



Revista de Estudios de la Administración Local y
Autonómica

ISSN: 1989-8975

Instituto Nacional de Administración Pública (INAP)

De la Encarnación, Ana María
Las cicatrices de la vivienda turística: reducción del mercado
residencial inmobiliario y encarecimiento de precios 1
Revista de Estudios de la Administración Local y Autonomica, núm. 20, 2023, pp. 107-123
Instituto Nacional de Administración Pública (INAP)

DOI: <https://doi.org/10.24965/reala.11218>

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=576475963006>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en [redalyc.org](https://www.redalyc.org)



Sistema de Información Científica Redalyc
Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso
abierto



Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica, número 20, Octubre de 2023

Sección: ESTUDIOS BREVES

Recibido: 14-04-2023

Modificado: 23-07-2023

Aceptado: 24-07-2023

Prepublicado: 08-08-2023

Publicado: 16-10-2023

ISSN: 1989-8975 – DOI: <https://doi.org/10.24965/reala.11218>

Páginas: 107-123

Referencia: De la Encarnación, A. M. (2023). Las cicatrices de la vivienda turística: reducción del mercado residencial inmobiliario y encarecimiento de precios. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, 20, 107-123. <https://doi.org/10.24965/reala.11218>

Las cicatrices de la vivienda turística: reducción del mercado residencial inmobiliario y encarecimiento de precios¹

Lingering wounds of home-sharing: impact on the housing market and soaring prices

De la Encarnación, Ana María

Universitat de València. Departamento de Derecho Administrativo (España – Spain)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3639-4411>

ana.maria.encarnacion@uv.es

NOTA BIOGRÁFICA

Ana María De la Encarnación es Profesora Titular en el Departamento de Derecho Administrativo de la Universitat de València y Abogada del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia desde 1998. Especializada en Derecho de la Administración Pública, sus líneas de investigación incluyen el Derecho Administrativo, el urbanismo y la valoración del suelo, la economía colaborativa y las viviendas turísticas.

RESUMEN

En este artículo dejamos constancia de la indudable influencia que, sobre el precio de la vivienda residencial, ha tenido la expansión de la vivienda turística. Tal y como recogen numerosos informes, este encarecimiento deriva de la expansión de las plataformas de alojamiento vacacional, como *AirBnB*, y de la consecuente reducción de oferta en el mercado inmobiliario tradicional por el denominado proceso de conversión de viviendas residenciales en turísticas. Lo que sin duda ha contribuido a dificultar el acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables, acentuando la crisis habitacional.

PALABRAS CLAVE

Vivienda turística; precio de la vivienda; *AirBnB*; emergencia habitacional; alquiler vacacional.

ABSTRACT

Throughout these pages we highlight the unquestionable impact that the expansion of peer-to-peer accommodation has had on housing market prices and rental rates. As numerous research reports have shown, this price increase derives from the growth of home-sharing platforms, such as *AirBnB*, and the resulting decrease in the supply of housing for local residents, driving up rents and exacerbating the already severe affordability problem in many cities and countries.

KEYWORDS

Peer-to-peer accommodation; housing prices; *AirBnB*; short-term rentals; home-sharing.

¹ Este artículo se enmarca en el proyecto de investigación “La regulación de la economía digital: tutela pública de la igualdad y herramientas algorítmicas” (PID2019-108745GB-I00), del Ministerio de Ciencia e Innovación.

SUMARIO

1. INTRODUCCIÓN. 2. RADIOGRAFÍA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN ESPAÑA. 3. LA ECONOMÍA DE PLATAFORMAS Y LA VIVIENDA. 3.1. LA ECLOSIÓN DE LA VIVIENDA PEER-TO-PEER (P2P). 3.2. LA NECESARIA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN TURÍSTICA. 3.3. MODELO DE CIUDAD Y VIVIENDA TURÍSTICA. 4. LAS CICATRICES DE LA VIVIENDA TURÍSTICA: ENCARCAMIENTO DE PRECIOS Y REDUCCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO. 4.1. AUMENTO DE PRECIO DEL ALOJAMIENTO RESIDENCIAL. 4.1.1. Alza de precios en el mercado europeo y estadounidense. 4.1.2. La situación del mercado residencial en España. 4.2. LA REDUCCIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA RESIDENCIAL. 5. CONCLUSIONES. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

1. INTRODUCCIÓN

Mucho se ha hablado hasta el momento sobre la vivienda turística, aparecida gracias a la generalización de la economía colaborativa (sharing economy). Surgida a raíz de la crisis económica, esta nueva filosofía de vida aprovecha las ventajas de las nuevas tecnologías de la información y de la comunicación (en adelante TIC) mediante aplicaciones y plataformas online para reducir costes de transacción y eliminar asimetrías informativas, consiguiendo de esta forma un uso más eficiente de los recursos existentes, primando el reaprovechamiento frente a la producción de nuevos bienes. La idea de la economía colaborativa ha tenido una gran repercusión más allá de su incidencia en los mercados de servicios y bienes, afectando de forma directa al sector del alojamiento vacacional. De hecho, es algo perfectamente cotidiano encontrar viviendas privadas de uso turístico que se comercializan a través de plataformas virtuales como alternativa al tradicional alojamiento vacacional.

Pero también debemos poner de relieve su vertiente más negativa. La masificación turística tiene una enorme incidencia sobre el tejido urbano, sobre la ciudad y sobre quienes la habitan, produciendo numerosas consecuencias negativas, como el creciente desplazamiento espacial de los residentes y su desposesión material y simbólica. Esta expansión sin límite de la vivienda turística está contribuyendo a la gentrificación y a la consiguiente desnaturalización de los espacios urbanos, que han experimentado una pérdida de calidad del hábitat.

Aunque la consecuencia más grave en el actual contexto de crisis económica es la del encarecimiento de los precios de adquisición de vivienda y de tenencia en alquiler de larga duración, derivado de la reducción de oferta de inmuebles en el mercado inmobiliario tradicional. La alta rentabilidad que se obtiene cuando son arrendados a través de plataformas online propicia que el volumen de viviendas destinadas a esta actividad se incremente de forma exponencial, detrayendo un gran número de viviendas del mercado tradicional para destinarlas a una finalidad turística.

2. RADIOGRAFÍA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN ESPAÑA

El año 2008 será recordado por el estallido de la burbuja inmobiliaria y la llegada de la crisis económica al Estado español, que se manifestó con particular crudeza en materia de vivienda. En ese momento quedó patente que la vivienda había sido tradicionalmente considerada como un activo financiero y no tanto como una necesidad básica del ser humano, pero también puso en evidencia la ausencia de alternativas habitacionales para un número creciente de personas, tras aumentar los casos de ejecución por impago de hipotecas².

Más de una década después, los desahucios no han cesado y la falta de vivienda se ha convertido en una necesidad acuciante para importantes sectores de la población, llegando a provocar serios problemas de exclusión social que requieren de actuaciones transversales y urgentes por parte de las diferentes Admi-

² De acuerdo con los datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), entre 2008 y 2013 se han producido casi 500.000 ejecuciones hipotecarias. Solo en el primer trimestre de 2022 se han llevado a término 68 lanzamientos, el mismo número que hace un año, en 2021; de éstos, 60 fueron consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos por impagos de alquiler. En cambio, en el primer trimestre de 2022 se ha producido un repunte del 133,3 por cien en los desahucios derivados de ejecuciones hipotecarias, puesto que se han llevado cabo 14 frente a las 6 en el mismo periodo de 2021. Véase la estadística judicial proporcionada por el CGPJ. Puede consultarse en: <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales-civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Estadistica-sobre-Ejecuciones-Hipotecarias/>

nistraciones competentes³ a fin de incrementar la oferta de vivienda social y asequible, claramente insuficiente a día de hoy debido a la creciente situación de desamparo económico y social existente.

Posteriormente, la llegada de la pandemia por COVID-19 tuvo una enorme repercusión social y económica, provocando múltiples casos de vulnerabilidad sobrevenida por los ceses de actividad, pérdida de empleo y las restricciones de movilidad (Gifreu Font, 2020, p. 247), lo que de nuevo supuso la dificultad, y en muchas ocasiones la imposibilidad, del pago de alquileres e hipotecas, provocando lanzamientos y desahucios que han dejado a cientos de personas sin posibilidad de acceso a una vivienda digna, reconocida por la Constitución Española en su art. 47, con todo lo que ello implica. Esta situación ha supuesto la necesaria adopción de medidas específicas para el mercado de la vivienda, muy especialmente la de alquiler⁴, a fin de contribuir al mantenimiento de los hogares de aquellas familias que inicialmente no formaban parte de colectivos vulnerables.

Se considera que las personas viven en situación de pobreza cuando no pueden disponer de los recursos materiales, culturales y sociales necesarios para satisfacer sus necesidades básicas y, por tanto, quedan excluidas de las condiciones de vida mínimamente aceptables para el Estado o territorio en el que habitan (Llano, 2021, p. 5). Los últimos datos disponibles indican que el 9,5 por cien de la población española (4,5 millones de personas) vivían en pobreza severa en 2020, porcentaje que es tres décimas superior a 2019, pero inferior a la existente tras la pandemia.

La pandemia ha sido la gran razón y en algunos casos un argumento aducido para justificar aspectos que han de ser atendidos más adecuadamente, como el referido a la vivienda. Y, al igual que ya sucedió con el 15M, los movimientos sociales y las plataformas ciudadanas por el derecho a una vivienda digna han vuelto a surgir en este marco de crisis económica, impulsados por el estallido de la burbuja inmobiliaria (Moreu Carbonell, 2017, p. 18). Aquel inicial movimiento del 15M derivó de una crisis financiera, que se volvió económica y más tarde social, bajo el lema «no nos representan», para referirse a los líderes políticos, catalizando reivindicaciones y malestares previos, integrándolos con los propios de aquel momento⁵. Tras él, ha emergido con fuerza la potencialidad de la acción colectiva, reforzada por una creciente desafección ciudadana y un alto déficit de legitimidad.

En este contexto, en los últimos años han surgido otros movimientos que luchan por el derecho a una vivienda digna (Olmos Alcaraz et al., 2018, p. 139) y, aunque heterogéneos, tienen en común el poder encauzar las reclamaciones de la ciudadanía afectada por la crisis inmobiliaria, de quienes están incursos en procesos de ejecución hipotecaria o desahuciados, víctimas de malas prácticas bancarias, y, en general, con dificultades económicas que se traducen en problemas de acceso a una vivienda digna⁶. De nuevo, la denominada «democracia de los movimientos sociales» ha logrado hacerse escuchar.

³ De forma previa, a nivel estatal se habían llevado a cabo algunas iniciativas, como el diseño de un Código de Buenas Prácticas para las Entidades financieras gracias al Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (aunque la ausencia de normas imperativas que obligaran a las entidades financieras a cumplir con sus obligaciones de servicio público o de interés general económico y las estrictas condiciones exigidas a las familias para acogerse a los beneficios condenaron al Código al fracaso; véase Pisarello (2013, p. 153). Pero también la suspensión de los desahucios por un plazo de 7 años de familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión (Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social); la creación del Fondo social de viviendas para ofrecer, en régimen de alquiler, viviendas vacías de Entidades financieras a quienes ya han resultado afectados por una ejecución hipotecaria (Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios); o la creación de la SAREB, entre otras.

⁴ En España, el alquiler representa sólo el 17 por cien del mercado de la vivienda, frente al 83 por cien de inmuebles en propiedad (Memoria de análisis de impacto normativo del Proyecto de Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021). El arrendamiento es una forma de tenencia escasa que pretende satisfacer una necesidad temporal de vivienda, pero, a pesar de haberse llevado a cabo modificaciones en la normativa aplicable, esta modalidad no acaba de cuajar en nuestro país; recordemos que se modificó la Ley de Arrendamientos Urbanos para flexibilizar y dinamizar el mercado de alquiler mediante la Ley 4/2013, de 4 de junio, lo que supuso una limitación de los derechos de la parte arrendataria. A esto debemos añadir que la tendencia de las políticas públicas de vivienda de las últimas décadas se dirige a fomentar la tenencia en propiedad (facilidad de financiación, deducciones fiscales, posibilidad de revalorización del mercado, etc.), en detrimento de la inseguridad jurídica del alquiler (altos precios y poca estabilidad de la parte arrendataria). Véase Molina Roig y García Teruel (2015, p. 18).

⁵ La crisis, mostrando desde muy pronto su carácter multidimensional, puso de manifiesto el agotamiento de algunos de los conceptos e instrumentos políticos que habían cristalizado en la Transición española: el papel de los partidos políticos, convertidos entonces en protagonistas exclusivos de la democracia; el rol de la sociedad civil, mucho más endeble que en otros países del mismo entorno; y por supuesto la idea de participación, que jamás llegó a dar frutos suficientes como para implicar a una parte sustancial de la ciudadanía. Véase Monge (2021, pp. 13-14).

⁶ A esto debemos añadir que la generalización de la Administración electrónica es un aspecto relevante en esta materia; la necesidad de que los procedimientos de apoyo a la vivienda se tramiten a través de plataformas electrónicas y que las comunicaciones con

Es cierto que el salto desde el activismo social hacia el Derecho siempre es complicado, pero en el tema de la vivienda ha sido la sociedad civil la que, de forma organizada y colectiva, ha puesto en el centro del debate público este problema. Aunque el Derecho es, en sí, un instrumento de cambio social que no se limita a ordenar la realidad existente y que puede transformar los hábitos de la ciudadanía, este salto hacia la regulación jurídica encuentra ciertos obstáculos, como la lentitud de los procesos normativos, su escasa permeabilidad para adaptarse a los cambios o el formalismo, junto con la ortodoxia doctrinal, su resistencia al cambio o el sesgo del *statu quo* (Doménech Pascual, 2016, p. 5), por lo que no siempre consigue dar una respuesta contundente a los problemas sociales a medida que se manifiestan o surgen (Moreu Carbonell, 2020, p. 186).

Tras la crisis económica de 2008, la vivienda ha sido un ejemplo incuestionado de lucha por el derecho y campo de maniobra del activismo social. Se trata de movimientos que tienen el poder de encauzar las reclamaciones de aquella parte de la ciudadanía afectada por la crisis inmobiliaria, con problemas para hacer frente al pago de hipotecas y, en general, con dificultades económicas que se traducen en problemas de acceso a una vivienda digna. Es indudable que gran parte de los cambios normativos que han visto la luz estos últimos años tendentes a evitar los desahucios en situaciones de emergencia social se han logrado gracias a los movimientos sociales⁷. Es lo que Moreu Carbonell denomina «activismo normativo (Moreu Carbonell, 2020, p. 21)».

También algunas instituciones, como el Defensor del Pueblo y sus equivalentes autonómicos, han manifestado en sus informes una honda preocupación por la garantía efectiva del derecho a la vivienda, llegando incluso a defender medidas concretas y extraordinarias de actuación, como los arrendamientos forzados para que los deudores de buena fe puedan mantener sus viviendas. De hecho, en su Informe del año 2021, el Defensor del Pueblo razona que muchas personas que carecían de recursos suficientes para acceder a la vivienda se han visto abocadas a vivir en un estado de precariedad permanente, dado que ni las Administraciones, ni los organismos públicos cuentan con un parque público de vivienda por ser a día de hoy tan exiguo que no solo no puede dar respuesta a las situaciones de necesidad merecedoras de protección, sino que tampoco puede atender adecuadamente las situaciones repentinas de urgencia social que se presentan⁸. Por ello, hace una llamada directa para la modificación de la política social de vivienda en España, y que se ponga remedio a las necesidades de vivienda más urgentes⁹.

En el año 2021, el número de viviendas afectadas por ejecución hipotecaria fue de 20.206, esto es, 1.286 más que el año anterior. El número de ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual también se incrementó en 2021, siendo 11.947 las viviendas ejecutadas (casi 5.000 más que en 2020), siendo la cifra más elevada desde el año 2017¹⁰. La gravedad social de esta situación y el marco económico de los últimos años han llevado a distintas Comunidades Autónomas a aprobar, en ejercicio de su competencia exclusiva en materia de vivienda, una serie de normas en las que se contempla, incluso, la expropiación forzosa temporal del uso de viviendas vacías o deshabitadas como medida para dar cobertura a la necesidad de vivienda de las personas que se encuentran en especiales circunstancias de emergencia social (Arias Martínez, 2019, p. 115).

La pregunta que debemos hacernos es ¿cómo se ha llegado a esta situación de empeoramiento sostenido de las condiciones de acceso a la vivienda? ¿significa esto que no hay vivienda en España? Nada más lejos de la realidad. Partimos de la existencia de un desorbitado parque de viviendas sin uso o infrautilizado,

los administrados sean telemáticas, puede añadir un elemento de dificultad a la resolución del problema de emergencia habitacional. Y aunque los datos del INE revelan que la brecha digital se va reduciendo y que un porcentaje muy relevante de la población (90,7 por cien) usa hoy Internet. Sin embargo, los datos desglosados indican que en el tramo de más edad esos porcentajes se reducen a poco más de un 60 por cien, aumentando también la brecha de género. También que las operaciones más frecuentes son las más sencillas (uso de WhatsApp, visionado de YouTube, etc.), pero que, por ejemplo, tan sólo en torno a un 60 por cien usa la banca electrónica. Véase Nogueira López (2020, p. 213).

⁷ Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre (más tarde Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, modificada por Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero y por Real Decreto Ley 5/2017, de 17 de marzo.

⁸ Defensor del Pueblo, “Informe anual 2021 y debates en las Cortes Generales”, vol. I, p. 344.

⁹ Según los datos del Instituto Nacional de Estadística, el porcentaje de población en riesgo de pobreza o exclusión social en 2021 es del 21,7 por cien, un 0,8 más que en 2020. Y en cuanto a vivienda se refiere, desde el comienzo de la crisis económica ha aumentado el número de personas en pobreza severa que viven en alquiler ante la imposibilidad de solicitar una hipoteca, pasando del 35 por cien en 2014 al 43,2 por cien en 2018, esto es, más de ocho puntos porcentuales.

¹⁰ Observatorio de Vivienda y Suelo, Boletín anual 2021, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Puede consultarse en: <https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW095>

esto es, viviendas deshabitadas y viviendas no vendidas que quedan en manos de entidades financieras, pero también y en cuanto nos interesa, de numerosas viviendas que han sido detraídas del mercado residencial para engrosar el mercado turístico. Y es en este escenario en el que se debe dar respuesta a una alta demanda insatisfecha, que solo cuenta con una oferta insuficiente, a precios no adecuados, derivada de numerosos procesos de privación de vivienda, en particular por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias derivadas de la imposibilidad de sus moradores de pagar el precio de adquisición o de alquiler.

De este modo, las crisis contemporáneas de vivienda se caracterizan no por una carencia de vivienda, sino por el uso al que se destinan las mismas. Esto es debido a su doble función: como residencia y hogar en el que vivir, pero también como activo con el que obtener beneficios. La crisis llega cuando la función de la vivienda como activo prima sobre su función social como hogar (Madden y Marcuse, 2018, p. 35). Esto multiplica las inversiones inmobiliarias, aumentando las expectativas en el sector, atrayendo la inversión y elevando los precios. Las ciudades se han convertido en productos desde una perspectiva empresarial¹¹. Hay menos vivienda y la que hay es más cara. Y esto es debido, en gran parte, al aumento de la presencia de las plataformas de alojamiento turístico en nuestro país. Cuanto mayor es el número de viviendas detraídas del mercado tradicional, mayor es la incidencia sobre el precio del alojamiento tradicional, lo que cierra a muchas familias la posibilidad de acceder, no a una vivienda digna, sino simplemente a una vivienda.

De este modo, lo que en principio nació como el aprovechamiento temporal de un bien infrutilizado y que constituía una auténtica economía colaborativa, se ha transformado en una actividad económica de carácter profesional, con importantes secuelas sobre el mercado de la vivienda, dificultando, en gran medida, el acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables de nuestra sociedad. Porque efectivamente, a pesar de que este constante incremento del precio del mercado inmobiliario tiene diferentes causas, la situación de emergencia habitacional que afecta a ciertos colectivos está propiciada por el aumento de la implantación de vivienda turística en nuestro país, debido al crecimiento del precio de los alquileres y a la desaparición de oferta asequible en el mercado de la vivienda.

3. LA ECONOMÍA DE PLATAFORMAS Y LA VIVIENDA

3.1. La eclosión de la vivienda *peer-to-peer* (p2p)

En lo que a la vivienda se refiere, uno de los motivos de la rápida expansión de las plataformas colaborativas fue el elevado número de viviendas procedente del *boom inmobiliario* que, tras la crisis económica de 2008, quedaron vacantes. Gracias al uso de las TIC y a las enormes posibilidades de difusión, la maximización de beneficios estaba garantizada al anunciarlas a través de plataformas online como viviendas vacacionales, lo que ha producido un incremento exponencial de la capacidad de sacar al mercado turístico, incluso a nivel mundial, este nuevo tipo de alojamiento.

A grandes rasgos, las viviendas turísticas son aquellos inmuebles residenciales, cuyo uso se cede temporalmente y a cambio de precio, con fines turísticos, vacacionales o de ocio, a terceras personas, bien de forma completa o por estancias, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y cuyo contrato de cesión de uso se formaliza a través de una plataforma virtual.

No debemos perder de vista que, sin embargo, no todo es economía colaborativa; en el caso de la economía de plataformas y, de manera concreta el de la vivienda turística, se trata de verdaderos modelos de negocio, por lo que se ha dejado de lado su calificación como «viviendas colaborativas», para pasar a denominarlas viviendas turísticas, completamente alejadas de la esfera normativa de los arrendamientos urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre) y más cercana a la que emana de los Entes Locales tras las directrices establecidas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea¹², que han servido como eficaz complemento a la normativa autonómica a la hora de solucionar los numerosos problemas surgidos alrededor de este tipo de vivienda.

La regulación de esta nueva forma de alojamiento no tradicional resultaba, por ello, imperativa. Desde un punto de vista socioeconómico, se trata de una de las actividades con mayor capacidad de promover un desarrollo equilibrado y sostenible, convirtiéndose en un sector estratégico para todas las economías, y con

¹¹ Bojórquez Luque et al. (2019, p. 114). En el mismo sentido Lefebvre (2013, pp. 24-25).

¹² Vid. nota 27.

gran capacidad de arrastre sobre el resto de actividades productivas, contribuyendo de forma decisiva al reparto de la riqueza mundial (Costa, 2002, p. 15). Y sin embargo, a pesar de esta contribución a la mejora el territorio, sin una regulación apropiada puede tener efectos devastadores sobre una población, modificando su fisionomía e identidad. El alcance de esta transformación varía en función de la magnitud de la actividad turística, de las características específicas de cada barrio para acoger *población flotante* y de la capacidad de los gobiernos locales para gestionar los impactos del turismo en residentes y en el medio.

Esta saturación turística (*overtourism*), como resultado de la actividad turística masiva y descontrolada, que supera la capacidad de carga de un destino turístico-cultural, tiene como consecuencia que se desaten una serie de consecuencias negativas, como la convivencia vecinal afectada por conductas disruptivas; la proliferación de actividades turísticas y de ocio que generan un funcionamiento anómalo en los hábitos del lugar de recepción, por no estar destinadas a población residente; la gentrificación turística, que priva del derecho a la ciudad a sus residentes locales, provocando su desplazamiento a otras zonas¹³; la transformación social de los barrios a través del deterioro del paisaje urbano; la saturación de las infraestructuras y servicios de la ciudad (Silver y Nichols, 2013, p. 16); y la especulación inmobiliaria en torno a las viviendas turísticas, incluso al margen de la legalidad, lo que presiona al alza el precio de las viviendas, tanto en compra como en alquiler. Esta desconexión espacial, social y económica del entorno conlleva la estandarización y pérdida de identidad de toda ciudad, convirtiendo los territorios en *ciudades turistificadas*¹⁴.

La conversión desordenada de viviendas residenciales en alojamientos turísticos supone, además, la ruptura del crecimiento equilibrado previsto por los planes generales de ordenación urbana (en adelante PGOU), orientado a la funcionalidad urbana y al establecimiento de usos en función de las necesidades y dinámicas de la población residente. La alteración de estos usos conlleva la aparición de problemas por la difícil integración de la oferta turística con la pacífica convivencia de la población local, lo que requiere necesariamente de una respuesta adecuada por parte de los poderes públicos. Del mismo modo, las decisiones sobre la localización del alojamiento turístico influyen directamente sobre el modelo urbano y el mercado de la vivienda.

Como ha quedado demostrado, la normativa que debe contener la saturación turística padecida en muchas ciudades no puede ser sólo administrativa, ya que hasta el momento no ha servido para aliviar los efectos negativos sobre la ciudad¹⁵. Por esta razón, y de acuerdo con el razonamiento avalado por el propio TJUE¹⁶, se ha optado por introducir criterios urbanísticos en la regulación de este tipo de alojamiento en un intento por compatibilizar el turismo y las actividades económicas con la dimensión residencial de la ciudad, con su modelo urbano y el derecho a la vivienda de sus residentes. Porque turismo, urbanismo y vivienda son ámbitos materiales que tienen una intensa relación con aquellos otros que se refieren al medio ambiente y a la ordenación del territorio, ya que inciden plenamente sobre uno de los recursos naturales más importantes, el suelo, que tiene un indiscutible valor ambiental.

¹³ Ha quedado demostrado que la vivienda turística desplaza a la población local. El desplazamiento afecta a inquilinos, pero también a propietarios, que son forzados a vender sus apartamentos ante el avance de la industria turística. Este hecho contradice la retórica neoliberal según la cual poseer una vivienda en propiedad constituye una garantía contra el desplazamiento y es sinónimo de seguridad. Al mismo tiempo, contradice la idea según la cual la gentrificación afecta a inquilinos de rentas bajas. La presión de la industria turística también afecta a residentes de clase media, incluyendo a aquellos que fueron gentrificadores en sus barrios antes de la llegada del turismo masivo. Véase Cócola (2016, p. 2).

¹⁴ La STS 210/2021, de 26 de enero (rec. 8090/2019; ECLI:ES:TS:2021:210), recuerda que «en las grandes ciudades, es igualmente posible y previsible llegar a su desertización (gentrificación), en determinados lugares, al alterarse la forma de vida de los residentes habituales, debido a la transformación –de hecho– de un uso tradicional residencial, en otro, pujante y turístico, con todas las consecuencias que de ello se derivan, pues, es evidente que cuando más auténtico es un lugar, a más gente atrae, pero, cuanta más gente atrae, más se diluye su auténtica identidad, y con ello la vida de los residentes habituales del mismo lugar. Es, en síntesis, convertir las ciudades en un parque temático, en vez de un lugar habitable y de convivencia. La ciudad se convierte en un problema y no en un sistema de solucionar los problemas de sus habitantes».

¹⁵ Sobre ello, véase De la Encarnación (2016).

¹⁶ Se trata de la Sentencia de 22 de septiembre de 2020, asunto C-724/18, del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. En este pronunciamiento, relacionado con la normativa sobre vivienda turística francesa, se concluye que la actividad de alojamiento turístico a través de plataformas digitales debe someterse a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, y que, al tratarse de una actividad económica, puede limitarse, siendo su justificación el evitar el deterioro del entorno urbano y de la ciudad, por ser razones imperiosas de interés general. Esto es especialmente importante en aquellos municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos resultase especialmente acusada por existir escasez de viviendas y una densidad de población especialmente alta. Esta doctrina ha sido incorporada en diversas sentencias del Tribunal Supremo, entre otras, en la Sentencia núm. 210/2021, de 26 de enero (rec. 8090/2019; ECLI:ES:TS:2021:210), en la Sentencia núm. 1296/2020, de 1 de junio (rec. 4124/2018; ECLI:ES:TS:2020:1296) y en la Sentencia núm. 1550/2020, de 19 de noviembre (rec. 5958/2019; ECLI:ES:TS:2020:1550).

Además, dado que el uso de estas viviendas turísticas puede sustraer un número indeterminado de viviendas del parque residencial previsto por el planificador para dar satisfacción al derecho a la vivienda de los ciudadanos, para destinarlas al alojamiento turístico, no cabe desconocer que el planificador se halla legitimado e incluso obligado a promover la ordenación urbanística necesaria que concilie la satisfacción de aquel derecho a la vivienda con el destino de determinadas viviendas al alojamiento turístico¹⁷. Porque la regulación del uso del suelo y sus edificaciones, ejercida de forma adecuada, puede aliviar la presión turística, porque atiende a las características físicas y morfológicas del tejido urbano y sus capacidades, modulando la implantación de las viviendas turísticas de acuerdo con las características de la trama urbana. Por esta razón es necesaria la existencia de una previsión, una planificación previa y adecuada, que prevea, corrija y evite los problemas que se puedan ocasionar por esta actividad turística (López Bonilla y López Bonilla, 2008, p. 125).

3.2. La necesaria planificación territorial y la ordenación turística

En España, el desarrollo del turismo desde la perspectiva de la oferta se ha caracterizado por su carácter inercial o espontáneo en los años sesenta en respuesta a una demanda de crecimientos exponenciales; por la falta de definición *ex ante* de parámetros de organización de las actividades turísticas y de integración con el medio natural y el resto del sistema económico derivó en una situación carente de un modelo turístico estructurado, con solapamientos entre la construcción residencial y la turística, y por un crecimiento desordenado de la oferta complementaria. Esta misma situación ha vuelto a repetirse años después, con el desembarco de la vivienda turística, trayendo consigo un evidente deterioro del entorno urbano, llegando muchos destinos a su límite de acogida del territorio. De ahí que se hayan repetido las iniciativas de ordenación territorial y planificación urbanística en territorios turísticos, llevando las Comunidades Autónomas el peso de este papel regulador por ser depositarias de las competencias en la materia.

El territorio, como primer material con el que se trabaja en el urbanismo (Muñoz Machado, 1990, p. 57) es, también, elemento consustancial al turismo. Desempeña diversas funciones en la producción y consumo de la actividad turística, por lo que los condicionantes derivados de la regulación pública del territorio pueden afectar a la configuración del modelo y desarrollo del producto turístico. Por esta razón la tarea de ordenación del territorio hace referencia al conjunto de actuaciones públicas de contenido planificador, cuyo objeto consiste en la fijación de los usos del suelo y el equilibrio entre las distintas partes del territorio mismo¹⁸, con un objetivo, además, de coordinación y armonización de las diferentes actividades públicas sobre el territorio¹⁹, siendo el turismo una de las políticas sectoriales en las que se desarrolla.

Porque el turismo y la construcción no pueden desarrollarse de forma espontánea, aunque lo hayan hecho hasta el momento, provocando graves problemas al medio ambiente y a la ciudad, como hemos podido observar. El impacto negativo generado por un modelo de desarrollo económico insostenible, como el que se ha llevado a cabo, revierte sobre el propio territorio, pero también sobre la calidad de vida de la ciudadanía y el desarrollo normal de las actividades económicas mismas (Galacho Jiménez, 2006, pp. 334-335). Por ello, la planificación urbanística es un instrumento más de la ordenación del territorio (Morell Ocaña, 2006, p. 1401).

Un aspecto crucial de esta planificación son las formas de ocupación territorial y la configuración del sistema de asentamientos, hasta el momento centrado en un uso indiscriminado del espacio, ordenado por planes urbanísticos sobredimensionados, sin ninguna o con una escasa planificación territorial para el conjunto del territorio autonómico (Alonso Ibáñez, 2020, p. 259), lo que ha derivado en una ocupación desmedida de suelo, en la creación de zonas poco atractivas para vivir y en formas de asentamiento no sostenibles. Desde el punto de vista estrictamente urbanístico, ha supuesto la ruptura del modelo de ciudad compacta y continua, así como la generalización de un modelo de desarrollo urbano disperso, fragmentado y desequilibrado. Desde el punto de vista social, una distribución de la riqueza cada vez más desigual, que en las áreas urbanas se traduce en desigualdades sociales y espaciales cada vez más rotundas, que implican segregación en la movilidad diaria, segregación en el acceso a bienes y servicios, y por consumo energético en el hogar, como producto de este «tsunami urbanizador» del que ya hablaba García Bellido (Gaja i Díaz, 2008).

¹⁷ Sentencia núm. 292/2019, del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, de 11 de junio (rec. 565/2018; ECLI:ES:TSJPV:2019:2007).

¹⁸ STC 36/1994, de 10 de febrero (ECLI:ES:TC:1994:36).

¹⁹ STC 149/1991, de 4 de julio (ECLI:ES:TC:1991:149) y STC 36/1994, de 10 de febrero (ECLI:ES:TC:1994:36).

La propia Comisión de la Unión Europea publicó la Comunicación “Hacia una estrategia temática sobre el medio ambiente urbano” (2004) que refiere que la ausencia de planificación sistemática del entorno urbano que garantice su calidad es una de las razones que explican la situación actual, con graves consecuencias, tanto para el medio ambiente, como para la ciudadanía y la economía del medio urbano²⁰. La regulación del espacio público en las ciudades turísticas puede causar fricciones sociales; la posibilidad de utilizar el dominio público bajo las condiciones que fija la Administración puede colisionar con las necesidades sociales de la ciudadanía y con la libertad de acceso de todas las personas al espacio público (Socías Camacho, 2020, p. 228). Porque las decisiones de ordenación deben conectar el estado de la ciudad existente, su estado de conservación y su grado de ocupación efectiva con la determinación de clasificación de nuevos suelos (Tejedor Bielsa, 2012, p. 214); la cuestión del turismo no puede abordarse de una manera eficaz si no se tienen en cuenta también muchos otros factores, como los recursos hídricos, los usos del suelo, o el impacto del turismo sobre los hábitats naturales ya existentes (Galacho Jiménez, 2006, p. 336). Los poderes públicos están, por ello, plenamente legitimados para regular y limitar el alquiler turístico en viviendas en aras a compatibilizar el uso turístico del espacio urbano con el uso residencial, de acuerdo con la función social de la propiedad, la protección del medio ambiente, el principio de desarrollo urbano sostenible, la protección del entorno urbano y los objetivos de política social (Socías Camacho, 2020, p. 235).

Desafortunadamente, el importante desarrollo económico, acompañado del fuerte crecimiento demográfico y la actividad turística, junto con el crecimiento masivo y desordenado de las ciudades y municipios ha generado, en las últimas décadas, una ocupación excepcional del territorio, un proceso de ocupación del suelo y, como consecuencia, una degradación irreversible de compleja recuperación (Barranco Pérez, 2018, p. 150). La extensión desmesurada y poco ordenada de la urbanización, el impacto de determinadas infraestructuras en el medio ambiente, la degradación de algunas áreas urbanas y la *sobre-frecuentación* de algunos parajes han contribuido a dichos procesos, que ponen en peligro los valores ambientales, culturales e históricos que el territorio ha adquirido durante años. Por ello, el urbanismo no puede quedar al margen ante la irrupción del alojamiento colaborativo, para asegurar una ordenación racional del espacio urbano (Socías Camacho, 2018, pp. 136-138), que garantice la adecuada convivencia entre turistas y residentes y minimice los impactos ambientales, y con el objetivo de amparar el derecho de acceso a la vivienda digna.

3.3. Modelo de ciudad y vivienda turística

Frente a esta situación, la salvaguarda de la ciudad como espacio de convivencia armónica y sostenible, desde el punto de vista social y ambiental, exige inevitablemente regímenes de intervención adecuados a la nueva realidad del fenómeno. Y sentada la legitimidad de los entes locales para regular el mercado de viviendas de alquiler turístico por el TJUE, uno de los instrumentos urbanísticos utilizados para la contención de la gentrificación turística ha sido la zonificación. Esta técnica sirve para asignar usos e intensidades de acuerdo con la normativa municipal y que, aplicada a la vivienda turística, consiste en establecer limitaciones o incluso prohibir su implantación en determinadas zonas o barrios de la ciudad, cuando ya tienen una alta densidad de alojamientos turísticos, llegando a permitir estos usos terciarios exclusivamente en edificios completos. La zonificación se lleva a cabo a través de planes especiales, que actúan de forma pormenorizada como desarrollo de la ordenación estructural, lo que permite que un Ayuntamiento pueda limitar el establecimiento indiscriminado de nuevas viviendas turísticas en zonas de la ciudad que considere especialmente tensionadas por este fenómeno²¹, justificándola en la preservación de la calidad de vida de la población residente.

La zonificación requiere una definición previa de las diferentes tipologías de uso del suelo de cada *subzona* con el fin de que los operadores económicos puedan conocer en qué uso se encuadra la actividad que pretenden desarrollar (Otero Oitavén, 2020, p. 18). Los usos del suelo son los destinos urbanísticos que se atribuyen a las zonas que comprenden la ciudad existente. Además, se delimitan distintos tipos de zonas turísticas en el planeamiento municipal, distinguiendo normalmente entre zonas y ámbitos turísticos, zonas turísticamente saturadas y zonas de protección, restringiendo en consecuencia el establecimiento de viviendas turísticas con mayor o menor intensidad. Este instrumento urbanístico ha demostrado a día de hoy

²⁰ Comunicación de la Comisión al Consejo y al Parlamento Europeo, de 11 de enero de 2006, sobre una Estrategia temática para el medio ambiente urbano (<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=celex%3A52005DC0718>, no publicada en el Diario Oficial).

²¹ STS 210/2021, de 26 de enero (rec. 8090/2019; ECLI:ES:TS:2021:210).

ser una herramienta versátil para establecer un crecimiento racional y sostenible de la ciudad, resultando definitivo a la hora de controlar la expansión de la vivienda turística²².

Son los PGOU, gestionados por los Entes Locales, los que recogen los diferentes usos previstos para el suelo de la ciudad, pero también la compatibilidad de los mismos. Esta complementariedad es una herramienta utilizada de forma muy común por los planificadores municipales precisamente para evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional de la ciudad. El principio básico que subyace a la implantación de usos complementarios es la de evitar zonas estancas *monofuncionales* en la ciudad, buscando la mezcla o interrelación de destinos urbanísticos que se desarrollen en la misma, compatible con una concepción europea de «ciudad compacta» como modelo de ciudad más sostenible ambientalmente en el que no existen núcleos de población aislados y en el que existen usos del suelo complejos y superpuestos en las mismas zonas, prestándose los servicios de forma cercana (Arana García, 2018, p. 10). Porque aunque el uso residencial es el primordial que se debe implantar en las ciudades, la vigente Ley de Suelo²³ establece la conveniencia de implantar otros usos compatibles con el residencial, de manera cercana a las viviendas de acuerdo al modelo de ciudad compacta mencionado, «para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social». De este modo, el uso residencial del suelo es la función básica que se debe desarrollar en toda ciudad, para que sus habitantes residan en ella y la habiten. El resto de actividades que allí puedan desarrollarse se deben articular en torno a este uso primordial, con la finalidad de mejorar la vida de sus ciudadanas y ciudadanos, posibilitando que lleven a cabo funciones complementarias, pero también para atender a sus necesidades laborales, lúdicas, de transporte, o de cualquier otro tipo. Pero siempre atendiendo a lo importante, que es garantizar la calidad de vida de sus habitantes.

Ciertamente, la normativa urbanística ha primado el proceso de fijación de usos y aprovechamientos en detrimento de lo social, del espacio público, la «magia urbana que permite considerar una pieza como lugar de convivencia», lo que ha posibilitado espacios con usos urbanos, pero sin vida urbana (Alonso Ibáñez, 2014, p. 257). Pero como bien recuerda Socías Camacho, las ciudades tienen que ser habitables y lo construido (ville) tiene que ser habitado (cité) (Socías Camacho, 2020, pp. 226-228), es decir, tiene que ser vivido y sentido como propio por los que allí acaban residiendo. Pero lo cierto es que se construye para alcanzar récords turísticos, sin que revierta en una mejora de las condiciones de vida de la mayoría de gente que habita las ciudades.

Sin embargo, frente a los modelos de ciudad que propugnaban una separación de los usos del suelo, en la actualidad se promueve un modelo de ciudad compacta, con una mezcla flexible de usos y actividades y que requiere una cantidad menor de recursos naturales. Esta concepción se ha recogido en la Agenda Urbana 2030, como uno de los objetivos de desarrollo sostenibles (en adelante ODS), en concreto el Objetivo núm. 11, que tiene como finalidad lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, lo que requiere una adecuada planificación urbanística encaminada a conseguir una mejor calidad de vida para la ciudadanía (De Guerrero Manso, 2020, p. 416).

Aunque este modelo de ciudad compacta y con confluencia de usos tanto en la trama urbana como en los propios edificios puede resultar muy cómodo para su disfrute turístico, puede (y suele) ser poco amable para sus residentes, generando conflictos de convivencia. Por un lado, porque puede dar lugar a zonas desnaturalizadas y sin ningún atractivo para las personas residentes en la ciudad (Socías Camacho, 2001, p. 165). Por otro, porque muchas zonas residenciales no están preparadas para la intensidad de uso que generan las actividades turísticas, ya que se han de compartir infraestructuras y recursos, lo que resulta agotador desde el punto de vista ambiental (Nogueira López, 1999, p. 188), pudiendo incluso provocar el declive de la ciudad²⁴.

²² Tenemos grandes ejemplos de planes especiales que utilizaron la zonificación para contener el crecimiento de la vivienda turística. El pionero fue el «Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico» (PEUAT, 2017), que sirvió para establecer una distribución territorial equilibrada y controlar el emplazamiento de alojamientos turísticos en la ciudad de Barcelona (también hoteles), estableciendo incluso el crecimiento cero en ciertas zonas de la ciudad (ZE1). Fue anulado por diversas sentencias dictadas por el TSJ de Cataluña, aunque por defectos de forma, no por razones urbanísticas (por ejemplo, STSJ CAT 8855/2019, de 28 de junio, rec. 2017/2015; ECLI:ES:TSJCAT:2019:8855).

²³ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

²⁴ El modelo de Butler esboza claramente la evolución de los destinos turísticos, que pasa por seis fases que van desde el descubrimiento de las potencialidades turísticas de un lugar, pasando por el inicio, desarrollo, consolidación, estancamiento y declive. De tal

Todos estos problemas podrían subsanarse a través de una planificación dirigida a una utilización más racional del espacio, para la mejora del bienestar de sus residentes; pero una buena planificación no es una fórmula mágica, debe ir dirigida a alcanzar objetivos generales y a propiciar un buen gobierno de las transformaciones espaciales, siendo flexibles y adecuándose a cada territorio. Además, se ha de tener en cuenta la alta velocidad a la que se registran los cambios sociales que requieren de respuestas rápidas en la decisión sobre el territorio.

4. LAS CICATRICES DE LA VIVIENDA TURÍSTICA: ENCARECIMIENTO DE PRECIOS Y REDUCCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

La masificación turística tiene una enorme incidencia sobre el tejido urbano, sobre la ciudad y sobre quienes la habitan, produciendo numerosas externalidades negativas, como el aumento de los precios en los mercados inmobiliarios locales, que provoca un creciente desplazamiento espacial de los residentes. Pero también una creciente marginación de ciertas presencias, prácticas y consumos de gestión urbana; la promoción de nuevas formas de actividades de ocio hedonista y nocturno mercantilizado, que pueden ejercer presión sobre la habitabilidad de la comunidad; la desaparición del comercio minorista tradicional, que es sustituido por comercio elitista o *gourmetizado* dirigido al turismo; y, finalmente, la contribución a otros fenómenos, como la desnaturalización de los espacios urbanos, al perder la calidad del hábitat (Silver y Nichols, 2013) y la gentrificación (Cabrerizo et al., 2017, pp. 78-82).

A nuestro entender, de todas ellas, la consecuencia más grave en el actual contexto de crisis económica deriva de la reducción de oferta de inmuebles en el mercado inmobiliario tradicional, lo que no sólo detrae oferta, sino que incrementa los precios de adquisición de vivienda y de tenencia en alquiler de larga duración. La alta rentabilidad que se obtiene cuando son arrendados a través de plataformas online propicia que el volumen de viviendas destinadas a esta actividad se incremente de forma exponencial, atrayendo a usuarios profesionales que disponen de mayor capital para sustraer un número mayor de viviendas del mercado tradicional y que se destinen única y exclusivamente a finalidad turística. De este modo, lo que en principio nació como el aprovechamiento temporal de un bien infrautilizado y que constituía una auténtica economía colaborativa, se ha transformado en una verdadera actividad económica de carácter profesional, con enormes consecuencias sobre el mercado de la vivienda, dificultando en gran medida el acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables de nuestra sociedad.

Pero, como hemos dicho, este aumento de precios deriva de la reducción de vivienda residencial. La situación efectiva de emergencia habitacional cada vez más aguda que afecta a ciertos colectivos debido al crecimiento del precio de los alquileres y a la desaparición de oferta asequible en el mercado de la vivienda, tiene, entre sus causas, el aumento de la implantación de vivienda turística en nuestro país. Y ello a pesar de que este constante incremento del precio del mercado inmobiliario tiene diferentes causas. Por ello se debe tratar de llegar a un equilibrio. Veamos ambas cuestiones.

4.1. Aumento de precio del alojamiento residencial

La relación entre el incremento de precio de la vivienda en alquiler y el alojamiento turístico ofertado en plataformas digitales es, a día de hoy, innegable. Si bien es cierto que el precio de la vivienda depende de multitud de factores, la expansión del mercado de vivienda turística ha tenido una gran repercusión sobre estos precios. De ello dejan constancia numerosas investigaciones en las que se analiza cómo *AirBnB* y otras plataformas de alojamiento similares inciden en las subidas del precio de los alquileres para los residentes locales, apuntando la existencia de una relación directa entre la mercantilización turística de la vivienda y la burbuja del alquiler. Se pone de manifiesto el significativo impacto del alquiler vacacional en las rentas medias del alquiler, pero también en los precios de transacción de vivienda de segunda mano en barrios con elevada concentración de la actividad de *AirBnB* (se hace mención en mayor medida a esta plataforma por ser la de mayor implantación a nivel mundial).

forma que el ciclo vital de un lugar como polo atrayente de turistas lo encamina inexorablemente, por su propia naturaleza, a la pérdida de atractivo desde el momento en que supera su capacidad de carga, punto en el cual las consecuencias negativas solo pueden ser paliadas con la intervención continua de los agentes implicados en el municipio. Por lo tanto, el modelo urbano y territorial les empuja a su propia destrucción como destino para turistas. Véase Butler (1980, p. 5).

Todas estas investigaciones concluyen de idéntica forma en la existencia de una estrecha correlación entre los precios del alquiler turístico, con el precio del alquiler residencial y de compraventa de viviendas, por lo que la evolución de los precios de la vivienda residencial es compatible con la influencia de la oferta de alojamientos de *AirBnB* y del resto de plataformas.

4.1.1. Alza de precios en el mercado europeo y estadounidense

En Estados Unidos se ha analizado la situación de 10 ciudades y el efecto que el mercado de vivienda turística ha tenido sobre el residencial, constatando que un aumento de la concentración de viviendas anunciadas en *AirBnB* incrementaba la tasa de alquiler entre 6,20 y 7,6 dólares, dependiendo de las características individuales del barrio (Bao y Shah, 2020).

Otros estudios centrados en ciudades concretas (Boston, Nueva York, Los Ángeles), llegan a la misma conclusión. Por una parte, que el aumento de anuncios en esta plataforma supone la reducción de oferta de alquiler a largo plazo por detraer viviendas del mercado residencial; en el caso de Nueva York, entre 2015 y 2016 la plataforma representó más del 20 por cien de las rentas por alquiler, cifra que se eleva a casi el 50 por cien en Manhattan (Wachsmuth y Weisler, 2018). En consecuencia, la segunda conclusión es la capitalización de este aumento en el precio de la vivienda, que se ha establecido entre un 0,4 y un 3,1 por cien tras la llegada de *AirBnB* a Boston (Barron et al., 2019). Mientras que, en Los Ángeles, la disminución del 1 por cien en la oferta residencial provoca un aumento del 0,2 por cien del precio de los alquileres, por lo que el alquiler de un apartamento aumentaría 67 dólares más al mes sólo por la reducción de la oferta local (Lee, 2016, p. 237). Esto es así porque, a corto plazo, la oferta de viviendas y hoteles no es elástica, de forma que, si se reduce la oferta de viviendas disponibles en el mercado de alquiler a largo plazo y aumenta la oferta de habitaciones en el mercado de alquiler a corto plazo, se incrementa el precio de los alquileres en el mercado inmobiliario residencial, y reduce el de los alquileres turísticos (Horn y Merante, 2017, p. 14).

En cuanto se refiere a Europa, los estudios sobre la ciudad de Berlín arrojan otro resultado positivo, ya que cada apartamento que se anuncia en *AirBnB* aumenta los alquileres mensuales de las viviendas cercanas entre 7 y 13 céntimos por metro cuadrado (Duso et al., 2020). En Londres se ha apreciado que este aumento es de casi 15 libras por metro cuadrado (Todd et al., 2021, p. 206). También en Dublín ha quedado demostrada la relación entre la crisis de vivienda en la ciudad tras la presencia de *AirBnB* (Lima, 2019, p. 78). Y en Francia queda patente que la plataforma ha ejercido una presión al alza sobre los alquileres en grandes ciudades como Lyon, París o Montpellier, que llega casi al 0,6 por cien (Kassoum et al., 2019, p. 76).

4.1.2. La situación del mercado residencial en España

El incremento de precios de la vivienda en compra y alquiler en nuestro país es una constante. En enero de 2022, el precio medio del metro cuadrado en alquiler había aumentado un 9,1 por cien respecto al mismo mes de 2021, mientras que el precio del metro cuadrado en 2022, en las viviendas en compra, aumentó en un 7,2 por cien²⁵.

De forma concreta, también en España se ha analizado el caso de grandes destinos turísticos como Barcelona, concluyendo que la actividad de *AirBnB*, en los barrios donde tiene mayor presencia ha aumentado el precio del alquiler en un 7 por cien y el de la vivienda en compra en un 17 por cien, habiéndose registrado un aumento del 4 por cien en el precio de los alquileres de la vivienda en esa ciudad entre 2009 y 2016²⁶. En Andalucía se ha advertido que el aumento del precio del alquiler residencial en la zona costera es del 13,69 por cien (Rodríguez Pérez de Arenaza et al., 2019, pp. 20-22), siendo del 7,3 por cien en San Sebastián, lo que puede suponer un incremento de 74 euros de media al mes (Etxezarreta Etxarri et al., 2020).

Sobre la ciudad de Valencia existen diferentes informes, cuyos resultados indican que también *AirBnB* ha tenido un efecto significativo en el incremento de los precios de alquiler, de forma similar a Madrid o Barcelona, próximo al euro por metro cuadrado de vivienda²⁷, evidenciando también un proceso de conversión de viviendas residenciales en turísticas en esta ciudad que ha reducido notablemente la oferta existente en

²⁵ Datos del Centro de información estadística del Notariado, Consejo General del Notariado. Puede consultarse en: <https://www.notariado.org/liferay/web/cien/estadisticas-principales/inmuebles/evolucion-de-compraventa-de-viviendas>

²⁶ García López et al. (2020). También Benítez Auriol (2018, p. 237).

²⁷ Manuel Pastor et al. (2022). También De la Osada y Pitarch (2021, p. 98). y García Amaya et al. (2021, p. 361).

el mercado residencial, lo que también ha supuesto la expulsión de la población residente por el encarecimiento del acceso a la vivienda (Gil, 2020).

En Barcelona, se ha constatado que los niveles de alquiler son más altos en las zonas con más actividad de *AirBnB*; concretamente, los resultados recogen que, de media, un aumento en la plataforma de 54 anuncios activos en un barrio incrementaba el precio de los alquileres en un 1,9 por cien (García López et al., 2020).

Mientras que, en el caso de Madrid, este efecto de sustitución de vivienda residencial por vivienda para turistas amplía de forma exponencial los efectos de la *turistificación*, ya que tiene un fuerte impacto sobre los precios de los alquileres, los desplazamientos de la población local, la convivencia social en los barrios y la transformación del comercio local (Gil y Sequera, 2018, p. 15), a los que debemos sumar otros fenómenos, como la *urbanización*, que es la homogeneización del paisaje urbano, o la *brandificación* del paisaje local (Socias Camacho, 2017, p. 24), esto es, la desaparición del comercio local y del patrimonio cultural en favor de las empresas transnacionales, ambos vinculados con la actividad turística en los centros urbanos. Incluso la *fetichización* de los territorios para convertirlos en *destinos museificados*. Sólo hay que recordar el caso de Venecia, ciudad en la que se ha llevado a cabo una situación de *depredación* del espacio público debido a un uso turístico intenso.

Además, este diferencial de rentabilidad también acaba repercutiendo en el precio de la oferta de vivienda residencial (Urrestarazu Capellán et al., 2020, p. 87), ya que sus propietarios los aumentan para compensar el coste de oportunidad de no ponerlos como alquiler turístico, porque la vivienda turística vacacional les resulta más flexible y segura, por ausencia de impagos y por no tener sus residentes que compartir la vivienda con ninguna persona de forma estable.

4.2. La reducción de la oferta de vivienda residencial

La segunda de las consecuencias derivada de la economía de plataformas es su honda repercusión sobre la oferta real de vivienda. En realidad, la crisis de la vivienda no se da por la inexistencia de inmuebles, sino por su falta de disponibilidad para el mercado residencial (Farha, 2017). La crisis económica estuvo propiciada por el estallido de la burbuja inmobiliaria; la denominada «época del ladrillo» dejó en el mercado numerosos inmuebles que, sin embargo, han sido utilizados como bienes de inversión con beneficio a corto plazo, no como bien de uso, engrosando el mercado del alojamiento turístico y aumentando el precio del resto de inmuebles disponible en el mercado residencial. Si esto lo unimos al enorme porcentaje de viviendas que de forma injustificada siguen desocupadas en nuestro país²⁸, es evidente que la inexistencia de vivienda a precio asequible es una realidad²⁹.

Pero esta sustitución del parque de vivienda residencial es un hecho generalizado; así, haciendo uso de los mismos ejemplos vistos en los epígrafes anteriores, en Boston se ha cuantificado en un 9 por cien la reducción de vivienda en el mercado de alquiler residencial derivada de su conversión a vivienda turística (Horn y Merante, 2017, p. 17). En Los Ángeles el trasvase de vivienda al mercado turístico superaba las 7.000 viviendas en la zona costera (Lee, 2016). En San Francisco, se observó que se estaba produciendo una escasez de vivienda residencial a largo plazo, con un 14,8 por cien de la vivienda en alquiler destinada a uso turístico, pudiéndose estimar un peso en los siguientes años en un escenario favorable de hasta el 23,2 por cien del total del parque (Brousseau, 2015).

A estas alturas ya nadie se pregunta por qué una vivienda que opera bajo el régimen de alquiler de larga duración es reconvertida al alquiler turístico, es simplemente una cuestión económica. La hipótesis de la

²⁸ Un alto porcentaje de estas viviendas pertenecen a entidades financieras. Y a pesar de los esfuerzos de la Administración para lograr acuerdos de cesión de las viviendas desocupadas, el número de viviendas cedidas aún es muy insuficiente, por la reticencia mostrada por las entidades financieras de asumir la responsabilidad social que también les corresponde a la hora de afrontar la problemática de vivienda existente. Esta actitud es inaceptable, y más aún en supuestos como el de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), que dispone de un parque de viviendas integradas por inmuebles de entidades financieras que fueron rescatadas con dinero público.

²⁹ En Mallorca, el resultado de los análisis sostiene que los ingresos generados por los alquileres turísticos triplican los obtenidos por las viviendas alquiladas a residentes locales, a pesar de que hay muchas menos unidades disponibles. Esto pone de manifiesto una brecha en los precios de los alquileres que, sin duda, contribuye a la gentrificación turística por la que los flujos de capital hacia el sector inmobiliario, así como un impulso en el mercado del turismo urbano, expulsan a los residentes locales en favor de los recién llegados más acomodados. Por esta razón, los propietarios continuarán detrayendo viviendas del mercado a largo plazo al mercado a corto plazo hasta que los alquileres se igualen y desaparezca la brecha de alquileres. Véase Yrigoy (2019, p. 2709).

diferencia potencial de la renta establece que la brecha entre los alquileres de larga duración y los turísticos se fundamenta en la disparidad entre el nivel de renta potencial del suelo y la renta actual capitalizada en el uso de ese mismo suelo (Wachsmuth y Weisler, 2018). Junto a ello, se intercala el proceso de gentrificación, cuya fase inicial se encuentra cuando la valorización económica de un espacio urbano es tan baja, que los promotores inmobiliarios pueden comprar a precio de saldo y así *reurbanizarlo* con el objetivo de vender su producto por un alto precio a las capas de la sociedad que puedan permitírselo (Smith, 2012). Con ello, el suelo se recapitaliza e inicia la explotación de su valor de uso bajo unas nuevas circunstancias.

Este proceso de conversión de viviendas residenciales en viviendas turísticas en un hecho³⁰ y la pandemia por COVID-19 ha dejado constancia de la influencia que la expansión de la vivienda turística ha tenido sobre el mercado de alojamiento residencial. Durante la crisis sanitaria hemos asistido a un proceso inverso, de reconversión de vivienda turística de nuevo al mercado a largo plazo para soportar los rigores de la pandemia: se ha producido un incremento de la oferta de alquiler residencial a costa de la vivienda vacacional, afectada por el desplome de la actividad turística (Alves y San Juan, 2021, p. 9). En Madrid (Distrito Central) sólo había 1.300 viviendas ofertadas en un portal de alquiler tradicional en 2019. Dos meses después del inicio del confinamiento, en marzo de 2020, en plena crisis pandémica, había 4.000; en mayo de 2021 subieron a 4.600 y en septiembre de 2021 volvía a bajar a 1.900 (Sequera et al., 2022). En Málaga el número de viviendas ofertadas en alquiler turístico pasó de 8.150 en enero de 2020 a 4.787 en junio de 2020 (Urrestarazu Capellán, 2020). Esto demuestra que las plataformas de alquiler turístico contribuyen a convertir la vivienda en un activo financiero que se explota con fines lucrativos, por lo que estas viviendas volverían al mercado turístico en cuanto fueran rentables, lo que ha ocurrido superada la crisis del coronavirus.

Como sabemos, el sector turístico ha sido uno de los más afectados por esta pandemia según la Organización Mundial del Turismo. Los cierres generalizados y las restricciones en los viajes adoptadas por las autoridades para impedir la propagación del virus supusieron una intensa reducción de la actividad del mercado inmobiliario. También fue el caso de España al decretar el Gobierno la suspensión de toda actividad no esencial, y con ello el cierre de todos los establecimientos de alojamiento turístico durante el estado de alarma de marzo de 2020, excluyendo aquellos espacios que alojasen a profesionales sanitarios o fuerzas públicas, entre otros. El confinamiento y las restricciones de movilidad dejaron el sector de la vivienda turística muy resentido.

En concreto, la plataforma *AirBnB* registró en 2020 una caída del 30 por cien en su recaudación anual y unas pérdidas netas de 459.000 millones. En Valencia, según la Oficina de Estadística del Ayuntamiento, el volumen de clientes descendió en 2020 un 81 por cien con respecto al año anterior en todo tipo de alojamientos turísticos y, en cuanto a la vivienda turística se refiere, el número de alojamientos registrados se rebajó un 15 por cien. Asistimos, por tanto, a un proceso de «conversión» contrario al visto anteriormente, dado que gran parte de estas viviendas volvieron durante la pandemia al mercado de alojamiento tradicional, esto es, para arrendamientos propios de la LAU y compraventa. Por esta razón, en 2020, la oferta de pisos en alquiler de larga duración se incrementó un 53 por cien respecto al mismo mes de 2019, hasta alcanzar las 134.000 viviendas en el mercado. Pero no se trató de un hecho aislado en Valencia, sino generalizado, tanto en otras Comunidades Autónomas, como fuera de nuestras fronteras. Las ciudades que más duramente experimentaron lo que se bautizó como *AirBnB Apocalypse* fueron Roma y París (Boros et al., 2020, p. 363), por ser dos de los destinos turísticos más demandados, al igual que Nueva York y Londres. De esta forma, propietarias y propietarios priorizaron la búsqueda de seguridad en el cobro de rentas frente a la rentabilidad.

En cuanto a la situación posterior a la pandemia, en 2021, la lenta aunque constante recuperación del mercado turístico se vio reflejada en una disminución de la oferta de alquiler residencial, convirtiéndose de nuevo en viviendas turísticas ofertadas a través de plataformas digitales. De forma que, restablecida la normalidad tras la pandemia, nuestra ciudad ha visto como nuevamente ha habido un éxodo de viviendas del mercado tradicional a las plataformas digitales de alquiler turístico, reduciéndose en casi un 40 por cien la oferta de viviendas para arrendamiento LAU frente al último trimestre de 2020, tal y como recoge el Observatorio de la Vivienda de la *Universitat Politècnica de València* en su informe de 2021.

Los datos de 2022 confirman la ansiada recuperación del turismo que se cifra en un 63 por ciento con respecto a la situación anterior a la pandemia (UNWTO, 2020), lo que augura que el turismo internacional consolidará su recuperación en 2023.

³⁰ Entre octubre de 2018 y septiembre de 2019 hubo un incremento del 20 por cien en los inmuebles activos anunciados en *AirBnB*, que pasaron de 3 a 3.6 millones. El mismo incremento se dio en los inmuebles anunciados en España. Véase Adamiak (2022, p. 3131).

Por todo ello, resulta claro a día de hoy que la explotación de la vivienda a través de las plataformas online de alojamiento turístico tiende a alejarse de la economía colaborativa. Cuando el alquiler turístico se produce de forma masiva e intensa, beneficia principalmente a los grandes propietarios, mientras que favorece el estrangulamiento de la oferta de alquiler residencial, con el consecuente encarecimiento de los arrendamientos (Horn y Merante, 2017). Y aunque la elevación de los alquileres de larga duración se encuentre influida por otros factores como la escasa presencia de vivienda pública de alquiler, el aumento de población residencial flotante, o la compra masiva mediante inversión extranjera, los datos son claros en cuanto a la influencia del alquiler turístico en dicha elevación: el paso de vivienda residencial a vivienda de uso turístico elimina unidades del mercado y contribuye al aumento de precio (Cócola, 2016, p. 3).

5. CONCLUSIONES

Tal y como se ha puesto de manifiesto, a pesar de que el turismo es un sector estratégico en España y una de sus mayores fuentes de ingresos, la vivienda turística ha logrado que las externalidades negativas que la acompañan superen con creces sus efectos positivos. Con todo, la consecuencia negativa más grave de las detectadas hasta el momento es la que afecta al precio de los inmuebles en el mercado residencial, puesto que ha logrado aumentar la especulación inmobiliaria y la mercantilización de la vivienda. Ni siquiera la normativa urbanística ha logrado contener el incesante proceso de conversión en viviendas turísticas, lo que ha sido más que evidente durante la pandemia por COVID-19 y ha agravado la crisis de vivienda en nuestro país.

Los datos hablan por sí solos y de los estudios llevados a cabo se desprende que la escasez de vivienda derivada de la conversión de alojamiento residencial en vivienda turística se ha convertido en una de las causas de su incremento de precio, poniendo en peligro el derecho a la vivienda de la ciudadanía, al acentuar las dificultades ya existentes para el acceso a una vivienda digna y adecuada, a precio asequible. En un contexto económico de estancamiento de las rentas familiares, endeudamiento bancario y de precarización de las condiciones laborales ya no hablamos de que hayan sido expulsados de los centros urbanos, sino de que se les ha arrebatado la posibilidad de acceder al derecho a una vivienda estable, en alquiler o en propiedad, dado que el aumento exponencial de precio de los últimos años la ha hecho inasequible para un gran porcentaje de la población.

Así que la vivienda turística puede ser considerada, sin duda, uno de los factores de exclusión social. Evidentemente no el único, pero sí que constituye una razón de peso, con un fuerte impacto en el sector residencial, que ha contribuido a acentuar la crisis habitacional existente.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Adamiak, C. (2022). Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries. *Current Issues in Tourism*, 25(19), 3131-3149. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1696758>
- Alonso Ibáñez, M. R. (2014). Las repercusiones urbanísticas y territoriales de un modelo agotado de crecimiento económico. *Revista Vasca de Administración Pública*, (99), 255-270. <https://doi.org/10.47623/ivap-rvap.99.100.2014.010>
- Alonso Ibáñez, M. R. (2020). El espacio de las variables económicas en las actuaciones urbanísticas. En C. Barrero y J. Socías (coords.), *La ciudad del siglo XXI. Transformaciones y retos: Actas del XV Congreso de la Asociación Española de Profesores de Derecho Administrativo (AEPDA)* (pp. 261-273). Instituto Nacional de Administración Pública – INAP.
- Alves, P. y San Juan, L. (2021). *El impacto de la crisis sanitaria del COVID-19 sobre el mercado de la vivienda en España* [Artículos analíticos. Boletín económico 2/2021]. Banco de España. <https://repositorio.bde.es/handle/123456789/16540>
- Arana García, E. (2018). La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, (10), 6-21. <https://doi.org/10.24965/reala.v0i10.10545>
- Arias Martínez, M. A. (2019). Las competencias autonómicas en materia de vivienda frente a las competencias estatales de carácter transversal en la reciente jurisprudencia constitucional. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, (11), 106-121. <https://doi.org/10.24965/reala.v0i11.10602>
- Bao, H. X. H. y Shah, S. (2020). The impact of home sharing on residential real estate markets. *Journal of Risk and Financial Management*, 13(8), artículo 161. <https://doi.org/10.3390/jrfm13080161>

- Barranco Pérez, M. T. (2018). El principio de «smart regulation» en la normativa urbanística y de ordenación del territorio. *Revista Andaluza de Administración Pública*, (102), 135-171. <https://doi.org/10.46735/raap.n102.1069>
- Barron, K., Kung, E. y Proserpio, D. (2019, 17 de abril). Research: When Airbnb listings in a city increase, so do rent prices. *Harvard Business Review*. <https://hbr.org/2019/04/research-when-airbnb-listings-in-a-city-increase-so-do-rent-prices>
- Benítez Aurióles, B. (2018). The role of distance in the peer-to-peer market for tourist accommodation. *Tourism Economics*, 24(3), 237-250. <https://doi.org/10.1177/1354816617726211>
- Bojórquez Luque, J., Villa, M. A. y Gámez, A. E. (2019). El derecho a la ciudad y rescate del espacio público en zonas urbanas turistizadas. Una reflexión para Los Cabos, Baja California Sur (México). *Aposta: Revista de Ciencias Sociales*, (80), 109-128. <http://www.apostadigital.com/revistav3/hemeroteca/bojorquez.pdf>
- Boros, L., Dudás, G. y Kovalcsik, T. (2020). The effects of COVID-19 on Airbnb. *Hungarian Geographical Bulletin*, 69(4), 363-381. <https://doi.org/10.15201/hungeobull.69.4.3>
- Brousseau, F. (2015). *Analysis of the impacts of short-term rentals on housing*. City and County of San Francisco Board of Supervisors [Policy Analysis Report]. Budget and Legislative Analyst's Office. Disponible en: <https://sfbos.org/sites/default/files/FileCenter/Documents/52601-BLA.ShortTermRentals.051315.pdf>
- Butler, R. (1980). The concept of a tourist area cycle of evolution: implication for management of resources. *Canadian Geographies*, 24(1), 5-12. <https://doi.org/10.1111/j.1541-0064.1980.tb00970.x>
- Cabrerizo, C., Sequera, J. y Bachiller, P. (2017). Entre la turistificación y los espacios de resistencia en el centro de Madrid. Algunas claves para (re)pensar la ciudad turística. *Ecología Política*, (52), 78-82. <https://www.ecologiapolitica.info/entre-la-turistificacion-y-los-espacios-de-resistencia-en-el-centro-de-madrid-algunas-claves-para-repensar-la-ciudad-turistica/>
- Cócola, A. (2016). Alojamiento turístico y desplazamiento de población [Working Paper Series]. *Contested_cities. Congreso Internacional* (Eje 3, artículo 3-504). <http://contested-cities.net/working-papers/2016/alojamiento-turistico-y-desplazamiento-de-poblacion/>
- Costa, J. (2002). Situación actual del turismo en España. *Economistas*, (92), 15-21.
- De Guerrero Manso, C. (2020). Las viviendas de uso turístico en los instrumentos de planeamiento general de las capitales autonómicas. En N. Paleo (coord.), *Políticas y derecho a la vivienda: gente sin casa y casas sin gente* (pp. 411-439). Tirant lo Blanch.
- De la Encarnación, A. M. (2016). El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, (5), 30-55. <https://doi.org/10.24965/reala.v0i5.10350>
- De la Osada Saurí, D. y Pitarch Garrido, M. D. (2021). Análisis del efecto AirBnB en la ciudad de Valencia. Situación actual (2020) y perspectivas de futuro. *Terra: Revista de desarrollo local*, (8), 98-137. <https://doi.org/10.7203/terra.8.19092>
- Doménech Pascual, G. (2016). Que innoven ellos. Por qué la ciencia jurídica española es tan poco original, creativa e innovadora. *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, (2). <https://indret.com/que-innoven-ellos/?edicion=2.16>
- Duso, T., Michelsen, C., Schaefer, M. y Tran, K. (2020). *Airbnb and rents: Evidence from Berlin* [discussion papers n.º 1890]. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin. <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3676909>
- Etchezarreta Etxarri, A., Izagirre Olaizola, J., Morandeira Arca, J. y Mozo Carollo, I. (2020). Urban touristification in Spanish cities: consequences for the rental-housing sector in San Sebastian. *Economic Research*, 33(1), 1294-1310. <https://doi.org/10.1080/1331677X.2020.1755878>
- Farha, L. (2017). *Visita a Nueva Zelandia. Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto*. Naciones Unidas, Asamblea General. <https://www.ohchr.org/es/documents/country-reports/ahrc4743add1-visit-new-zealand-report-special-rapporteur-adequate-housing>
- Gaja i Díaz, F. (2008). El «tsunami urbanizador» en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 12(270). <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/1491>
- Galacho Jiménez, F. B. (2006). Políticas de ordenación territorial urbanística en los espacios costeros andaluces. *Baética: Estudios de Historia Moderna y Contemporánea*, 1(28), 333-360. <https://doi.org/10.24310/baetica.2006.v1i28.264>
- García Amaya, A., Temes Córdovez, R., Simancas-Cruz, M. y Peñarrubia Zaragoza, M. P. (2021). The Airbnb effect on areas subject to urban renewal in Valencia (Spain). *International Journal of Tourism Cities*, 7(2), 361-390. <https://doi.org/10.1108/IJTC-03-2020-0041>
- García López, M. A., Jofre Monseny, J., Martínez Mazza, R. y Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, (119), 1-19. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>
- Gifreu Font, J. (2020). La vivienda en tiempos del COVID-19, ¿nuevas vulnerabilidades sociales? Del impacto inicial a los retos del futuro. *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, (337-338), 247-304.
- Gil, J. (2020). *El fenómeno Airbnb en València* [Papers de la Càtedra d'Economia Col·laborativa i Transformació Digital/2]. Las Naves y Universitat de València. <https://www.uv.es/catedra-economia-colaborativa-transformacion-digital/es/novedades-1286057015758/Novetat.html?id=1286154688567>

- Gil, J. y Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. *Empiria: Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, (41), 15-32. <https://doi.org/10.5944/empiria.41.2018.22602>
- Horn, K. y Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, (38), 14-24. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.08.002>
- Kassoum, A., Breuillé, M. L., Grivault, C. y Le Gallo, J. (2019). Does Airbnb disrupt the private rental market? An empirical analysis for French cities. *International Regional Science Review*, 43(1-2), 76-104. <https://doi.org/10.1177/0160017618821428>
- Lee, D. (2016). How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: analysis and policy recommendations. *Harvard Law & Policy Review*, 10(1), 229-253. <https://blogs.ubc.ca/canadianliteratureparkinson/files/2016/06/How-Airbnb-Short-term-rentals-disrupted.pdf>
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Capitán Swing.
- Lima, V. (2019). Towards an understanding of the regional impact of Airbnb in Ireland. *Regional Studies. Regional Science*, 6(1), 78-91. <https://doi.org/10.1080/21681376.2018.1562366>
- López Bonilla, J. M. y López Bonilla, L. M. (2008). La capacidad de carga turística. Revisión crítica de un instrumento de medida de sostenibilidad. El periplo sustentable. *Revista de Turismo, Desarrollo y Competitividad*, (15), 123-150. <https://rperiplo.uaemex.mx/article/view/5047>
- Llano, J. C. (2021). *II Informe: El mapa de la pobreza severa en España. El paisaje del abandono*. EAPN España. <https://www.eapn.es/publicaciones/443/ii-informe-el-mapa-de-la-pobreza-severa-en-espana-el-paisaje-del-abandono>
- Madden, D. y Marcuse, P. (2018). *En defensa de la vivienda*. Capitán Swing.
- Manuel Pastor, J., Morillas, F., Fernando Morala, J. y Serrano, L. (2022). El impacto de los apartamentos turísticos en el precio de los alquileres en València: Estudio comparado con Madrid y Barcelona [Documento de trabajo 05/2022]. *Càtedra model econòmic sostenible València i entorn*. https://doi.org/10.12842/MESVAL_DT2022_05
- Molina Roig, E. y García Teruel, R. M. (2015). El abandono de la vivienda por el inquilino: ¿cómo afecta a su acceso al mercado de alquiler? En C. Borbonés (coord.), *La vivienda en la crisis: la promoción del alquiler y el alquiler social desde una perspectiva comparada* [colecciones: Quaderns per a la inclusió social, 4] (pp. 17-38). Universitat Rovira i Virgili y Publicacions URV.
- Monge, C. (2021). Panorámica retrospectiva. Las señales del 15M, una década después. En C. Monge, J. A. Bergua, J. Minguijón y D. Pac (dirs.), *Tras la indignación. El 15M: miradas desde el presente* (pp. 13-28). Gedisa Editorial.
- Morell Ocaña, L. (2006). La tipología de las estructuras locales en España y la posibilidad de una Ley estatal aplicable a todas ellas. *Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados*, (7) [fascículo 2: ejemplar dedicado a: La reforma del régimen local], 1401-1411.
- Moreu Carbonell, E. (2017). El impacto de los movimientos sociales en la legislación sobre vivienda. *Revista Andaluza de Administración Pública*, (98), 15-42. <https://doi.org/10.46735/raap.n98.23>
- Moreu Carbonell, E. (2020). Función social de la propiedad y viviendas vacías. Diez preguntas y respuestas para el debate. En N. Paleo (coord.), *Políticas y derecho a la vivienda: gente sin casa y casas sin gente* (pp. 183-210). Tirant lo Blanch.
- Muñoz Machado, S. (1990). Las relaciones entre los ordenamientos jurídicos estatal y autonómicos en el urbanismo. En *Urbanismo y Comunidades Autónomas* (pp. 57-71). Generalitat de Catalunya y Escola d'Administració Pública de Catalunya.
- Nogueira López, A. (1999). La ordenación del territorio y los recursos turísticos. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, (extra 3), 183-199.
- Nogueira López, A. (2020). Vulnerabilidad administrativa. Los obstáculos administrativos en el acceso a los programas de vivienda. En N. Paleo (coord.), *Políticas y derecho a la vivienda: gente sin casa y casas sin gente* (pp. 213-244). Tirant lo Blanch.
- Olmos Alcaraz, A., Cota, A., Álvarez Veinguer, A. y Sebastiani, L. (2018). Etnografía con los movimientos de lucha por el derecho a la vivienda en el sur de Europa: retos metodológicos en la investigación colaborativa para la acción social. *Universitas Humanística*, (86), 139-166. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.uh86.emld>
- Otero Oitavén, M. (2020). La intervención administrativa en la planificación urbana como respuesta a la problemática social derivada de los procesos de gentrificación turística en las ciudades. *Dereito: Revista Xurídica da Universidade de Santiago de Compostela*, (29 extra), 7-23. <http://dx.doi.org/10.15304/dereito.29.Ext.6628>
- Pisarello, G. (2013). El derecho a la vivienda: constitucionalización débil y resistencias garantistas. *Espaço Jurídico: Journal of Law*, 14(3), 135-158. <https://periodicos.unoesc.edu.br/espacojuridico/article/view/4137>
- Rodríguez Pérez de Arenaza, D., Hierro, L. A. y Patiño, D. (2019). Airbnb, sun-and-beach tourism and residential rental prices. The case of the coast of Andalusia (Spain). *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3261-3278. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1705768>
- Sequera, J., Nofre, J., Díaz-Parra, I., Gil, J., Yrigoy, I., Mansilla, J. y Sánchez, S. (2022). The impact of COVID-19 on the short-term rental market in Spain: Towards flexibilization? *Cities*, (130), 1-6. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103912>
- Silver, D. y Nichols, T. (2013). Buzz as an urban resource. *Canadian Journal of Sociology*, 38(1), 1-32. <https://doi.org/10.29173/cjs10514>

- Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Traficantes de sueños. Disponible en: <https://traficantes.net/sites/default/files/pdfs/La%20nueva%20frontera%20urbana-TdS.pdf>
- Socias Camacho, J. (2001). *La ordenación de las zonas turísticas litorales*. Boletín Oficial del Estado, Universidad Carlos III de Madrid e Instituto Pascual Madoz.
- Socias Camacho, J. (2017). Un problema actual de la vivienda: uso residencial «versus» uso turístico. *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, 51(317), 17-47.
- Socias Camacho, J. (2018). Estado regulador y alojamiento colaborativo. El régimen de la intervención pública limitadora de la prestación del servicio. *Revista de Administración Pública*, (205), 131-170. <https://doi.org/10.18042/cepc/rap.205.04>
- Socias Camacho, J. (2020). Espacio público en la ciudad turística. En C. Barrero y J. Socias (coords.), *La ciudad del siglo XXI. Transformaciones y retos: actas del XV Congreso de la Asociación Española de Profesores de Derecho Administrativo (AEPDA)* (pp. 225-257). Instituto Nacional de Administración Pública – INAP.
- Tejedor Bielsa, J. (2012). *Derecho a la vivienda y burbuja inmobiliaria. De la propiedad al alquiler y la rehabilitación*. La Ley.
- Todd, J., Musah, A. y Cheshire, J. (2021). Assessing the impacts of Airbnb listings on London house prices. *Environment and Planning B. Urban Analytics and City Science*, 49(1), 206-222. <https://doi.org/10.1177/23998083211001836>
- UNITED NATIONS WORLD TOURISM ORGANIZATION – UNWTO (2020). *Impact assessment of the COVID-19 outbreak on international tourism*. Disponible en: <https://www.unwto.org/impact-assessment-of-the-covid-19-outbreak-on-international-tourism>
- Urrestarazu Capellán, R. (2020). Tendencias en el mercado de alquiler residencial y turístico vacacional en tiempos de pandemia: el caso de la ciudad de Málaga. *eXtoikos*, (23), 9-14. <http://www.extoikos.es/n23/pdf/3.pdf>
- Urrestarazu Capellán, R., Sánchez Ollero, J. L. y García Pozo, A. (2020). Una aproximación a la influencia del sector turístico sobre el derecho a la vivienda. *Revista de Estudios Regionales*, (117), 71-95. <http://www.revistaestudiosregionales.com/documentos/articulos/pdf-articulo-2586.pdf>
- Wachsmuth, D. y Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147-1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>
- Yrigoy, I. (2019). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies*, 56(13), 2709-2726. <https://doi.org/10.1177/0042098018803261>