



**Universitat de les
Illes Balears**

Facultat de Turisme

Memòria del Treball de Fi de Grau

Alojamientos Turísticos en Viviendas de Alquiler (España).

Juan Guillermo Flexas Mejías

Grau de Turisme

Any acadèmic 2015-16

DNI de l'alumne: 43124654E

Treball tutelat per Francisco Sastre Albertí
Departament de Economia Aplicada

S'autoritza la Universitat a incloure el meu treball en el Repositori Institucional per a la seva consulta en accés obert i difusió en línea, amb finalitats exclusivament acadèmiques i d'investigació

Paraules clau del treball:

Alojamiento turístico, apartamento turístico, alquiler turístico, turismo colaborativo (P2P), España.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. Introducción.....	pág.9
1.1. Definición de servicio de alojamiento turístico.....	pág.9
1.2. ¿Qué se conoce por establecimiento y vivienda de alojamiento turístico?.....	pág.9
1.3. Tipos de establecimientos y viviendas de alojamiento turístico.....	pág.9
1.4. ¿Qué se entiende por apartamento turístico?.....	pág.10
1.5. ¿Qué se considera alquiler turístico?.....	pág.10
2. Contextualización y objeto.....	pág.12
2.1. Turismo colaborativo. Nuevos intermediarios y plataformas de comercialización (P2P).....	pág.12
2.2. ¿Competencia desleal?.....	pág.14
2.3. Regulación. Competencias y ámbito de aplicación.....	pág.14
2.4. Marco regulador actual.....	pág.15
2.5. Régimen fiscal.....	pág.17
3. Metodología.....	pág.20
4. Resultados.....	pág.22
4.1. Número de turistas/viajeros.....	pág.22
4.1.1. Turismo exterior.....	pág.23
4.1.2. Turismo interior.....	pág.24
4.1.3. Turismo nacional.....	pág.24
4.1.4. Principales destinos (por Comunidades Autónomas).....	pág.25
4.2. Pernoctaciones.....	pág.26
4.2.1. Pernoctaciones (por Comunidades Autónomas).....	pág.26
4.3. Estancias.....	pág.27
4.3.1. Estancia media (por Comunidades Autónomas).....	pág.28
4.4. Volumen de oferta.....	pág.28
4.5. Plazas de alojamiento.....	pág.29
4.5.1. Grado de ocupación.....	pág.30
4.6. Empleo.....	pág.31
4.6.1. Ratio $\frac{\text{mano de obra}}{\text{plaza de alojamiento}}$	pág.32
4.7. Precios. Índice de precios de apartamentos turísticos (IPAP).....	pág.32
4.8. Contribución fiscal.....	pág.34
4.9. Limitaciones.....	pág.35
4.10. Ventajas.....	pág.35
4.11. Inconvenientes.....	pág.36
5. Conclusiones.....	pág.38
6. Bibliografía.....	pág.40

ÍNDICE DE TABLAS, GRÁFICAS Y FIGURAS

Ilustración 1. <i>Operadores turísticos P2P: Los nuevos intermediarios</i>	pág.13
Tabla 1. <i>Normativas y Requisitos establecidos por las Comunidades Autónomas para el Inicio de la Actividad</i>	pág.15
Gráfico 1. <i>Turistas alojados en viviendas de alquiler en España</i>	pág.22
Gráfico 2. <i>Turistas alojados en viviendas de alquiler en España por país de residencia</i>	pág.23
Gráfico 3. <i>Evolución de turistas residentes alojados en viviendas de alquiler en España</i>	pág.24
Mapa 1. <i>Distribución porcentual de los viajeros españoles según Comunidad Autónoma de procedencia</i>	pág.25
Tabla 2. <i>Ranking Comunidades Autónomas con mayor número de turistas alojados en viviendas de alquiler</i>	pág.25
Gráfico 4. <i>Pernoctaciones en viviendas turísticas de alquiler en España</i>	pág.26
Mapa 2. <i>Viajeros y pernoctaciones por Comunidades Autónomas</i>	pág.27
Gráfico 5. <i>Evolución estancia media en viviendas turísticas de alquiler en España</i>	pág.27
Mapa 3. <i>Estancia media por Comunidades Autónomas</i>	pág.28
Gráfico 6. <i>Total apartamentos turísticos en España</i>	pág.29
Mapa 4. <i>Apartamentos por Comunidades Autónomas</i>	pág.29
Gráfico 7. <i>Plazas por tipología de alojamiento en España</i>	pág.30
Gráfico 8. <i>Grado de ocupación de plazas por tipología de alojamiento en España</i>	pág.31
Gráfico 9. <i>Nº de empleados por tipología de alojamiento</i>	pág.31
Tabla 3. <i>Apartamentos turísticos. Precios mínimos, máximos y medios por Comunidades Autónomas. Tasa de variación</i>	pág.33
Gráfico 10. <i>Precio medio por tipología de alojamiento en España</i>	pág.34

RESUMEN

Los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler en España han crecido exponencialmente en el último lustro principalmente por la aparición de nuevos modelos y plataformas de comercialización (P2P) pertenecientes a la nueva tendencia económica colaborativa existente, y por una regulación escasa, laxa y no homogénea que ha permitido a dicha actividad obtener ventajas en costes regulatorios logrando así, precios más competitivos que los de la oferta reglada.

Sin embargo, esto último ha generado unas externalidades negativas, que han derivado en: un desequilibrio de mercado que ha afectado notablemente a la competitividad del sector (competencia desleal), un deterioro de la calidad de vida de la población local debido a problemas de convivencia ciudadana, el encarecimiento de la vivienda, una menor generación de rentas y empleo, una calidad en el servicio no estandarizada y una mayor inseguridad jurídica en general.

Así pues, todo esto ha hecho que se considerara oportuna una pronta regulación de esta actividad y se esté realizando una evaluación comparativa progresiva para mejorar y garantizar tanto la seguridad como la calidad de este servicio en España.

ABSTRACT

Tourist accommodation in rental housing has grown exponentially the last five years in Spain primarily by the emergence of new models and marketing platforms (P2P) belonging to the new existing collaborative economic trends and on the other hand, because of the poor, lax and inhomogeneous regulation which has allowed to such activity to take advantage of regulatory costs and achieve more competitive prices than regulated offer.

However, it has generated negative externalities that have resulted in: an accommodation market imbalance which has significantly affected the sector competitiveness (unfair competition), a life quality deterioration for the local population due citizen coexistence problems, the increasing cost of housing, lower revenue and employment generation, non-standardized service quality and great legal uncertainty in general.

Therefore, has been deemed appropriate a prompt regulation for this activity by a progressive benchmarking to improve and ensure the service safety and quality in Spain.

1. INTRODUCCIÓN

Los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler son, en la actualidad, uno de los principales focos de atención, estudio y discusión en lo que se refiere a la economía aplicada al turismo y a la legislación vigente, a causa del crecimiento exponencial incontrolado y las múltiples externalidades negativas generadas.

En España, este fenómeno es más importante si cabe, pues es un país especialmente sensible a los impactos que provienen del turismo al tratarse este último, de un sector clave para la economía del país. Así pues, se pueden observar con asiduidad noticias, informes y artículos especializados, tertulias y debates o conferencias y ruedas de prensa en los deferentes medios de comunicación; que tratan de dar con una solución.

En adición, la aparición de nuevos canales y plataformas de comercialización P2P no han hecho sino impulsar todavía más el crecimiento de dicho servicio, mucho más barato y flexible que el de la competencia (oferta reglada).

De este modo, trabajos y estudios como el presente son necesarios para conocer la importancia y controversia que suscita en España esta extendida práctica, su actualidad, así como sus ventajas e inconvenientes y/o su problemática.

1.1. Definición de servicio de alojamiento turístico.

El servicio de alojamiento turístico, se define como: “la oferta a turistas, viajeros e inquilinos de alojamiento en habitaciones debidamente equipadas dotadas al menos de una cama, a cambio del pago de una cantidad. La oferta de alojamiento podrá incluir servicios de restauración, de bienestar físico («fitness») y recreativos, así como el uso de zonas verdes.” (Declaración (CE) No 578/2009 de la Comisión, 2009)

1.2. ¿Qué se conoce por establecimiento y vivienda de alojamiento turístico?

Por establecimiento y vivienda de alojamiento turístico, se conoce: “Toda instalación que regularmente (u ocasionalmente) ofrece plazas para que el turista pueda pasar la noche”. (Declaración (CE) No 34/1999 del Consejo, 1999)

1.3. Tipos de establecimientos y viviendas de alojamiento turístico.

Existen dos tipos de establecimientos y viviendas de alojamiento turístico:

- Establecimientos turísticos de alojamiento colectivo: “el establecimiento de hospedaje presta servicios de alojamiento al viajero, ofreciendo habitaciones u otro acomodo para pasar la noche, pero este servicio debe contar con un número de plazas superior a

un mínimo determinado para colectivos de personas que sobrepasan a una sola unidad familiar y disponer, aunque no tenga fines de lucro, de una administración de tipo comercial común para todas las plazas de un mismo establecimiento.” (Declaración (CE) No 34/1999 del Consejo, 1999)

Son establecimientos turísticos de alojamiento colectivo: los hoteles y establecimientos similares, otros establecimientos de alojamiento colectivo: viviendas de vacaciones, campings turísticos de bungalows, puertos deportivos, etc.; y establecimientos especializados: establecimientos de cura, campamentos de trabajo y de vacaciones, alojamiento en los medios de transporte y centros de conferencias. (Declaración (CE) No 34/1999 del Consejo, 1999)

➤ Viviendas de alojamiento turístico privado: “consiste en las formas de alojamiento turístico que no se ajustan a la definición de «establecimiento». El alojamiento turístico privado ofrece, en alquiler o gratuitas, un número limitado de plazas. Cada unidad de alojamiento (habitación, vivienda) es independiente y la ocupan turistas, normalmente durante una semana o fin de semana, quincena o mes, o sus propietarios como segunda vivienda o vivienda de vacaciones.” (Declaración (CE) No 34/1999 del Consejo, 1999)

Se consideran alojamientos turísticos privados: las habitaciones alquiladas en casas particulares, habitaciones alquiladas a particulares o a agencias profesionales, y otros tipos de alojamiento privado: residencia secundaria, alojamiento proporcionados gratuitamente por parientes o amigos, etc. (Declaración (CE) No 34/1999 del Consejo, 1999)

1.4. ¿Qué se entiende por apartamento turístico?

Se entiende por apartamento turístico (unidad): “el inmueble, cuyo uso se cede en alquiler, de modo habitual para hospedaje ocasional, incluyéndose apartamentos propiamente dichos, chalets, villas, bungalows.” (Instituto Nacional de Estadística, 2015-2016)

1.5. ¿Qué se considera alquiler turístico o vacacional?

Se considera alquiler turístico o vacacional: “La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.” (Ley 4, 2013) (Ley 29, 1994).

2. CONTEXTUALIZACIÓN Y OBJETO

Al igual que sucede con otros destinos turísticos importantes con estructuras económicas similares donde el turismo representa un sector clave para la economía del país, los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler, están aumentando exponencialmente en España. Las razones, la existencia de una regulación escasa y heterogénea de dicha actividad en el país, que origina una ventaja en costes regulatorios; y, la aparición de los nuevos modelos y plataformas de comercialización P2P (“Peer-to-Peer” ó “Igual a Igual”), mucho más directos y menos costosos que los canales clásicos de comercialización B2C (“Business-to-Consumer” ó “negocio al consumidor”) o “B2B” (“Business-to-Business” ó “negocio a negocio”), que agilizan los procesos de información y compra del producto/servicio (ventaja en costes operativos). Tales ventajas, en todo caso, acaban traducándose en precios más económicos y una mayor flexibilidad en la comercialización de este tipo de alojamientos.

Sin embargo, esta combinación de factores, ha originado, en la actualidad, una situación de desequilibrio en el mercado de alojamiento del país, afectando notablemente a la oferta reglada (hoteles, apart-hoteles, hostales, etc.) más limitada por la existencia de marcos reguladores y fiscales mucho más estrictos; y de una posible competencia desleal. Como consecuencia, estos establecimientos de alojamiento colectivo, presionan cada vez más para que se equiparen ambos marcos reguladores y puedan competir en igualdad de condiciones.

Finalmente, la delicada situación económica actual, también ha contribuido a considerar los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler, como una nueva oportunidad de negocio que permite la obtención de rentas mediante la explotación de inmuebles vacíos o segundas residencias.

Así pues, el objeto de este trabajo, no es otro que: analizar la situación actual de los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler en España, su crecimiento exponencial, problemática, competitividad, limitaciones y ventajas e inconvenientes; así como, ofrecer las reflexiones y conclusiones oportunas que favorezcan la toma de decisiones y/o sirvan de ayuda para futuros estudios/investigaciones.

2.1. Turismo colaborativo. Nuevos intermediarios y plataformas de comercialización (P2P).

Los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler son de naturaleza privada y están relacionados con la economía colaborativa. Más concretamente, con el turismo colaborativo.

Esta clase de turismo, se encuentra, actualmente, en auge; y tiene su razón de ser, en un turista mejor informado, menos dependiente y más sensible a los precios que busca evadirse de lo cotidiano y evitar así, las grandes

conglomeraciones y masificaciones intrínsecas al turismo convencional u organizado.

Por otro lado, la necesidad por parte de los propietarios de encontrar nuevas fuentes de ingresos mediante el aprovechamiento de patrimonio y recursos infrutilizados/inactivos, también contribuye al impulso de esta tipología de turismo.

En este contexto, han ido apareciendo, en los últimos años, multitud de intermediarios, cuya actividad principal es la de ofrecer productos y servicios turísticos (alojamiento, transporte, restauración e “Incoming”) a través de las nuevas plataformas de comercialización digitales (P2P).






WEB	SECTOR	DIRECCIÓN
	Alojamiento	www.airbnb.es
	Alojamiento	alterkeys.com
	Alojamiento	www.homeaway.es
	Alojamiento	www.housetrip.es
	Alojamiento	www.flipkey.com
	Alojamiento	www.knok.es
	Alojamiento	www.only-apartments.es
	Alojamiento	www.9flats.com
	Alojamiento	www.wimdu.es
	Transporte	www.uber.com
	Transporte	www.blablacar.es
	Transporte	www.carpooling.com/us
	Transporte	www.socialcar.com
	Restauración	www.eatwith.com
	Restauración	www.cookening.com
	Restauración	www.mealsharing.com
	Restauración	meetmeals.com
	Experiencias en el destino	www.vayable.com
	Experiencias en el destino	www.touristlink.com
	Experiencias en el destino	es.trip4real.com
	Experiencias en el destino	www.sherpandipity.com
	Experiencias en el destino	www.triperone.com

Ilustración 1. Operadores Turísticos P2P: Los Nuevos Intermediarios.

Fuente: Hosteltur (2014). Operadores turísticos P2P: Los nuevos intermediarios. [Figura].

Recuperado de: <http://www.hosteltur.com>

El éxito de estas plataformas e intermediarios radica, por una parte, en la capacidad de manejar grandes volúmenes de datos (“Big Data”) que les permite conocer de primera mano el perfil de sus clientes y cuáles son las pautas de consumo. (Hosteltur, 2014) Por otra, ofrecer esos productos y servicios turísticos a precios más bajos que la competencia.

2.2. ¿Competencia desleal?

La escasa regulación existente y específica para los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler y la aparición de los nuevos modelos de comercialización (P2P), desembocaron en una posible competencia desleal, así como en un desequilibrio en el mercado de alojamiento del país. En este último, los establecimientos de alojamiento colectivo u oferta reglada fueron, sin lugar a dudas, los más afectados.

Así pues, la oferta reglada, empezó a perder progresivamente cuota de mercado en detrimento de la oferta extrahotelera y, especialmente, de los alojamientos turísticos privados en viviendas turísticas de alquiler; lo que provocó el cierre de algunos establecimientos reglados.

Por otra parte, los que aún persisten, exigen un marco regulador común para ambas ofertas que les permita competir en igualdad de condiciones. No obstante, tienen a favor su mayor capacidad de generación de rentas y empleo.

Ante esta situación, era cuestión de tiempo que, esta batalla competitiva, estallara en los tribunales y se creara jurisprudencia en algunas de las sentencias. Así, un ejemplo reciente sería la nueva sanción impuesta por el Ayuntamiento de Barcelona a las plataformas de economía colaborativa Airbnb y Homeaway, por comercializar viviendas de alojamiento turístico ilegales que no cumplían con lo establecido en la Ley de Turismo de Cataluña. Esto es, registro de las viviendas en el Registro de la Comunidad Autónoma y posesión de licencias por zonificación. (Zonamovilidad, 2016)

Por todo esto, a día de hoy, todavía sigue abierto el debate sobre si los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler deben limitarse o prohibirse. Por una parte, la Confederación Española de Organizaciones Empresariales (CEOE) de Tenerife, aboga por ello en Canarias. (CEOE-Tenerife, 2015). Mientras que, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) no opina igual y cree que se deberían eliminar todas las restricciones y limitaciones interpuestas sobre dicha actividad al considerarla una “enorme oportunidad” de negocio. (CNMC, 2016).

2.3. Regulación. Competencias y ámbito de aplicación.

En 1978, mediante el art. 148.1 de la Constitución Española, se atribuyeron a todas y cada una de las Comunidades Autónomas una serie de competencias entre las cuales se encontraba la ordenación del turismo en sus propios ámbitos territoriales. (Constitución Española pt. VIII, art. CXLVIII, cap. III, 1978)

Esto, no impidió al Estado seguir elaborando y publicando Leyes y Decretos con el firme propósito de conseguir una adecuada regulación común para todo el territorio español. Un claro ejemplo, fue la Ley de 7 de julio de 2012, por la que se regulaban los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico,

de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias (Ley 4, 2012).

Sin embargo, y desde entonces, son las propias Comunidades Autónomas las que han elaborado y promulgado un mayor número de Leyes, Decretos y Reglamentos turísticos, entre los que destacan, actualmente, los relativos a los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler. De hecho, ciertas Comunidades Autónomas, están realizando continuas evaluaciones comparativas (“benchmarking”) para establecer garantías superiores de seguridad y calidad durante el servicio. En cambio, otras, todavía carecen de una regulación específica ni tampoco parece que vayan a ofrecer novedades a tal respecto.

En cuanto al ámbito de aplicación, desde junio de 2013, los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler en España están excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) por la que se regulan los alquileres “que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda” siempre que éstos cumplan con los requisitos establecidos en el art. 5 e) de dicha Ley, aunque también previstos en la disposición segunda de la Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de vivienda (Ley 4, 2013) (Ley 29, 1994).

2.4. Marco regulador actual.

Tabla 1. Normativas y Requisitos establecidos por las Comunidades Autónomas para el Inicio de la Actividad

Territorio	Normativa	Licencias	Inscripción en Registro	Alquiler de habitaciones	Requisitos
Andalucía	Decreto 194/2010	Sí	Sí	NO	Wifi, Aire acondicionado y calefacción, Estancia mínima 5 noches, Prohíbe "Bed & Breakfast" Declaración Responsable,
Aragón	Decreto 80/2015	Sí	Sí	NO	Publicidad en todo medio de comunicación
Principado de Asturias	Decreto 34/2003	Sí (online)	Sí	NO	Habitualidad
Cantabria	Decreto 19/2014	Sí (excepto pisos)	Sí	NO	Adaptación para discapacitados, Clasificación de los apartamentos

Castilla y León	Decreto 17/2015	NO	NO	NO	por llaves, Calefacción, Aire Acondicionado y Agua Caliente Ocupación mínima de 1 mes y máxima de 2 meses
Castilla-La Mancha	Decreto 17/2007	NO	NO	NO	-
Cataluña	Decreto 159/2012	Sí ("cedula d'habitatge")	Sí	NO	Teléfono 24h., Ficha de policía, Formulario Oficial de Quejas, Tasas turísticas, Zonificación
Ceuta	-	NO	NO	NO	-
Extremadura	Decreto 182/2012	NO	NO	NO	-
Galicia	Decreto 52/2011	Sí	NO	NO	Publicidad en todo medio de comunicación, Clasificación de los apartamentos por llaves, Agua, Recogida de basuras, Calefacción y Aire Acondicionado, Servicio de lavandería, Declaración Responsable, N° de inscripción Declaración Responsable, N° Estancia Turística en Viviendas (ETV), Consentimiento de los propietarios
Illes Balears	Ley 8/2012 y Decreto 13/2011	Sí (viviendas unifamiliares aisladas y/o pareadas)	Sí	NO	

Islas Canarias	Decreto 113/2015	Sí	Sí	NO	Zonificación (zonas prohibidas)
La Rioja	-	NO	NO	NO	-
Comunidad de Madrid	Decreto 79/2014	Sí	Sí	NO	Estancia mínima 5 noches, Habitualidad, Residencia permanente, Teléfono 24h., Wifi, Servicio de lavandería, Publicidad de los precios, Declaración Responsable
Melilla	-	NO	NO	NO	-
Región de Murcia	Decreto 75/2005	NO	NO	NO	-
Navarra	Decreto Foral 230/2011	Sí (2 categorías: casas rurales y apartamentos turísticos)	Sí	NO	-
País Vasco	Decreto 198/2013	Sí	Sí	SÍ	Propietarios de 2 o + viviendas, Comercialización a través de una empresa, N° de inscripción
Comunidad Valenciana	Decreto 206/2010	Sí	Sí	NO	Teléfono 24h.

(Fuente: Elaboración propia)

2.5. Régimen fiscal.

La mayoría de los arrendadores que, a día de hoy, ofrecen este servicio de alojamiento en España, lo hacen a través de los nuevos canales y plataformas de comercialización (P2P) y son propietarios particulares.

Estos propietarios, no tienen acceso a ningún tipo de deducción ni exención sobre las rentas obtenidas en el Impuesto sobre las Rentas de las Personas Físicas (IRPF). No así, sobre los gastos necesarios para el inicio la actividad: Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), seguro de hogar, gastos de comunidad, etc. (Ley 4, 2012)

Además, en función de la Comunidad Autónoma que se trate, éstos deben cumplir con una serie de trámites administrativos, tales como: emitir una factura por cada estancia comercializada, declarar el IVA cada 3 meses y realizar también el pago correspondiente al IRPF en caso de ser autónomo, cobrar la tasa turística (Cataluña), así como las correspondientes fianzas; entre otros.

Finalmente, y desde el 1 de septiembre de 2012, el tipo impositivo aplicable a los alquileres turísticos es del 10%. (AEAT, 2016)

3. METODOLOGÍA

Para la elaboración del presente trabajo/estudio se ha llevado a cabo una investigación aplicada mixta debido a la naturaleza del caso objeto de estudio. Así, se ha llevado a cabo una investigación cualitativa para tratar de describir y dar a conocer la situación y problemática actuales del caso objeto de estudio (investigación de caso); y, una investigación cuantitativa, para tratar de obtener un mayor volumen de datos y que éstos sean lo más exactos posibles para la posterior elaboración de resultados y conclusiones.

En cuanto al diseño de investigación elegido, se ha optado por un diseño de investigación no experimental, transversal, descriptivo y correlacional/causal; pues la finalidad es la de describir el entorno actual y la problemática de los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler en España, analizando sus posibles causas y consecuencias.

Para ello, se han tomado como muestra de estudio: los propietarios y empresas de comercialización de viviendas turísticas de alquiler en España; las propias viviendas y sus plazas de alojamiento, otros tipos de alojamiento turístico (oferta reglada), instituciones relacionadas con el desarrollo de la actividad, Comunidades y ordenamientos turísticos y, en definitiva, todo aquél visitante que se hospedara en estas viviendas en los últimos años (estudio de grupo).

Por otra parte, la investigación se ha realizado siempre de manera individual utilizando un método inductivo orientado a la obtención de conclusiones y con un enfoque correlacional.

Del mismo modo, se trata de una investigación sincrónica y descriptiva en la que se han empleado diversas fuentes bibliográficas, metodológicas y digitales; lo que ha precisado, por ejemplo, el registro previo en dominios web de diversas instituciones relacionadas directa o indirectamente con el caso objeto de estudio.

Finalmente, para la realización de este trabajo/estudio, se han utilizado:

- Medios y/o soportes físicos de información: libros, revistas especializadas, artículos de prensa, leyes, reglamentos, etc.
- Medios y/o soportes no físicos: tertulias, debates, conferencias, ruedas y notas de prensa, etc.
- Medios y/o soportes digitales (mediante dispositivos móviles y ordenadores): libros y revistas electrónicas, vídeos, presentaciones, etc.

4. RESULTADOS

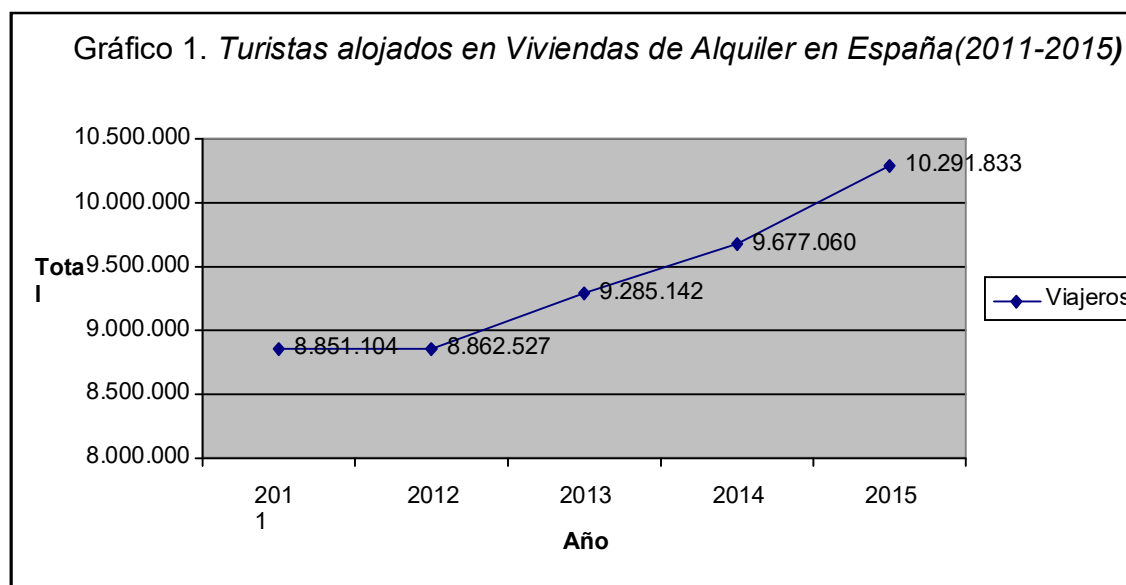
4.1. Número de turistas/viajeros.

Los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler en España han experimentado un crecimiento exponencial en los últimos cinco años debido a la aparición de los nuevos modelos y plataformas de comercialización (P2P) y la existencia de un marco regulador escaso, laxo y heterogéneo.

Así, de los 8.851.104 viajeros que prefirieron alojarse en viviendas turísticas de alquiler en 2011, se pasó a 10.291.833 turistas en 2015 (1.440.729 usuarios más).

Por otra parte, el número de viajeros que se decidieron por esta modalidad de alojamiento durante estos 5 años fue, en términos absolutos, de 46.967.666 turistas.

Finalmente, los meses de temporada alta (mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre) continuaron siendo los preferidos por estos usuarios para hospedarse.



(Fuente: Elaboración propia)

En términos porcentuales, se produjo un crecimiento del 16,28% (6,13% de media). Sin duda, un porcentaje bastante significativo al tratarse de un periodo tan corto y en un entorno económico tan poco favorable.

Sin embargo, de los 10.291.833 viajeros alojados este último año en viviendas turísticas de alquiler en el país, únicamente 3.686.897 turistas (35,82%) eran residentes (turismo nacional); mientras que, prácticamente el doble, 6.604.935 viajeros (64,18%), eran no residentes o residían en el extranjero (turismo internacional).

4.1.1. Turismo exterior.

De los 6.604.935 turistas no residentes en España que se alojaban en viviendas de alquiler, la mayoría (2.297.297), procedían del Reino Unido; o lo que es lo mismo, un 34,78% del total.

Alemania, con 864.261 viajeros, ocupaba el segundo lugar de países emisores de mayor número de turistas cuyo lugar de alojamiento correspondía a esta modalidad. Es decir, un 13,08% del total.

Ya a una distancia considerable, el último lugar del podium lo ocupaba Francia con 524.858 viajeros. Así mismo, los turistas procedentes de este país representaban el 7,94% del total.

Finalmente, cabe destacar los 471.226 viajeros que procedían del resto de continentes (7,13% del total), de lo que casi la mitad eran residentes americanos (224.671 turistas; 3,4%).

Gráfico 2. *Turistas alojados en Viviendas de Alquiler en España por País de Residencia*

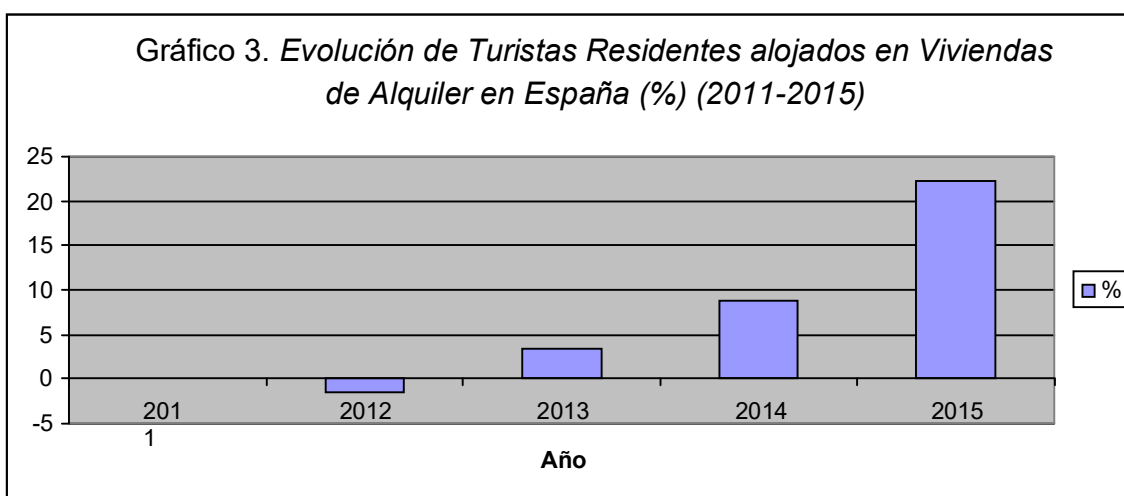


(Fuente: Elaboración propia)

4.1.2. Turismo interior.

El turismo nacional, aunque menor cuantitativamente en comparación al internacional, también ha contribuido al aumento de los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler.

Así, de los 3.017.287 viajeros residentes registrados en 2011, y tras un ligero descenso en 2012 relacionado con la aparición de nuevos destinos turísticos, se alcanzó la cifra significativa de 3.686.897 viajeros, en 2015. Esto es, una mejora del 22,19% y media del 6,61%.



(Fuente: Elaboración propia)

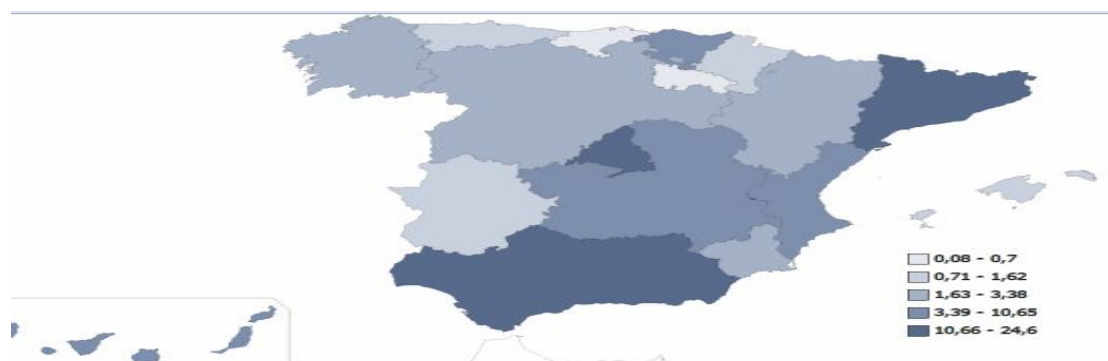
4.1.3. Turismo nacional.

Paralelamente, el turismo nacional creció significativamente durante este periodo.

Así, todos los viajeros españoles que se alojaron en viviendas turísticas del país procedían de las Comunidades Autónomas, de (por este orden): Madrid (24,6%), Cataluña (15,44%), Andalucía (13,87%), Canarias (10,65%), Comunidad Valenciana (8,98%), País Vasco (4,58%), Castilla-La Mancha (3,66%), Castilla y León (3,38%), Aragón (2,9%), Región de Murcia (2,34%), Galicia (2,29%), Extremadura (1,62%), Illes Balears (1,58%), Principado de Asturias (1,34%), Navarra (1,29%), La Rioja (0,7%), Cantabria (0,61%), Ceuta (0,11%) y Melilla (0,08%).

En la mayoría de casos, estos turistas nacionales, se desplazaban a territorios costeros del país.

Sin embargo, una parte de los viajeros que ya residían en éstos (Cataluña, Andalucía, Canarias, Comunidad Valenciana, País Vasco, etc.) preferían alojarse en otras localidades de su propia Comunidad Autónoma.



Mapa 1. INE. (2015). *Distribución porcentual de los viajeros españoles según Comunidad Autónoma de procedencia.* [Mapa]. Recuperado de <http://www.ine.es>

4.1.4. Principales destinos (por Comunidades Autónomas).

Las Comunidades Autónomas que en 2015 soportaron un mayor número de turistas alojados en viviendas de alquiler y, a su vez, contaron con una mayor demanda, fueron (de mayor a menor):

Tabla 2. *Ranking Comunidades Autónomas con mayor número de Turistas alojados en Viviendas de Alquiler (2015)*

Posición	Comunidades Autónomas	Nº Turistas	%
1	Islas Canarias	3.500.237	33,98
2	Andalucía	1.820.025	17,67
3	Illes Balears	1.305.147	12,67
4	Comunidad Valenciana	1.292.748	12,55
5	Cataluña	1.030.113	10
6	Comunidad de Madrid	398.173	3,87
7	Aragón	151.869	1,47
8	Región de Murcia	114.186	1,11
9	Cantabria	112.316	1,09
10	Castilla y León	107.727	1,05
11	Castilla-La Mancha	94.638	0,92
12	Galicia	85.342	0,83
13	Navarra	66.411	0,64
14	País Vasco	65.582	0,64
15	Extremadura	56.814	0,55
16	Principado de Asturias	51.162	0,5
17	La Rioja	47.093	0,46
18/19	Ceuta y Melilla		

(Fuente: Elaboración propia)

De este modo, se puede comprobar como aproximadamente el 90% de los viajeros alojados en viviendas turísticas de alquiler en España, escogieron los territorios costeros para pasar sus vacaciones. Dicho de otra forma, nueve de

cada diez turistas que visitaron el país con dicha finalidad se hospedaron en regiones cercanas al mar.

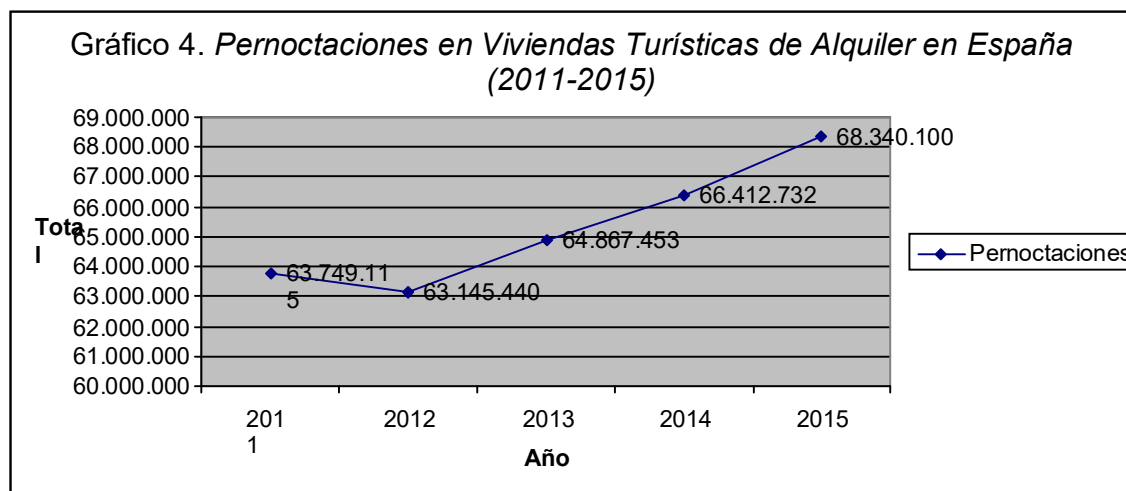
De igual forma, entre tres y cuatro de estos viajeros se alojaron en viviendas turísticas de Canarias (33,98%). Mientras que, otros cuatro o cinco lo hicieron en viviendas turísticas de Andalucía (17,67%), Illes Balears (12,67%), Comunidad Valenciana (12,55%) y Cataluña (10%), respectivamente.

4.2. Pernoctaciones.

Como consecuencia del aumento de viajeros experimentado durante este periodo, las pernoctaciones en viviendas turísticas de alquiler en España también aumentaron notablemente.

De las 63.749.115 pernoctaciones registradas en estas viviendas en 2011 y tras un ligero descenso en 2012, se pasó a las 68.340.100 de 2015. Esto es, 4.590.985 pernoctaciones más respecto al año base (2011). Un 7,2% más respecto 2011 (crecimiento medio del 2,44%).

Además, 326.514.840 pernoctaciones fueron registradas, en total, durante este periodo.



(Fuente: Elaboración propia)

4.2.1. Pernoctaciones (por Comunidades Autónomas).

Este apartado guarda relación con el punto anterior 4.1.3. – Principales destinos. En este último se demostraba cómo la mayoría de turistas/viajeros escogían los territorios nacionales costeros o regiones españolas más cercanas al mar para alojarse en viviendas turísticas de alquiler, lo que conllevaría al mismo tiempo un aumento de las pernoctaciones en estas zonas.

En el mapa que se muestra a continuación se puede observar como, de nuevo, las Comunidades Autónomas de las Islas Canarias, Andalucía, Illes Balears, Comunidad Valenciana y Cataluña, respectivamente; fueron las que más pernотaciones obtuvieron en 2015, en el mes de máxima actividad (agosto).



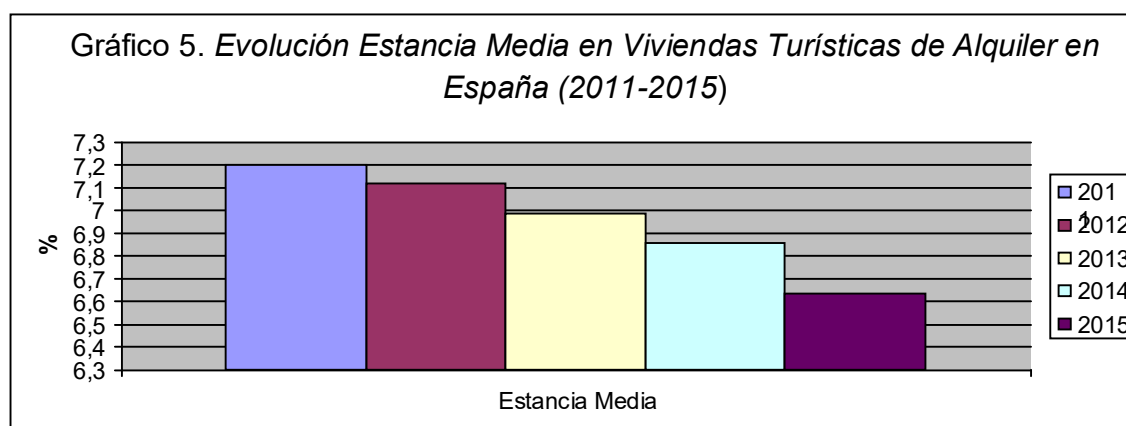
Mapa 2. INE. (2015). *Viajeros y pernотaciones por Comunidades Autónomas*. [Mapa]. Recuperado de <http://www.ine.es>

4.3. Estancias.

Este punto también guarda relación con los apartados anteriores 4.1. Número de turistas/viajeros y 4.2. Pernотaciones.

El mayor número de viajeros registrados durante el periodo comprendido entre 2011 y 2015 provocó un aumento de las pernотaciones durante este periodo y, consecuentemente, un descenso de la estancia media por turista.

Así, la estancia media pasó de 7,2 días por turista en 2011 a 6,64 días en 2015. Es decir, se redujo en aproximadamente medio día (0,56 días). En términos porcentuales, una disminución del 7,78%.



(Fuente: Elaboración propia)

Esto tuvo su explicación en una mayor rotación de los arrendamientos de las viviendas turísticas (días, fines de semana, etc.) y sus usuarios, así como en los viajes más cortos realizados por estos últimos.

4.3.1. Estancia media (por Comunidades Autónomas).

A pesar de esta reducción, existen Comunidades Autónomas (Islas Canarias, Comunidad Valenciana, Región de Murcia e Illes Balears) en donde la estancia media por turista en vivienda de alquiler todavía superaba la media nacional (6,64 días, en 2015).

Así pues, los territorios insulares y comarcas costeras fueron, nuevamente, las que alcanzaron estancias medias más altas por turistas alojados en tales viviendas.

El mapa que se muestra a continuación está extrapolado a agosto de 2015, mes de máxima actividad para los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler en el país.

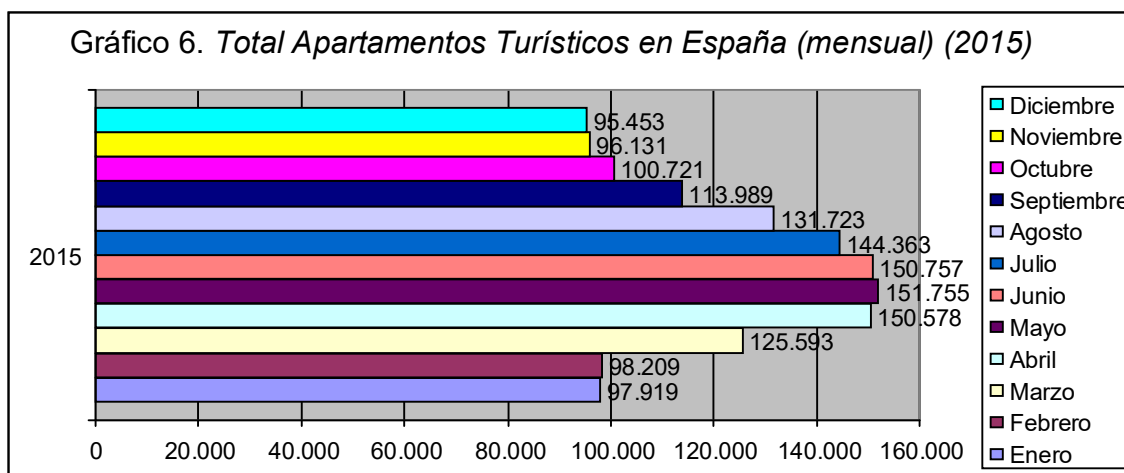


Mapa 3. INE. (2015). *Estancia media por Comunidades Autónomas*. [Mapa]. Recuperado de <http://www.ine.es>

4.4. Volumen de oferta.

El mes de mayor disponibilidad de apartamentos turísticos en 2015 fue mayo con 151.755 apartamentos ofertados.

No obstante, esta mayor oferta de apartamentos turísticos en el mes de mayo no se correspondió con el mes de máxima ocupación (agosto de 2015).



(Fuente: Elaboración propia)

Por otra parte, el número total de apartamentos turísticos de alquiler comercializados legalmente en España durante 2015 fue de 1.457.191 apartamentos.

De éstos, la mayoría (entre 16.037 y 48.568 apartamentos) estaban situados en las Comunidades Autónomas de Andalucía, Cataluña, Islas Canarias, Madrid y Comunidad Valenciana.



Mapa 4. INE. (2015). *Apartamentos por Comunidades Autónomas*. [Mapa]. Recuperado de <http://www.ine.es>

Estas viviendas turísticas consistían, por otra parte, en: estudios, casas (villas, bungalows, etc.) y apartamentos con una capacidad máxima de 2 a 20 plazas, según la dimensión de cada unidad de alojamiento; y debían disponer de las instalaciones necesarias para su habitabilidad (cocina, aseo, etc.).

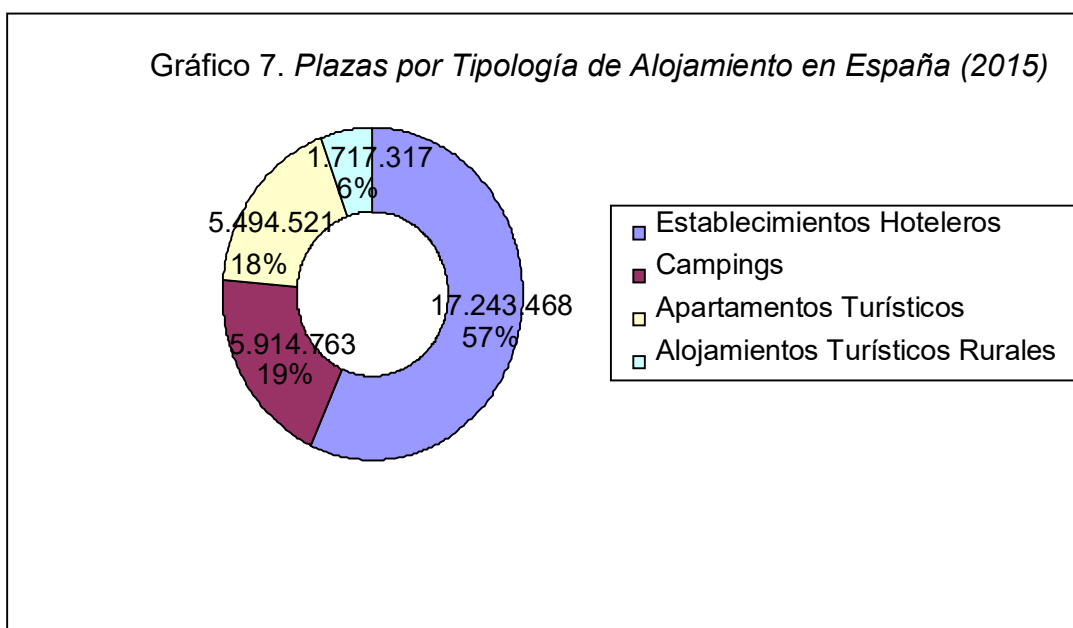
4.5. Plazas de alojamiento.

En 2015, las plazas de alojamiento en viviendas turísticas de alquiler en España representaban ya el 18% del total de plazas ofertadas siendo su tendencia positiva año tras año.

Este número total de plazas fue de 30.370.069 para ese mismo año.

Del mismo modo, las 5.494.521 plazas pertenecientes a esta modalidad de alojamiento superaban ampliamente las 1.717.317 plazas (6% del total) de los alojamientos turísticos rurales y se aproximaban sobremanera a las 5.914.763 plazas (19% del total) ofertadas por los campamentos turísticos o “campings”. De hecho, la diferencia entre ambos se situaba ya en tan solo 420.242 plazas (diferencia del 1,38% sobre el total).

Sin embargo, y a pesar de su tendencia al alza, este tipo de plazas de alojamiento todavía está lejos del número de plazas ofertadas por los establecimientos hoteleros. En particular, de las 17.243.468 plazas ofertadas por estos últimos y que representan más de la mitad (57%) de las plazas totales de alojamiento.



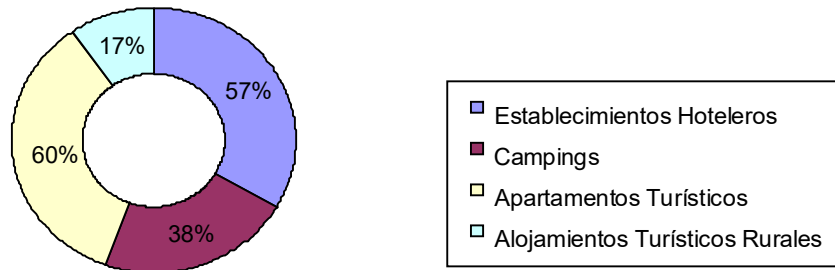
(Fuente: Elaboración propia)

4.5.1. Grado de ocupación.

En cuanto al grado de ocupación de estas plazas de alojamiento, en el siguiente gráfico se puede observar cómo los apartamentos turísticos fueron los que obtuvieron una mayor ocupación durante el 2015 (60%) llegando incluso a superar el 57% de ocupación de los establecimientos hoteleros.

Mucho más atrás, se situaron los campings con un 38% de ocupación y los alojamientos turísticos rurales con únicamente el 17%.

Gráfico 8. Grado de Ocupación de Plazas por Tipología de Alojamiento en España en 2015 (%)



(Fuente: Elaboración propia)

4.6. Empleo.

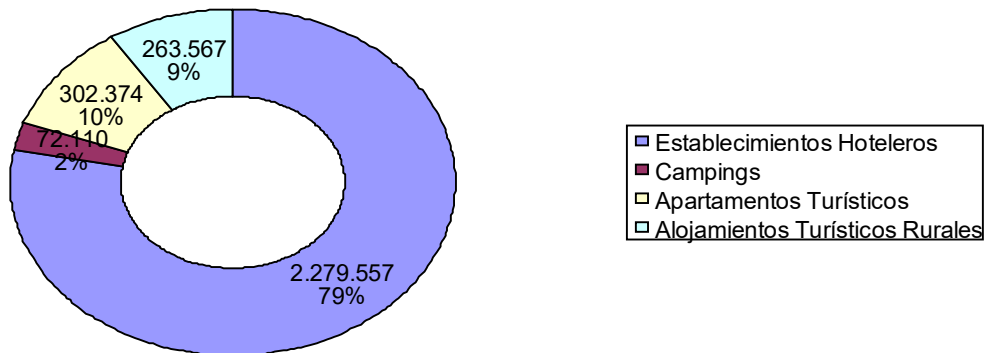
En 2015, la industria de alojamiento generó 2.917.608 empleos en el país.

De ellos, más de $\frac{3}{4}$ partes (2.279.557 empleos \approx 79%) procedían de los grandes establecimientos hoteleros o “resorts”.

A continuación, fueron los apartamentos turísticos los que más mano de obra precisaron (302.374 puestos de trabajo \approx 10%).

Finalmente, el resto de contrataciones fueron realizadas por los alojamientos turísticos rurales (263.567 contrataciones \approx 9%) y los campamentos turísticos o “campings” (72.110 trabajadores \approx 2%).

Gráfico 9. Nº de Empleados por Tipología de Alojamiento (2015)



(Fuente: Elaboración propia)

4.6.1. Ratio $\frac{\text{mano de obra}}{\text{plaza de alojamiento}}$.

Atendiendo a los resultados de los dos puntos anteriores 4.4. Plazas y 4.5. Empleo se puede concluir, que:

Los alojamientos turísticos rurales eran los que mayor mano de obra necesitaban por plaza ofertada (0,15).

Si bien, éstos eran los que menos plazas disponían en comparación con el resto de la competencia pero generaban una mayor cantidad de puestos de trabajo.

Los grandes establecimientos hoteleros eran los siguientes en contratar un mayor número de empleados por plaza ofertada (0,13).

En cambio, éstos eran, con diferencia, los que disponían de una mayor oferta y contrataban, por tanto, un mayor número de trabajadores.

Los apartamentos turísticos, por su parte, ocupaban el tercer lugar en este ratio (0,05) generando, en términos absolutos, más empleos que cualquier otra clase de alojamiento, excepto el hotelero.

Por último, los campamentos turísticos o “campings”, a pesar de disponer de más plazas disponibles que cualquier otro tipo de alojamiento, excepto el hotelero; eran claramente los que menos manos de obra requerían (0,01) por plaza ofertada.

La razón de estos resultados se debía a la inclusión del propio cliente dentro de la cadena de servicio en el caso de las dos últimas ofertas de alojamiento y en la mayor o menor cantidad de servicios ofertados e intrínsecos a su actividad.

Así pues, y para concluir, se podría afirmar que los alojamientos turísticos rurales eran los más beneficios en cuanto a generación de empleo para el país.

4.7. Precios. Índice de precios de apartamentos turísticos (IPAP).

La mayoría de ordenamientos de las distintas Comunidades Autónomas del país específicos para tal actividad establecen que, los precios de esta clase de alojamientos, deben ser publicados y además deben aparecer por al menos un canal o plataforma de comercialización de Internet.

En los últimos años, estos precios han ido sucesivamente incrementando debido al aumento exponencial de la demanda de viviendas turísticas de alquiler en detrimento de cualquier otra forma de alojamiento.

Así, el Índice de Precios de Apartamentos Turísticos (IPAP) fue el único del resto de Índices: Índice de Precios de Campings (IPAC) e Índice de Precios de

Alojamientos de Turismo Rural (IPTR); que registró un aumento constante a la par que notable en la variación de los precios durante dicho periodo.

En la tabla inferior se puede comprobar cómo los precios de los apartamentos turísticos de alquiler varían sobremanera en función de la Comunidad Autónoma en la que se encuentran en el mes de máxima actividad:

Tabla 3. *Apartamentos Turísticos. Precios mínimos, máximos y medios por Comunidades Autónomas. Tasa de Variación (Agosto, 2016)*

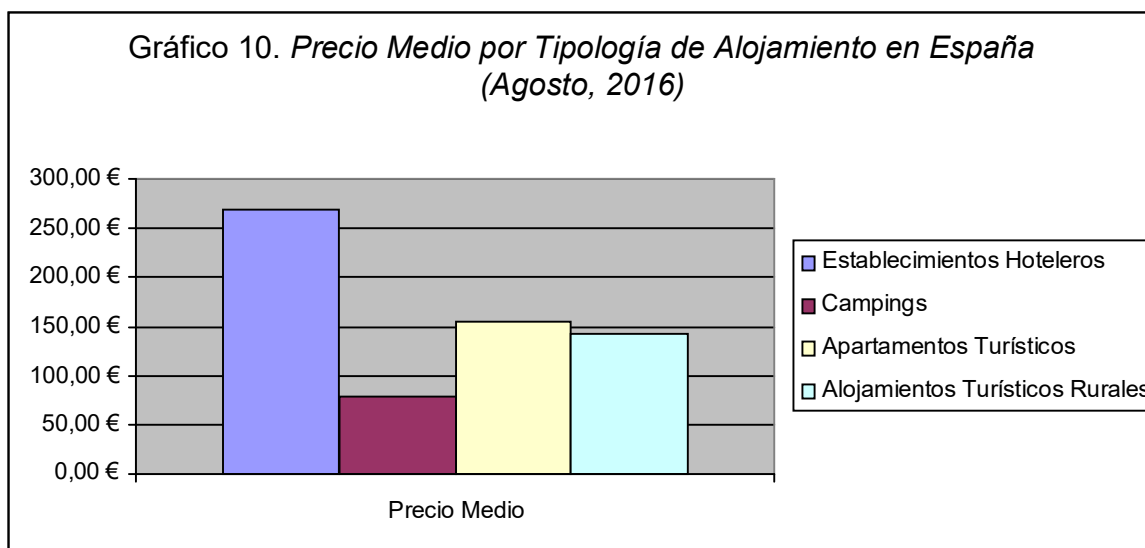
Comunidad Autónoma	Precio Min./Noche	Precio Máx./Noche	Precio Medio/Noche	Variación	% Variación
Andalucía	3 €	264 €	133,50 €	261 €	4,84%
Aragón	8 €	321 €	164,25 €	314 €	5,82%
Cantabria	5 €	40 €	22,50 €	35 €	0,65%
Castilla y León	9 €	49 €	28,85 €	41 €	0,76%
Castilla-La Mancha	2 €	64 €	33,13 €	62 €	1,15%
Cataluña	1 €	1.070 €	535,50 €	1.069 €	19,83%
Ceuta	21 €	21 €	21,00 €	0 €	0,00%
Comunidad de Madrid	8 €	108 €	57,85 €	100 €	1,85%
Comunidad Valenciana	7 €	835 €	420,75 €	829 €	15,37%
Extremadura	3 €	42 €	22,38 €	38 €	0,71%
Galicia	2 €	428 €	215,00 €	426 €	7,90%
Illes Balears	3 €	955 €	478,75 €	953 €	17,67%
Islas Canarias	4 €	1.070 €	537,00 €	1.066 €	19,78%
La Rioja	2 €	24 €	12,95 €	21 €	0,39%
Melilla	-	-	-	-	-
Navarra	10 €	48 €	28,75 €	39 €	0,71%
País Vasco	7 €	83 €	44,85 €	75 €	1,40%
Principado de Asturias	3 €	49 €	25,95 €	45 €	0,84%
Región de Murcia	6 €	25 €	15,53 €	18 €	0,34%
Precio Medio Total =			155,47 €	5.390 €	100,00%

(Fuente: Elaboración propia)

Así, la Comunidad Autónoma donde más varían los precios de los apartamentos turísticos de alquiler es en Cataluña pues ésta dispone de los apartamentos más baratos (1€/noche) y también más caros (1.070€/noche). Esto supone una diferencia entre unos y otros de 1.069€/noche. Un 19,83%.

Sin embargo, la Comunidad Autónoma con un mayor precio medio de los apartamentos turísticos no es Cataluña, sino las Islas Canarias con 537€/noche.

Por otra parte, el precio medio estatal de los apartamentos turísticos de alquiler en agosto de 2015, sería de 155,47€/noche.



(Fuente: Elaboración propia)

Este precio medio, tal y como se puede observar en el gráfico anterior, se sitúa muy por encima del de los “campings” (77,77€/noche), es ligeramente superior al de los alojamientos turísticos rurales (141,74€/noche) pero muy inferior al de los establecimientos hoteleros (268,53€/noche).

De esta manera, se puede observar como por una parte, los turistas/viajeros prefieren esta modalidad de alojamiento porque es mucho más barata que la oferta hotelera (113,06€/noche menos). Pero, por otra, como están dispuestos también a pagar más por ella en relación a los alojamientos turísticos rurales (13,73€/noche más baratos) y, sobre todo, a los campamentos turísticos (77,77€/noche).

Finalmente, este ahorro por parte de los turistas/viajeros en costes de alojamiento no se ha traducido por el momento en un mayor gasto en la oferta complementaria (restaurantes, compras, ocio, etc.).

4.8. Contribución fiscal.

El tipo impositivo que se aplica actualmente sobre el alquiler de viviendas turísticas en España es del 10%.

Por tanto, con este dato y todos los anteriores, se puede obtener una aproximación a la contribución fiscal por parte de dicha actividad en el último año.

Así pues, si el número total de pernотaciones ascendió a 68.340.100 pernотaciones en 2015 y su precio medio de venta estaba establecido alrededor de los 157,02€/noche (aplicado IPC del periodo); la contribución fiscal de esta actividad en el país fue, aproximadamente, de: 1.073.076.250,2€

4.9. Limitaciones.

Los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler están siendo gradualmente limitados en España debido a las externalidades negativas que genera.

Estas limitaciones legales consisten, en:

- La cesión total (el alquiler de viviendas queda prohibido, en un principio) y temporal de la propiedad,
- El adecuado equipamiento de la vivienda (debe poseer una cocina, al menos; dormitorios, aseos, etc.) con sus respectivos muebles,
- La comercialización o promoción de realizarse a través de al menos uno de los distintos canales de oferta turística (principalmente, Internet),
- Debe existir ánimo de lucro por parte del propietario o empresario
- Debe encontrarse sometido al régimen turístico de la propia Comunidad Autónoma. (Ley 4, 2013) (Ley 29, 1994)

Además, y en función de la Comunidad Autónoma que se trate, también deberán cumplir con otra serie de requisitos, tales como:

- El registro previo de la vivienda en el Registro de la Comunidad Autónoma pertinente,
- Declaración Responsable para el inicio de la actividad,
- Obtención de un número de referencia de la vivienda para su comercialización,
- Obtener también el acuerdo o consentimiento previo de la comunidad de propietarios
- Establecer un teléfono de atención al público las 24 horas del día,
- Habitualidad,
- Licencia de zonificación,
- Publicar los precios,
- Exhibir la placa distintiva,
- Disponer de hojas de reclamación,
- Transmisión y archivo de las fichas policiales
- Etc.

4.10. Ventajas

En cuanto a las ventajas de los alojamientos en viviendas turísticas, éstas consisten en:

- Ventajas para el usuario/arrendatario:
 - Una reducción en costes regulatorios (debido a una legislación menos exigente que la que regula al resto de la competencia),
 - Precios más competitivos (como consecuencia de lo anterior),
 - Estancias más flexibles (días, fines de semana, etc.)

- Mayor privacidad y autonomía para los turistas/viajeros.
- Ventajas para el propietario/arrendador:
 - Oportunidad de obtención de rentas,
 - Explotación de patrimonio o recursos infrautilizados (segundas residencias y/o viviendas vacacionales),
 - Acceso a deducciones y exenciones relacionadas con los gastos necesarios para el inicio de la actividad (Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), seguro de hogar, gastos de comunidad, etc.) (Ley 4, 2012)

4.11. Inconvenientes

En cuanto a las desventajas o inconvenientes de los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler, éstos consisten en:

- Un deterioro de la calidad de vida de la población local debido a posibles trastornos de convivencia ciudadana (conflictos culturales, ruido, ambiente indeseado y cualquier otra molestia susceptible de darse con la entrada de nuevos inquilinos),
- Encarecimiento de la vivienda imposibilitando cualquier acceso de los residentes a ésta y de los diferentes productos y servicios existentes en la zona; lo que propiciará la expulsión de la población local,
- Menor generación de rentas como consecuencia de su contribución a un menor gasto turístico por parte de los turistas/viajeros,
- Menor generación de empleo al ofrecer menos servicios que la oferta regulada,
- Menor contribución fiscal a causa de una laxa regulación al respecto,
- Desequilibrios de mercado derivados de las diferencias regulativas existentes entre este servicio de alojamiento y los del resto de la oferta de alojamiento,
- Calidad en el servicio no homogénea para todo el territorio español,
- Inseguridad jurídica tanto para el propietario/empresario como para el cliente/usuario (intrusismo y economía sumergida),
- Imposibilidad de obtener deducciones o exenciones sobre las rentas obtenidas en el IRPF.

5. CONCLUSIONES

Los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler han crecido exponencialmente en España en el último lustro principalmente por la existencia de una regulación escasa y poco estricta, amén de la aparición de nuevos modelos de turismo colaborativo y plataformas de comercialización P2P (“peer-to-peer”), trascendiendo en ventajas comparativas tanto regulativas como competitivas de costes que hacen que éstos, a su vez, puedan establecer precios muy inferiores a los de la oferta reglada (hoteles, apart-hoteles, hostales y pensiones, hoteles rurales, etc.). Además, estos alojamientos han resultado ser al mismo tiempo para los propietarios una gran oportunidad para obtener rentas de inmuebles inhabitados o en desuso.

Sin embargo, este crecimiento incontrolado ha propiciado por otra parte la aparición de numerosas externalidades negativas que han derivado en múltiples impactos no deseados, tales como: problemas de convivencia, encarecimiento general de la zona y consiguiente expulsión de la población residente, menor gasto turístico y tributario (intrusismo y/o economía sumergida), mayor inseguridad jurídica, mayor desempleo e incluso, un desequilibrio del mercado de alojamiento turístico llegando a provocar el desistimiento de parte de la competencia.

Para solucionar estos problemas es necesaria una temprana regulación específica de dicha actividad, a poder ser, lo más homogénea posible, equiparándola al marco regulador de la oferta reglada para que así todos los agentes del mercado o partes interesadas (“stakeholders”) puedan actuar en igualdad de condiciones; y en la que también se garantice una mayor seguridad jurídica y calidad durante el servicio.

6. BIBLIOGRAFÍA

Agencia Tributaria. (2016). *Nuevos Tipos impositivos en el IVA*. Recuperado el 30 de abril de 2016, desde <http://www.agenciatributaria.es>

Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia. (Marzo de 2016). Conclusiones preliminares del estudio sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa. En J.M. Marín (Presidencia). *Nuevos Modelos de Prestación de Servicios y la Economía Colaborativa*, Madrid.

Confederación Española de Organizaciones Empresariales - Tenerife. (2015). La vivienda vacacional afectará negativamente al sector turístico. 574 (574). Recuperado el 20 de enero de 2016 en <http://ceoe-tenerife.com/boletin.cfm?iddep=0&id=6367>

Constitución Española (1978) Cortes Generales, Madrid, España, 29 de diciembre de 1978.

Decisión 1999/34/CE de la Comisión, de 9 de diciembre de 1998, sobre los procedimientos de aplicación de la Directiva 95/57/CE del Consejo sobre la recogida de información estadística en el ámbito del turismo, DOCE L 9/23 (1999).

Decisión 2009/578/CE de la Comisión, de 9 de julio de 2009, por la que se establecen los criterios ecológicos para la concesión de la etiqueta ecológica comunitaria a los servicios de alojamiento turístico, DOUE L198/57 (2009).

Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, BOC núm. 101 § 2512 (2015).

Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico, DOGC núm. 6268 § 60793 (2012).

Decreto 17/2007, de 20 de marzo, por el que se modifican determinadas disposiciones en materia de turismo de Castilla-La Mancha, D.O.C.M. núm. 63 (2007).

Decreto 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León, BOCYL núm. 40 (2015)

Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura, DOE núm. 178 p. 20024-20039 (2012).

Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, BOJA núm. 90 (2010).

Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos, BOPV núm. 94 § 2302 (2013).

Decreto 20/2011, de 18 de marzo, por el que se establecen las disposiciones generales de clasificación de la categoría de los establecimientos de alojamiento turístico en hotel, hotel apartamento y apartamento turístico de las Illes Balears, BOIB núm. 46 § 6488 (2011).

Decreto 206/2010, de 3 de diciembre, del Consejo, por el cual se modifican los decretos reguladores del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana, DOCV núm. 6414 § 44891 (2010).

Decreto 34/2003, de 30 de abril, regulador de las viviendas vacacionales, BOPA § 6242 (2003).

Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales, BORM núm. 183 § 9618 (2005).

Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, BOCM núm. 180 § 1 (2014).

Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, BOA núm. 90 p. 15114-15119 (2015).

Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, BOC núm. 235 § 17712 (2010).

Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la comunidad foral de Navarra, BON núm. 225 (2011).

Exceltur. (2015). Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: Impactos y retos asociados. Recuperado de: <http://www.exceltur.org>

Exceltur. (2015). Alquiler de viviendas en plataformas P2P: ¿Amenaza u oportunidad? [Internet]. De <http://www.exceltur.org>

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2010). *Metodología de la investigación* (4ª ed.). México: Editorial Mc Graw Hill.

Instituto Nacional de Estadística. (2015/16). *Hostelería y Turismo*. Recuperado el 01 de abril de 2016, desde <http://www.ine.es>

Izquierdo, N. (2015). Sancionadas Airbnb y Homeaway por publicitar viviendas turísticas ilegales, 11 (11). Recuperado el 10 de abril de 2016 en <http://www.zonamovilidad.es/noticia/12065/noticias-tecnologia/sancionadas-airbnb-y-homeaway-por-publicitar-viviendas-turisticas-ilegales.html>

Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, BOE núm. 128 § 12089 (1999).

Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, BOE núm. 22 § 750 (2013).

Ley 13/2002, de 21 de junio, de Turismo de Cataluña, BOE núm. 169 § 14081 (2002).

Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, BOE núm. 17 § 876 (2011).

Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, BOE núm. 317 § 20073 (2010).

Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja, BOE núm. 147 § 11814 (2001).

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, BOE núm. 282 § 26003 (1994).

Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad Valenciana, BOE núm. 149 § 14799 (1998).

Ley 4/2012, de 7 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, BOE núm. 162 § 9111 (2012).

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de vivienda, BOE núm. 134 § 5941 (2013).

Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria, BOE núm. 110 § 10364 (1999).

Ley 6/1994, de 16 de marzo, de ordenación del Turismo, BOE núm. 27 § 1539 (1994).

Ley 6/2003, de 27 de febrero, de Turismo de Aragón, BOE núm. 90 § 7745 (2003).

Ley 7/1985, de 2 de abril, Estatutos del Organismo Autónomo "Patronato de Turismo de Melilla" Exposición de motivos, BOE núm. 80 § 5392 (1985).

Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, BOE núm. 122 § 12102 (1995).

Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, BOE núm. 203 (2001).

Ley 7/2011, de 27 de octubre, del Turismo de Galicia, BOE núm. 291 § 19058 (2011).

Ley 7/2014, de 5 de agosto, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo en Extremadura, BOE núm. 217 § 9135 (2014).

Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha, BOE núm. 179 § 16377 (1999).

Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, BOE núm. 189 § 10610 (2012).

Ley Foral 7/2003, de 14 de febrero, de Turismo, BOE núm. 69 § 5702 (2003).

Reglamento 104, de 30 de noviembre, de Turismo de la Ciudad de Ceuta, BOCCE (2010).

Turismo P2P: ¿Nuevos intermediarios o negocios sin control? [en línea]. España: Hosteltur, 2014- [10 de febrero de 2016]. Disponible en <http://www.hosteltur.com/edicion-impres/turismo-p2p-nuevos-intermediarios-o-negocios-sin-control>. Revista N: 238.

