



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA  
SUPERIOR DE  
ARQUITECTURA

GRADO EN FUNDAMENTOS  
DE LA ARQUITECTURA

TRABAJO FIN DE GRADO

# **Evolución, problemática y regulación del alquiler turístico en los centros históricos.**

Presentado por:  
D. Alberto Pérez Martínez

Tutor:  
Prof. D<sup>a</sup> Alicia Llorca Ponce

Cotutor:  
Prof. D. Andrés José Cozar Lizandra

2021 / 2022

RESUMEN: El alquiler turístico ha cobrado un protagonismo sin precedentes en la última década. Las tecnologías de la información e internet han permitido nuevas formas de alojamientos turísticos. El fenómeno ha sido especialmente relevante en los centros históricos de las ciudades así como en otros enclaves con interés turístico. El desarrollo de éste implica, por un lado, un aumento en la demanda por parte del sector turístico que provoca elevación en los precios, reducción de población residente así como externalidades negativas propias de la actividad turística. Varias han sido las ciudades que han desarrollado una normativa para regular dicha actividad y reducir los efectos negativos. En el trabajo se profundiza en el sector del alquiler turístico en los aspectos destacados en las líneas precedentes con el objetivo de extraer conclusiones útiles para una mejor comprensión del fenómeno y el diseño de políticas al respecto.

Palabras clave: *mercado inmobiliario, alquiler turístico, turismo urbano, externalidades urbanas, Airbnb.*

ABSTRACT: Tourist rentals have gained unprecedented prominence in the last decade. Information technologies and the Internet have enabled new forms of tourist accommodation. The phenomenon has been especially relevant in the historical centers of cities as well as in other enclaves of tourist interest. The development of the latter implies, on the one hand, an increase in demand from the tourism sector, which causes a rise in prices, a reduction in the resident population and the negative externalities inherent to tourist activity. Several cities have developed regulations to regulate this activity and reduce the negative effects. This paper examines the tourist rental sector in depth in the aspects highlighted in the preceding lines in order to draw useful conclusions for a better understanding of the phenomenon and the design of policies in this regard.

Key words: *real estate market, tourist rental, urban tourism, urban externalities, Airbnb.*

RESUM: El lloguer turístic ha cobrat un protagonisme sense precedents en l'última dècada. Les tecnologies de la informació i internet han permés noves formes d'allotjaments turístics. El fenomen ha sigut especialment rellevant en els centres històrics de les ciutats així com en altres enclavaments amb interès turístic. El desenvolupament d'aquest implica, d'una banda, un augment en la demanda per part del sector turístic que provoca elevació en els preus, reducció de població resident així com externalitats negatives pròpies de l'activitat turística. Vàries han sigut les ciutats que han desenvolupat una normativa per a regular aquesta activitat i reduir els efectes negatius. En el treball s'aprofundeix en el sector del lloguer turístic en els aspectes destacats en les línies precedents amb l'objectiu d'extraure conclusions útils per a una millor comprensió del fenomen i el disseny de polítiques sobre aquest tema.

Paraules clau: *mercat immobiliari, lloguer turístic, turisme urbà, externalitats urbanes, Airbnb.*

# ÍNDICE

---

1	INTRODUCCIÓN.....	2
2	OBJETIVOS.....	3
3	METODOLOGÍA.....	4
4	ALQUILER TURÍSTICO, ORIGEN Y EVOLUCIÓN.....	5
4.1	CONCEPTO ALQUILER TURISTICO.....	5
4.2	EVOLUCION Y DESARROLLO .....	7
4.3	EVOLUCIÓN EN LAS CIUDADES ESPAÑOLAS.....	9
4.4	EVOLUCIÓN EN GRANDES CAPITALES MUNDIALES .....	11
5	NORMATIVA Y REGULACIÓN.....	13
5.1	EVOLUCIÓN DE LA NORMATIVA.....	13
5.2	NORMATIVA EN LA CIUDAD DE BARCELONA.....	15
5.3	NORMATIVA EN LA CIUDAD DE MADRID .....	18
5.4	NORMATIVA EN LA CIUDAD DE PALMA DE MALLORCA.....	20
5.5	NORMATIVA EN LA CIUDAD DE VALENCIA.....	22
6	PROBLEMÁTICA.....	23
6.1	PROBLEMAS CAUSADOS POR EL ALQUILER TURÍSTICO EN ESPAÑA.....	23
6.2	CASOS DE ESTUDIO: PROBLEMAS EN CIUDADES ESPAÑOLAS .....	25
6.2.1	BARCELONA.....	25
6.2.2	MADRID.....	28
6.2.3	VALENCIA.....	34
6.2.4	PALMA DE MALLORCA.....	36
7	CONCLUSIONES.....	38
8	BIBLIOGRAFÍA.....	40

# 1 INTRODUCCIÓN

---

El alquiler turístico ha cobrado un protagonismo sin precedentes en la última década, donde las tecnologías de la información e internet han permitido nuevas formas de alojamientos turísticos, además el fenómeno ha sido especialmente relevante en los centros históricos de las ciudades, donde nos centraremos en este análisis. Para empezar, se explica el concepto de qué es una vivienda de uso turístico apoyándonos en las diferentes normativas que lo regulan, donde se define qué se considera como vivienda de uso turístico, una vez aclarado qué es, estudiamos empezó en España y cómo ha ido evolucionando, gracias a las nuevas tecnologías y a la globalización entre otros motivos, y mediante unas gráficas se ve la evolución, tanto en ciudades españolas como en grandes capitales mundiales, de la cantidad de viviendas que hay publicadas en las principales páginas web o aplicaciones durante los últimos años.

También se hace un estudio de la normativa referente al alquiler turístico, desde el primer Decreto que menciona por primera vez que era una vivienda de uso turístico en 1967, hasta como se encuentra hoy en día. Pasando por cuando en 1982, se deriva la responsabilidad de regular el turismo a las Comunidades Autónomas, teniendo que ser ellas las encargadas de crear sus propias regulaciones. Se han analizado las regulaciones de las ciudades españolas en donde está afectando más este nuevo fenómeno y que quieren conseguir aplicando estas nuevas normativas, tanto a nivel autonómico o bien en los ayuntamientos locales.

Sin embargo, el desarrollo del alquiler turístico implica también una serie de problemas, como el aumento de la demanda por el sector turístico lo cual provoca una elevación de los precios, que conlleva una reducción de la población residente en zonas de interés turístico como los centros históricos, también provoca el malestar de las comunidades de vecinos por ruidos o molestias de los huéspedes temporales, o disputas con el sector hotelero ya que lo consideran como competencia desleal al no competir en las mismas condiciones. En este apartado, estudiamos de manera más profunda la presión que llega a ejercer el alquiler turístico sobre el parque total de viviendas residenciales en cada barrio de las ciudades de Barcelona, Madrid y Valencia, en donde apreciamos que en los centros históricos el porcentaje de viviendas turísticas sobre el total es mucho mayor que en el resto de los barrios.

Cerraremos en análisis con unas conclusiones sobre cuales han sido los puntos clave para la evolución de este nuevo fenómeno, y como han tratado de frenarlo las distintas administraciones públicas mediante nuevas normativas y si se ha conseguido cambiar algo o no.

Por último, durante el desarrollo de este trabajo se ha intentado tener en cuenta varios de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la agenda 2030, como son, por ejemplo, el punto 8 que busca un empleo digno y el crecimiento económico, ya que en 2015, según la Organización Internacional del Trabajo, había más de 200 millones de personas desempleadas, es por eso que con este trabajo intentamos que el mercado del alquiler turístico pueda regularse de tal manera que pueda ofrecer más puestos de trabajo y pueda ayudar a encontrar trabajo a más gente, además de como dice el punto 10, reducción de desigualdades, que son las que tenemos entre los dos tipos de alojamiento vacacional, como son el alojamiento hotelero, y las viviendas turísticas, ya que ahora mismo no se encuentran en las mismas condiciones y se trata de una competencia desleal donde las viviendas de uso turístico al ser algo más nuevo no tiene tantos requisitos. Además, el punto 11 que busca el desarrollo de ciudades y comunidades sostenibles también lo hemos estudiado a la hora de evitar la gentrificación y turistificación que se produce en los centros históricos, queriendo buscar un desarrollo igualitario por toda la amplitud de una ciudad y no la masificación que se produce en los centros históricos.

## 2 OBJETIVOS

---

Los objetivos del trabajo han sido poder analizar el alcance del alquiler turístico en los centros históricos, estudiar la normativa de aplicación en cuanto a objetivos y medidas en distintos centros históricos y estudiar la problemática que conlleva la evolución masiva del alquiler turístico cuantificando el impacto del alquiler turístico en el parque de viviendas.

### 3 METODOLOGÍA

---

La metodología utilizada para definir el marco conceptual del alquiler turístico, la evolución, la situación actual y todos los problemas que acarrea el alquiler turístico se ha optado por una revisión de la literatura realizando una búsqueda en castellano mediante Google Scholar, utilizando los términos “alquiler” y “turístico”, y otra búsqueda en inglés con los términos “tourist”, “touristic”, “rent”, “rental”.

Para la identificación de la normativa también se ha optado por una revisión de la literatura, posteriormente consultando y analizando dicha normativa a través de Boletín Oficial del Estado, o mediante Decretos o Reales Decretos publicados en las páginas web de los ayuntamientos locales.

En el análisis sobre el mercado del alquiler turístico y su incidencia sobre el parque de viviendas residenciales y como afecta a sus precios, hemos utilizado datos obtenidos de los ayuntamientos para saber el número de viviendas destinadas al uso residencial por barrios y los datos ofrecidos por la página web AIRDNA, para conocer el número actual de viviendas destinadas al uso turístico también por barrios o distritos.

## 4 ALQUILER TURÍSTICO, ORIGEN Y EVOLUCIÓN

---

### 4.1 CONCEPTO ALQUILER TURISTICO

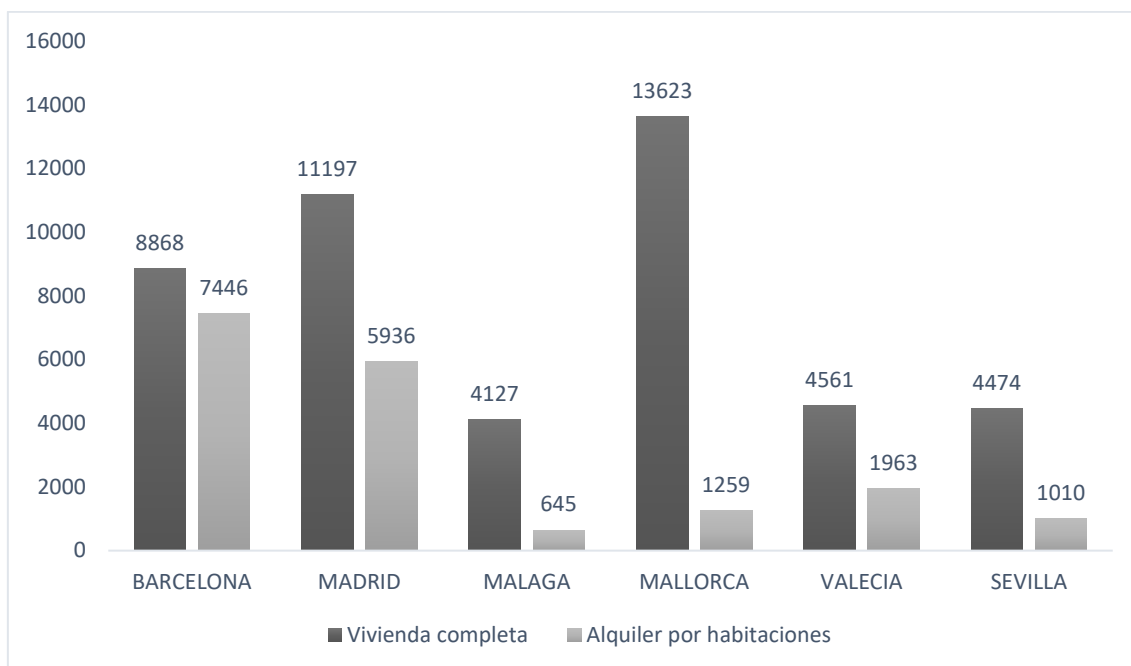
El alquiler turístico se define como *la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.* (BOE, LAU 2013). Pero el alquiler turístico ha ido evolucionando y ahora pueden encontrarse dos tipos, alquiler de vivienda completa o solamente de una parte de ella.

Otra definición de la vivienda turística, dada por el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía es la siguiente, *se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.* En este decreto ya se contempla la posibilidad del alquiler por habitaciones, pero con la restricción de que el propietario deberá vivir en la vivienda, y es en esos casos que se *podrán utilizar las denominaciones internacionalmente reconocidas para este tipo de alojamiento.* Sin embargo, las viviendas completas no podrán superar las 15 plazas, mientras que cuando sea por habitaciones no se podrán superar las 6 plazas (BOJA, Decreto 28/2016)

En el caso de la Comunidad de Madrid la definición de apartamento turístico es, *inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamientos y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados de forma habitual por sus propietarios o representantes, al alojamiento turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente para los usuarios, mediante precio y cumplan con el principio de unidad de explotación.* También se define la vivienda de uso turístico (VUT) como, *aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.* (BOCM B. O., Decreto 79/2014)

Por último, en Cataluña, en el Decreto 75/2020, de 4 de agosto, se define la vivienda de uso turístico como, *aquella que es cedida por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, a cambio de contraprestación económica para una estancia de temporada y en condiciones de*

*inmediata disponibilidad y se considera estancia de temporada toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuado igual o inferior a 31 días. (DOGC, Decreto 75/2020)*



*Gráfica 1: Comparación entre el número de plazas disponibles en vivienda completa o en vivienda compartida. Elaboración propia a partir de datos de InsideAirbnb (InsideAirbnb, 2019)*

En la tabla 1 podemos ver la diferencia entre las ciudades españolas donde más ha incidido el alquiler turístico, y la diferencia de viviendas turísticas alquiladas completas o solo parte de la vivienda. Donde podemos apreciar que en ciudades más grandes como Madrid o Barcelona, están más parejos y más cerca del 50% viviendas totales y 50% parte de la vivienda, mientras que en ciudades como Málaga (86.2% viviendas totales), Mallorca (91.4% viviendas totales) o Sevilla (81.4% viviendas totales), la diferencia es mucho mayor predominando siempre el alquiler de la vivienda completa.

Si realizamos una comparación de estos nuevos alquileres turísticos con lo tradicionales alquileres residenciales, al ser estos nuevos alquileres de corta duración, los propietarios consiguen un mayor beneficio económico en el mismo periodo de tiempo, a cambio de alquilárselo a un mayor número de personas, sobre todo en zonas de interés turístico como pueden ser los centros históricos o zonas próximas a la playa en ciudades como Barcelona, Mallorca o Valencia, es por eso que en este tipo de zonas el alquiler turístico está consiguiendo desplazar el alquiler residencial hacia otras zonas de menor interés turístico, donde el precio del alquiler residencial no se está viendo afectado por estos alquileres temporales.



## 4.2 EVOLUCION Y DESARROLLO

El hecho de alquilar una vivienda, total o parcialmente, por un periodo corto de tiempo, y equipada en condiciones para su uso inmediato, es un fenómeno que se lleva dando en España desde la segunda mitad del siglo XX. En España el turismo siempre ha sido de gran importancia, tanto económicamente, como social o culturalmente, y debido a ello ha evolucionado también dándole la importancia que merece. Las primeras alternativas que surgieron a los alojamientos hoteleros empezaron a verse a principios de los 60, y fueron apartamentos y bungalows pero todavía gestionados por empresas y ubicados en una misma localización. Años más tarde con la evolución del turismo y con cada vez más turistas europeos que venían a visitar España, aparecieron por primera vez las viviendas turísticas vacacionales, alquiladas por un corto periodo de tiempo, preparadas y equipadas para el acceso inmediato, y con todo tipo de servicios, surge también en este tiempo dentro de la economía colaborativa<sup>1</sup>, el turismo colaborativo. (Navarro, 2015)

Como el resto de los negocios ha ido evolucionando con el paso de los años, pero es desde hace unos pocos años, con la evolución de internet y las aplicaciones móviles, que favorecen la conexión entre personas sin necesidad de intermediarios, y lo que es más importante, de manera global en segundos, que ha crecido de manera preocupante la oferta de estos tipos de alojamientos temporales.

A raíz de la crisis económica y buscando una alternativa al turismo tradicional, surge la idea del turismo colaborativo, un tipo de turismo que se basa en el intercambio de bienes o servicios de manera temporal y sin intención de lucro, entre personas de una misma red, es el conocido p2p (peer to peer, de persona a persona). Esta economía colaborativa, en el ámbito del turismo, se centra sobre todo en el alojamiento y en el transporte. Algunos modelos de alojamiento colaborativo son aquellos en los que se intercambia por ejemplo la vivienda entera entre personas o cuando se acoge a alguien en el sofá o la habitación de invitados. El problema surge cuando aparecen aplicaciones como Airbnb o Vrbo, que se asocian de manera errónea en el turismo colaborativo puro, pero para que este lo sea no puede haber intercambio económico. Es por eso que algunos autores han definido este modelo como modelo híbrido entre un

---

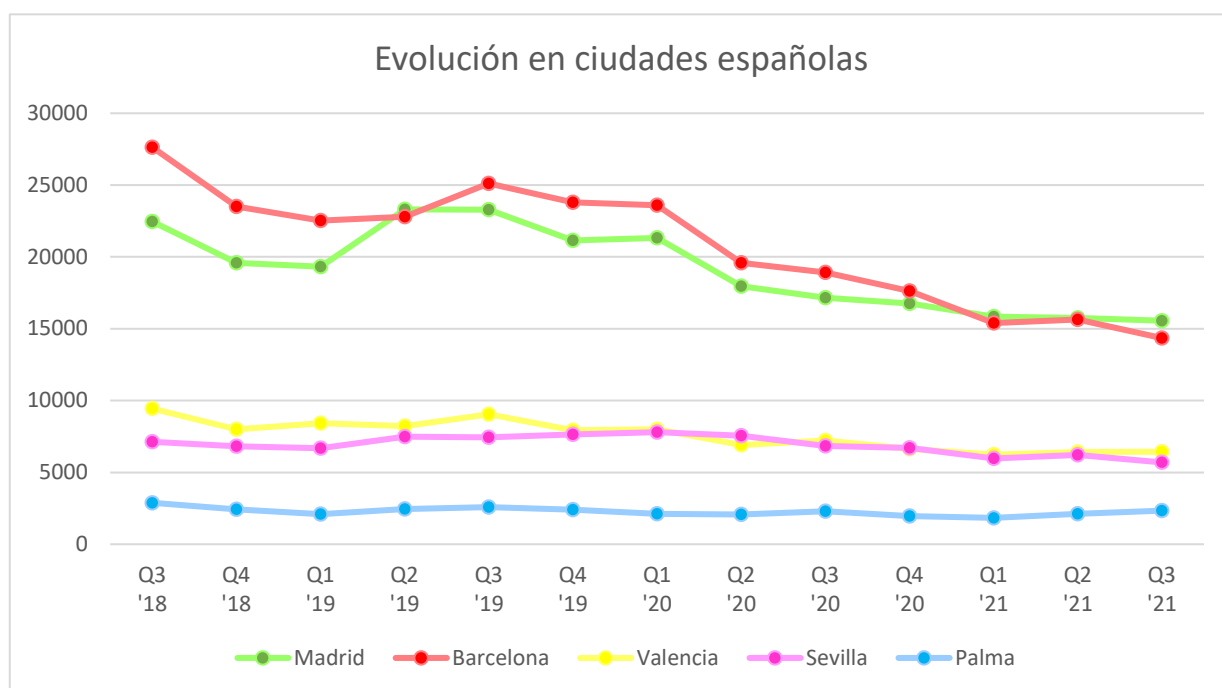
<sup>1</sup> La economía colaborativa es un modelo de mercado que se basa en el intercambio de servicios o bienes, ya sea a cambio de otros servicios o de dinero. Se basa en la ayuda mutua entre diferentes personas que tienen necesidades complementarias y que se pueden beneficiar de los recursos, conocimientos o bienes de otras. Esto hace que se puedan aprovechar recursos que de otra manera estarían sin utilizarse. (UNIVERSIA, n.d.)

beneficio comercial y económico, y un turismo colaborativo en el cual cedes alguna habitación de tu vivienda o la vivienda al completo mientras tu no la estas usando.

La evolución de este tipo de turismo híbrido está siendo de tal magnitud que el turismo tradicional se está viendo afectado en gran manera, ya que están perdiendo gran parte de su clientela al tener que competir con precios en la mayoría de ocasiones más reducidos, esto se debe a que no tienen los mismos requisitos mínimos ni se encuentran dentro de la misma normativa, y por lo tanto no necesitan de tantos recursos para poder prestar el servicio.

### 4.3 EVOLUCIÓN EN LAS CIUDADES ESPAÑOLAS

En esta *Gráfica 2*, hemos analizado a partir de datos de la página web Airdna, especializada en el estudio de mercado de las aplicaciones Airbnb y Vrbo, las plazas disponibles en estas aplicaciones a lo largo de los últimos años en algunas ciudades españolas en las que nos encontramos diferentes conflictos causados por el alquiler turístico y las viviendas destinadas a uso turístico. Esta gráfica es de gran interés porque podemos apreciar como ciudades como Palma o Sevilla se mantienen más o menos estables a lo largo del año e incluso no varían con el paso de los años. Sin embargo, otras ciudades más grandes como Madrid o Barcelona, sí que se ven afectadas dependiendo de la época del año en la que nos encontremos, siendo más visitadas o con más demanda de pisos de alquiler turístico en las estaciones de verano y otoño. En Valencia, aunque a menor escala que Madrid y Barcelona también tiene picos de máxima afluencia en la época de verano debido a su clima y a la oferta de viviendas cercanas a la playa.



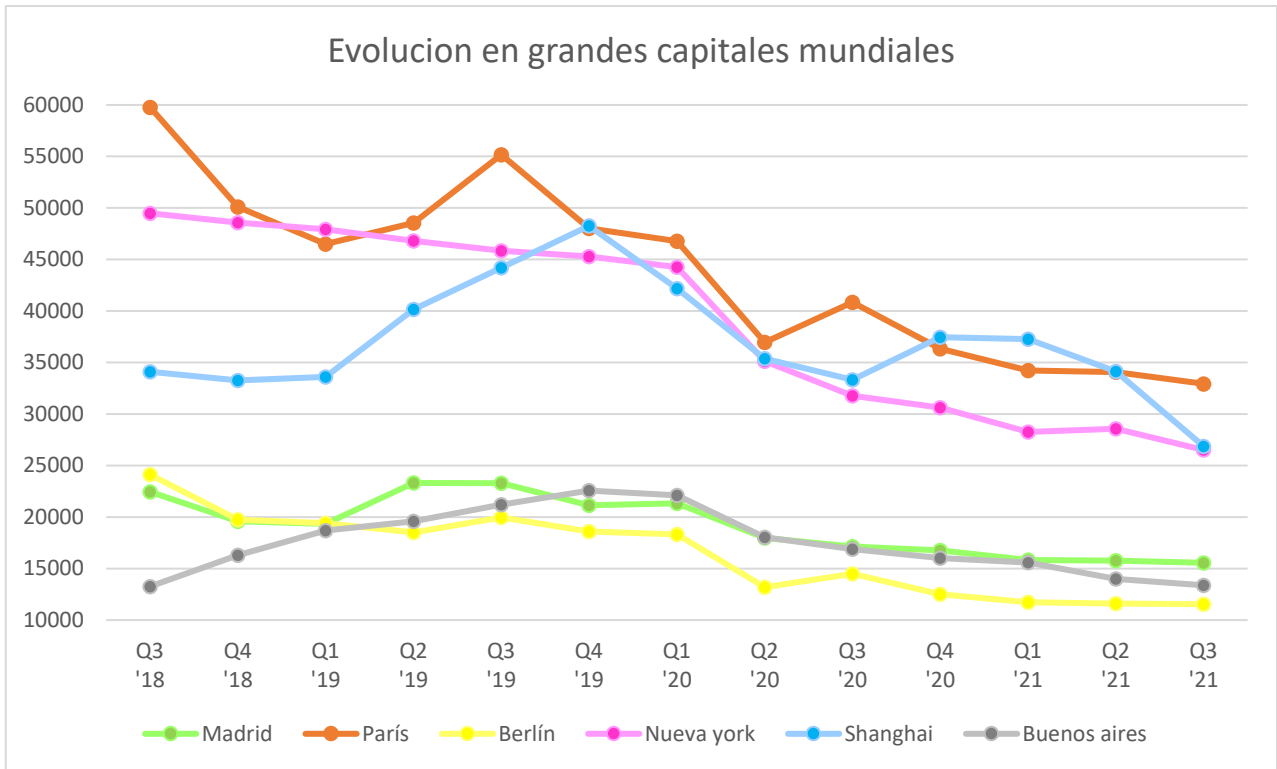
Gráfica 2: Alquileres turísticos activos por trimestres. Elaboración propia a partir de datos de AIRDNA (2021)

Otro dato a recalcar, que es inevitable observar es el daño causado por la pandemia del COVID-19, sobre todo en las dos grandes ciudades donde vemos que a partir del primer trimestre cayeron en picado el número de alojamientos disponibles en Madrid y Barcelona, observando que aún no han sido capaz de recuperarse, y de hecho viendo que a día de hoy siguen bajando esos números. En el resto de las ciudades, como son Valencia, Sevilla y Palma, caracterizadas

por tener un número menor de visitantes, no se han visto tan afectadas, en el caso de Valencia y Sevilla, debido a que la mayoría de sus demandantes son de origen nacional, y no ha habido tantas restricciones o requisitos para viajar como podría ser para viajar internacionalmente. Y en Palma debido a que es una ciudad con un público internacional muy definido que a pesar de las restricciones a seguido fiel a su destino.

## 4.4 EVOLUCIÓN EN GRANDES CAPITALS MUNDIALES

Estudiando algunas de las grandes capitales de distintas partes del mundo podemos observar como los resultados son completamente distintos entre ellas. Por ejemplo, en la ciudad de París podemos ver como es muy inesperado lo que puede llegar a pasar, sin embargo, siempre en el tercer trimestre del año tiene un repunte de grandes dimensiones en cuanto a las plazas ofertadas de alquiler turístico. En el caso de Nueva York es al contrario que en París, es una ciudad que se mantiene siempre estable, prácticamente en línea recta, aunque sí que tiene un tanto de pendiente descendente, y es donde más claro se puede apreciar el daño provocado en el sector turístico, causado por la pandemia, ya que en unos números que se mantenían entre 45.000 y 50.000 plazas, llegó a bajar en solo un trimestre hasta alcanzar las 35.000. En Shanghai desde 2019 la ciudad estaba creciendo en cuanto a números de alquiler turístico de manera exponencial e inigualable, pero a raíz del COVID-19 ese crecimiento paró y ahora se encuentra en decadencia, posiblemente, por los prejuicios creados alrededor del mundo hacia el continente asiático a raíz de dicha enfermedad. Para las ciudades como Madrid o Berlín con una evolución prácticamente estable, subiendo un poco algunos trimestres y bajando otro poco otros, también se puede percibir la caída a partir del primer trimestre del año 2020, la cual afectó peor a la capital alemana, como podemos ver en la gráfica anterior. Y por último la ciudad argentina de Buenos Aires, se encontraba en un momento de crecimiento donde el turismo ayudaba a la evolución de la economía del país, pero sin embargo, tampoco ha podido salvarse de los daños ocasionados por esta pandemia, que todavía no permite que vuelva a los números que estaba consiguiendo antes del año 2020.



Gráfica 3: Alquileres turísticos activos por trimestres. Elaboración propia a partir de datos de AIRDNA (2021)

## 5 NORMATIVA Y REGULACIÓN

---

### 5.1 EVOLUCIÓN DE LA NORMATIVA

La primera referencia que encontramos en la legislación española relacionada con el alquiler turístico se trata de una Orden del 17 de enero de 1967, en la que se aprueba la ordenación de apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares. Ya en ese momento se intentaba diferenciar entre el alquiler de viviendas amuebladas y las destinadas al alquiler turístico. Se consideraría alojamiento turístico siempre que se ejerza la actividad de facilitar alojamiento mediante precio, en condiciones de mobiliario equipo instalaciones y servicios que permitan su inmediata utilización y cuando se haga publicidad por cualquier medio o se facilite el alojamiento en dos o más ocasiones en el mismo año por tiempo superior a un mes. También se recogen aquí las condiciones mínimas que deberían tener estos alojamientos, como que el número de plazas vendrá condicionado por el número de camas, mobiliario que debe incluir, servicios mínimos de agua, luz, gas y recogida de basuras.

Sin embargo, es al inicio de la década de los 80 cuando mediante el Real Decreto 2877/1982 (Boletín Oficial de Estado, 1982), de 15 de octubre, aparece la ordenación de apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales, la primera vez que se regula la vivienda como uso turístico y se definía como *unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas y chalés y similares y, en general, cualquier vivienda que con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos*. Además, teniendo en cuenta la fecha en la que se aprobó el Real Decreto, podemos observar que coincide con la Constitución española, en la cual a la hora de debatir sobre materia de turismo se derivaba la responsabilidad a las Comunidades Autónomas, como dice el art. 148.1.18º. Por eso que es desde entonces que empiezan a poner en marcha las comunidades su legislación correspondiente.

Si profundizamos en lo cercano a estas fechas, es verdad que podemos encontrar algunos decretos de la década de los 90, como pueden ser el Decreto 21/1991, de Islas Baleares, la Ley 6/1994, en el País Vasco o por último el Decreto 191/1997 también de País Vasco donde se profundiza sobre la ley anterior, pero a pesar de que haya algunos decretos o ley, no es una época donde las comunidades estuvieran muy preocupadas por esto y es por eso que no hay una gran cantidad de normativas.

Es sobre la segunda década del siglo XXI, que se empezó a tener más en cuenta esta actividad que es el alquiler turístico y por tanto, se empezó a regular más. Algunas de regulaciones en las ciudades españolas son en la Comunidad Valenciana (2009), Galicia (2011), Cataluña (2012), Islas Baleares (2012), Aragón (2015) y Canarias (2015). Otra de las causas por las que hubo este aluvión de normativas fue debido a que en el Real Decreto 39/2010 se volvieron a derogar varias normas estatales sobre las actividades turísticas y su ejercicio, aunque a pesar de esto varias comunidades autónomas siguieron sin un marco regulatorio.

Más adelante, en la Ley 4/2013 en el preámbulo, se detalla el problema del aumento significativo de las viviendas privadas de uso residencial para uso turístico, causando situaciones de intrusismo y competencia desleal contra la calidad de los destinos turísticos. A partir de este momento, ya todas las normativas y restricciones que encontramos son de índole autonómicas.

Han sido varias las comunidades que, vistos los problemas ocasionados por el crecimiento desmesurado del alquiler vacacional en los últimos años, han decidido poner varias medidas restrictivas con las que pretenden tener más control sobre las viviendas destinadas a uso turístico.

Los tipos de regulación son diversos, por un lado, se establecen medidas de tipo cuantitativo, como restricciones en algunas zonas de la ciudad. De densidad, donde se establece un número máximo de alojamientos por barrio. También pueden ser de carácter cualitativo, como condiciones de seguridad, obtención de licencias.

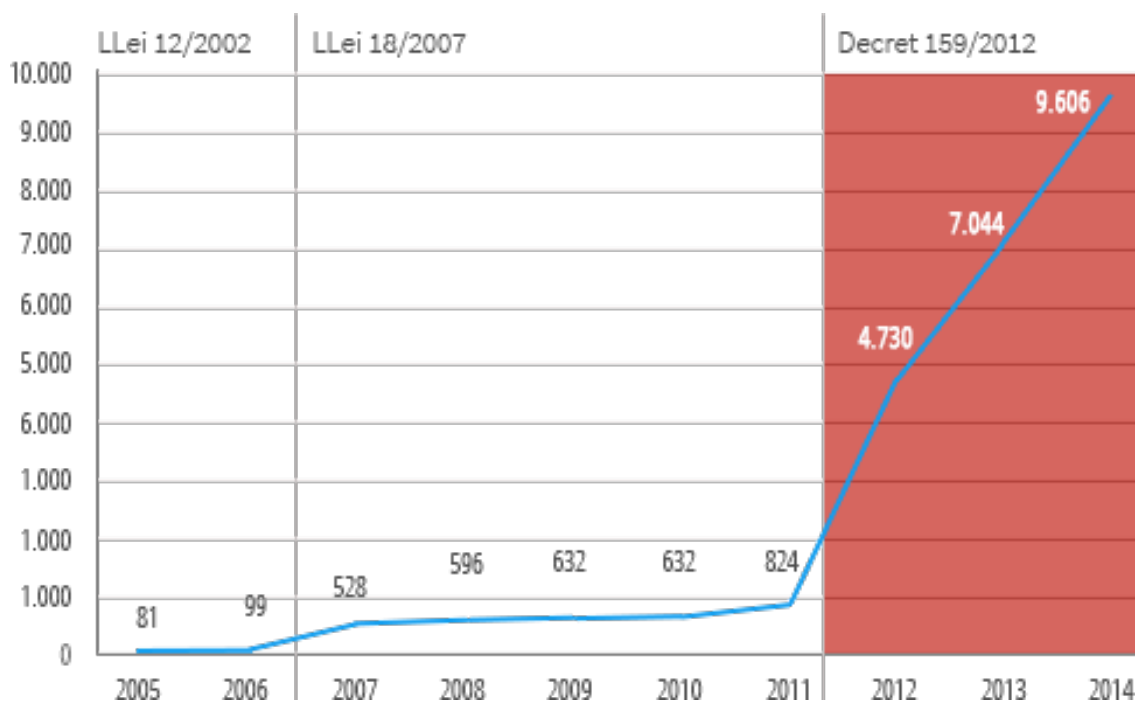
Dado que es competencia de las comunidades autónomas o ayuntamientos, en este estudio, analizaremos varias de ellas como pueden ser en Madrid, Barcelona, Sevilla o Palma de Mallorca entre otros, para comparar así, si hay algún tipo de normativa común o las diferencias que hay entre ellas.



## 5.2 NORMATIVA EN LA CIUDAD DE BARCELONA

La primera de las ciudades en intentar regular este problema, de manera más contundente, fue Barcelona, en el año 2017, mediante el Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico (PEUAT).

En Barcelona, según el decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico, tendrán consideración como viviendas de uso turístico aquellas que son cedidas por su propietario directa o indirectamente a terceros a cambio de una contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad, cedidas al completo y no se permite la cesión por estancias. En este Decreto se considera estancia de temporada toda la ocupación de la vivienda por un tiempo continuo igual o inferior a 31 días. Los requisitos y servicios que deben disponer estas viviendas son, disponer de la cédula de habitabilidad, las plazas ocupadas no podrán ser superiores a las indicadas en la cédula, viviendas suficientemente amuebladas para su empleo inmediato para prestar un servicio de alojamiento correcto en relación a las plazas que se dispongan, se deberá facilitar a las personas usuarias y vecinos el teléfono para atender y resolver de manera inmediata incidencias relativas a la actividad y se deberá garantizar un servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda.



Gráfica 4: Evolución viviendas uso turístico en Barcelona 2005-2014. Fuente: Ajuntament de Barcelona (Barcelona, 2014)

El PEUAT establece como medida de control para evitar la concentración excesiva en una única zona y conseguir de esta manera una igualdad territorial, una zonificación de la ciudad, donde cuando cese una VUT en una zona congestionada se permitirá una nueva alta en una zona descongestionada. La zonificación se ha realizado en base a la cantidad de viviendas de uso turístico y la presión que estas ejercen sobre el parque total de viviendas, siendo la zona más congestionada, el centro histórico y sus proximidades.

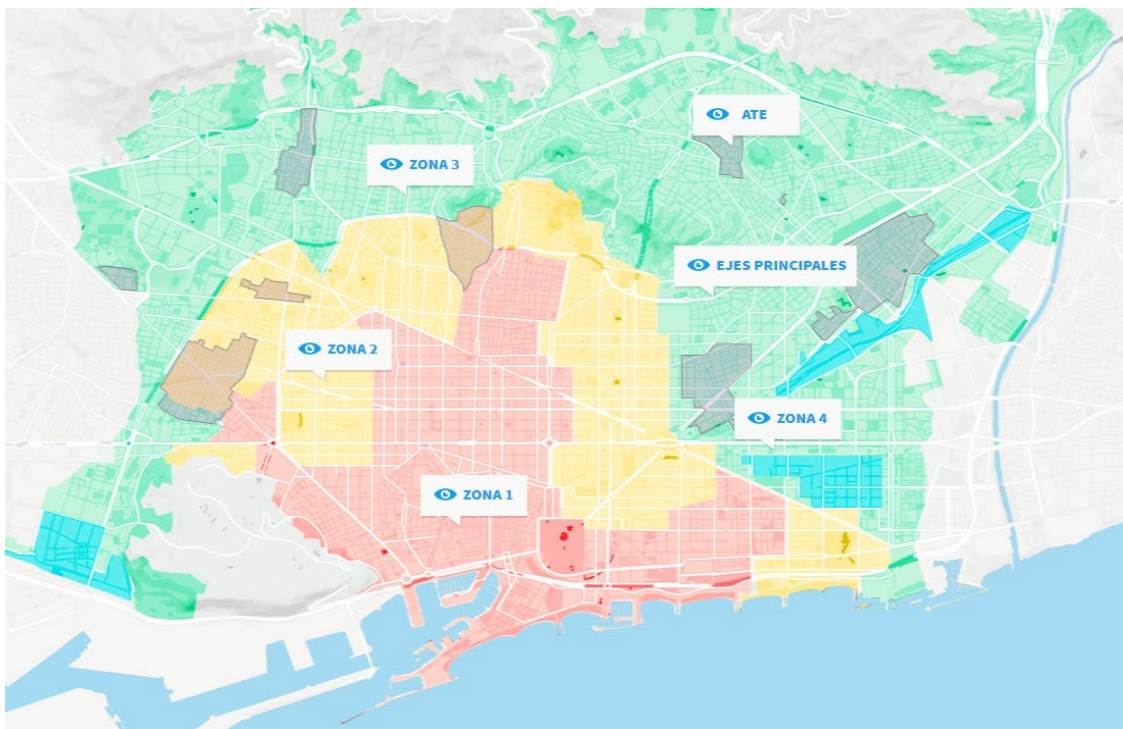


Imagen 1: Zonificación ciudad de Barcelona 201. Fuente: Ajuntament de Barcelona

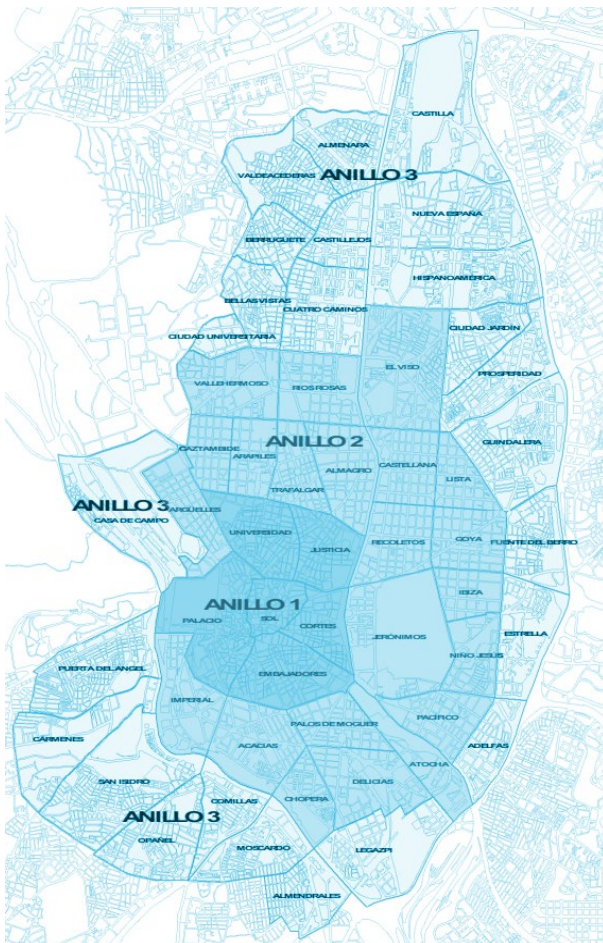
En relación con el mapa anteriormente mostrado, algunos datos comparativos según las zonas son, en la ZONA 1, hay 5.358 viviendas de uso turístico (33.240 plazas), mientras que en la ZONA 2 hay 3.245 viviendas (19.753 plazas) y en la ZONA 3, 1.041 viviendas (5.854 plazas). Comparando también los establecimientos de alojamiento turístico, hoteles, apartahoteles, hostales... había en 2017, en la ZONA 1, 53.886 plazas, en la ZONA 2, 21.682 plazas y en la ZONA 3, 7.330 plazas.

Una nueva regulación de la Comisión del Gobierno aprobó en el mes de enero de 2021, ciertos cambios en el PEUAT, para adecuarlo a la situación y contexto actual. Esta nueva regulación se adapta a la normativa de hogares compartidos, donde el alquiler de habitaciones se podrá hacer para estancias superiores a 31 días para proteger así el derecho a la vivienda, la vida vecinal o la

diversidad de usos. Además, también se incluye en la actualización, que en el edificio 22@ Nord, se podrán ubicar nuevas plazas turísticas, pero siempre que se diera de baja alguna de las actuales, también se incluye la limitación de creación de residencias de estudiantes en las zonas más turísticas como Ciutat Vella o L'Eixample. Podrá aceptarse la apertura solamente en el caso de que fuera una reconversión de alojamientos turísticos o albergues de juventud. (PEAUT, 2021)

### 5.3 NORMATIVA EN LA CIUDAD DE MADRID

En el caso de la Comunidad de Madrid, en el Plan Especial de la regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje, aprobado en marzo de 2019, donde se regulan las características necesarias para obtener la licencia de VUT, necesarias para poder operar estos apartamentos. La primera medida fue, que será necesario que las VUT tengan un acceso diferenciado del resto de vecinos, lo que supuso el cierre de aproximadamente el 95% de este tipo de alojamientos, el ayuntamiento de Madrid calculó que se cerraron más de 10.000 alojamientos. Estas restricciones son solo aplicables a las viviendas de uso turístico definidas por la Comunidad de Madrid, que son sólo aquellas, las cuales están alquiladas más de 90 días al año. En el caso de que la administración detectara que una vivienda se alquila más de 90 días sin la correspondiente licencia, se iniciaría un proceso para el cese de la actividad y no vería multa. En cuanto a cifras, no hay datos oficiales, pero el Ayuntamiento calcula que hay entre 10.000 y 12.000 viviendas dedicadas al alquiler turístico y el 95% de ellas se alquilan más de 90 días.



Madrid al igual que Barcelona también decide hacer una zonificación de la ciudad para diferentes exigencias a la hora de la solicitud de las licencias pertinentes.

Se queda así la ciudad, dividida en 3 anillos concéntricos, cada uno de ellos con unas características distintas de ocupación. Se dividen en este plan dos tipos de restricciones, para cuando la implantación se realiza en la totalidad de la edificación y para cuando se realiza solo en parte de la edificación.

- En el anillo 1, podrá permitirse la implantación en la edificación total, en el caso de parcelas con uso cualificado no residencial, en parcelas con uso cualificado residencial con ciertas condiciones previstas

Imagen 2: Zonificación de Madrid, 2019. Fuente: Boletín oficial de la Comunidad de Madrid

en la norma, y no estará permitido en ningún caso en parcelas con calificación dotacional.

- En el anillo 2, las implantaciones de edificación total serán posibles en los mismos casos que en el anillo uno, pero con la variación de algunas condiciones previstas por la norma.
- Para el anillo 3 las restricciones son menores, y se podrán implantar en edificaciones cuyo uso sea no residencial, en edificaciones cuyo uso sea distinto del residencial, o en parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, en ejes terciarios. También será autorizable su uso al cumplir con ciertas condiciones, y no será posible su implantación en las parcelas calificadas con uso dotacional.

Las condiciones para cuando la implantación se quiera realizar solamente en una parte de la edificación las restricciones de la norma son en gran medida las indicadas para la implantación en la totalidad de la edificación, matizando algunas situaciones.

Otra restricción que también varía según el anillo en el que te encuentres es la de los accesos independientes, mientras que en los anillos 1 y 2 se mantiene la restricción, en el anillo 3, solo se mantendrá la exigencia cuando en el lugar donde quiere implantarse no estén permitidos otros usos terciarios. (BOCM A. d., 2019)

## 5.4 NORMATIVA EN LA CIUDAD DE PALMA DE MALLORCA

En la búsqueda de una solución al conflicto, el Consell de Mallorca, también ha optado por una zonificación del territorio y una toma de medidas adaptadas a las necesidades de cada zona.

En este caso, la zonificación sería la siguiente:

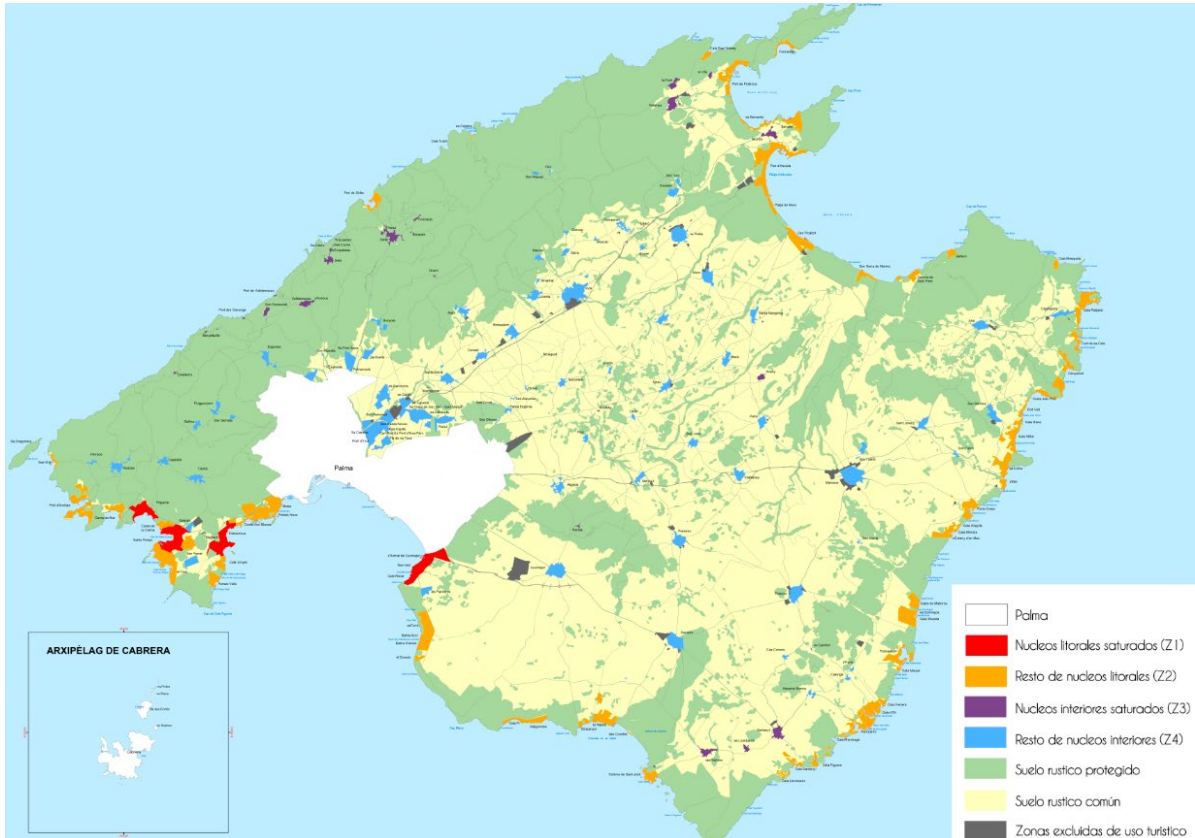


Imagen 3: Zonificación Palma de Mallorca, 2018.. Fuente: Consell de Mallorca (Mallorca, Plan de intervenció en àmbits turístics (PIAT) de la isla de Mallorca, 2018)

En el municipio de Palma, ha sido el propio ayuntamiento y no el Consell, el que ha dictaminado la regulación que se aplicará, siendo esta, la prohibición del alquiler turístico en viviendas, pero si será posible hacerlo en viviendas unifamiliares, salvo aquellas que se encuentren en suelo rústico protegido, en las zonas excluidas de uso turístico o en la zona proxima al aeropuerto.

- Zona Z1, en el litoral de la isla, aquellos núcleos con mayor afluencia, en los que solamente estará permitido comercializar viviendas turísticas siempre y cuando se trate de viviendas principales, tanto unifamiliares como plurifamiliares, pero por un periodo de tiempo no superior a 60 al año.

- Zona Z2, también en los núcleos litorales, pero este caso, aquellos que no tienen tanta congestión turística o no están saturadas urbanística o medioambientalmente. Se podrán comercializar las viviendas principales por un tiempo no superior a 60 días, y viviendas no principales tanto unifamiliares como plurifamiliares durante todo el año.
- Zona Z3, núcleos del interior los cuales están sometidos a una presión turística, que afecta a la estabilidad y equilibrio territorial. Es por eso que en esta zona, las restricciones son las mismas que para la zona Z1, solamente viviendas principales y por un tiempo máximo de 60 días.
- Zona Z4, y por último, en esta zona, se encuentran incluidos el resto de núcleos de interior que no están en la zona Z3. Y las restricciones serán las mismas, en este caso, que para Z2, es decir, en viviendas principales tanto unifamiliares como plurifamiliares, un tiempo máximo de 60 días, y en viviendas plurifamiliares o unifamiliares que no sean principales, durante todo el año.

Vemos entonces que habrá 3 tipos distintos de licencias para las viviendas de uso turístico que son:

ETV60, aquellas viviendas principales, en las que está permitida la comercialización turística por el propietario, y un máximo de 60 días. Esta licencia caduca en 5 años.

ETV365-UNI, viviendas turísticas unifamiliares permitida su comercialización todo el año y su licencia no tiene fecha de caducidad.

ETV365-PLURI, en viviendas plurifamiliares que pueden ser comercializadas durante el año completo, sin embargo, en este caso la caducidad de la licencia también es de 5 años. (Mallorca, Plan de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) de la isla de Mallorca, 2018)

## 5.5 NORMATIVA EN LA CIUDAD DE VALENCIA

En la Comunidad Valenciana, el último aporte a la normativa sobre la regulación de las viviendas de uso turístico se produce en enero de 2021, mediante el Decreto 10/2021, el cual tiene como objetivos, además de adaptarse a la constante evolución de las características, condiciones y circunstancias de la actividad turística, pretende regular las actividades y servicios de alojamiento turístico, desarrolladas en la comunidad valenciana, al igual que sus modalidades, clasificación, funcionamiento y prestación de servicios. También pretende unificar y homogeneizar las regulaciones existentes en una sola norma.

En el caso de la vivienda de uso turístico, qué es el que nos concierne, las viviendas quedarán divididas entre aquellas de tipo superior o estándar, además las viviendas ya inscritas en el registro de turismo deberán confirmar de manera periódica, cada 5 años, su voluntad de mantenerse como vivienda de uso turístico, de no ser así perderán su derecho a ofertarse como viviendas de uso turístico.

Se exigirá también a los alojamientos turísticos la cumplimentación del principio básico de la hospitalidad y el resto de principio que aparecen en el Código Ético Mundial para el turismo, así como su adaptación al ámbito de la Comunitat mediante el Código Ético del turismo valenciano. Por lo que se deberá prestar especial atención a la regulación de la accesibilidad en la edificación, que será un factor determinante a la hora de conseguir la licencia para uso turístico.

No estará permitido la cesión por habitaciones, por lo que las viviendas de uso turístico deberán cederse al completo, como se estableció en la Ley 15/2018 de Turismo, Ocio y Hospitalidad. Otra obligación adaptada a los nuevos tiempos, es la que dice que toda aquella publicidad relacionada con una vivienda de uso turístico en la Comunitat Valenciana, deberá incluir por normativa el número de registro asociado a esa vivienda. Y se tendrá especial atención en aquella publicidad ofertada mediante páginas web o aplicaciones móviles, que deberán incluir, el número de registro, el nombre del titular de la vivienda o número de registro de la empresa gestora en el caso de que sea una empresa la responsable ante la administración de una o varias viviendas del edificio.

También será necesaria la contratación de un seguro de responsabilidad civil para el titular de la actividad, que cubra daños y perjuicios a la salud o integridad de las personas usuarias del alojamiento. (DOGV, 2021)



## 6 PROBLEMÁTICA

---

### 6.1 PROBLEMAS CAUSADOS POR EL ALQUILER TURÍSTICO EN ESPAÑA

Como sabemos, España es uno de los principales destinos turísticos internacionales, y por tanto el turismo juega un papel muy importante tanto en la economía española, como en la creación de empleo, suponiendo más de un 14% del PIB y generando más de 2.8 millones de puestos de trabajo, lo que supone más del 14,4% (datos según el World Travel and Tourism Council, WTTC). Es por eso que, cualquier impacto tanto positivo como negativo en el turismo puede afectar gravemente a la mayoría del país, y en este punto vamos a analizar varios de los grandes problemas que está causando el alquiler turístico en algunas ciudades españolas.

Este crecimiento desmesurado está provocando continuos conflictos entre la industria hostelera y los propietarios de viviendas de uso turísticos, ya que para el sector hotelero es una competencia nueva y difícil de combatir. Además de ofrecer nuevos servicios para mayor número de huéspedes (familias o grupos con niños), cocina, admisión de mascotas, disfrutar de un alojamiento en una zona no turística... el precio suele ser también más reducido frente a los alojamientos turísticos tradicionales.

Este sector, lo que crítica, es que los alojamientos temporales, en casi todo el mundo, tienen una restrictiva regulación, además de la necesidad de unos servicios mínimos que tienen que ofrecer, lo que incrementa los gastos y por tanto el precio final, mientras que esta nueva modalidad de alojamiento, dicen que no tiene tantas regulaciones y por tanto no juegan con las mismas reglas, pero sí que compiten por el mismo objetivo que es el conseguir turistas que se hospeden en su alojamiento. (Suárez, 2017)

El problema, es que, todos estos beneficios que parece que ofrecen las viviendas de alquiler turístico no son a coste cero, sino que hay una gran cantidad de problemas que causan detrás. Entre otros problemas, se crea una economía sumergida y con trabajo ilegal y al margen de la normativa, se violan los derechos de los turistas en materia de calidad o seguridad, se crea una mala imagen del destino turístico, problemas de convivencia con los vecinos, debido a ruidos o molestias, ya que estos residentes temporales alquilan estas viviendas de norma general para disfrutar de sus vacaciones o viajes y su única preocupación es disfrutar sin importarles si pueden molestar a alguien, por lo que es habitual encontrarse en estas viviendas fiestas, reuniones de más gente de la prevista, o simplemente un horario distinto al que pueden llevar los vecinos que residen ahí, los turistas deciden hacer esto ya que el único problema que pueden

tener es una mala reseña en la aplicación donde alquiló la vivienda. Esto conlleva a más gentrificación y más gente decidiendo irse de esas zonas debido al malestar, ruidos y molestias de estos turistas. Y por supuesto el problema que puede causar que se retiren viviendas del mercado de alquiler de larga estancia para ofertarlas en uso turístico, haciendo que aumenten los precios y baje la oferta de viviendas de alquiler de larga duración.

Sin embargo, los problemas más importantes para la población en general están siendo los denominados como turistificación y gentrificación, definiendo esta última como el desplazamiento de los residentes en beneficio de los turistas.

Los turistas, cuando viajan a una de las ciudades españolas, uno de los puntos más importantes a la hora de buscar alojamiento, además del precio, es la ubicación, siendo muy importantes los centros históricos o los lugares próximos a la playa. Y es por eso que hay una gran concentración de demanda en los centros históricos o cascos antiguos en ciudades como Madrid, Barcelona o Valencia. Lo que esta demanda produce es que los propietarios de pisos que anteriormente se dedicaban al alquiler residencial, ahora decidan dedicarlos al alquiler turístico mediante estas nuevas plataformas, lo que le generará bastantes más ingresos y pagos cada menos tiempo, además de tener la posibilidad de ofertar los pisos en las fechas que guste, y variando los precios según la temporada del año.

Esto, a su vez, tiene más consecuencias, lo que hace que haya tanta demanda de alquiler turístico es que, si alguien quiere alquilar un piso en esa misma zona para uso residencial, los precios estén subiendo a la vez que lo hace la demanda de este tipo de alojamiento temporal, debido a que no hay pisos para ese tipo de alquiler. Y los habitantes de la propia ciudad se están viendo obligados a mudarse a las afueras de las ciudades o a barrios menos concurridos para poder pagar un alquiler o evitarse todas las molestias que hemos comentado anteriormente que pueden aparecer si resides en una zona de alta oferta de viviendas de uso turístico. Otro de los motivos que incentiva esta subida de precios es también los pocos pisos destinados al alquiler que hay en España, siendo de los países europeos donde menos personas viven de alquiler en proporción a las personas que deciden comprar una vivienda.

En cuanto al mercado laboral y la retribución fiscal, también hay diferencias a la hora de comparar el alojamiento tradicional con el nuevo modelo de alquiler turístico de las plataformas virtuales. En el aspecto de la retribución fiscal, según el estudio de Exceltur en 2015, se estima que los ingresos de los propietarios particulares de este tipo de viviendas anunciadas en aplicaciones p2p, ascienden hasta 1.900 millones de euros anuales que tras aplicarle el 21% de IVA supone que el estado está dejando de ingresar unos 400 millones de euros, teniendo en

cuenta que este estudio es el último que hemos encontrado del cual hacen ya 6 años, a día de hoy esos ingresos podrían ser bastantes más. Respecto al mercado laboral, según el mismo estudio, por cada 100 plazas ofertadas en las plataformas p2p, se crean 2,2 puestos de trabajo, mientras que en un alojamiento tradicional como puede ser un hotel, la media es de 22 puestos de trabajo por cada 100 plazas ofertadas.

## 6.2 CASOS DE ESTUDIO: PROBLEMAS EN CIUDADES ESPAÑOLAS

Para estudiar de mejor manera que es lo que está pasando en los centros históricos hemos realizado varios estudios en diferentes ciudades españolas y estos han sido los resultados.

### 6.2.1 BARCELONA

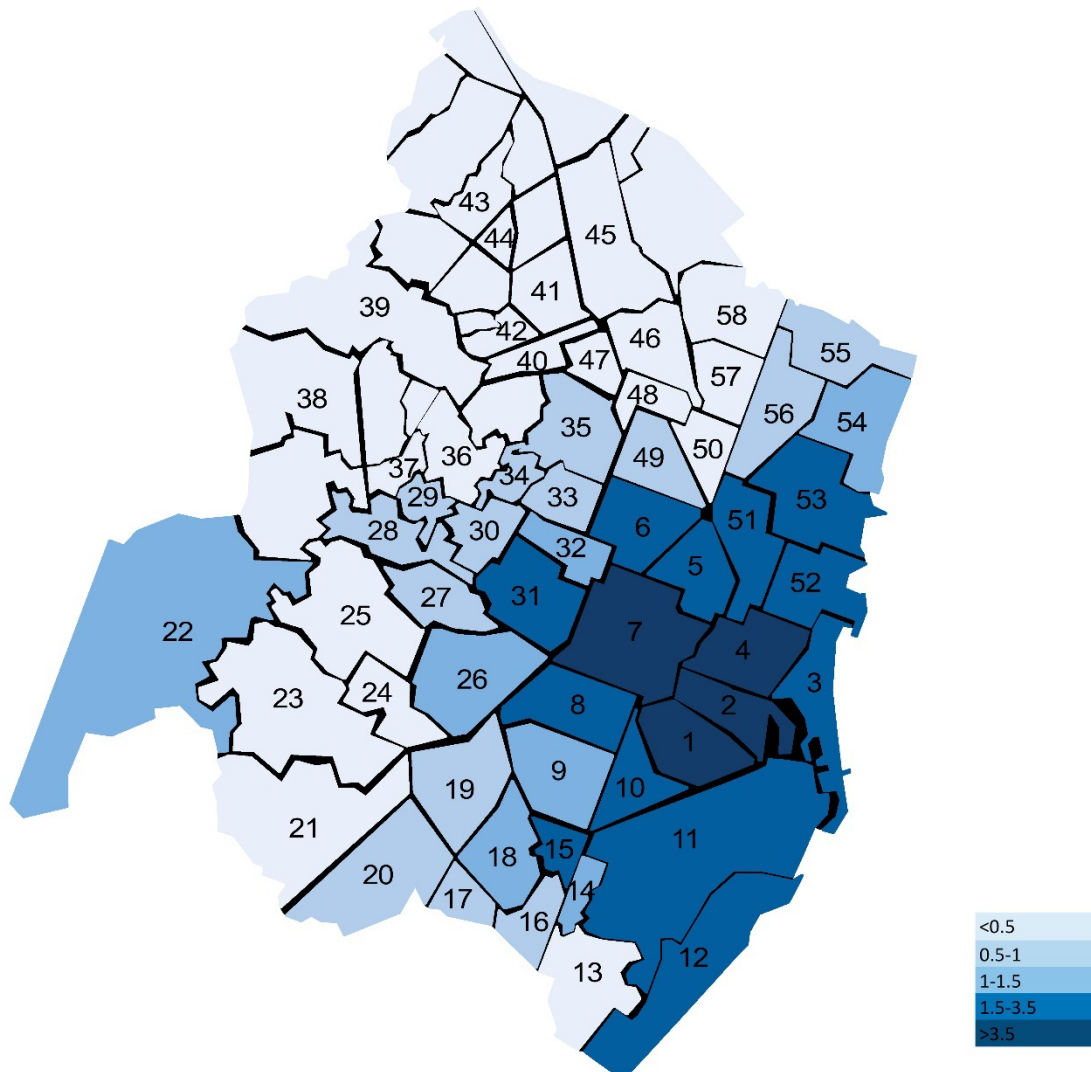


Imagen 4: Mapa de Barcelona según la presión ejercida por los alquileres turísticos sobre el total de viviendas por barrios. Fuente: Elaboración propia

	Viviendas uso residencial	Viviendas alquiler turístico	Porcentaje uso turístico / total residenciales
<b>BARCELONA</b>	<b>757,797</b>	<b>10,373</b>	1.37%
01. El raval	22,087	806	3.65% >3.5
02. El barrio gótico	10,070	712	7.07% >3.5
03. La Barceloneta	9,864	191	1.94% 1.5-3.5
04. Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	13,642	606	4.44% >3.5
05. El fort pienc	16,225	333	2.05% 1.5-3.5
06. La Sagrada Família	27,641	657	2.38% 1.5-3.5
07. La dreta de l'Eixample	22,765	1,585	6.96% >3.5
08. L'antigua esquerra de l'Eixample	23,900	360	1.51% 1.5-3.5
09. La nova esquerra de l'Eixample	32,399	383	1.18% 1-1.5
10. Sant Antoni	20,442	554	2.71% 1.5-3.5
11. El poble sec	19,084	537	2.81% 1.5-3.5
12. La marina del Prat Vermell	379	11	2.90% 1.5-3.5
13. La marina del port	12,360	23	0.19% <0.5
14. La font de la Guatlla	5,068	62	1.22% 1-1.5
15. Hostafrancs	7,916	141	1.78% 1.5-3.5
16. La bordeta	9,365	50	0.53% 0.5-1
17. Sants Badal	12,327	96	0.78% 0.5-1
18. Sants	23,950	210	0.88% 0.5-1
19. Les Corts	25,899	126	0.49% <0.5
20. La maternitat i Sant Ramon	13,298	59	0.44% <0.5
21. Pedralbes	5,048	15	0.30% <0.5
22. Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	2,057	21	1.02% 1-1.5
23. Sarria	10,941	22	0.20% <0.5
24. Les tres torres	6,900	20	0.29% <0.5
25. Sant Gervasi- La Bonanova	12,685	26	0.20% <0.5
26. Sant Gervasi- Galvany	25,629	258	1.01% 1-1.5
27. El putxet i el Farró	16,517	152	0.92% 0.5-1
28. Vallcarà i els Penitents	7,805	58	0.74% 0.5-1
29. El Coll	3,672	21	0.57% 0.5-1
30. La Salut	6,118	45	0.74% 0.5-1
31. La Vila de Gracia	29,920	599	2.00% 1.5-3.5
32. El camp d'en Grassot i Gracia Nova	17,991	201	1.12% 1-1.5
33. El baix Guinardó	12,750	71	0.56% 0.5-1
34. Can Baró	3,995	24	0.60% 0.5-1
35. El Guinardó	17,638	95	0.54% 0.5-1
36. El Carmel	13,509	52	0.38% <0.5
37. La Teixonera	5,551	10	0.18% <0.5
38. Montbau	2,322	10	0.43% <0.5
39. Horta	12,309	21	0.17% <0.5
40. Vilapicina i la Torre Llobeta	12,183	25	0.21% <0.5
41. Porta	12,500	22	0.18% <0.5
42. El Turó de la Peira	7,219	16	0.22% <0.5
43. Les Roquetes	6,037	11	0.18% <0.5
44. Verdum	5,969	10	0.17% <0.5
45. Sant Andreu	27,761	31	0.11% <0.5
46. La Sagrera	13,978	24	0.17% <0.5
47. Els Congres i els Indians	6,656	14	0.21% <0.5
48. Navas	11,920	24	0.20% <0.5
49. El camp de l'arpa del Clot	20,849	142	0.68% 0.5-1
50. El Clot	12,562	46	0.37% <0.5
51. El parc i la Lacuna del Poblenou	7,301	147	2.01% 1.5-3.5
52. La Vila Olímpica del Poblenou	3,935	114	2.90% 1.5-3.5
53. El Poblenou	15,970	276	1.73% 1.5-3.5
54. Diagonal mar i el front marítim del Poblenou	6,746	94	1.39% 1-1.5
55. Besos i el Maresme	8,441	49	0.58% 0.5-1
56. Pobrençals del Poblenou	9,953	52	0.52% 0.5-1
57. Sant Martí de Provençals	12,426	28	0.23% <0.5
58. La Verneda i la Pau	13,353	25	0.19% <0.5

Tabla 1: Estudio de la ciudad de Barcelona por barrios sobre la presión ejercida por los alquileres turísticos sobre el total de viviendas. Fuente: Elaboración propia mediante datos del Ayuntamiento de Barcelona y AIRDNA.

Como podemos observar tanto en la imagen 4 como en la tabla 1, en el centro histórico de Barcelona el porcentaje de viviendas dedicadas al alquiler turístico del total de viviendas de uso residencial, supera por lo general el 3.5%, incluso llegando a al 7% en el barrio gótico y en la dreta de l'Eixample, lo que supone casi que una de cada 10 viviendas esta destinada al uso turístico. Además, si miramos alrededor de esta zona la cosa no mejora mucho, si es verdad que el porcentaje se reduce, pero contorneando el casco histórico y toda la zona costera, sigue manteniéndose un porcentaje entre el 1.5% y el 3.5%, números no tan altos como en el centro históricos pero siguen siendo cifras a tener en cuenta, por ejemplo en la Sagrada Familia de unas 27.000 viviendas tenemos 657 destinadas al uso turístico, lo que supone más de un 2%, un porcentaje suficiente para que el malestar de los vecinos sea un tema recurrente.

Además, si comparamos la *Imagen 1*, donde vemos la zonificación de la normativa actual, podemos comprobar que la ZONA 1, la más restrictiva en cuanto a regulación, coincide con las zonas coloreadas en colores más oscuras en la *Imagen 4*, correspondientes a aquellas zonas donde la presión ejercida por las viviendas de uso turístico sobre las residenciales es mayor.

## 6.2.2 MADRID

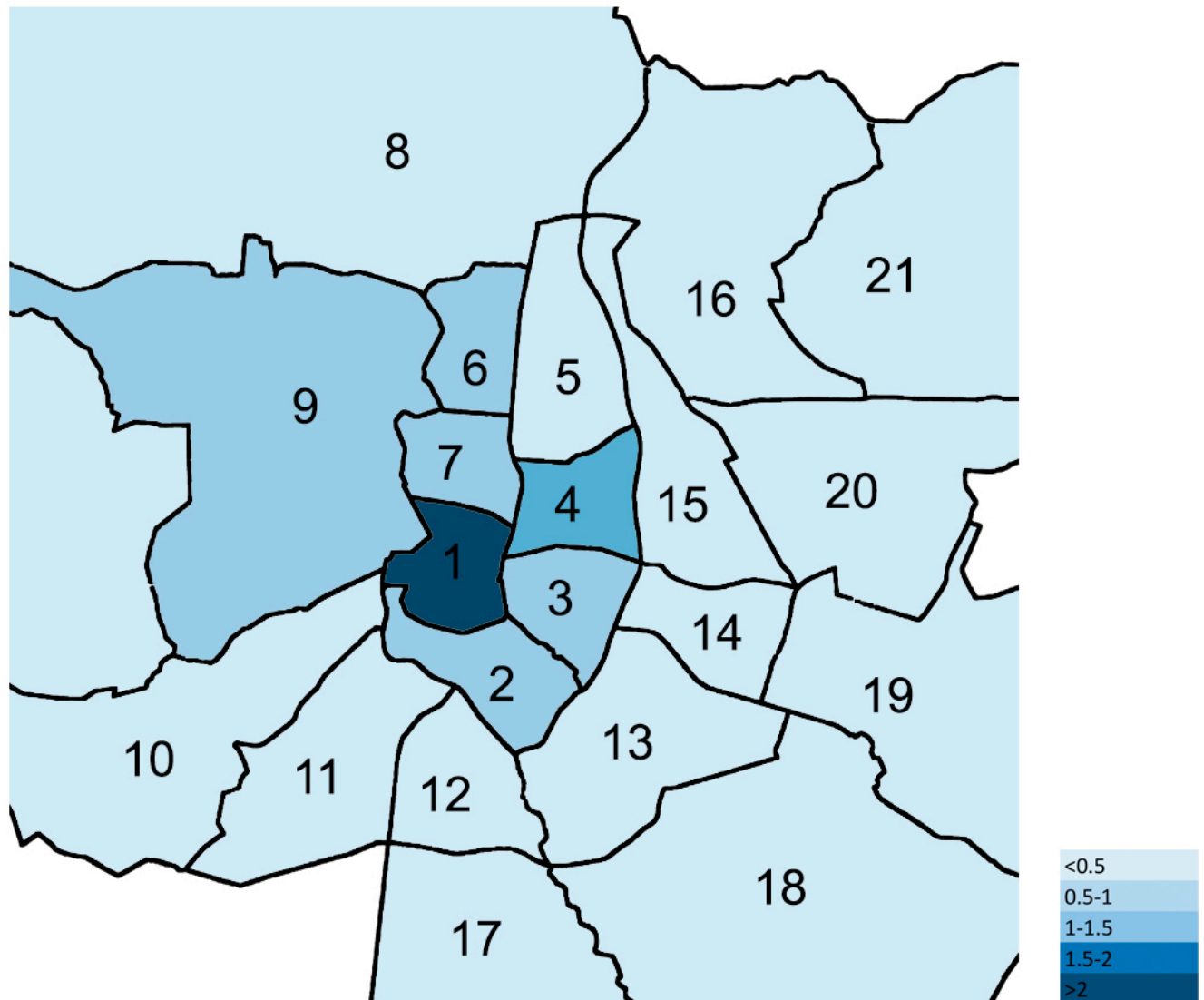


Imagen 5: Mapa de Madrid según la presión ejercida por los alquileres turísticos sobre el total de viviendas por distritos. Fuente: Elaboración propia

<b>Madrid</b>	Viviendas uso residencial	Viviendas uso turístico		
Ciudad de Madrid	1.494.204		11.747.42	
<b>01. Centro</b>	<b>81.156,00</b>		<b>5.710,00</b>	<b>7.04%</b>
01. Centro	81,156			
011. Palacio	13,455	1,017	7.56%	
012. Embajadores	25,537	1,396	5.47%	
013. Cortes	6,577	611	9.29%	
014. Justicia	10,631	642	6.04%	
015. Universidad	20,299	1,165	5.74%	
016. Sol	4,657	879	18.87%	
<b>02. Arganzuela</b>	<b>75,117</b>		<b>597</b>	<b>0.79%</b>
02. Arganzuela	75,117			
021. Imperial	10,967	76	0.69%	
022. Acacias	17,602	82	0.47%	
023. Chopera	9,664	75	0.78%	
024. Legazpi	8,781	35	0.40%	
025. Delicias	13,692	98	0.72%	
026. Palos de Moguer	13,601	212	1.56%	
027. Atocha	810	19	2.35%	
<b>03. Retiro</b>	<b>54,991</b>		<b>385</b>	<b>0.70%</b>
03. Retiro	54,991			
031. Pacífico	16,781	103	0.61%	
032. Adelfas	8,956	49	0.55%	
033. Estrella	9,405	13	0.14%	
034. Ibiza	10,349	108	1.04%	
035. Los Jerónimos	3,217	85	2.64%	
036. Niño Jesús	6,283	27	0.43%	
<b>04. Salamanca</b>	<b>76,076</b>		<b>759</b>	<b>1.00%</b>
04. Salamanca	76,076			
041. Recoletos	8,816	158	1.79%	
042. Goya	16,343	185	1.13%	
043. Fuente del Berro	10,584	55	0.52%	
044. Guindalera	20,579	148	0.72%	
045. Lista	11,181	107	0.96%	
046. Castellana	8,573	106	1.24%	
<b>05. Chamartín</b>	<b>67,728</b>		<b>326</b>	<b>0.48%</b>
05. Chamartín	67,728			
051. El Viso	7,256	52	0.72%	
052. Prosperidad	18,609	97	0.52%	
053. Ciudad Jardín	9,112	51	0.56%	
054. Hispanoamérica	14,046	47	0.33%	
055. Nueva España	10,712	43	0.40%	
056. Castilla	7,993	36	0.45%	
<b>06. Tetuán</b>	<b>78,946</b>		<b>478</b>	<b>0.61%</b>
06. Tetuán	78,946			
061. Bellas Vistas	13,709	79	0.58%	
062. Cuatro Caminos	18,228	116	0.64%	
063. Castillejos	11,816	79	0.67%	
064. Almenara	10,523	66	0.63%	
065. Valdeacederas	12,571	67	0.53%	
066. Berruquete	12,099	71	0.59%	
<b>07. Chamberí</b>	<b>74,395</b>		<b>611</b>	<b>0.82%</b>
07. Chamberí	74,395			
071. Gaztambide	13,281	87	0.66%	
072. Arapiles	13,547	126	0.93%	
073. Trafalgar	13,922	209	1.50%	
074. Almagro	9,204	79	0.86%	
075. Ríos Rosas	14,503	74	0.51%	
076. Vallehermoso	9,938	36	0.36%	

<b>08. Fuencarral-El Pardo</b>		<b>103,959</b>		<b>146</b>	<b>0.14%</b>
08. Fuencarral-El Pardo	103,959				
081. El Pardo	1,464		-	0.00%	
082. Fuentelarreina	1,318		-	0.00%	
083. Peñagrande	19,662		26	0.13%	
084. Pilar	21,466		34	0.16%	
085. La Paz	13,539		12	0.09%	
086. Valverde	26,887		53	0.20%	
087. Mirasierra	12,666		21	0.17%	
088. El Goloso	6,957		-	0.00%	
<b>09. Moncloa-Aravaca</b>		<b>55,213</b>		<b>282</b>	<b>0.51%</b>
09. Moncloa-Aravaca	55,213				
091. Casa de Campo	6,355		38	0.60%	
092. Argüelles	12,814		145	1.13%	
093. Ciudad Universitaria	7,430		43	0.58%	
094. Valdezarza	14,533		32	0.22%	
095. Valdemarín	2,588		-	0.00%	
096. El Plantío	1,142		-	0.00%	
097. Aravaca	10,351		24	0.23%	
<b>10. Latina</b>		<b>108,152</b>		<b>319</b>	<b>0.29%</b>
10. Latina	108,152				
101. Los Cármenes	7,443		28	0.38%	
102. Puerta del Ángel	20,107		130	0.65%	
103. Lucero	16,367		54	0.33%	
104. Aluche	30,266		51	0.17%	
105. Campamento	8,496		16	0.19%	
106. Cuatro Vientos	2,319		12	0.52%	
107. Águilas	23,154		28	0.12%	
<b>11. Carabanchel</b>		<b>109,301</b>		<b>393</b>	<b>0.36%</b>
11. Carabanchel	109,301				
111. Comillas	10,997		64	0.58%	
112. Opañel	15,147		60	0.40%	
113. San Isidro	17,279		92	0.53%	
114. Vista Alegre	19,477		66	0.34%	
115. Puerta Bonita	14,171		43	0.30%	
116. Buenavista	19,813		41	0.21%	
117. Abrantes	12,417		27	0.22%	
<b>12. Usera</b>		<b>55,790</b>		<b>180</b>	<b>0.32%</b>
12. Usera	55,790				
121. Orcasitas	9,167		-	0.00%	
122. Orcasur	5,228		20	0.38%	
123. San Fermín	9,192		22	0.24%	
124. Almendrales	8,951		36	0.40%	
125. Moscardó	11,161		64	0.57%	
126. Zofío	5,503		11	0.20%	
127. Pradolongo	6,588		27	0.41%	
<b>13. Puente de Vallecas</b>		<b>98,113</b>		<b>384</b>	<b>0.39%</b>
13. Puente de Vallecas	98,113				
131. Entrevías	13,664		41	0.30%	
132. San Diego	17,763		131	0.74%	
133. Palomeras Bajas	16,664		42	0.25%	
134. Palomeras Sureste	17,910		30	0.17%	
135. Portazgo	11,851		23	0.19%	
136. Numancia	20,261		117	0.58%	
<b>14. Moratalaz</b>		<b>41,873</b>		<b>68</b>	<b>0.16%</b>
14. Moratalaz	41,873				
141. Pavones	3,568		-	0.00%	
142. Horcajo	2,410		-	0.00%	
143. Marroquina	11,850		17	0.14%	
144. Media Legua	8,026		11	0.14%	



145. Fontarrón	7,823		29	0.37%
146. Vinateros	8,196		11	0.13%
<b>15. Ciudad Lineal</b>		<b>101,975</b>		<b>352</b> 0.35%
15. Ciudad Lineal	101,975			
151. Ventas	23,346		83	0.36%
152. Pueblo Nuevo	27,402		79	0.29%
153. Quintana	12,201		75	0.61%
154. Concepción	10,894		51	0.47%
155. San Pascual	9,002		20	0.22%
156. San Juan Bautista	5,886		13	0.22%
157. Colina	3,110		14	0.45%
158. Atalaya	736		-	0.00%
159. Costillares	9,398		17	0.18%
<b>16. Hortaleza</b>		<b>82,847</b>		<b>255</b> 0.31%
16. Hortaleza	82,847			
161. Palomas	2,682		19	0.71%
162. Piovera	5,458		23	0.42%
163. Canillas	18,171		64	0.35%
164. Pinar del Rey	24,111		56	0.23%
165. Apóstol Santiago	6,527		17	0.26%
166. Valdefuentes	25,898		76	0.29%
<b>17. Villaverde</b>		<b>60,540</b>		<b>102</b> 0.17%
17. Villaverde	60,540			
171. San Andrés	18,265		33	0.18%
172. San Cristóbal	5,649		-	0.00%
173. Butarque	8,215		12	0.15%
174. Los Rosales	14,446		38	0.26%
175. Ángeles	13,965		19	0.14%
<b>18. Villa de Vallecas</b>		<b>48,739</b>		<b>64</b> 0.13%
18. Villa de Vallecas	48,739			
181. Casco Histórico de Vallecas	14,947		64	0.43%
182. Santa Eugenia	9,740		-	0.00%
183. Ensanche de Vallecas	24,052		-	0.00%
<b>19. Vicálvaro</b>		<b>31,448</b>		<b>21</b> 0.07%
19. Vicálvaro	31,448			
191. Casco Histórico de Vicálvaro	14,267		21	0.15%
192. Valdebernardo	6,599		-	0.00%
193. Valderribas	6,999		-	0.00%
194. El Cañaveral	3,583		-	0.00%
<b>20. San Blas-Canillejas</b>		<b>62,379</b>		<b>215</b> 0.34%
20. San Blas-Canillejas	66,493			
201. Simancas	12,331		45	0.36%
202. Hellín	4		18	437.11%
203. Amposta	3,800		-	0.00%
204. Arcos	10,191		24	0.24%
205. Rosas	12,062		30	0.25%
206. Rejas	6,762		49	0.72%
207. Canillejas	12,353		34	0.28%
208. Salvador	4,876		15	0.31%
<b>21. Barajas</b>		<b>21,352</b>		<b>95</b> 0.44%
21. Barajas	21,352			
211. Alameda de Osuna	8,260		35	0.42%
212. Aeropuerto	579		-	0.00%
213. Casco Histórico de Barajas	3,737		30	0.80%
214. Timón	5,715		30	0.52%
215. Corralesjos	3,061		-	0.00%

Tabla 1: Estudio de la ciudad de Madrid, por barrios y distritos, de la presión que ejercen las viviendas de uso turístico sobre el total de las viviendas de uso residencial. Fuente: Elaboración propia mediante datos del Ayuntamiento de Madrid y Airdna

	Viviendas uso residencial	Viviendas alquiler turístico	Porcentaje uso turístico / total residenciales	
<b>MADRID</b>	<b>1,490,090</b>	<b>11,742</b>	0.79%	0.5-1
<b>01. Centro</b>	<b>81,156.00</b>	<b>5,710.00</b>	7.04%	>2
<b>02. Arganzuela</b>	<b>75,117</b>	<b>597</b>	0.79%	0.5-1
<b>03. Retiro</b>	<b>54,991</b>	<b>385</b>	0.70%	0.5-1
<b>04. Salamanca</b>	<b>76,076</b>	<b>759</b>	1.00%	1-1.5
<b>05. Chamartín</b>	<b>67,728</b>	<b>326</b>	0.48%	<0.5
<b>06. Tetuán</b>	<b>78,946</b>	<b>478</b>	0.61%	0.5-1
<b>07. Chamberí</b>	<b>74,395</b>	<b>611</b>	0.82%	0.5-1
<b>08. Fuencarral-El Pardo</b>	<b>103,959</b>	<b>146</b>	0.14%	<0.5
<b>09. Moncloa-Aravaca</b>	<b>55,213</b>	<b>282</b>	0.51%	0.5-1
<b>10. Latina</b>	<b>108,152</b>	<b>319</b>	0.29%	<0.5
<b>11. Carabanchel</b>	<b>109,301</b>	<b>393</b>	0.36%	<0.5
<b>12. Usera</b>	<b>55,790</b>	<b>180</b>	0.32%	<0.5
<b>13. Puente de Vallecas</b>	<b>98,113</b>	<b>384</b>	0.39%	<0.5
<b>14. Moratalaz</b>	<b>41,873</b>	<b>68</b>	0.16%	<0.5
<b>15. Ciudad Lineal</b>	<b>101,975</b>	<b>352</b>	0.35%	<0.5
<b>16. Hortaleza</b>	<b>82,847</b>	<b>255</b>	0.31%	<0.5
<b>17. Villaverde</b>	<b>60,540</b>	<b>102</b>	0.17%	<0.5
<b>18. Villa de Vallecas</b>	<b>48,739</b>	<b>64</b>	0.13%	<0.5
<b>19. Vicálvaro</b>	<b>31,448</b>	<b>21</b>	0.07%	<0.5
<b>20. San Blas-Canillejas</b>	<b>62,379</b>	<b>215</b>	0.34%	<0.5
<b>21. Barajas</b>	<b>21,352</b>	<b>95</b>	0.44%	<0.5

Tabla 2: Estudio de la ciudad de Madrid, por barrios, de la presión que ejercen las viviendas de uso turístico sobre el total de las viviendas de uso residencial. Fuente: Elaboración propia mediante datos del Ayuntamiento de Madrid y Airdna.

En la ciudad de Madrid, el mapa realizado se divide por distritos para apreciar más gráficamente la diferencia entre el distrito centro y el resto de distritos, siendo el distrito centro el único con un porcentaje mayor al 1%, en el caso del distrito de Salamanca, se encuentra justo en el 1% y en el resto de la ciudad de Madrid, la presión que ejercen las viviendas turísticas respecto de las viviendas de uso residencial total es inferior al 1%. Al igual que en el caso de Barcelona, los distritos van reduciendo en porcentaje a la vez que se van alejando del centro histórico, en este caso el distrito centro, teniendo todos los distritos que lo rodean un porcentaje entre el 0.5% y el 1%, y el resto un porcentaje menor al 0.5%.

Si nos fijamos en las tablas, donde si que encontramos un análisis detallado por barrios, con su correspondiente porcentaje también por distrito, y veremos que en el distrito centro el 7.04% de sus viviendas de uso residencial están siendo empleadas como alojamiento turístico, pero entrando más en profundidad podemos ver que hay barrios como en Sol, donde se llega hasta el 18.87%, lo que supone que prácticamente 1 de cada 5 viviendas son destinadas al alquiler turístico mediante aplicaciones como Airbnb o Vrbo. El barrio de Cortes tampoco se queda atrás con un 9.29%.

Y si volvemos a comparar el plano de zonificación para regular el alquiler turístico, nos encontramos que el anillo 1, correspondiente al más restrictivo en cuanto a regulaciones turísticas, coincide exactamente con los 6 barrios que conforman el distrito centro, el anillo 2, es un anillo concéntrico que abarca los distritos que tienen una presión mayor al 0.5% y por último, el anillo menos restrictivo es el correspondiente a aquellos distritos donde las viviendas de uso turístico no suponen más del 0.5% del total de las viviendas de uso residencial.

### 6.2.3 VALENCIA

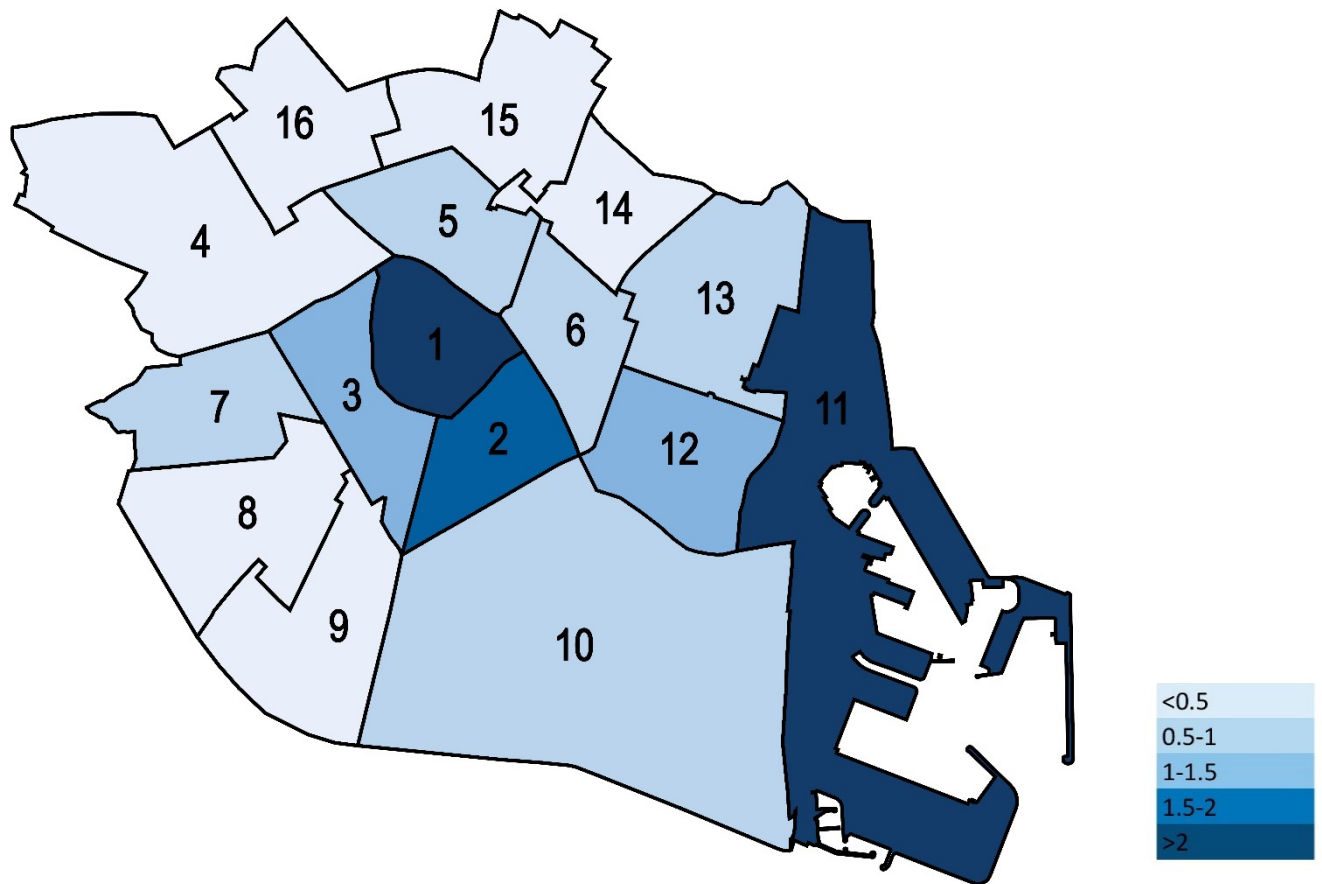


Imagen 6: Mapa de Valencia según la presión ejercida por los alquileres turísticos sobre el total de viviendas por barrios. Fuente: Elaboración propia

	Viviendas uso residencial	Viviendas alquiler turístico	Porcentaje uso turístico / total residenciales	
<b>VALENCIA</b>	<b>384,262</b>	<b>5,516</b>	1.44%	1-1.5
<b>01. Ciutat vella</b>	<b>19,402</b>	<b>1,162</b>	5.99%	>2
<b>02. L'Eixample</b>	<b>25,223</b>	<b>485</b>	1.92%	1.5-2
<b>03. Extramurs</b>	<b>27,668</b>	<b>395</b>	1.43%	1-1.5
<b>04. Campanar</b>	<b>18,385</b>	<b>71</b>	0.39%	<0.5
<b>05. La Saïda</b>	<b>23,967</b>	<b>198</b>	0.83%	0.5-1
<b>06. El Pla del Real</b>	<b>15,685</b>	<b>88</b>	0.56%	0.5-1
<b>07. L'Olivereta</b>	<b>23,849</b>	<b>139</b>	0.58%	0.5-1
<b>08. Patraix</b>	<b>26,638</b>	<b>85</b>	0.32%	<0.5
<b>09. Jesús</b>	<b>24,902</b>	<b>93</b>	0.37%	<0.5
<b>10. Quatre Carreres</b>	<b>35,696</b>	<b>314</b>	0.88%	0.5-1
<b>11. Poblat Marítims</b>	<b>29,875</b>	<b>1,750</b>	5.86%	>2
<b>12. Camins al Grau</b>	<b>31,723</b>	<b>359</b>	1.13%	1-1.5
<b>13. Algirós</b>	<b>20,455</b>	<b>141</b>	0.69%	0.5-1
<b>14. Benimaclet</b>	<b>15,394</b>	<b>65</b>	0.42%	<0.5
<b>15. Rascanya</b>	<b>23,957</b>	<b>65</b>	0.27%	<0.5
<b>16. Benicalap</b>	<b>21,443</b>	<b>106</b>	0.49%	<0.5

Tabla 3: Estudio de la ciudad de Valencia, por barrios, de la presión que ejercen las viviendas de uso turístico sobre el total de las viviendas de uso residencial. Fuente: Elaboración propia mediante datos del Ayuntamiento de Valencia (Valencia, 2021) y Airdna (AIRDNA, 2021).

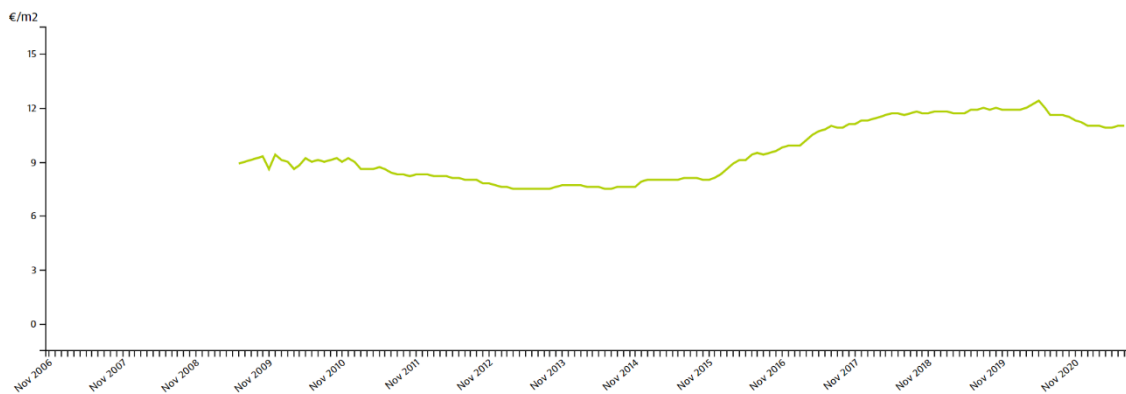
En el caso de la ciudad de Valencia el resultado que encontramos al realizar el mapa es distinto al encontrado en los dos casos anteriores de Madrid y Barcelona, ya que además de ver como destaca el barrio de Ciutat vella, donde se encuentra el centro histórico de la ciudad, también resalta el barrio de Poblat marítims, junto a la playa de la Malvarrosa y el puerto de Valencia. También habría que mencionar como en casos anteriores los barrios que rodean el centro histórico como son aquí, el barrio de L'Eixample, y Extramurs. El resto de barrios podrían clasificarse en dos grupos, del centro de Valencia hacia el este, en dirección a la playa, donde la presión está entre el 0.5% y el 1%, y del centro de Valencia hacia el oeste, en dirección al interior de la península, donde disminuye notablemente la influencia de las viviendas de uso turístico y no suponen apenas el 0.5%.

Este nuevo resultado con dos zonas tan separadas pero las dos con una presión que prácticamente llega en ambos casos al 6%, puede deberse a la oportunidad que da Valencia de disfrutar de dos tipos de turismo, un turismo más tradicional o atemporal donde interesa más ubicarse en el centro histórico para poder visitar la ciudad y conocer todos sus puntos, y un turismo más de verano, aunque en Valencia esta estación puede alargarse más de lo normal, donde lo que se busca es ubicarse cerca de la playa para evitar así largos desplazamientos.

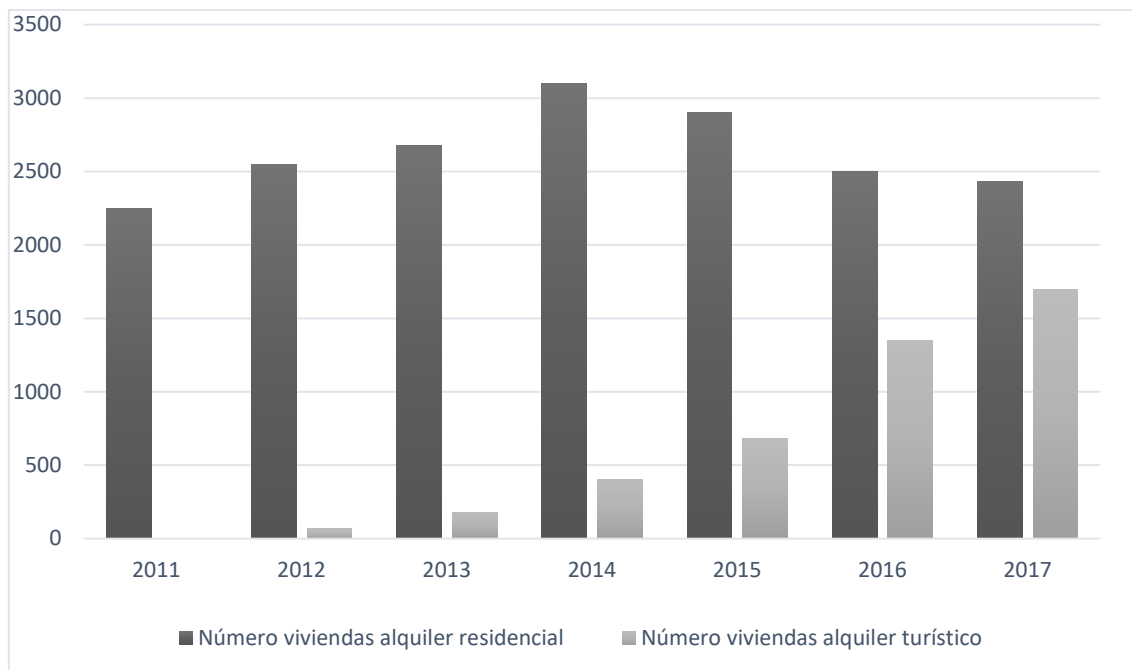
## 6.2.4 PALMA DE MALLORCA

En el caso de Palma de Mallorca, se ha caracterizado desde casi los años 60 por ser una ciudad donde su principal actividad es el turismo, de hecho, es tanto, que la crisis inmobiliaria en la que se vio España en el año 2008, en palma fue de corta duración, y desde 2011 las viviendas destinadas a uso turístico han aumentado su demanda de manera desmesurada, afectando de manera directa al alquiler residencial.

El número de viviendas ofertadas tanto en el casco histórico como en las zonas de alrededor ha causado un aumento progresivo del precio para el alquiler residencial en estas zonas, provocando así, una gentrificación hacia barrios menos turísticos y más alejados del centro histórico. Desde el año 2008 hasta el 2013 el precio disminuía lentamente, hasta llegar a un mínimo de 7.5€/m<sup>2</sup> de alquiler, pero es a partir de ese año, con la intrusión en el mercado de las plataformas online de alquiler de corta estancia, que los precios ascienden hasta alcanzar un precio máximo en mayo de 2020 de 12.4/m<sup>2</sup>. Actualmente y debido a la pandemia causada por el COVID-19, el precio en este ultimo año ha bajado hasta los 11€/m<sup>2</sup>.



Gráfica 5: Variación €/m<sup>2</sup> de alquiler durante los últimos años en Palma de Mallorca (Idealista, 2021)



Gráfica 6: Comparativa entre viviendas destinadas a alquiler residencial o a alquiler turístico

A día de hoy, en 2021, según idealista hay aproximadamente unas 2.000 viviendas destinadas al alquiler residencial en el municipio de Palma, mientras que según el I.N.E. nos encontramos que en Palma hay 1.467 viviendas con licencia de actividad turística. Otro dato de interés que nos ofrece el I.N.E. es el número total de viviendas turísticas de la isla de Mallorca, y el porcentaje que esto supone frente al total de viviendas, que en este caso serían 14.900 viviendas destinadas al alquiler turístico, un 4,72% de la totalidad.

## 7 CONCLUSIONES

---

A raíz de la idea de la economía colaborativa, nacen aplicaciones o páginas web, donde se puede ofertar el alquiler temporal de una vivienda o una sola habitación, esto ha causado en el mercado turístico una revolución donde las viviendas de uso turístico, hoy en día son la principal competencia del sector hotelero, ya sea por su precio más reducido, más variedad de oferta, para diferentes mercados de clientes o la libertad que te ofrece el poder disponer de una vivienda para uso completo en el lugar que quieras. Desde el año 2017, gracias a la facilidad de poder alquilar una vivienda desde cualquier punto del mundo solo con una aplicación, han aumentado de forma desmesurada la demanda de este tipo de viviendas y con ello el aumento de viviendas ofertadas y una subida general de los precios en las zonas con más interés turístico como pueden ser los centros históricos o barrios cercanos a la playa en ciudades que dispongan de ella. Pero hay que mencionar el efecto que ha tenido la pandemia en este sector, donde desde el primer trimestre de 2020 han caído en picado las viviendas ofertadas para este uso en las ciudades del mundo entero, sin embargo, hay ciudades las cuales se están recuperando ya y vuelven a estar en subida, pero hay otras que aún no han sido capaces de sobreponerse a esta situación y siguen bajando los números relacionados con el turismo.

El alquiler turístico lleva existiendo en España muchos años, y es por ello que hay normativas que lo regulan desde hace bastantes años también, pero como se ha comentado antes, los últimos años está evolucionando a un ritmo muy elevado y con ello también las regulaciones, regulaciones que se encuentran en el marco autonómico desde que se derivaron las responsabilidades en cuanto a turismo desde el gobierno central en 1982, incluso puliendo estas normas autonómicas por los ayuntamientos locales en las ciudades más grandes. Al ser una regulación de marco autonómico y un fenómeno relativamente nuevo, hay varias comunidades autónomas, donde el alquiler turístico aún no es un problema, que no se han mencionado en cuanto a regulación y no tienen normativa alguna. Pero en las más turísticas, podemos ver similitudes entre varias de ellas como el uso de zonificaciones en base al peso que tiene el alquiler turístico respecto a las viviendas de uso residencial para controlar la presión, aplicando diferentes normativas en función de la zona en la que se encuentre la vivienda. Siendo lo habitual restringir las nuevas licencias en las zonas de mayor presión que suelen ser los centros históricos, por ejemplo, en la ciudad de Barcelona de momento no se ofrecen más licencias de viviendas de uso turístico en la Zona 1, en Madrid sólo se permiten en edificios donde el uso cualificado sea no residencial y en Palma de Mallorca en la Zona 1, solo se permite el alquiler turístico durante un tiempo inferior a 60 días al año. Otras de las medidas más habituales ha sido aumentar la cantidad de documentación necesaria para la obtención de la licencia,



documentación como puede ser, un seguro de responsabilidad civil o la cumplimentación del Código Ético Mundial entre otros, también es habitual encontrarnos con licencias con fecha de caducidad que suele ser 5 años, las cuales, si quieres mantener, deberás renovar. En el caso de Palma una medida característica ha sido categorizar las viviendas en unifamiliares y plurifamiliares, y viviendas principales o no principales, permitiéndoles a cada tipo un tiempo máximo para poder comercializarlas como viviendas de uso turístico, otra de las características específicas, en este caso de la Comunidad de Madrid será la que obliga a tener un acceso independiente desde el espacio público hasta los locales donde se implante el uso de hospedaje, sin utilizar elementos comunes del edificio residencial.

Sin embargo, estos tipos de alquileres están causando una gran cantidad de problemas, uno de los principales es la gentrificación, que está surgiendo en los centros históricos sobre todo, debido a que ha aumentado la demanda de estas viviendas y por tanto los precios, es por eso que los propietarios de viviendas en estas zonas de interés turístico hoy en día prefieren publicarla en páginas webs para alquiler temporal sacándole así un mayor rendimiento del que le podrían sacar mediante el alquiler tradicional, causando esto que la población residente tenga que vivir en zonas no tan turísticas o menos céntricas. Otro de los problemas que se reportan es por parte de los vecinos de estos alojamientos, es la cantidad de molestias que causan, desde ruido en horas de descanso, fiestas, suciedad... ya que esta gente disfruta del inmueble pagando únicamente el importe del alquiler y en algunos casos una pequeña fianza y es por eso que no les importa los daños que puedan causar tanto a la vivienda, al edificio y zonas comunes o al vecindario.

Gracias a los análisis realizados se puede comprobar que la diferencia de la presión que causa el alquiler turístico respecto al parque de viviendas residencial, superando el 7% en Barcelona en barrio gótico o en la dreta de l'Eixample, en Madrid en el distrito centro también se supera el 7%, y más concretamente en el barrio de Sol llega hasta el 18.87%, y en Valencia tanto en Ciutat Vella como en Poblats Maritims, se llega prácticamente al 6%, cifras que hacen que el precio de la vivienda en estas zonas suba de manera exponencial.

## 8 BIBLIOGRAFÍA

---

- AIRDNA. (2021). Obtenido de <https://www.airdna.co/>
- Barcelona, A. d. (2014).
- BOCM, A. d. (2019). Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje. Obtenido de <https://transparencia.madrid.es/portales/transparencia/es/Medio-ambiente-y-urbanismo/Urbanismo/Planeamiento-urbanistico/Plan-Especial-de-regulacion-del-uso-de-servicios-terciarios-en-la-clase-de-hospedaje/?vgnnextfmt=default&vgnextoid=b71cbc8d3c9f4610VgnVC>
- BOCM, B. O. (Decreto 79/2014). Obtenido de [http://www.madrid.org/wleg\\_pub/secure/normativas/contenidoNormativa.jsf?opcion=VerHtml&nmnorma=8631&cdestado=P#no-back-button](http://www.madrid.org/wleg_pub/secure/normativas/contenidoNormativa.jsf?opcion=VerHtml&nmnorma=8631&cdestado=P#no-back-button)
- BOE. (LAU 2013). *Ley arrendamientos urbanos, 4/2013*. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/pdf/2013/BOE-A-2013-5941-consolidado.pdf>
- BOJA, b. o. (Decreto 28/2016). *Decreto 28/2016*. Obtenido de <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/28/6>
- Boletín Oficial de Estado. (1982). Real Decreto 2877/1928. *ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales*. Obtenido de <https://www.boe.es/boe/dias/1982/11/09/pdfs/A30762-30764.pdf>
- DOGC, D. O. (Decreto 75/2020). Obtenido de <https://dogc.gencat.cat/es/document-del-dogc/?documentId=879876>
- DOGV, D. O. (2021). Decreto 10/2021, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana. Obtenido de [https://dogv.gva.es/datos/2021/02/08/pdf/2021\\_999.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2021/02/08/pdf/2021_999.pdf)
- Idealista*. (2021). Obtenido de <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/baleares/baleares/palma-de-mallorca/>
- InsideAirbnb*. (2019). Obtenido de <http://insideairbnb.com/index.html>
- Madrid, A. d. (2019). *Ayuntamiento de Madrid*. Obtenido de [https://www.bocm.es/boletin/CM\\_Orden\\_BOCM/2019/04/23/BOCM-20190423-38.PDF](https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2019/04/23/BOCM-20190423-38.PDF)
- Mallorca, C. d. (2018). *Consell de Mallorca*. Obtenido de [https://www.conselldemallorca.cat/media/53534/2\\_Proposta\\_ca.pdf](https://www.conselldemallorca.cat/media/53534/2_Proposta_ca.pdf)
- Mallorca, C. d. (2018). Plan de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) de la isla de Mallorca. Obtenido de [https://www.conselldemallorca.cat/media/55301/00\\_Memoria\\_plan\\_participacion.pdf](https://www.conselldemallorca.cat/media/55301/00_Memoria_plan_participacion.pdf)

- Navarro, N. A. (2015). La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama español. *Revista Aragonesa de Administración Pública*.
- PEAUT, A. d. (2021). Plann Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico. Obtenido de <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistic/es/>
- Suárez, C. H. (2017). Las viviendas de uso turístico: ¿El enemigo a batir? *Revista de Estudios Europeos*(70). Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6258555>
- UNIVERSIA. (s.f.). Obtenido de <https://www.universia.net/co/actualidad/orientacion-academica/economia-colaborativa-ejemplos-e-ideas-de-negocios.html>
- Valencia, A. d. (2021). *Oficina de Estadística del Ajuntament de Valencia*. Obtenido de <http://www.valencia.es/es/cas/estadistica/inicio>
- Yrigoy, I. (2019). El impacto del alquiler turístico sobre el alquiler residencial: abriendo (y cerrando) brechas de renta en el casco histórico de Palma. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 1-25.