



Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales
ICADE

**EL IMPACTO DE LA
PROLIFERACIÓN DE LAS
VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO
EN LA SOSTENIBILIDAD DE LAS
CIUDADES: EL CASO DE LA
CIUDAD DE MADRID.**

Autor: María Mesa Jiménez
Director: Gloria Martín Antón

MADRID | marzo de 2024

ÍNDICE

I. METODOLOGÍA.....	6
II. INTRODUCCIÓN.....	6
III.MARCO CONCEPTUAL.....	7
3.1 El impacto del turismo en la sostenibilidad de las ciudades	7
3.2 El turismo en Madrid.	8
3.3 Definición del mercado de viviendas turísticas en España.	9
3.4 Caso específico del mercado de viviendas turísticas en Madrid.	13
IV.LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.	15
4.1 Los factores que han determinado la evolución del mercado en España.	15
4.2 La evolución del mercado de viviendas turísticas en Madrid.	17
V. MARCO LEGAL: LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN MADRID.	19
VI.LOS PRINCIPALES DESAFÍOS QUE SUPONE LA PROLIFERACIÓN DE LA VIVIENDA TURÍSTICA EN LA CIUDAD DE MADRID.	19
6.1 Impacto en la vivienda residencial.	19
6.1.1 Aumento de precios de los inmuebles.	20
6.1.2 Escasez de viviendas para residentes.....	21
6.1.3 Transformación de los barrios.	22
6.2 Convivencia comunitaria.	23
6.2.1 Alta rotación de residentes.	23
6.2.2 Integración con la vida social.	24
6.2.3 Tensiones en el uso de servicios públicos.	25
6.3 Impacto ambiental.....	26
6.3.1 Aumento del consumo de recursos.....	26
6.3.2 Carga sobre la infraestructura verde.....	27
6.3.3 Emisiones de carbono.....	28
6.4 Regulación y fiscalidad.....	29

6.4.1	Regulación.....	29
6.4.2	Fiscalidad.....	31
VII. ...MEDIDAS IMPLEMENTADAS PARA FAVORECER LA SOSTENIBILIDAD DE MADRID TRAS LA PROLIFERACIÓN DE LA VIVIENDA TURÍSTICA..		
7.1	Regulaciones más estrictas.....	33
7.2	Zonificación.....	33
7.3	Inversión en infraestructuras sostenibles.....	34
VIII..... BREVE VALORACIÓN CRÍTICA DE LA PROBLEMÁTICA		
.....		35
IX. POSIBLES PROPUESTAS PARA FOMENTAR EL USO Y CREACIÓN SOSTENIBLE DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS.....		
9.1	Proyecto Biosphere Responsible Tourism (Certificado de Turismo Sostenible).	36
9.2	El impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos: el caso de Cataluña.	38
9.3	Sustainable EU Tourism: Shaping the Tourism of Tomorrow.	39
X. CONCLUSIONES		
		41
XI. ANEXO - Declaración de Uso de Herramientas de Inteligencia Artificial Generativa en Trabajos Fin de Grado.....		
		43
XII..... BIBLIOGRAFÍA:		
.....		45

RESUMEN.

En los últimos años, la proliferación de las viviendas de uso turístico en Madrid ha transformado el panorama del turismo. Este crecimiento exponencial, impulsado por las principales plataformas online, como Airbnb, ha generado un debate sobre sus beneficios e inconvenientes.

Este Trabajo de Fin de Grado se propone analizar en profundidad el fenómeno de las viviendas de uso turístico en la ciudad de Madrid, y su impacto en la sostenibilidad de la ciudad. Para ello, se ha realizado un análisis exhaustivo del mercado, utilizando diversas fuentes de información, como la revisión bibliográfica, el análisis estadístico y el estudio de distintas investigaciones.

El objetivo principal de este trabajo es comprender las causas y consecuencias de la proliferación actual de las viviendas de uso turístico en Madrid, y proporcionar a su vez distintas propuestas de soluciones, que ofrezcan un equilibrio entre un crecimiento controlado de este tipo de alojamiento y un desarrollo sostenible del sector turístico de Madrid.

En este sentido, se revisará la evolución del turismo en Madrid, la normativa vigente sobre las viviendas de uso turístico, así como las características del mercado. Se analizarán, a continuación, los impactos positivos y negativos de este fenómeno, desde una perspectiva económica y social. También se explicarán las medidas que ya se han implementado por parte de las autoridades, para tratar de combatir los efectos dañinos que esta proliferación provoca en la sostenibilidad de la ciudad, y se valorará su eficacia. Por último, se plantearán posibles soluciones para minimizar los impactos negativos de este fenómeno, pero tratando de maximizar los beneficios que éste aporta, simultáneamente.

PALABRAS CLAVE:

Viviendas de uso turístico, sostenibilidad, sector turismo, impacto económico y social, medioambiente, alquileres, turismo urbano.

ABSTRACT.

In recent years, the growth of tourist housing in Madrid has transformed the tourism landscape. This exponential growth, driven by the major online platforms, such as Airbnb, has caused a heated debate about its benefits and drawbacks.

This thesis aims to deeply analyze the tourist housing phenomenon in the city of Madrid, and its impact on the city's sustainability. To carry out this investigation, we must carry out a comprehensive analysis of the market, using various sources of information, such as updated bibliography, statistical analysis, and the study of several academic investigations.

The main purpose of this project is to understand the causes and consequences of the current proliferation of these tourist accommodations in Madrid, and providing different proposals for solutions, which offer a balance between a controlled spread of this type of housing and a sustainable development of Madrid's tourist sector.

In this regard, we will revise both the evolution of tourism in Madrid and the regulations which are currently in place, as well as the main characteristics of this market. The positive and negative impacts that phenomenon causes, will be analyzed from a social and economic perspective. Furthermore, the measures that have already been implemented by authorities, will also be explained, and assessed, given that they are focused on trying to combat the damaging effects this rapid proliferation has caused on the city's sustainability. Lastly, possible solutions will be proposed, aimed at minimizing these negative impacts, while simultaneously trying to maximize the benefits provided by the phenomenon.

KEYWORDS:

Tourist housing, sustainability, tourist sector, social and economic impact, environment, rents, urban tourism.

I. METODOLOGÍA

Para la realización de este trabajo, se ha procedido a la recopilación, análisis y valoración de diferentes artículos de prensa, que reflejan la situación actual del país, y, en concreto, de la ciudad de Madrid, con respecto a las viviendas de uso turístico. También se han utilizado estudios e investigaciones, así como artículos académicos, que se enfocaban en aspectos específicos de la problemática.

En cuanto a la recopilación de datos, se ha acudido a fuentes oficiales, como el Instituto Nacional de Estadística, y diferentes organismos internacionales, que proporcionaban la información base para los proyectos descritos en el trabajo. En cuanto a la base jurídica, el trabajo se ha elaborado en base al Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, en el que se enmarca la actividad de las autoridades.

Por último, se han tomado como referencia diferentes iniciativas, tanto legales como sociales, que se han llevado por distintos organismos, tanto nacionales como internacionales, para proporcionar diferentes propuestas de solución a los conflictos planteados.

II. INTRODUCCIÓN

Los alquileres turísticos, impulsados por plataformas como Airbnb y HomeAway, han cambiado el paisaje urbano de Madrid en los últimos diez años. Con su rica historia, arquitectura imponente y ambiente animado, la capital española se ha convertido en un destino turístico codiciado, lo que ha provocado un aumento significativo en la oferta de alojamiento para visitantes. Si bien este cambio ha aumentado las opciones de hospedaje para los turistas y ha brindado oportunidades económicas para los propietarios, también ha planteado desafíos importantes en términos de sostenibilidad urbana y convivencia comunitaria.

En consecuencia, ha habido una serie de discusiones sobre el impacto de los alquileres turísticos en Madrid y su capacidad para mantener un equilibrio sostenible entre el desarrollo turístico y la calidad de vida de sus residentes debido a la conflictiva

simbiosis entre el turismo y la habitabilidad local. El objetivo de este trabajo es examinar a fondo esta cuestión, analizando tanto las tensiones como las soluciones potenciales.

Los alojamientos turísticos ofrecen una alternativa a los hoteles tradicionales, especialmente para los que buscan una experiencia más personalizada y autóctona. Son una vía de distribución de visitantes a lo largo de la ciudad, en vez de concentrarlos en zonas hoteleras específicas. Además, generan ingresos para los propietarios de las viviendas, fomentando a su vez el consumo en los barrios, y pudiendo crear nuevos empleos en el sector terciario.

Sin embargo, pese a existir muchas ventajas a este auge de este tipo de alojamiento, también se han planteado numerosos desafíos y puntos de conflicto. El crecimiento descontrolado de viviendas de uso turístico ejerce una fuerte presión sobre el mercado inmobiliario, provocando así el aumento de los precios de los alquileres residenciales, dificultando el acceso a la vivienda para residentes locales. Un exceso de estas viviendas también provoca tensiones sociales en los barrios donde estas se concentran, generando molestias a los vecinos, como ruido, suciedad o problemas de convivencia. Al existir aun carencias en su regulación, muchos de los propietarios de estas viviendas turísticas no cumplen con la normativa vigente, generando así una competencia desleal con el resto de los alojamientos turísticos, como los hoteles u hostales de la capital.

III. MARCO CONCEPTUAL

3.1 El impacto del turismo en la sostenibilidad de las ciudades

El impacto del turismo en la sostenibilidad de las ciudades es un tema relevante, que aborda cómo la afluencia de turistas puede afectar al equilibrio ecológico, social, cultural y económico de un destino. El turismo puede tener tanto impactos positivos como desafíos significativos en relación con la sostenibilidad urbana.

El enorme flujo turístico que reciben los destinos más populares, puede ser un factor enormemente positivo. Puede ser una gran fuente de ingresos, contribuyendo a la creación de empleo y crecimiento económico. Además, la mayoría de estos destinos, se esfuerzan especialmente en la preservación y promoción cultural, así como en la construcción y creación de nuevas infraestructuras de apoyo turístico.

Sin embargo, pese a existir ventajas a la proliferación de la actividad turística, existen también varios aspectos negativos, que suponen un desafío al desarrollo sostenible de las ciudades. El aumento del turismo puede ejercer presión sobre la infraestructura existente, que incluye transporte público, gestión de desechos, suministro de agua y energía... Otro punto para tener en cuenta es que el turismo contribuye con frecuencia a la degradación ambiental, incluida la producción de desechos, la pérdida de biodiversidad y las huellas de carbono causadas por los desplazamientos y la operación de servicios turísticos.

3.1.1 ¿Qué pautas se deben seguir para una gestión turística sostenible?

La gestión turística sostenible requiere una planificación cuidadosa para evaluar el impacto potencial de las actividades turísticas en una región específica. Esto implica identificar posibles conflictos ambientales, sociales y culturales y crear métodos para reducir estos efectos perjudiciales. Por ejemplo, puede implicar la creación de áreas de protección ambiental, la gestión de flujos turísticos para evitar la congestión en áreas sensibles y la implementación de políticas que promuevan un uso sostenible de los recursos.

Esta gestión, incentiva a los operadores turísticos, los visitantes y la comunidad local a adoptar prácticas éticas. Esto implica promover el respeto por el entorno natural y cultural, como la preservación de áreas protegidas, el fomento del turismo ecológico, la sensibilización sobre la preservación del patrimonio histórico y cultural y la promoción del respeto por las tradiciones locales.

Al hilo de lo anterior, un aspecto esencial es la protección de los recursos naturales ya que beneficia a las comunidades locales económica y socialmente. Esto implica promover prácticas que permitan una distribución justa de los beneficios del turismo, apoyar las iniciativas locales, desarrollar infraestructuras que beneficien a la comunidad y promover la participación de las comunidades en las decisiones turísticas de sus áreas.

3.2 El turismo en Madrid.

El sector turístico de Madrid ha experimentado un notable crecimiento en los últimos años. La ciudad atrae a turistas internacionales y locales. La variedad de atracciones de la ciudad, su valor histórico y cultural, la alta gastronomía y el entretenimiento son algunas de las razones de este auge.

Madrid tiene una amplia gama de atracciones turísticas, desde museos de renombre, hasta parques históricos, y es conocida por su rica historia y patrimonio cultural. La ciudad tiene una escena artística vibrante y una gran variedad de eventos y festivales, lo que la convierte en un destino culturalmente enriquecedor para cualquier turista.

Otro aspecto importante de la experiencia turística en Madrid es la gastronomía. Los bares de tapas, los restaurantes de renombre y la variedad de actividades recreativas han aumentado el atractivo para los turistas, que buscan conocer la cultura culinaria y social de España.

La capital española se ha situado como la cuarta ciudad europea en el informe de reputación online del tercer trimestre de 2023 de Shiji Review Pro, una plataforma de experiencia de clientes de hoteles, con un índice de reputación online del 85,6 %, 0,8 % por encima de la media europea y 0,4 % más que la nota del segundo trimestre de este año. Otros destinos preferidos de los turistas del segmento de lujo incluyen Londres (78,5 por ciento), París (82,7 por ciento), Milán (81,2 por ciento) y Barcelona (83,8 por ciento).

El turismo ha generado alrededor del 8% del PIB de la Comunidad de Madrid en este 2023, convirtiéndolo en "uno de sus principales motores económicos" de la región. Además, ha representado el 35,5% del crecimiento nominal de Madrid. Así lo demuestra el Estudio de Impacto Económico del Turismo sobre la Economía y el Empleo de la región, realizado en conjunto con Exceltur.

3.3 Definición del mercado de viviendas turísticas en España.

El mercado de viviendas turísticas en España abarca el mercado de alquiler a corto plazo de propiedades o viviendas para turistas en todo el país. Los apartamentos, las casas, las villas y otros tipos de alojamientos se encuentran entre los tipos de viviendas que suelen alquilarse para estancias vacacionales.

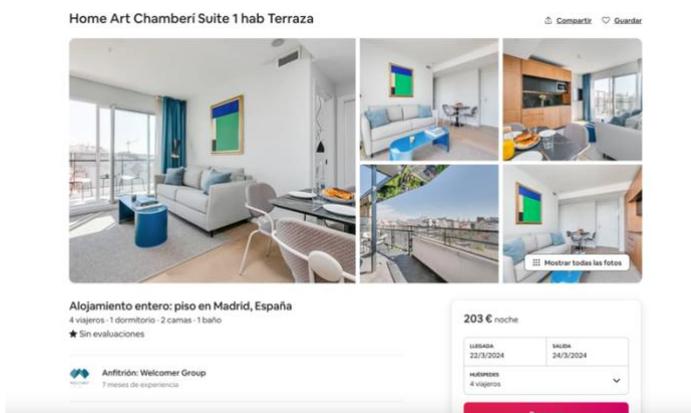
La popularidad de ciudades turísticas, como Barcelona, Madrid, Málaga, Ibiza y muchos otros lugares atractivos en toda España, ha impulsado el mercado de viviendas turísticas en España en los últimos años. Las plataformas en línea como Airbnb, HomeAway y Booking.com, entre otras, han facilitado el proceso de alquiler al conectar a los viajeros con propietarios dispuestos a arrendar sus hogares por períodos de tiempo breves.

Las viviendas turísticas son atractivas porque son flexibles y, en muchos casos, menos costosas que los hoteles convencionales. Más allá del precio, este tipo de alojamiento ofrece una mayor flexibilidad para los viajeros. Al no tratarse de un hotel, en el que solo disponen del espacio de la habitación, sino de contar con cocina propia, salón... no tienen la necesidad de pagar constantes comidas, cenas, desayunos... en restaurantes. No obstante, este aumento ha generado ciertas preocupaciones y desafíos, principalmente en relación con la regulación, el impacto en el mercado inmobiliario local y la convivencia vecinal.

Veamos el ejemplo de Madrid, ya que es la ciudad en la que enfocaremos el estudio. Para comparar los precios de ambas opciones, utilizaremos la plataforma Airbnb, en el caso de las viviendas turísticas, y la plataforma Booking.com, para comprobar los precios de los diferentes hoteles. Como filtros, utilizaremos exactamente los mismos: reserva para cuatro personas, del 22 al 24 de marzo de 2024 y zona céntrica de Chamberí.

Airbnb:

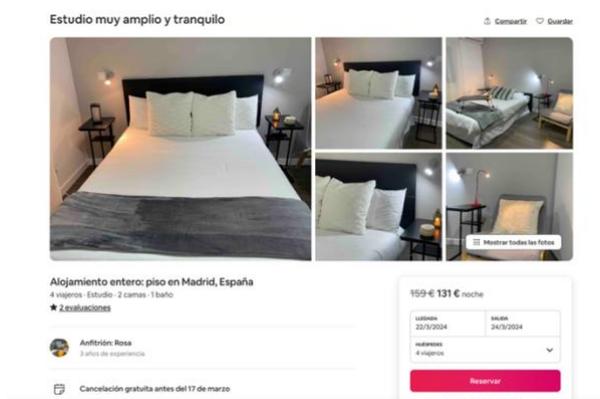
Alojamiento 1:



1. Apartamento entero en Chamberí, con terraza, cocina y baño propio, para 4 viajeros.

Precio total por dos noches, incluidos los gastos de limpieza: **461€**

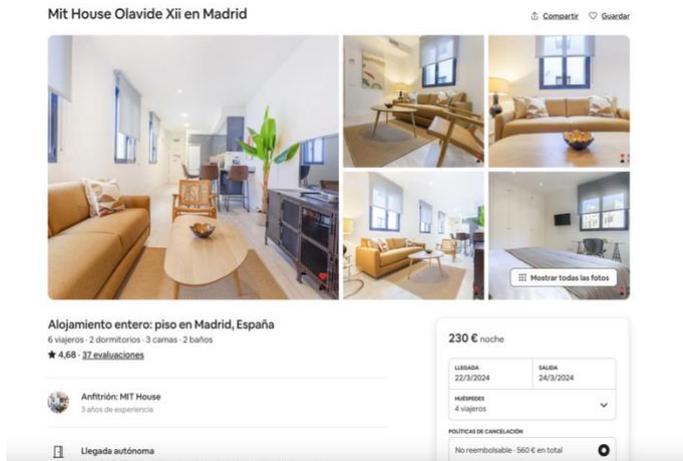
Alojamiento 2:



2. Alojamiento entero en Chamberí, con cocina equipada y baño propio, para 4 viajeros.

Precio total por dos noches, incluidos los gastos de limpieza: **360€**

Alojamiento 3:

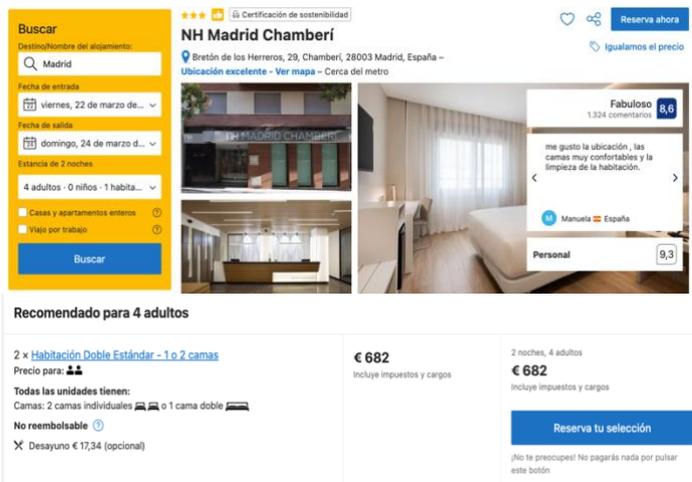


3. Alojamiento entero en Chamberí (capacidad de has 6 viajeros), con baño y cocina propios, así como muy bien comunicado con el centro de Madrid.

Precio total por dos noches, incluidos los gastos de limpieza: **560€**

Booking.com (reservas de hotel):

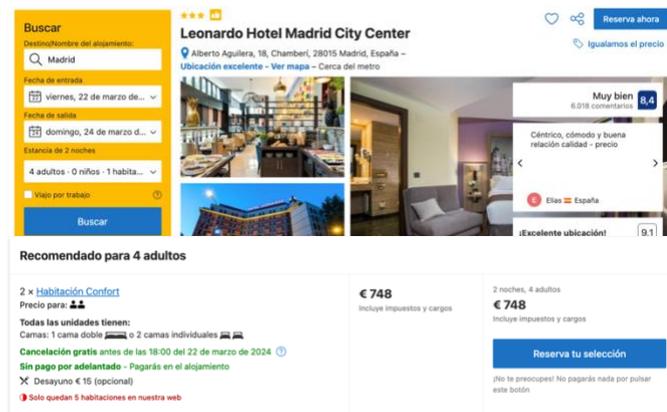
Alojamiento 1:



1. Dos habitaciones Doble estándar en Chamberí, para cuatro viajeros. Baño privado para ambas, pero sin cocina.

Precio total por dos noches: **682€**

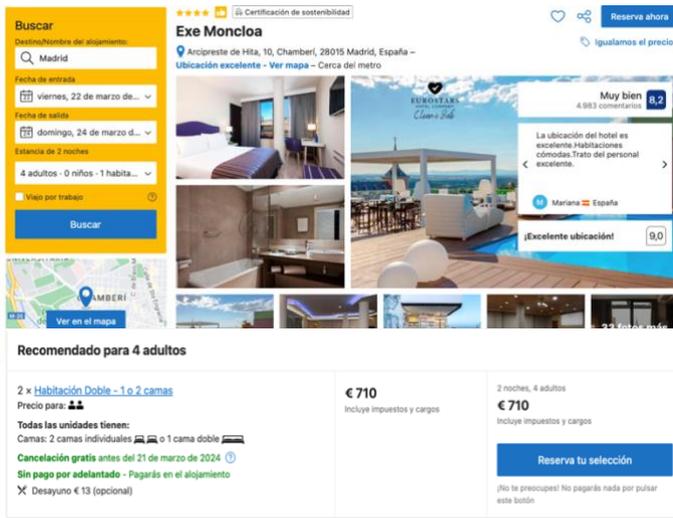
Alojamiento 2:



2. Dos habitaciones “Confort” en Chamberí, para cuatro personas. Disponen de baño privado cada una.

Precio total por dos noches: **748€.**

Alojamiento 3:



3. Dos habitaciones dobles en Chamberí, para cuatro personas. Ambas disponen de baño privado. Precio total por dos noches: **710€**.

Habiendo realizado las comparaciones, y habiendo elegido alojamientos que compartiesen similares características en cuanto a calidades, se puede confirmar que estas viviendas de uso turístico son menos costosas, de forma general, que los hoteles. Además, cuentan con amenidades de las que los hoteles no disponen. A continuación, se muestran unas tablas que comparan la disponibilidad de algunas de las facilidades más solicitadas por el viajero medio en cada tipo de alojamiento:

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO			
	Alojamiento 1	Alojamiento 2	Alojamiento 3
Ubicación céntrica	✓	✓	✓
Zonas comunes (salón)	✓	✓	✓
Cocina	✓	✓	✓
Baño privado	✓	✓	✓
Lavadora	✓	✓	✓
Wifi	✓	✓	✓
Cancelación gratuita	✓	✓	✓

HOTELES			
	Alojamiento 1	Alojamiento 2	Alojamiento 3
Ubicación céntrica	✓	✓	✓
Zonas comunes (salón)	—	—	—
Cocina	—	—	—
Baño privado	✓	✓	✓
Lavadora	—	—	—
Wifi	✓	✓	✓
Cancelación gratuita	—	✓	✓

Siendo similares, y ubicándose todos estos alojamientos en la misma zona, podemos comprobar que las viviendas turísticas son una opción mucho más rentable para la mayoría de los turistas. Además de contar con facilidades, también conforman una opción más económica, existiendo una diferencia de 253,30€ de media entre hoteles y viviendas, si tomamos como referencia los alojamientos seleccionados.

España ha estado trabajando en la implementación de regulaciones específicas para el alquiler de viviendas turísticas, con el fin de gestionar el equilibrio entre el impulso del turismo y la preservación de la habitabilidad local. El mercado de alojamientos ha tenido un impacto significativo en la economía española y ha generado tanto ventajas como desventajas. Esto ha llevado a un debate constante sobre cómo gestionar este tipo de alojamientos, para lograr un equilibrio sostenible entre el turismo y la calidad de vida de los residentes locales.

3.4 Caso específico del mercado de viviendas turísticas en Madrid.

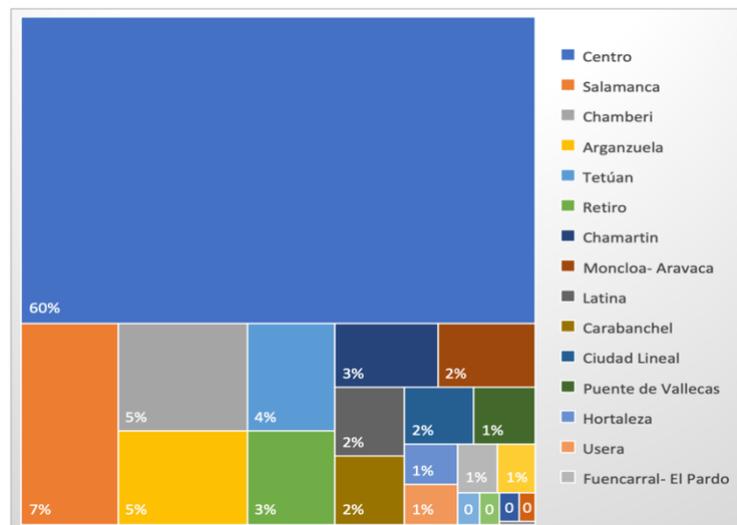
La sobre densificación de viviendas turísticas, hoteles, equipamientos de ocio y cultura, es más notoria en los centros urbanos. Tanto los visitantes como los establecimientos que los alojan (hoteles, apartamentos y viviendas de uso turístico), se encuentran principalmente en el centro de la ciudad. Como se puede observar en los mapas de las guías turísticas de Madrid (Planos de Madrid, 2020), la mayoría de los

hoteles y viviendas turísticas se encuentran en el centro de la ciudad, al igual que en muchas otras ciudades europeas.

El 56% de las 127.031 plazas turísticas disponibles en 2019 fueron hoteles, mientras que el 26% restante fueron apartamentos turísticos o viviendas de uso turístico. De acuerdo con los datos proporcionados por el Ayuntamiento de Madrid en 2016, la mayoría de las plazas hoteleras se encuentran en el centro (28%), así como la mayoría de los apartamentos turísticos (el 21% de los apartamentos turísticos y el 61% de las viviendas de uso turístico).

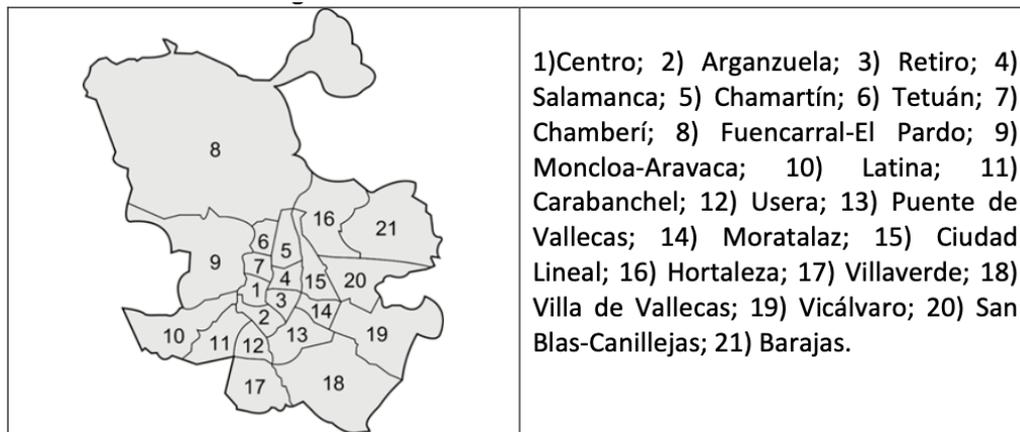
En lo que respecta a la oferta de Airbnb en Madrid, esta ha aumentado significativamente. En 2012, las ofertas en esta plataforma ascendían a 217. Esta cantidad habría aumentado a 21.564 en 2019 (según los datos del portal Inside Airbnb de 2020). La mayoría (51,5%) de estas vacantes estaban ubicadas en el distrito centro de la ciudad, especialmente en Embajadores (28%). A continuación, se muestra un gráfico (Figura 1) el que se muestra la distribución de los distintos apartamentos de Airbnb, por distritos de la ciudad, elaborada a partir de los datos de Tom Slee de 2019. Se muestra también un mapa que representa la distribución por distritos de la ciudad de Madrid, que utilizaremos para comparar con la Figura 1, y así comprender mejor el panorama en el que se encuentran inmersos los distintos distritos.

Figura 1:



Fuente: Revista Investigaciones Turísticas, no 23, pp. 210-238

Figura 2:



Fuente: <https://www.madrid.es>

El 60% de los apartamentos que ofrece la plataforma en Madrid (capital o provincia) se encuentran en el distrito Centro, a pesar de la amplia distribución de los apartamentos por distritos. En el mapa de la figura 2, la zona Centro representa una pequeña porción de la provincia de Madrid en general, pero abarca más de la mitad de los apartamentos en un área geográfica reducida. Estos datos reflejan la situación actual de la ciudad, la cual ha sido denominada "*turistificación* de las zonas céntricas¹".

IV. LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.

4.1 Los factores que han determinado la evolución del mercado en España.

En las últimas décadas, el mercado de la vivienda turística en España ha experimentado una transformación significativa, debido a una serie de acontecimientos y tendencias que han marcado el panorama del alquiler vacacional y el turismo en el país.

1. Boom turístico: España se ha convertido en uno de los destinos turísticos más populares del mundo, quedando esto reflejado en un aumento significativo en la llegada de turistas. En octubre del año pasado, llegaron a España 8,17 millones de turistas internacionales, 13,9% más que en octubre del año anterior, según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE). El crecimiento del turismo ha generado una demanda insaciable de alojamiento, lo que ha impulsado el crecimiento del mercado de alojamiento turístico.

¹ Turistificación de las zonas céntricas: el proceso de convertir un lugar en un destino turístico, basándose en la relación entre patrimonio, prácticas y turismo.

- 2. Plataformas de alquiler a corto plazo:** la aparición de plataformas como Airbnb, HomeAway, VRBO y Booking.com ha cambiado la forma en que las personas buscan y reservan alojamiento. Estas plataformas han aumentado significativamente la variedad de alojamientos disponibles para los viajeros, al permitir a los propietarios particulares ofrecer sus hogares como alojamientos turísticos.
- 3. Cambios en la legislación:** La evolución del mercado de viviendas turísticas ha sido influenciada por cambios en las regulaciones y leyes relacionadas con el alquiler vacacional. Se han establecido regulaciones, tanto a nivel nacional como autonómico, para controlar este tipo de alojamiento, teniendo en cuenta aspectos como la calidad, la seguridad y la convivencia en las comunidades residenciales. Sin embargo, aun en la actualidad, sigue existiendo un vacío regulatorio, al no aplicarse las mismas normas para un mercado que para otro. Así lo indicaba Borja Badiola, director general de Suomma, apuntando que *“El alquiler turístico queda fuera de cualquiera de las medidas de control de precios del alquiler, por lo tanto, hay mayor seguridad para el inversor a largo plazo. Nosotros recomendamos al particular que, si tiene pensado invertir en inmobiliario, se decante por la compra de una vivienda para destinarla al alquiler turístico, donde puede alcanzar rentabilidades netas por alquiler de hasta un 13%, con una inversión desde 70.000 euros”*
- 4. Impacto en el sector hotelero:** La proliferación de viviendas turísticas ha generado una competencia que ha obligado a este sector a adaptarse y mejorar sus ofertas para competir con el alquiler vacacional. De hecho, el Ayuntamiento de Madrid destacaba el auge de la inversión de inmuebles para uso turístico y hotelero, representando la ciudad de Madrid el 20% de estas inversiones. En un estudio² elaborado por Colliers International, una consultora especializada en el sector colocaba a Madrid entre las cinco ciudades más atractivas para este tipo de inversiones.
- 5. Crisis económica y búsqueda de ingresos adicionales:** Muchas personas han recurrido al alquiler vacacional como fuente adicional de ingresos durante la crisis económica. Para muchos propietarios, el alquiler de una habitación, un apartamento o una casa ha sido una oportunidad atractiva. Según datos de la

² The Hotel Investment Attractiveness Index – Europe 2017

plataforma Suomma, la plataforma “proptech”, que ayuda a jóvenes a invertir en el alquiler turístico, los ingresos por cada alojamiento alquilado subieron en 2022, en algunos casos, hasta un 53%, en comparación con 2019.

6. **Los diferentes perfiles de los arrendadores:** Al hilo de lo anterior, podemos distinguir entre tres tipos de propietarios de estas viviendas. En primer lugar, están aquellas personas que alquilan su residencia habitual en los periodos vacacionales, o que alquilan habitaciones particulares a cambio de una contraprestación económica. También encontramos a personas que son propietarias de más de una vivienda, algunas de las cuales destinan al uso turístico. Por último, existen diferentes fondos de inversión, que invierten en el sector turístico y son propietarios de un gran número de viviendas vacacionales. ESADE elaboró en el año 2015 un estudio³ en el que se delimitaba el perfil de los arrendadores, y las razones por las que optan por alquilar sus viviendas, señalando que la contribución del ingreso por el alquiler de la vivienda a la economía familiar se configura como el principal motivo de alquiler.
7. **Cambios en las preferencias de viaje:** Las preferencias de viaje de los viajeros han cambiado y, en muchos casos, prefieren alojarse en viviendas turísticas para experimentar la vida local y disfrutar de mayor espacio y comodidad que en un hotel tradicional.

El mercado de viviendas turísticas ha sido afectado por estos factores y modas, lo que lo ha convertido en una parte importante del panorama turístico y económico de España.

4.2 La evolución del mercado de viviendas turísticas en Madrid.

A lo largo de los últimos años, varios factores determinantes han tenido un impacto en la evolución del mercado de viviendas turísticas en Madrid. Algunos de estos elementos son:

1. **Auge del turismo:** El turismo ha aumentado significativamente en Madrid, atrayendo a visitantes de todo el mundo. Así lo aseguraba Julia Simpson, la presidenta y consejera delegada del Consejo Mundial de los Viajes y Turismo, en

³ Esade. (2015, 28 junio). *ESTUDIO Impacto social y económico de las viviendas de uso turístico*
<https://es.slideshare.net/ESADE/estudio-impacto-viviendasturisticasespana>

la que comentaba que Madrid y Málaga serán las dos ciudades españolas donde más crezca el número de visitantes internacionales en el año 2024 con respecto a 2019, con subidas de hasta 25% en el caso de la capital. El aumento del flujo de turistas ha aumentado la demanda de vivienda, lo que ha impulsado el crecimiento y la expansión del mercado de viviendas turísticas en la capital.

2. **Cambios en la regulación:** En Madrid, la regulación de las viviendas turísticas ha sufrido cambios significativos. La competencia desleal con el sector hotelero, la convivencia en comunidades residenciales y los efectos en el mercado de alquiler residencial han tenido que ser abordados por las autoridades locales. Como resultado, se han establecido regulaciones para equilibrar la oferta de viviendas turísticas con las necesidades de los residentes locales y garantizar estándares de calidad y seguridad para los viajeros.
3. **Inversión en infraestructura y promoción turística:** Para atraer a los visitantes, Madrid ha realizado importantes inversiones en infraestructura y promoción turística. El aumento del atractivo de Madrid como destino de viaje ha sido impulsado por mejoras en el transporte público, la organización de eventos culturales y deportivos, así como la promoción de la ciudad como destino turístico, lo que ha generado una mayor demanda de alojamiento turístico. El propio Ayuntamiento de Madrid puso en marcha el Plan Estratégico de Turismo 2020-2023, con el que buscaba posicionarse en un lugar privilegiado dentro de los destinos turísticos más atractivos del mundo. Durante este periodo de tres años, se participó en el Virtuoso Fórum Asia⁴, al que acudía Madrid por primera vez, con el objetivo de mostrar las novedades que posicionan a la capital como uno de los destinos turísticos de referencia en Europa para los viajeros de alto impacto (Diario de Madrid, 2023). También se acudió a la Feria ILTM⁵ de Cannes, y se llevó a cabo una presentación de la capital, en Nueva York y en Chicago, en colaboración con el Teatro Real, para lograr cautivar al turista americano de alto impacto.

⁴ Virtuoso Fórum Asia: Encuentro turístico celebrado en Singapur, organizado por una red de agencias de viaje especializada en el segmento premium.

⁵ ILTM: Feria global dedicada exclusivamente a la industria del turismo de lujo.

V. MARCO LEGAL: LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN MADRID.

Para el caso que nos ocupa, pese a existir una amplia normativa que regula el sector del turismo en Madrid, debemos centrarnos en el *Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.*

Este texto establece la competencia exclusiva de la Comunidad de Madrid en la promoción y organización del turismo en su área, así como la necesidad de regular los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico. Esto se justifica como una medida para proteger los derechos de los consumidores y adaptarse a las nuevas tendencias globales en el sector turístico.

Se destaca que, la regulación se implementa de acuerdo con los lineamientos establecidos por la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos y con el propósito de impulsar la recuperación económica y la generación de empleos. El decreto establece un sistema sancionador y requisitos mínimos y condiciones para el ejercicio de la actividad de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

Así, por ejemplo, establece un régimen exhaustivo sobre los derechos y deberes de los usuarios, fija los requisitos mínimos para cada categoría de apartamento de uso turístico, y hace referencia al régimen sancionador aplicable, que se rige por lo dispuesto en el capítulo II, de la disciplina de turística del Título IV del Control de la Calidad de la Ley 1/1999.

VI. LOS PRINCIPALES DESAFÍOS QUE SUPONE LA PROLIFERACIÓN DE LA VIVIENDA TURÍSTICA EN LA CIUDAD DE MADRID.

6.1 Impacto en la vivienda residencial.

Uno de los primeros retos a los que se enfrenta el mantenimiento sostenible de la ciudad de Madrid, es hallar un equilibrio entre la vivienda de uso turístico y la vivienda residencial, especialmente en aquellos barrios más céntricos, que son los elegidos por estos turistas para alojarse a durante su estancia en la ciudad.

6.1.1 Aumento de precios de los inmuebles.

Una de las repercusiones más inmediatas es el incremento en los precios de la propiedad inmobiliaria. Los propietarios pueden ganar más dinero alquilando a turistas a corto plazo que alquilando a largo plazo. Esto puede resultar en un aumento general en los precios del alquiler, lo que hará que los alquileres sean menos accesibles para los residentes permanentes. Este aumento puede deberse a una serie de factores.

En primer lugar, nos encontramos ante el atractivo de los alquileres a corto plazo: Los propietarios pueden verse tentados a convertir sus propiedades en alquileres vacacionales, debido a la rentabilidad potencial más alta que pueden obtener en comparación con los alquileres a largo plazo. Los alquileres a corto plazo a turistas suelen generar más ingresos, especialmente durante las vacaciones y en las áreas con mucha demanda turística. También debemos tener en cuenta la ley de la oferta y la demanda, ya que, en un mercado donde hay más opciones de alquiler turístico, hay menos propiedades disponibles para residentes permanentes. La ley de oferta y demanda sugiere que los precios tienden a subir, si la oferta de viviendas para alquiler a largo plazo disminuye, mientras que la demanda permanece, o incluso aumenta. La CEHAT (Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos), señalaba en octubre de 2021, que existe una relación directa entre el incremento de precio en estas zonas y la proliferación de este tipo de alojamiento. Apuntaba Jorge Marichal, presidente de CEHAT, en esa misma nota de prensa, que el aumento descontrolado de estas viviendas estaría *“cambiando la fisionomía y la idiosincrasia de nuestras ciudades, provocando efectos negativos, entre los que destacaríamos la falta de protección al consumidor y el encarecimiento de los inmuebles en los lugares donde se ubican”*.

Con todo esto, no debemos perder de vista a los inquilinos de estas viviendas residenciales. Los residentes que buscan nuevas viviendas o a los que se les acaba el contrato de alquiler, pueden encontrar que los precios han aumentado significativamente, lo que les obliga a comprometer más de su ingreso en el alquiler. Si las leyes locales permiten aumentos de alquiler en base a la tasa del mercado, incluso los inquilinos existentes pueden verse afectados. Para aquellos con contratos más estables, el resultado puede ser un aumento gradual pero constante en el coste del alquiler.

Es evidente que, este aumento de precios de la vivienda residencial no es sostenible en el largo plazo, ya que, en un futuro no muy lejano, la especulación que puede acompañar la popularidad de los alquileres turísticos puede hacer que los precios

de las propiedades aumenten incluso más, lo que podría provocar una especie de burbuja inmobiliaria⁶. Si por fin se produce un colapso de la burbuja inmobiliaria, es posible que los precios disminuyan bruscamente, lo que podría tener un impacto negativo en los propietarios y en la estabilidad del mercado inmobiliario en general.

6.1.2 Escasez de viviendas para residentes.

Otra de las graves consecuencias de esta proliferación, es la escasez de viviendas para residentes. A medida que más propiedades se destinan al uso turístico, puede haber una reducción en el número de propiedades disponibles para alquileres a largo plazo. Esto provocaría una escasez, lo que dificulta que las personas encuentren vivienda, especialmente para las personas con presupuestos más bajos.

Los inquilinos que buscan vivienda a largo plazo se ven obligados a dejar sus hogares o a competir por un número limitado de viviendas residenciales disponibles a medida que los propietarios optan por el alquiler turístico. Esto puede resultar en que los residentes de la ciudad tengan problemas para encontrar alquileres asequibles o se vean obligados a mudarse a áreas periféricas con menor conexión y servicios. Es decir, se inicia un desplazamiento de los demandantes de vivienda hacia nuevos barrios que a su vez inician un proceso de gentrificación, que afecta no solo al precio de las viviendas sino también a la cesta de la compra en el barrio.

En la Figura 1, comprobábamos que Airbnb había repartido sus apartamentos turísticos sobre todo en la zona centro, que, a su vez, es una de las zonas de menor extensión geográfica, como se refleja en el mapa de la Figura 2. Esta escasez de viviendas para residentes se puede agudizar en las zonas de mayor afluencia turística, ya que la transformación de apartamentos en alojamientos vacacionales es más rentable. Según datos de la propia plataforma de reservas, AvaiBook by Idealista, en un destino medio, el alquiler de un alojamiento medio que genera 500€ al mes, puede llegar a generar entre 1.500€ y 2.000€ al mes en alquileres de corta estancia (Navarro, S., 2023).

En un estudio realizado por ReviTUR en junio de 2022, se comprobó el diferencial de rentabilidad entre alquiler turístico y residencial por los principales barrios turísticos de distintas ciudades de Madrid. En la Figura 3, comprobamos que, efectivamente, es en

⁶ **Burbuja inmobiliaria:** Aumento excesivo e injustificado de los bienes inmuebles, generalmente causado por la especulación. En una situación de burbuja, los precios aumentan sin una justificación lógica.

los distritos donde hay una mayor concentración de turistas, donde existe una notable superación de la rentabilidad del alquiler residencial tradicional por el alquiler de apartamentos turísticos.

Figura 3:

DISTRITO	BARRIO	Diferencial rentabilidad
MADRID		
Centro	Sol	279%
Salamanca	Recoletos	227%
Moncloa-Aravaca	Argüelles	216%
Retiro	Jerónimos	213%
Centro	Embajadores	208%
Total ciudad		244%

Fuente: ReviTUR a partir de Airbnb, AirDNA e Idealista.

Esto no solo aumenta la presión en el mercado inmobiliario local, sino que también puede provocar un desequilibrio demográfico en algunos barrios, con menos habitantes permanentes y un ambiente más enfocado en el turismo.

De nuevo, observamos una tendencia que no sigue una senda sostenible para la ciudad de Madrid. Las dinámicas de la vivienda tienen un impacto duradero en la demografía y la planificación urbana. La falta de vivienda adecuada para los residentes dificulta la sostenibilidad y la viabilidad a largo plazo de las comunidades urbanas.

6.1.3 Transformación de los barrios.

Hay una tendencia notable hacia la adaptación de los servicios y comercios a las necesidades y gustos de los turistas a medida que aumenta la presencia de turistas en un barrio. Esto incluye la proliferación de restaurantes, bares, tiendas de recuerdos y servicios de alquiler de bicicletas o scooters electrónicos, lo que ha desplazado a negocios tradicionales como mercados, ferreterías y otros negocios que satisfacen las necesidades diarias de los residentes locales.

La influencia de esta transformación puede ser contradictoria: por un lado, puede estimular la economía y ayudar a rehabilitar zonas que estaban en declive, pero por otro, puede desdibujar la personalidad del lugar y generar una sensación de "ciudad - museo" o de un espacio destinado al consumo turístico en lugar de al tejido social local.

La masificación turística, con calles y transporte público más concurridos y un aumento del nivel de ruido, puede afectar las rutinas cotidianas de los residentes. Dado que la alta rotación de visitantes impide la formación de vínculos duraderos que se dan en comunidades más estables, la vida vecinal también tiende a empobrecerse.

6.2 Convivencia comunitaria.

La proliferación de viviendas turísticas puede tener un alto impacto en la convivencia de las distintas comunidades.

6.2.1 Alta rotación de residentes.

En primer lugar, este constante flujo de nuevos residentes temporales puede obstaculizar la formación de una verdadera sensación de comunidad. Dado que no hay tiempo suficiente para establecer relaciones significativas, las interacciones efímeras y superficiales pueden limitar la formación de redes de apoyo y solidaridad entre vecinos. La confianza y la sensación de seguridad en una comunidad se fortalecen cuando los residentes tienen relaciones sólidas y duradera. La alta rotación puede dificultar la creación de esta confianza porque los vecinos no pueden conocerse lo suficiente como para crear un sentido de responsabilidad y cuidado compartido por el vecindario. Esta falta de permanencia también supone un obstáculo para la resolución de conflictos comunitarios. La comunidad necesita relaciones sólidas y continuidad para resolver problemas y alcanzar objetivos a largo plazo. Dado que no hay una base de relaciones estable en la que apoyarse, la alta movilidad puede debilitar la capacidad de la comunidad para afrontar y solucionar desafíos comunes.

Más allá de las relaciones vecinales, la falta de continuidad en la participación de los vecinos puede obstaculizar los esfuerzos para la planificación comunitaria a largo plazo, como la creación de proyectos o la inversión en infraestructura local. No tener una representación constante de los diversos intereses y necesidades de la comunidad puede afectar las decisiones sobre el futuro del barrio. Esto supone un claro retroceso para la sostenibilidad de la ciudad, ya que la base para este progreso es la puesta en común de los proyectos que fomentan los propios habitantes, sin los cuales no existirían muchas de las iniciativas que hoy ayudan a considerar a Madrid una ciudad más sostenible.

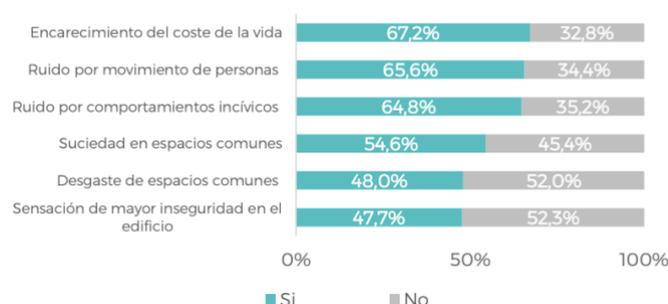
6.2.2 Integración con la vida social.

Esta proliferación de viviendas turísticas y afluencia de turistas puede dar lugar a dificultades para compartir tradiciones y costumbres locales. La interacción a largo plazo entre residentes locales y extranjeros es esencial para compartir tradiciones, historias y costumbres locales. La mayoría de los visitantes puede dificultar el intercambio cultural y la transmisión de conocimientos tradicionales a la próxima generación.

A su vez, puede desembocar en la aparición de desafíos para la participación en actividades comunitarias. Es posible que los turistas no estén interesados en participar en actividades comunitarias porque su principal motivación suele ser el disfrute de experiencias y la visita a lugares emblemáticos. Esto puede impedir la formación de vínculos significativos con los residentes y su participación en iniciativas comunitarias sostenibles. La falta de participación de los turistas en eventos y actividades comunitarias puede dificultar la planificación y ejecución de iniciativas que dependen de la implicación y el apoyo de una variedad de personas, incluidos aquellos que están fuera de la comunidad y pueden ofrecer perspectivas nuevas.

El estudio realizado por ReviTUR en mayo de 2022, mostraba como, la principal diferencia entre las viviendas turísticas y las viviendas residenciales, son los efectos que las primeras producen en los edificios residenciales. La proliferación de estas viviendas, que comparten zonas comunes con los residentes de los barrios, ha provocado un deterioro de su calidad de vida, como acreditan los resultados de la encuesta realizada por ReviTUR (Figura 4), para las seis de los principales destinos turísticos del país, entre los que se encuentran Barcelona, Madrid, Málaga, San Sebastián, Sevilla y Valencia.

Figura 4:



Fuente: Encuesta ReviTUR⁷ (mayo 2022).

⁷ Durante el proceso de la Encuesta ReviTUR se han realizado 1.300 encuestas de residentes en barrios turísticos y 1.100 a vecinos de edificios con presencia de viviendas de uso turístico.

Algunos de los resultados más alarmantes de esta encuesta, revelan como el ruido y la contaminación acústica suponen una grave externalidad, con la que muchos vecinos se ven obligados a convivir a diario, fruto de este aumento de alojamientos turísticos en los barrios donde tienen ubicada su primera vivienda.

Si este problema se diese en una ciudad en la que la vivienda turística no tuviese tanta representación, probablemente el impacto de esta falta de integración de los turistas en la comunidad no supondría tal gravedad. Sin embargo, al ser Madrid, y especialmente el centro, un destino mayoritariamente turístico, es crucial que se lleve a cabo una planificación cuidadosa y una implementación de políticas que promuevan una interacción positiva entre los visitantes y los residentes permanentes.

6.2.3 Tensiones en el uso de servicios públicos.

Es evidente, que uno de los campos más afectados por esta oleada de turistas que transitan las calles de Madrid, es la infraestructura pública, y los servicios que en un principio han sido diseñados para los residentes de la ciudad. En un debate sobre destinos turísticos inteligentes, organizado por la Universidad de Nebrija en 2019, el presidente de Segittur, Enrique Martínez, señaló que: *“Madrid tiene una media de 200.000 personas que conviven aquí con nosotros todos los días y que son de fuera; personas con las que tú no cuentas en tu censo pero que están impactando en tu agua, en tu ruido, en la generación de riqueza... Cómo gestionemos eso es el gran reto al que hay que responder”*.

De forma más específica, podemos destacar, en primer lugar, la sobrecarga de la infraestructura de transporte. La ciudad de Madrid tiene diseñados una serie de servicios de transporte que abarcan, de manera aproximada, a la población que está inscrita en el censo. Sin embargo, estos servicios se pueden ver desbordados con la gran afluencia de turistas que hacen uso de ellos para moverse por la ciudad. No solo puede esto desembocar en un deterioro general de la red de transportes, sino en una mayor congestión y colapso del sistema. Los residentes se pueden ver afectados por ello, ya que serán víctimas de retrasos en las líneas, condiciones menos confortables para el viaje...

Por otro lado, y en cuanto a una mayor tensión en la convivencia urbana de los turistas con los residentes, una mayor afluencia de estos también puede ejercer presión sobre los servicios de limpieza urbana. Es innegable que cuanto más gente se concentre en un mismo espacio, la generación de residuos incrementa, provocando una mayor

necesidad de los servicios de limpieza de mantener y limpiar las calles. Además de afectar a la calidad de vida de los propios residentes, una ciudad con un mayor nivel de residuos puede tener efectos muy negativos para el medioambiente, y para la imagen de la ciudad de Madrid. El Ayuntamiento de Madrid, en un artículo para el diario El Mundo en el año 2022, señala que el Centro es el distrito que más residuos genera, debido al turismo. En concreto, el distrito estaría generando una cantidad de 300 kilos de residuos por habitante, mientras que la media de la capital estaría en 181 kilos.

6.3 Impacto ambiental.

Uno de los aspectos más ligados a un desarrollo sostenible del turismo en la ciudad de Madrid es el impacto de este último en el medioambiente. Como se mencionaba anteriormente, uno de los mayores retos ante los que se enfrenta la capital es hallar un equilibrio sano entre la proliferación del sector turístico, con sus correspondientes beneficios económicos, y un desarrollo sostenible y comprometido con el medioambiente.

6.3.1 Aumento del consumo de recursos.

Esta proliferación de viviendas de uso turístico afecta no solo a la sostenibilidad ambiental de las ciudades, sino también a la calidad de vida de los madrileños y la disponibilidad de recursos esenciales.

Cómo bien sabemos, existe una alta rotación de huéspedes en los alojamientos turísticos, lo cual implica un uso intensivo de servicios e instalaciones. Al tratarse de estancias temporales, estos turistas hacen un uso más intenso y prologado de servicios como el aire acondicionado, calefacción, agua caliente...mientras que los hogares tradicionales madrileños, estarían haciendo un uso más moderado de estos mismos. Es decir, no son los responsables directos de los costes de energéticos ni eléctricos, ya que, al pagar por la estancia, el uso de estos servicios queda incluido, sin importar la intensidad de uso. Por ello, no es común que estos tomen medidas para ahorrar agua o electricidad durante su estancia.

Además, muchas de estas viviendas pueden no estar equipadas con las tecnologías de eficiencia energética o sistemas de reducción de consumo, ya que, por lo general, los propietarios pueden ver como innecesaria esa inversión inicial en este tipo de tecnologías, y priorizan el maximizar sus ganancias a corto plazo.

6.3.2 Carga sobre la infraestructura verde.

Madrid es una ciudad eminentemente urbana, en la que las principales atracciones turísticas son los reconocidos museos, los edificios históricos... por lo que es de vital importancia que la ciudad cuente también con espacios verdes, que ofrezcan lugares de descanso, tanto para residentes como para turistas.

Cierto es, que, si pensamos en la capital, nos vienen a la mente parques tan emblemáticos como el Parque del Retiro, Casa de Campo, o los Jardines de Sabatini. Y es que todos estos requieren de un mantenimiento y cuidado exhaustivo.

En cuanto a la sostenibilidad de la ciudad, y con respecto al sector turismo, el estudio *25 ciudades españolas sostenibles*⁸, que fue elaborado por “Análisis e Investigación” en el año 2012, y verificado por KPMG, Madrid fue coronada como la ciudad más sostenible de España. El estudio tenía en cuenta 25 ciudades españolas, y medía siete elementos clave, todos relacionados con el medioambiente: emisiones de CO2, energía eléctrica, sector residencial, movilidad, residuos, agua y aire.

Sin embargo, aún queda un largo camino para lograr minimizar el impacto de este turismo masivo en el ecosistema madrileño. Por ejemplo, sabemos que los parques y jardines son esenciales en la filtración de contaminantes del aire. Por lo que, de existir un menor número de plantas y árboles, debido al desgaste o a la disminución de la biodiversidad, puede reducirse la capacidad de estos espacios de limpiar el aire, agravando problemas de calidad y aire urbano.

Ahora bien, en el caso de la capital, debemos distinguir entre cuánto hay de *greenwashing*⁹ y cuánto hay de verdadera conciencia en favor de una forma de viajar y conocer de manera realmente sostenible. Y es que lo cierto es que Madrid no es un destino Biosphere¹⁰. La propia Consejería de Turismo reconoce que “la Comunidad de Madrid no cuenta con ningún sello o certificado de sostenibilidad turística, la Dirección General de Turismo no ha impulsado este tipo de instrumento y no contempla hacerlo.”

Con respecto a las viviendas de uso turístico, podemos tomar como referencia la regulación y panorama de los complejos hoteleros de la capital, ya que no existe un gran número de estos que cuente con la etiqueta ecológica de Ecolabel. Esta etiqueta, es la

⁸ *Las 25 ciudades españolas más sostenibles.* (s. f.). Siemens España. <https://www.siemens.com/es/es/empresa/estudios-de-siemens/ciudades-sostenibles.html>

⁹ Greenwashing: El acto o práctica de hacer que un producto, política, actividad, etc., parezca más comprometido o menos dañino para el medioambiente de lo que realmente es.

¹⁰ Biosphere: Destinos que realizan una medición integral de su contribución a los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas y al Acuerdo de París contra el Cambio Climático.

etiqueta ecológica voluntaria de la Unión Europea para la excelencia ambiental. Para recibirla, los establecimientos tienen que contar con altos estándares ambientales a lo largo de todo su ciclo de vida. Son casos excepcionales los que brindan a instalaciones hoteleras la obtención de este certificado Ecolabel, como el caso del Arantza Hotela, que recibió la etiqueta ecológica el 24 de marzo de 2023. Se trata de un hotel de 5 estrellas, situado en el norte de Navarra. Solo podrán recibirla aquellos establecimientos que realicen una cuantiosa inversión en el uso de productos que no produzcan efectos ambientales adversos. En el caso de este hotel, es 100% sostenible y posee la calificación energética “A”¹¹, contando además con su propio manantial para su autoconsumo (Europapress, 2023).

Es evidente que, pese a existir una fuerte conciencia y un plan futuro de un desarrollo turístico más sostenible y comprometido con el ecosistema de la ciudad, existen aún muchas carencias en cuanto a los alojamientos y la inclusión en estas de sistemas más favorables para el medioambiente.

6.3.3 *Emissiones de carbono.*

Existe una relación entre la proliferación de viviendas turísticas y el aumento de emisiones de carbono. Las viviendas de uso turístico ofrecen distintas alternativas de alojamiento más variadas, e incluso más económicas de las que ofrecen los hoteles, atrayendo entonces a un mayor número de viajeros. Estos se tratan tanto de visitantes internacionales, que suelen llegar por vía aérea, como de turistas nacionales, que suelen utilizar el coche como medio para visitar la ciudad. Además, la facilidad que ofrecen estos alojamientos a corto plazo para reservar la estancia incentiva los viajes espontáneos, que también suman significativas emisiones de carbono en conjunto, debido a la alta frecuencia.

Como consecuencia de lo anterior, Madrid se ha convertido en un núcleo de tráfico denso, tanto de aviones como de otros medios de transportes, que son los principales emisores de estos gases contaminantes. En cuanto a los viajes aéreos, los vuelos son una de las fuentes más significativas de emisiones de estos gases por persona, dada la cantidad de combustible fósil que se quema en cada viaje. En cuanto al uso de vehículos privados y públicos, la llegada de turistas regionales a la capital también aumenta el tránsito

¹¹ Calificación energética A: Viviendas donde se garantizan unas emisiones de CO2 bajas, así como un consumo energético óptimo (Premier, 2022).

vehicular dentro de ella, ya sea mediante coche privado, taxi, o transporte público. Mas allá de los distintos tipos de transporte utilizados por los visitantes para llegar y moverse por la ciudad, Madrid también está sujeta a las emisiones indirectas de gases, ya que una mayor afluencia de turistas lleva aparejada la necesidad de construir más infraestructura para soportar el aumento en turismo, como estacionamientos, carreteras, ampliaciones de aeropuertos...). Esto puede provocar un mayor consumo de energía y emisiones de gas durante su construcción y mantenimiento.

Sin embargo, es cierto que, en el año 2021, el Ayuntamiento de Madrid inició un proyecto para convertir la ciudad en el primer destino de España con una huella de carbono turística neutra, como parte del Plan estratégico de turismo 2020-2023, basado en el aumento de los visitantes de alto impacto y la sostenibilidad medioambiental de la actividad. La idea consistía en contrarrestar las emisiones de CO2 produciendo oxígeno mediante unos tótems de algas¹². Se tratarían de unos dispositivos del tamaño de una cabina telefónica, pero con cuatro metros de altitud, que serían capaces de generar el oxígeno equivalente a 369 árboles cada uno.

Pese a existir una fuerte conciencia, e incluso voluntad, por parte de las instituciones para lograr un desarrollo turístico más sostenible, la realidad es que aún existe un largo camino por recorrer, ya que, en la actualidad, la producción de gases que derivan del sector sigue siendo demasiado elevada.

6.4 Regulación y fiscalidad.

La proliferación de este mercado en Madrid tiene un alto impacto en el ámbito de la regulación y la fiscalidad, porque plantea retos para la administración municipal en términos de gestión y regulación del fenómeno.

6.4.1 Regulación.

En primer lugar, el Ayuntamiento de Madrid ha implementado varios sistemas de licencias para regularizar estos alojamientos. Los propietarios de las viviendas deben obtener una licencia para regularizarlas, y para obtener dichas licencias, deben quedar acreditados que los alojamientos cumplen con unos estándares mínimos de seguridad, accesibilidad y habitabilidad. De esta manera, el Ayuntamiento busca garantizar la

¹² Tótems con algas: Sistemas que utilizan estas plantas marinas capaces de generar grandes cantidades de oxígeno y emitirlos a la atmósfera.

calidad de las viviendas (condiciones adecuadas de seguridad, higiene...), preservar la convivencia y limitar el ya expuesto impacto negativo de la alta rotación de turistas en las comunidades residenciales, crear un campo de juego nivelado para todos los operadores de viviendas, y ofrecer una protección del tejido urbano, previniendo así la conversión masiva de viviendas residenciales en alojamientos turísticos.

Para obtener estas licencias, los propietarios tendrán que seguir una serie de pasos, entre los que se encuentran: la revisión de requisitos y documentos, una inspección de la propiedad, el pago de las tasas, y el registro y renovación de dicha licencia. Así queda recogido en la sede electrónica del Ayuntamiento de Madrid, donde, además de cumplir con requisitos de comunicación, permisos..., se exige la presentación de documentos, entre los que se halla un seguro de responsabilidad civil, un certificado de idoneidad, o una escritura de compraventa de la vivienda. Existiendo un proceso tan detallado, muchos propietarios ya han expresado su malestar, en cuanto a la complejidad burocrática, así como su preocupación por el impacto económico de las regulaciones en su negocio, especialmente en lo referente a las inversiones necesarias para cumplir con los estándares requeridos.

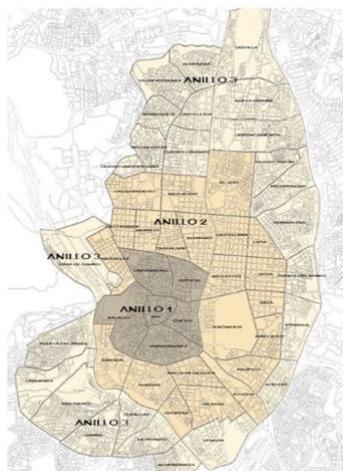
Por otro lado, para tratar de mitigar la alta concentración de viviendas turísticas en determinadas áreas, como es la zona centro, el Ayuntamiento de Madrid, mediante el Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje, aprobado el 27 de marzo de 2019, ha introducido zonificaciones que limitan la cantidad de propiedades que pueden destinarse a alquiler turístico, y así tratar de preservar el carácter residencial de ciertas zonas y evitar la saturación turística. Se trata de un plan especial, de conformidad con la normativa del artículo 50¹³ de La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En el mapa de la **Figura 3**, observamos como se ha dividido la ciudad en tres anillos. En los anillos 1 y 2, todas las licencias de hospedaje requerirán de la existencia

¹³ El artículo 50.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, prevé que los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones: «la definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución; la conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico; la conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural; la protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales; otras que se determinen reglamentariamente»

de un acceso independiente a los alojamientos turístico. Por lo tanto, las puertas de entrada, los portales o los ascensores que son comunes al resto de viviendas no podrán ser utilizados. En el anillo 3, en edificios cuyo uso es exclusivamente residencial, también se exige un acceso independiente a las partes para las que se solicite una nueva licencia de hospedaje.

Figura 3:



Fuente: Hosteltur.

El objetivo principal de esta zonificación es la protección del carácter residencial de las zonas con alta densidad de viviendas permanentes, además de la distribución equitativa del turismo, al aplicar restricciones específicas por zonas, para intentar distribuir de manera más homogénea el flujo de turistas en la ciudad. El Ayuntamiento clasifica las zonas según el impacto del turismo, aplicando restricciones más severas en zonas consideradas como saturadas. En estas áreas, se establecen límites al número de licencias disponibles para viviendas turísticas, e incluso en algunas, se establecen requisitos adicionales sumados a los que ya existen.

Uno de los grandes retos es asegurar una implementación efectiva de dichas regulaciones, y un equilibrio de los intereses de los propietarios de estas viviendas, los turistas, y los residentes de las zonas afectadas, lo que requiere que estas políticas sean adaptativas y se ajusten según las circunstancias y nuevas necesidades.

6.4.2 Fiscalidad.

La tasa turística, implementada ya en grandes ciudades españolas y europeas, es un impuesto que se cobra a los turistas que se alojan en hoteles y apartamentos turísticos. En el caso de Madrid, el pasado año 2023, el alcalde de la ciudad, José Luis

Martínez-Almeida, se mostró completamente opuesto a la propuesta de la exministra del PSOE, Reyes Maroto, entonces candidata a la alcaldía, de implantar dicha tasa en la capital. Pero el alcalde defendió en todo momento el “modelo de éxito” vigente en la actualidad. Explicó que el poner esta tasa en Madrid solo conduciría a una disminución de todos los beneficios que este modelo estaba trayendo a la ciudad, tanto económicos como sociales. Aunque de momento, dicha tasa no haya sido impuesta, sigue siendo objeto de continuo debate, ya que las distintas fuerzas políticas abogan por posiciones diferentes.

En cuanto a la imposición por ingresos, en el caso de Madrid, los propietarios de estas viviendas están obligados a declarar los ingresos generados por el alquiler de los alojamientos por los turistas. Cómo en el resto de los casos, los ingresos deben reportarse a las autoridades fiscales. Lo cierto es, que, de todos los desafíos expuestos, podría considerarse este como el menos significativos. En cuanto al impacto sobre el turismo, el aumento de estos impuestos puede llevar a un desincentivo a la inversión por parte de los propietarios, especialmente cuando se trate de particulares o pequeñas empresas. Además, una elevada presión fiscal también puede llegar a afectar a los precios para los turistas, ya que los propietarios pueden trasladar el coste de los tributos a los turistas mediante el aumento de tarifas de alquiler.

Lo ideal es hallar un equilibrio, donde se vean satisfechas todas las partes. Como ya se ha expresado, la masificación del turismo, a priori, trae consigo efectos dañinos para todos los agentes de la sociedad, pero un repentino descenso en esta afluencia de visitantes podría resultar incluso más nocivo, especialmente para la economía de la capital. Esto se debe a que el sector turístico ha generado en la Comunidad de Madrid el 8% de su Producto Interior Bruto para el año 2023, que lo afianza como “uno de sus principales motores económicos de la región, representando el 35,5% del crecimiento madrileño en términos nominales”, según refleja el Estudio de Impacto Económico del Turismo sobre la Economía y el Empleo, elaborado con Excetur, y presentado por el consejero de Cultura, Turismo y Deporte, Mariano de Paco Serrano. Un descenso descontrolado de estas cifras supondría un duro golpe para la economía de la capital, por lo que es primordial que la regulación del sector tenga en cuenta ese equilibrio que mencionábamos anteriormente.

VII. MEDIDAS IMPLEMENTADAS PARA FAVORECER LA SOSTENIBILIDAD DE MADRID TRAS LA PROLIFERACIÓN DE LA VIVIENDA TURÍSTICA.

7.1 Regulaciones más estrictas.

Recientemente, y tras el surgimiento de los problemas a los que se enfrenta la capital tras el auge del mercado de alojamientos turísticos, se han planteado varias propuestas de endurecimiento de las normas que regulan dichas viviendas.

El alcalde actual de Madrid, José Luis Martínez Almeida, anunció en octubre de 2023, su intención de sacar adelante una nueva normativa este mismo año 2024, que regulará de forma más estricta las plataformas como Airbnb, que destinan viviendas al uso turístico. Además, el alcalde afirmaba textualmente que, “*Estamos haciendo un esfuerzo muy importante en materia de inspección y de sanción de viviendas de uso turístico de carácter ilegal*”. El proyecto será presentado en abril de 2024, pero no se ha desvelado ninguna información sobre el contenido de dicha regulación ni cuáles serán los cambios con respecto al Plan Especial que formuló la exalcaldesa Manuela Carmena en marzo de 2019, que frenaba la conversión de las viviendas en alojamientos turísticos en el centro de la capital (Caballero, 2019). Existe, sin embargo, discrepancia sobre el número de viviendas en Madrid que poseen una licencia y que operan dentro de la legalidad, ya que cada formación política afirma una cifra distinta. Según los datos del Instituto Nacional de Estadística, existen 14.133 viviendas de uso turístico en Madrid con licencia, mientras que la plataforma de Airbnb suma más de 24.000.

Pese a existir diferencia de opiniones en el panorama político actual, existe una clara preocupación por las instituciones por este acelerado crecimiento del mercado, haciendo innegable la necesidad de una regulación igualmente férrea que en el resto de los sectores regulados. Aun es incierta la naturaleza de la nueva normativa, pudiendo esta incrementar el número de inspectores para hacer control de las viviendas, y tampoco está clara la forma en la que se armonizará con la anterior normativa; pero lo que es evidente, según la formación del PP para el Ayuntamiento de Madrid, es que “el Plan Especial de Carmena no funcionaba, y urge un cambio en la regulación.”

7.2 Zonificación

Como ya mencionábamos anteriormente, la ciudad de Madrid habría optado por “controlar” esta proliferación de viviendas mediante la división de la ciudad en distintas

zonas con regulaciones específicas para el alquiler turístico. Se busca hallar la protección de las zonas residenciales, ya que, al limitar las viviendas de uso turístico en barrios principalmente residenciales, se estaría preservando la cohesión comunitaria y evitar la subida de precios en el mercado de alquiler y venta, que puede derivar en el desplazamiento de los residentes locales.

De esta manera, se promueve el turismo en áreas especialmente designadas para ello, incentivando así la distribución equitativa de los visitantes en la ciudad y reduciendo la presión sobre los puntos turísticos saturados.

La forma de implementar esta zonificación comienza por la realización de un estudio detallado de las características urbanas, socioeconómicas y demográficas de distintas áreas de la ciudad, además de un proceso de consulta con residentes, propietarios, negocios locales y demás grupos de interés. Una vez hecho esto, se definen criterios claros para la zonificación, que podrían incluir la densidad de población actual, el valor histórico del lugar, la infraestructura disponible... Lo siguiente consiste en establecer un conjunto de normas ajustadas a las necesidades de cada zona designada. Por ejemplo, en aquellos barrios con valor histórico, se podrían aplicar restricciones más severas al número de días por año que una propiedad puede ser alquilada como vivienda turística. Tras la implementación de esta serie de medidas, es vital que se establezca un sistema de seguimiento para evaluar el impacto de la zonificación en la dinámica urbana y turística de Madrid. Así, se podrán hacer ajustes a las políticas y regulaciones según sea necesario.

7.3 Inversión en infraestructuras sostenibles

La inversión en infraestructuras sostenibles es uno de los enfoques más efectivos para mejorar la sostenibilidad de una ciudad tan visitada como Madrid. Esto no solo beneficia al medio ambiente y contribuye a la lucha contra el cambio climático, sino que también mejora la calidad de vida de los residentes y la experiencia turística.

Tras anularse el proyecto de gestión de tráfico de Madrid Central por el Tribunal Supremo, el Ayuntamiento de Madrid creó el proyecto Madrid 360, basado en la creación de zonas bajas o nulas de emisiones (ZBE) en la zona central de la capital. Con esta iniciativa, el Ayuntamiento busca reducir el tráfico de vehículos en el centro de la ciudad, limitando el acceso de los vehículos que no dispongan de “Etiqueta Cero”, promoviendo el uso del transporte público y la movilidad sostenible. El área comprendida dentro de

este plan abarca casi todo el distrito Centro, donde se encuentran los barrios de Palacio, Embajadores, Cortes, Justicia, Universidad y Sol.

Otro ejemplo de las medidas implantadas por la capital es la reforestación y el aumento de zonas verdes, con iniciativas como el desarrollo y mejora de parques urbanos. La idea es incrementar las áreas verdes accesibles a residentes y visitantes, mejorando la calidad del aire y proporcionando espacios recreativos. En concreto, cabe destacar el Plan de Acción para la Recuperación del Arbolado, que se llevó a cabo entre 2021 y 2022, por el Ayuntamiento de la capital. Con él, se plantaron hasta 90.620 árboles, priorizando dicha reforestación en Casa de Campo, donde se plantaron 10.000 árboles, y en Dehesa de la Villa, donde se plantaron 4.100. Además de esto, el Área de Medio Ambiente y Movilidad, destinó en julio de 2022 63,5 millones de euros para obras de mejora en 71 parques y zonas verdes de Madrid.

Estas inversiones, son un claro ejemplo del compromiso del Ayuntamiento con el medio ambiente y con la lucha contra el cambio climático, donde las infraestructuras verdes son claves para promover un desarrollo sostenible de la ciudad.

VIII. BREVE VALORACIÓN CRÍTICA DE LA PROBLEMÁTICA

Como se ha expuesto a lo largo de este trabajo, la proliferación descontrolada de alojamientos turísticos que venimos experimentando estos últimos años, ha supuesto, y sigue provocando, efectos nocivos para la capital. No solo nos enfrentamos a una evidente escasez de viviendas residenciales, especialmente en aquellos barrios más castizos de la ciudad, sino que el impacto en la sostenibilidad y el medioambiente ha llevado a Madrid a verse desbordada por esta oleada de turistas, y en ocasiones, desabastecida de recursos.

Es evidente, que el turismo es, y siempre será, uno de nuestros mayores motores económicos, sin el que no podrían subsistir cientos de empresas que se dedican al sector turístico. A pesar de ello, es de vital importancia que se propongan soluciones o se lleven a cabo planes, que busquen de forma activa un equilibrio entre los impactos negativos del sector, y los beneficios que este aporta. Esto no implica un control total y absoluto sobre las viviendas turísticas, con el que no se permita un cierto margen de libertad a los propietarios; sino que se deben promover pequeñas iniciativas, que ayuden y dirijan tanto a los propietarios como a los propios turistas a prácticas que tengan un mayor grado de compromiso con la sostenibilidad de la ciudad.

Es por ello, por lo que se plantean, a continuación, posibles propuestas de iniciativas y proyectos que fomenten este camino hacia un turismo responsable y sostenible.

IX. POSIBLES PROPUESTAS PARA FOMENTAR EL USO Y CREACIÓN SOSTENIBLE DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS.

9.1 Proyecto Biosphere Responsible Tourism (Certificado de Turismo Sostenible).

Biosphere Responsible Tourism es un programa de certificación para empresas y destinos turísticos que se comprometen con la sostenibilidad, siendo este el primer programa de certificación en obtener la aprobación del Consejo Global de Turismo Sostenible, para la certificación de hoteles, turoperadores y destinos.

Los principios que rigen este certificado se centran en el desarrollo sostenible, y en la contribución del turismo a la economía local, protegiendo al mismo tiempo el medioambiente y la cultura. A la hora de obtener dicha acreditación, las empresas y destinos turísticos deben estar alineados con los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas. Entre estos, se encuentran, por ejemplo, la necesidad de implementación de un sistema de gestión ambiental, la gestión del agua y los residuos, la prevención de la contaminación, o la protección de la biodiversidad y los ecosistemas. Para obtener el certificado, la parte que lo solicite deberá presentar la solicitud de certificación, que será evaluada por el Comité de Certificación de Biosphere, siendo este órgano quien tomará la decisión final sobre el otorgamiento o no del Biosphere Responsible Tourism.

“Como punta de lanza de este trabajo se encuentra el "Compromiso Biosphere para la Sostenibilidad Turística”, un trabajo elaborado conjuntamente por Diputación de Barcelona, Ayuntamiento Barcelona, Cámara de Comercio de Barcelona y el propio ITR, que personaliza para la realidad del territorio dado, las particularidades por las que las empresas comienzan el camino de la sostenibilidad hasta lograr la certificación, si bien este paso final requiere siempre una mejora continua. Bajo esta metodología las empresas crean una comunidad alineada con la estrategia turística del destino, bajo la participación de la sociedad civil, para crear un mercado turístico más sostenible que impregna

finalmente a toda la sociedad y a toda la industria, sea del tipo que sea. Esta metodología es fácilmente asimilable y adaptable a otros territorios, apoyándose en las nuevas tecnologías y formas de comunicación y gestión” (Azcárate, P.)

En la ciudad de Madrid, existen ya algunos hoteles que cuentan con este certificado, como el Hotel Ritz, el Hotel Santo Mauro, o el Hotel Villa Magna. También hay empresas que cuentan con él, como Ifema Fitur, Ifema Palacio Municipal de Congresos, o el Grupo Eulen. Sin embargo, Madrid no es uno de los destinos españoles con más certificados de este tipo. Las Islas Baleares y Canarias son dos de los principales destinos turísticos de España que cuentan a su vez con un alto compromiso con la sostenibilidad de sus regiones. En el caso de Baleares, existen 112 hoteles en Mallorca, 42 hoteles en Ibiza, 23 hoteles en Menorca, y 10 hoteles en Formentera, que cuentan con el certificado, además de un total de 400 viviendas que cuentan con la acreditación de sostenibilidad. En Canarias, cuentan con dicho certificado un total de 120 hoteles y 300 viviendas.

Ahora bien, partiendo de que la obtención de dicha certificación para las viviendas de uso turístico suponga un primer paso importante en el camino hacia un desarrollo sostenible de la actividad; tanto para aquellas que sean propiedad de distintos fondos de inversión, como para aquellas que pertenezcan a particulares, es importante analizar que beneficio les reportaría directamente a los propietarios.

Para ello tomaremos de referencia un estudio de la Revista Mediterránea de Comunicación, sobre la comunicación y publicidad del turismo sostenible en la construcción de la marca ciudad: el caso de la certificación internacional ‘Biosphere Tourism’ en España. Para ello, se analizaron cuatro destinos en España que contasen con la certificación: Sitges, Villafranca del Penedés, Vitoria y Gijón. Se entrevistó a los distintos ayuntamientos y departamentos turísticos de dichas ciudades. Desde el Ayuntamiento de Vitoria, por ejemplo, señalaban como esta certificación es una *“una muestra de coherencia en la gestión municipal”*, así como una *“mejora del posicionamiento del destino, reforzándolo a nivel internacional”*, con el fin de captar *“turistas con un perfil que se alinea con la ciudad”* (cabe destacar que esta ciudad fue reconocida en 2012 como capitalidad verde europea). Mar Carrasco, miembro del departamento de turismo de Sitges, indicaba también que el certificado de sostenibilidad *ha procurado una mejora en la “transversalidad, coordinación, comunicación,*

diagnóstico, política de turismo sostenible y plan de acción” así como un mayor “reconocimiento y promoción”.

Si extrapolamos esto último a las viviendas de uso turístico, comprobamos que la obtención del certificado Biosphere supondría una importante mejora de la imagen de la vivienda, ya que, como sabemos, los turistas son cada vez más conscientes de la importancia de la sostenibilidad, y buscan, cada vez con más frecuencia, destinos que cuenten con acreditación de dicho compromiso. Y lo cierto es, que realizando pequeñas tareas, como la sustitución de bombillas tradicionales por bombillas LED de bajo consumo, instalando sistemas de ahorro de agua, utilizando muebles reciclados, ofreciendo productos de limpieza ecológicos, o contratando a personal local o colaborando con organizaciones locales, los propietarios podrían aspirar a solicitar el certificado Biosphere.

9.2 El impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos: el caso de Cataluña.

En la Comunidad Autónoma de Cataluña existe un impuesto indirecto obligatorio que se aplica a las estancias en establecimientos turísticos, y que es abonado directamente por los clientes que realizan su estancia en estas viviendas turísticas. El impuesto se aplica tanto a hoteles, pensiones, apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico, campings, establecimientos de turismo rural, albergues de juventud y a las embarcaciones de crucero. Se aplica desde el 1 de noviembre de 2012, habiéndose realizado la última modificación en 2023.

El objetivo principal de este tributo es promover un turismo más sostenible, así como tratar de minimizar el impacto que el turismo puede causar en algunas zonas de alta concentración turística. Los ingresos obtenidos por la imposición de este impuesto se destinan a promover la sostenibilidad del sector turístico, mejorar la calidad de los servicios turísticos, proteger el medioambiente y fomentar la promoción turística de Cataluña. A partir del año 2013, con las cantidades recaudadas por el impuesto, se incentivaron actuaciones que se vinculaban con objetivos como la construcción de apartamentos disuasorios y otros proyectos que mejorasen la movilidad del espacio turístico, nuevas instalaciones o mejora de los equipamientos y servicios municipales, o

inversiones destinadas a la mejora de la eficiencia energética, con una finalidad claramente turística.

La implementación de un impuesto similar en la capital podría ser una herramienta muy útil para promover un turismo sostenible. Para ello, la Comunidad de Madrid debería realizar un análisis del IEET de Cataluña, incluyendo su impacto económico, social y ambiental, considerando las características específicas del sector turístico de Madrid y sus necesidades. Una vez realizado el análisis, la Comunidad de Madrid deberá diseñar un impuesto que se ajustase específicamente a las características de la región, incluyendo aspectos como la tarifa, los sujetos obligados a pagarlo, las exenciones y las maneras de gestión del impuesto. Aprobado el impuesto por la Asamblea de Madrid, a través de una ley concreta, se tendrán que establecer los mecanismos necesarios para la implementación y gestión del tributo, incluyendo la creación de una plataforma online para la recaudación de este.

Crear un impuesto de estas características es por tanto una vía adecuada para canalizar la recaudación pública en una promoción más sostenible del sector turístico, limitando así la cantidad de turistas que optan por alojarse en zonas de alta concentración, y utilizando los ingresos para facilitar esa transición sostenible de los alojamientos turísticos que aún no cumplen con los estándares de sostenibilidad.

9.3 Sustainable EU Tourism: Shaping the Tourism of Tomorrow.

El Proyecto Sustainable EU Tourism es una iniciativa de la Comisión Europea, lanzado en diciembre de 2023. Su objetivo principal es apoyar a los destinos turísticos de la Unión Europea en el camino hacia un modelo de turismo más sostenible. El proyecto busca promover prácticas sostenibles y resistentes en toda la Unión Europea, así como facilitar el intercambio y los conocimientos y colaboración entre los diferentes actores del turismo. También persigue el lograr garantizar la viabilidad económica de los destinos turísticos, protegiendo al mismo tiempo el medioambiente y las comunidades locales.

La iniciativa analiza las principales dificultades y mejores estrategias relacionadas con el turismo sostenible y establece un sistema de apareamiento de igual a igual para destinos que se enfrenten a retos similares. Esto permite que compartan experiencias, puedan colaborar entre ellos, y hallen soluciones comunes. Además, la Comisión lleva a

cabo encuestas para detectar intereses comunes entre destinos turísticos de la UE, incluyendo las regiones ultraperiféricas. La Comisión organiza, para fomentar la colaboración y ayuda entre destinos turísticos, actividades como visitas de estudio, misiones, y talleres, como la *TAIEX – EIR PEER 2 PEER tool*, que permite el aprendizaje entre autoridades medioambientales, y ofrece apoyo a las autoridades nacionales a la hora de implementar políticas sostenibles.

La capital puede y debe beneficiarse de este tipo de iniciativas, para lograr, poco a poco, convertirse en un destino donde se practique un turismo más sostenible. En aplicación de los principios del proyecto “Sustainable EU Tourism”, el Ayuntamiento puede organizar distintos eventos de concienciación, como una mesa de trabajo con representantes de todos los actores del sector turístico para desarrollar un plan estratégico de turismo sostenible, firmar convenios de colaboración con las asociaciones de propietarios de viviendas turísticas, o participar en proyectos europeos e internacionales relacionados con el turismo sostenible.

En alineación también con los principios de esta iniciativa europea, se podría promover el desarrollo de una plataforma online para la gestión de las viviendas turísticas, que incluyese toda la información sobre la sostenibilidad. De hecho, existen ya algunas plataformas que se centran en la comparación de alojamientos turísticos sostenibles, como EcoBnb o Greenstay, pero actualmente no son muy populares en la capital, ya que existen aun pocas viviendas y hoteles que cumplan con los requisitos mínimos para ser considerados alojamientos plenamente sostenibles. La inversión por parte del Ayuntamiento en esta serie de plataformas, fijando criterios más flexibles y alcanzables para las viviendas que han iniciado ya su transición a la sostenibilidad abriría un nuevo mercado de posibilidades, incitando así a que cada vez más propietarios buscasen formar parte del turismo sostenible.

X. CONCLUSIONES

La proliferación descontrolada de las viviendas de uso turístico en la ciudad de Madrid trae consigo problemas, tanto económicos como sociales. Sin embargo, este “boom” del turismo al que se enfrenta la capital, es también uno de sus mayores motores económicos, y es precisamente esa accesibilidad a alojamientos turísticos, uno de los factores que posibilita ese crecimiento turístico.

La evolución de este mercado, específicamente en Madrid, ha sido moldeada por una combinación de factores, que reflejan tanto las necesidades cambiantes de los arrendadores como las dinámicas del turismo en la ciudad. El surgimiento de distintos perfiles de arrendadores, desde propietarios individuales hasta empresas de gestión de propiedades, ha diversificado la oferta y adaptado los servicios a las demandas de los viajeros. El auge del turismo, impulsado por una combinación de factores como la promoción turística o los eventos internacionales, ha creado una demanda creciente de alojamientos alternativos, como las viviendas de uso turístico. Además, la búsqueda de ingresos adicionales por parte de los propietarios y la flexibilidad proporcionada por las plataformas de alquiler, han contribuido a la expansión de este mercado.

Es relevante señalar también los desafíos que esta proliferación ha supuesto para la capital. En primer lugar, el impacto en la disponibilidad y los precios de la vivienda residencial es clara, ya que la conversión de unidades tradicionalmente residenciales en alojamientos turísticos puede reducir la oferta y aumentar el coste para los residentes locales. Además, la convivencia comunitaria se ha visto afectada por el aumento de la rotación de turistas en áreas residenciales, lo que ha podido generar tensiones entre los residentes permanentes y los visitantes. En cuanto al impacto ambiental, la proliferación de este tipo de vivienda ha podido contribuir a la congestión urbana, al aumento de residuos y a la presión sobre los recursos locales.

Sin embargo, cabe recalcar las distintas medidas que se han diseñado y llevado a cabo para tratar de mitigar los impactos dañinos de este fenómeno. En abril de este mismo año, el Ayuntamiento de Madrid presentará un proyecto, con el que pretende regular de forma más estricta las plataformas de alquiler de viviendas turísticas, como Airbnb, tratando así de ejercer un control más férreo del que existe en la actualidad. También se ha tratado de limitar esta proliferación, a través de la zonificación, incentivando la

distribución de viviendas turísticas a las zonas especialmente designadas a ello, protegiendo así los barrios residenciales. Asimismo, la promoción de la inversión en infraestructura verde ha permitido contrarrestar los impactos ambientales negativos asociados a la densificación urbana, mejorando la calidad del aire y proporcionando espacios verdes para residentes y visitantes.

Como conclusión, existen diversas propuestas de resolución para abordar la problemática que plantea esta proliferación, cada una de las cuales ofrece enfoques complementarios para promover un turismo más responsable y sostenible. Iniciativas como el Proyecto Biosphere Responsible Tourism ofrecen un marco integral para la gestión sostenible del turismo, fomentando prácticas que equilibren el desarrollo económico con la conservación ambiental y el bienestar social. Por otro lado, el impuesto sobre estancias en establecimientos turísticos de la Comunidad Autónoma de Cataluña representa un instrumento efectivo para desincentivar la sobreexplotación de estos alojamientos y canalizar recursos hacia la conservación del patrimonio. Por último, la iniciativa de Sustainable EU Tourism busca coordinar esfuerzos a nivel europeo para promover un turismo sostenible, mediante la implementación de políticas que fomenten la innovación, la diversificación de destinos, y la participación de las comunidades locales.

Estas propuestas, cuando se combinan y se implementan de forma efectiva, pueden contribuir significativamente a mitigar los impactos negativos de la proliferación de viviendas turísticas, garantizando un desarrollo turístico que sea beneficioso tanto para los visitantes como para los residentes, que respete los límites de los recursos naturales.

XI. ANEXO - Declaración de Uso de Herramientas de Inteligencia Artificial Generativa en Trabajos Fin de Grado.

ADVERTENCIA: Desde la Universidad consideramos que ChatGPT u otras herramientas similares son herramientas muy útiles en la vida académica, aunque su uso queda siempre bajo la responsabilidad del alumno, puesto que las respuestas que proporciona pueden no ser veraces. En este sentido, NO está permitido su uso en la elaboración del Trabajo fin de Grado para generar código porque estas herramientas no son fiables en esa tarea. Aunque el código funcione, no hay garantías de que metodológicamente sea correcto, y es altamente probable que no lo sea.

Por la presente, yo, María Mesa Jiménez, estudiante de Derecho y Administración y Dirección de Empresas (E-3) de la Universidad Pontificia Comillas al presentar mi Trabajo Fin de Grado titulado " El impacto de la proliferación de las viviendas de uso turístico en la sostenibilidad de las ciudades: el caso de la ciudad de Madrid.", declaro que he utilizado la herramienta de Inteligencia Artificial Generativa ChatGPT u otras similares de IAG de código sólo en el contexto de las actividades descritas a continuación:

- 1. Brainstorming de ideas de investigación:** Utilizado para idear y esbozar posibles áreas de investigación.
- 2. Referencias:** Usado conjuntamente con otras herramientas, como Science, para identificar referencias preliminares que luego he contrastado y validado.
- 3. Metodólogo:** Para descubrir métodos aplicables a problemas específicos de investigación.
- 4. Estudios multidisciplinares:** Para comprender perspectivas de otras comunidades sobre temas de naturaleza multidisciplinar.
- 5. Corrector de estilo literario y de lenguaje:** Para mejorar la calidad lingüística y estilística del texto.
- 6. Generador de problemas de ejemplo:** Para ilustrar conceptos y técnicas.

Afirmo que toda la información y contenido presentados en este trabajo son producto de mi investigación y esfuerzo individual, excepto donde se ha indicado lo contrario y se

han dado los créditos correspondientes (he incluido las referencias adecuadas en el TFG y he explicitado para que se ha usado ChatGPT u otras herramientas similares). Soy consciente de las implicaciones académicas y éticas de presentar un trabajo no original y acepto las consecuencias de cualquier violación a esta declaración.

Fecha: 20 de marzo de 2024.



Firma: _____

XII. BIBLIOGRAFÍA:

- Actualidad Nebrija, (2019, 11 de abril). *La tensión en los servicios públicos de las ciudades la provocan los turistas*. Universidad de Nebrija, <https://www.nebrija.com/medios/actualidadnebrija/2019/04/11/la-tension-en-los-servicios-publicos-de-las-ciudades-la-provocan-los-turistas/>
- Adjuntament de Barcelona. Turismo. *El recargo municipal del impuesto turístico se aplicará a partir del 2021*. https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/es/noticia/el-recargo-municipal-del-impuesto-turistico-se-aplicara-a-partir-del-2021_983717
- Alonso, R. G. (2022, 15 noviembre). *El turismo sostenible en la Comunidad de Madrid*. Guías de Viajes Sostenibles | Alhenamedia. <https://www.alhenamedia.info/turismo-sostenible-en-madrid/>
- Ayuntamiento de Madrid. (2024, 19 enero). *Madrid 360 * Madrid 360*. Madrid 360. <https://www.madrid360.es/>
- Ayuntamiento de Madrid. Junta Municipal del Distrito Centro. *Análisis del impacto de las viviendas de uso turístico en el distrito centro*. (2017). [https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05Mayo/05viernes/Notasprensa/ficheros/Informe_final_5_mayo%20vivendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20\(1\).pdf](https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05Mayo/05viernes/Notasprensa/ficheros/Informe_final_5_mayo%20vivendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20(1).pdf)
- Azcárate, P. *Biosphere y el turismo como elemento de desarrollo*. Organización de Regiones Unidas. <http://regionsunies-fogar.org/en/media-files/opinion-articles/463-biosphere-and-tourism-as-an-element-of-development>
- Bello, M. A., (2022, 10 octubre). *Centro, el distrito que más residuos genera debido al turismo: 300 kilos por habitante*. ELMUNDO. <https://www.elmundo.es/madrid/2022/10/11/6329d748e4d4d854558b459c.html>
- Benítez-Auriolles, B. (febrero de 2022). *El impacto de la pandemia en el mercado de alojamientos turísticos en España: Hoteles versus alojamientos 2p2*. Boletín Económico de ICE 3143.
- Biosphere. *Certificación de sostenibilidad*. Biosphere Responsible Tourism. <https://www.biospheretourism.com/es>
- Bobillo, A. G. (2023, 19 febrero). *Crisis del alquiler y pisos turísticos de Airbnb: ¿qué cambiará en 2023?* Business Insider España. <https://www.businessinsider.es/airbnb-influencia-crisis-alquiler-2023-1190670>
- Caballero, F. (2019, 27 marzo). *Carmena aprueba el plan que ilegaliza el 95% de los pisos turísticos del centro y algunos propietarios amenazan con incumplir*. elDiario.es. https://www.eldiario.es/madrid/carmena-aprueba-ilegaliza-turisticos-madrid_1_1632344.html
- Campus de Turismo, Hotelería y Gastronomía CETT-UB. (2105). *La sostenibilidad económica de la promoción y el fomento del turismo: El Impuesto sobre las Estancias*

- en Establecimientos Turísticos (IEET) promovido por el Gobierno de Cataluña. *ARA Revista*, 6(2).
- CEHAT (2021, 8 de octubre) *Los pisos turísticos, responsables parciales del aumento del precio del alquiler*. Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos. <https://cehat.com/notaprensa/los-pisos-turisticos-responsables-parciales-del-aumento-del-precio-del-alquiler/>
- Cerdá Mansilla, E., Rubio, N., García Henche, B.y Campo, S. (2022). *Airbnb y la turistificación de los barrios en las ciudades: un análisis de segmentación por barrios del alojamiento extra hotelero en Madrid*. *Investigaciones Turísticas* (23), pp. 210-238 <https://doi.org/10.14198/INTURI2022.23.10>
- Curt Ediciones SA., (2023, 23 noviembre). *Madrid se consolida como destino de turismo de alto impacto*. REVISTA GRAN HOTEL TURISMO. <https://www.revistagranhotel.com/madrid-se-consolida-como-destino-de-turismo-de-alto-impacto/>
- Esade. (2015, 28 junio). *ESTUDIO Impacto social y económico de las viviendas de uso turístico* <https://es.slideshare.net/ESADE/estudio-impacto-viviendasturisticasespana>
- Europa Press. (24 de marzo, 2023) *Arantza Hotela obtiene la certificación Ecolabel*. europapress.es. <https://www.europapress.es/turismo/hoteles/noticia-arantza-hotela-obtiene-certificacion-ecolabel-20230324164850.html>
- European Commission. *Sustainable EU Tourism – Shaping the Tourism of Tomorrow*. Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs. https://single-market-economy.ec.europa.eu/sustainable-eu-tourism-shaping-tourism-tomorrow_en
- Exceltur. (2022, noviembre). *Estudio ReviTUR. Principales Evidencias de los Efectos del Resurgir de las Viviendas Turísticas En las Ciudades Españolas y Recomendaciones Para Su Tratamiento*. <https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2022/11/ReviTUR-EXCELTUR-Documento-completo-221122.pdf>
- Forbes/Ep., (2024, 22 enero). *Madrid y Málaga, las ciudades donde más aumentará el número de turistas internacionales en 2024*. Forbes España. <https://forbes.es/forbes-women/399246/madrid-y-malaga-las-ciudades-donde-mas-aumentara-el-numero-de-turistas-internacionales-en-2024-segun-wttc-2/>
- Gencat. *Impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos*. Agencia Tributaria de Cataluña. <https://atc.gencat.cat/es/tributs/ieet/>
- Grau Ruiz, M.A., (2017) *La oportunidad del estímulo fiscal a la eficiencia energética en la rehabilitación de inmuebles para lograr la sostenibilidad en la vivienda*. CIRIEC-España. *Revista Jurídica* N° 31/2017.
- Hernando Rydings, M. (2022). *Zonificación urbanística y viviendas de uso turístico en Madrid*. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, 18, 100-118. <https://doi.org/10.24965/reala.11110>

- Hosteltur. (2022, 5 septiembre). *¿Qué impacto tiene la vivienda turística en la economía de Madrid?* Hosteltur. <https://www.hosteltur.com/152814-asi-impacta-las-viviendas-turisticas-de-madrid-en-la-economia.html>
- Instituto de Estudios Económicos (febrero 2022) *Libro Blanco para la reforma fiscal en España: Una reflexión de 60 expertos para el diseño de un sistema fiscal competitivo y eficiente.* <https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/65259/2022%20Libro%20blanco%20para%20la%20reforma%20fiscal%20en%20Espa%C3%B1a.pdf?sequence=1>
- Martín, L. (2022, 11 julio). *Histórica plantación de árboles en Madrid.* Madrid 360. <https://www.madrid360.es/historica-plantacion-de-arboles-en-madrid/>
- Naciones Unidas, *PNUMA coauspicia iniciativa mundial de turismo sostenible.* (2010, 13 mayo). Noticias ONU. <https://news.un.org/es/story/2010/05/1191571>
- Navarro, S. (2023, 9 febrero). *El alquiler vacacional, un negocio hasta cuatro veces más rentable que el alquiler tradicional para las.* AvaiBook by Idealista. <https://www.avaibook.com/blog/el-alquiler-vacacional-un-negocio-hasta-cuatro-veces-mas-rentable-que-el-alquiler-tradicional-para-las-inmobiliarias/>
- Noticias del Ayuntamiento de Madrid. (2022, 4 de julio). *Madrid planta 90.620 árboles en la mayor campaña de plantación de su historia.* Diario de Madrid. <https://diario.madrid.es/blog/notas-de-prensa/madrid-planta-90-620-arboles-en-la-mayor-campana-de-plantacion-de-su-historia/>
- Noticias del Ayuntamiento de Madrid, (2023, 16 de junio) *Madrid promociona su oferta turística en el Virtuoso Fórum Asia de Singapur.* Diario de Madrid. <https://diario.madrid.es/blog/notas-de-prensa/madrid-promociona-su-oferta-turistica-en-el-virtuoso-forum-asia-de-singapur/>
- Organización Mundial del Turismo (2021), *Panorama del turismo internacional, Edición 2020.* (2021). <https://doi.org/10.18111/9789284422746>
- Premier Inmobiliaria. (2022, 3 de mayo). *¿Qué significa que un edificio tenga la Calificación Energética A?* <https://www.premierinmobiliaria.es/noticia/que-significa-que-un-edificio-tenga-la-calificacion-energetica-a/>
- Puentes, A., Martínez, J. J., Sánchez, D., (2024, 13 marzo). Almeida anuncia para abril la nueva norma de pisos turísticos tras conducir al fracaso la ley de Carmena. *El País.* <https://elpais.com/espana/madrid/2024-03-13/almeida-anuncia-para-abril-la-nueva-norma-de-pisos-turisticos-tras-conducir-al-fracaso-la-ley-de-carmena.html>
- Rough Guides Editors (2020, 29 agosto). *Spain Travel Guide | Places to Visit in Spain.* Rough Guides. <https://www.roughguides.com/spain/>
- Rueda, A. L., Ruiz, M. A. G., & Albaladejo, G. P. (2020). *La sostenibilidad de la vivienda: razones para incentivar su desarrollo en España.* Dialnet.

Sede electrónica de la Comunidad de Madrid. *Vivienda de uso turístico*.
<https://sede.comunidad.madrid/comunicaciones-declaraciones/vivienda-uso-turistico>

Sidorenko, P., & Garrido, P. (2021, 1 de enero). *Comunicación y publicidad del turismo sostenible en la construcción de la marca ciudad. El caso de la certificación internacional 'Biosphere Tourism' en España*. Revista Mediterránea de Comunicación: Mediterranean Journal Of Communication, 12(1), 15.
<https://doi.org/10.14198/medcom000015>

Telemadrid. (2023, 13 noviembre). *El turismo genera en Madrid alrededor del 8% de PIB de la región en este 2023*. Telemadrid.
<https://www.telemadrid.es/noticias/madrid/El-turismo-genera-en-Madrid-alrededor-del-8-de-PIB-de-la-region-en-este-2023-0-2614838545--20231113015754.html>

