



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escuela Politécnica Superior de Gandia

La adaptación de las ciudades al turismo: estudio de la
gentrificación en Valencia

Trabajo Fin de Grado

Grado en Turismo

AUTOR/A: Chordá González, Alba

Tutor/a: Mestre i Mestre, Eva María

CURSO ACADÉMICO: 2021/2022

Resumen

Durante las últimas décadas el turismo ha sufrido un gran crecimiento, y ha llegado a ser una de las principales actividades de ocio en los países desarrollados. El dinamismo de los centros urbanos ha convertido a las grandes ciudades en los destinos turísticos elegidos por los visitantes.

De este modo, los centros de las ciudades se han escenificado, reestructurado y adaptado para atraer a una gran afluencia de turistas y satisfacer sus necesidades, transformando y destinando los espacios urbanos al consumo y disfrute de los visitantes.

Igualmente, muchas viviendas tradicionalmente destinadas a uso residencial ahora se han convertido en viviendas de uso turístico. Como consecuencia, los residentes, ante la imposibilidad de hacer frente a los costes, se han visto obligados a desplazarse a las zonas más periféricas donde las rentas son menores, fenómeno conocido como gentrificación.

En la ciudad de València se están siguiendo los pasos de Madrid y Barcelona, y los vecinos de barrios céntricos, como Ciutat Vella o de Russafa han visto la proliferación de los negocios dirigidos a los turistas, que los han convertido en barrios de moda desde los años 2000.

La finalidad del trabajo de final de grado es conocer y explicar el fenómeno de la gentrificación en la ciudad de València. A través de una revisión bibliográfica se conceptualiza la gentrificación y turistificación, así se estudia las causas y las consecuencias que conllevan estos procesos. Además, mediante una metodología cuantitativa, a través del Portal de Datos Abiertos de la Generalitat Valenciana se analiza en qué barrios se encuentran las viviendas de uso turístico en València y se estudia cuál ha sido su evolución en los últimos años.

Palabras clave: gentrificación turística, turistificación, València, vivienda, centro urbano.

Resum

Durant les últimes dècades el turisme ha experimentat un gran creixement, i ha esdevingut una de les principals activitats d'oci en els països desenvolupats. El dinamisme dels centres urbans ha convertit a les grans ciutats en els destins turístics elegits pels visitants.

Per tant, els centres de les ciutats s'han escenificat, reestructurat i adaptat per a atraure a una gran afluència de turistes i satisfer les seues necessitats, transformant i destinant els espais urbans al consum i gaudiment dels visitants.

Igualment, molts habitatges tradicionalment destinats a l'ús residencial ara s'han convertit en habitatges d'ús turístic. Com a conseqüència, els residents, davant l'impossibilitat de fer front als costos, es veuen obligats a desplaçar-se a les zones més perifèriques on les rentes són menors, fenomen conegut com a gentrificació.

En la ciutat de València s'estan seguint els passos de Madrid o Barcelona, i els veïns de barris centrals com Ciutat Vella o Russafa han vist la proliferació dels negocis dirigits a turistes, que els han transformat en barris de moda des dels anys 2000.

La finalitat del treball de final de grau és conèixer i explicar el fenomen de la gentrificació en la ciutat de València. A través d'una revisió bibliogràfica s'espera conceptualitzar la gentrificació i la turistificació, així com estudiar les causes i les conseqüències que comporten aquests processos. A més, mitjançant una metodologia quantitativa, a través del Portal de Dades Obertes de la Generalitat Valenciana es busca analitzar en quins barris es troben els habitatges d'ús turístic en València i estudiar quina ha sigut la seua evolució en els últims anys.

Paraules clau: gentrificació turística, turistificació, València, vivenda, centre urbà.

Abstract

During the last decades, tourism has experienced significant growth, and it is one of the leading leisure activities in developed countries. Urban Centres dynamism has become big cities into destinations chosen by visitors.

Therefore, city centres have been staged, restructured, and adapted to attract a large influx of tourists and to meet the needs of tourists, transforming urban spaces for the consumption and enjoyment of visitors.

Likewise, many households traditionally used as residential houses have become touristic housing. Due to this, unable to afford the costs, residents are forced to move to more peripheral areas where rents are lower, a phenomenon known as gentrification.

The city of València is following in the footsteps of Madrid and Barcelona, and the residents of the city centre, such as Ciutat Vella or Russafa have seen businesses aimed at tourists grow, transforming them into trendy neighbourhoods since the 2000s.

The purpose of the final degree project is to analyse and explain the phenomenon of gentrification in València City. Through a bibliographic review, gentrification and touristification will be conceptualised, and their causes and consequences studied. In addition, through quantitative analysis, via the Open Data Portal of the Generalitat Valenciana, it will analyse where houses in the city are located for tourist use and study their evolution in recent years.

Keywords: tourist gentrification, touristification, València, housing, urban centre.

Índice

1. Introducción	6
1.1. Objetivos	8
1.2. Metodología	8
2. Marco Teórico	10
2.1 La gentrificación y la adaptación de las ciudades al turismo	10
2.1.1. Gentrificación, transformación de los espacios y agentes gentrificadores	10
2.1.2. La adaptación al turismo	13
2.2. El turismo en la ciudad de València	14
2.2.1. Turismo en València desde el siglo XX	15
3. Análisis y resultados	18
3.1. Análisis de la oferta y demanda turística en la ciudad de València	19
3.1.1. Estudio de la demanda en el año 2020	19
3.1.2. Análisis de la oferta de alojamientos en València.....	23
3.2 Aproximación a la gentrificación turística en València	25
3.2.1. Las viviendas turísticas en la ciudad.....	25
3.2.2. Distribución de las viviendas turísticas según distritos.....	27
3.3. La normativa y la oferta no reglada	30
3.4. La problemática y el acceso a la vivienda	34
4. Conclusiones.....	39
5. Bibliografía	42
Anexo	46

Índice de figuras

Figura 1. Estacionalidad del turismo en València (2020) según el número de viajeros	20
Figura 2. Viajeros y pernoctaciones nacionales e internacionales en València (2020)	21
Figura 3. Visitas de viajeros internacionales a València (2020)	22
Figura 4. Pernoctaciones de los viajeros internacionales en València (2020)	23
Figura 5. Establecimientos y plazas turísticas en València (2020)	24
Figura 7. Distribución por distritos del número las viviendas turísticas en València	29
Figura 8. Proporción de viviendas turísticas y plazas regladas y no regladas en València (2019)	33
Figura 9. Proporción de viviendas turísticas y plazas regladas y no regladas según distritos en València (2019).....	34

Índice de tablas

Tabla 1. Precio medio de la vivienda de alquiler en el distrito de Ciutat Vella	36
Tabla 2. Precio medio de la vivienda de alquiler en el distrito de Poblats Marítims.....	37
Tabla 3. Precio medio de la vivienda de alquiler en el distrito de Extramurs.....	38
Tabla 4. Precio medio de la vivienda de alquiler en el distrito de L'Eixample	38
Tabla 5. Distribución por distritos de las viviendas turísticas en València (detallado).....	46

1. Introducción

En la actualidad, el turismo representa uno de los principales sectores económicos, suponiendo, según el Instituto Nacional de Estadística (INE), más del 12% del PIB en España en los años anteriores al inicio de la pandemia provocada por la COVID-19. Además de la importancia económica, el turismo tiene una gran relevancia social pues, hoy en día, se trata de una de las principales actividades de ocio y recreación en los países desarrollados.

De hecho, la actividad turística representa uno de los principales motores de la economía española y valenciana con el turismo de sol y playa como producto estrella a nivel europeo. No obstante, el turismo urbano, tradicionalmente, no ha supuesto una modalidad turística competitiva frente al resto de los destinos en el continente, pero con el avance de las tecnologías, las comunicaciones y el incremento del interés generalizado por conocer nuevos lugares y culturas se han puesto en consideración ciudades españolas como principales destinos turísticos.

En este aspecto, el informe Impactur que elabora y publica *Exceltur* (2020) señala que, a nivel autonómico, el sector turístico supone el 15,9% del total de empleo en la Comunidad Valenciana en el año 2019 y representa, al mismo tiempo, un 15,5% del Producto Interior Bruto total de esta misma comunidad, quedando superada en únicamente por las Islas Baleares y las Islas Canarias en estas cifras.

Y es que, la creciente oferta de atracciones turísticas en España durante los últimos años se ha traducido en una masificación de los destinos que, consecuentemente, ha derivado en la apertura de una gran cantidad de establecimientos de servicios ligados a la actividad turística como son, por ejemplo, los bares y restaurantes, los hoteles y hostales, pero, sobre todo, apartamentos y viviendas que se destinan al alojamiento turístico debido a la alta rentabilidad que proporcionan a los propietarios como alternativa a los alquileres de uso residencial.

Además, este turismo de masas ha hecho proliferar plataformas de economía colaborativa como, por ejemplo, *Airbnb* o *Booking*, dedicadas a publicitar viviendas turísticas. De este modo, estas nuevas formas de alojamiento facilitan la interacción entre turistas y particulares al contar con sistemas de uso fáciles, una gran variedad de precios y sistemas de reseñas o valoraciones. Igualmente, no solo han sido los propietarios particulares los que se han visto atraídos por este tipo de negocios, sino que nuevas empresas han visto beneficios en el alquiler de viviendas de uso turístico.

Así pues, este tipo de modelo de negocio se caracteriza por aportar ganancias a propietarios de viviendas y empresas que se sumergen en el sector. No obstante, se producen una serie de desventajas que afectan principalmente a los ciudadanos. Pues, los precios de los alojamientos sufren aumentos y los residentes habituales se ven desplazados a las áreas más periféricas de las ciudades. De igual manera, las calles céntricas se llenan de un turismo que obstaculiza la convivencia y tranquilidad diaria de los ciudadanos.

De este modo, se deja entrever la aparición de problemas entre los habitantes de las ciudades y los turistas. De hecho, esto da origen a la turismofobia, palabra que se utiliza para referirse a la aversión de los ciudadanos hacia los visitantes y los modelos de masificación turística que se dan generalmente en las capitales. Este fenómeno social toma relevancia en los últimos años y empieza a extenderse en España debido al desarrollo del turismo en ciudades como Barcelona, Madrid e incluso València.

Y es que, en la capital valenciana se sigue la misma dinámica que en otras ciudades como son Barcelona y Madrid, destinos que mayor transformación y renovación han experimentado para poder satisfacer las demandas de los turistas. Pues, en ciudades cuya afluencia de turistas es mayor, se realizan modificaciones en el entorno que desplazan a comercios tradicionales y los sustituyen por grandes franquicias, los restaurantes modestos y clásicos son apartados por otros de diseño y de mayor exclusividad y, las viviendas son sustituidas por alojamientos modernos que prometen satisfacer las necesidades de alojamiento a turistas.

En esta línea, según Sánchez y Antequera (2019) el precio medio del alquiler de uso residencial en València ha aumentado un 45% aproximadamente desde el 2014. Igualmente, según estos autores, se estima que 1 de cada 10 viviendas localizadas en el distrito de Ciutat Vella se encuentra anunciada en Airbnb, situándose como el distrito con mayor número de viviendas de uso turístico en toda la ciudad. Mientras tanto, en otros barrios como Russafa, se estima que entre un 7% y 10% de las viviendas son destinadas a uso turístico. (Sánchez y Antequera, 2019).

Por este motivo, con el presente trabajo de final de grado se pretende estudiar el fenómeno de la gentrificación turística y conocer cómo puede afectar este fenómeno a la ciudad de València, así como conocer si realmente representa un problema para los ciudadanos que habitan en la capital pues, factores como el buen clima, la gran cantidad de atractivos turísticos o su arquitectura convierten a la ciudad en uno de los destinos turísticos favoritos para los viajeros.

En este punto, cabe destacar que el presente estudio se centra especialmente en la problemática de las viviendas de alquiler de uso turístico en la ciudad de València, cuantificando la oferta reglada total y su evolución en años anteriores, distinguiendo las viviendas registradas

adecuadamente de aquellas que se anuncian en portales al margen de la normativa, y estudiando los precios de los arrendamientos residenciales en las zonas de mayor gentrificación.

1.1. Objetivos

En primer lugar, y para delimitar la finalidad del presente trabajo de final de grado, se establece un objetivo general que es estudiar el fenómeno de la gentrificación turística y de las viviendas turísticas en la ciudad de València.

En segundo lugar, los objetivos específicos que se establecen para llevar a cabo el presente proyecto, profundizar así en la materia de estudio y poder entender la forma en la que se ha estructurado la memoria son:

- Estudiar la oferta y la demanda turística en València para conocer cómo se comporta el turismo actualmente en la ciudad y como afecta esto a la oferta de alojamientos turísticos.
- Analizar el número total de la oferta de viviendas turísticas en València y clasificar por zonas para descubrir si la gentrificación turística es un fenómeno que afecta a la capital valenciana.
- Conocer la normativa y la regulación actual en materia de alquiler de viviendas de uso turístico y exponer la oferta de viviendas turísticas regladas y no regladas en la ciudad de València.
- Señalar la problemática vecinal que conlleva la presencia de viviendas turísticas y estudiar las barreras económicas principales que dificultan el acceso a la vivienda por parte de los ciudadanos en el caso de València.

1.2. Metodología

Para alcanzar los objetivos que se proponen en el presente trabajo de final de carrera, se utilizan estrategias y métodos de trabajo que se basan en técnicas de investigación cuantitativa, a partir de la recogida de datos, para que, mediante una investigación, se permita analizar y caracterizar el fenómeno de la gentrificación turística en la ciudad de València.

Por un lado, con la finalidad de reunir una amplia información que trate tanto la gentrificación como la gentrificación turística y la turistificación así como conceptos y fenómenos relacionados, e información sobre el turismo en València durante los últimos años, se ha buscado referencias bibliográficas, como los libros publicados, los artículos en revistas electrónicas, e informes publicados por entidades oficiales, así como también trabajos académicos publicados que tratan

dicha problemática. Para ello, se busca en repositorios y bases de datos de documentación como son Google Scholar, Google Libros, Dialnet, Polibuscador y Riunet entre otros.

Por otro lado, se ha utilizado fuentes de información primaria como el Portal de Datos Abiertos de la Generalitat Valenciana, el Instituto Nacional de Estadística y el apartado de datos de la web inmobiliaria Idealista para conocer la situación de los alojamientos y de las viviendas de uso turístico en València. Igualmente, se consultan otras fuentes de información secundaria como son los informes y estudios elaborados por otras organizaciones o autores cuyos resultados sirven de complemento a estas fuentes de información primaria.

2. Marco Teórico

2.1 La gentrificación y la adaptación de las ciudades al turismo

Antes de indagar acerca del turismo y la gentrificación en València, resulta necesario poner en contexto sobre el significado de la gentrificación, conocer qué implican los procesos de transformación de los espacios urbanos y señalar cuáles son los principales agentes gentrificadores que intervienen en estas transformaciones mediante una revisión teórica.

Igualmente, es fundamental profundizar sobre la gentrificación turística y la turistificación con la finalidad de entender los conceptos y diferenciar ambos fenómenos, así como comprender por qué se producen, qué consecuencias conllevan estos procesos para las ciudades y cuáles son las razones que los motivan.

2.1.1. Gentrificación, transformación de los espacios y agentes gentrificadores

La gentrificación se define como los procesos que ocurren en las ciudades, principalmente, por los cuales se renuevan algunas zonas urbanas populares o en ocasiones, deterioradas, que pasan a ser ocupadas por población de mayor nivel adquisitivo, al mismo tiempo que la población original se ve desplazada (Real Academia Española). En esta línea, Sequera (2020) especifica que este proceso de renovación está “íntimamente ligado con la especulación inmobiliaria” (p. 11).

De origen inglés, este neologismo¹ deriva del sustantivo *gentry*, que en español es traducido como alta burguesía. Y es que, la palabra gentrificación surge en la década de los sesenta en Inglaterra de la mano de la socióloga Ruth Glass en referencia a los cambios que experimentan algunos de los barrios obreros de Londres tras la compra, remodelación y su consecuente aumento de valor de algunas casas obreras de la ciudad y produciéndose, de este modo, un desplazamiento de los inquilinos iniciales a zonas más económicas (González, 2018).

Según Sequera (2020), al pensar en gentrificación y transformación de los espacios urbanos, deben producirse cuatro situaciones:

- I. La inversión de capital. Los centros históricos, principalmente, gozan de las mejores ubicaciones dentro de las ciudades. Además, sucede que, en ocasiones, los propietarios de estas viviendas se rehúsan a realizar reparaciones y renovaciones. Es, por lo tanto, que se produce una desvalorización y depreciación de los inmuebles, uno de los principales motivos para reconstruir, pues el mercado capitalista, de la mano de las promotoras y otras empresas, aprovecha estos factores para comprar viviendas a bajo

¹ Neologismo, palabra o expresión relativamente reciente y aislada dentro de un idioma.

coste, rehabilitarlas y aumentar su valor. Es decir, la gentrificación se da en áreas perjudicadas por las desinversiones que convierten a los barrios en lugares atractivos para los procesos de renovación realizados tanto con capital privado como con capital público para satisfacer las demandas de consumidores de clases medias y altas (Sequera, 2020).

- II. La entrada de población con mayores ingresos. En la actualidad, la sociedad moderna se forma, en gran medida, por trabajadores cualificados o trabajadores de cuello blanco² que realizan trabajos informacionales y altamente especializados. Esta clase se ve atraída por los centros urbanos rehabilitados al considerarse un distintivo frente a la vida en las afueras. Esto es, los grupos sociales de mayores ingresos busca, en palabras de Sequera (2020), “distinguirse de otros grupos sociales por el barrio en el que eligen vivir” (p.18). Igualmente, estos grupos sociales llevan estilos de vida caracterizados por sus consumos extraordinarios, que producen cambios en los barrios.
- III. Alteraciones en el paisaje urbano y comercial. Igualmente, estas clases sociales de mayor nivel adquisitivo se ven atraídas por la presencia de determinadas infraestructuras como son las culturales o las instituciones universitarias, que se da en lugares de gran interés artístico, patrimonial e incluso arquitectónico, tanto a nivel comercial como a nivel residencial. Es, por lo tanto, que barrios con gran riqueza cultural, patrimonial y comercial, como son las zonas céntricas de las ciudades, son vulnerables a sufrir los efectos de este fenómeno, propiciando la remodelación y revalorización de espacios residenciales precarios, abandonados o descuidados que se convierten en *lofts* o estudios que atraen capital. Además, se observa como comercios, cuya actividad tradicionalmente se ha centrado en ofrecer productos a bajos precios para los ciudadanos de rentas inferiores, se ven desplazados por otros que buscan satisfacer las necesidades tanto de la población de clase media-alta, como de los turistas. De estos cambios deriva, también, la gentrificación turística o turistificación, que es la adaptación de los barrios o ciudades al turismo y para los turistas (Sequera, 2020).
- IV. El desplazamiento indirecto o directo de población con menores rentas. En su libro, Sequera (2020) define el desplazamiento como “la limitación de opciones de diferentes sectores sociales para seguir residiendo en un barrio, debido a la entrada de otros grupos sociales de mayor nivel adquisitivo” (p.25) y expone que este suceso es fruto de

² Traducción literal de *white-collar worker*, que se refiere a trabajadores asalariados con unos estudios mínimos y que desempeña funciones de oficina.

las intervenciones públicas, privadas o mixtas que facilitan la revalorización de determinados lugares como, por ejemplo, los centros urbanos. Pues los precios de las viviendas sufren un aumento que, en ocasiones, los inquilinos no pueden afrontar y se ven obligados a desplazarse a zonas cuyas mensualidades son inferiores, generalmente en las zonas periféricas de las ciudades. En esta línea, Marcuse (1985) en su estudio diferencia varios tipos de desplazamiento tanto directo como indirecto:

- Desplazamiento directo del último residente de una vivienda. Esto sucede cuando los propietarios abandonan el mantenimiento o, por ejemplo, cortan la calefacción (desplazamiento físico). También ocurre cuando los alquileres aumentan por encima de las capacidades de pago de los inquilinos (desplazamiento económico).
- Desplazamiento directo en cadena de varios hogares en una misma vivienda. Se debe, en general, al igual que en el caso anterior debido al aumento continuado de los alquileres o al abandono de la vivienda, edificio e incluso del barrio.
- Desplazamiento por exclusión debido a la gentrificación. Pues el proceso de gentrificación implica que, de acuerdo con las condiciones del barrio, la gente que anteriormente podría vivir ahí ahora ya no puede acceder a la vivienda.
- Presión por desplazamiento. Se refiere a la presión que sufren las personas que aún residen en las viviendas o en los barrios ante los cambios drásticos que sufren los vecindarios.

De este modo, Rojo (2016), en su estudio y según la literatura, establece tres tipos de actores relevantes en torno al fenómeno de la gentrificación: el Estado, el mercado y los nuevos propietarios. El primero de los agentes gentrificadores, el Estado, es quien se encarga de elaborar políticas sociales para dinamizar las zonas céntricas y las de los alrededores en las ciudades mediante procedimientos e iniciativas de reestructuración urbanística para mejorar espacios tanto culturales como urbanos.

En segundo lugar, el mercado, a través del sector inmobiliario busca generar beneficios a partir de la inversión de áreas deterioradas. Esto es, en las zonas donde la inversión es escasa, la renta del suelo que se puede extraer es escasa por lo que, los precios de alquiler y los precios de compra son bajos. En este contexto el mercado inmobiliario ve la reinversión en estas zonas como una actividad rentable por lo que aprovecha para rehabilitar edificios y espacios deteriorados, generalmente en los barrios más céntricos, de los que puede obtener mayores ingresos gracias al incremento del valor del suelo y de los alquileres. Esto mismo es explicado por Smith (1996) mediante su teoría de la *rent-gap* (diferencial de renta), que explica la

diferencia entre los ingresos por alquiler actuales y los ingresos potenciales a alcanzar por los inversores gracias a la gentrificación.

En tercer lugar, se encuentran los nuevos propietarios que son personas que llegan a áreas o barrios concretos y, en palabras de Rojo (2016), “reestructuran las dinámicas de un espacio urbano determinado” (p.700) convirtiéndose así en agentes gentrificadores, también llamados *yuppies* (personas jóvenes de clase media-alta con estudios universitarios) o *bourgeois bohemian – BoBos* (Burgués bohemio).

2.1.2. La adaptación al turismo

Según Cocola-Gant (2019), la gentrificación y el turismo coexisten en entornos urbanos y se refuerzan mutuamente de modo que, la gentrificación turística se desarrolla, sobre todo, en economías y países o regiones donde el turismo es un factor clave en la economía y representa si bien, no el principal sector económico, uno de los más importantes (Cocola-Gant, 2019).

La gentrificación turística es uno de los principales fenómenos asociados a la gentrificación hoy en día debido a la transformación de los barrios en enclaves exclusivos y de gran interés gracias a empresas de turismo, ocio y entretenimiento que se establecen en los destinos turísticos (Sequera, 2020). Y es que, el sector turístico es uno de los principales beneficiados de la transformación y rehabilitación de las viviendas ubicadas en áreas como los centros urbanos que después son ofrecidas a turistas en portales de alquileres vacacionales por un precio muy superior al beneficio que se obtendría del uso residencial.

El consumo turístico, generalmente, tiene “patrones de comportamiento espacial muy concretos” (Sequera, 2020, p.21). De este modo, los turistas siguen caminos muy marcados y frecuentan áreas concretas dejando así, la mayor parte del dinero en estos espacios. De hecho, sucede que, en las áreas concurridas por los visitantes, además de la proliferación de los alquileres de viviendas para el uso turístico, ven reemplazados los restaurantes y comercios tradicionales por otro tipo de franquicias y empresas enfocadas al consumo turístico.

En este contexto, surge el término turistificación, que se refiere al impacto que conlleva la masificación turística para los residentes de un edificio, barrio o ciudad y el hecho de que la mayor parte de servicios, instalaciones e incluso comercios se orienten y se conciben pensando antes en los turistas que en los ciudadanos (Fundéu, s.f.). A causa de la llegada masiva de viajeros y sus consecuencias surge, también, la expresión turismofobia, se suele utilizar para exponer el rechazo de los vecinos y ciudadanos tanto hacia los turistas y extranjeros como hacia las consecuencias que conlleva su presencia.

Y es que, desde la Gran Recesión³ el turismo, el ocio y el entretenimiento han sufrido una gran evolución, tanto es así que, se ha convertido en el elemento principal de la transformación económica, cultural y espacial de muchas ciudades nivel europeo y a nivel nacional. No obstante, estas transformaciones traen consigo también impactos sociales, generando tensiones y conflictos en la convivencia con los vecinos o ciudadanos.

Además del desplazamiento de algunos grupos de la población hacia áreas más periféricas, la mercantilización del ocio, la activación de la vida nocturna (ciudades 24 horas), la desaparición de comercios, la saturación de los espacios urbanos y la destrucción de las ciudades, otra de las consecuencias que trae el turismo y la gentrificación a las ciudades es el crecimiento exponencial de la economía turística que se caracteriza por ofrecer trabajos precarios, poco dignos, mal pagados y escasos de derechos (Sequera, 2020), características incompatibles con el crecimiento económico sostenible.

De este modo, la gentrificación turística, no produce un único tipo de desplazamiento. En contraste con la gentrificación, esta provoca “tres formas interrelacionadas de desplazamiento: residencial, comercial y simbólico” (Cocola-Gant, 2019, p.298). En primer lugar, el residencial, la reinversión produce un aumento de los precios inmobiliarios que los residentes no pueden asumir y, en este caso, son sustituidos por turistas. El creciente precio del suelo afecta de igual manera a los comercios tradicionales y de proximidad que son reemplazados por locales de ocio y consumo dirigidos a los visitantes (Cocola-Gant, 2019). Este mismo autor sugiere que el desplazamiento simbólico implica que “aunque haya personas que no son desplazadas físicamente, el dominio del espacio por parte de turistas puede desplazarlos de los lugares a los que pertenecen” (Cocola-Gant, 2019, p.301).

2.2. El turismo en la ciudad de València

Según el informe elaborado por la Fundación *Visit València* (2020) y la web del propio ayuntamiento, la ciudad cuenta con 801.545 habitantes en el año 2020 y según número de habitantes, se encuentra entre las tres ciudades más grandes de España, únicamente por detrás de Madrid y Barcelona. De hecho, el turismo en la ciudad se encuentra en pleno crecimiento, tanto que en el 2022 es elegida la Capital Europea del Turismo Inteligente y Capital Mundial del Diseño.

De este modo, para realizar un análisis sobre las viviendas de uso turístico en València resulta necesario estudiar el contexto del turismo en esta misma ciudad mediante una revisión de la

³ La Gran Recesión es el término utilizado para denominar a la crisis económica mundial del 2008.

historia de esta actividad de ocio. Para ello, se realiza un resumen de los primeros acontecimientos que marcan la historia del turismo en València y cómo evoluciona a lo largo de los años.

2.2.1. Turismo en València desde el siglo XX

Para entender cómo llega la ciudad de València al punto actual en cuanto al turismo y la masificación turística es necesario realizar un repaso sobre las actividades relacionadas con el turismo organizadas en esta misma ciudad y los eventos que han supuesto un antes y después para el turismo de València, así como estudiar la evolución hasta la actualidad. Y es que, turismo siempre ha habido, pero las motivaciones de los viajes relacionadas con el ocio son algo más reciente.

De hecho, en el año 1909 se realiza una muestra del comercio y la industria de la ciudad bajo el nombre de *Exposició Regional Valenciana* y organizada por *l'Ateneu Mercantil*⁴. Es en este momento cuando se observa el primer intento de atraer a visitantes hasta la capital valenciana sirviendo, al mismo tiempo, como promoción de la ciudad (Puche y Obiol, 2011). Pues, la exposición abarca campos como la cultura, industria, economía, arte, ocio y turismo e incluso la proyección exterior, experimentando una gran oportunidad para las empresas e industrias valencianas.

Cinco años más tarde se empieza a promocionar la costa Valenciana al participar la Comisaría Regia de Turismo, en el año 1914, en la Exposición Internacional de Turismo en Londres organizada para fomentar el turismo en el país. En dicha exposición, que se publicita España bajo el lema *Sunny Spain*, se busca atraer a los visitantes hacia los principales destinos turísticos de mayor interés en España, entre los que se encuentra València (Foti, 2019).

El 8 de agosto de 1917 se inaugura la estación ferroviaria en València bajo el nombre de Estación del Norte. Esta estación de estilo modernista Valenciano se convierte en cabecera de varias líneas y conecta la capital con diversas de las ciudades más importantes del país entre las que se encuentran Madrid, Barcelona, Castellón, Alcoy y Gandía entre otras, reuniendo una gran actividad de pasajeros.

En este momento, son dos las instituciones que oficialmente se encargan de gestionar el turismo en València en los años 30. Por un lado, el Patronato Nacional de Turismo (PNT) cuyo objetivo principal consiste en crear una imagen turística en España de apertura y moderna, busca

⁴ *L'Ateneu Mercantil*, es una organización cultural de València.

convertir la ciudad, en palabras de Puche y Obiol (2011, p.196) en la ideal “sede del balnearismo” para la temporada de la primavera.

Por otro lado, la Sociedad Valenciana para el Fomento del Turismo (SVFT) que, mediante su revista, *València Atracción*, actúa como propaganda y guía para los excursionistas y personas que visitan la ciudad y que buscan conocer los lugares más importantes, los edificios más destacados, las obras de arte presentes en la ciudad, y también las fiestas tradicionales en esta (Puche y Obiol, 2011).

Además, es en esta época cuando se abre el aeropuerto de València (1933), realizándose el primer vuelo Madrid-València en el año 1934. No obstante, cabe destacar que durante la guerra civil se suspenden todos los vuelos y no es hasta el 1939 que se reestablece su uso con la línea ya existente (Madrid-València) y se inaugura un nuevo servicio que transporta viajeros de València a Barcelona.

No es hasta los años 40 con la creación de la Dirección General de Turismo que se empiezan a promocionar las playas del Levante, esto es, las zonas costeras de Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares y Murcia (Foti, 2019). Se busca promover el turismo en el litoral para las clases medias y altas mediante carteles coloridos que promocionan este tipo de turismo (Puche y Obiol, 2011), dejando de lado así las actividades relacionadas con la ciudad y sus monumentos.

En la década de los 60, junto al desarrollismo, llega a España el primer *boom turístico* donde se establecen las costas, el sol, la playa, la gastronomía y tópicos valencianos como la paella como principal atractivo para visitar la región. También, es en estos años cuando se declara las Fallas de València Fiesta de Interés Turístico (1965). Igualmente, en el 1968, se inaugura el Parador Nacional del Turismo en el Saler junto al campo de golf, que proporciona una imagen de prestigio.

En este punto, según Puche y Obiol (2011), se distinguen dos Valencias. En primer lugar, la València moderna y prometedora y, en segundo lugar, un destino residencial ligado al desarrollismo en puntos de la ciudad concretos como son, por ejemplo, el Saler, con “densas torres de apartamentos con los tópicos recurrentes del tipismo gastronómico: paella y naranjas” (Puche y Obiol, 2011, p.198).

En los años 80 aproximadamente, el turismo de sol y playa, sobre todo, sufre una crisis y se replantea la necesidad de crear una nueva marca turística. La Comunidad Valenciana adopta el lema “Mediterránea” (Obiol, 2002). Sin embargo, este distintivo no termina de adaptarse a la

capital pues, no consigue comunicar todo lo que la ciudad puede ofrecer. Por lo tanto, se establece la marca “València: Terra i Mar”.

Otro de los eventos importantes en València, y que actualmente implica un gran desplazamiento de viajeros, es la inauguración de la red de metro, tranvías y trenes suburbanos en el año 1988. De este modo, se consigue unir distintos barrios de València, convirtiéndose en la tercera ciudad en España que consigue poner en funcionamiento este tipo de transporte público, facilitando la movilidad por dentro de la ciudad tanto a residentes como a turistas.

La nueva forma de darse a conocer consigue atraer visitantes a la ciudad que, actualmente, se sitúa como una muestra de modernidad capaz de competir contra otras ciudades europeas (Foti, 2019) con reclamos arquitectónicos como son la Ciudad de las Artes y las Ciencias, el Oceanográfico, el Mercado, la Catedral y la Lonja de la Seda entre muchos otros atractivos, que buscan poner a València en el mapa.

De este modo, en la actualidad, los reclamos artísticos, arquitectónicos y culturales van aumentando, consiguiendo crear un gran número de reclamos a la ciudad. De hecho, en la actualidad, según *Visit Valencia* (2020), respecto a la oferta cultural, indica que, en València la Lonja de la Seda, el Tribunal de las Aguas y las fallas son actualmente patrimonio de la UNESCO. Además, localiza 48 museos y centros culturales, 22 teatros, el Palau de la Música, el Palau de les Arts Reina Sofia, la Ruta de la Seda y el Santo Grial.

Asimismo, la ciudad actualmente cuenta con el parque Natural de la Albufera y la Dehesa del Saler, el Bioparc y una gran extensión de playas y zonas verdes a lo largo de la ciudad. A esto se suma la gran oferta de gastronomía que reúne un total de 2.432 bares y restaurantes, además, de otros puntos de interés como son los dos puertos deportivos y la gran cantidad de clubs de golf próximos a la ciudad (*Visit Valencia*, 2020).

3. Análisis y resultados

El análisis sobre la gentrificación y las viviendas turísticas en la ciudad de València se divide en cuatro puntos según los datos obtenidos en cada una de las fuentes consultadas. En primer lugar, para conocer como es el turismo en la ciudad se realiza un análisis de la demanda turística en València estudiando así el número de viajeros que llegan a la ciudad en el 2020 y las pernoctaciones que se realizan por parte de los turistas nacionales e internacionales. Además, se profundiza analizando la llegada y pernoctaciones de los turistas internacionales según el país del que proceden. Igualmente, se realiza un estudio de los tipos de alojamientos que se ofrecen en el 2020 en la capital valenciana y de las plazas que reúnen cada uno de ellos.

En segundo lugar, y con la finalidad de conocer la situación sobre la gentrificación turística en València se analiza, por un lado, la evolución de la oferta total en cuanto al número de viviendas turísticas en la ciudad en los últimos años y, por otro lado, la oferta actual total y la distribución de las viviendas de uso turístico según el distrito en el que se encuentran para conocer si realmente éstas se agrupan en zonas concretas de la ciudad y cuáles son las áreas de mayor abundancia de alquileres turísticos.

Seguidamente, se estudia la normativa y la legislación que rige actualmente los alquileres turísticos para distinguir entre las viviendas de uso turístico regladas y aquellas que se encuentran operando al margen de la normativa. Tras esto, se procede a cuantificar el número total de viviendas regladas y no regladas que se establecen en València, así como la cantidad de plazas que ofrece cada una de las modalidades en el año 2019. Igualmente, se profundiza en la presencia de las viviendas turísticas que operan de acuerdo con la ley y las que no lo hacen, teniendo en cuenta el distrito en el que se encuentran.

Finalmente, se señala la problemática que supone la presencia de las viviendas turísticas en los barrios de la ciudad y se expone la principal consecuencia de la gentrificación turística: el aumento del precio de los alquileres de uso residencial. En este punto se detallan los precios medios por metro cuadrado de las viviendas en alquiler para uso residencial en València y más concretamente en los distritos y barrios donde mayor concentración de viviendas de uso turístico se reúne según la información resultante de los apartados anteriores. Igualmente, se realiza una comparación con los precios medios del metro cuadrado de las viviendas en alquiler diez años antes para estudiar cómo ha afectado la gentrificación y la turistificación en València.

De este modo, para llevar a cabo la investigación del presente trabajo se utilizan distintas fuentes de información como son el Instituto Nacional de Estadística (INE) del que se obtienen datos sobre la ocupación hotelera y ocupación en apartamentos turísticos según meses en el año 2020 en València o *Visit València (2020)*, informe del que se extrae información acerca del número de viajeros que llegan a la ciudad y pernoctaciones que se realizan tanto por parte de viajeros nacionales como internacionales.

A través del portal de Datos Abiertos de la Generalitat Valenciana se consigue información sobre la cantidad de establecimientos hoteleros, viviendas turísticas, campings y alojamientos rurales que existen en València en el año 2020 y el número total de plazas que ofrece cada uno de estos establecimientos. Es en esta misma base de datos (Datos Abiertos GVA) donde se encuentra la información sobre el total de viviendas de uso turístico que se localizan en València actualmente y los años anteriores, así como el distrito en el que se ubican cada una de ellas.

Para conocer tanto la proporción de viviendas y plazas regladas y no regladas como la distribución de estas según distritos, se consulta el estudio elaborado por Castro (2019). Finalmente, la web de Idealista, en su apartado de datos, ofrece información que ayuda a conocer el precio medio de las viviendas de alquiler para uso residencial según distritos y barrios en València en la actualidad y la evolución de éstos durante los últimos años.

3.1. Análisis de la oferta y demanda turística en la ciudad de València

A modo de aproximación a la situación turística actual en la ciudad de València, y con la finalidad de entender la como afecta esto a la presencia de viviendas de uso turístico en la capital, se elabora una investigación sobre la demanda durante el año 2020 y su evolución mensual en este mismo año. Además, seguidamente, se analiza la oferta total de alojamientos reglados que se encuentran actualmente la ciudad.

3.1.1. Estudio de la demanda en el año 2020

Durante el año 2020, el turismo en la ciudad de València ha seguido la tendencia de otras ciudades tanto españolas como internacionales, marcadas por el impacto del Covid-19 y las restricciones adaptadas para frenar la pandemia mundial provocada por este mismo virus. Aun así, *Visit Valencia (2020)*, en el informe que analiza el balance del turismo de la ciudad en el año 2020, estima que este mismo año llegan a la capital 762.899 viajeros, un 68,5% menos que el

año anterior, viajeros que realizan 1.703.493 pernoctaciones, un 68,3% inferiores al 2019, esto es, la estancia media ⁵de los viajeros en el año 2020 es de 2,2 días.

En el año 2020 la llegada de turistas y viajeros a València es muy inestable debido al inicio del estado de alarma instaurado en España y en el mundo entero a causa de la pandemia mundial provocada por el virus SARS-CoV-2. De hecho, teniendo en cuenta que el año 2020 no es representativo para analizar la estacionalidad del destino, se observa que la llegada de turistas alcanza su pico en el mes de febrero y un mes más tarde, en marzo, justo antes de la declaración de la alerta, el número de personas que visitan la ciudad sufre un gran descenso.

Durante los meses de abril, mayo y junio no llega ningún turista a la ciudad, pero es en el mes de julio, que tras el largo confinamiento las visitas empiezan a llegar a la ciudad, tanto es así que incluso en agosto se superan las cifras de julio. Sin embargo, el aumento de contagios producidos en la segunda ola⁶ del COVID dictamina el avance del turismo. Y es que, tras finalizar el verano, se detecta un aumento en los contagios, motivo por el cual los movimientos entre ciudades y con ello, el turismo, se reduce nuevamente de forma considerable (Figura 1).

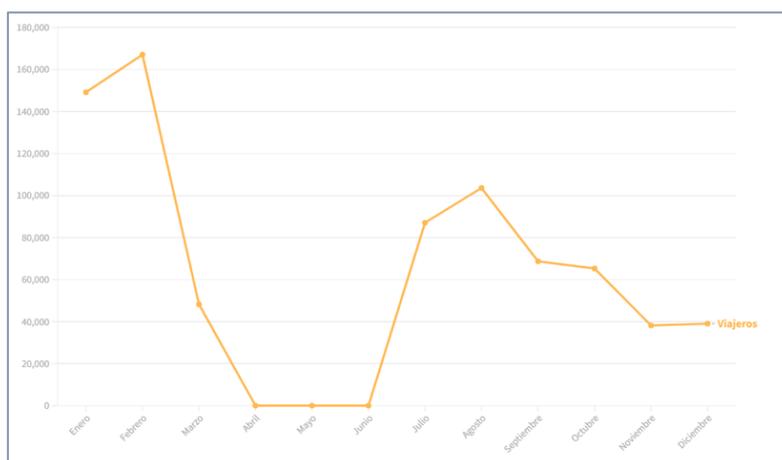


Figura 1. Estacionalidad del turismo en València (2020) según el número de viajeros.

Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de ocupación hotelera y encuesta de ocupación en apartamentos turísticos elaboradas por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en 2020.

Se entiende por viajero toda aquella persona que realiza al menos una o más pernoctaciones en un destino turístico y las pernoctaciones, de este modo, son cada una de las noches que un viajero se aloja en un establecimiento. Así pues, se distingue entre viajeros y pernoctaciones nacionales e internacionales. Los nacionales son aquellos viajeros que provienen del mismo país en el que se encuentra el destino y que, en consecuencia, pernoctan, en este caso, dentro de

⁵ La estancia media se calcula dividiendo el número de pernoctaciones entre el número de viajeros.

⁶ La segunda ola del COVID empieza en septiembre, al finalizar el verano, hasta diciembre aproximadamente.

España. Los internacionales son los viajeros que proceden de un país distinto al del destino a visitar y que, por lo tanto, pernoctan en un país distinto del que parten.

De este modo, en el año 2020 en València, según *Visit València (2020)* y como se observa en la Figura 2, los viajeros nacionales suman un total de 460.290, representando un 60% del total de viajeros, realizando, además, 873.972 pernoctaciones, dato que representa el 51% de las pernoctaciones totales. Por otro lado, los viajeros internacionales, que representan un 40% del total, suman 302.609 y forman el 49% de las pernoctaciones, con 829.521 noches alojados en establecimientos. Esto señala que, la estancia media de los viajeros nacionales es de 1,9 noches, mientras que los viajeros internacionales pernoctan, de media, 2,7 noches (*Visit València, 2020*).

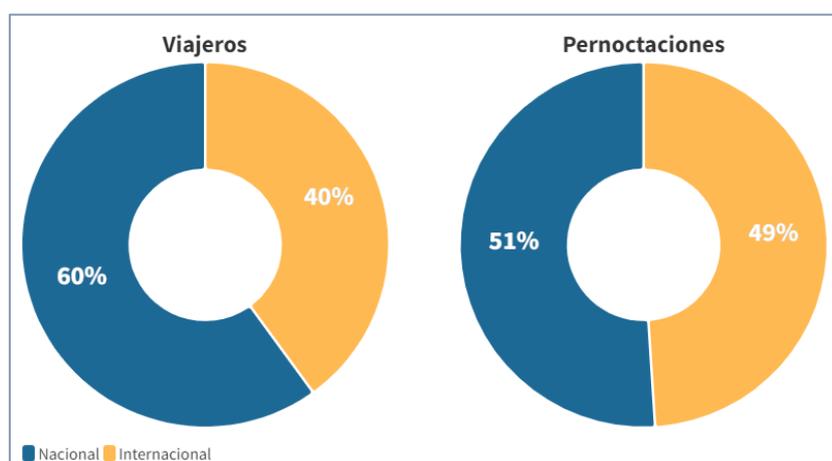


Figura 2. Viajeros y pernoctaciones nacionales e internacionales en València (2020).
Fuente: elaboración propia a partir del informe de *Visit Valencia. (2020). Estadísticas de turismo.* Fundación Visit Valencia.

De los viajeros internacionales, el principal mercado demandante en València es el italiano (Figura 3), con 46.002 viajeros en el año 2020. Tras estos, desde Francia, en este mismo año parten un total de 34.094 viajeros. De aquellos turistas que provienen de los Países Bajos, son 28.445 los que eligen la ciudad de València como destino de sus viajes. También entre los cuatro principales mercados se encuentra Reino Unido, de donde en el 2020 vienen un total de 23.821. Después, en menor medida, y siguiendo el número de viajeros que provienen de los países estudiados, se encuentran Alemania, Bélgica, Estados Unidos, Portugal y Rusia. Cabe destacar que, los restantes 116.672 viajeros proceden de otros países que *Visit Valencia* no especifica y que al representar minorías y no se encuentran entre los principales mercados demandantes de turismo en la ciudad de València (*Visit Valencia, 2020*).

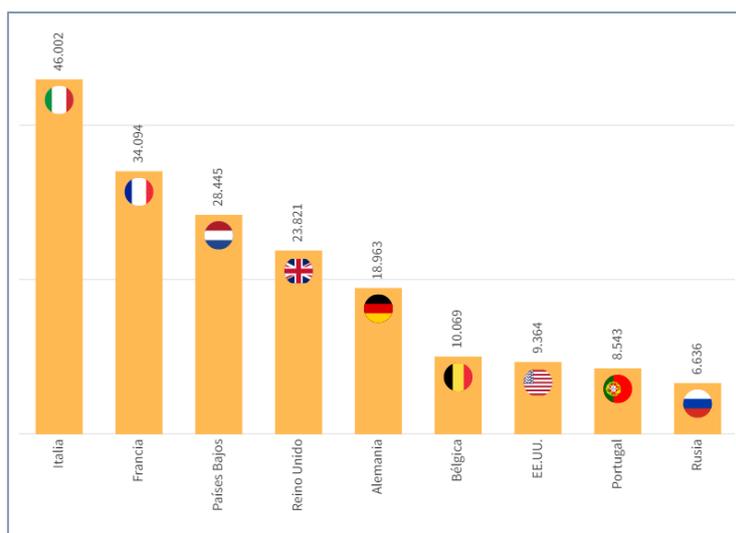


Figura 3. Visitas de viajeros internacionales a València (2020).
Fuente: elaboración propia a partir del informe de Visit Valencia. (2020). *Estadísticas de turismo*. Fundación Visit Valencia.

Al observar las pernoctaciones (Figura 4) se advierte que, evidentemente, estas siguen el mismo orden que el número de visitantes que llegan a la ciudad en el año 2020. De este modo, los italianos realizan 137.398 pernoctaciones, por lo que, su estancia media es de 2,9 días. Los viajeros procedentes de Francia se alojan, de media, en establecimientos de València 2,8 noches, por lo que, realizan 96.574 pernoctaciones en total al final de año. Sin embargo, los neerlandeses en este caso son los que realizan las pernoctaciones más largas con una media de 3 días, sumando en total 85.412 noches alojados en la ciudad. Por su parte, los turistas que vienen de Reino Unido, al realizar 64.753 pernoctaciones, se calcula que su estancia media es de 2,7 días. También, con una estancia media de 2,9 días, se encuentran Alemania y Bélgica, que pernoctan un total de 55.333 y 29.808 noches en València respectivamente. Por otra parte, los estadounidenses que realizan 24.813 pernoctaciones a final del año 2020 se alojan, de media, 2,8 días. Portugal, país del que se recibe una menor proporción de viajeros en comparación con los anteriores, realiza unas 24.179 pernoctaciones que, en comparación con el número de viajeros, implican una estancia media de 2,8 días. Finalmente, de los países que *Visit Valencia* (2020) tiene en cuenta, los rusos son los viajeros que menor número de pernoctaciones realizan, un total de 17.438 y cuya estancia media es la más reducida junto con EE. UU. con 2,6 días.

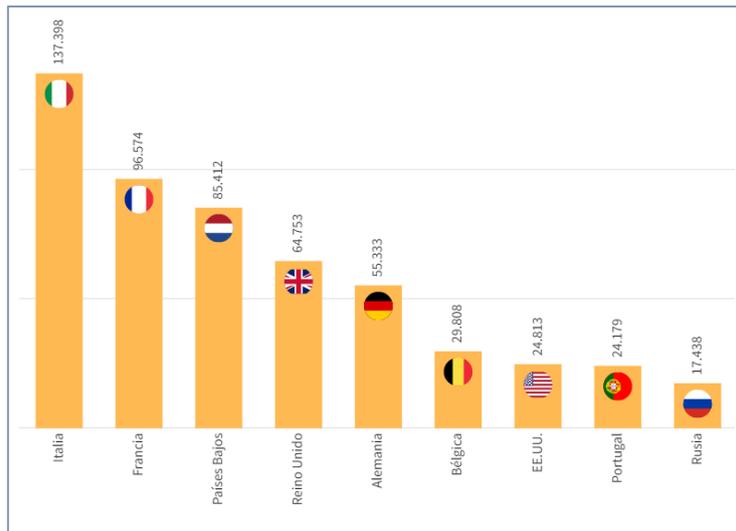


Figura 4. Pernoctaciones de los viajeros internacionales en València (2020).
Fuente: elaboración propia a partir del informe de Visit Valencia. (2020). *Estadísticas de turismo*. Fundación Visit Valencia.

Además, la fundación *Visit Valencia* (2020) estima que al Aeropuerto Internacional de València (VLC), situado entre el término municipal de Manises y el de Cuart de Poblet, en el año 2020 llegan un total 1.234.105 pasajeros, un 71,1% menos que el año anterior debido a las restricciones que los gobiernos adaptan para paliar los efectos de la pandemia. De estos viajeros que llegan vía aérea a València se conoce que no todos eligen la capital como destino de sus viajes. Sin embargo, se aprecia que, del total de llegadas, 444.278 son de ámbito nacional frente a las 789.827 de carácter internacional.

Igualmente, vía marítima, de las embarcaciones que atracan en la terminal de pasajeros y cruceros turísticos de València o Valenciaport, *Visit Valencia* (2020) especifica que, en el año 2020, 12 de ellos se tratan de escalas. Es decir, son paradas planificadas que se realizan durante un recorrido en crucero y que sin tratarse del destino final se pueden prolongar durante unas horas e incluso hasta unos días. Por otro lado, se calcula que en el 2020 son un total de 26.286 pasajeros los que desembarcan en el puerto de València como destino final de su recorrido vía marítima (*Visit Valencia*, 2020).

3.1.2. Análisis de la oferta de alojamientos en València

En cuanto a la oferta de alojamientos turísticos en la ciudad de València, en el 2020 existen tres tipos de alojamientos: viviendas turísticas, hoteles y campings. También se tiene en cuenta los alojamientos rurales, sin embargo, al no encontrarse la ciudad en un entorno rural y situarse junto a la costa, en València no existen.

En este caso, las viviendas turísticas son viviendas habituales ubicadas en zonas residenciales, pero que se ofrecen a terceros, generalmente con fines turísticos, a cambio de una

compensación económica y que se suele ofertar en portales de búsqueda de alojamiento turístico o bien, mediante canales de oferta turística como, por ejemplo, las agencias de viajes.

Los hoteles, que son edificios habilitados para ofrecer servicios de alojamientos y complementarios, generalmente a viajeros, se dividen, según el portal de Datos Abiertos de la Generalitat Valenciana, en albergues dentro de las ciudades, hoteles, hostales y pensiones de distintas categorías, pudiendo variar de 1 a 5 estrellas o bien, categoría de pensiones.

También, los campings, que son lugares preparados y que cuentan con instalaciones como lavabos, bares, lavanderías, etc. para la acampada de viajeros de forma temporal a cambio de una prestación económica. En este caso, la base de datos de la Generalitat Valenciana los divide en varias categorías, de 1 a 5 estrellas o categoría a pernocta para las áreas reservadas al aparcamiento de vehículos como las autocaravanas.

Finalmente, los alojamientos rurales, cuya finalidad es ofrecer alojamiento en zonas tradicionales de montaña o en el medio rural y, por lo tanto, alejadas del mar, a cambio de un precio, se distinguen entre albergues, acampadas en zonas particulares o bien, casas rurales. No obstante, al tratarse de alojamientos ubicados en enclaves rurales de o de montaña, su presencia en las ciudades, y concretamente en València, es nula.

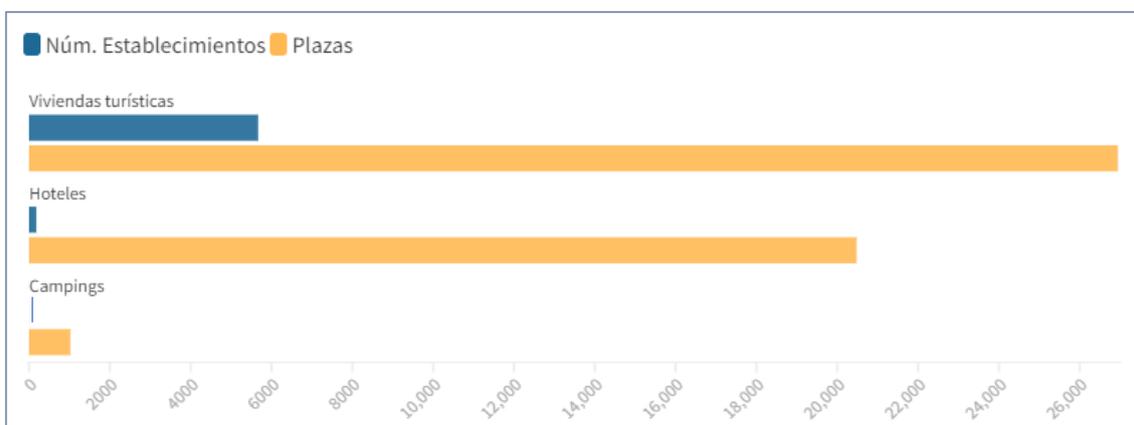


Figura 5. Establecimientos y plazas turísticas en València (2020).

Fuente: elaboración propia a partir información extraída de Viviendas turísticas, Hoteles, Campings y Alojamientos rurales (<https://portaldadesobertes.gva.es/es/>).

De este modo, en la ciudad de València, según el portal de Datos Abiertos, el tipo de alojamiento más relevante en la capital son las viviendas turísticas, que, con una suma de 5.669 de estas, se ofrece un total de 26.943 plazas de alojamiento para viajeros en el año 2020. Tras estas, se encuentran los hoteles, que en esta misma ciudad reúnen un total de 181 establecimientos que, conjuntamente, ofrecen 20.479 plazas hoteleras (Figura 5).

Sin embargo, en el término municipal de València, según Datos Abiertos, únicamente se encuentran 2 campings que, entre ambos, reúnen un total de 1.021 plazas disponibles para el alojamiento de los viajeros, teniendo en cuenta tanto las zonas de acampada como las zonas de aparcamiento de autocaravanas (Figura 5).

3.2 Aproximación a la gentrificación turística en València

Actualmente, sucede que las ciudades se han convertido en destinos turísticos de gran dinamismo, pues una gran parte de la actividad turística se concentra en las zonas centrales de las ciudades, donde se encuentra la mayor parte de los espacios históricos y del patrimonio, como se ha visto anteriormente (Calle, 2019). Además, en palabras de Calle (2019) esto supone la transformación y adaptación de los espacios al consumo de los turistas y visitantes, como sucede, por ejemplo, en el caso de las viviendas que son destinadas al uso turístico en València y en otras ciudades, tanto a nivel nacional como a nivel europeo.

De este modo, la turistificación es un proceso “inherente al nacimiento y desarrollo de la actividad turística en estos espacios” (Calle, 2019, p.4). Este proceso conlleva distintos efectos, entre los que se encuentra la gentrificación turística, uno de los grandes problemas del turismo actual. Por este motivo resulta de interés conocer y distinguir tanto los distritos y los barrios de València para localizar donde se ubican las viviendas turísticas de la ciudad y saber así si la gentrificación turística es un fenómeno que afecta a la capital Valenciana.

3.2.1. Las viviendas turísticas en la ciudad

El fenómeno creciente del alquiler de viviendas con fines turísticos revoluciona los habitantes de muchas ciudades como son por ejemplo Barcelona o Madrid e incluso València, generando importantes problemas en las zonas frecuentadas por turistas. De hecho, según el Instituto Nacional de Estadística (de aquí en adelante INE), se estima que, en la ciudad de Barcelona, según los últimos datos disponibles⁷, existen 11.918 viviendas de uso turístico, en Madrid, esta cifra total suma 12.691 y en València existen 5.125 viviendas destinadas al alquiler turístico.

Asimismo, Madrid tiene una población de 3.305.408 personas en el 2022, por lo que en la capital española existe un piso turístico cada 260 personas aproximadamente. En el caso de Barcelona, el número de habitantes es menor, suma un total de 1.636.732 personas, sin embargo, resulta más preocupante que en la ciudad condal existe un piso de alquiler turístico cada 137 personas aproximadamente. De este modo, la capital Valenciana sigue los pasos de las dos grandes

⁷ El último dato disponible en el INE es del mes de febrero del 2022.

ciudades españolas y es que con 798.744 habitantes en el año 2022 se estima, aproximadamente, que existe una vivienda turística cada 155 residentes habituales.

Es más, si se compara el número de viviendas turísticas frente al total de viviendas en estos tres municipios, el INE refleja en Madrid que un 0,83% de las viviendas son destinadas al alquiler turístico. Sin embargo, en Barcelona este porcentaje se eleva hasta un 1,47%. Los datos que el INE arroja sobre la capital Valenciana muestran que València no solo no sigue los pasos de estas dos importantes ciudades, sino que, en proporción, su situación respecto al alquiler turístico es peor que la de Madrid y se sitúa muy próxima a Barcelona, pues del total de viviendas, el INE estima que un 1,22% son ofrecidas a los turistas que visitan la ciudad.

De hecho, si observamos la evolución en el tiempo de las viviendas turísticas en València (Figura 6), se aprecia que en la última década las viviendas de uso turístico han sufrido un aumento vertiginoso. Pues en el 2005, primer año consultado, en la capital existen únicamente 151 pisos destinados al alquiler vacacional, mientras que, en el año 2022, estas viviendas suman un total de 5.377. De hecho, el aumento de estas es bastante gradual, pues el número de viviendas destinadas al turismo aumenta en unas 100 viviendas de media cada año, pero es en el año 2015 cuando se produce un *boom* de viviendas turísticas y estas pasan a ser una media de 600 más inscritas cada año que pasa.

Si bien, es verdad que en los últimos años se detecta un ligero descenso en las viviendas inscritas y destinadas al uso turístico. Esto se debe, probablemente, a la crisis sanitaria que sacude al mundo y que se inicia entre finales del 2019 y principios del 2020. Para hacer frente a la enfermedad provocada por el virus SARS-CoV-2, los gobiernos deben tomar una serie de medidas y restricciones encaminadas a paliar los efectos del virus, siendo uno de los sectores más afectados el del turismo. Y es que la mayor parte de estas normas buscan frenar el movimiento de personas entre países e incluso, en el caso de España, dentro de la península. Así pues, una de las primeras actividades que se frena es el turismo y el ocio, por lo que, todos aquellos establecimientos, empresas y agentes del sector buscan adaptar su actividad para no incurrir en pérdidas, ante la poca, y en determinados periodos nula, afluencia de turistas y visitantes.

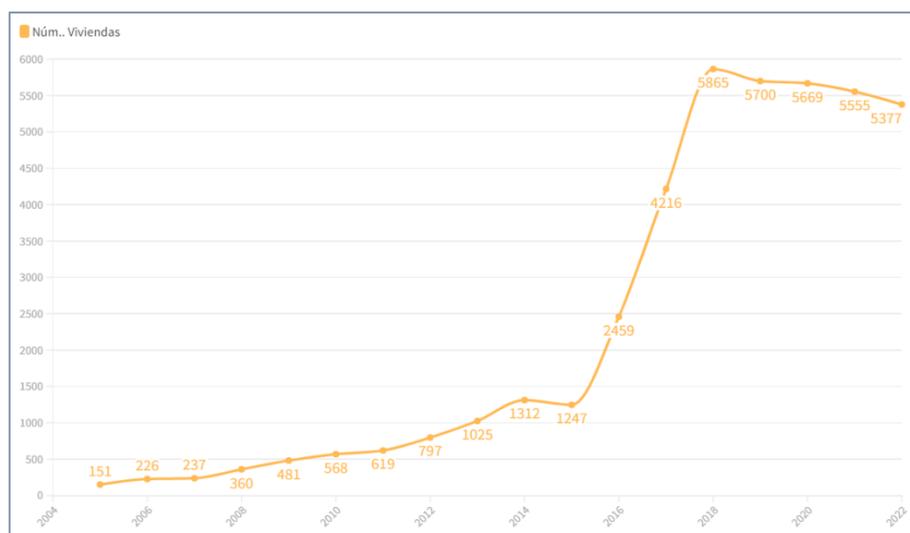


Figura 6. Evolución de las viviendas turísticas en València (2005-2022).

Fuente: elaboración propia a partir información extraída de Viviendas Turísticas (<https://portaldadesobertes.gva.es/es/>).

En el portal de Datos Abiertos de la Generalitat Valenciana, el número total de viviendas turísticas en la fecha consultada es de 5.377, un dato ligeramente superior al ofrecido por el INE. Por lo tanto, cabe destacar que el número de viviendas inscritas como turísticas en el INE es menor del número consultado en el portal de Datos Abiertos, puesto que esta misma base de datos se consulta a finales de mayo y el INE ofrece datos de febrero. Entre ambas fechas transcurren unos tres meses aproximadamente, por lo que se entiende que durante este periodo se han inscrito 252 nuevas viviendas turísticas.

De este modo, a continuación, se procede a desglosar, por distritos, las 5.377 viviendas turísticas que constan en la base de datos de la Generalitat Valenciana para conocer en que zonas es donde se concentran la mayoría de estas y si coinciden con las áreas frecuentadas por la mayor parte de los turistas y visitantes para así, comparar con la teoría revisada en el inicio del proyecto e investigar si realmente existe una problemática con este tipo de viviendas en la actualidad en la ciudad de València.

3.2.2. Distribución de las viviendas turísticas según distritos

En la actualidad, la ciudad de València se divide, administrativamente, en 19 distritos que a su vez son formados por 88 barrios distintos. Cabe destacar que, algunos de los barrios y pedanías en un pasado fueron municipios independientes a la capital que se adhieren a la ciudad en la segunda mitad del siglo XIX. Por este motivo, existen distritos y barrios que no se sitúan próximos al centro de la ciudad.

A continuación, se muestra un mapa de la distribución administrativa de la ciudad con los diferentes distritos numerados (Figura 7). Se conoce que cuando menor es el número del

distrito, más próximo del centro está, al igual que una numeración mayor indica la situación de estos en las zonas más periféricas de València.

De este modo, a continuación, se ofrece, por orden de proximidad al centro de València una lista de los distritos de València y los barrios que conforman estos:

1. Ciutat Vella: La Seu, La Xerea, El Carme, El Pilar, El Mercat, Sant Francesc.
2. L'Eixample: Russafa, El Pla del Remei, Gran Via.
3. Extramurs: Botànic, La Roqueta, La Petxina, Arrancapins.
4. Campanar: Campanar, Les Tendetes, El Calvari, Sant Pau.
5. La Saïdia: Marxalenes, Morvedre, Trinitat, Tormos, Sant Antoni.
6. El Pla del Real: Exposició, Mestalla, Jaume Roig, Ciutat Universitària.
7. L'Olivereta: Nou Moles, Soternes, Tres Forques, Fuensanta, La Llum.
8. Patraix: Patraix, Sant Isidre, Vara de Quart, Safranar, Favara.
9. Jesús: La Raiosa, L'Hort de Senabre, Creu Coberta, Sant Marcel·lí, Camí Real.
10. Quatre Carreres: Mont Olivet, En Corts, Malilla, Font de Sant Lluís, Na Rovella, La Punta, Ciutat de les Arts y les Ciències.
11. Poblat Marítims: Grau, Cabanyal-Canyamelar, Malvarrosa, Beteró, Nazaret.
12. Camins al Grau: Aiora, Albors, La Creu del Grau, Camí Fondo, Penya-Roja.
13. Algirós: L'Illa Perduda, Ciutat Jardí, Amistat, La Bega Baixa, La Carrasca.
14. Benimaclet: Benimaclet, Camí de Vera.
15. Rascanya: Orriols, Torrefiel, Sant Llorens (Nou Orriols).
16. Benicalap: Benicalap, Ciutat Fallera.
17. Poblat del Nord: Benifaraig, Poble Nou, Carpesa, Cases de Bàrcena, Mahuella, Massarojos, Borbotó.
18. Poblat de l'Oest: Benimàmet, Beniferri.
19. Poblat del Sud: Castellar-Oliveral, Forn d'Alcedo, El Palmar, El Perellonet, El Saler, La Torre, Pinedo, Faitanar.

Además, se estima que, en total, a finales del mes de mayo del año 2022⁸, según datos extraídos del portal de datos abiertos de la Generalitat Valenciana, el número de viviendas inscritas como viviendas turísticas en conjunto en la Ciudad de València es de 5.377. Y es que, las viviendas turísticas son aquellas que son ofrecidas por los propietarios a terceros a cambio de un precio

⁸ 18 de mayo de 2022, fecha en la que se consultan los datos utilizados en el presente trabajo.

por un tiempo máximo de 31 días. Además, este tipo de viviendas tienen que estar legalizadas por el Ayuntamiento, en este caso, de València.

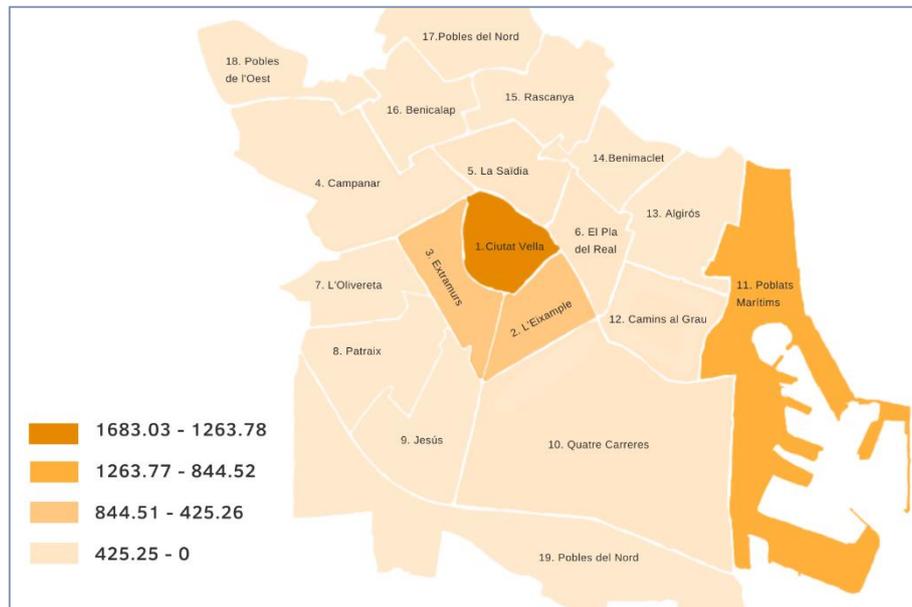


Figura 6. Distribución por distritos del número las viviendas turísticas en València.
 Fuente: elaboración propia a partir de información extraída de Viviendas Turísticas (<https://portaldadesobertes.gva.es/es/>).

Como se observa en la Figura 7, la gran mayoría de las viviendas turísticas inscritas en València se encuentran en las zonas céntricas de Ciutat Vella, L'Eixample y Extramurs a excepción de una zona, la más costera de la ciudad, Poblat Marítims. En el distrito de Ciutat Vella, con el número 1, es clasificado como el centro de la ciudad y únicamente en esa zona se sitúan un 31,3% de las viviendas turísticas inscritas como tal. Tras este distrito se encuentra Poblat Marítims que, pese a no situarse en las inmediaciones del centro urbano, ubica al 16,5% del total de viviendas de uso turístico debido a su proximidad con la playa. A este le siguen, Extramurs y L'Eixample, los dos distritos más próximos al que es clasificado como el centro de la ciudad, con un 10,8% y 10,4% respectivamente.

Tras estos, se sitúan otros distritos con menor presencia de viviendas turísticas al no estar tan cerca del centro ni de las zonas costeras con playa, pero que realmente tampoco están demasiado alejados, como son, por ejemplo, Quatre Carreres (5,4%), Camins al Grau (5,2%), que es el segundo distrito más próximo a la playa, Campanar (4,4%), que de este grupo es el que más cerca se ubica del centro de la ciudad, seguido por La Saïdia (3,4%), Algirós (3,1%), El Pla del Real (2,4%), L'Olivereta (1,6%) y finalmente, Poblat del Sud (1,5%) que pese a ser el distrito más alejado del centro urbano cuanta con una considerable cantidad de viviendas turísticas al contar también con zonas de playa.

Siguiendo a estos, se distingue un tercer grupo de distritos donde la concentración de viviendas turísticas es menor debido a que no se localizan cerca de las zonas céntricas ni tampoco de las áreas de playa. Entre estos se encuentran Patraix (0,7%), Jesús (0,8%), Benimaclet (0,4%), Rascanya (0,8%), Benicalap (0,7%), Pobles del Nord (0,1%) y Pobles de l'Oest (0,3%). Destaca que existen 10 viviendas turísticas (0,2%) que, en el portal de Datos Abiertos de la Generalitat Valenciana, no se encuentran relacionadas con ninguna dirección en concreto, por lo que se desconoce en qué distrito se ubican.

3.3. La normativa y la oferta no reglada

Los alquileres turísticos comportan un dilema social, económico y legal pues, ante la ley, existe derecho a la propiedad y los propietarios de los inmuebles son libres de arrendarlos y obtener un elevado rendimiento económico a través de las propiedades. Sin embargo, es verdad que el arrendamiento con fines turísticos proporciona una elevada suma de dinero que, al mismo tiempo, plantea una serie de disyuntivas, pues comporta un cúmulo de consecuencias que deben ser controladas (Delgado, 2017).

En este punto resulta necesario distinguir entre la oferta de viviendas de uso turístico no reglado y la oferta reglada. De este modo, Castro (2019) define la oferta no reglada como aquella que al no contar con un número de registro se encuentra operando al margen legal. Así pues, la oferta reglada es la que “cuenta con un número de registro y que por tanto opera dentro de un marco legal autonómico y municipal” (Castro, 2019, p.36).

En primer lugar, cabe remarcar que, a nivel estatal, la Constitución Española del 1978 (p.9), en el artículo 33, respecto al derecho de propiedad, establece que:

1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.
2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.
3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

Igualmente, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, considera arrendamiento de vivienda, según el artículo 2 (p.9), “aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”. Y, por lo tanto, dispone en el artículo 3 (p.9), que “se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel que, recayendo sobre una edificación, tenga destino primordial uno al establecido en el artículo anterior” y en especial “tendrán

consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrado por temporada, sea de verano o cualquier otra” (p.9) y se excluyen, en el año 2013, del ámbito de aplicación de esta ley las viviendas de uso turístico, siendo materia de las Comunidades Autónomas.

Así pues, la legislación a nivel estatal es muy laxa y puede generar confusión entre los conceptos de arrendamiento de temporada y alquileres vacacionales, de modo que se entorpece el control de las Comunidades Autónomas y de los Ayuntamientos sobre los arrendamientos con fines turísticos. Sin embargo, en palabras de Delgado (2017, p.1), sucede alquiler vacacional cuando coexisten los siguientes requisitos:

Que se ceda el uso de la totalidad de la vivienda, amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato; Que el proceso del alquiler esté gestionado por o promocionado a través de operadores turísticos que reciben una remuneración por dicho trabajo; Que la cesión esté regulada por una normativa administrativa específica regulada por un marco normativo sectorial.

A nivel autonómico, en la Comunidad Valenciana existen varias normativas más específicas respecto a las viviendas turísticas. Se considera viviendas turísticas⁹ “los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, contando con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso, se cedan mediante precio con habitualidad en condiciones de inmediata disponibilidad y con fines turísticos, vacacionales y de ocio” (Ley 15/2018, pp. 65243-65244).

Así pues, en función de esta normativa hasta el año 2018 únicamente establece como requisito la petición de una declaración responsable a los propietarios de este tipo de viviendas. Sin embargo, es tras este año que se crea un nuevo marco legal tanto para las viviendas de uso turístico como para las plataformas. En esta línea, el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, redacta la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana en la que se regulan las viviendas de uso turístico.

Tras la publicación de esta nueva normativa se exige a los propietarios la inscripción de la vivienda en el Registro de la Generalitat Valenciana, además deben contar con un informe municipal de compatibilidad emitido por el Ayuntamiento correspondiente en el que se acredita que dicha vivienda cumple las normas del consistorio. Igualmente, se establece que las comunidades de propietarios deben estar de acuerdo con la presencia de un inmueble de uso turístico en el mismo edificio (Castro, 2019).

⁹ Según la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana y el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico de la Comunidad Valenciana.

Para que una vivienda pueda obtener el informe municipal de compatibilidad emitido por el Ayuntamiento de València debe cumplir con los criterios establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana (de aquí en adelante PGOU). Para esto, el PGOU fija que la vivienda debe situarse “en planta baja o en un primer piso sin colindancia con un uso residencial” y que “se debe poseer una licencia de uso terciario hotelero” (Castro, 2019, p.18). Sin embargo, Castro (2019) afirma que el primer requisito se incumple en un 70% de las viviendas turísticas de València.

Cabe destacar que la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana obliga a los propietarios a contar con un seguro de responsabilidad civil u otras garantías equivalentes con la finalidad de poder cubrir daños y perjuicios que puedan suceder por el alquiler de las viviendas turísticas. También, se establece que las plataformas que ofrecen dichas viviendas deben solicitar a los propietarios el número de registro, que deberá mostrarse también de forma visible en el interior del inmueble (Castro, 2019).

De una forma más concreta, en el 2019, es aprobado el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella por la Comisión de Urbanismo de València que consiste en la “regulación patrimonial, urbanística y paisajística de los bienes inmuebles y espacios que integran la parte del Conjunto Histórico de València” (p.2) como bien consta en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo. Este Plan tiene como finalidad proteger la zona de carácter residencial, evitar la terciarización del distrito y así poder tratar de recuperar la población en el distrito de Ciutat Vella.

De forma paralela se redacta el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar cuyo objetivo es controlar el crecimiento de las viviendas de uso turístico del barrio perteneciente al distrito de Poblets Marítims y limitarlos de entre un 10% a un 40% por manzana y dependiendo de la zona en la que se encuentren para así, mantener el carácter residencial del barrio. Además de vigilar la proliferación de este tipo de viviendas, este plan busca regenerar y rehabilitar este barrio (Castro, 2019).

De esta forma, las pocas normativas en materia de alquiler de viviendas turísticas y las escasas herramientas de control de viviendas no regaladas se manifiestan en una gran oferta de alquileres de uso turístico que actúan de manera independiente a la normativa. De hecho, la oferta de alquileres turísticos sigue proliferando hasta el punto de superar la oferta hotelera de València.

Hoy en día esto se ha convertido un problema pues, hay una gran parte de estos pisos turísticos que no están reglados. Esto es, existen muchas más viviendas anunciadas en los portales de alquileres turísticos de las que constan en el registro de la comunidad autónoma y que, por lo tanto, no cuentan con el informe de compatibilidad del Ayuntamiento de València.

En esta línea, en el año 2019 el Ayuntamiento de la capital valenciana publica un estudio elaborado por Castro (2019) sobre la oferta de viviendas de uso turístico en València. El estudio arroja que, en ese mismo año, existen en el Registro de Turismo Comunitat Valenciana 5.771¹⁰ viviendas de uso turístico en estado de alta. Sin embargo, Castro (2019) tras realizar un análisis sobre las ofertas de este tipo de alojamiento en las principales plataformas, advierte que existen unas 3.692 ofertas no regladas aproximadamente, teniendo en cuenta las viviendas enteras, las compartidas, y la oferta de habitaciones tanto privadas como compartidas.

Esto es, en València en el 2019 existen alrededor de 9.462 viviendas de uso turístico, de las cuales un 61% constan como regladas, mientras que el otro 39% son alquileres no reglados. De estos, las viviendas que sí que operan dentro de la legalidad ofrecen en el 2019 un total de 21.815 plazas (57%) sin embargo, las viviendas que no se encuentran registradas cuentan con una suma de 16.466 plazas disponibles (43%) en toda la ciudad.

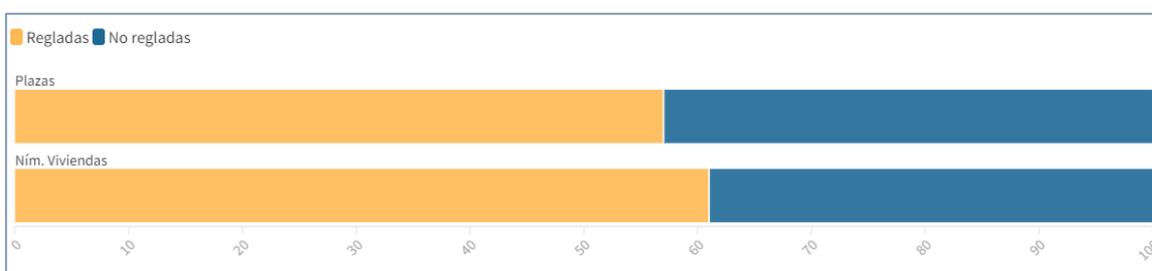


Figura 7. Proporción de viviendas turísticas y plazas regladas y no regladas en València (2019).

Fuente: elaboración propia a partir de información extraída y adaptada de Castro León, J.F. (2019). *Estudio del dimensionamiento de la oferta de viviendas de uso turístico en València*

Cabe destacar que los datos de la oferta de viviendas turísticas no regladas no se pueden conocer con exactitud al no estar registradas y en su ausencia, la mejor forma de aproximarse a esta información es realizar un análisis de la oferta de alojamientos en los principales portales que anuncian este tipo de alojamiento¹¹. Por lo tanto, para dictaminar que viviendas operan al margen de la normativa se tiene en cuenta aquellas en las que el número de registro no se indica en el anuncio de la vivienda.

¹⁰ El número varía de los datos consultados en el portal de Datos Abiertos de la GVA, probablemente, por las fechas seleccionadas para visualizar los datos.

¹¹ En el caso del estudio de Castro (2019) se analizan *Airbnb*, *HomeAway* y *Tripadvisor* al reunir más del 95% de la oferta.

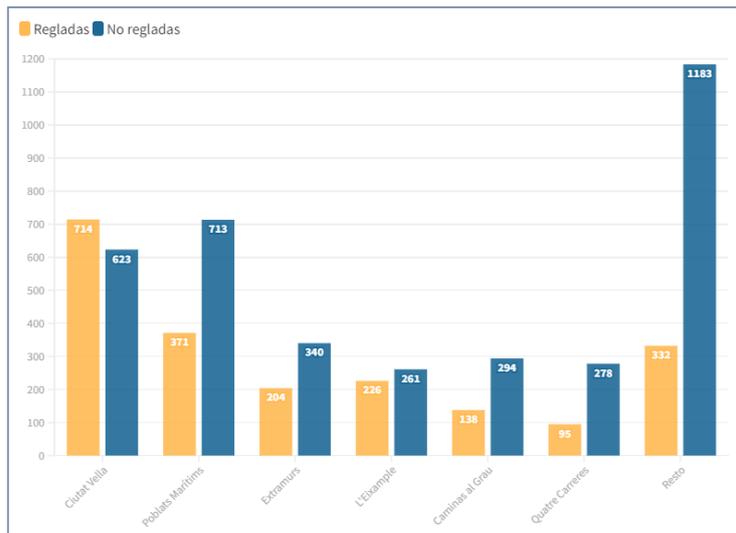


Figura 8. Proporción de viviendas turísticas y plazas regladas y no regladas según distritos en València (2019)

Fuente: elaboración propia a partir de información extraída y adaptada de Castro León, J.F. (2019). *Estudio del dimensionamiento de la oferta de viviendas de uso turístico en València*

Además, según el estudio de Castro (2019), de las viviendas anunciadas en las plataformas de alquiler vacacional analizadas, y como se ha estudiado anteriormente, la mayor parte de ellas se concentra en las zonas de gran atractivo turístico: Ciutat Vella, Pobles Marítims, Extramurs, y L'Eixample. Igualmente, de las viviendas localizadas en estas áreas, destaca que únicamente es en el distrito de Ciutat Vella donde los alquileres turísticos reglados superan a aquellos cuyos anuncios en plataformas no cuentan con el número de registro. Esto es, las viviendas regladas son un 15% superiores a las no regladas.

En contraposición, en distritos como Pobles Marítims, Extramurs, Camins al Grau y Quatre Carreres destaca la superioridad de las viviendas que no han sido registradas correctamente, pues en el primero de estos distritos (Pobles Marítims) éstas son un 48% superiores a las que han sido registradas. Este porcentaje, en Extramurs se sitúa en torno al 40%, mientras que en áreas como Camins al Grau o Quatre Carreres donde menor concentración de viviendas de uso turístico constan, las viviendas no regladas son un 53% y 66% respectivamente superiores a las regladas.

3.4. La problemática y el acceso a la vivienda

El gran avance de las viviendas de uso turístico, de las regladas, pero sobre todo de las no regladas, junto a las escasas herramientas de control y sanciones establecidas para éstas, ha contribuido a crear un clima hostil y un cierto grado de enfrentamiento entre vecinos, turistas e

incluso propietarios de las viviendas que se están utilizando para los alquileres turísticos. Tanto es así que en València las plataformas vecinales y asociaciones de vecinos han creado un foro contra la degradación de los barrios de la ciudad.

De hecho, uno de los colectivos más importantes, *EntreBarris*, se opone a la turistificación que se está experimentando actualmente en València y reivindican el derecho de los vecinos a disfrutar de la ciudad, del mismo modo que, demandan acciones que aseguren el acceso a la vivienda y a la permanencia en ella pues, el derecho a la vivienda se trata de un derecho fundamental (*EntreBarris*, s.f.).

Pues, en esta línea, y según los datos obtenidos en el Portal de Datos Abiertos de la Generalitat Valenciana y estudiados anteriormente, existen cuatro principales distritos que sufren las consecuencias de la gentrificación turística en la capital de València: Ciutat Vella, Poblat Marítims, L'Eixample y Extramurs. Dentro de estos distritos, destaca, de manera más concreta, la problemática vecinal en barrios como Russafa en el distrito de L'Eixample y Cabanyal-Canyamelar dentro de Poblat Marítims.

Y es que una gran parte de las quejas de los vecinos, aparte del ruido, el incivismo y la masificación del turismo, se enfocan al precio de los alquileres. En este sentido, *EntreBarris* (s.f.) establece necesario actuar para frenar el encarecimiento de los alquileres y poder permitir, así, el acceso a la vivienda dentro de la ciudad a los residentes.

Pues, en el documental “Russafa: Paradigma de la Gentrificació” elaborado por Sistema de Solar Produccions y producido por Tamarit (2021) se aborda que uno de los principales retos de València y su modelo turístico actual es el cambio de las viviendas residenciales a viviendas de uso turístico. De este modo, las viviendas destinadas a uso residencial (oferta) representan una minoría y los demandantes de vivienda (demanda), una mayoría. Así pues, según la ley de la oferta y la demanda, el precio del bien en alquiler tiende a subir.

En este aspecto, el precio del alquiler de viviendas, según datos extraídos del portal de alquiler y venta de viviendas Idealista, en mayo del 2022, en València se sitúa en una media de 10 €/m², cuando, en comparación, diez años antes (mayo del 2012), este precio es de 6,3 €/m². De hecho, en las otras dos capitales de provincia valencianas, Alicante y Castellón, este precio medio se sitúa en torno a los 8,2 €/m² y 6,6 €/m² respectivamente.

Idealista es un portal que ofrece servicios inmobiliarios a través de internet. En su espacio, usuarios pueden buscar y publicar anuncios de venta y alquiler de inmuebles enteros, o en el

segundo caso, por habitaciones. Igualmente, el portal idealista ofrece más servicios además de la intermediación, pues también realiza informes sobre los precios y otros datos del mercado inmobiliario español, portugués e italiano mensualmente para así publicarlos en el apartado de informes de precios dentro de su página web.

Así pues, a continuación, se muestra de una forma más detallada los precios de alquiler medios de las viviendas en los distritos en los que se agrupan la mayor parte de las viviendas de uso turístico (Ciutat Vella, Poblats Marítims, Extramurs y L'Eixample) para realizar una comparación entre ellos y entre sus barrios, así como analizar la evolución en los últimos años.

Ciutat Vella - el epicentro de la gentrificación en València

El distrito de Ciutat Vella se posiciona como una de las zonas que mayor cantidad de patrimonio turístico posee y sus barrios, por lo tanto, son los que mayor turistificación sufren en la actualidad y cargan con las consecuencias de la gentrificación turística. De este modo, indagando en el portal Idealista, se descubre que el precio de alquiler de vivienda en este distrito se sitúa por encima de la media de la ciudad.

El precio medio del metro cuadrado en el distrito de Ciutat Vella se sitúa en los 12,6 € en mayo del 2022, mientras que diez años antes es de 7,7 €. Y es que, se dificulta especialmente el acceso a la vivienda en barrios como La Seu, El Mercat y Sant Francesc donde los precios por m² llegan a superar incluso a la media del distrito.

Tabla 1. Precio medio de la vivienda de alquiler en el distrito de Ciutat Vella. Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos de Idealista.

Localización	€/m2 (may 22)
Ciutat Vella	12,6 €
La Seu	14,2 €
La Xerea	11,5 €
El Carme	12,3 €
El Pilar	10,8 €
El Mercat	13,7 €
Sant Francesc	12,5 €

Poblats Marítims - el Cabanyal, el nuevo barrio de moda

Este distrito es en el que más recientemente se están produciendo los efectos de la turistificación y la gentrificación pues, no es hasta hace unos tres años que se sitúa como objeto

de deseo de los inversores. De hecho, diez años atrás el precio de la vivienda de alquiler es de 5,9 €/m² mientras que ahora éste se ha multiplicado casi por el doble (10,4 €/m²).

Dentro del distrito, destaca el precio de los alquileres en el barrio de Cabanyal-Canyamelar, que con 11,5 €/m² supera la media de la ciudad. Y es que el periódico *The Guardian* elige al Cabanyal como uno de los 10 barrios más *cool* para vivir de toda Europa.

Tabla 2. Precio medio de la vivienda de alquiler en el distrito de Poblats Marítims. Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos de Idealista.

Localización	€/m2 (may 22)
Poblats Marítims	10,4 €
Cabanyal-Canyamelar	11,5 €
El Grau	9,4 €
Malvarosa	10,3 €

Extramurs - el creciente lujo de alquilar

Extramurs es el único distrito donde mayor abundancia de viviendas de uso turístico existe en el que los precios del alquiler residencial se sitúan ligeramente por debajo de la media de la capital. Sin embargo, cabe destacar que, en mayo del 2012, estos son de 6,1 €/m² frente a los 9,4 €/m² actuales.

No obstante, pese a ser inferior la media del distrito, barrios como Botànic o La Roqueta son los que elevan esta media al aumentar el precio del alquiler residencial en estas zonas. De hecho, actualmente, el precio por metro cuadrado en barrios como Botànic se sitúa en los 11,2 € y en La Roqueta, en torno a los 10,5 €.

Tabla 3. Precio medio de la vivienda de alquiler en el distrito de Extramurs. Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos de Idealista.

Localización	€/m2 (may 22)
Extramurs	9,4 €
Botànic	11,2 €
La Roqueta	10,5 €
La Petxina	8,6 €
Arrancapins	8,8 €

L'Eixample - de zona problemática a estar de moda

El distrito de L'Eixample se ha caracterizado por las manifestaciones continuas en busca de mejoras que terminen con la conflictividad y delincuencia de la zona (Romero y Lara, 2015) y en la actualidad pasa a ser uno de los distritos donde mayor número de viviendas de uso turístico hay. Tan grande ha sido su evolución que en el 2022 el precio de la vivienda en esta área se sitúa en torno a los 10,8 €/m² mientras que una década antes es de 6,9 €/m².

Y destaca especialmente el barrio de Russafa, al ser el ejemplo perfecto de la gentrificación, pues pasa de ser un barrio degradado y abandonado a ser un atractivo para los turistas y visitantes y cuyo precio se sitúa, de media, en los 10,4 € el metro cuadrado en las viviendas de alquiler residencial.

Tabla 4. Precio medio de la vivienda de alquiler en el distrito de L'Eixample. Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos de Idealista.

Localización	€/m2 (may 22)
L'Eixample	10,8 €
Russafa	10,4 €
El Pla del Remei	11,2 €
Gran Vía	10,7 €

4. Conclusiones

A través del presente trabajo se ha buscado estudiar el problema que se ha desarrollado en los últimos años respecto a la gentrificación turística y la gran aparición de nuevas viviendas de alquiler turístico en la ciudad de València. De este modo, y para concluir el trabajo, se puede señalar que la gentrificación turística representa un problema creciente hoy en día para la capital valenciana, que supone un estorbo para la vida cotidiana de la ciudad y sus habitantes, al mismo tiempo que obstaculiza el crecimiento sostenible del turismo.

Y es que, tras examinar la bibliografía respecto al fenómeno de la gentrificación y del caso concreto de la gentrificación turística y la adaptación de las ciudades al turismo, se comprende que son procesos unidos a la especulación inmobiliaria, atrayendo beneficios únicamente a grandes empresas y propietarios mientras que quienes sufren las consecuencias resultan ser los residentes habituales de las zonas turísticas masificadas principalmente. Pues, se mejoran los barrios y zonas hasta el punto en el que el nivel de vida que se genera resulta insostenible para los vecinos de toda la vida, siendo los turistas los únicos que pueden asumir dichos costes.

A principios del S. XX el turismo en València no se relaciona con el tiempo libre y el descanso como motivación principal de los viajes, más bien, las primeras muestras que se conocen para atraer a visitantes son a través de exposiciones. Además, no es hasta que se inaugura la estación de tren cuando se empiezan a recibir mayores cantidades de viajeros y se empieza a promocionar València como destino turístico. Y a partir del boom turístico hasta la actualidad se considera el período en el que se experimenta una mayor atracción de turistas llegando a ser en la actualidad una de las ciudades con mayor masificación en España, fenómeno íntimamente relacionado con la gentrificación turística.

De este modo, en la actualidad, en la ciudad de València en el mismo año en el que se inicia la pandemia mundial provocada por el Covid-19, según los datos revisados, se sigue recibiendo a una gran cantidad de turistas a pesar de las restricciones. Además, un gran porcentaje de los viajeros que eligen la ciudad en el año 2020 y que realizan casi el mismo número de pernoctaciones que los turistas nacionales son de origen internacional, siendo Italia y Francia respectivamente los principales mercados demandantes en València. Además, tras analizar la oferta de alojamientos, se percibe que la mayoría de estos turistas realizan sus pernoctaciones en viviendas turísticas pues, es la modalidad de alojamiento con mayor abundancia en la capital valenciana.

Al realizar un análisis sobre las viviendas de uso turístico en la capital se observa que, la situación en cuanto a la relación entre el número de personas que habitan en la ciudad y la cantidad total

de viviendas destinadas al alquiler para el uso turístico es notablemente más preocupante que en Madrid llegando incluso a seguir los pasos, desde muy de cerca, a Barcelona pues, el número total de viviendas registradas en el año 2022 es más de 35 veces mayor a las viviendas de alquiler turístico que existen en el año 2011 en València, variación que puede ser considerada de gran preocupación.

Así que, además, en el presente trabajo se ha comprobado el hecho de que las zonas de mayor interés turístico como son aquellas de mayor valor cultural ubicadas en enclaves céntricos o costeros son aquellas que resultan ser más propensas a experimentar las consecuencias de la gentrificación turística. Pues, de la preocupante cantidad de alojamientos analizados se percibe que es en aquellos distritos que se encuentran en las zonas localizadas en el centro de la ciudad y las áreas de playa donde se concentra una excesiva suma. Pues solo en Ciutat Vella ya se reúne más del 30% del total de viviendas estudiadas, el 16,5% en Poblats Marítims y en Extramurs y L'Eixample, en torno al 10% en cada uno de ellos.

Estudiando la laxa normativa que existe actualmente a nivel nacional, autonómico y municipal en materia de regulación de las viviendas de uso turístico se descubre una gran proporción de este tipo de alojamientos que se encuentra operando al margen de la normativa, demostrando la escasa existencia de herramientas de control y la poca eficacia de las existentes. Igualmente, destaca que en los barrios céntricos y con mayor propensión a sufrir los estragos de la gentrificación, la proporción de viviendas de uso turístico no regladas es superior a aquellas que sí que se encuentran debidamente registradas y que cuentan de este modo con el informe de compatibilidad que emite el Ayuntamiento de València.

Atendiendo a las opiniones y quejas de asociaciones vecinales y residentes en barrios en los que el turismo supone un problema actualmente, se señala un rechazo hacia los turistas y las empresas o personas que se benefician del sector. De este modo se atiende que los principales descontentos de los vecinos frente al turismo se relacionan principalmente con la dificultad de acceso a la vivienda. Pues, efectivamente, al estudiar los precios medios por metro cuadrado de las viviendas en alquiler en las zonas donde mayor concentración de apartamentos turísticos existe, se observa un aumento considerable de las rentas en los últimos diez años, periodo en el que también se ha experimentado una gran proliferación de las viviendas de uso turístico en la ciudad.

Por este motivo, y conociendo la libertad de propiedad que dicta que cada dueño puede ejercer su propia voluntad respecto a sus inmuebles, el mercado de viviendas turísticas necesita una regulación urgente que limite la proliferación de este tipo de alojamientos pues, si se deja que

en este caso el mercado se regule por sí mismo terminaría, probablemente, produciéndose un *boom*, pero hasta el momento que eso sucediese se produce un efecto llamada de nuevos propietarios o empresas que ofrecen sus viviendas a los turistas que ofrecen mayor rentabilidad. Esto es, de la oferta total de viviendas que existe en una ciudad, si una mayoría se mueve al lado del turismo, permanece una minoría de viviendas que son ofrecidas a residentes. De este modo, quien tiene un producto en escasez tiene la capacidad de subir su precio pues, al contar con escasos competidores y existir una necesidad entre los arrendatarios éstos últimos se dividirían en dos grupos. En el primero de ellos se encuentran aquellos con un nivel adquisitivo alto que van a estar dispuestos a dedicar una mayor parte de sus ahorros a la renta mensual y un segundo grupo que se ve obligado rechazar la opción de alquilar una vivienda al no poder hacer frente a la subida de precios. Teniendo en cuenta que, el acceso a una vivienda en condiciones dignas es considerado un derecho fundamental al mismo tiempo que imprescindible para defender los derechos de colectivos de mayor vulnerabilidad.

5. Bibliografía

- Ajuntament de València. La ciudad. (s.f.). Recuperado 18 mayo 2022, de <https://www.València.es/es/cas/la-ciudad>
- Calle Vaquero, M. de la (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83, 2829, 1-40. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>
- Castro León, J.F. (2019). *Estudio del dimensionamiento de la oferta de viviendas de uso turístico en València*. Ajuntament de València. Recuperado de 20 de junio 2022, de <https://cutt.ly/hLcqjJU>
- Cocola-Gant, A (2019) Gentrificación turística. En Cañada, E & Murray I (Eds). *Turistificación global. Estudios críticos en turismo*. Barcelona: Icaria, pp. 291-308. <https://agustincocolagant.net/wp-content/uploads/2020/05/13.-Cocola.pdf>
- Constitución Española del 1978. BOE núm. 311 § 31229 (1978).
- Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, DOGV núm. 9015 § 999 (2021).
- Delgado Truyols, D. (2017). El gran dilema del alquiler vacacional (I): problemas sociales, económicos y jurídicos. *El Notario del Siglo XXI*, 73. <https://cutt.ly/XLnpofi>
- Entrebarris. (s.f). EntreBarris: La ciutat per a qui l'habita. Recuperado 7 de julio 2022, de <https://entrebarris.org/>
- Exceltur. (2020). *Impactur: estudio del impacto económico del turismo sobre la economía y el empleo (Comunidad Valenciana)*. Exceltur. Recuperado 31 julio 2022, de <https://cutt.ly/lXXHFJf>
- Foti Mangriñán, B. (2019). *Análisis de la turismofòbia i el turisme de masses a València*. (Trabajo de Final de Grado, Universidad Jaime I). <https://cutt.ly/NLdYzow>
- González Fernández, C. (2018). *Gentrificación y turismofobia: el caso de Barcelona* (Trabajo de Final de Grado, Universidad de León). <https://cutt.ly/QJ3v9tl>
- Idealista. (2022). Evolución del precio de la vivienda en alquiler en València dentro del Portal de Idealista [Base de datos]. Recuperado de <https://cutt.ly/sLno7QC>
- Instituto Nacional de Estadística (s.f.). Estadística experimental: Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad dentro del Instituto Nacional de Estadística

[Base de Datos]. Recuperado de https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm

Instituto Nacional de Estadística. (2020). Encuesta de ocupación en apartamentos turísticos dentro del Instituto Nacional de Estadística [Base de datos]. Recuperado de <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2082&L=0>

Instituto Nacional de Estadística. (2020). Encuesta de ocupación hotelera dentro del Instituto Nacional de Estadística [Base de Datos]. Recuperado de <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2078&L=0>

J. B. (2020). La gentrificación del Cabanyal: los precios de la vivienda se elevan un 20%. Levante: el mercantil Valenciano. Recuperado 8 julio 2022, de <https://cutt.ly/aLnpqgx>

Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, BOE núm. 157 § 8950 (2018).

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

Marcuse, P. (1985). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Urban Law Annual: Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195-240. Washington University. <https://journals.library.wustl.edu/urbanlaw/article/id/8350/>

Obiol Menero, E.M. (2002). Marcas turísticas y territorio. Un análisis geográfico del turismo Valenciano. *Cuadernos de Turismo*, 9, 85–101. Universidad de Murcia. <https://revistas.um.es/turismo/article/view/21941>

Plan Especial Protección de Ciutat Vella. (2020). Boletín Oficial de la Provincia de València núm. 39 <https://cutt.ly/OLesqQJ>

Puche Ruiz, M. y Obiol Menero, E.M. (2011). Procesos de «re-imageneering» turístico: el eclipse de la identidad local de València. *Cuadernos de Turismo*, 28, 191–214. Universidad de Murcia. <https://revistas.um.es/turismo/article/view/147301>

Rojo Mendoza, F. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Cad. Metrop., São Paulo*, 18 (37), 697-719. Scielo Brasil. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3704>

- Romero Renau, L. y Lara Marín, L. (2015). De barrio-problema a barrio de moda: Gentrificación comercial en Russafa, el “Soho” Valenciano. *Anales de geografía*, 35 (1), 187-212. http://dx.doi.org/10.5209/rev_AGUC.2015.v35.n1.48969
- Salom Carrasco, J. y Pitarch Garrido M.D. (2021). Cambios económicos, movilidad residencial y gentrificación en la ciudad de València (2014-2017). *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 67/3, 521-560. Universidad Autónoma de Barcelona. <https://cutt.ly/oLcqCVQ>
- Sánchez, G. y Antequera, F. (2019, agosto 22). La zona cero de la gentrificación en València. El Salto Diario. Recuperado 1 agosto 2022, de <https://cutt.ly/oXXAQZM>
- Sequera Fernández, J. (2020). *Gentrificación: Capitalismo cool, turismo y control del espacio urbano*. Catarata.
- Tamarit, G. (2021, noviembre 1). Russafa: paradigma de la gentrificació. [Video]. Corporación Catalana de Medios Audiovisuales Latituds a la carta. <https://cutt.ly/PLno3i9>
- Turismo GVA. (2019). Todo lo que los propietarios de viviendas turísticas deben saber. Recuperado 20 junio 2022, de <https://www.turismecv.com/2019/01/18/viviendas-turisticas/>
- Turismo GVA. (2021). Alojamientos rurales dentro de Datos Abiertos [Base de Datos]. Recuperado 20 mayo 2022, de <https://www.turisme.gva.es/datosabiertos/recursos-turisticos/rural/>
- Turismo GVA. (2021). Campings dentro de Datos Abiertos [Base de Datos]. Recuperado 20 mayo 2022, de <https://www.turisme.gva.es/datosabiertos/recursos-turisticos/campings/>
- Turismo GVA. (2021). Viviendas turísticas dentro de Datos Abiertos [Base de Datos]. Recuperado 20 mayo 2022, de <https://www.turisme.gva.es/datosabiertos/recursos-turisticos/viviendas-turisticas/>
- Turismo GVA. (2022). Viviendas turísticas dentro de Datos Abiertos Generalitat Valenciana [Base de datos]. Recuperado 18 mayo 2022, de <https://cutt.ly/zJ3bIXr>
- València actúa. (s.f.). Distritos y barrios de València. Recuperado 18 mayo 2022, de <https://calles.Valenciaactua.es/distritos/>
- Visit València. (2020). *Balance 2020*. Fundación Visit València. Recuperado 18 mayo 2022, de <https://cutt.ly/sKd7e1Z>

Visit València. (2020). *Estadísticas de turismo*. Fundación Visit València. Recuperado 18 mayo 2022, de <https://cutt.ly/ZKwoh5r>

Anexo

Tabla 5. Distribución por distritos de las viviendas turísticas en València (detallado). Fuente: elaboración propia a partir de datos extraídos del Portal de Datos Abiertos de la Generalitat Valenciana.

Barrio	Núm. de viviendas	% de viviendas
1. Ciutat Vella	1,683	31
2. L'Eixample	559	10
3. Extramurs	581	11
4. Campanar	236	4
5. La Saïdia	183	3
6. El Pla del Real	131	2
7. l'Olivereta	84	2
8. Patraix	39	1
9. Jesús	44	1
10. Quatre Carreres	293	5
11. Poblats Maírtims	888	17
12. Camins al Grau	278	5
13. Algirós	164	3
14. Benimaclet	24	0
15. Rascanya	43	1
16. Benicalap	35	1
17. Pobles del Nord	6	0
18. Pobles de l'Oest	18	0
19. Poblats del Sud	78	2
Se desconoce	10	0
TOTAL	5,377	100