

El alquiler turístico ilegal

Efectos en la economía y la sociedad de las Islas Baleares

Roberto Quiroga Sánchez

Resumen

En este trabajo realizaremos un estudio sobre las viviendas de alquiler vacacional. Nos centraremos en primera instancia en un estudio de la legislación vigente y los tipos de alquileres vacacionales existentes, para posteriormente poder diferenciar entre viviendas de alquiler vacacional legales i ilegales.

Veremos cómo el fenómeno del alquiler vacacional ilegal afecta a la sociedad y sus repercusiones económicas. Haremos una incidencia particular en las plataformas digitales que ofertan las viviendas de alquiler vacacional y como han evolucionado a lo largo del tiempo.

Por último, analizaremos si actualmente el fenómeno del alquiler de viviendas vacacionales se ajusta a la denominada *economía colaborativa*.

Palabras clave: Alquiler turístico ilegal, economía colaborativa, plataformas digitales

Abstract

In this work we will carry out a study of vacation rental homes focusing in the beginning on a study of the current legislation and the types of existing vacation rentals, to later be able to differentiate between legal and illegal vacation rental homes.

We will see how the phenomenon of illegal vacation rentals affects society and its economic repercussions. We will focus strongly on studying the digital platforms where vacation rental homes are offered and how they have evolved over time.

Finally, we will analyze whether the phenomenon of vacation rental adjusts to the current collaborative economy.

Keywords: Illegal touristic rental (real state) , collaborative economy, digital platforms

Rebut: 2021/09/02
Revisat: 2021/09/18
Rebut: 2021/11/16
Acceptat: 2021/11/22

Introducción

El turismo en España constituye una de las principales fuentes económicas del país, es una actividad de alcance mundial que mueve una cantidad inmensa de valor y personas, entrelazando gran variedad de sectores que no son inherentemente turísticos (como el transporte) y conectando culturas de todo el planeta. España cuenta con una de las mejores infraestructuras en el sector servicios a nivel mundial, situándose entre los tres países más visitados en el mundo. Según la Organización Mundial del Turismo (OMT), en el año 2017 visitaron España 81,9 millones de turistas extranjeros, solo siendo superada por Francia.

En el año 2019 la Comunidad Autónoma de Illes Balears fue la segunda comunidad más visitada de España, según fuentes del Ministerio de industria, energía y turismo.

Como podemos apreciar, el sector turístico tanto a nivel nacional como en la Comunidad Autónoma de Illes Balears, y por tanto en Eivissa, supone una parte muy importante y esencial del sistema económico sobre el que se sustenta la sociedad. Por lo que el estudio de cualquier factor que pueda suponer una alteración o problemática para el normal desarrollo de la actividad turística, es importante que sea estudiada y tratada.

Actualmente una de las problemáticas suscitadas tanto a nivel nacional como autonómico y local, es la proliferación de lo que se denomina *alquiler de vivienda vacacional turística ilegal*.

El motivo por el cual nos centramos en estudiar el fenómeno del alquiler turístico vacacional ilegal es por la gran proliferación en los últimos años de este tipo de negocio, suscitando una gran problemática tanto a nivel social como económico. Tal es la problemática suscitada que en los últimos años se han realizado diversas modificaciones en las leyes que regulan el turismo tanto a nivel nacional como autonómico. En concreto, en Baleares, con la ley turística de 2012 se regulariza el sector de la vivienda vacacional, así como con el Decreto de desarrollo de 2015 y la modificación de la Ley turística en 2017.

En los últimos años han proliferado muchas asociaciones que defienden los intereses tanto de propietarios como de comercializadores, ofreciendo ayudas a estos para regularizar y legalizar sus viviendas y sus empresas en el actual marco legal para su comercialización como

viviendas de uso turístico.

Un claro ejemplo lo tenemos en la isla de Eivissa con la Asociación AVAT.

Por otro lado tenemos como afecta este nuevo tipo de mercado a la sociedad, uno de sus grandes inconvenientes o problemáticas que más han calado en la actual sociedad es la acusación de que este tipo de viviendas son las causantes del incremento del alquiler de las viviendas de tipo residencial. Analizaremos la influencia que tiene el alquiler de viviendas de uso turístico vacacional en el incremento del precio del alquiler de viviendas con contratos de carácter anual o de larga duración (podríamos denominarlo *alquiler tradicional*). También analizaremos que influencia está teniendo en el sector turístico tradicional y sus repercusiones sociales en la actual sociedad.

Por último analizaremos la oferta de alquiler vacacional en la isla de Eivissa y veremos si es compatible con la economía colaborativa, fenómeno innovador de alcance global y transversal. La economía colaborativa ha tenido una gran repercusión en los mercados de servicios y bienes, afectando de manera directa al sector del alojamiento turístico, generando diferentes alternativas al alojamiento vacacional más tradicional, todo esto gracias a las diferentes plataformas virtuales que pueden ofertar viviendas privadas para uso turístico a precios competitivos, dando como resultado el fenómeno que nos ocupa, el alquiler de viviendas turísticas ilegales.

Objetivos

- Averiguar si la actual oferta de viviendas vacacionales en Eivissa, tanto legal como ilegal, afecta de forma positiva o negativa a su imagen como destino turístico y que tipo de viviendas son ofertadas.
- Analizar en que porcentaje ha influido el alquiler turístico vacacional en el incremento del valor de la vivienda y del alquiler desde el año 2014.
- Estudiar los efectos económicos y sociales que tiene en una comunidad el alquiler turístico vacacional ilegal.
- Determinar si la tendencia en el aumento del precio del alquiler de viviendas en zonas turísticas continuara aumentando o se ha llegado a su límite.
- Determinar si el alquiler vacacional de

viviendas es compatible con la sostenibilidad a largo plazo, a nivel ambiental, económico y social. Su impacto a nivel ambiental y sobre la calidad de vida del residente.

- Analizar si las actuales plataformas de comercialización de viviendas turísticas, tanto legales como ilegales, pueden ser consideradas como economía colaborativa o simplemente obedecen a una mera estrategia de marketing.

Metodología

Para la realización de este trabajo se ha hecho uso de los siguientes instrumentos y bases de datos:

- Uso de fuentes oficiales como el Consell Insular d'Eivissa (departamento de gestión del territorio, infraestructuras viarias, ordenación turística y lucha contra el intrusismo) y Ayuntamiento de Eivissa (departamento de turismo) en busca de información relevante en materia de turismo.
- Consulta de sitios web de asociaciones como *AVAT* y *Habtur* dedicadas al asesoramiento en materia de viviendas de alquiler vacacional.
- El trabajo de Noguera (2019), en el cual se aportan datos de interés y un buen análisis sobre los beneficios obtenidos por las inmobiliarias, con la nueva vía de negocio abierta por el alquiler de viviendas vacacionales.
- Consulta de datos estadísticos de fuentes oficiales del *INE*, para el desarrollo de gráficas y tablas.
- Consulta de sitios web en materia de legislación Estatal y Autonómica.
- Contacto directo con diferentes inmobiliarias de la isla de Eivissa dedicadas al alquiler de viviendas vacacionales.
- Utilización del buscador del portal de internet *Airbnb* para tratar de averiguar el número de viviendas que se ofertan en la actualidad para su alquiler vacacional. Durante el proceso de búsqueda he detectado que el portal (indistintamente de la búsqueda realizada) no ofrece más de 300 resultados, por lo que

imposibilita obtener el número real de viviendas que se ofertan en la isla de Eivissa. En cambio se obtuvieron datos interesantes como el tipo de vivienda que se oferta, así como la modalidad de las que son explotadas.

- Por último se realizaron varias entrevistas a agentes inmobiliarios y presidentes de asociaciones como *AVAT*.

Resultados de la investigación

Leyes y licencias de estancias turísticas vacacionales en la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y su aplicación

Las Leyes y demás normativa jurídica que regulan las licencias de estancias turísticas vacacionales en Baleares son las siguientes:

Ley 8/2012, de 19 de Julio del turismo de las Islas Baleares, (BOIB nº 106, de 21 de Julio de 2012).

Ley 6/2017, de 31 de Julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de Julio, de Turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en propiedad residencial, (BOIB nº 93 de 31 de Julio de 2017), esta es considerada la Ley de Turismo en Baleares actualmente.

Ley 6/2018, de 22 de Junio, que modifica varias normas del ordenamiento jurídico de las Islas Baleares en materia de turismo, función pública, presupuesto, personal, urbanismo, gestión farmacéutica, transporte, residuos y régimen local. El Gobierno de las Islas Baleares está autorizado a aprobar determinados textos consolidados (BOIB nº 78 del 26 de Junio de 2018).

Decreto 20/2015, de 17 de Abril, de principios generales y directrices para la coordinación en turismo, de regulación de órganos consultivos, coordinación y cooperación del Gobierno de las Islas Baleares, regulación y clasificación de empresas y establecimientos turísticos, emitido en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de Julio, de Turismo de las Islas Baleares, (BOIB nº 56, 18 de Abril de 2015).

Estas normativas serán de aplicación a propiedades que se alquilen en su totalidad y por períodos de corta duración (no superior a un mes), es decir, por días o semanas.

Estas normativas no pueden ser aplicadas con los alquileres de larga duración.

Cualquier propiedad residencial que se alquile

por períodos de un mes o menos, y que el propietario no pueda probar que el propósito del alquiler es diferente al uso turístico, será susceptible de entender que está realizando una actividad de alquiler vacacional, por lo tanto se deben aplicar las leyes en relación con las licencias de alquiler de vacaciones ETV.

En el caso de alquilar una propiedad residencial sin presentar la declaración responsable o cumplir con la normativa estipulada en el Decreto 20/2015, se considerara una infracción grave de las leyes. Esto es lo que se denomina alquiler turístico ilegal.

Según la normativa hay un antes y un después en la tipología de propiedades que pueden adquirir licencia de alquiler turístico.

En las Islas Baleares, hasta el 31 de Julio de 2017, la Ley 8/2012 de 19 de Julio de Turismo en las Islas Baleares, regulaba las estancias turísticas en viviendas de uso residencial por tipologías, es decir, establecía en que tipo de viviendas se podría desarrollar la actividad con las especificaciones del Decreto 20/2015, de 17 de Abril. Esto supone la exclusión de las viviendas plurifamiliares, es decir, los apartamentos o pisos.

La nueva Ley de Turismo no distingue entre tipos de vivienda, cualquier propiedad puede ser susceptible de ejercer la actividad de alquiler vacacional, siempre y cuando cumpla con la normativa establecida por la Ley de Baleares y sus reglamentos. Esto supone que las viviendas residenciales sujetas al régimen de propiedad horizontal o edificios plurifamiliares, pueden adquirir licencias para el alquiler vacacional.

En la práctica el alquiler en edificios plurifamiliares todavía está prohibido en las Islas Baleares.

La Ley distingue 3 tipos de estancias turísticas en viviendas:

A. ETV365-Un, estancias turísticas en viviendas unifamiliares. Aplicable a estancias turísticas en casas unifamiliares (villas), estas licencias no caducan y se pueden alquilar todo el año. Este tipo de propiedades no pueden tener una vivienda contigua o que no sea la única propiedad dentro de la parcela donde se encuentra. Las casas unifamiliares entre medianeras son propiedades que comparten una pared lateral común con otras propiedades, es decir, villas vinculadas o propiedades adosadas por lo que, al no tener su propia parcela, éstas no podrán tener licencia de alquiler vacacional. Lo mismo

sucede con las propiedades pareadas (casas adosadas).

B. ETV365-Pluri, estancias turísticas en viviendas plurifamiliares. Estas licencias vencen a los 5 años y pueden ser renovadas, la propiedad podrá ser alquilada durante todo el año.

C. ETV60, estancias turísticas en propiedades de residencia principal (viviendas unifamiliares y plurifamiliares). Son las propiedades donde el propietario está registrado y viviendo en la propiedad. Este tipo de propiedades se pueden alquilar un máximo de 60 días por año. La licencia vence a los 5 años y es renovable.

Ahora que ya sabemos que se considera estancia turística y los tipos de licencias, estudiaremos que tipos de exclusiones hay, restricciones y áreas donde se permite el alquiler turístico.

No consideraremos estancia turística cuando se dé alguna de las siguientes situaciones o preceptos:

Cuando el alquiler es por temporada, según lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos, siempre que el alojamiento no se comercialice a través de los canales de oferta turística y el fin sea diferente al del uso turístico.

Antes de continuar sería interesante definir que son canales de oferta turística, ya que muchas de las propiedades de alquiler vacacional ilegal se ofertan en este tipo de canales y es la principal herramienta que tiene la administración pública para localizar y denunciar dicha actividad ilegal.

Canales de oferta turística:

Se definen como cualquier método mediante el cual una persona física o jurídica comercializa, publicita o proporciona (directamente o a través de terceros) la reserva de estancias turísticas en viviendas por períodos cortos (días o semanas), con un límite de duración concreto.

Los canales de oferta turística son, entre otros, agencias de viaje, sitios web de reservas, otras compañías u organizaciones que ofrezcan servicios turísticos, incluso a través de Internet y otras vías de comunicación tecnológica, agencias inmobiliarias, así como la inserción de publicidad en las redes sociales, independientemente de su tipo o soporte. Más adelante trataremos el

fenómeno de las sítios web de reservas.

Tampoco se consideran alquileres de estancias turísticas:

Cuando las estancias no son de corta duración, el periodo de alquiler es más largo que 1 mes natural.

Cuando la propiedad se ofrece de forma gratuita, es decir, a amigos o familiares.

El intercambio de casas de alquiler de vacaciones.

No se permitirá el alquiler de propiedades como feriados en una o más de las siguientes condiciones:

Cuando la propiedad está o ha estado sujeta a protección oficial.

Cuando la vivienda esté ubicada en suelo rústico protegido.

Cuando los Planes de Intervención en Áreas Turísticas (PIAT) o los Planes Territoriales Insulares (PTI) de cada isla prohíban o restrinjan el alquiler de la propiedad.

Cuando se le haya impuesto una sanción firme (relacionada con la propiedad) por una infracción grave o muy grave de las leyes de alquiler vacacional siempre que ese derecho legal, de alquilar la propiedad, no se haya restablecido.

Cuando la comunidad de propietarios lo prohíba, en el caso de propiedades que están sujetas al régimen de propiedad horizontal.

Cuando el alojamiento no se ofrezca en su totalidad. Está prohibido alquilar habitaciones.

La ley establece que el número máximo de propiedades de una persona, grupo de propietarios o sociedad para alquilarse legalmente es de hasta tres propiedades.

Las aéreas que se pueden utilizar para el alquiler vacacional vendrán determinadas por el plan urbano de cada isla. Estos son los Planes de Intervención en Áreas Turísticas (PIAT) y Planes Territoriales Insulares (PTI).

Los *Consells* Insulares pueden determinar no solo las áreas adecuadas, sino también las tipologías permitidas, dándose la circunstancia que en un área se permita un cierto tipo de alquiler turístico vacacional y otro no.

Estas áreas o zonas turísticas se establecen en base a criterios medioambientales, de población, de ordenamiento territorial y otros factores que corresponden al nivel de afluencia turística que la isla puede soportar sin que esto suponga una merma sobre sus recursos, capacidad de gestión y calidad de vida de los residentes locales.

Como anotación interesante, la Ley de Turismo de Baleares en el año 2017 requirió que se estableciesen y delimitasen en cada isla las zonas

catalogadas como turísticas, dando para ello un periodo de un año.

Durante este periodo fueron suspendidas las concesiones de nuevas licencias de alquiler vacacional, hasta el 31 de Julio de 2018.

Aquellas licencias anteriores a la delimitación de las zonas turísticas no se verán afectadas, aunque se encuentren fuera de dichas zonas, siempre y cuando hayan ejercido la actividad legalmente.

En la actualidad para conseguir una licencia turística hay que recurrir al Consorcio de Alojamientos Turísticos (CBAT), ubicado en Palma.

En el año 2019 había unas 43.000 plazas disponibles para comercializar en las Islas Baleares.

Los precios de las plazas turísticas varían en función del tipo de vivienda y la modalidad elegida, podemos distinguir entre las siguientes:

- Una vivienda en un edificio unifamiliar (ETV365 Un), el precio es de 3.500€ por plaza.
- En un edificio plurifamiliar (ETV365 Pluri), el precio es de 875€ por plaza.
- Para la comercialización de una vivienda principal por un máximo de dos meses al año (ETV60), el precio es de 291,67€ por plaza.

Las plazas turísticas no son ilimitadas, es decir, está establecido un tope de licencias por islas. Unas vez adjudicadas todas no se otorgaran más licencias nuevas aunque cumplan con todos los requisitos.

Una vez vendidas todas las plazas turísticas disponibles solo se podrá comprar nuevamente una plaza turística cuando se dé una de las siguientes circunstancias:

- Que un propietario renuncie a su plaza turística (cese de su actividad como alquiler vacacional turístico).
- Que las plazas renovables no se renueven.
- Que el gobierno aumente el número de plazas turísticas.

En la Isla de Ibiza actualmente no se puede superar la capacidad de 20.500 plazas turísticas de alquiler vacacional y están concedidas en su totalidad a la modalidad de casas de campo, es decir, no hay plazas disponibles.

Lo que a día de hoy aún no ha establecido el Consell Insular d'Eivissa es la zonificación del alquiler turístico. Por el contrario municipios como

el de Sant Joan acaban de aprobar el documento donde se delimitan las zonas turísticas de su municipio.

Los cinco municipios de la isla de Ibiza han solicitado la prohibición del alquiler turístico en apartamentos en toda la isla y solo se permite el alquiler vacacional turístico en terrenos rústicos desprotegidos en los municipios de Sant Joan, Sant Josep y Sant Antoni de Portmany.

En la ciudad d'Eivissa, así como en el municipio de Santa Eulària, los alquileres vacacionales turísticos en villas, al menos provisionalmente, no están permitidos.

Requisitos legales y técnicos, número máximo de plazas, equipo y servicios mínimos de turismo

Para poder optar a una licencia de alquiler vacacional turístico, como norma general, es necesario reunir los siguientes requisitos:

- Tener la cédula de habitabilidad o similar. Dicho certificado delimitará el número de plazas que se pueden vender y no puede haber camas supletorias.
- Estar ubicada la propiedad dentro de las áreas delimitadas como zonas turísticas.
- Tener al menos una antigüedad de 5 años como uso residencial privado.
- Estar libre de sanciones.
- Estar en posesión del correspondiente certificado de eficiencia energética.
- Tener sistemas de control de consumo de agua.
- Tener contadores individuales para suministros como luz o gas.
- Cumplir con las regulaciones aplicables de sostenibilidad y accesibilidad.
- No estar sujeto al régimen de vivienda de protección oficial.
- Tener equipo mínimo de un baño por cada 4 plazas.
- Planes de calidad aprobados por reglamento.
- Exhibir, en un lugar visible, la placa identificativa como propiedad de alquiler vacacional con el número de licencia correspondiente, ajustándose a lo previsto en el Anexo 1 del Decreto 20/2015.
- Publicar el número de licencia en cualquier anuncio publicitario sea cual sea el soporte donde se publicita.

- Disponer de un seguro de responsabilidad civil por una cantidad mínima de 300.000€.
- Facilitar un número de teléfono de contacto las 24 horas, tanto para los huéspedes como para la comunidad de propietarios si fuera el caso.
- Llevar a cabo el registro de turistas con la Policía según lo estipulado en la Ley de Seguridad Ciudadana.
- Cumplir con las obligaciones fiscales en materia de impuestos y con aquellos ejercicios derivados de la actividad, como puede ser la contratación de personal.
- Cumplir con el régimen de información, precios, publicidad y reservas que regulan los artículos 86 y 87 del Decreto 20/2015.
- Cumplir con el resto del ordenamiento legal previsto por la Ley de Turismo de Baleares con especial atención al Anexo 6 del Decreto 20/2015.

Ahora prestaremos especial atención a los requisitos que deben cumplir las viviendas que están sujetas al régimen de propiedad horizontal (comunidad de propietarios), ya que es en estas viviendas en las que, por norma general, se ejerce la actividad ilegal de alquiler vacacional. Como ya hemos visto anteriormente, en la Isla de Ibiza está terminantemente prohibido facilitar licencia turística a este tipo de propiedades.

En general este tipo de viviendas serán apartamentos o propiedades que se encuentran en edificios plurifamiliares.

Las licencias se otorgan por un periodo de 5 años renovables, en caso de no solicitar su renovación, esta quedará extinguida y deberá cesar toda actividad de alquiler vacacional.

La actividad de alquiler vacacional deberá ser permitida por los estatutos de la comunidad de propietarios o aprobarse en la junta de propietarios por mayoría y registrarse en el Registro de la Propiedad.

Los huéspedes que se alojen en este tipo de alquiler vacacional deben de ser informados por escrito de las normas y reglamentos de la comunidad, así como de las normas relativas al uso de las zonas comunes. En caso de incumplimiento grave de las normas de la comunidad, el propietario podrá solicitar el desalojo de los huéspedes en un plazo máximo de 24 horas.

El propietario de la vivienda de alquiler vacacional deberá facilitar un teléfono de contacto

disponible las 24 horas, tanto a la comunidad como a los huéspedes.

Todas las propiedades de alquiler vacacional deberán de proveer los siguientes servicios:

- Limpieza periódica de la propiedad, antes de la entrada de los huéspedes y durante su estancia.
- Facilitar ropa de cama, toallas y artículos de limpieza para el hogar en general.
- Mantenimiento de las instalaciones.
- En caso de contratar personal para la realización de los servicios, se deberá cumplir con las normas laborales, de seguridad social y de prevención de riesgos laborales.

Alquiler ilegal y consecuencias legales

La comercialización de una propiedad de alquiler vacacional que no haya presentado su declaración responsable de inicio de actividad turística (DRIAT) o que no cumpla con la normativa vigente, se supondrá que está ejerciendo una actividad ilegal, lo que se denomina *alquiler vacacional ilegal*.

Tanto el propietario como los intermediarios son responsables de que la propiedad se alquile legalmente.

Las propiedades que sean alquiladas ilegalmente podrán ser sancionadas con multas de 20.001€ a 40.000€, en los casos de publicidad, contratación o comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales.

En tal caso el propietario estará obligado a cesar de inmediato la actividad hasta la resolución de la sanción.

El fenómeno del alquiler vacacional

El Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, de viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de Abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, definen el alquiler vacacional de la siguiente manera:

Se consideran viviendas con fines turísticos todas aquellas ubicadas en suelo de uso residencial donde se ofrece, mediante precio, el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos.

Se promociona y comercializa mediante los canales propios de la oferta hotelera como son las

agencias de viaje y plataformas on line.

Los alojamientos pueden ser viviendas completas cuya capacidad máxima no puede exceder de las 15 plazas y las viviendas por habitaciones, donde el propietario reside dentro de la propiedad y no puede ofertar más de 6 plazas. En ninguno de los dos casos se puede ofertar más de 4 plazas por habitación.

En resumen, el alquiler vacacional consiste en alquilar una vivienda a turistas, tal cual lo haría un hotelero.

Una vez alquilada la vivienda, el propietario tomará el rol de anfitrión, realizando funciones muy similares a las de un recepcionista en un hotel, teniendo disponibilidad y ofreciendo información turística a los huéspedes. En algunos alojamientos, los anfitriones ofrecen servicios adicionales como rutas por la ciudad y comidas en la vivienda para degustar la gastronomía local.

El fenómeno del alquiler vacacional surge de la actual economía colaborativa: *el intercambio de bienes y servicios que surge de las posibilidades que brindan los canales digitales para compartir, encontrar y revender bienes y servicios entre usuarios, y no siempre con contraprestación económica* (Arrieta, 2015).

Este tipo de economía afecta al turismo de una forma amplia, alcanzando la gran mayoría de sectores del turismo desde el transporte con la famosa aplicación *Bla Bla Car*, hasta el alojamiento en su forma de alquiler vacacional, donde existen numerosas plataformas digitales que se dedican a ofertar viviendas de alquiler vacacional. Incluso hay agencias de viajes e inmobiliarias que sirven de intermediarios entre los propietarios de alquileres vacacionales y los turistas. Dedicaremos más adelante un punto entero a estudiar las plataformas digitales que se dedican a ofertar viviendas vacacionales turísticas.

Esta nueva opción de mercado (la economía colaborativa), junto con la crisis de 2007, es el principal factor que explica el surgimiento del alquiler vacacional en viviendas, ya que se considera que esta modalidad es más económica que un hotel ya que al tener las viviendas cocina, muchos usuarios ven con buenos ojos el ahorro en comida que supone el poder cocinar sus propios alimentos.

Aquí encontramos uno de los primeros motivos que llevaría a un turista a alojarse en una vivienda de alquiler vacacional, siendo este un motivo meramente económico.

Otro motivo lo encontramos en las características que conforman el turista del siglo XXI: se viaja a la

búsqueda de experiencias nuevas. El turista actual ya no se conforma con el producto estándar de vacaciones, sino que quiere vivir nuevas experiencias mediante el contacto con la población local y su cultura.

El alquiler de viviendas vacacionales permite al turista no solo tener contacto con alguien autóctono de la zona, si no que le permite *integrarse* y tener una relación más directa y estrecha.

Este cambio cultural se estudia por la sociología del turismo (MacCannel 2017). En concreto a través del concepto de la *autenticidad representada*: aquello que mueve al turista hacia lugares que mantienen la esencia tradicional de su cultura.

Turismo y sociología

Las viviendas de alquiler vacacional son las que proporcionan al turista el poder estar en contacto con la cultura local que tanto ansía y de la que poco queda en muchos destinos turísticos, donde existe una cultura homogénea y donde casi todo es hiperreal, como señalan muchos sociólogos al tratar el tema de turismo y sociología.

Podemos nombrar a Eco (1986), Baudrillard (1993), Cohen (2005) o más recientemente MacCannel (2017).

Estos sociólogos hablan de la vida posmoderna, donde prevalece la aculturación, las manifestaciones de cultura local son hiperreales, ya que no existe una cultura pura por culpa de vivir en un mundo globalizado. Ahora la cultura se ha homogeneizado y el turista para vivir experiencias reales debe de viajar a lugares remotos que no hayan sido alcanzados por el turismo (MacCannel, 2017). O aceptar que las experiencias reales son limitadas en la sociedad y vivirlas de forma simulada en los parques de atracciones (Baudrillard 1993); Eco (1986).

Cohen (2005) apuntó la siguiente reflexión: *MacCannell se quejaba recientemente del incremento del parecido en los destinos turísticos y se preguntaba si el aumento en la homogeneidad de la experiencia viajera podría destruir la propia razón del viaje.*

Una de las características más destacadas del turista a la hora de viajar es la de vivir una experiencia auténtica. MacCannell (2017), en su libro apunta que *la consciencia turística viene motivada por el deseo de vivir experiencias auténticas, y el turista puede creer que está avanzando en esa dirección, aunque a menudo resulta muy difícil saber a ciencia cierta si la*

experiencia es auténtica.

Según MacCannell, el turista moderno huye de su entorno por considerarlo espurio y sale en busca de la autenticidad representada, la cual ha desaparecido de su sociedad, iniciando una búsqueda más allá de la sociedad moderna: búsqueda de lugares puros y genuinos que no hayan sido alcanzados por el turismo, ya que estos no han sido alterados por los cambios que produce el fenómeno turístico.

El caso contrario se da en los lugares maduros, aquellos que han sido alcanzados por el turismo y alterados significativamente. En estos lugares el disfrute de la autenticidad por parte del turista se ve frustrada.

Como MacCannell (2017) apunta, *todos los turistas desean, en alguna medida, este compromiso más profundo con la sociedad y la cultura, es un componente básico de la motivación para viajar.*

Aquí podemos plantearnos la posibilidad de que los turistas que viajan a un lugar maduro y no auténtico, puedan encontrar en las viviendas de alquiler vacacional esa autenticidad tan deseada por los turistas, ya que te acercan más a la cultura local y son más genuinos y puros en términos culturales.

El Real Decreto que regula el Fondo de Modernización de Destinos Turísticos Maduros (FOMIT) considera destino turístico maduro:

Aquel que muestre una sobrecarga ambiental y urbanística, y donde exista una escasez de inversión nueva, así como un escaso crecimiento de la demanda turística o bien una estabilización de la oferta existente (España. Real Decreto 937/2010).

En conclusión podemos decir que el alquiler vacacional podría ser una salida a esa aculturación y acercarnos a la autenticidad tan ansiada por el turista, en los destinos turísticos maduros y posmodernos. Un ejemplo sería una vivienda vacacional en pleno centro histórico como Dalt Vila en Ibiza.

Por último cabe hacer mención a la Carta de Nara (1994), documento aprobado en la ciudad de Nara (Japón), por un grupo de instituciones, entre ellas el Comité de Patrimonio Mundial. La Carta se centra en la autenticidad de los valores patrimoniales en 1994 y segunda a la Carta de Venecia de 1964.

La Carta de Nara se basa en el respeto hacia la diversidad de culturas, los valores, la tradición de

cada pueblo, su patrimonio, su conservación y su restauración. El patrimonio hay que salvaguardarlo generación tras generación, porque cada una de ellas tiene derecho a conocerlo y disfrutarlo.

Se entiende la diversidad cultural y el patrimonio como:

Una fuente irremplazable de riqueza espiritual e intelectual para toda la humanidad cuya protección y expansión en el mundo debe promoverse activamente como un aspecto esencial del desarrollo humano (ICOMOS 1994).

En la Carta de Nara se habló de la valoración de la autenticidad del patrimonio dada por los valores originales del patrimonio cultural y por la fuente de información, pero las fuentes de información muchas veces no son fiables y dependen del grado de credibilidad que tienen. Como se recoge en la Carta de Venecia (ICOMOS 1964), *el patrimonio se debe transmitir en toda la riqueza de su autenticidad*, ya que de ella dependerá luego su conservación y restauración.

La Carta de Nara tiene muy presente esa autenticidad por la cultura, aquello que es esencial para poder conocerla y que no hay que perder nunca, ya que de otro modo el valor patrimonial desaparecería.

Plataformas digitales

Hoy en día cuando hablamos de alquiler vacacional directamente lo relacionamos con la plataforma online *Airbnb* o plataformas similares, aunque esta modalidad ya existía con anterioridad a la creación de las plataformas digitales, era conocido como oferta extrahotelera. Se ofertaban villas de lujo, casas rurales y pisos situados en edificios de apartamentos turísticos, todos ellos amparados en la legislación pertinente de la época.

En la Isla de Ibiza esta oferta siempre había sido gestionada por inmobiliarias asentadas en la propia isla, las cuales tenían una amplia cartera de clientes que solían demandar este tipo de alojamientos alternativos a la oferta hotelera tradicional.

Antes de la aparición de las plataformas digitales y del éxito de algunas de ellas como *Airbnb*, *HomeAway* o *Wimdu*, el alquiler vacacional no era un tema tan conocido o problemático como ha llegado a ser. A la hora de obtener información sobre el alquiler vacacional en la etapa anterior a la aparición de las plataformas digitales me ha sido imposible encontrar documentación o noticia

alguna sobre el tema.

Esta nueva modalidad de búsqueda de alojamiento vacacional no fue creada por *Airbnb*, pero sí que es la plataforma que lo popularizó y dio lugar a la explosión de la economía colaborativa en el año 2010. Todo empezó en la ciudad de Nueva York, debido a que la oferta hotelera no era capaz de cubrir la gran demanda que había. Muchos propietarios para obtener una renta o simplemente para poder hacer frente al pago del alquiler de la vivienda, ofrecían habitaciones libres y un desayuno a las personas que iban a visitar esa ciudad.

Inicialmente la idea era compartir la vivienda de cada uno con otros usuarios o turistas durante un periodo corto de tiempo, para minimizar los gastos de la vivienda y ofrecer una alternativa en las ciudades donde la oferta hotelera no podía hacer frente a la gran demanda de alojamientos turísticos.

Este tipo de alojamiento vacacional ha tenido un gran crecimiento en los últimos años, en general por los siguientes motivos:

- Ausencia de regulación de este tipo de alojamientos, lo cual facilita el fenómeno de la actividad de alquiler de la vivienda vacacional.
- Como norma general los precios de este tipo de alquileres son inferiores a los precios ofertados por los hoteles, a excepción de las viviendas de lujo.
- La percepción de que este tipo de alquileres ofrecen una experiencia más cercana a la cultura local, gracias a compartir la vivienda con gente local y alojarse en zonas de residentes.
- Desde un punto de vista empresarial, las plataformas digitales simplemente se dedican a ofertar las viviendas vacacionales sin hacer frente a ningún gasto. Simplemente cobran una tarifa de uso tanto a los anfitriones como a los turistas.

A día de hoy *Airbnb* es el líder en el sector y la mayor agencia intermediaria entre los anfitriones y los potenciales clientes del alquiler turístico vacacional.

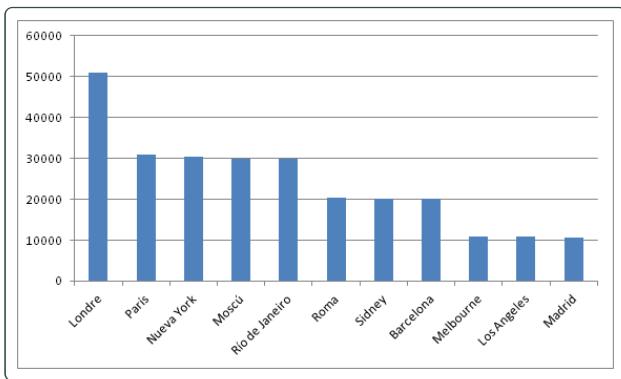
La plataforma digital *Airbnb* es una multinacional que cuenta con más de dos millones de alojamientos repartidos entre 191 países y 65.000 ciudades. Publicita alrededor de 800.000 anuncios permanentemente a nivel global (Expansión 2018).

Según datos aportados por el portal *Airdna*

(2019), en España, alrededor de 11 millones de personas se han alojado en apartamentos ofrecidos por esta plataforma y actualmente hay más de 187.000 anuncios activos (datos anteriores al Covid-19). La estancia media de los clientes que disfrutaban de esta clase de alojamientos en España es de 4 noches (Airdna 2019).

Airbnb tiene una plataforma online y una aplicación de uso para dispositivos móviles que permite a los anfitriones (denominados *host*) y a los potenciales clientes intercambiar fotos de la casa, leer opiniones de anteriores usuarios, comunicarse por un chat privado, valorarse mutuamente mediante un sistema de puntuación de 0 a 5 estrellas y realizar las transacciones económicas de una forma segura.

Ciudades como Madrid y Barcelona se encuentran en el top 10 de las capitales con más anuncios en *Airbnb*.



Gráfica 1. Las capitales de *Airbnb*.

Fuente de elaboración propia a partir de datos obtenidos por AirDNA (2019).

Economía colaborativa

El alquiler de la vivienda vacacional, se encuentra bajo el fenómeno de la *Collaborative Economy* o economía colaborativa, que engloba todas aquellas actividades que suponen un intercambio, entre particulares, de bienes y servicios a cambio de una compensación pactada entre ambos.

Gracias al desarrollo de las plataformas digitales este tipo de economía ha ido creciendo los últimos años. Anteriormente, el consumo colaborativo se limitaba a nuestro ámbito geográfico y círculo más cercano. Gracias a Internet, que facilita el poder conectar con personas de todo el mundo, se abren las puertas a estos nuevos modelos de negocio y nuevas formas de consumo.

A raíz de estas plataformas digitales se superó la mayor barrera que tenía el alquilar un apartamento a un desconocido, que era el no saber quien era esa

persona. A través del perfil obligatorio que tienen que tener los usuarios que utilizan esta serie de plataformas como *Airbnb* o *HomeAway* desaparece, en cierto modo, el miedo a lo desconocido y se ofrece mayor seguridad a los potenciales consumidores.

La economía colaborativa presenta una serie de ventajas:

- Optimización de los recursos. Se puede dar salida a bienes que antes no tenían un gran uso.
- Mayor oferta para el consumidor final que la ofrecida por los comercios tradicionales. El consumidor puede hacer una comparativa más amplia de precios y calidades.
- Ahorro, gracias a la oferta de bienes y servicios de segunda mano que tienen precios inferiores a los del mercado.
- La aparición de un ecosistema basado en el compromiso, la solidaridad y la generación de nuevas ideas.
- Abarca gran variedad de áreas, como alojamiento, alimentación, transporte, etc.
- Dentro de este tipo de economía uno puede ser tanto consumidor como productor al mismo tiempo.

Asimismo también presenta una serie de inconvenientes:

- Falta de regulación legislativa y competencia desleal. Son numerosas las quejas por parte de sectores afectados por este tipo de economías. Denuncian que no pueden ofertar los servicios en las mismas condiciones.
- Desprotección del consumidor, ya que este no tiene ningún tipo de garantías sobre la calidad del producto.
- Alta dependencia de las plataformas digitales.

Otro concepto relevante es la economía *P2P* (*Peer to Peer*). En *The Commons Manifesto*, Michael Bauwens (2019) argumenta que empresas como *Airbnb* o *Uber* son consideradas economías *P2P* (relaciones entre iguales, aprovechamiento de recursos ociosos), pero que al final no son más que modelos de negocios tradicionales, que en vez de crear valor y riqueza para las comunidades donde desarrollan su actividad, acaban extrayéndolo sin dar nada a cambio.

La diferencia principal entre la Economía

Colaborativa y *P2P* radica en sí en la plataforma en cuestión, sus desarrolladores y usuarios buscan lucrarse o beneficiarse; querer disminuir gastos no es lo mismo que querer conseguir dinero extra.

En la actualidad podemos encontrar proyectos alternativos más sostenibles que las plataformas más populares actuales, como *Fairbnb*. Se trata de un proyecto que intenta ser lo que *Airbnb* quiso y no pudo ser. Esta plataforma pone límites a los anuncios por usuario e invierte parte de los beneficios en la comunidad donde se localizan las viviendas que se ofertan.

Esta economía colaborativa, en nuestro caso turismo colaborativo, nace de un tipo de turismo al que se denomina *Generación de viajeros 3.0*, encabezado principalmente por gente joven, caracterizada por una gran conexión y una mente abierta a las nuevas tecnologías, que demanda además una clase de alojamiento distinto al alojamiento tradicional turístico.

No se puede decir que la plataforma digital *Airbnb* sea realmente un modelo de economía colaborativa.

Airbnb se define como una compañía enfocada al *Home Sharing*, siendo su finalidad ofrecer a los anfitriones de las casas la posibilidad de obtener un ingreso por su propiedad, al alquilar una habitación de la misma o la propiedad entera cuando vayan a tenerla vacía, por ejemplo cuando los propietarios se marchan de vacaciones.

La realidad es que tan solo el 40% de los *host* de *Airbnb* ofrecen una única vivienda y que el espíritu original de economía colaborativa es una mera utopía. A medida que crece el sector, los propietarios de las viviendas ofertadas acuden a agentes inmobiliarios o empresas especializadas en el alquiler de viviendas turísticas para que les gestionen los alquileres de sus propiedades, como puede ser el caso de la compañía *Hostmaker* (Expansión 2017).

Según los datos proporcionados por *AirDNA* los 10 mayores caseros del portal digital *Airbnb* son en realidad empresas especializadas en la comercialización de viviendas turísticas, que gestionan más de 4.000 anuncios en las grandes ciudades y zonas con mayor afluencia turística en España (*AirDNA* 2019).

Villafinca es el anfitrión de *Airbnb* que más propiedades gestiona según datos proporcionados por la plataforma *DataHippo*. El perfil del *host Villafinca* pertenece a la empresa *Ca S'amitger* que es una central de reservas y una agencia de viajes que cuenta con más de 70 empleados y gestiona 854 viviendas. Le siguen otras como *AP Costas* que

cuenta con 711 propiedades, *Ceigrup* con 483 propiedades o *Friendly Rentals* con 448 (*eldiario.es* 2018).

Un ejemplo es *Heima Homes*. Se encarga de la gestión del apartamento que más ingresa de la capital española *Heima Homes Puerta del Sol-Palacio Real*, que puede llegar a facturar cerca de 120.000€ al año (*Airbnb* 2019).

Los *host* anteriormente enumerados representan el 5% de los usuarios y controlan el 34% de las propiedades ofertadas en España (*eldiario.es* 2018).

Por lo que, en conclusión, podemos afirmar que lo que empezó como una idea para sacar una rentabilidad a las habitaciones libres de una casa o vivienda u ocupar tu casa cuando estas de viaje, se ha convertido en una especie de inmobiliaria o agencia de viajes que actúa de intermediario para la explotación turística de viviendas.

Consecuencias sociales del efecto *Airbnb*

Tras la aparición de plataformas como *Airbnb* han surgido una serie de fenómenos de carácter social que analizaremos a continuación.

Por un lado, tenemos el fenómeno conocido como *turismofobia*, del que se ha hecho mucho eco la prensa sensacionalista española. Es una realidad que existe una parte reducida de la sociedad española que siente un cierto rechazo hacia el turismo, provocado principalmente por la masificación y proliferación sin control de viviendas explotadas turísticamente en el centro de las ciudades y zonas residenciales. Aquí se convive con los vecinos de muchos edificios que se ven privados de poder disfrutar de sus horas de descanso y tranquilidad.

En España este fenómeno comenzó a manifestarse intensamente a partir del año 2017, focalizándose principalmente en las grandes ciudades, en las Islas Baleares y la costa Mediterránea.

Algunos ejemplos de estas campañas de rechazo hacia el turismo pueden ser los esloganes de *Tourists go home* proclamado desde Barcelona o *Tourists kill Mallorca* proclamado desde la isla balear.

A pesar de todo no se puede decir que la sociedad española sufre un problema de *turismofobia*, pues España es el segundo país del mundo que mayor número de turistas recibe al año, habiendo alcanzado los 83,51 millones de turistas en 2019, representado este sector cerca del 12%

del PIB español (Hosteltur, 2019). No obstante, no se puede negar que existen una serie de conflictos de convivencia turística, provocados por una oferta turística descontrolada, pero que con una correcta legislación pueden ser resueltos.

Por otro lado, tenemos el fenómeno de la *gentrificación*. Este fenómeno viene propiciado por una inversión importante de capital en las ciudades o espacios turísticos que propicia la expulsión de los vecinos que habían habitado en esas zonas durante años (Janoschka 2018).

En España, la gentrificación está dando lugar a un reordenamiento de las ciudades, provocando que las clases trabajadoras se vean desplazadas de sus barrios debido a la explotación turística de viviendas. Esta especulación inmobiliaria da lugar a que se prive a las personas con menores recursos de poder vivir en el centro de las ciudades y verse obligadas a trasladarse a su periferia. En muchos casos, ya no solo hablamos de personas con pocos recursos, sino que la clase media no logra soportar la presión económica a la que se ven sometidos por los arrendadores que pretenden aumentar el precio del alquiler de la vivienda o cambiar el modelo de explotación de la misma, propiciando que la clase media también se vea obligada a mudarse a los barrios periféricos donde los alquileres son más asequibles.

A menudo, aquellas zonas que pueden ser explotadas turísticamente tienen una alta probabilidad de sufrir un proceso de gentrificación.

La Comisión Nacional del Mercado y de las Comunidades (CNMC), es un organismo nacional que se encarga de defender la oferta turística ofrecida a través de viviendas de uso turístico vacacional. En el verano de 2018 la CNMC interpuso un recurso contra la normativa urbanística municipal de viviendas turísticas de Bilbao, San Sebastián y Madrid, debido a que consideraban que las medidas que habían tomado estos Ayuntamientos eran desproporcionadas y excesivamente restrictivas. Para la CNMC, carece de justificación económica alguna el establecer un plan urbanístico en el cual se determine una zonificación y una demarcación de las zonas donde se puede explotar una vivienda turísticamente y el número máximo de viviendas por zona.

Desde la CNMC instan a respetar los principios de necesidad, eficacia, eficiencia, seguridad jurídica, transparencia y proporcionalidad, a la hora de intervenir la Administración pública en la economía. Según la CNMC, en el caso de las viviendas vacacionales la intervención por parte de las administraciones públicas carece de

justificación, ya que no hay un interés general que soporte su intromisión. Al no atender a los principios anteriormente mencionados, las condiciones de competencia se ven alteradas, repercutiendo negativamente en los consumidores, ya que se produce una alteración en cuanto a la calidad, cantidad y precios de la oferta. Por ello instan a las administraciones públicas a que, antes de imponer regulaciones a las viviendas de alquiler turístico, valoren las consecuencias que se puedan derivar de las restricciones interpuestas.

Por ello proponen otras soluciones más proporcionales que la zonificación de las áreas, como por ejemplo el establecimiento de impuestos que tengan como finalidad perseguir una externalidad negativa, como es la ecotasa en las Islas Baleares, dejar que sea el propio mercado el que se regule mediante la oferta y la demanda, establecer unos estándares mínimos que deban cumplir las viviendas de oferta turística, etc.

También instan a que prevalezca la igualdad y que las cargas que soportan los empresarios sean similares, la CNMC defiende que la regulación del número de plazas turísticas debe aplicarse a todo el sector turístico y no únicamente a las viviendas de oferta turística.

Con la zonificación de las áreas por parte de las administraciones públicas, lo que pretenden es controlar la oferta turística para que esta no distorsione la convivencia ciudadana y el descanso de los residentes, ya que en muchas ocasiones los usuarios de viviendas de alquiler turístico generan una alteración en la convivencia vecinal. Producen efectos negativos en el espacio urbano como el ruido, la contaminación y los residuos generados por estos turistas. Estos efectos negativos no son solo generados por los turistas que se alojan en viviendas de alquiler turístico sino que también son generados por los turistas que optan por los establecimientos tradicionales de alquiler de vacaciones, lo cual indica que son causados directamente por la actividad turística en general.

Por último mencionar que, en el caso de las viviendas de alquiler vacacional, afectan directamente al precio del alquiler tradicional y, como consecuencia, los ciudadanos se ven, en cierta manera, privados de poder disfrutar del derecho fundamental a una vivienda digna. También hay que tener en cuenta el derecho que tiene el propietario de la vivienda a poder explotar y sacar el máximo rendimiento económico a su propiedad.

Visión del sector hotelero respecto a las viviendas de alquiler vacacional

El sector hotelero se ha posicionado totalmente en contra de este tipo de alquiler vacacional.

Desde el sector hotelero se demanda una regulación de este tipo de viviendas: en su opinión se les deberían exigir unos requisitos mínimos en el ejercicio de la actividad que sean similares a los alojamientos tradicionales, para poder así competir en igualdad de condiciones. Asimismo, esta regulación permitiría limitar la oferta de viviendas de alquiler vacacional.

En abril del año 2019 el gremio de hoteles de Barcelona organizó un encuentro con más de 33 asociaciones hoteleras. Este encuentro fue catalogado como *ReformBnB*. Se trató que línea de actuación debía de tener el gremio respecto a compañías como *Airbnb* o *Homeaway* (Hosteltur, 2019).

Por otro lado, están los que defienden la modalidad de las viviendas de alquiler vacacional, alegando que la prohibición de este tipo de oferta turística supone mermar el interés general de un gran número de particulares en favor del provecho de los *lobbies* hoteleros que han gozado de un oligopolio durante muchos años (Groizard ; Nilsson 2017).

Uno de los grandes argumentos aportados por los defensores del alquiler de viviendas turísticas es que este tipo de actividad ofrece la ventaja de luchar contra la estacionalidad de muchos destinos turísticos, debido a la posibilidad de mantener la oferta durante todo el año, cuando la mayoría de hoteles cierran en temporada baja y, por tanto, no pueden ofrecer alojamiento en momentos puntuales, mientras que los particulares si tienen esa flexibilidad (Groizard ; Nilsson 2017).

Airbnb y el sector turístico

Hay estudios realizados en el año 2015 (en la isla de Mallorca) que indican que un 47% de los usuarios que disfrutaron de viviendas vacacionales hubieran elegido un destino diferente en caso de no poder acceder a una vivienda vacacional (ESADE - Fevitur 2015). Es más, informes ofrecidos por *Homeaway* en el año 2014 muestran que 5,9 millones de usuarios españoles, de edades entre los 18 y 65 años que han utilizado esta clase de alojamientos, se han alojado tanto en un hotel como en una vivienda de alquiler vacacional, por lo menos una vez en los últimos dos años. Mientras que 1,1 millones de usuarios lo han hecho

únicamente en viviendas de alquiler vacacional (La Razón 2014). Por lo que podemos deducir que es probable que este modelo de turismo sea complementario y no excluyente del hotelero, y que hay un sector turístico que demanda esta clase de alojamientos.

En cierto modo un aspecto positivo de esta alternativa turística es que ofrece un producto diferente, en el que el turista puede disfrutar de una mayor libertad y privacidad que en la oferta hotelera tradicional.

Según datos de Turespaña (2021), la opción preferida por los turistas extranjeros en España sigue siendo el alojamiento tradicional en hoteles, ya que aproximadamente el 64% de los turistas se hospedan en ellos.

Tabla 1. Número de viajeros en España. Tipo de alojamiento

	Hotel	Apartamento
2011	85.366.968	8.851.104
2012	82.962.461	8.862.522
2013	83.820.938	9.285.142
2014	87.814.529	9.677.061
2015	93.216.020	10.340.722
2016	99.840.030	11.709.086
2017	103.804.067	12.662.116
2018	105.266.719	12.285.997
2019	108.716.040	12.479.356
2020	34.390.632	4.193.125

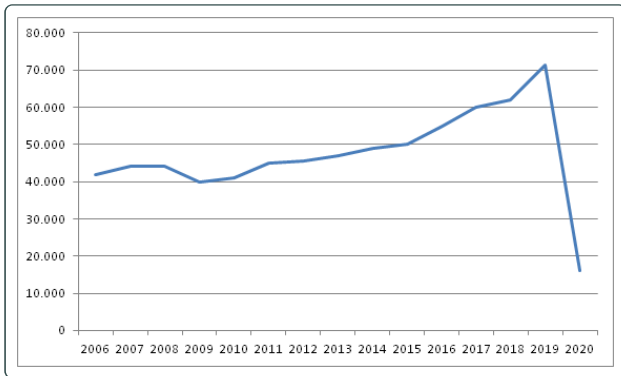
Fuente: Tour Spain (2021) y elaboración propia.

En esta tabla podemos observar como el aumento de turistas en hoteles y apartamentos turísticos se registra anualmente desde el año 2011 que hemos escogido como referencia. Esto es debido a la dinámica ascendente que hemos obtenido del número de visitantes extranjeros y su consecuente aumento de ingresos. Podemos observar como el número de viajeros ha aumentado desde el año 2011 hasta el año 2019 en más de un 23% pasando de 85.366.968 en 2011 a 108.716.040 en 2019.

Exactamente igual sucede con el número de turistas que optan por alojamientos turísticos

vacacionales, pasando de 8.851.104 en 2011 a 12.479.356 en 2019, suponiendo un incremento de más del 38%.

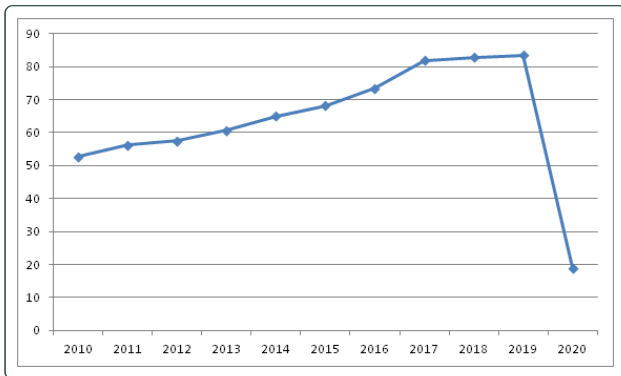
Como se puede observar en la tabla 1 en el año 2020 hay un descenso notorio con motivo del Covid-19 que dejó casi totalmente paralizado el mundo.



Gráfica 2. Ingresos por turismo (millones de euros).

Fuente: elaboración propia a partir de los datos obtenidos del portal de estadística Statista (2020).

La gráfica 2 muestra como los ingresos han ido en aumento cada año a excepción de una pequeña bajada en los años 2009 y 2010 con respecto al 2008, hasta llegar a su máximo en el año 2019 con un total de 71.202 millones de euros de ingresos por turismo. Posteriormente, en el año 2020 y con motivo del virus Covid-19, se produce una brutal bajada de los ingresos rompiendo la dinámica ascendente de los últimos 10 años. Se tendrá que esperar a volver a una situación de normalidad para ver como ha afectado el virus del Covid-19 a la proyección del turismo en España.



Gráfica 3. Número de visitantes extranjeros en España en millones de personas.

Fuente de elaboración propia a partir de los datos obtenidos del portal de estadística Statista (2020).

Las cifras de visitantes son un fiel reflejo de los ingresos por turismo. Ambas gráficas (números 2 y 3) presentan un crecimiento anual hasta el año 2019, donde se llega a batir el récord tanto de ingresos por turismo como de visitantes extranjeros.

En el año 2020 se produce el hundimiento de la

industria con motivo del Covid-19, quedando la incógnita de como se recuperará el mercado una vez se alcance la nueva normalidad.

El aumento que se ve reflejado en las gráficas en los últimos 10 años, tanto a nivel de ingresos como de visitantes, tendría su explicación por el siguiente factor, *la seguridad y estabilidad que ofrece el sector turístico español* (Ramón 2018).

Durante los últimos 10 años España, como destino turístico, se ha visto beneficiada, ya que sus competidores directos en la oferta de turismo de sol y playa (Túnez o Egipto) han visto como sufrían la pérdida de visitantes por la amenaza que supone para sus países el terrorismo islámico y la primavera árabe.

Otro competidor directo como Grecia también sufrió un gran descenso en el número de visitantes provocado por la crisis financiera del país.

Por último, la inestabilidad política en Turquía ha beneficiado al destino turístico español.

Gracias a todos estos factores ajenos a España se ha producido ese gran aumento en los últimos 10 años. No obstante, y sin tener en cuenta el año 2020, sí que podemos apreciar una desaceleración del turismo español, puesto que en el 2018 el sector turístico creció un 2%, esto es, por debajo de la economía española. En el año 2019 se dio la misma situación.

Por esto podemos tener en cuenta que la oferta de alojamientos vacacionales turísticos puede justificarse basándose en ciertos conceptos:

- En base a que el aumento del turismo puede fluctuar, no tendría mucho sentido la construcción de más plazas hoteleras, resultando más eficiente el permitir ofertar las viviendas de alquiler turístico, para cubrir los desajustes en la demanda.
- El alquiler de alojamientos turísticos es una práctica que se viene realizando desde hace décadas, aunque a día de hoy tiene una mayor visibilidad respecto a tiempos pasados.
- Por último, los residentes locales de las zonas turísticas también tienen derecho a poder beneficiarse de la industria del turismo. En cierta manera, los particulares también reclaman un trozo del pastel del que solo ha disfrutado históricamente el sector hotelero (Richards 2016).

Hay que tener en cuenta que el turismo debe contribuir a la mejora de la calidad de vida de todos los habitantes y barrios de la ciudad o zona

turística, sin que ello suponga una molestia para otros ciudadanos, por lo que toda oferta turística debe de ser controlada para que esta no afecte a la convivencia de los residentes.

El aumento descontrolado en los últimos años de la oferta de viviendas turísticas vacacionales es un claro ejemplo de la ineficacia de las medidas adoptadas por los Ayuntamientos para poder frenar la oferta de esta clase de alojamientos. Por tal motivo es necesario llevar a cabo una reforma en la regulación de este fenómeno (Richards 2016).

Dicha regulación también se demanda desde el sector hotelero para evitar una competencia desigual, ya que las condiciones y requisitos son mayores en el sector hotelero.

Por último, es necesario que los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas tomen medidas que tengan en cuenta el derecho a la vivienda de los ciudadanos y que se produzca una regulación en términos de una competencia leal entre el sector hotelero y los particulares que exploten turísticamente sus viviendas.

Conclusiones

Como hemos visto el fenómeno del alquiler de viviendas vacacionales no es algo nuevo, sino que ya existía desde hace mucho tiempo. Lo que ha cambiado es la forma de ofertarlo gracias a las nuevas tecnologías. El resultado es un incremento del número de viviendas ofertadas turísticamente.

Esto ha causado que surjan problemáticas en torno a este tipo de actividad que han afectado directamente tanto al sector turístico como a la sociedad en sí, con una especial atención al residente de las zonas turísticas que ha visto como el precio del alquiler de viviendas aumentaba exponencialmente, dejando una gran parte de la sociedad fuera del alcance de alquilar una vivienda.

Esto quiere decir que la explotación de viviendas de uso turístico vacacional ha tenido una influencia directa en el aumento del precio del alquiler de larga duración en España pero no en todo su territorio, sino en las zonas de mayor afluencia turística, lo cual hace que la problemática pueda ser fácilmente localizada a la hora de tomar decisiones que puedan resolver o, como mínimo, paliar la problemática suscitada.

En el caso de las Islas Baleares el litoral costero y el centro de las ciudades serían las zonas en las que podemos observar con mayor claridad un aumento del precio del alquiler.

Así mismo, no se puede decir que el precio del alquiler de viviendas ha aumentado única y exclusivamente por la explotación de viviendas vacacionales. Hay más factores que ayudan al aumento del precio del alquiler de viviendas, como es la escasez de créditos hipotecarios, lo que imposibilita el acceso a la compra de viviendas, haciendo que la demanda de alquiler de viviendas aumente.

A lo largo del trabajo se han podido constatar las consecuencias sociales de la proliferación de viviendas de alquiler vacacional, que están generando un cierto rechazo por una parte de la sociedad. En particular hemos hablado de la *gentrificación*. Consiste en que las clases trabajadoras y de clase media se ven desplazadas de los barrios en los que han vivido durante años, como consecuencia de la mercantilización de sus vecindarios. Todo esto, unido a la masificación y proliferación de viviendas explotadas turísticamente, genera una actitud de rechazo hacia el turismo por una parte de la sociedad.

En el caso de las Islas Baleares, podemos observar como hay una necesidad de la industria turística de contratar trabajadores, pero estos, a su vez, cada año tienen más complicado el trasladarse a las islas a trabajar, por no poder pagar el alquiler de una vivienda o por la baja rentabilidad para el trabajador que supone aceptar una oferta de trabajo en las islas, cuando sabe que la mayor parte de su salario tendrá que destinarlo al pago del alquiler de la vivienda.

También hay que decir que en los últimos años (sin contar 2020) la industria del turismo tiene un menor crecimiento. Esto puede significar que se está produciendo una desaceleración en el mercado, la cual podría provocar que el precio del alquiler también deje de aumentar, así que podemos decir que el precio del alquiler quizá ha llegado a su techo.

En definitiva, el aumento del precio de las viviendas de alquiler tradicional es un problema generalizado en la sociedad española. Se debería solucionar no solo mediante la persecución de las viviendas de explotación turística, sino también mediante el incentivo de obras nuevas y de viviendas de alquiler social realizadas por el Estado, para así poder ofrecer una mayor cantidad de viviendas en el mercado del alquiler. Soluciones como limitar el precio del alquiler, o penalizar a los propietarios de las viviendas vacías se han planteado por algunos partidos políticos españoles como posibles alternativas para resolver el problema. Sin embargo, no parece probable que

sean las soluciones más adecuadas. Lo ideal sería que, por un lado, las autoridades ofrecieran facilidades e incentivos para la adquisición de una nueva vivienda y, por otro lado, impulsar la construcción de viviendas de alquiler social a cargo del Estado .

Con respecto a la normativa específica que regula la actividad de las viviendas vacacionales en las Islas Baleares, decir que es una de las más restrictivas de España y que aun así no ha servido para realmente solventar las mayores problemáticas que surgen entre el sector hotelero y las viviendas de alquiler vacacional, ya que los hoteleros siguen quejándose de la desigualdad a la hora de competir con este nuevo tipo de oferta.

Por último, podemos afirmar que en la

actualidad el alquiler de viviendas vacacionales corresponde a una economía colaborativa.

Portales o plataformas digitales como *Airbnb*, *Homeaway* y similares, no ponen límites al alquiler vacacional, dando como resultado un modelo de negocio tradicional, donde la sostenibilidad no es relevante. Si estas plataformas limitasen los anuncios por usuario y se asegurasen que solo individuos (y no empresas), pudieran publicitarse en sus plataformas, entonces sí que podríamos hablar de una economía colaborativa. Actualmente no es así.

Con la aparición de plataformas como *Fairbnb* se intenta llevar a cabo este tipo de economía colaborativa.

Bibliografía

- AirDNA. (2021/11/15). Vacation Rental Data. [Archivo de datos]. Recuperado 2021/11/15 de: <https://www.airdna.co/>.
- Arrieta, E. (2015). Qué es y qué no es la economía colaborativa. *Expansión economía digital*. Recuperado 2021/11/15 de: <https://www.expansion.com/economia-digital/innovacion/2015/12/06/566191f422601d12528b45a4.html>.
- Bauwens, M. ; Kostakis, V. ; Pazaiti, A. (2019). *Peer to Peer. The Commons Manifesto*. Londres: Univerity of Westminster Press. DOI: <https://doi.org/10.16997/book33>.
- Canalís, X. (2013). Alquiler vacacional: fenómeno al alza fuera de control. *Hosteltur*. Recuperado 2021/11/15 de: https://www.hosteltur.com/181700_alquiler-vacacional-fenomeno-al-alza-fuera-control.html.
- Canalís, X. (2019). Hoteleros de todo el mundo se unen contra Airbnb. *Hosteltur*. Recuperado 2021/11/15 de: https://www.hosteltur.com/128413_hoteleros-de-todo-el-mundo-se-unen-contr-airbnb.html.
- Cohen, E. (2005). Principales tendencias en el turismo contemporáneo. *Política y Sociedad* 42(1), 11 - 24. Recuperado 2021/11/15 de: <https://revistas.ucm.es/index.php/POSO/article/view/POSO0505130011A>.
- Cugat, R. (2019). La desaceleración del turismo continuará en 2019. *elperiódico.com*. Recuperado 2021/11/15 de: <https://www.elperiodico.com/es/economia/20190117/desaceleracion-turismo-continuara-2019-7251254>.
- Datosmacro.com. (2019). Islas Baleares. *Expansión*. Recuperado 2021/11/15 de: <https://datosmacro.expansion.com/pib/espana-comunidades-autonomas/islas-baleares>.
- ESADE - Fevitur. (2015). *Estudio del Impacto social y económico de las viviendas de uso turístico en España*. Recuperado 2021/11/15 de: https://es.slideshare.net/esther_garsan/estudio-esade-fevitur-impacto-social-y-econmico-viviendas-tursticas-espaa
- España. Real Decreto 937/2010, de 23 de julio, por el que se regula el Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas. (BOE [en línea] nº 179, de 2010/07/24, pàg. 64788 a 64797). <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2010-11821> [consulta 2021/11/15].
- EUR-Lex. (2016). *Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. Una agenda Europea para la economía colaborativa*. Recuperado 2021/11/15 de: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX%3A52016DC0356>.
- Galvín, A. (2018). La nueva regulación del alquiler turístico en Palma frena a Airbnb. *Eldiario.es*. Recuperado 2021/11/15 de: https://www.eldiario.es/economia/alquiler-turistico-baleres-airbnb_1_2105696.html.
- Groizard, J.L. ; Nilsson, W. (2017). Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. *DEA WP*, 84. Recuperado 2021/11/15 de: https://diari.uib.cat/digitalAssets/430/430311_2-estudi-complet.pdf.
- Guillén Navarro, N.A. (2015). La vivienda de uso Turístico y su incidencia en el panorama normativo español. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, 45-46, 101-144. Recuperado 2021/11/15 de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5444230>.
- Guillén Navarro N.A ; Iñiguez Berrozpe T. (2016). Acción pública y consumo colaborativo. Regulación de las viviendas de uso turístico en el contexto p2p. *Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural* núm. 14(3). Recuperado 2021/11/15 de: <https://zaguan.unizar.es/record/59206/files/texto>.
- ICOMOS. (1964). Carta internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y sitios. Venecia, Italia. *icomos.org* Recuperado 2021/11/15 de: https://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf.
- ICOMOS. Documento de Nara (1994). Documento de Nara sobre autenticidad. Recuperado 2021/11/15 de: <https://icomos.es/wp-content/uploads/2020/01/21.CONFERENCIADENARASOBREAUTENTICIDAD1994.pdf>.

- Illes Balears. Ley 8/2012, de 19 de Julio del turismo de las Islas Baleares, (BOIB [en línea] nº 106, de 2012/07/21, pág. 3-29). <<https://intranet.caib.es/eboibfront/ca/2017/10691/597890/llei-6-2017-de-31-de-juliol-de-modificacio-de-la-l>> [consulta 2021/11/15].
- Illes Balears. Ley 6/2017, de 31 de Julio de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de Julio de Turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en propiedad residencial, (BOIB [en línea] nº 93 de 2017/07/31, pág. 24749-24768). <<http://boib.caib.es//pdf/2012106/mp3.pdf>> [consulta 2021/11/15].
- Illes Balears. Ley 6/2018 de 19 de Junio de l'habitatge de les Illes Balears, (BOIB [en línea] nº 78 de 2018/06/26, pág. 21599-21640). <<https://intranet.caib.es/eboibfront/ca/2018/10836/610866/llei-5-2018-de-19-de-juny-de-l-habitatge-de-les-il>> [consulta 2021/11/15].
- Illes Balears. Decreto 20/2015, de 17 de Abril de principios generales y directrices para la coordinación en turismo, de regulación de órganos consultivos, coordinación y cooperación del Gobierno de las Islas Baleares, regulación y clasificación de empresas y establecimientos turísticos, emitido en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de Julio, de Turismo de las Islas Baleares, (BOIB [en línea] nº 56, 2015/04/18, pág. 18129-18288). <<https://intranet.caib.es/eboibfront/ca/2015/10282/562891/decret-20-2015-de-17-d-abril-de-principis-generals>> [consulta 2021/11/15].
- Hiernaux, D. ; González, C. (2014). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 55-70. Recuperado 2021/11/15 de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=30031739004>.
- Huete, R. ; Mantecón, A. (2018). El auge de la turismofobia, ¿hipótesis de investigación o ruido ideológico? *Pasos, revista de Turismo y Patrimonio cultural*, 16 (1), 9-19. Recuperado 2021/11/15 de: https://www.pasosonline.org/Publicados/16118/PS118_01.pdf.
- Janoschka, M. (2018). Gentrificación en España reloaded. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona: Territori, estratègies, planejament*, 60, 24-33. Recuperado 2021/11/15 de: <https://raco.cat/index.php/PapersIERMB/article/view/339238>.
- La Razón. (2014). El 30% de los españoles va a una vivienda de alquiler en vacaciones. *larazon.es*. Recuperado 2021/11/15 de: <https://www.larazon.es/viajes/el-30-de-los-espanoles-va-a-una-vivienda-de-alquiler-en-vacaciones-EF7654530/>.
- MacCannel, D. (2017). *El turista: una nueva teoría de la clase ociosa*. Santa Cruz de Tenerife: Editorial Melusina S.L.
- Noguera Juan, J. (2019). Impacto del alquiler turístico vacacional en el sector inmobiliario. *Universidad Pontificia de Comillas*. Recuperado 2021/11/15 de [Repositorio Comillas.edu](https://repositorio.comillas.edu).
- Pérez-García, A. y García Abad, L. (2018). Turismofobia: presencia, impacto y percepción del concepto a través de los medios de comunicación impresos. *adComunica. Revista Científica de Estrategias, Tendencias e Innovación en Comunicación*, 16, 201-219. Recuperado 2021/11/15 de: http://repositori.uji.es/xmlui/bitstream/handle/10234/176913/Perez_Garcia.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Porras Núñez, C. (2014). Más de nueve millones de turistas extranjeros eligen alojamiento no hotelero. *Hosteltur*. Recuperado 2021/11/15 de: <https://www.hosteltur.com/164610-nueve-millones-turistas-extranjeros-eligen-alojamiento-no-hotelero.html>.
- Ramón Cardona, J. (2018). Aproximación a la situación actual del alquiler vacacional. *International Journal of Scientific Management and Tourism*, 4(1), 569-587.
- Román Sánchez, I.M. et al. (2017). La legislación sobre los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en España, comparativa por Comunidades Autónomas. *Researchgate.net*. Recuperado 2021/11/15 de: https://www.researchgate.net/publication/322601440_La_Legislacion_sobre_los_apartamentos_turisticos_y_viviendas_de_uso_turistico_e
- Richards, G. (2016). El turismo y la ciudad: ¿hacia nuevos modelos?. *Revista CIDOB d' Afers Internacionals*, 2016, 113, 71-87. Recuperado 2021/11/15 de: <https://doi.org/10.24241/rcai.2016.113.2.71>.
- Sánchez, R. ; Ordaz, A. (2018). Un tercio de la oferta de Airbnb en España está en manos de propietarios y empresas con más de 5 pisos. *elDiario.es* Recuperado 2021/11/15 de: https://www.eldiario.es/economia/airbnb-espana-anfitriones-gestionan-alojamientos_1_1973028.html.
- Statista. (2021/11/15). Datos e indicadores de 170 sectores de más de 150 países. [Archivo de datos]. Recuperado 2021/11/15 de: <https://es.statista.com/>.

Todolí Signes, A ; Hernández Bejarano, M. (dirs).(2018). *Trabajo en Plataformas Digitales: Innovación, derecho y mercado*. Madrid: Thomson Reuters. Aranzadi.

Turespaña. (2021/11/15). Estadísticas y conocimiento turístico. [Archivo de datos]. Recuperado 2021/11/15 de: <https://www.tourspain.es/es-es/ConocimientoTuristico/Paginas/EstadisticasConocimientoTuristico.aspx>.

Viaña, E. (2017).Hostmaker, el aliado de los caseros de Airbnb. *Expansión. Economía Digital*. Recuperado 2021/11/15 de: <https://www.expansion.com/economia-digital/companias/2017/05/31/592c5e6c22601de76f8b4580.html>.

© Daniel Capilla Rodríguez dels continguts de l'article.

© *Turística. Papers de Turisme* de l'edició.
ISSN 2695-5334