



**Universitat de les
Illes Balears**

Facultat d'Economia i Empresa

Memòria del Treball de Fi de Grau

La regulación del alquiler turístico. Un análisis comparativo

Elisabet San Ignacio Betanzos

Grau de Administració d'Empreses

Any acadèmic 2018-19

DNI de l'alumne: 41584134L

Treball tutelat per Óscar Vicente Chirivella
Departament de Economia de la Empresa

S'autoritza la Universitat a incloure aquest treball en el Repositori Institucional per a la seva consulta en accés obert i difusió en línia, amb finalitats exclusivament acadèmiques i d'investigació	Autor		Tutor	
	Sí	No	Sí	No
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Paraules clau del treball:
Alquiler, precio, vivienda, externalidades

Índice

1. Resumen del trabajo	4
2. Introducción	4
3. Objeto del trabajo	5
4. Descripción de la metodología usada	5
5. Externalidades positivas del turismo	5
6. Externalidades negativas del turismo.....	7
7. Factores que han provocado el aumento del precio del alquiler	11
7.1 Demanda a corto plazo	13
7.2 Demanda a largo plazo	14
7.3 Oferta	14
8. Efectos del alquiler vacacional	15
9. Regulación del alquiler vacacional	18
9.1 Palma	20
9.2 Barcelona	22
9.3 Madrid	23
9.4 Valencia	24
10. Análisis de los resultados	24
11. Conclusiones	25
Bibliografía	27

Tabla 1 – Variación del precio de la vivienda 2007-2013 12

Ilustración 1- Incremento del precio de la vivienda por CCAA 12

1. Resumen del trabajo

El precio de la vivienda a lo largo de los últimos años ha tenido considerables fluctuaciones debido a múltiples factores económicos, financieros, fiscales y sociales. El siguiente trabajo de investigación se ha centrado, sobre todo, en cómo el alza del precio de la vivienda ha tenido especial impacto en el precio del alquiler.

Se han estudiado las distintas variables socioeconómicas que han provocado el incremento de los precios de la vivienda en alquiler, así como la aparición de nuevos modelos económicos y de negocio, como el alquiler vacacional, que también han tenido especial relevancia. El auge del alquiler vacacional debido al aumento del turismo ha provocado una serie de externalidades, tanto positivas como negativas, que han sido objeto de estudio en la investigación. Para lidiar con las principales externalidades negativas, los distintos Ayuntamientos de las principales ciudades españolas han desarrollado distintas políticas reguladoras que se han analizado y comparado.

2. Introducción

España es uno de los destinos turísticos más populares y está adquiriendo mayor fuerza con el paso del tiempo. El turismo significa una gran fuente de riqueza y empleo para el país, el cual es considerado como un “eje estratégico en la recuperación económica del país”. (Sánchez, Pavlova, González, & Muñoz, 2017) El turismo, por tanto, tiene impacto a nivel económico, sociocultural y ambiental. Estas variables generan una serie de externalidades, tanto positivas como negativas que se han analizado en esta investigación. Entre las principales externalidades negativas generadas por el auge del turismo, destaca la inflación sobre los bienes y servicios. (Benedí & Acosta, 2017)

Esta investigación se centra en la inflación del precio de la vivienda en alquiler y en el análisis de los efectos que han provocado que el precio del alquiler mantenga la tendencia alcista hasta día de hoy. Desde 2014, con la recuperación económica tras el estallido de la crisis en 2007, el precio de la vivienda se ha visto fuertemente afectado, con un incremento de casi un 50% debido a múltiples factores que se van a analizar a continuación. (Rogel, 2019)

El incremento del turismo ha dado lugar a la aparición de un nuevo modelo de economía: el alquiler vacacional. La oferta de viviendas con fines turísticos es una de las principales preocupaciones a nivel nacional. El número de plataformas y páginas donde se ofertan viviendas privadas con fines turísticos se está incrementando cada vez más. Este tipo de alojamiento da lugar a la aparición de economía sumergida, competencia desleal, y, sobre todo, al aumento del precio del alquiler, por lo que debe estar regulada por las autoridades. De este modo, se contribuye a la buena praxis fiscal, seguridad de los usuarios y mayor calidad de oferta. La oferta vacacional está regulada por las distintas Comunidades Autónomas y Ayuntamientos, por lo que se ha procedido a realizar un análisis comparativo de las medidas regulatorias que se

han implementado para hacer frente a las principales externalidades negativas fruto de este tipo de turismo. (Sánchez, Pavlova, González, & Muñoz, 2017)

Entre los principales portales web y plataformas de oferta vacacional, destaca Airbnb. Se ha descrito la repercusión que ha tenido la aparición de este modelo de negocio el cual empezó siendo una pequeña economía colaborativa y ha ido evolucionando con el paso del tiempo. Se ha analizado la situación que existe en la ciudad de Palma a través de la herramienta *Inside Airbnb*, así como comparado las distintas regulaciones tomadas por las ciudades más afectadas por el turismo vacacional.

3. Objeto del trabajo

Los objetos de estudio del presente trabajo de investigación han sido principalmente la identificación de las externalidades positivas y negativas que genera el turismo, así como los factores que han propiciado el incremento de los precios del alquiler. A partir de ahí, se ha llevado a cabo un análisis de cómo ha afectado además la aparición del alquiler vacacional al precio del alquiler y las distintas regulaciones que los Ayuntamientos han llevado a cabo para lidiar las externalidades negativas de estos modelos de negocio.

4. Descripción de la metodología

La presente investigación se ha llevado a cabo mediante un análisis descriptivo para la determinación de los factores que han propulsado el aumento del precio de la vivienda. El trabajo se ha centrado en el incremento del precio del alquiler, así como en la aparición del alquiler vacacional y las externalidades negativas que éste ha generado. Por consiguiente, se ha llevado a cabo una comparativa entre las distintas regulaciones de los principales Ayuntamientos para diluir el impacto negativo del alquiler vacacional.

5. Externalidades positivas del turismo

Las externalidades positivas son beneficios generados por actividades económicas que la población percibe de manera indirecta. (Cabello) Dicho esto, el turismo aporta una serie de externalidades positivas al conjunto de residentes, principalmente:

5.1 Mantenimiento de los espacios públicos y protección del patrimonio histórico y cultural

El turismo favorece el mantenimiento, cuidado y mejora de la arquitectura local e infraestructuras. Los ayuntamientos y los gobiernos destinan recursos a potenciar la belleza de sus ciudades y a la conservación de estas. Ello hace que la zona se revalorice y genere beneficios más allá de los cuantificables por el mercado (i.e., los ciudadanos de la zona se benefician del mayor cuidado de la ciudad). Las Autoridades destinarán mayores o menores recursos en base al beneficio marginal externo de toda la sociedad. (Duguine, 2011)

5.2 Mejora del bienestar social

El crecimiento del turismo ha propulsado entre otros, la bajada de los precios del petróleo, la expansión de los vuelos *lowcost* y el aumento de seguridad en zonas concurridas, sobre todo en países determinados. (Manzano, 2017)

5.3 Construcción de redes de transporte y/o mejoras en las infraestructuras

El aumento de demanda de recursos debido al turismo conlleva en ocasiones a generar nuevas conexiones de transporte o mejora de estas (i.e., aumento de frecuencias, creación de nuevas rutas...) que favorecen tanto a los habitantes locales como a los visitantes. La mejora de comunicación genera, por consiguiente, nuevas oportunidades de desarrollo en el destino turístico. (Manzano, 2017)

5.4 Creación de empleo, riqueza y aumento de capital extranjero

La llegada de turistas extranjeros supone una inyección de capital en el destino en sí, lo cual fomenta el PIB local y el comercio gracias al aumento de demanda de bienes y servicios. Dicho auge, promueve la creación de empleo, ya sea temporal o permanente, y a su vez, genera riqueza para los empresarios y comercios. El turismo también proporciona visibilidad exterior de recursos endógenos, es decir, se promociona más allá de los elementos destacados y se pueden explotar todos los rincones de la zona. De una zona turística se pueden derivar otras zonas no tan turísticas e incrementar los ingresos de la población en su conjunto. (Manzano, 2017)

El número de personas dadas de alta en la Seguridad Social vinculadas al Sector Turístico durante el segundo trimestre de 2018 en España fue de 371.400 personas, 210.200 afiliados adicionales durante el tercer trimestre y finalmente, disminución de 43.000 asalariados en el último y cuarto trimestre. Como se puede observar en los datos, existe un incremento en el sector Servicios del número de personas afiliadas a la Seguridad Social durante las temporadas turísticas y una disminución en temporada baja, según las Encuestas de Población Activa (EPA) llevadas a cabo por el INE. (INE, 2018) (INE, 2018) (INE, 2019)

La creación de empleo se promueve especialmente en los destinos turísticos de sol y playa, como son principalmente Andalucía, Baleares, Comunidad Valenciana y las Islas Canarias. (Canalis, 2014) De este modo, las Islas Baleares se sitúan como la Comunidad Autónoma con mayor aumento de altas en la Seguridad Social durante el tercer trimestre del ejercicio 2018, fruto de las actividades vinculadas al turismo. (INE, 2018)

La hostelería se sitúa, por tanto, como el principal motor de creación de empleo en España. (Porrás, 2017) Asimismo, el aumento de riqueza y de

demanda por parte de un negocio y/o sector puede repercutir en otros sectores no turísticos (i.e., un hotel que necesita abarcar mayor demanda repercute en fábricas de camas, mayoristas de alimentación, aumento de consumo de electricidad y agua, mayor red de WIFI...). Por tanto, el turismo es una gran fuente de riqueza, de creación de empleo y necesario para la economía y prosperidad del país, por lo que el sector público ha de tratar de incentivar estos efectos positivos mediante subvenciones y/o ayudas. (Rubén)

6. Externalidades negativas del turismo

El turismo además de tener incidencia positiva acarrea ciertos aspectos negativos, es decir, costes de forma indirecta provocados por dicha actividad que afectan a la población en su conjunto. Estos costes negativos son inevitables, pero sí se pueden disminuir mediante la regulación e intervención de las Autoridades.

Por un lado, el turismo genera millones de beneficios a nivel nacional de carácter monetario, pero por el otro lado, de dicho enriquecimiento surge la sobreexplotación, la precariedad laboral, los conflictos vecinales y la inflación. (Moreno, 2017)

Existe una diferencia significativa entre turista y excursionista, cuyo impacto sobre el turismo es distinto. Se considera turista a un individuo que pernocta un destino como mínimo una noche, sin embargo, un excursionista únicamente visita un destino durante horas sin pernoctar el lugar. El turista incrementa la demanda de alojamiento por lo que genera un impacto positivo en el destino económicamente, sin embargo, el exceso de oferta de hospedaje ha generado la aparición de formatos *lowcost* o todo incluido, que a su vez provoca una disminución del turismo de calidad. Por otro lado, el excursionista, quien solo visita los recursos más significativos del lugar, provoca congestión y el impacto económico es inferior al del turista, por lo que éste tiene un mayor impacto negativo que el propio turista en sí. (Millarengo, 2016)

Por consiguiente, podemos destacar como principales externalidades negativas consecuencia del turismo, las siguientes:

6.1 Sobreexplotación de recursos

El uso desmedido de recursos turísticos que genera la sobreexplotación provoca grandes beneficios a corto plazo y no se tienen en cuenta las consecuencias a medio-largo plazo que ello conlleva. El turismo de masas no es sostenible a largo plazo si no se regula o se toman las debidas medidas. (Millarengo, 2016) La masificación turística provoca colapsos en las carreteras, en la vía pública, en el transporte público, ruidos, insomnio, incivismo, suciedad e incluso expropiación de espacios públicos invadidos por turistas, provocando así un deterioro real de convivencia. (Moreno, 2017) Asimismo, el exceso de turismo incrementa la prostitución, el consumo de bebidas alcohólicas y drogas. (Viajarseguro.org, 2018) Estos efectos negativos provocan una pérdida de bienestar social, dificultando la vida cotidiana de los ciudadanos del lugar,

quienes son la principal víctima de las externalidades negativas del turismo. No obstante, la demanda turística también se ve afectada negativamente, ya que los visitantes sufren la masificación y sus estancias se ven sometidas a largos tiempos de espera para acceder a las atracciones turísticas, colas, pérdida de autenticidad en la visita e incluso opinión sesgada del destino generando sensaciones negativas. (Millarengo, 2016)

A nivel nacional, las principales ciudades afectadas por los problemas de masificación son Barcelona, Madrid y Palma. Cabe mencionar que Barcelona se encuentra entre las 10 grandes ciudades a nivel mundial con mayor riesgo de sufrir problemas debido a la turistificación masiva que soporta. Es necesario un turismo sostenible para disminuir estos factores. (Bolaños, 2017)

6.2 Impacto medioambiental:

El impacto del turismo sobre el medioambiente es cada vez más preocupante: degradación de las costas, generación masiva de residuos, suciedad tanto en la costa como en la vía pública, agotamiento de acuíferos y sequía, destrucción de paisaje natural... todo ello, impulsado por la sobre presencia humana que invade las ciudades. (Moreno, 2017) En cuanto a la energía renovable utilizada en Mallorca, únicamente este dato asciende a un 2%, por lo que si el ritmo creciente de turistas sigue la misma tendencia, harían falta 14 Mallorcas para proveer recursos a todo el turismo que se espera recibir. (Palomo, 2010) Para regular las externalidades negativas o intentar diluirlas, las autoridades de las principales ciudades afectadas se han visto obligadas a tomar ciertas medidas como reducir las visitas y los cupos de visitantes diarios, limitar el alquiler turístico (El País, 2017) o bien, la implementación de impuestos como la ecotasa, cuya recaudación sirve como incentivo a la protección medioambiental. (Wikipedia, 2018)

6.3 Gentrificación:

El aumento del turismo en determinados barrios de las principales ciudades provoca un cambio significativo en el perfil de la zona. Se pierde la identidad de los barrios, existe desestructuración del tejido social, revalorización del suelo, y expulsión y desplazamiento de la ciudadanía. (Constela, 2013) El proceso de cambio de un barrio común que adquiere con el paso del tiempo un atractivo para ciertos sectores de la ciudadanía hasta el punto de la renovación absoluta de este, se denomina gentrificación. (Concepto definicion.de, s.f.)

La gentrificación da lugar a la desigualdad social, a la explotación y la especulación. Existen, por tanto, varios tipos de gentrificación:

- Gentrificación comercial: progresivo desplazamiento de establecimientos y comercios para un perfil social medio-bajo al reemplazo por nuevos establecimientos destinados a clase media-alta. La revitalización del barrio culturalmente da una nueva vida económica a los negocios de siempre o

bien, estos son sustituidos por nuevos debido al abandono de éstos.
(Ormenog, 2017)

- Gentrificación simbólica y espacio público: proceso de expulsión de ciertos usos en el espacio público para reivindicar otros usos. Asimismo, la gentrificación de los barrios incurre en una mayor seguridad en el barrio. (Rucrespo, 2013)
- Gentrificación y desplazamiento: proceso por el cual debido al encarecimiento del barrio y de la zona, la población originaria de un sector se desplaza progresivamente hacia el extrarradio en busca de mayor tranquilidad y precios más asequibles, y esta población es reemplazada por otra con un poder adquisitivo mayor. La inflación, el ruido y la aglomeración turística fomentan la injusta expulsión de los ciudadanos. (Rucrespo, 2013)

Por otro lado, también se le acusa al alquiler vacacional de promover la gentrificación, no obstante, muchas ciudades como Palma, comenzaron ya la despoblación del centro y casco histórico mucho antes de la aparición de plataformas como Airbnb debido a la falta de aparcamiento, conflictos de tráfico y ruidos, o viviendas más modernas. (Groizard & Nilsson, 2017) Las instituciones, por consiguiente, también juegan un papel muy importante en el proceso, ya que inversiones en la mejora del espacio público y cultural, modificaciones urbanísticas y arquitectónicas, fomentan la inflación y la gentrificación. (Ortiz, 2016)

Existen numerosos casos de barrios gentrificados en las principales ciudades, de los cuales podemos destacar:

- **Barcelona:** barrios como el Born, el Gòtic o Passeig de Gràcia, han ido causando una mejora estética de la zona. La renovación de la imagen del barrio da cabida a mayor afluencia de turistas. Por ende, los barrios generan mayor riqueza y aumenta el poder adquisitivo, de ahí la mejora en seguridad de la zona y el consecuente incremento del precio de la vivienda y del nivel de vida. (Housfy, 2018)
- **Madrid:** barrios como La Latina, Chueca o Malasaña, cuyos barrios tenían un perfil de poder adquisitivo bajo, sin atractivo y los cuales se han convertido en la actualidad, en barrios referentes de cara al turismo. (Housfy, 2018) Chueca en los años 70 era un barrio de clase obrera, el cual padecía inseguridad y era comúnmente conocido por ser un barrio donde se consumían estupefacientes. En la actualidad, es considerado un barrio gay con mucho atractivo para los turistas y donde se promueve el ocio y la nocturnidad. La gentrificación, por tanto, ha llevado a expulsar a casi toda su población del barrio. (Ortiz, 2016)

6.4 Precariedad laboral:

El turismo se ve afectado en mayor proporción durante ciertos meses del año, es decir, está sujeto a demanda irregular que normalmente oscila desde

mayo hasta septiembre, generando estacionalidad. El aumento de demanda estacional provoca que las empresas incrementen el número de su plantilla durante los meses de mayor afluencia, lo que genera un aumento de población activa temporal y la creación de contratos temporales. Dichos contratos, acostumbran a ser de meses, semanas o días y asimismo, en ocasiones, de jornada parcial con horas extraordinarias para hacer frente a toda la demanda y producción. (Moreno, 2017)

La estacionalidad turística, por tanto, genera precariedad laboral en la población, cuya consecuencia es realmente preocupante entre la población española que es dependiente del turismo de forma directa. Dicho lo anterior, la turistificación de las zonas más concurridas provoca el alza de los precios de los bienes y servicios de la zona, y cuyas consecuencias finales las pagan los ciudadanos y vecinos del lugar. Las zonas turísticas se ven afectadas por una gran competencia desmedida. España se encuentra hoy en día en desaceleración monetaria, es decir, los salarios se mantienen congelados mientras que los precios continúan una tendencia alcista fruto de la inflación constante. La inflación no solo ha aumentado en los bienes y servicios, sino también en el precio de la vivienda. En las Islas Baleares, las ciudades más afectadas por la inflación inmobiliaria han sido Ibiza y Palma, donde además de provocar una barrera de acceso a la vivienda para sus habitantes, también lo es para aquellos que desean residir en las Islas para cubrir vacantes disponibles. (Moreno, 2017)

6.5 Conflictos vecinales

La proliferación de alquiler turístico a través de plataformas como *Airbnb* o *Homeaway*, ha provocado que el precio de la vivienda se dispare y, además, ha generado un deterioro de convivencia ciudadana. El auge de turistas en zonas residenciales provoca niveles de ruido que perturban el descanso, incremento de limpieza de zonas comunes, pérdida de seguridad e incivismo son las principales causas del malestar vecinal. Testimonios de vecinos que conviven en bloques residenciales con alquileres vacacionales aseguran que, en viviendas de capacidad para 10 personas, entran 15, a lo que el ruido y el incivismo son mayores. (Castán, 2019)

La inseguridad de los vecinos aumenta, denuncian la sobrecarga de los ascensores, saturación de cubos de basura, llamadas al telefonillo a deshoras, así como fiestas hasta altas horas de la noche. Adicionalmente, el alquiler vacacional promueve la ausencia de un registro e identificación de los turistas en los bloques residenciales provocando efectos negativos adicionales. (Editor, 2017)

Las Autoridades locales para hacer frente a las molestias vecinales, han llevado a cabo nuevas regulaciones, donde entre otras, las comunidades de vecinos ya pueden impedir el uso turístico del alquiler vacacional. La mayoría de tres quintas partes podrá adoptar la prohibición del alquiler vacacional dentro de un edificio residencial. Es competencia de las Comunidades

Autónomas y la administración local tomar medidas que regulen el bienestar vecinal y evitar el desplazamiento de los vecinos que supone la gentrificación. (Martín, 2018)

6.6 Inflación

El desarrollo del turismo tiene un efecto inflacionario, ya que la oferta de bienes y servicios agregados no responde con la misma rapidez que el aumento demanda. Adicionalmente, la diferencia entre el poder adquisitivo del turista y el de los residentes, se irá nivelando y en la mayoría de casos, superando, por lo que se terminará generando inflación. Por consiguiente, los precios del suelo e inmuebles aumentan por el incremento de demanda generada por el turismo, por lo que, si el suelo se encarece, los bienes y servicios ofertados, también. (Picornell, 1993)

En consecuencia, los efectos negativos del turismo, sobre todo la masificación, han dado lugar al concepto de “turismofobia”, cuya definición es el miedo, aversión y rechazo social de los ciudadanos locales hacia los turistas y todas sus consecuencias. La mala planificación de las políticas turísticas, la sobreexplotación y la pérdida de calidad de vida poblacional, provoca *turismofobia*. (Viajarseguro.org, 2018)

7. Factores que han provocado el aumento del precio del alquiler

Las externalidades, como bien se ha comentado en los apartados anteriores, tienen consecuencias e incidencia en múltiples variables. Algunas de ellas, han tenido impacto directo en el aumento del precio de la vivienda, y más concretamente, en el precio del alquiler.

Por un lado, el precio de la vivienda en España ha sufrido diversas fluctuaciones a lo largo de los últimos años. En el año 2004 el Banco de España alertó sobre la sobrevaloración de los activos inmuebles en aproximadamente un 30%, al igual que *The Economist*, que estimó una inflación de los precios de la vivienda por encima de su valor, de hasta un 50%. De este modo, los precios en España entre los años 2000 y 2005 se vieron incrementados en un 180%. (Fernández & Gibaja, 2010)

Por otro lado, en 2007 tuvo lugar el estallido de la crisis mundial, que junto a la crisis adicional inmobiliaria española en 2008, se produjo la caída gradual de los precios de la vivienda en España desde 2008 hasta 2014. En junio de 2007 se alcanzó el pico máximo del precio de la vivienda, sin embargo, desde 2008 (inicio de la crisis inmobiliaria) hasta 2013, el precio de la vivienda fue disminuyendo paulatinamente, tal y como se observa en la siguiente tabla:

Tabla 1 – Variación del precio de la vivienda 2007-2013

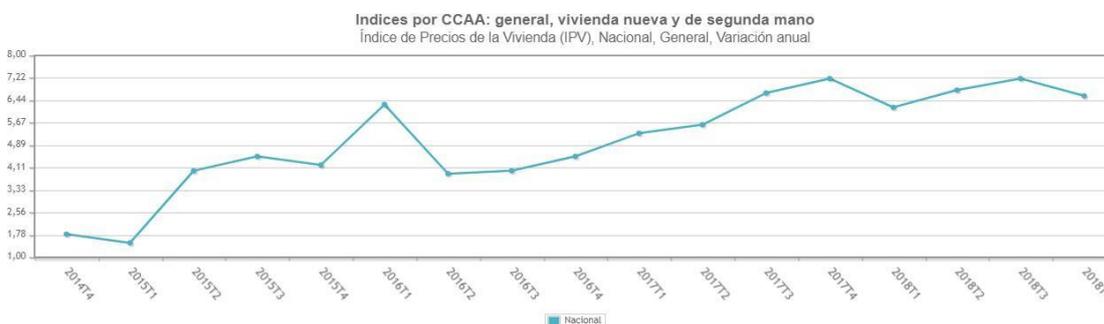
AÑOS	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Media Anual	100,00	98,487	91,901	90,071	83,442	71,978	64,349
Variación Percentual	9,8	-1,5	-6,7	-2,0	-7,4	-13,7	-10,5

Fuente: elaboración propia a partir de datos de INE.

Posteriormente, en 2014 el mercado inmobiliario empezó a presentar los primeros síntomas de recuperación. Las mayores subidas de precios se empezaron a notar en las principales ciudades españolas -Madrid y Barcelona- mientras que, en el resto de España, se produjeron variaciones muy discretas. Desde entonces y hasta la actualidad, el mercado ha ido experimentando una tendencia alcista del precio de la vivienda (i.e., una subida de más del 45%), la cual se ha extendido por todo el territorio español. (Rogel, 2019)

En el siguiente gráfico proporcionado por el INE, observamos el notorio incremento de precios que se ha desarrollado en el país durante los últimos años, cogiendo como referencia desde el último trimestre de 2014 hasta el último trimestre de 2018.

Ilustración 1- Incremento del precio de la vivienda por CCAA



Fuente: elaboración propia a partir de datos de INE.

Dicho crecimiento de precios no sólo ha afectado al precio de adquisición de vivienda nueva o de segunda mano, sino que ha tenido especial impacto en el precio de los alquileres. El ritmo de crecimiento exponencial de la vivienda en alquiler se ha suavizado en 2018 con un incremento de 9,3% frente al 18,4% que sufrió el ejercicio 2017. Las principales ciudades españolas afectadas han sido: Barcelona, la cual finalizó el pasado año con el precio de 17,3€/m², Madrid en 16,2€/m² y San Sebastián en 15,3€/m². En cuarta posición se encuentra Palma con un precio por metro cuadrado de 12,3€. (Redacción, 2019) Las previsiones de cara a los próximos ejercicios auguran una tendencia positiva debido al gran aumento de demanda de alquiler frente a la compra.

Existen factores que inciden principalmente en la determinación del precio de la vivienda, éstos son los siguientes:

7.1 Demanda a corto plazo

La demanda a corto plazo viene dada por factores económicos (i.e., nivel de renta familiar), financieros o fiscales.

- **Factores económicos:** Como el nivel de renta familiar lo determina principalmente el empleo, la alta tasa de paro y disminución de renta por familia han provocado cambios en la demanda de la vivienda. (Cerezo & Merino, 2004) Por un lado, en 2012 se llevó a cabo una reforma laboral cuyo objetivo era la reactivación de la economía del país en plena crisis financiera, donde se cambió el esquema de la contratación/despido, y propició una mayor tasa de paro y precariedad laboral. La reforma abarató y facilitó el despido, así como los ERE y la bajada salarial. (Aguilar & Picazo, 2013) Desde entonces, el número de contratos a jornada parcial muy reducida o de corta duración, debido al aumento estacional de demanda, se ha promocionado como creación de empleo. Ello, ha desencadenado precariedad laboral, por tanto, existe una ligera mejora en el número de asalariados afiliados a la seguridad social a cambio de destrucción de empleo digno. El número de asalariados a tiempo parcial ha aumentado durante el ejercicio 2018 en un 14,7% mientras que el trabajo a jornada completa tan solo en un 9.4%. No obstante, el número de asalariados con contrato temporal se ha incrementado en un 25,1%. (Gorrin, 2018)
- **Factores fiscales:** El sistema impositivo también ejerce influencia significativa. Cuando el Estado establece deducciones fiscales relacionadas con el pago de hipotecas, se potencia la compra de viviendas, y viceversa. Las transacciones de bienes inmuebles, por otro lado, perjudicarían a la vivienda en propiedad, además de incidir negativamente sobre la actividad inmobiliaria y la movilidad laboral. (Sánchez M. R., 2012) Un estudio reciente llevado a cabo por el Banco de España en 2019 menciona cómo la reducción de incentivos fiscales a la compra de vivienda ha sido un agravante hacia la creciente demanda del alquiler frente a la compra. Sin ir más lejos, en 2013 se suprimieron las deducciones por inversión en vivienda habitual, seguido de aumentos impositivos en la compra/venta de inmuebles, transmisiones patrimoniales y en el IVA. (Castillo, 2019)
- **Factores financieros:** Todavía cabe señalar que la disponibilidad de crédito para la adquisición de viviendas es un factor decisivo en la configuración del mercado. Con el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2007, la morosidad e impago de hipotecas creció notablemente, por lo que se llevó a cabo una reestructuración financiera y control del riesgo. Ésta, dio lugar a nuevos criterios y restricciones para la concesión de créditos e hipotecas, desencadenando así nuevas barreras de entrada a la vivienda.

Los desahucios dejaron una alta tasa de viviendas vacías, el paro no paró de crecer, y las restricciones de acceso al crédito tampoco.

Por tanto, las restricciones bancarias, el aumento de stock de viviendas disponibles consecuencia de la masiva construcción, la morosidad, los desahucios y la precariedad laboral, han propiciado que la población se decante por el alquiler ante la imposibilidad de acceso a compra. (nvindi, 2014) (Andreu, 2007)

Como resultado, el exceso de demanda de vivienda en alquiler y la disminución de la oferta, han provocado escasez, que a su vez ha dado lugar al aumento de precios e inflación.

7.2 Demanda a largo plazo

Los factores demográficos, los cuales afectan a la demanda a largo plazo (i.e., población total, índice de nupcialidad, volumen de divorcios, tasa de natalidad, número de personas por vivienda...), son clave para el mercado inmobiliario. (Cerezo & Merino, 2004)

La tendencia demográfica hacia la formación de hogares más pequeños en España debido a la precariedad laboral y el envejecimiento de la población implica una mayor demanda de viviendas de menor tamaño y en alquiler. Cada vez los jóvenes se independizan más tarde, aumenta la duración del periodo dedicado al estudio y aplazan formar una familia, como consecuencia de ello, se retrasa la demanda de vivienda. Adicionalmente, los ingresos limitados e inestables fomentan el alquiler y la vivienda compartida entre los jóvenes, ya que el mercado de compraventa sigue siendo inasequible para muchas personas, e incluso muchas familias se han visto obligadas a poner en alquiler habitaciones para poder hacer frente a los altos precios de la vivienda. (Vicente, 2017)

A su vez, los jóvenes muestran cada vez una actitud más informal frente a la lealtad laboral, dado que está socialmente aceptado el hecho de cambiar de empleo cada 2 o 3 años, lo cual prolifera la movilidad geográfica y la preferencia por el alquiler. Por tanto, el cambio de mentalidad de la juventud española desvanece la cultura de la propiedad, por lo que éstos, no se sienten aferrados a ninguna ciudad y se genera una tendencia alcista del alquiler frente a la compra de viviendas. (Banco Central Europeo y Banco Central de España, 2018)

7.3 Oferta

En lo que respecta a la oferta, las variables que inciden en su respectivo cambio son principalmente, la disponibilidad de crédito, los costes de construcción y los factores que afectan a la demanda en sí, pues éstos están correlacionados directamente. (Cerezo & Merino, 2004)

Por tanto, los componentes del precio de la vivienda se han incrementado a lo largo de los últimos años, causando así un potencial aumento del precio de la vivienda, el cual ha sido aceptado por la demanda. El precio del suelo, de los materiales y de la mano de obra, así como la fiscalidad, se han visto incrementados muy por encima del precio de la vivienda, lo cual dificulta la disminución de los precios. Adicionalmente, la precariedad laboral, la reducción de poder adquisitivo, la formación de hogares más pequeños y todos los factores socioeconómicos que afectan a la oferta y la demanda, han fomentado a su vez, la demanda de alquiler frente a la compra, y de este modo, el aumento de los precios de la vivienda. (Tonda, 2003)

8. Efectos del alquiler vacacional

De entre las distintas causas que pueden haber tenido un efecto sobre el incremento en los precios del alquiler, este trabajo se centrará en el incremento del número de inmuebles dedicados a alquiler vacacional. Nos centraremos en este aspecto porque, a nuestro entender, la aparición de este nuevo modelo de negocio, además de aumentar el precio del alquiler, ha ayudado a potenciar el problema de la “*turistificación*”, generando otros conflictos como el encarecimiento y transformación del comercio local, la masificación de calles y plazas, la convivencia ciudadana, la reducción en las tasas de ocupación de la vivienda (menor número de habitantes por vivienda), la pérdida de densidad de población fija, local y que habita en la zona o la saturación de la red pública de transportes.¹ Todos estos problemas han hecho que se hable ya del *efecto Airbnb* en determinadas ciudades y sus centros históricos.

El alquiler vacacional es una opción cada vez más común entre los turistas puesto que les supone un menor coste de acomodación y para el propietario son mayores ingresos en un menor periodo de tiempo. Este tipo de alquiler carece de datos oficiales y fiables sobre los que desarrollar políticas públicas o reorientar la iniciativa privada, es decir, supone una incógnita el número total de camas disponibles para alquilar. La consecuencia más clara del auge de este tipo de alquiler es la inflación descontrolada del precio de la vivienda, cuyo cambio de tendencia del alquiler vacacional se ha visto incrementado gracias a portales de alquiler “p2p” como Airbnb. (Pauné, Quelart, Fajardo, & Durà, 2016)

¹ El diccionario Fundéu (Fundación patrocinada por la Agencia Efe y el BBVA, y asesorada por la RAE) define la turistificación como “el impacto que tiene la masificación turística en el tejido comercial y social de determinados barrios o ciudades.” Además, añade que este término “se refieren al impacto que tiene para el residente de un barrio o ciudad el hecho de que los servicios, instalaciones y comercios pasen a orientarse y concebirse pensando más en el turista que en el ciudadano que vive en ellos permanentemente.”

Airbnb es el emblema de la economía colaborativa, surge en San Francisco en 2008, cuando dos estudiantes de diseño se percataron de que ese mes no podían pagar el alquiler del piso. Durante esa semana, se celebraba en la ciudad una importante feria de diseño donde los hoteles estarían repletos, y entre idea e idea, pusieron en práctica el comprar camas hinchables para alquilarlas posteriormente a través de una página web que ellos mismos crearían, y así, optimizar el espacio que tenían en casa. De este modo, podrían hacer frente al coste del alquiler y además, muchos de los asistentes podrían costearse una cama a un precio inferior a la de un hotel. (Álvarez, 2016) Un año después, en 2009, gracias a inyecciones de liquidez de empresas que apostaron por el modelo de negocio, se posicionaban entre los mayores startups tecnológicas. El modelo de negocio de Airbnb se basa en cobrar una comisión por transacción realizada, tanto a los huéspedes como a los anfitriones. Su posición de intermediario permite a su vez realizar evaluaciones donde anfitriones y huéspedes pueden evaluarse los unos a los otros mediante un sistema de puntuación y comentarios. Ello permite una mayor confiabilidad antes de usar la plataforma. En 2016, Airbnb ya valía más de 25.000 millones de dólares, por lo que es sin duda, la plataforma web de alquiler que ha cambiado por completo la forma de viajar. (Boggiano, 2016)

La economía colaborativa es un modelo económico basado en prestar, alquilar, comprar o vender productos en función de necesidades específicas y no tanto en beneficios económicos, es decir, compartir en lugar de poseer. En ocasiones, el dinero no es el único valor de cambio para las transacciones. Los servicios son considerados bienes de intercambio; es un modelo centrado en la colaboración y la ayuda mutua. Los principales beneficios del consumo colaborativo son: el ahorro, el desarrollo sostenible, la gestión de recursos, una mayor oferta y el beneficio medioambiental. (Barà, 2017)

Entre las principales empresas de economía colaborativa destacan: Airbnb, Blablacar y Uber.

Ahora bien, ¿es realmente Airbnb una economía colaborativa? Airbnb en sus inicios pertenecía a lo que se conoce como economía colaborativa pero su modelo de negocio es bastante dubitativo. Pese a que ayude a miles de particulares mediante el arrendo de habitaciones o camas disponibles a ganarse un ingreso adicional, o bien, al huésped a encontrar una cama a un precio inferior al de un hotel, es cierto que gran parte de las viviendas disponibles son ofrecidas por empresas inmobiliarias. Éstas, encuentran en la plataforma un canal más donde promocionarse, por lo que, bajo estos supuestos, no hablaríamos de compartir, sino simplemente de arrendar.

Desde el punto de vista de Airbnb como modelo de negocio, la capacidad tecnológica de este tipo de plataformas ha incrementado la demanda del turismo de manera exponencial al ofertar acomodación a un

coste inferior. De este modo, surge la nueva categoría de actividad turística denominada “hotelización de las viviendas residenciales”. (Ortega, 2018)

Por otro lado, la herramienta *Inside Airbnb*, permite realizar búsquedas exhaustivas sobre el alquiler a través de Airbnb por ciudad, conocer cómo se está utilizando realmente la aplicación y cómo asimismo afecta al vecindario de cada ciudad. Aporta datos muy interesantes sobre precios e impacto económico. A través de dicha herramienta, se ha llevado a cabo una pequeña búsqueda para aportar datos más concretos al estudio y así, poder realizar una comparativa sobre el alquiler en la isla de Mallorca. La página permite filtrar por regiones, por lo que de los 14271 hospedajes disponibles que en la actualidad existen en la isla de Mallorca, 12966 son apartamentos y/o viviendas enteras, es decir, que se arrendan por completo. Si continuamos aplicando filtros adicionales, como el de “solo recientes y reservados frecuentemente”, el número de viviendas disponibles se reduce a 3231. De nuevo, aplicamos el filtro “disponibilidad” y nos encontramos ante 2971 viviendas. Si filtramos por *hosts* que tienen más de una vivienda disponible para arrendar en la web, el resultado son 1783, a priori un número bastante elevado. Tomando como objeto de estudio la ciudad de Palma, nos encontramos ante 323 viviendas disponibles en la web, cuyo precio promedio por mes es de 1543€ y 127€ por noche. Posicionando el cursor encima de los puntos donde existen viviendas disponibles para arrendar, observamos cómo existen algunas empresas Inmobiliarias ofertando pisos o bien, un mismo usuario arrendando varios inmuebles. Si extrapolamos estos resultados, podríamos estimar que en Palma convive un modelo de negocio y no la economía colaborativa que originariamente nació con Airbnb. (Inside Airbnb, 2019)

Adicionalmente, en la página web *Habitaclia*, encontramos un estudio estadístico sobre la evolución de los precios de los pisos por metro cuadrado. El pasado febrero de 2019 el m² en Palma se situaba en 12.76€, por lo que un piso de 90m² ascendería en promedio, alrededor de 1150€/mes. Teniendo en cuenta este resultado, y el precio promedio del alquiler en Palma a través de Airbnb, el mercado se encuentra situado por debajo del precio de Airbnb, con lo que existen evidencias significativas de que el precio del alquiler va a continuar subiendo hasta ajustarse a lo que en otros mercados se oferta. Un arrendatario que conoce que una vivienda de similares características se oferta por un precio superior, si quiere seguir siendo competitivo y aumentar sus ingresos, aumentará el precio hasta igualar la oferta existente. (Evolución precios pisos metro cuadrado en alquiler en Palma de Mallorca, 2018)

Todavía cabe señalar, un reciente estudio llevado a cabo por la consultora CBRE, quien estima que en el caso de las islas Baleares, el precio medio de la vivienda se incrementó el pasado año en un 12% y que esta tendencia va a continuar manteniéndose debido a la gran demanda existente y la escasa oferta del mercado inmobiliario. Analizando la evolución de los precios durante los tres últimos ejercicios del archipiélago, el crecimiento promedio anual se sitúa en el 7%, dejando muy atrás la evolución de los salarios. Especialmente en el caso de la ciudad de Palma, se observa una mayor tendencia inflacionista, donde entre 2013 y 2017 la subida de precios ha sido de un 54%, un nivel que ubica a Palma junto a Barcelona como las principales ciudades españolas donde el fenómeno inflacionista está cobrando mayor impacto. La consultora CBRE, asimismo, apunta a que el alquiler turístico a corto plazo ha acentuado más la situación de la subida del precio de la vivienda, especialmente en Palma e Ibiza donde se concentra la mayor demanda de vivienda. (Guijarro, 2018) (Collado, 2019)

9. Regulación del alquiler vacacional

La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), es la ley que establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen ya sea a vivienda, o bien, a usos distintos. Se consideran como usos distintos, en especial, los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren. (BOE, 1995)

En 2013 se produjeron ciertas modificaciones en la LAU con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda en alquiler. Estas medidas dinamizaron y flexibilizaron el mercado, pero dejaron muy desprotegido al arrendatario. Las principales características fueron:

- Duración mínima del contrato de 3 años y prórroga tácita anual, es decir, si no ha habido previa comunicación entre arrendador y arrendatario, una vez transcurridos los tres años, la prórroga será de carácter anual.
- El arrendador podría denegar la prórroga forzosa durante el periodo de los primeros tres años, si transcurrido el primer año de alquiler, requiriera de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí mismo o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. Deberá comunicárselo al arrendatario por escrito con un preaviso de al menos, dos meses de antelación a la fecha estimada en que necesite la vivienda. (Idealista, 2019)

No obstante, a finales de 2018, se llevó a cabo un Real Decreto Ley 21/2018 el 14 de diciembre, publicado en el BOE el 18 diciembre que no llegó a tener convalidación por el Congreso de los Diputados. Los contratos de alquiler regidos entre 19/12/2018 y el 23/01/2019 se rigen por este decreto ley. Sin embargo, el pasado 5 de marzo de 2019, se publicó el Real Decreto-ley 7/2019, del 1 de marzo, cuya entrada en vigor fue el 6 de marzo de 2019, muy similar al Decreto Ley de diciembre de 2018, pero con ciertas variaciones. Por tanto, los contratos de alquiler firmados entre el 24 de enero de 2019 y el 5 de marzo del 2019, se rigen por la versión de la LAU anterior a la modificación del 21/2018.

La última modificación de la LAU (i.e., RD-L 7/2019) dictamina principalmente que:

- La duración mínima de contrato de alquiler pasa a ser de 5 años en lugar de 3 años, por lo que el inquilino podrá permanecer en el piso alquilado hasta 5 años con el mismo contrato. Dicho lo anterior, si el propietario es una empresa, el plazo del alquiler se amplía a 7 años.
- La prórroga del contrato de alquiler tácita anual de hasta 3 años. El plazo de comunicación de la no prórroga será de 4 meses para el arrendador y de 2 meses para el arrendatario.
- La renta continúa siendo libre, a excepción de los contratos categorizados como de “renta reducida”, es decir, aquellos que no superen los 600€, no podrán tener incrementos de precio superiores al del IPC.
- El arrendatario se hará cargo de los gastos de formalización de contrato y gestión inmobiliaria, salvo pacto en contra.
- Limitación de las garantías a un máximo de dos mensualidades adicionales a la renta. (BOE, 2019)

Por otro lado, el artículo 5 de la LAU, establece que quedarán excluidos del ámbito de aplicación de la LAU: “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”. Por tanto, el alquiler vacacional o turístico queda fuera del amparo de la LAU y se rige por el Código Civil. Asimismo, las comunidades de vecinos tendrán capacidad para limitar el alquiler turístico en la comunidad, siempre y cuando la mayoría de tres quintas partes de los propietarios deseen la limitación del alquiler vacacional. (BOE, 2019)

Las diferentes CCAA pueden asumir competencias del turismo, como bien ordena el artículo 148.1. 18.ª de la Constitución Española. El objetivo de esto es regular las viviendas de uso turístico y establecer una garantía mínima de calidad y seguridad para el usuario. Adicionalmente, la seguridad pública, la protección de los derechos e intereses de los usuarios, así como la protección del medioambiente, son razones que justifican la regulación independiente del alquiler vacacional.

Por tanto, aquellas comunidades que así lo deseen, podrán llevar a cabo medidas reguladoras de la actividad turística. Las comunidades que hayan optado por regular la actividad turística lo hacen bajo la Ley General del Turismo. Ahora bien, cada comunidad puede tomar medidas distintas y publicar su propia normativa reguladora.

Las principales ciudades afectadas por los efectos del alquiler vacacional y la pérdida de competitividad turística han tomado las siguientes medidas para afrontar dicha situación:

9.1 Palma

La Ley del Turismo en Baleares pretende impulsar un turismo sostenible, promocionar las Islas Baleares como destino turístico de referencia, mejorar la competitividad del sector turístico, erradicar la competencia desleal y oferta ilegal, así como fomentar la diversificación de la oferta turística principalmente. (BOE, 2012)

En las Islas Baleares, las viviendas destinadas a uso turístico son aquellas que, “con disposición y configuración de vivienda unifamiliar aislada o pareada, en principio ideada para uso residencial, son comercializadas por personas físicas o jurídicas para la prestación de servicios de alojamiento turístico por un periodo no superior a dos meses que se alterna con el uso propio y residencial que tiene la vivienda en las condiciones establecidas en la normativa”. (BOE, 2012) Quienes quieran iniciar su actividad y hacer publicidad de estancias y viviendas turísticas, debe en primer lugar, presentar la declaración responsable de inicio de actividad turística (DRIAT) a la Administración turística. Las viviendas de uso turístico se inscriben en el Registro Insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos. Para la final inscripción, el DRIAT irá acompañado de un informe descriptivo.

El artículo 24 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears establece que el fomento del turismo debe ser compatible y respetuoso con el medio ambiente, el patrimonio cultural y el territorio. Por consiguiente, el decreto ley aprobado en 2017 que modifica la Ley de Turismo tiene como objetivo principal lidiar con la oferta de alojamiento ilegal. (Del Rey, 2017) Para lograrlo, las principales medidas establecidas han sido

- **Establecimiento de un techo real de plazas turísticas y prohibición del uso de segundas viviendas como alquiler vacacional**

El número de plazas turísticas debe ser regulado vía los Planes de Intervención en Ámbitos Turísticos (PIAT) o en los Planes territoriales Insulares (PTI). La concesión de licencias es exclusiva de viviendas unifamiliares (villas o chalés), o bien, de apartamentos y pisos, siempre y cuando todo el bloque sea turístico. El número de plazas turísticas disponibles se establece por islas y por zonas, por ejemplo, en Mallorca se han concedido alrededor de 120.000 licencias. (Menorca al día, 2017) Cabe tener en cuenta que la reducción de oferta de inmuebles vacacionales por debajo de la oferta actual puede provocar una reducción

de bienestar social si se reduce el ingreso por familia y se mantiene el alto coste de vida. (Groizard & Nilsson, 2017)

- **Limitación del periodo de alquiler a 60 días año y con moratoria de 12 meses:** Las estancias turísticas serán de corta duración, es decir, de días o semanas, y en ningún caso podrá exceder el plazo de un mes. Además, se restringe la comercialización de un máximo de tres viviendas por propietario. (Homeaway)

- **Obligación de registro de viviendas para la obtención de licencias turísticas:**

Quienes puedan ejercer dicha actividad deberán seguir una serie de pautas que ampara la nueva Ley de Turismo en las Baleares, entre otras:

-Los propietarios deben facilitar los datos de sus clientes a la Policía Nacional, tal y cómo deben hacerlo los hoteles.

-La persona comercializadora debe cumplir los requerimientos normativos que exija la actividad empresarial, laboral o de carácter tributario.

(Menorca al día, 2017) El artículo 28 del BOIB dictamina que será considerado como actividad clandestina u oferta ilegal, aquella publicidad por cualquier medio de difusión o realización efectiva de una actividad turística sin haber presentado la DRIAT o bien, si una vez presentado no se han cumplido las exigencias legales. (BOIB, 2017) Asimismo, las viviendas de uso turístico deberán cumplir la normativa de sostenibilidad y accesibilidad aplicable a las viviendas y deberán obtener la certificación energética.

Se han pronosticado sanciones de carácter económico cuantiosas, de hasta 400 000€ para aquellos propietarios que no actúen bajo el amparo de la nueva regulación Balear, así como para las plataformas de alquiler vacacional que incumplan la normativa. Es de carácter obligatorio que las plataformas web de alquiler vacacional muestren el número de licencia de las viviendas ofertadas. (Del Rey, 2017)

El ayuntamiento de Palma ha tomado medidas más restrictivas en la ciudad de Palma que otros ayuntamientos de las Islas Baleares, debido al fuerte incremento de precios del alquiler. Palma ha sido la primera ciudad española en prohibir el alquiler de pisos a turistas, por lo que queda totalmente prohibido el alquiler de viviendas plurifamiliares al turismo. Únicamente se permitirá el alquiler de casas unifamiliares, a excepción de casas en suelo rústico, entorno de aeropuerto y aquellos inmuebles de uso no residencial ni turístico, como los polígonos residenciales. El principal objetivo del ayuntamiento de Palma es la regulación del alquiler turístico, ya que en 2018 se estimó que, de las 11000 plazas de alquiler turístico existentes, el 95% pertenecían al alquiler ilegal, debido a que éstas no estaban inscritas en el registro obligatorio de la Conselleria de Turisme. Para su regulación y legalización, la Conselleria ha tomado medidas sancionadoras para aquellas plataformas o viviendas que publiciten el alquiler turístico ilegal, así como expedientes a inmobiliarias que han comercializado viviendas al margen de la

nueva ley. (Galvín, 2018) Además, El Govern dispone del impuesto de pernoctaciones turísticas para destinar la recaudación a diluir los efectos del turismo. (Groizard & Nilsson, 2017)

9.2 Barcelona

En la comunidad catalana, se entiende como alquiler vacacional aquellas viviendas que el propietario cede a terceras personas a cambio de una contraprestación económica por un plazo máximo de 31 días al año. El alquiler turístico de habitaciones individuales dentro de la propiedad principal, es decir, residencia efectiva del titular, se diferencia de los pisos de uso turístico, pese a que ambos deban estar inscritos en el Registro de Turismo de Cataluña. Para que la vivienda pueda ser destinada al uso turístico, ésta, debe cumplir con una serie de exigencias:

- Disponer de cédula de habitabilidad, cumpliendo con una serie de condiciones técnicas y de calidad
- No se puede superar el número de inquilinos a los que dictamine la cédula de habitabilidad
- La vivienda debe estar equipada y suficientemente amueblada para su inmediata ocupación.

Por tanto, en primer lugar, si se desea destinar la vivienda al uso turístico se deberá formalizar ante el ayuntamiento de la zona donde se encuentre el inmueble la comunicación previa de inicio de actividad. Dicha comunicación previa solo aplica a nuevas altas, por tanto, no afecta a los inmuebles que ya estén legalizados. (Homeaway, 2018) El ayuntamiento podrá dar o no de alta el piso en el Registro de Turismo de la Direcció General de Turisme de Catalunya. Si el Ayuntamiento acepta, se dará lugar a la concesión de la licencia turística de actividad. A su vez, será también ilegal aquella vivienda que pese a tener licencia turística de actividad, la regulación municipal haya cambiado y ésta prohíba la ordenación de la zona donde se encuentre, o bien, los estatutos de la comunidad de vecinos prohíban dicha actividad. (Termens, 2017)

Adicionalmente, la ley 5/2012, de 20 de marzo de creación del impuesto sobre estancias en establecimientos turísticos, obliga al arrendatario a presentar una autoliquidación e ingreso de dicho impuesto. La tasa asciende a 0,75€ por persona y noche en Barcelona y a 0,50€ en el resto de Cataluña. (Homeaway, 2018)

El Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) es la normativa que regula los pisos turísticos en Barcelona. Para su debida regulación, se ha dividido la ciudad en 4 zonas, donde la zona 1 (ZE1) es la que cuenta con mayor tasa de alquiler vacacional, con más de 33.000 plazas turísticas. La zona está catalogada como zona de decrecimiento natural y no se permiten más altas de licencias. Dentro de esta zona se encuentran barrios

como Vila de Gràcia o Rambla. La zona 2 (ZE2) está considerada como de mantenimiento, cuyo objetivo es preservar el número de inmuebles residenciales. Solo si una vivienda se da de baja, podrá darse de alta una nueva, de este modo, se mantiene una misma cifra. La zona 3 (ZE3) podrá dar de alta a nuevas licencias siempre y cuando otra se haya dado de baja y alcance el cupo máximo de 387 viviendas. Por último, la zona 4 (ZE4), no permite tampoco nuevas altas de viviendas.

Para dar de alta a una vivienda nueva en Barcelona, se requiere de un informe favorable de la PEUAT. Éste será concedido siempre y cuando la vivienda cumpla con los siguientes requerimientos: la vivienda cumpla la normativa urbanística, no esté ocupada, disponga de cédula de habitabilidad, la vivienda esté adecuada a la normativa de zonas de la PEUAT, la vivienda se encuentre situada en un edificio destinado al uso turístico, no sea una planta baja, y cuente con licencia urbanística de uso turístico. En consecuencia, portales como Airbnb se han visto obligados a retirar de sus páginas más de 1000 viviendas que en sus respectivos anuncios no constaba inscrito el número de licencia oficial. Además, las autoridades han proporcionado a la ciudadanía un número de teléfono gratuito de denuncia para la colaboración conjunta en contra del alquiler turístico ilegal. (Chekin, 2018)

9.3 Madrid

En la Comunidad de Madrid, aquellas viviendas consideradas como de uso turístico deberán presentar la declaración responsable, o de no ser así, procederán a ser sancionadas. Por tanto, la declaración responsable, manifiesta que la vivienda en sí cumple con los requisitos mínimos necesarios exigidos (i.e., plano de vivienda verificado y firmado por un arquitecto, así como la cédula de habitabilidad). Toda vivienda que haya presentado la declaración obtendrá un número de registro, y éste, debe aparecer en cualquier canal de oferta turística donde se oferte la vivienda. Por añadidura, la vivienda que conste de declaración responsable y número de registro deberá realizar contratos por valor de 5 días o más. Aquellos contratos inferiores a 5 días serán susceptibles de sanción. (Fernández & Estevez, 2014)

La última regulación de los alquileres turísticos llevada a cabo por el Ayuntamiento de Madrid, establece que las viviendas no podrán ser alquiladas con fines turísticos por más de 90 días, por lo que afecta a los anillos 1, 2 y 3. Aquellos inmuebles que deseen ser alquilados por más de 3 meses al año deberán contar con licencia urbanística de hospedaje para ejercer la actividad, ya que serán considerados como actividad económica. Éstos, deberán contar adicionalmente con un acceso independiente al resto del edificio. Además, la comercialización del alquiler turístico debe llevarse a cabo por inmuebles en su totalidad y no por habitaciones a terceros. El plan de regulación pretende frenar el proceso de turistificación que afecta principalmente al anillo 1 de la ciudad, es decir, el centro de Madrid y que está provocando, por consiguiente, el alza desmesurada del precio de las viviendas de alquiler. (Caballero, 2018)

Se permite a las comunidades vecinales que puedan incorporar en los estatutos la prohibición de pisos destinados al alquiler vacacional en el edificio.

El plan especial llevado a cabo por el Ayuntamiento de Madrid y la concesión de licencias no afectan a la oferta de alojamiento llevada a cabo por un periodo inferior a 3 meses y que constituyen residencia permanente, ya que dicha oferta será considerada como economía colaborativa. (Mateos, 2018)

9.4 Valencia

Es de carácter obligatorio en la Comunidad Valenciana desde 2015 registrar cualquier alojamiento y propiedad destinada al uso turístico. El objetivo principal de dicho registro es el conocimiento ante la Administración Turística de cualquier circunstancia que pudiera afectar a la vivienda en sí. (Adaix)

La ciudad de Valencia ha llevado a cabo ciertas medidas reguladoras para el control del alquiler turístico. Todo empieza con una regulación física que consiste en que únicamente los primeros pisos o bajos, podrán ser destinados a la actividad turística. El Plan General de Ordenación Urbana considera que si debajo de una vivienda, existen otras de uso residencial, ésta debe ser residencial. Para que una vivienda asimismo pueda ser destinada al uso turístico, deberá constar en el registro autonómico obligatorio. Para ello, la vivienda deberá pasar un informe de compatibilidad urbanística que determinará si dicho inmueble puede ser explotado con fines turísticos o no.

Airbnb y otros portales han sido sancionados con multas de hasta 30.000€ y que ascenderían hasta 600.000€ si éstos fueran reincidentes. La finalidad de la ciudad de Valencia no es la prohibición del alquiler turístico sino su ordenación. (Mohorte, 2018)

10. Análisis de los resultados

De entre las distintas regulaciones analizadas, la más restrictiva a día de hoy es la ciudad de Palma, pues ha sido la primera ciudad española en prohibir totalmente el alquiler vacacional en viviendas plurifamiliares. Ha restringido el uso de licencias, limitado el uso de alquiler vacacional a un máximo de un mes, ha abierto expedientes, así como tomado medidas sancionadoras cuantiosas para todo aquél que no actúe bajo el amparo de la ley.

No obstante, las ciudades de Barcelona y Madrid han tomado medidas reguladoras muy similares al dividir la ciudad por zonas y estableciendo criterios más restrictivos en las zonas más céntricas y concurridas de cada ciudad. Sin embargo, la ciudad de Barcelona es más restrictiva en la zona 4 (i.e., centro de Barcelona) donde no se permite ninguna alta adicional de alquiler turístico.

Algo que tienen en común los distintos Ayuntamientos de las principales ciudades es intentar diluir los conflictos vecinales y aumentar el bienestar social. Por ello, en todas las regulaciones se ha instaurado que, para llevar a cabo el

alquiler vacacional en edificios residenciales, si la comunidad de vecinos se opone, podrá impedir que la actividad turística se lleve a cabo.

11. Conclusiones

A lo largo de la presente investigación se ha podido demostrar cómo el precio del alquiler se ha visto directamente afectado por los diferentes factores económicos, sociales y demográficos. Se ha podido observar cómo el turismo y la aparición de nuevos modelos económicos también han tenido un impacto significativo, especialmente los portales de alquiler vacacional como Airbnb.

El turismo, principal motor de la economía española, debe estar bien gestionado y regulado para su buen funcionamiento, ya que contribuye a la mejora del bienestar social y a la generación de empleo. Sin embargo, también tiene consecuencias negativas que en términos económicos se conocen como externalidades negativas. Las principales externalidades negativas son la sobreexplotación de recursos, la masificación y la inflación de bienes y servicios que han dado lugar en especial, al encarecimiento del precio de la vivienda. Cuando los efectos negativos del turismo superan a los positivos, entramos en situación de déficit de bienestar y ello da lugar a la "turismofobia". Sería conveniente que los Ayuntamientos de las principales ciudades tomaran medidas más restrictivas para regular la masificación turística que sobre todo en temporadas altas augura en las zonas más concurridas. Para que la actividad turística sea sostenible a medio/largo plazo, las autoridades deben actuar. Como medida restrictiva podría plantearse la reducción de visitantes de las zonas más turísticas, o bien, regular los cupos de visita, como en algunas ciudades se está implementando. Asimismo, los centros de las principales ciudades españolas están sufriendo las consecuencias; ha cambiado el perfil de los barrios, se ha encarecido la zona y muchos habitantes se han desplazado hacia las afueras para evitar los efectos de la turistificación; ello ha generado lo que hoy en día conocemos por gentrificación. En cuanto al aumento del precio del alquiler, hasta que no se tomen medidas estrictas en contra de la inflación, los precios van a seguir la tendencia alcista como hasta el momento.

El alquiler vacacional y sus nuevos modelos de negocio han tenido impacto significativo en el aumento del precio de la vivienda, especialmente Airbnb, como bien se ha comentado a lo largo de la investigación. En la mayoría de los casos, el alquiler vacacional no contribuye a generar empleo, sino que deteriora el bienestar de los ciudadanos de la zona y además genera inflación. La solución no es la prohibición de este modelo de negocio, sino su correcta regulación buscando el bienestar social. Entre las posibles medidas, resulta interesante la opción de establecer máximos en los precios del alquiler y encontrar precios de equilibrio que reestablezcan el mercado. Hoy en día, teniendo en cuenta que la mayoría de la población española es mileurista y que el precio del alquiler ronda en promedio, los 700€, los españoles estarían destinando alrededor del 70% de sus ingresos al pago de la vivienda de alquiler.

Los distintos ayuntamientos han tomado medidas reguladoras para lidiar las principales consecuencias, limitando el número de licencias para poder desarrollar la actividad y prohibiéndola en determinadas zonas, principalmente. Un turismo sostenible, responsable y poco masificado puede llegar a ser un elemento exponencial de desarrollo, sin embargo, debe estar bien enfocado. Los turistas no son los culpables únicos de las externalidades negativas del turismo, ya que las políticas llevadas a cabo para la regulación del turismo tienen real importancia. Cabe señalar cómo otros destinos turísticos con gran afluencia de visitantes no sufren las consecuencias anteriormente señaladas. El impuesto sobre pernoctaciones turísticas debe ser utilizado correctamente para intentar disminuir y corregir los efectos negativos del turismo. El impuesto encarece el coste por estancia del turista, por tanto, si se considera que el número de turistas de un determinado lugar es excesivo y da lugar a masificación y otras externalidades, una posible alternativa sería aumentar dicho impuesto y así, la recaudación de éste sería mayor para contribuir a la mejora social.

Bibliografía

- (15 de 12 de 2017). *El País*. Obtenido de https://elpais.com/economia/2017/12/15/actualidad/1513351840_600440.htm
- Adaix. (s.f.). Lo que necesitas saber sobre la legislación del alquiler vacacional en la Comunidad Valenciana. Adaix World Group. Obtenido de <https://adaix.es/alquiler-vacacional-comunidad-valenciana-legislacion/>
- Aguilar, A. R., & Picazo, B. (07 de 02 de 2013). Un año de reforma laboral: más paro, más precariedad. *El Diario.es*. Obtenido de https://www.eldiario.es/economia/ano-reforma-laboral-paro-precariedad_0_98690331.html
- Álvarez, I. (31 de 03 de 2016). La increíble historia de Airbnb. *Forbes*. Obtenido de <http://forbes.es/business/8618/la-increible-historia-de-airbnb/>
- Andreu, A. R. (17 de 09 de 2007). La situación laboral de los jóvenes. *ACE (Arquitectura, Ciudad y Entorno)*.
- Banco Central Europeo y Banco Central de España. (01 de 2018). *Banco de España*. Obtenido de Bde.es: <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/Informesdeproyecciones/Fich/be1801-proy.pdf>
- Barà, M. (10 de 12 de 2017). *EAE Business School*. Obtenido de retos-directivos.eae.es: <https://retos-directivos.eae.es/que-es-la-economia-colaborativa-y-cuales-son-sus-beneficios/>
- Benedí, J., & Acosta, O. A. (7 de 9 de 2017). ¿Comprendemos el turismo sostenible? Obtenido de <http://revistas.uigv.edu.pe/index.php/ciencia/article/view/358>
- BOE. (01 de 01 de 1995). BOE-A-1994-26003. España. Obtenido de <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>
- BOE. (19 de 07 de 2012). Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears. Islas Baleares, España. Obtenido de https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-10610
- BOE. (8 de 8 de 2012). *www.boe.es*. Obtenido de <https://www.boe.es/eli/es-ib/l/2012/07/19/8>
- BOE. (05 de 03 de 2019). Obtenido de www.boe.es: <https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/05/pdfs/BOE-A-2019-3108.pdf>
- Boggiano, M. A. (16 de 06 de 2016). ¿Cuánto vale Airbnb? *Fortuna*. Obtenido de <https://fortuna.perfil.com/2016-06-16-179179-cuanto-vale-airbnb/>
- BOIB. (31 de 07 de 2017). Ley 6/2017, de 31 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas. (CAIB). Islas Baleares, España: BOIB. Obtenido de <http://www.caib.es/eboibfront/es/2017/10691/597890/ley-6-2017-de-31-de-julio-de-modificacion-de-la-le>

- Bolaños, A. (15 de Diciembre de 2017). Barcelona se sitúa entre las ciudades más amenazadas por la masificación turística. *Economía*. Madrid, España. Obtenido de https://elpais.com/economia/2017/12/15/actualidad/1513351840_600440.html
- Caballero, F. (10 de 05 de 2018). La mayoría de viviendas turísticas en Madrid serán ilegales con la nueva normativa del Ayuntamiento. *El Diario.es*. Obtenido de https://www.eldiario.es/madrid/viviendas-turisticas-Madrid-normativa-Ayuntamiento_0_769923180.html
- Cabello, A. (s.f.). *Economipedia*. Obtenido de [economipedia.com](https://economipedia.com/definiciones/externalidad.html): <https://economipedia.com/definiciones/externalidad.html>
- Canalis, X. (16 de Mayo de 2014). El turismo de sol y playa lidera la creación de empleo turístico. *Edición España. Primer cuatrimestre de 2014*. España: Hotelstur. Obtenido de https://www.hosteltur.com/153230_turismo-sol-playa-lidera-creacion-empleo-turistico.html
- Castán, P. (17 de Marzo de 2019). Mediadores combaten conflictos vecinales con pisos turísticos molestos de Barcelona. (E. Catalunya, Ed.) *el Periódico*. Obtenido de <https://www.elperiodico.com/es/>
- Castillo, E. (11 de Abril de 2019). El Banco de España sostiene que la precariedad laboral empuja a los jóvenes al alquiler. *CincoDias El País*. Obtenido de https://cincodias.elpais.com/cincodias/2019/04/11/economia/1554980100_050653.html
- Cerezo, M. A., & Merino, D. G. (01 de 2004). Análisis de los factores determinantes del precio del activo vivienda. *Universidad del País Vasco*. Obtenido de https://www.researchgate.net/profile/Miguel_Pena-Cerezo/publication/261859520_Analisis_de_los_factores_determinantes_del Precio_del_activo_vivienda/links/0deec535a6a52841da000000/Analisis-de-los-factores-determinantes-del-precio-del-activo-vivienda.pdf
- Chekin. (3 de 7 de 2018). ¿Cuál es la normativa que regula los pisos turísticos en Barcelona? Chekin. Obtenido de <https://chekin.io/blog/normativa-regula-pisos-turisticos-barcelona/>
- Collado, J. L. (20 de 04 de 2019). Palma afronta el mayor número de proyectos inmobiliarios desde el inicio de la crisis. *Última hora*. Obtenido de <https://www.ultimahora.es/noticias/local/2019/04/20/1073823/palma-afronta-mayor-numero-proyectos-inmobiliarios-desde-inicio-crisis.html>
- Conceptodefinicion.de. (s.f.). *Conceptodefinicion.de*. Obtenido de [Conceptodefinicion.de](https://conceptodefinicion.de/gentrificacion/): <https://conceptodefinicion.de/gentrificacion/>
- Constela, C. V. (22 de Marzo de 2013). Gentrificación y renovación urbana. Abordajes. Obtenido de revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/viewFile/43006/40809
- Del Rey, F. S. (21 de 07 de 2017). La nueva Ley de Turismo en Baleares. Vacaciones-España.es. Obtenido de <https://www.vacaciones-espana.es/rentalbuzz/ley-turismo-baleares>

- Duguine, H. (2011). Economía del turismo: Externalidades en el sector turístico. *Notas en Turismo y Economía. Año II. Nro III*, 61-62.
- Editor. (21 de 11 de 2017). *Periodistas en español.com*. Obtenido de Periodistas-es.com: <https://periodistas-es.com/una-solucion-los-pisos-turisticos-empoderar-las-comunidades-vecinos-94453>
- Evolución precios pisos metro cuadrado en alquiler en Palma de Mallorca. (2018). Palma de Mallorca, Islas Baleares, España: Habitaclia. Obtenido de https://www.habitaclia.com/informes/precio-medio-alquiler-viviendas-palma_de_mallorca.htm
- Fernández, E., & Estevez, F. (29 de 9 de 2014). Regulación de viviendas de uso vacacional en Madrid. España: Abogados para todos. Obtenido de <https://www.abogadosparatodos.net/regulacion-de-viviendas-de-uso-vacacional-en-madrid/>
- Fernández, S. A., & Gibaja, A. F. (2010). El movimiento por la vivienda digna en España. *Revista Internacional de Sociología (RIS)*. Obtenido de <http://revintsociologia.revistas.csic.es/index.php/revintsociologia/article/view/348/355>
- Galvín, A. (24 de 04 de 2018). Palma se convertirá en la primera ciudad en prohibir el alquiler de pisos a turistas. *El Diario.es*. Obtenido de https://www.eldiario.es/economia/Palma-prohibira-alquilar-pisos-turistas_0_763974149.html
- Gorrin, J. G. (23 de 12 de 2018). La reforma laboral no ha servido para crear empleo pero sí para aumentar la precariedad. *El Confidencial*. Obtenido de https://www.elconfidencial.com/economia/2018-12-23/reforma-laboral-fracaso-crear-empleo-precariedad_1724050/
- Groizard, J. L., & Nilsson, W. (28 de Abril de 2017). Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. (D. d. Aplicada, Ed.) *Análisis y recomendaciones de política turística*. Obtenido de <https://avva.es/wp-content/uploads/2016/03/UIB.-Mito-y-realidaddel-alquiler-vacacional-en-IB.-analisis-y-recomentaciones-de-politica-turistica.pdf>
- Guijarro, F. (21 de 10 de 2018). El precio de la vivienda seguirá subiendo en las islas. *Diario de Ibiza*. Obtenido de <https://www.diariodeibiza.es/pitiuses-balears/2018/10/22/subida-precio-vivienda-islas-seguira/1022636.html>
- Homeaway. (2018). Campaña de regularización del alquiler vacacional en Cataluña. Obtenido de <https://www.homeaway.es/info/ComunidadPropietarios/regulacion-alquiler-vacacional/regularizacion-alquiler-vacacional-en-cataluna>
- Homeaway. (s.f.). Regulación de viviendas de uso turístico de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. Homeaway. Obtenido de <https://www.homeaway.es/info/regulacion-baleares>
- Housfy. (19 de Septiembre de 2018). Gentrificación, qué es y algunos casos en España. Housfyblog. Obtenido de <https://housfy.com/blog/que-es-la-gentrificacion/>

- Idealista. (23 de 01 de 2019). Esta es la duración de los contratos de alquiler tras el rechazo a la reforma del PSOE. España. Obtenido de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/01/23/771181-estas-la-duracion-de-los-contratos-de-alquiler-tras-el-rechazo-a-la-reforma-del>
- INE. (26 de Julio de 2018). Encuesta de Población Activa (EPA). *Segundo trimestre 2018*. España. Obtenido de www.ine.es: <http://www.ine.es/daco/daco42/daco4211/epa0218.pdf>
- INE. (25 de Octubre de 2018). Encuesta de Población Activa (EPA) . *Tercer trimestre de 2018*. España. Obtenido de <https://www.ine.es/daco/daco42/daco4211/epa0318.pdf>
- INE. (29 de Enero de 2019). Encuesta de Población Activa. *Cuarto trimestre de 2018*. España. Obtenido de <http://www.ine.es/daco/daco42/daco4211/epa0418.pdf>
- Inside Airbnb. (04 de 2019). Palma de Mallorca, Islas Baleares, España. Obtenido de <http://insideairbnb.com/mallorca/?neighbourhood=Alc%C3%BAdia&filterEntireHomes=true&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=true&filterMultiListings=true>
- Manzano, I. (17 de Enero de 2017). ¿Qué aporta el turismo frente a la despoblación del medio rural? España.
- Martín, M. (24 de 09 de 2018). Las comunidades de vecinos podrán impedir las viviendas de uso turístico por mayoría de tres quintos. *El Diario.es*. Obtenido de https://www.eldiario.es/economia/comunidades-vecinos-viviendas-turistico-Industria_0_817868534.html
- Mateos, J. A. (29 de 07 de 2018). Ayuntamiento de Madrid: La nueva regulación de los alojamientos turísticos de Carmena. Madrid, Comunidad de Madrid, España: Alquiler vivienda vacacional. Obtenido de <https://alquilerviviendavacacional.com/ayuntamiento-de-madrid-la-nueva-regulacion-de-los-alojamientos-turisticos-de-carmena/>
- Menorca al día. (2017). Entra en vigor la nueva ley de alquileres turísticos. *Menorca al día - Diario Digital*. Obtenido de <https://menorcaaldia.com/2017/08/08/entra-en-vigor-la-nueva-ley-de-alquileres-turisticos/>
- Millarengo, F. R. (22 de Noviembre de 2016). *Eixoatlantico*. (G. d. Santiago, Ed.) Obtenido de eixoatlantico.com: https://www.eixoatlantico.com/images/documentos/turismo/Flavia_Ramil_Santiago_web.pdf
- Mohorte. (09 de 05 de 2018). Valencia también se apunta a regular Airbnb. Su plan: limitarlo a bajos y primeros pisos. Magnet. Obtenido de <https://magnet.xataka.com/en-diez-minutos/valencia-tambien-se-apunta-a-regular-airbnb-su-plan-limitarlo-a-bajos-y-primeros-pisos>
- Moreno, A. (13 de Agosto de 2017). La masificación turística, un problema que niegan los que hablan de ‘turismofobia’. Cuartopoder. Obtenido de

- <https://www.cuartopoder.es/ideas/2017/08/13/la-masificacion-turistica-un-problema-que-niegan-los-que-hablan-de-turismofobia/>
- nvindi. (14 de 11 de 2014). El futuro del mercado de alquiler: situación actual. Jannah News. Obtenido de <https://www.euribor.com.es/vivienda/el-futuro-del-mercado-de-alquiler-situacion-actual/>
- Ormenog. (12 de Enero de 2017). ¿Qué es la gentrificación?. Cultura Hipster. Obtenido de <http://culturahipster.com/que-es-la-gentrificacion-barrios-en-espana-como-chueca-malasana-el-raval-o-lavapies-la-estan-viviendo-2/>
- Ortega, J. L. (29 de 12 de 2018). HOSBEC alerta de la "hotelización" de viviendas causada por Airbnb. *Hotelstur*. Obtenido de https://www.hosteltur.com/125738_hosbec-alerta-de-la-hotelizacion-de-las-viviendas-generada-por-airbnb.html
- Ortiz, I. (28 de Junio de 2016). Gentrificación urbana: barrios infieles con sus vecinos. (U. E. S.L.U., Ed.) *El Mundo*. Obtenido de <https://www.elmundo.es/blogs/elmundo/entorno-habitable/2016/06/28/gentrificacion-urbana-barrios-infieles.html>
- Palomo, A. G. (24 de Marzo de 2010). Colapso turístico en Mallorca (la película). (El País Semanal). *El País*. Obtenido de https://elpais.com/elpais/2019/03/22/eps/1553257719_646304.html
- Pauné, M. M., Quelart, R., Fajardo, C., & Durà, R. A. (07 de 08 de 2016). La cara oculta del alquiler vacacional en España. *La Vanguardia*. Obtenido de <https://www.lavanguardia.com/vida/20160827/403688192206/precio-alquiler-vacacional-ibiza-barceloneta.html>
- Picornell, C. (1993). Los Impactos del Turismo. *Universitat de les Illes Balears*. Obtenido de <http://www.papersdeturisme.gva.es/ojs/index.php/Papers/article/viewFile/395/331>
- Porras, C. (12 de Enero de 2017). El turismo y los servicios liderarán la creación de empleo en 2017. *Edición España. España creará más de 420.000 nuevas ocupaciones este año*. *Hotelstur*. Obtenido de https://www.hosteltur.com/119879_turismo-servicios-lideraran-creacion-empleo-2017.html
- Redacción. (09 de 01 de 2019). El precio del alquiler se enfría en 2018: baja en Barcelona y se estabiliza en Madrid. *Idealista News*. España: Idealista. Obtenido de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/01/08/770968-se-desmonta-la-teoria-de-la-burbuja-el-alquiler-baja-en-barcelona-y-se-estabiliza-en>
- Rogel, M. C. (07 de 01 de 2019). Los precios del alquiler suben más del doble que los de compraventa entre 2014 y 2018. *El País*. Obtenido de https://cincodias.elpais.com/cincodias/2019/01/07/economia/1546864812_534626.html

- Rubén. (s.f.). *Scribd*. Obtenido de <https://es.scribd.com/doc/89229535/Ejemplos-de-Externalidades-Negativas-y-Positivas>
- Rucrespo. (17 de Julio de 2013). Gentrificación, resistencias y desplazamiento en España. Madrid, España, Comunidad de Madrid: Cisolog. Obtenido de <http://cisolog.com/sociologia/gentrificacion-resistencias-y-desplazamiento-en-espana/>
- Sánchez, I. M., Pavlova, N., González, J. L., & Muñoz, D. B. (2017). La legislación sobre los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en España, comparativa por Comunidades Autónomas. *International Journal of Scientific Managment Tourism*.
- Sánchez, M. R. (12 de 2012). Vivienda en alquiler versus vivienda en propiedad: teoría y evidencia. *Revista Galega de Economía*, vol. 21, núm. 2. Obtenido de http://www.usc.es/econo/RGE/Vol21_2/castelan/bt3c.pdf
- Termens, J. (8 de 5 de 2017). La regulación de las viviendas de uso turístico en Cataluña. Abogado Arrendamientos. Obtenido de <https://www.abogadoarrendamientos.com/regulacion-viviendas-uso-turistico-cataluna/>
- Tonda, J. R. (2003). Aproximación al turismo residencial español. *Instituto de Estudios Turísticos*. Obtenido de <http://estadisticas.tourspain.es/img-iet/Revistas/RET-155-156-2003-pag71-85-90151.pdf>
- Viajarseguro.org. (Agosto de 2018). *Viajarseguro.org*. Obtenido de <http://fundacionio.org/viajar/otros/turismofobia.html>
- Vicente, D. (10 de 04 de 2017). La precariedad desborda aún la demanda de pisos en alquiler. *El Mundo*. Obtenido de <https://www.elmundo.es/comunidad-valenciana/castellon/2017/04/10/58eb5f70268e3e384d8b45c4.html>
- Wikipedia. (10 de Julio de 2018). Ecotasas. Obtenido de <https://es.wikipedia.org/wiki/Ecotasas>