento.

6.2. Regulación en cuatro niveles: de la Unión Europea a los ayuntamientos

En el presente apartado se tratará sucintamente la aproximación regulatoria que se ha dado en España al fenómeno de las plataformas de alquileres de alta rotación. El panorama normativo español está compuesto de cuatro niveles: la Unión Europea, España, las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos, ordenados de nivel macro a micro.

6.2.1. Unión Europea

Los datos analizados en los anteriores apartados son los disponibles para consulta pública. Es sorprendente que en su mayor medida procedan de plataformas independientes (*Inside Airbnb* y *AirDna*) y que estas tengan una calidad de información muy superior a bases de datos oficiales (como el INE). Una de las mayores carencias para una regulación adecuada del fenómeno estudiado es la falta de datos oficiales y contrastados por parte de las administraciones públicas. Uno de los mayores y más recientes avances a este respecto es la última decisión de la Unión Europea de impulsar un reglamento respecto a la cuestión, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Al tener categoría de reglamento, una vez aprobado deberá incorporarse de forma casi inmediata en la normativa nacional de cada Estado Miembro. Uno de los principales objetivos perseguidos por este Reglamento es *"mejorar el acceso por parte de las autoridades públicas a datos relativos a la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y la calidad de esos datos, lo que, a su vez, debe permitir a dichas autoridades diseñar y ejecutar políticas sobre dichos servicios de manera eficaz y proporcionada"* (p.13, 2022). Este es sin duda uno de los mayores avances hasta el momento en la normativa aplicable a este fenómeno, dado que es a partir de una correcta recogida de datos que se puede establecer una normativa eficaz y eficiente.

6.2.2. España

En los últimos años, la producción normativa en España que suscita mayor interés es la relativa a sentencias judiciales. En este sentido, el estudio de mayor profundización y calidad técnico-jurídica es el realizado por el Magistrado del Tribunal Supremo, de la sala de lo contencioso-administrativo, D. Diego Castroverde. En el mismo, analiza una Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de septiembre de 2020, que trata el requisito de autorización previa al inicio de la actividad de arrendamiento establecido en ciertas localidades (el caso se da en París). El Tribunal dirime que este *"régimen de autorización previa aplicable en determinados municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos resulta particularmente acusada está justificada por una razón imperiosa de interés general como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento y es proporcionada al objetivo perseguido"* (p.3, 2022).

Respecto del panorama nacional, el Magistrado analiza más de una decena de sentencias del Tribunal Supremo. Estas tratan todo tipo de cuestiones que afectan a los alquileres de alta rotación como pueden ser:

- a) Cuestiones de defensa de la competencia respecto de la restricción al ofrecimiento de servicios de alquiler.
- b) El establecimiento de límites o requisitos a estas plataformas por parte de Planes urbanísticos.
- c) La limitación del número máximo de VUT.
- d) La exigencia de autorizaciones y documentos para ejercer la actividad de VUT.
- e) El establecimiento de límites temporales y espaciales a este tipo de alquileres
- f) La obligación de cumplir con determinados servicios y exigencias en las VUT.
- g) El régimen de responsabilidad de las empresas *online* que anuncian alquiler de VUT.

Una sentencia de especial relevancia para el caso de Madrid, dado que trata un plan de zonificación llevado a cabo en la ciudad de Palma de Mallorca (lo cual se asemeja a la situación de la capital) que no se incluye en el estudio del Magistrado por ser extemporánea, es la STS 238/2023. Esta sentencia pone un punto final a una controversia de una asociación de apartamentos y viviendas de alquiler de temporada

(Habtur Baleares) contra el plan acordado por el Ayuntamiento de Palma por el cual se delimitan las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en el municipio de Palma. El plan aprobado por el ayuntamiento prohibía la comercialización de pisos turístico en todas las viviendas plurifamiliares. Esto fue recurrido por la asociación mencionada y el Tribunal Superior de Justicia de Baleares lo anuló por considerarlo inconsistente con la normativa comunitaria (era desproporcionado respecto del objetivo perseguido). Sin embargo, el Supremo ha echado esto para atrás dado que, de no autorizarse el plan urbanístico en cuestión, todos los pisos de Palma podrían entrar en régimen de alquiler vacacional, lo cual es contrario a la Ley Turística Balear. De estas idas y venidas en sede judicial, se saca en limpio que no parece contrario a Derecho el establecimiento de determinados límites a la actividad. Sin embargo, estos límites han de ser proporcionales y atender a una imperiosa necesidad. En este sentido, es de especial importancia una correcta recogida y procesamiento de los datos provenientes de las plataformas analizadas, por lo cual cobra una importancia aún mayor la propuesta de reglamento de la Unión Europea mencionada anteriormente.

6.2.3. Comunidad Autónoma y Ayuntamiento de Madrid

En el nivel de las Comunidades Autónomas, es muy interesante el trabajo realizado por Romero y Vallejo (2018) que recopila las actuaciones llevadas a cabo por la CNMC, organismo de más alto nivel en cuestiones de competencia en España, respecto de la normativa de las VUT. Se hace mención a cuestiones como: la declaración responsable con obligación de inscripción en registro; la prohibición del alquiler por habitaciones; el establecimiento de requisitos técnicos y equipamientos mínimos; moratorias en la concesión de licencias; la restricción por usos del suelo, entre otras.

Respecto de la ciudad de Madrid, destaca el Informe económico sobre las restricciones a la competencia incluidas en el PEH del Ayuntamiento de Madrid (LA/05/2019), para plantear un recurso frente al mismo, cuyo objeto consistía en la *"nulidad del artículo 1.3. referido a la zonificación de la ciudad de Madrid en anillos concéntricos; el artículo 6.2. que establece las exigencias de acceso independiente y ubicación para la implantación del uso de hospedaje, y el artículo 8.1. que establece el requisito de visado profesional del plano de la VUT"* (CNMC, p.1, 2019). Sin embargo,

este recurso ha sido desestimado en el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en enero de 2021, por medio de la Sentencia 10/2021. Lo más probable es que esta decisión haya sido recurrida a instancias superiores, en busca de una resolución final en torno a la cuestión.

6.3. Ejemplos de regulación comparada a nivel internacional

El fenómeno de *Airbnb* está causando grandes preocupaciones no sólo en España. Ciudades a lo largo y ancho del mundo están luchando contra la oferta alojativa a través de esta plataforma. La labor recopilatoria de mayor calado está presente en los estudios de Exceltur (2015) y Ortuño y Jiménez (2019), de donde se han extraído algunos de los ejemplos mencionados a continuación.

- **París:** en el caso de la capital francesa, el gobierno ha optado por una regulación que preserve los barrios del centro para los residentes, controlando así los efectos de la oferta de alojamiento turístico. Para alquilar una vivienda por cortas estancias a turistas, es necesario solicitar un cambio de uso de residencial a turístico ante el Ayuntamiento, a menos que sea la residencia principal del propietario. Asimismo, París estableció en 2015 un límite de 120 días para arrendamientos de temporada, aplicable principalmente a los primeros cuatro distritos de la ciudad. Los usuarios deben contar con un contador de noches alojadas en sus perfiles para facilitar el seguimiento de las noches alquiladas. Otro límite se refiere a la imposibilidad de alquilar por habitaciones, ya que tiene que ofertarse la vivienda completa. En términos fiscales, para aquellas viviendas que tengan la consideración de segunda residencia, si los beneficios superan determinados umbrales, se aplica un régimen especial de imposición. También se aplica una tasa turística, cuya responsabilidad de recaudación recae en Airbnb.
- **Nueva York:** la regulación de Airbnb en Nueva York es restrictiva y se centra en garantizar la convivencia con los residentes habituales y en cumplir requisitos fiscales y de calidad. Desde 2011, el alquiler por días de apartamentos es ilegal, excepto cuando el propietario permanece en la vivienda durante la estancia del arrendatario. En 2014, un informe del Fiscal General Eric Schneiderman reveló que el 72% de los listados de Airbnb en Nueva York violaban las leyes de

propiedad y seguridad (James, 2014). En términos fiscales, se aplica una tasa por tránsito y cargos porcentuales respecto del alquiler de habitación. Las comunidades de propietarios juegan un papel fundamental en la regulación, ya que sus estatutos suelen vetar actividades que no sean de residencia habitual. Para que una vivienda turística sea legal, debe estar ocupada al menos por uno de los residentes habituales. Asimismo, ha establecido prohibiciones temporales, delimitando la estancia mínima a 30 días en edificios con tres o más viviendas si el residente permanente no está presente, imponiendo fuertes multas por alquileres de corta estancia ilegales. Las comunidades de propietarios tienen poder para vigilar el cumplimiento de requisitos y controlar la actividad turística en sus edificios.

- **Ámsterdam:** la normativa de Airbnb en Ámsterdam hace especial hincapié en la idea original de la plataforma. Se permite el alquiler de corta duración de viviendas particulares en la residencia habitual, con un límite mínimo de siete noches por estancia y un máximo de sesenta días al año. Además de limitarse a la vivienda habitual, se prohíbe la profesionalización en la oferta de estos servicios, evitando así la generación de un negocio de alojamiento paralelo al tradicional. En esta misma línea, se permite el intercambio de casas (homeexchange) siempre y cuando no exista una contraprestación.

Como puede observarse, las regulaciones son de muy diversa índole. En algunos casos se opta por dar un mayor peso a las comunidades de propietarios en términos de decisión. En otros se establecen límites mínimos o máximos de estancia. Otras ciudades optan por establecer tasas a un fenómeno que consideran inevitable. En definitiva, muchos son los criterios que pueden emplearse para mitigar las externalidades negativas derivadas de la entrada en escena de este nuevo tipo de oferta alojativa. Lo que está claro es que cada ciudad tiene una idiosincrasia propia y que las especificades de la misma han de ser tenidas en consideración a la hora de regular.

7. Conclusiones

Los fenómenos disruptivos y la innovación no solo traspasan las barreras sectoriales, sino que también generan cambios significativos en la forma en que operan los distintos mercados. En el ámbito inmobiliario, las plataformas de alquiler de alta rotación son un ejemplo paradigmático de cómo la innovación y la tecnología pueden revolucionar un sector tradicional. Al aprovechar los efectos de red y su capacidad para aglutinar oferta y demanda, estas plataformas han logrado crecer y expandirse a un ritmo acelerado, cambiando la dinámica del mercado y obligando a los actores ya presentes (*incumbents*) a adaptarse o enfrentar el riesgo de quedar rezagados.

Dada esta situación, los actores ya presentes tienden a sentirse amenazados por la irrupción de estas plataformas y, en consecuencia, suelen presionar a la opinión política y a las autoridades regulatorias para implementar normativas más restrictivas que limiten la entrada y el crecimiento de los nuevos competidores. Por el contrario, aquellos que defienden los beneficios de la innovación constante y la autorregulación argumentan que permitir un mayor grado de libertad a estas plataformas favorecerá su crecimiento y, a su vez, impulsará el desarrollo de un mercado más dinámico y competitivo.

El término "economía colaborativa" se ha generalizado y, a menudo, se utiliza para abarcar una amplia gama de cuestiones, algunas de las cuales pueden ser bastante diferentes entre sí. Este trabajo ha profundizado en el análisis del fenómeno de las plataformas de alquiler de alta rotación para dilucidar las distintas dinámicas que pueden surgir en el seno de una misma plataforma. Este enfoque resulta esencial para que los legisladores cuenten tanto con información precisa y actualizada como con una conceptualización adecuada al momento de tomar decisiones que afectarán al sector y a sus actores.

En España, la estrecha interrelación entre el sector inmobiliario y el turístico hace que la regulación de este fenómeno adquiera una importancia aún mayor, ya que puede ser determinante para el desarrollo económico nacional o para obstaculizarlo. La situación económica de los ciudadanos españoles hace que sea necesario establecer mecanismos de control para abordar la gentrificación transnacional, un fenómeno en el

que ciudadanos o fondos de inversión de países con mayores recursos compran propiedades en el mercado español debido a su menor costo en comparación con otras economías desarrolladas.

Las plataformas de alquiler cuentan con sistemas de calificación y evaluación que permiten filtrar y excluir a los oferentes de servicios que no cumplen con ciertos estándares de calidad. Esta característica podría contribuir a reducir la necesidad de establecer normativas exhaustivas en determinadas áreas. Sin embargo, es importante tener en cuenta en ocasiones los fallos de mercado hacen necesaria la intervención del regulador. No obstante, esta intervención ha de ser cuidadosa, para no contravenir la normativa comunitaria en materia de competencia e interferir con el adecuado funcionamiento del mercado único interior.

La legalidad y efectividad de las restricciones existentes en el ámbito del alquiler de alta rotación dependen en gran medida de su adecuación al entorno urbanístico y a las condiciones socioeconómicas en las que se insertan estas plataformas. Por ello, resulta esencial llevar a cabo un análisis previo y recopilar información detallada sobre la situación específica de cada ciudad antes de establecer regulaciones. Aunque la regulación es necesaria para proteger a los individuos de los fallos de mercado, debe llevarse a cabo con cautela y basarse en un conocimiento exhaustivo del contexto en el que se quiere actuar.

La regulación de este ámbito debe guiarse por el principio de subsidiariedad, ya que los ayuntamientos tienen un mayor conocimiento de las dinámicas locales y están mejor posicionados para entender y abordar las particularidades de cada caso. No obstante, es fundamental establecer un diálogo previo y colaborativo en esferas superiores, como el gobierno nacional y las autoridades comunitarias, para evitar una legislación fragmentada y sujeta a cambios según el signo político del gobierno de turno. Solo a través de un enfoque equilibrado y bien fundamentado será posible alcanzar una regulación eficiente y justa que promueva la innovación y garantice un desarrollo sostenible y equitativo para todos los actores involucrados.

8. Bibliografía

- Airbnb (s.f.). Sobre nosotros. Disponible en <https://news.airbnb.com/es/about-us/>
- Airbnb1. (2018). Informe de actividad económica de Airbnb en la ciudad de Madrid. Disponible en <https://press.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2019/03/2019-Madrid-Economic-Activity-Report.pdf>
- Airbnb2. (s.f.). Informe sobre la comunidad de Airbnb en España. Disponible en <https://asiri.es/wp-content/uploads/2018/11/Spain-Madrid-ActivityReport-Airbnb.pdf>
- Allen, D. y Berg, C. (2014). The sharing economy: how over-regulation could destroy an economic revolution. *Institute of Public Affairs*. Disponible en <https://ipa.org.au/wp-content/uploads/archive/Sharing-Economy-December-2014.pdf>
- Ardura Urquiaga, A., Lorente-Riverola, I., & Ruiz Sanchez, J. (2020). Platform-mediated short-term rentals and gentrification in Madrid. *Urban Studies*, 57(15), 3095–3115.
- Avital, M. Carrol, J.M., Hjalmarsson, A., Levina, N., Malhotra, A. y Sundararajan, A. (2015). The sharing economy: friend or foe? *The sixth international conference on information systems*. Fort Worth, Texas. Disponible en <https://www.researchgate.net/publication/289460588-The-Sharing-Economy-Friend-or-Foe>
- Barron, K., Kung, E. y Proserpio, D. (2017). The effect of home-sharing on house prices and rents: evidence from Airbnb. SSSR Disponible en <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3006832>
- Belk, R. (2014). You are what you can Access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, 67 (8), 1595-1600. Disponible en <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0148296313003366>
- Betancor, A. (2014). Uber, la alegoría de la impotencia del Estado (y de su necesidad). *El notario del siglo XXI*. 56. Disponible en <https://www.elnotario.es/hemeroteca/revista-56/3819-uber-la-alegoria-de-la-impotencia-del-estado-y-de-su-necesidad>

- BOE. (2022). Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania. *Boletín Oficial del Estado*. Disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-4972>
- Botsman, R. (2015). Defining the sharing economy: what is collaborative consumption and what isn't?. *Fastcompany*. Disponible en <https://www.fastcompany.com/3046119/defining-the-sharing-economy-what-is-collaborative-consumption-and-what-isnt>
- Botsman, R. y Rogers, R. (2010a). The rise of collaborative consumption. En *What's mine is yours: the rise of collaborative consumption* (118-157). *Harper-Collins e-books*.
- Botsman, R. y Rogers, R. (2010b). Better than ownership. En *What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption* (160-195). *Harper-Collins e-books*.
- Casani, F. y Sandoval, L.A. (2017). El desafío de los nuevos modelos de negocio de la economía colaborativa en sectores económicos tradicionales. *Ministerio de Comercio y Turismo*. Disponible en <https://www.mincotur.gob.es/Publicaciones/Publicacionesperiodicas/EconomiaIndustrial/RevistaEconomiaIndustrial/406/F.%20CASANI%20Y%20L.%20ANG%C3%89LICA%20SANDOVAL.pdf>
- Castroverde, D. (2022). Jurisprudencia sobre los alquileres de uso turístico. *El Derecho*. Disponible en <https://elderecho.com/jurisprudencia-sobre-alquileres-uso-turistico>
- Chang, H. (2015a). Que cien flores florezcan: cómo "hacer" economía. En *Economía para el 99% de la población* (T. Arijón, Trad.) (107-158). *Debate*. Barcelona. Obra original publicada en 2014.
- Chang, H. (2015b). ¿El Leviatán o el rey filósofo?. En *Economía para el 99% de la población* (T. Arijón, Trad.) (107-158). *Debate*. Barcelona. Obra original publicada en 2014.
- CNMC1. (s.f.). Consulta pública sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa. *Departamento de promoción de la competencia*. Disponible en <https://www.cnmc.es/file/172233/download>

- CNMC. (2016). Resultados preliminares: E/CNMC/004/15. Estudio sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa. Disponible en <https://www.airbnbcitizen.com/wp-content/uploads/2016/03/0-2.pdf>
- CNMC. (2020). Informe económico sobre las restricciones a la competencia incluidas en el Plan Especial de Hospedaje del Ayuntamiento de Madrid – LA/05/2019. Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia. Disponible en <https://www.cnmc.es/expedientes/la052019>
- Comisión Europea. (2022). Propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724. Disponible en https://ec.europa.eu/commission/presscorner/api/files/document/print/es/ip_22_64_93/IP_22_6493_ES.pdf
- Edelman, B.G. y Geradin D. (2016). Efficiencies and regulatory shortcuts: how should we regulate companies like Airbnb and Uber. *Stanford Technology Law Review*. 19. (293-328). Disponible en <https://law.stanford.edu/publications/efficiencies-and-regulatory-shortcuts-how-should-we-regulate-companies-like-airbnb-and-uber/>
- El Economista. (2020). La transformación del mercado inmobiliario desde la burbuja de 2008 para sobrevivir a una nueva realidad económica. *El Economista*. Disponible en <https://www.eleconomista.es/vivienda/noticias/10352564/02/20/La-transformacion-del-mercado-inmobiliario-desde-la-burbuja-de-2008-para-sobrevivir-a-una-nueva-realidad-economica.html>
- Exceltur y EY. (2015). Estudio del impacto económico del alquiler turístico en viviendas. Disponible en <https://www.exeltur.org/wp-content/uploads/2015/06/Alojamiento-turistico-en-viviendas-de-alquiler-Impactos-y-retos-asociados.-Informe-completo.-Exceltur.pdf>

- Exceltur. (s.f.). PIB turístico español: el indicador de la evolución de la actividad turística que revierte a España. *Exceltur*. Disponible en <https://www.exceltur.org/pib-turistico-espanol/>
- Fernández Pérez, N. (2016). Turismo p2p o colaborativo: un reto para el ordenamiento jurídico. *International Journal of Scientific Management Tourism*. 2 (2). (111-127). Disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5665887>
- Gata (2015). The sharing economy, competition and regulation. Competition Policy International. Disponible en <https://www.competitionpolicyinternational.com/the-sharing-economy-competition-and-regulation/>
- Gil, J., Martínez, P. y Sequera, J. (2023). The neoliberal tenant dystopia: Digital polyplatform rentierism, the hybridization of platform-based rental markets and financialization of housing. *Cities*, 137. Disponible en <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104245>
- González-Morales, J.G., Checa-Olivas, M., y Cano-Guervos, R. (2021). Impact of Evictions and Tourist Apartments on the Residential Rental Market in Spain. *Sustainability*, 13(13), 7485. Disponible en <http://dx.doi.org/10.3390/su13137485>
- Guillén Navarro, N.A. (2015). La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español. *Revista Aragonesa de Administración Pública*. 45-46. (101-144). Zaragoza. Disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5444230>
- Guillén, M. (2020). Imagínate un mundo sin posesiones: subirse a la ola, los efectos de las redes y el poder de 8.500 millones de conexiones. En *2030* (A. Casanova, Trad.) (269-306). *Deusto*, Barcelona. Obra original publicada en 2020.
- Hussain, N.Z. y Franklin, J. (2020). Airbnb valuation surges past \$100 billion in biggest U.S. IPO of 2020. *Reuters*. Disponible en <https://www.reuters.com/article/airbnb-ipo-idUSKBN28K261>
- INE. (s.f.). Movimientos turísticos en fronteras: número de turistas según comunidad autónoma de destino principal. *Instituto Nacional de Estadística*. Disponible en <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10823>

- INE. (s.f.). Cuenta satélite del turismo de España. Serie contable 2016-2020. Revisión estadística 2019. *Instituto Nacional de Estadística*. Disponible en <https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t35/p011/rev19/serie/I0/&file=03001.px>
- INE (s.f.). Estadística experimental. Estimación de la ocupación en apartamentos turísticos a partir de datos de plataformas digitales. Disponible en https://www.ine.es/experimental/ocupacion/experimental_ocupacion.htm
- INE (2023). Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad. *Instituto Nacional de Estadística*. Disponible en <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=6150>
- INE Experimental. (2021). Estimación de la ocupación en alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia (grupo 55.2 de la CNAE-2009) a partir de la información suministrada por plataformas digitales. *Instituto Nacional de Estadística*. Disponible en https://www.ine.es/experimental/ocupacion/exp_ocupacion_plataforma.pdf
- Insideairbnb* (s.f.). About Inside Airbnb. Disponible en <http://insideairbnb.com/about/>
- James, L. (2014). A.G. Schneiderman releases report documenting widespread illegality across airbnb's nyc listings; site dominated by commercial users. *Office of the New York State Attorney General*. Disponible en <https://ag.ny.gov/press-release/2014/ag-schneiderman-releases-report-documenting-widespread-illegality-across-airbnbs>
- Kessler, S. (2015). The “sharing economy” is dead, and we killed it. *Fastcompany*. Disponible en <https://www.fastcompany.com/3050775/the-sharing-economy-is-dead-and-we-killed-it>
- López, P., Estrada, A. y Thomas, C. (2008). Una primera estimación del impacto económico de una reducción de las cargas administrativas en España. *Boletín Económico, julio-agosto 2008*. Banco de España. Disponible en <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevista/s/BoletinEconomico/08/JulAgo/Fich/art1.pdf>
- Mahdawi, A. (2018). How to monetise your home – the ugly message of Netflix’s new show. *The Guardian*. Disponible en

<https://www.theguardian.com/commentisfree/2018/oct/28/how-to-monetise-yourhome-ugly-message-netflix-show-airbnb-arwa-mahdawi>

Méndez, M.T. y Castaño M.S. (2016). Claves de la economía colaborativa y políticas públicas. *Ministerio de Comercio y Turismo*. Disponible en <https://www.mincotur.gob.es/Publicaciones/Publicacionesperiodicas/EconomiaIndustrial/RevistaEconomiaIndustrial/402/MT%20MENDEZ%20y%20MS%20CASTA%3%91O.pdf>

Morales-Alonso, G. y Núñez Y.M. (2022). Dragging on multilisting: the reason why home-sharing platforms make long-term rental prices increase and how to fix it. *Technological Forecasting and Social Change*. 174. Disponible en <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0040162521007319>

Murillo, R. (2018). Los retos de la regulación ante la economía del sharing. *Caixabank Research*. Disponible en <https://www.caixabankresearch.com/es/economia-y-mercados/sector-publico/retos-regulacion-ante-economia-del-sharing#:~:text=El%20reto%20para%20el%20regulador,est%C3%A9n%20igualdad%20de%20condiciones>.

Red2Red. (2017). Análisis del impacto de las viviendas de uso turístico en el distrito centro. *Ayuntamiento de Madrid*. Disponible en [https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05Mayo/05viernes/Notasprensa/ficheros/Informe%20final%205%20mayo%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20\(1\).pdf](https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05Mayo/05viernes/Notasprensa/ficheros/Informe%20final%205%20mayo%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20(1).pdf)

Rodríguez-Antón, J.M., Alonso-Almeida M.M., Rubio Andrada, L. y Celemín Pedroche M.S. (2016). La economía colaborativa. Una aproximación al turismo colaborativo en España. *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*. 88. 259-283. Disponible en <https://ojs.uv.es/index.php/ciriecespana/article/view/9107/9554>

Romero, L. y Vallejo, C. (2018). La Regulación de las Viviendas de Uso Turístico: principales restricciones y actuaciones de la CNMC. *Anuario de la Competencia*, 1 (313-329). Disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8163995>

- Savitz, E. (2023). Airbnb Stock Rallies on Strong Earnings. The Outlook for Travel Is Bright. En *Barrons*. Disponible en <https://www.barrons.com/articles/airbnb-earnings-stock-price-c65a54bc>
- Slater. (2015). Planetary rent gaps. *Antipode* 49. 114-37. Disponible en <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/anti.12185>
- Soriano Arnanz, A. (2018). Propuestas de regulación para el desarrollo de la economía colaborativa. *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*. 141. (101-115). Disponible en https://www.fuhem.es/papeles_articulo/propuestas-de-regulacion-para-el-desarrollo-de-la-economia-colaborativa/
- Tapscott, D. y Williams A.D. (2008). Wikinomics: the art and science of peer production. En *Wikinomics* (7-33). *Atlantic Books*. Londres.
- Tribunal Supremo. Sentencia 238/2023 - ECLI: ES:TS:2023:238. Recurso 8318/2021. *Centro de Documentación Judicial*. Disponible en <https://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp>
- UNECE (2021). Sharing economy and its effects on housing markets. *REM-UNECE reports*. Disponible en https://unece.org/sites/default/files/2022-10/ECE%20HBP%20216_Sharing%20Economy_E_web.pdf
- Wachsmuth, D. y Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning*. 50 (3). DOI: 10.1177/0308518X18778038