

Cómo citar este trabajo: Ardura Urquiaga, A., Lorente-Riverola, I., Mohino, I., & Ruiz Sanchez, J. (2019). “No estamos tan mal como Barcelona”: análisis de la proliferación y regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid y Barcelona. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83, 2828, 1–47. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2828>

“No estamos tan mal como Barcelona”: análisis de la proliferación y regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid y Barcelona

“We are not as crowded as Barcelona”. The proliferation and regulation of vacation rentals in Madrid and Barcelona

Álvaro Ardura Urquiaga 

alvaro.ardura@upm.es

Íñigo Lorente-Riverola 

inigo.lorente@upm.es

Inmaculada Mohíno 

inmaculada.mohino@upm.es

Javier Ruiz Sánchez 

javier.ruiz@upm.es

Grupo de investigación LoCUS-UPM

Universidad Politécnica de Madrid (España)

Resumen

La legislatura 2015–2019 en Madrid y Barcelona ha estado marcada por el intento de regulación del alquiler vacacional. En Barcelona, la presión vecinal motivó la aprobación del Plan

Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico (PEUAT) en enero de 2017. En Madrid se aprobó el Plan Especial de Hospedaje (PEH) dos años después. En este caso, los agentes económicos y parte de la administración abogaban por una regulación laxa bajo el argumento de “no estar tan mal como Barcelona”, pese a admitir cierta turistificación del tejido residencial. Pero, ¿es cierta esta afirmación? Esta investigación proporciona una revisión actualizada de estos planes revisitando los contextos sociales y políticos que los enmarcan. Se han comparado en contenido el PEH y el PEUAT con respecto a la oferta publicada en AirBnB —atendiendo a sus características y distribución a lo largo del tiempo para evaluar tanto el grado de turistificación del parque inmobiliario, como la idoneidad y eficiencia de las normas zonales aprobadas. Los resultados verifican que ambos planes tratan de contener la turistificación residencial de los distritos centrales. Sin embargo, la disparidad de criterios de zonificación, así como su aprobación reactiva tras la posible consolidación de la oferta profesionalizada de apartamentos, podrían comprometer su eficacia.

Palabras clave: turistificación; AirBnB; gentrificación; apartamentos turísticos; normativa.

Abstract

The 2015–2019 term has been characterized by the attempts of regulating the vacation rentals in Madrid and Barcelona. The social pressure motivated the approval of the Special Touristic Accommodation Plan (PEUAT) of Barcelona in January 2017. Similarly, Madrid approved the Special Accommodation Plan (PEH) two years after. However, the economic agents and part of the administration advocated for a softer regulation under the premise of “not being as crowded as Barcelona” —despite admitting certain saturation of the housing market. But, is that assumption correct? This work provides an updated review of both plans revisiting their social and political contexts. To do so, the plans have been compared with respect to the supply offered on AirBnB —analyzing its characteristics and spatial distribution along the term to evaluate both the degree of ‘touristification’ of the housing market, and the timeliness and efficacy of the regulations passed. The results remark that both plans try to contain residential touristification in the central districts. However, the disparities among zoning criteria, as well as their reactive approval after the potential consolidation of a professionalized supply of apartments, may have compromised their efficacy.

Key words: overtourism; AirBnB; gentrification; vocational rentals; regulation.

1 Introducción

Tras la irrupción de las grandes plataformas digitales especializadas en el alquiler de corta duración, la regulación del alquiler vacacional ha centrado el interés de las administraciones locales españolas. Éstas, han tratado de ofrecer una respuesta a la preocupación y posterior presión vecinal y del sector hotelero dadas las consecuencias de la turistificación del parque residencial que se venían dando en las capitales globales desde el despunte de AirBnB¹. Siguiendo la estela de otras grandes ciudades², Barcelona fue la primera capital española en aprobar una regulación de estos alquileres en 2017: El Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico (PEUAT) (BOPB 06/03/2017). A partir de la creación del consorcio *Turisme i Ciutat*, organismo encargado de la elaboración de informes y asesoramiento del gobierno en esta materia, se acometen en paralelo tanto la revisión del tercer Plan Estratégico de Turismo de Barcelona (2010–2015) y del PEUAT. Entre esos informes, destaca la evaluación de alojamientos turísticos y de su impacto económico (que se incluye en el PEUAT, 2017, vol. I, pp. 12–13) (Zaar, 2017). Sobre este análisis, el PUAT establece una regulación en base a Zonas Específicas. Dos años después, Madrid logró aprobar el Plan Especial de Hospedaje (PEH) (BOCM 24/04/2019) que, junto con el anterior, configuran el panorama normativo actual del alquiler de viviendas de uso turístico mediante plataformas digitales en España a nivel local.

A pesar las similitudes organizativas e ideológicas con el ayuntamiento de Barcelona³, la regulación del alquiler vacacional por parte de Madrid se aprobó dos años después tras el debate de dos posiciones enfrentadas fuertemente motivadas por la falta de datos objetivos sobre el fenómeno. Inicialmente, primó la visión que el informe *El Alojamiento Turístico en Madrid*⁴ (Ayuntamiento de Madrid, 2016) proporcionaba. A pesar de sus severos errores metodológicos para evaluar el papel del alquiler vacacional⁵, desalentaba “la toma de medidas para limitar las

1 Fundada en San Francisco en el año 2008, AirBnB es la plataforma líder a escala global en el alquiler de corta duración de habitaciones vacías y apartamentos completos. Su rápida expansión global mediante la apertura de oficinas y adquisición de compañías consolidaría su crecimiento en Europa, alcanzando los 10 millones de reservas en el año 2012.

2 Destacan los ejemplos de San Francisco, donde se aprobó la primera regulación en 2014, Amsterdam (2015), Berlín en 2016.

3 Ambos ayuntamientos estaban gobernados por coaliciones de izquierdas lideradas por alcaldesas no adscritas a partidos políticos preexistentes: Ahora Madrid (Manuela Carmena) y Barcelona en Comú (Ada Colau).

4 Ver <https://tinyurl.com/radiog-madrid>

5 El informe sólo dedicaba una página a las viviendas de uso turístico (pp. 45–46) señalando la dificultad para obtener datos fiables. Ajeno a los más de 7400 anuncios recolectados por InsideAirbnb en octubre de 2015, únicamente reflejó los inscritos legalmente (933) o los números de plazas o establecimientos estimados por fuentes secundarias (40 000 plazas según Exceltur (2015) o 8000 viviendas en toda la Comunidad según la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid (AEHM) (2014).

posibilidades de implantación del uso de hospedaje en la ciudad”, concluyendo que a pesar de que la oferta de alojamiento turístico en la ciudad de Madrid había seguido en su evolución unas pautas generales que se alinean con la experimentada en otras ciudades de su entorno, “no se han producido problemas de saturación similares a otras ciudades como Barcelona.” Por contra, las asociaciones vecinales y parte de los responsables políticos de la administración local (Porrás y García Castaño, 2016; Carmona & Encinas, 2017) advirtieron el fenómeno inicialmente, y vieron sus intuiciones validadas tras la publicación del informe elaborado por Red2Red para el distrito Centro (2017) tras la celebración del Foro de debate con el título “Vivienda turística en Madrid: ¿No estamos tan mal como Barcelona?” en febrero de 2017. Esta postura retrataba una “implantación muy agresiva” de las viviendas turísticas según el “porcentaje crítico de saturación” establecido por los criterios del PEUAT barcelonés, y por ello abogaba expresamente por su regulación. En ambos casos, la experiencia y datos previos de Barcelona se configuraron como el espejo en el que mirarse.

De la debatida situación madrileña en comparación con Barcelona se desprenden cuestiones que atañen a la capacidad de respuesta de la administración local ante fenómenos tecnológicos globales por medio del planeamiento urbanístico. Además de evaluar la proactividad de la administración local a la vista de las acciones llevadas a cabo en otros nodos turísticos globales, resulta necesario comprender la situación específica del alquiler vacacional a lo largo del tiempo en los contextos urbanos concretos para los que se aprobó cada plan en base a datos empíricos. En otras palabras, evaluar la hipótesis de “no estar tan mal” con el vecino, en este caso Barcelona.

La presente investigación estudia la implantación y crecimiento del alquiler vacacional en el espacio urbano, y su incidencia planeamiento urbanístico atendiendo a sus múltiples dimensiones geográficas, políticas, temporales y sociales. Para ello se han confrontado el PEUAT y el PEH en tiempo y contenido con relación a la proliferación de alquileres turísticos ofertados a través de AirBnB en Barcelona y Madrid respectivamente. Ello requiere de un estudio comparativo pormenorizado de las normas específicas aprobadas desde su inspiración y concepción hasta su materialización legal. Esta comparación se confrontará con un estudio geográfico cuantitativo de la oferta de alquileres de corta duración mediados por AirBnB, a lo largo del periodo 2015-2019 en ambas ciudades con el fin de valorar la magnitud del fenómeno y la adecuación de las normas concretas aprobadas. Las conclusiones alcanzadas servirán para apuntar posibles recomendaciones de cara a posteriores normativas.

Esta evaluación se considera de especial relevancia ante el panorama actual de globalización y democratización de la actividad turística. Por una parte, permite ahondar en la comprensión del papel que juegan las plataformas digitales como AirBnB en la economía y gobernanza urbana. En ese sentido, se considera que la comparativa que esta investigación ofrece valora Madrid y Barcelona como dos casos de especial relevancia en el debate teórico actual sobre la gentrificación turística, su impacto en los tejidos residenciales, y los desafíos que plantea su regulación en las capitales del sur de Europa que se exponen a continuación.

2 Marco teórico

El *turismo urbano* (Maitland, 2010) o *New urban tourism* (Füller & Michel, 2014) es un sector en expansión, lo que ha hecho que las ciudades, especialmente las europeas hayan sufrido una turistificación con un fuerte impacto social que ha generado resistencias ciudadanas (Colomb & Novy, 2017), que han alcanzado el punto álgido en lo que se ha denominado “el verano de la *turismofobia*” (2017), en el que tiene un papel importante Barcelona (Mansilla López, 2018a) como una de las ciudades más afectadas por este proceso a nivel mundial.

Este crecimiento del turismo urbano se basa en la aparición de nuevas modalidades de alojamiento turístico frente al hostelero tradicional: apartamentos, turísticos, *hostels*, y principalmente viviendas turísticas o alojamiento *peer to peer* ofrecido por grandes plataformas digitales “de mínimos”⁶ al no poseer ninguno de los activos que comercializan, reduciendo su infraestructura a la puesta en contacto de arrendatarios y propietarios (Srnicek, 2017).

Una de las razones de la utilización de estas nuevas modalidades es la búsqueda de una asimilación al residente (“*live like a local*”) y la salida de los circuitos turísticos tradicionales (“*off the beaten track*”) (Maitland, 2010). Los centros históricos, especialmente, como puntos de mayor densidad cultural, sufren la implantación concentrada de estas nuevas modalidades, cuyos visitantes buscan la “autenticidad” del lugar (Harvey, 2009; Zukin, 2010). Sin embargo, esta concentración a menudo se extiende a unas áreas circundantes no preparadas para la actividad turística, y por ello su mercado de la vivienda es más vulnerable ante los impactos de esta nueva modalidad de acceso (Barron, Kung & Proserpio, 2017; Horn & Merante, 2017).

Este proceso expansivo viene a superponerse a procesos previos o simultáneos de gentrificación (Davidson & Lees, 2005; Slater, 2013; Wachsmuth, 2017), propiciando un cierto debate sobre si gentrificación y turistificación son el mismo proceso. Los investigadores tradicionalmente centrados

⁶ Traducido del inglés “lean platforms”.

en la gentrificación tienden a considerar la turistificación como una manifestación del proceso más amplio y global de la gentrificación; como Aalbers (2018), que considera la aparición de operadores de la “economía de plataformas”, y en concreto AirBnB, una de las características de una “quinta ola de gentrificación”. Asimismo se ha acuñado el término “*tourism gentrification*” (Gotham, 2005; Cocola-Gant, 2018), que algunos consideran “la nueva frontera urbana de la gentrificación” (Mendes, 2016) y a los alquileres turísticos como el “nuevo frente de batalla” (Cocola-Gant, 2016). Según este autor, la turistificación puede ser definida como la transformación de un área residencial en un destino turístico, mientras que “*tourism gentrification*” se correspondería con la gentrificación causada por el turismo. Para Cocola-Gant, la capacidad de consumo de las clases medias –motor de la gentrificación “clásica” (Lees et al., 2008, p. 10) en los países occidentales de economías desarrolladas— es menor en las economías menos avanzadas (como pueda ser el caso en los países del sur europeo, donde el turismo “viene a suplantar la falta de demanda local que el capital inmobiliario necesita para generar plusvalía”).

Para otros autores, la turistificación sería un vehículo más del repertorio de proceso de gentrificación (Barata-Salgueiro, Mendes, & Guimaraes, 2017) o un proceso paralelo que no obstante contribuye a la gentrificación (Gravari-Barbas, 2017; Gravari-Barbas & Guinand, 2017). Una tercera parte de la academia más centrada en el turismo, tiende a diferenciar gentrificación de turistificación (Donaire, citado en Wilson, 2019).

En todo caso, hay un cierto consenso en que los efectos de desplazamiento de población residente, especialización del zócalo comercial en actividades de consumo de elección y hostelería, etc. (Sequera & Nofre, 2019), son similares en ambos procesos. Este *monocultivo del turismo* (Conti & Perelli, 2007) paradójicamente anula esa autenticidad buscada por una homogeneización global que “*disneyfica*” (Harvey, 2012) o convierte en parques temáticos (Sorkin, 2004; Hernandez Cordero, 2014) las zonas turísticas. Esta banalización se extiende al ámbito privado en el caso de los alojamientos, con la difusión de un “estilo AirBnB” o “*Airspace*” (Chayka, 2016) que también remite a la “*Ikeanización*” (Hartmann, 2007), mucho más aguda que en la vivienda habitual.

En este contexto, la expansión de AirBnB ha sido todo un éxito, una “innovación disruptiva” (Guttentag, 2013) desde su fundación en 2008 a convertirse en el mayor operador tanto por número de plazas sin ser propietario de ninguna de ellas, como por capitalización de mercado. Parte de este éxito ha sido su inclusión a nivel discursivo dentro del ámbito de la “economía colaborativa” (Botsman & Rogers, 2011). Esta visión ha sido ampliamente contestada, pues si bien

AirBnB y otros operadores pueden ser el cauce para actividades colaborativas (mucho más claras en el caso de ‘*Couchsurfing*’ o ‘*Homesharing*’), en la mayor parte de las ciudades su actividad cabe englobarla más dentro del “capitalismo de plataformas” (Slee, 2015).

Más allá de determinar los efectos de la turistificación de las ciudades o de la incidencia de nuevas modalidades de alojamientos turísticos sobre la población local (temáticas que han ocupado gran parte del debate teórico de los últimos años), el presente artículo pretende dar un paso más, aportando una visión crítica sobre la implantación y crecimiento del alquiler vacacional en el espacio urbano, y su incidencia en el planeamiento urbanístico español.

Aunque Nieuwland & van Melik (2018) constatan mayores restricciones para los alquileres turísticos en Norteamérica frente a Europa, la Comisión Europea (2017) ha asumido la necesidad de regulación (a pesar de usar el mantra “colaborativo”), sobre la base de 3 criterios: la frecuencia de los servicios, el fin lucrativo y el volumen de negocio. Gil (2018) ha distinguido 4 categorías de anfitrión (Ocasional, Constante, Profesional e Inversor), de las cuales se agrupan las dos primeras dentro de la esfera de la economía colaborativa, y las dos segundas dentro del capitalismo de plataformas. Incluso se podría dudar de esta clasificación para el anfitrión permanente, en la medida en que su actividad supone la enajenación de la vivienda de su habitual uso, lo que haría que el anfitrión no se ajustase a la definición de “proveedor no comercial” (Dolnicar, 2018).

Se configuran así tres variables como claves para determinar qué se puede entender como economía colaborativa dentro de la actividad de AirBnB: la tipología del alojamiento (habitación compartida, habitación exclusiva, o piso completo), la cantidad de unidades controladas por un mismo propietario o gestor, y la frecuencia del arrendamiento. Las dos primeras variables son fácilmente analizables mediante los datos públicamente accesibles de la plataforma, mientras que la tercera se ha convertido en uno de los criterios de restricción de la actividad en las normativas recientes de numerosas ciudades (Nieuwland & van Melik, 2018; Wegmann & Jiao, 2018). Estas variables, junto con la “saturación” de la actividad en el territorio (que se puede medir de diversas formas: unidades por superficie o frente a número de viviendas, plazas frente a población, etc.) conforman el marco sobre el que se establecerán restricciones a la actividad en las distintas normativas. Restricciones que, tal y como caracterizan Nieuwland & van Melik (2018), atienden a diferentes grados de afección: desde la prohibición total (caso de Anaheim) al *laissez-faire*, con la gran mayoría de los casos en situaciones intermedias, agrupándolos según dos criterios:

- a) Los objetivos principales de la regulación: aliviar la presión turística (Barcelona o Nueva Orleans, no en vano el caso sobre el que Gotham (2005) acuñó el término “tourism gentrification”); proteger la vivienda asequible (Berlín, San Francisco, Londres, Nueva York), o preservar el entorno residencial (París o Ámsterdam, si bien en este último caso la preocupación por las crecientes dificultades en el acceso a la vivienda ha motivado el endurecimiento posterior de la norma) y
- b) La naturaleza de las medidas adoptadas en función de los citados objetivos: territoriales (zonificación); cualitativas (como prohibición de alquiler de pisos completos en Nueva York), exigencia de primera residencia (Berlín, París, Amsterdam), o de acceso independiente; o cuantitativas (limitación a un número de noches (120 en el caso de París, 90 en el de Ámsterdam o 30 en el de Nueva York).

En España, la elaboración del PEUAT en Barcelona y el PEH en Madrid recogieron algunas de las estrategias de actuación en la línea con las capitales europeas. Asimismo, otras capitales como Valencia o Palma de Mallorca se han sumado al establecimiento de planes reguladores de alojamientos turísticos.

Con el fin de determinar la adecuación de las normas concretas aprobadas en Madrid y Barcelona —tanto desde el punto de vista de las restricciones aplicadas como de las delimitaciones/zonificaciones propuestas— en base a la oferta real alquileres de corta duración gestionados a través de esta Airbnb. La relevancia del trabajo aquí presentado va más allá del ámbito meramente académico, esbozando unas conclusiones a modo de recomendaciones ante posteriores normativas, tanto en estas como en otras ciudades.

3 Metodología

Habiéndose introducido los procesos públicos de análisis y debate colectivo que dieron lugar a la redacción y posterior aprobación los planes, este trabajo presenta un comparativo del PEUAT (Barcelona) y el PEH (Madrid) con respecto a la oferta de publicada en AirBnB durante la legislatura municipal 2015–2019. La elección de este periodo hace posible comprobar en qué momento de la legislatura se produjo la propagación de alquileres vacacionales evaluando así la velocidad de respuesta de cada ayuntamiento. La elaboración de la investigación, coincidente con el final de la legislatura permite analizar si las normas propuestas han sido eficaces en la reducción de la oferta en el plazo inmediato a su aprobación.

Para poder establecer una comparativa, el análisis se centra en los siguientes puntos comunes tratados en los dos documentos: Fechas del proceso de aprobación (inicial y definitiva), ámbito de aplicación, finalidad, actividades que regula, definición de la profesionalidad de la actividad turística, tipo de regulación (según sea de prohibición total, limitación en base a una serie de restricciones o *'laissez-faire'*, tal y como establece Nieuwland & van Melik, 2018), condiciones requeridas para la implantación de establecimientos turísticos/viviendas de uso turístico, instrumentos a desarrollar; así como otros condicionantes significativos recogidos en la norma. Se ha prestado especial atención a las zonas de aplicación de la normativa, puesto que puede estudiarse fácilmente su correspondencia con la distribución espacial de los alquileres vacacionales.

Por ello, se ha analizado la cantidad, distribución espacial, y tipo de anuncios a lo largo del periodo para comprobar la eficacia de las normas tras su aprobación en términos de disminución o estabilización del número de ofertas. Además, se ha estudiado el nivel de profesionalización, precio de los alojamientos, y número de viviendas preexistentes en regímenes tradicionales de tenencia para evaluar la *'turistificación del parque inmobiliario'*. Esta parte cuantitativa aprovecha datos de la oferta de apartamentos turísticos a través de la plataforma AirBnB publicados por InsideAirbnb.com y AirDNA.co; lo cual posibilita que los resultados resulten homologables a otros trabajos en la materia.

De los datos publicados por InsideAirbnb, se han tomado en consideración las ubicaciones geográficas donde se localizaban las ofertas, su precio, su modelo de gestión, y el tipo de alojamiento ofertado. Por ello, se han diferenciado las tres categorías de alojamiento ofrecidas a través de la plataforma de alojamiento turístico: apartamentos completos, habitaciones individuales y habitaciones compartidas —dentro de un apartamento que podría estar siendo compartido con otros huéspedes, o bien con los residentes habituales de la vivienda. Además, se ha estudiado el número de ofertas gestionadas por *'multipropietarios'* como un indicador del grado de profesionalización de la oferta turística en determinados ámbitos urbanos. En el alcance de este artículo, se entienden como multipropietarios aquellos usuarios que anuncian más de una propiedad en la plataforma; pudiendo indicar que éstos poseen varios bienes destinados al alquiler vacacional, o bien se dedican profesionalmente a la gestión y comercialización de diversas Viviendas de Uso Turístico.

Se han descargado de esa fuente los ficheros detallados de alojamientos de julio de 2015, octubre de 2015, marzo de 2017, abril de 2018, y mayo de 2019 para Madrid, y abril de 2015,

diciembre de 2016, abril de 2017, 2018 y 2019 para Barcelona. La lógica detrás de estas fechas ha sido buscar meses en los que se muestre información de ambas ciudades y muestren una periodicidad anual. Sin embargo, esta fuente no dispone de datos para 2016 en Madrid. Para subsanar el problema, se han promediado los datos de octubre de 2015 y marzo de 2017 ponderado con las tasas de crecimiento por barrio registradas por los estudios de mercado de Airdna.co dada su mayor frecuencia de actualización. Este crecimiento se ha contrastado con una exploración realizada en ese año por los autores que muestra una desviación de en torno al 5% al alza en el total de apartamentos por barrio probablemente debida a las técnicas de filtrado de información falsa aplicada por InsideAirbnb. Los datos de Airdna han servido también para evaluar el crecimiento del total de apartamentos turísticos en ambas ciudades, tanto a nivel municipal como barrial y distrital, de modo que pueda evaluarse el impacto de las regulaciones aprobadas sobre la oferta total de alojamiento turístico.

En base a las ubicaciones geográficas de la oferta, se han elaborado series cartográficas sobre la oferta de alojamientos turísticos en ambas ciudades; agregando la información a nivel de sección censal. Este criterio de agregación espacial tiene una triple motivación. En primer lugar, porque sus perímetros responden a límites fácilmente identificables; en este caso, viales. Además, estos límites coinciden con las divisiones administrativas de barrios y distritos de cada ciudad, facilitando el escalamiento de las unidades de análisis, eligiéndose la menor de ellas porque en algunos casos los efectos de concentración se producen a nivel inferior al del barrio. En segundo lugar, las secciones tienen un tamaño acorde a su población, albergando cada una entre 1000 y 2500 residentes. Lo cual resulta indicativo de las densidades residenciales en su interior y por ello útil a la hora de estudiar las distribuciones de densidad de población en la ciudad. En tercer y último lugar, para poder establecer comparativas entre ambas ciudades con relación a datos de población y vivienda oficiales, deben utilizarse fuentes estadísticas que sigan la misma metodología. De forma similar, Quattrone, Proserpio y Quercia (2016) utilizan datos del Censo de 2011 de Londres en unidades pequeñas (*wards*).

A tal efecto, se ha utilizado el Censo de Población y Vivienda de 2011 elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE). En concreto, se ha tomado el número de viviendas por sección censal con el fin de evaluar en qué áreas podrían estarse substrayendo mayores porcentajes de vivienda de los regímenes comunes de acceso (propiedad y alquiler) para convertirse en alquileres vacacionales. El hecho de que el censo sea cuatro años anterior al periodo de estudio podría suponer errores en aquellas secciones en las que se hayan construido nuevos desarrollos con posterioridad a 2011. Sin embargo, dada la marcada tendencia del alquiler vacacional a

posicionarse en áreas residenciales ya consolidadas, con un aprovechamiento máximo de la edificabilidad en su interior, hace que la cantidad total de viviendas pueda utilizarse como un indicador fiable. También se ha considerado la cantidad de viviendas vacías para determinar, si la hubiera, una correlación inicial entre las áreas con grandes cantidades de vivienda vacía, y una implementación inicial preferente de alojamientos turísticos en éstas en el año 2015. Debido a la actualización menos frecuente de este censo, esta última variable no se ha podido evaluar a lo largo del tiempo. Por último, se han considerado los datos de renta por sección censal elaborados por el proyecto Urban Audit en 2015, y por unidad subdistrital en 2017 para establecer si el poder adquisitivo de la población pudiera influir en el establecimiento de VUT, o influya en otros aspectos característicos de éstas como puede ser su precio.

Otro factor determinante de la ubicación de la oferta es su centralidad urbana. Benítez Auriolés (2018) presenta un trabajo en el que estudia la distribución espacial de la oferta con respecto al centro urbano y su precio entre otras variables. Si bien la distancia al centro pudiera resultar determinante, resulta conveniente estudiarla en términos de accesibilidad en tiempo —en tanto que las infraestructuras de transporte público (especialmente las ferroviarias) juegan un papel fundamental. Por ello se ha evaluado ha sido la accesibilidad de los alojamientos al centro de ambas ciudades utilizando la red de transporte público. Se han utilizado las fuentes de datos de los respectivos consorcios de transportes (CRTM en Madrid y TMB en Barcelona) para conocer las ubicaciones de las paradas, y la API de Google Cloud Platform (*'Distance Matrix'*) para conocer el tiempo de acceso al centro (Puerta del Sol en Madrid, y la Rambla Mercado de la Boquería en Barcelona).

De manera orientativa, y con el fin de validar las observaciones realizadas en todos los análisis cartográficos realizados, se ha estudiado la correlación lineal entre las variables analizadas. Para ello, se ha dividido la muestra por ciudad y considerado todas las observaciones en cada caso. Debe tenerse en cuenta el carácter orientativo de este análisis, el cual requiere de métodos estadísticos más exhaustivos, que incluyan técnicas multivariable, así como la inclusión de otras dimensiones que, por el alcance de este trabajo, no se han tomado en consideración.

Debido a su cantidad, todos los datos se han almacenado en un servidor de bases de datos local encriptado *'PostgreSQL'* con la extensión de análisis geográfico *'PostGIS'*. Esto ofrece una mayor capacidad de procesamiento en menor tiempo al utilizar índices espaciales. Esta base de datos proveerá al software de código abierto QGIS —utilizado en la elaboración de los mapas que acompañan este estudio.

4 Análisis de la regulación sobre viviendas turísticas de Madrid y Barcelona

Ante la alarmante situación del turismo, y la notable emergencia de viviendas de uso turístico ya introducidas, Madrid y Barcelona han seguido el ejemplo de otras ciudades en difícil tarea de la regulación de este tipo de alojamientos turísticos (Airbnb y otras plataformas de alquileres de corta duración) con el fin de buscar un equilibrio de intereses entre visitantes y locales (residentes y comerciantes) (Nieuwland & van Melik, 2018).

Frente a las opciones extremas de prohibición total de alojamientos Airbnb (como es el caso de Palma de Mallorca⁷) o de “dejar hacer” (como la mayor parte de regiones españolas donde los alojamientos de uso turístico no requieren de restricciones temporales o de compatibilidad de usos y/o accesos), ambas ciudades han optado por la forma de regulación más común: la limitación de los alojamientos Airbnb con ciertas restricciones. Estas pueden ser: a) restricciones cuantitativas, a través del establecimiento de un umbral máximo de alojamientos, de visitantes permitidos o días alquilados; b) restricciones de localización, a través de la restricción a lugares específicos de la ciudad; c) restricciones de densidad, limitando el número de alojamientos en ciertos barrios; d) restricciones cualitativas que establecen el tipo de alojamiento permitido, condiciones de seguridad necesarias o la obligatoriedad de poseer licencias (Nieuwland & van Melik, 2018).

A continuación, entraremos más en detalle en las particularidades de cada una de las regulaciones de Madrid y Barcelona tratando de encontrar semejanzas y diferencias.

La ciudad de Barcelona aprobó en Pleno del Consejo Municipal del 27 de enero de 2017 su *Plan Especial Urbanístico para la Regulación de los Establecimientos de Alojamiento Turístico, Albergues de Juventud, Residencias Colectivas Docentes de Alojamiento Temporal y Viviendas de Uso Turístico de la ciudad de Barcelona* (PEUAT), publicado en el BOPB de 6 de marzo de 2017, derogando el Plan Especial Urbanístico para la Regulación de las Viviendas de Uso Turístico de 2016. Como su propio nombre indica, la finalidad del plan es la regulación de los usos del suelo en el término

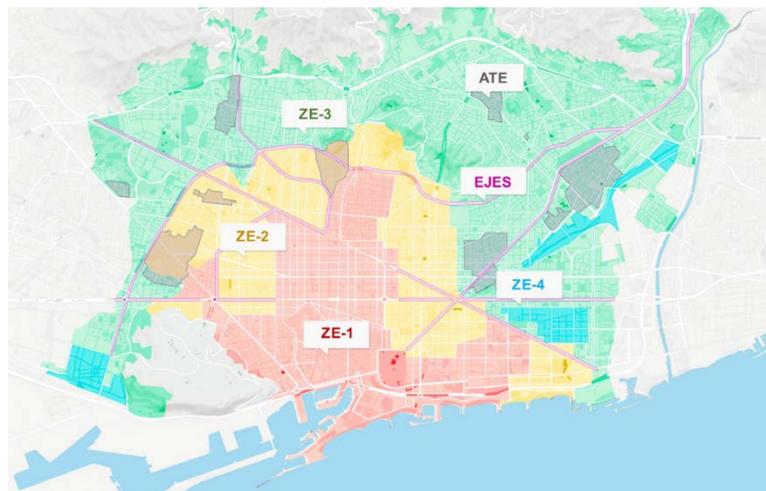
7 Anterior a esta regulación, concretamente entre 2015 y 2017, la oferta de pisos turísticos no reglados aumentó un 50%, alcanzando las 20.000 plazas comercializadas en la ciudad (Ver https://elpais.com/economia/2019/03/27/actualidad/1553710739_405023.html).

Según un informe elaborado por la empresa inAtlas para el caso de Palma de Mallorca, respecto a la situación existente en 2016, la restricción habría supuesto la reducción de la oferta de alojamientos turísticos en un 53% en 2018 (Ver <https://www.ultimahora.es/noticias/local/2019/03/25/1067527/oferta-viviendas-alquiler-turistico-mallorca-reduce-dos-anos.html>).

municipal de Barcelona⁸ respecto a determinados establecimientos de alojamiento turístico, albergues juveniles, residencias temporales para estudiantes y viviendas de uso turístico. Según el Decreto 159/2012, para la ciudad de Barcelona, se consideran viviendas de uso turístico aquellas cedidas por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, de forma reiterada (durante dos o más meses dentro del período de un año) y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada (por un período de tiempo continuo igual o inferior a 31 días).

El PEUAT establece unos condicionantes generales para la posibilidad de implantación de establecimientos de alojamiento temporal. Estos podrán localizarse únicamente en edificios en los que ninguna de sus entidades estuviera destinada al uso de viviendas a fecha de 1 de julio de 2015. Asimismo, pueden localizarse en un edificio completo destinado a la actividad a implantar (a excepción de la planta baja, que se podrá destinar a otros usos admitidos distintos a la vivienda). En cualquiera de los casos, la calle donde se encuentra el acceso principal debe presentar una anchura mínima de 8 m⁹.

Figura 1. Delimitación propuesta por el PEUAT



Fuente: Ayuntamiento de Barcelona (2017)

Asimismo, el plan establece unos condicionantes específicos, siguiendo un modelo de regulación basado en la zonificación. El plan propone la delimitación espacial de su ámbito (ver Figura 1) de aplicación en áreas específicas definidas conforme a su sensibilidad para acoger nuevos

8 A excepción del Parque Natural de la Sierra de Collserola y del suelos no urbanizables y de sistemas situados en el entorno del mismo; del suelos calificados como zona industrial; de la delimitación del Parque Equipado de Montjuïc; los suelos de sistema de sector portuario AEI Zona Franca-Puerto; así como suelos de sistemas viarios y ferroviarios intersticiales existentes entre estas áreas.

9 En calles donde la anchura oscile entre 6 y 8 m, podrán implantarse establecimientos temporales pero limitando el número de plazas a 50 y siempre previa tramitación de un plan especial urbanístico.

establecimientos (en base a la intensidad de la oferta actual de alojamientos turísticos, la relación de plazas ofertadas respecto de la población residente, la saturación del espacio público y la morfología urbana o la especialización urbanística preponderante en el ámbito). Esta zonificación define: a) cuatro zonas específicas (ZE1, ZE2, ZE3, ZE4 (esta última con subzonas A, B y C)); b) una serie de Áreas de Tratamiento Específico por sus características morfológicas singulares; c) y varios Ejes Principales, coincidentes con vías estructurantes de la ciudad desde el punto de vista de la movilidad. El objetivo de esta delimitación espacial es el establecimiento de requisitos diferenciados para la implantación de alojamientos turísticos. Así:

- La ZE-1, corresponde a los barrios centrales de Barcelona. Por tratarse de la zona con la mayor concentración de establecimientos y plazas turísticas de la ciudad y con una considerable proporción de población flotante (frente a la población residente), se define como una zona de “decrecimiento natural” donde no se admite la implantación de nuevos establecimientos ni la ampliación de plazas de los establecimientos existentes. Tampoco se admiten aun en el caso de reducción del número total de habitaciones de viviendas de uso turístico, las cuales podrán traducirse en nuevas autorizaciones solo en la ZE-3. Para los alojamientos existentes y debidamente regulados, se admiten obras mayores¹⁰ o menores sin suponer un incremento en el número de plazas (se permite el incremento del volumen solo para la mejora de las condiciones de accesibilidad). Como caso especial se encuentra el distrito de Ciutat Vella, donde la normativa determina la extinción de todas las viviendas de uso turístico que en 2019 no estén agrupadas en edificios exclusivos.
- La ZE-2, contigua a la ZE-1, se trata de una zona con gran concentración de alojamientos turísticos y de presencia de puntos de interés turístico, así como de una notable presencia de población flotante. Estas características hacen de esta una zona de “mantenimiento”, donde la implantación de nuevos establecimientos requiere: a) no superar la densidad de plazas y alojamientos establecidos para esta zona ni la densidad de plazas específicas en un determinado radio; b) no ubicarse en un ámbito con fuerte pendiente (superior al 20%); c) limitar el número máximo de plazas a 50 (y la necesidad de un Plan Especial) en caso de ubicarse en calles entre 6 y 8m de amplitud. Al igual que en la ZE-1, no se admite la ampliación del número de plazas de los establecimientos existentes. No obstante, en

10 Si las obras afectan a cimientos o estructura del edificio, se deberá reducir un 20% el número de plazas existentes.

caso de reducción del número de habitaciones en viviendas de uso turístico, se permitirían nuevas VUT bien en la ZE-2 como en la ZE-3 (tantas como bajas producidas).

- La ZE-3 supone una extensión importante dentro del término municipal de Barcelona. Se trata de barrios que en la actualidad no están saturados por la oferta de establecimientos turísticos y no son sensibles a la presión turística, por lo que se define como una zona de “crecimiento contenido”. En esta zona, la implantación de nuevos establecimientos turísticos (o la ampliación de las existentes) debe cumplir una serie de requisitos (considerablemente menos limitantes que para las ZE-1 y ZE-2): a) no superar la densidad máxima de plazas de la ZE-3; b) no superar la densidad de plazas según distancia entre alojamientos, c) no ubicarse en un ámbito con fuerte pendiente (superior al 20%); d) limitar el número máximo de plazas a 50 (y la necesidad de un Plan Especial) en caso de ubicarse en calles entre 6 y 8m de amplitud. En esta zona, en caso de producirse una reducción del número de habitaciones en VUT, se permitirá la creación de nuevas VUT en dicha zona, siempre y cuando no se exceda el límite máximo establecido en 387 establecimientos.
- La ZE-4 corresponde a ámbitos objeto de planeamiento urbanístico específico y en proceso de desarrollo. A su vez se divide en 3 subzonas (el entorno de la futura estación de La Sagrera, 22@ en Poblenou, Marina del Prat Vermell cerca de la Zona Franca, siendo la ZE-4B la más restrictiva, limitando la implantación de establecimientos de alojamiento turístico a usos calificados para uso exclusivo hotelero.
- Las diferentes Áreas de Tratamiento Específico, distribuidas por todo el término municipal de Barcelona y determinadas por sus características morfológicas singulares, establecen una densidad máxima de 100 plazas en torno a una determinada distancia radial de cada establecimiento. Asimismo, se limita a un máximo del 60% de la superficie útil del establecimiento (excluyendo sótanos, aparcamientos, etc.) la superficie destinada a las habitaciones. Otras limitaciones son la longitud mínima de fachada, establecida en 18 m, y la imposibilidad de agrupar más de tres parcelas (registradas a fecha 1 de julio de 2015) para la localización de un establecimiento hotelero.

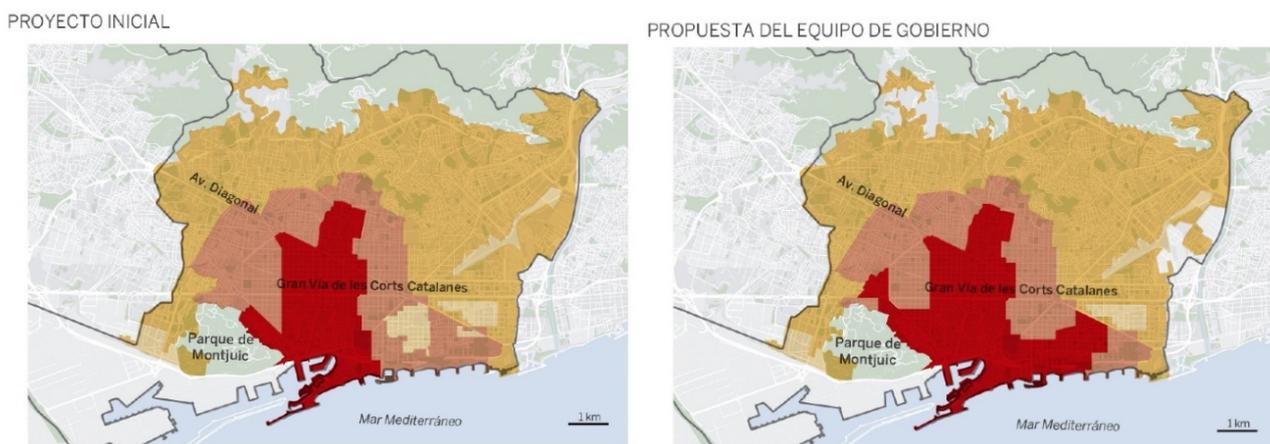
Para el caso particular de las viviendas de uso turístico, independientemente de la zona donde se localicen (a la que deberán adecuarse en base a las condiciones específicas establecidas en cada una de ellas), el PEUAT establece los siguientes requisitos:

- Cumplimiento del Decreto 159/2012
- Imposibilidad de localización en: a) entidades de edificios destinadas a vivienda a fecha 1 de julio de 2015; b) plantas bajas de edificios; c) ZE-1 y ZE-4
- Necesidad de ser el uso admitido por el planeamiento urbanístico
- Limitación de una densidad máxima de manzana (para nuevas viviendas de uso turístico) de 1.48 % o hasta completar un edificio entero (excepto la planta baja) con un máximo de 10 viviendas de uso turístico y con usos diferentes al de vivienda
- Obtención de la correspondiente autorización de modificación de uso por parte del 100 % de la comunidad de propietarios en edificios donde se prevea la implantación de nuevas VUT.

Como se aprecia en la Figura 2, la propuesta de delimitación se ha modificado, ampliando los ámbitos de regulación más estricta (ZE-1) sobre todo en el Poblenou, pero también en los barrios de Sant Antoni y Sants (en las proximidades de la principal estación de ferrocarril).

Por último, el PEUAT prevé la elaboración de un Censo de Establecimientos de Alojamiento Turístico (CEAT) y otro de Reserva, en la que se inscribirán los solicitantes a cubrir las bajas del CEAT. Además. Se prevé un impuesto específico (véase Tabla 1 en Anexo I) y una unidad de disciplina con 100 visualizadores.

Figura 2. Evolución Delimitación propuesta por el PEUAT.
Izquierda: delimitación inicial; Derecha: delimitación final



Fuente: Ayuntamiento de Barcelona en *El País* (Blanchar, 2017, January 14)

Por su parte, la ciudad de Madrid aprobó en Pleno del Ayuntamiento del 27 de marzo de 2019 su *Plan Especial de regulación del uso de Servicios Terciarios en clase de Hospedaje* (PEH), publicado

en el BOCM de 23 de abril de 2019, siendo su aplicación de carácter preferente¹¹. La finalidad del plan es la regulación de los usos compatibles y autorizables de hospedaje turístico, la preservación del uso residencial del centro urbano y la redistribución de la actividad de alojamiento turístico a otras zonas de la ciudad, aliviando la presión del centro histórico. Destaca en primer lugar, la diferente definición de vivienda turística respecto a la normativa catalana. Tras las dudas surgidas al respecto en base a la normativa urbanística de la ciudad de Madrid, a Comisión de Seguimiento del PGOUM 1997 acordó el 23 de enero de 2018 lo siguiente:

Deben considerarse comprendidas en el uso Servicios Terciarios en su clase de Hospedaje, las viviendas que se destinen al uso turístico bajo el principio de unidad de explotación empresarial, en las condiciones reguladas en ese Decreto: En su totalidad y por tiempo superior a tres meses al año. Deberán contar con título habilitante para implantar y ejercer dicha actividad. [...]

Deben considerarse comprendidas en el uso Residencial, las viviendas que se destinen a la actividad turística directamente por sus propietarios, en condiciones diferentes a las reguladas en el Decreto 79/2014: parcialmente y/o por tiempo inferior a tres meses al año.

En definitiva, a diferencia de los 31 días que el planeamiento catalán establece para considerar una vivienda como VUT, esta temporalidad asciende a los 90 días para el caso madrileño.

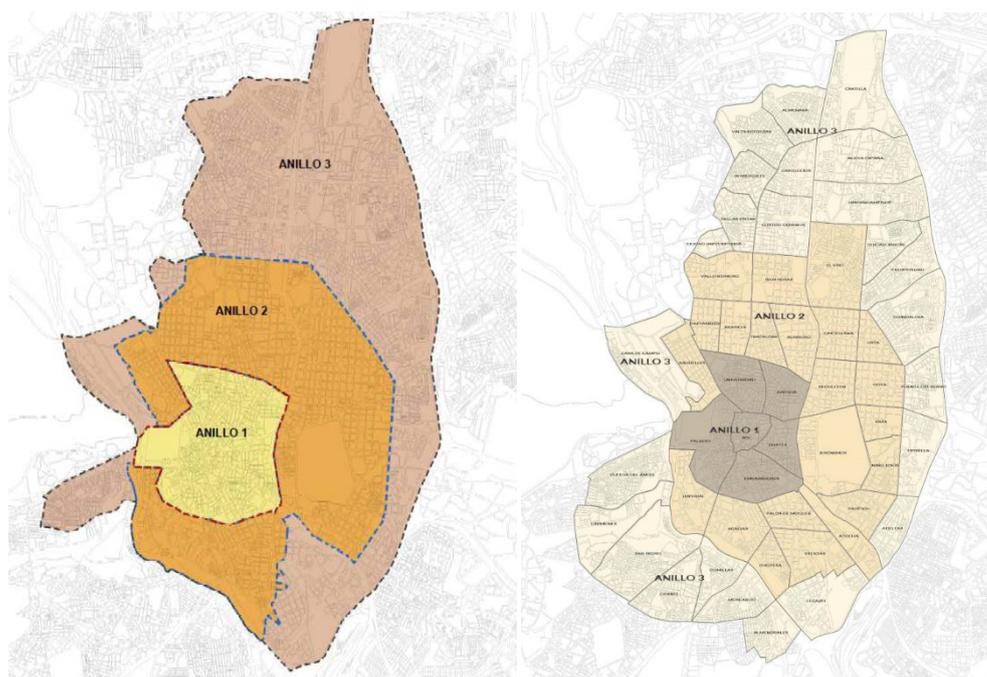
Al igual que el PEUAT, el PEH propone un modelo de regulación tradicional basado en la zonificación. La diferencia radica en la delimitación de los ámbitos. Dada la significativa concentración de viviendas de alquiler de uso turístico en el distrito Centro madrileño y su decrecimiento con la distancia al centro de la ciudad hasta ser prácticamente inexistente en los distritos exteriores a la M-40, se propone un gradiente en la regulación dependiente de la proximidad al centro histórico (redistribución centrífuga del uso de hospedaje), el PEH propone una delimitación espacial en tres sectores en forma de anillos concéntricos (ver Figura 3). Estos anillos se establecen en función del estado de saturación de alojamientos turísticos a los que se ven afectados los diferentes barrios de la ciudad de Madrid. En concreto, se establecen una serie de indicadores sobre tejidos urbanos (porcentaje de población flotante frente a población residente, población total y compacidad urbana) y de indicadores sobre la vivienda (porcentaje de vivienda de uso turístico frente al número total de viviendas, renta media por hogar, precio de

11 Y en caso de contradicción entre las NNUU del PGOUM97 con las especificaciones del PEH, prevalecerán las de estas últimas sobre las primeras.

alquiler, o precio de venta), los cuales dan lugar a la delimitación de los tres anillos presentados en la Figura 3. “Los anillos propuestos se asimilan conceptualmente al distrito Centro, al Conjunto Histórico y a la Almendra. Si bien, su delimitación concreta se ajusta para incluir barrios divididos o limítrofes en función de los indicadores evaluados (.), como ocurre en algunos barrios con frente a Madrid Río” (Ayuntamiento de Madrid, 2018).

Es precisamente la inclusión de los barrios de la ribera Sur del Manzanares la principal diferencia entre la primera zonificación hecha pública (Mesa de Turismo de 8 de mayo de 2018) y la versión definitiva, que no obstante deja fuera zonas tensionadas como Puente de Vallecas, incluyendo sin embargo áreas no tan afectadas como el distrito de Chamartín, quizás por ese afán de asimilación a recintos fácilmente identificables.

Figura 3. Delimitación del área de ordenación objeto del PEH. Izquierda: Borrador presentado en la Mesa de Turismo de 8 de mayo de 2018. Derecha: versión definitiva



Fuente: Ayuntamiento de Madrid.

Mesa de Turismo (2018, May 8) (izquierda); PEH (2018) (derecha)

La intensidad de defensa del uso residencial se propone gradual para cada anillo. Así:

- Anillo 1, coincidente con el Distrito Centro, el cual “presenta una singularidad funcional que polariza la presencia del alojamiento turístico, llegando a entrar en conflicto con la población residente por lo que debe ser considerado de modo integral. En él se concentra

un importante número y variedad de los tamaños de los alojamientos turísticos, tanto hoteleros como de viviendas de uso turístico” (Ayuntamiento de Madrid, 2018).

- Anillo 2, coincidente mayoritariamente con el APE 00.01 “Centro Histórico”.
- Anillo 3, formado por barrios limítrofes con el APE 00.01 así como por otros que presentan índices significativos en la incidencia del uso de hospedaje sobre el residencial.

Las determinaciones del PEH establecen diferentes condiciones de implantación de alojamientos turísticos según se quieran implantar en la totalidad de la edificación o en parte de ella. De este modo, el PEH establece una regulación compleja basada en la zonificación del PGOUM 97, que incluye niveles de uso, niveles de protección, ejes terciarios, etc..así como en el uso legal existente del edificio, centrandolo el PEH en la defensa del uso residencial implantado.

- Implantación en la totalidad de la edificación:

En parcelas con uso cualificado No Residencial se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.

En parcelas con uso cualificado Residencial, el PEH no permite su implantación en las zonas residenciales más puras como son los niveles de usos A, B y E, en el Anillo 1 o los niveles de usos A y E, en el Anillo 2. No obstante se podrá implantar el uso de Hospedaje como uso alternativo, cuya implantación se hace directamente a través de licencia urbanística en unas situaciones concretas. (.).

En el resto de situaciones, el uso de hospedaje pasa a poder implantarse como uso autorizable, es decir, a necesitar la redacción de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental del Usos (PECUAU) (...)” (Ayuntamiento de Madrid, 2018). Este plan deberá incluir medidas referentes al aislamiento acústico, de limitación del consumo energético, la demanda energética y el rendimiento de las instalaciones térmicas e iluminación.

- Implantación en parte de la edificación como uso complementario:

Se mantiene la regulación de la implantación en parte de un edificio en régimen de uso complementario en parcelas con uso cualificado No Residencial en los tres anillos.

Mientras que en parcelas con uso cualificado Residencial se establecen en los tres anillos condiciones de situación (planta del edificio donde se puede implantar el uso), condiciones de acceso o ambas.

En edificios de uso residencial en los Anillos 1 y 2, se generaliza la exigencia de acceso independiente. (.).En el Anillo 3, en edificios de uso existente residencial, se mantiene la

regulación vigente, pero imponiendo la exigencia de acceso independiente en las situaciones del edificio donde no se admita la implantación de otras clases del uso de servicios terciarios.

En las zonas residenciales más puras de esos anillos, sólo se admitirá en las situaciones donde se admiten otras clases del uso terciario.

La generalización de la exigencia del acceso independiente se complementa con la limitación de ese acceso, que no podrá ser directo desde la vía pública a la vivienda o apartamento turístico (Ayuntamiento de Madrid, 2018).

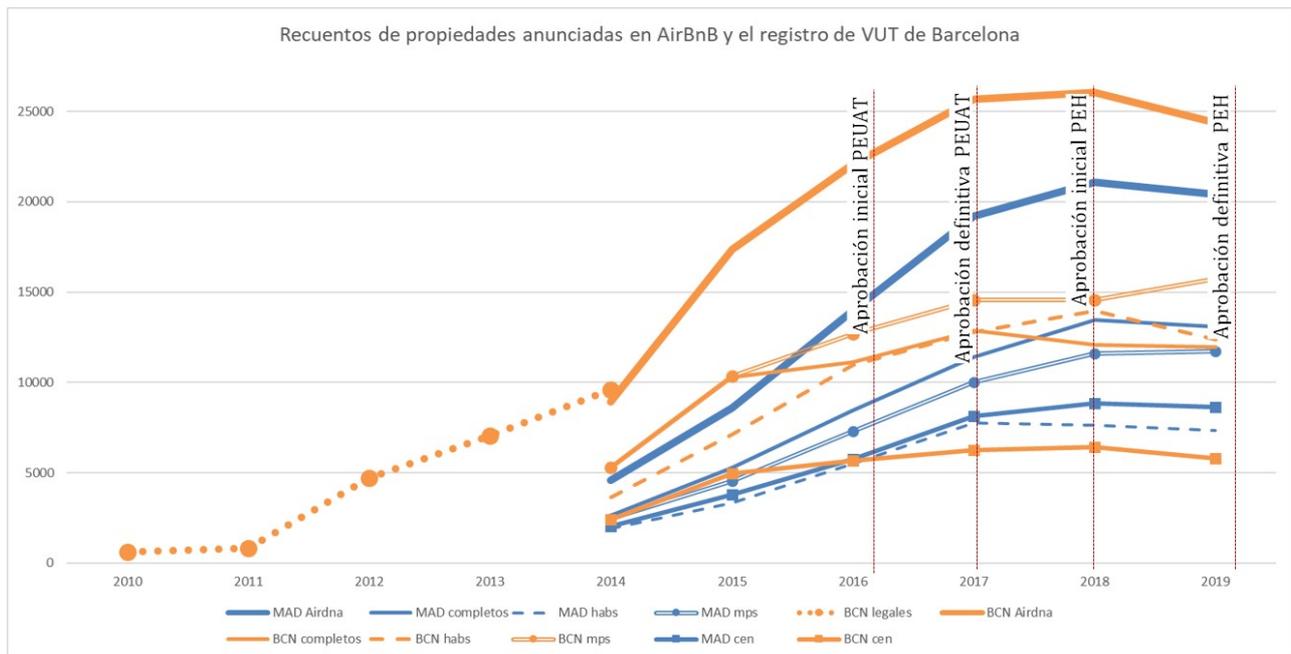
Al igual que el PEUAT, el PEH renuncia a generalizar la implantación de alojamientos turísticos, regulando de forma diferente en base a la zonificación propuesta. Así, de cara a la implantación del uso de hospedaje en edificios completos en parcelas residenciales, mientras en el anillo 1 se propone mayoritariamente la no viabilidad, en los otros dos anillos, será necesaria la redacción de un Plan Especial cuyo objeto será: a) el control ambiental con el fin de evitar desvirtuar las características de una zona de la ciudad, b) el control de las obras en edificios protegidos. Por otro lado, para controlar la implantación de dichos usos en parte de edificios residenciales, el PEH mantiene las condiciones del PGOUM97: a) “posición del local en el edificio permitiría implantar el uso de hospedaje en determinadas plantas, normalmente las mismas para las que se permiten otros terciarios, baja y primera” (Ayuntamiento de Madrid, 2018) y b) “exclusividad del acceso exigiría para el uso de hospedaje un acceso exclusivo que, en las zonas históricas, no existe más que en los locales a pie de calle”, siendo necesario que este no sea directamente desde la vía pública a la vivienda o apartamento turístico (Ayuntamiento de Madrid, 2018).

Complementariamente, el Ayuntamiento de Madrid ha formado una unidad de disciplina con 22 personas (sensiblemente menor a la de Barcelona).

A modo de resumen, la Tabla 1 (Anexo I) sintetiza las características de los planes reguladores de alojamientos turísticos vigentes en las ciudades de Madrid y Barcelona.

En definitiva, aunque muy similares en cuanto a objeto/finalidad y tipo de regulación (limitación según zonas territoriales), la principal diferencia entre ambas normativas reguladoras radica en la transparencia y sencillez de los requisitos impuestos para la implantación de alojamientos turísticos. Así, mientras la ciudad de Barcelona ha optado por una redacción clara de los mismos aplicable en cada una de las zonas, Madrid, en parte debido a la complejidad de su PGOUM97 apuesta por una redacción más tediosa, dejando numerosas puertas abiertas que podría dificultar la aplicación de la regulación.

Figura 4. Evolución del total de ofertas de alquiler vacacional en Madrid y Barcelona e hitos en la regulación del fenómeno



Fuentes: elaboración propia a partir de Airdna.co (2014–2019) y PEUAT (2017)

Finalmente, y aun no habiendo transcurrido tiempo suficiente para poder llevar a cabo una evaluación completa del efecto de las normativas, la siguiente figura mostraría cómo comienza a intuirse un cambio de tendencia en la proliferación de alquileres vacacionales en ambas ciudades tras la aprobación de dichas regulaciones.

5 Análisis de la implantación de AirBnB en Madrid y Barcelona

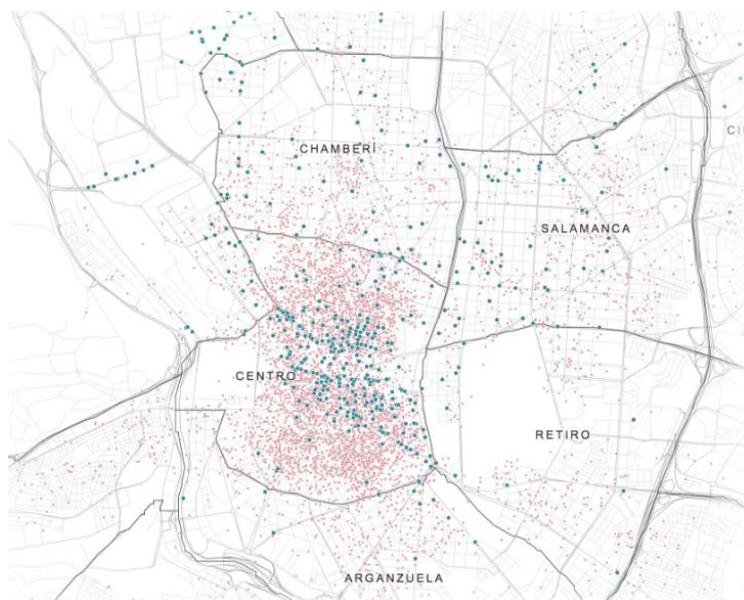
5.1 La implantación de AirBnB en Madrid

Madrid, como se ha mencionado, ha sufrido una turistificación reciente y repentina (Gil & Sequera, 2018). En buena medida esta es atribuible a AirBnB pues, aunque haya habido crecimiento en la oferta de plazas hoteleras, el crecimiento de la oferta de la plataforma norteamericana ha sido mucho mayor. Desde que se tienen registros homogéneos (2015) ya presentaba una fuerte centralización, como ocurre con el resto de la oferta hotelera.

La presencia de una mayor proporción de atractivos turísticos podría explicar esta correspondencia. Sin embargo, al observar la distribución espacial de la oferta, se aprecia una diferencia significativa: mientras que la oferta turística reglada se concentra en el eje NO-SE Plaza de España- Atocha, la de AirBnB se extiende por todo el distrito, y con una mayor intensidad en un

eje N-S de la Glorieta de Bilbao a Lavapiés (véase Figura 5). Con el paso del tiempo, esta implantación se ha ido extendiendo fuera del Distrito Centro, aunque de una forma desigual.

Figura 5. Localización de hoteles y VUTs

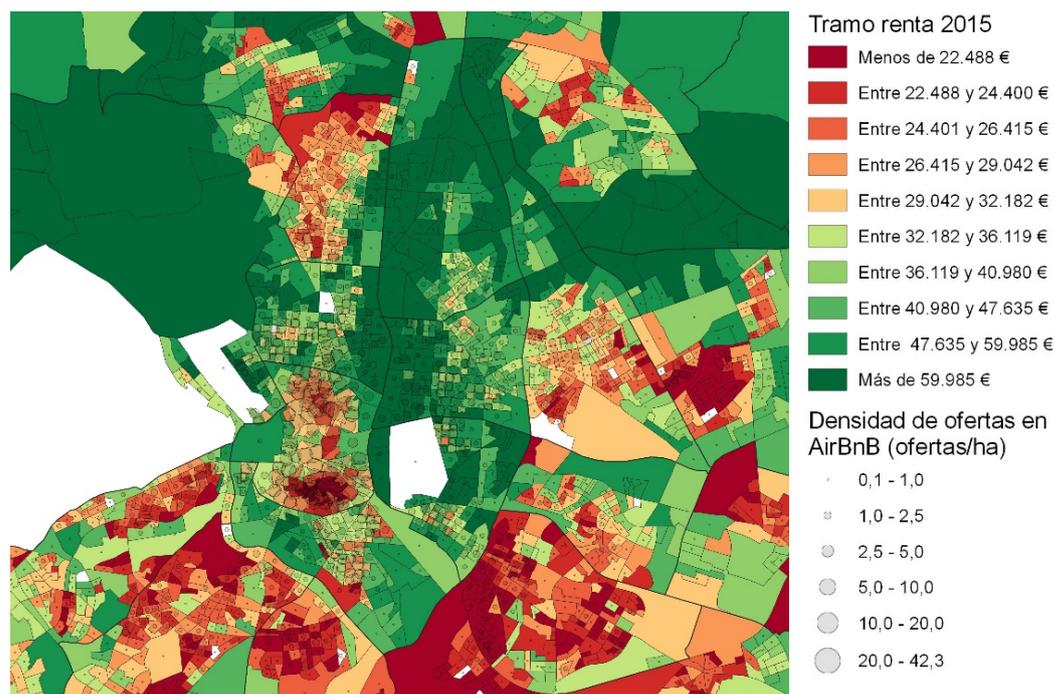


Fuente: Pérez, González, Sevillano, López Frías,
Martínez, López & Delgado (2015, November 21)

Las series temporales de datos procedentes de InsideAirBnb (véase Figura 6) muestran una gran centralización de la oferta de alquiler vacacional en Madrid, con una densidad de propiedades ofertadas hasta 8 veces superior que el resto de la ciudad desde el año 2015, mostrando tres clústeres en torno a la Puerta del Sol, el cruce de la Calle Fuencarral con Gran Vía, y el barrio de Lavapiés. Tras cuatro años (2019), la oferta en el distrito Centro se ha consolidado manteniendo esos ámbitos de gran aprovechamiento, que alcanzan densidades 32 veces superiores que en otros ámbitos residenciales. En mayo de 2019 la concentración en Centro era del 52% de la oferta de la ciudad (56% en 2015), de la cual el 76% correspondían a pisos completos y un 63% a multipropietarios (10 y 8 puntos más que la media de la ciudad). Estos datos de concentración son mayores que en los distritos centrales de 7 ciudades europeas (Ámsterdam, Barcelona, París, Berlín, Roma y Lisboa, además de Madrid) (Caccese, 2018 con datos de septiembre de 2018).

Se manifiestan significativas concentraciones en zonas adyacentes a Centro (el sur de Chamberí, la zona norte de Arganzuela), pero también a lo largo de líneas de Metro: en Tetuán a lo largo de la línea 1, a lo largo de la calle Alcalá en la línea 5, y significativamente, en ciertos puntos con buena accesibilidad en los distritos del Sur, de menor renta: Puerta del Ángel en Latina, Marqués de Vadillo en Carabanchel, o Puente de Vallecas (véase Figura 6). No existe por tanto un declive

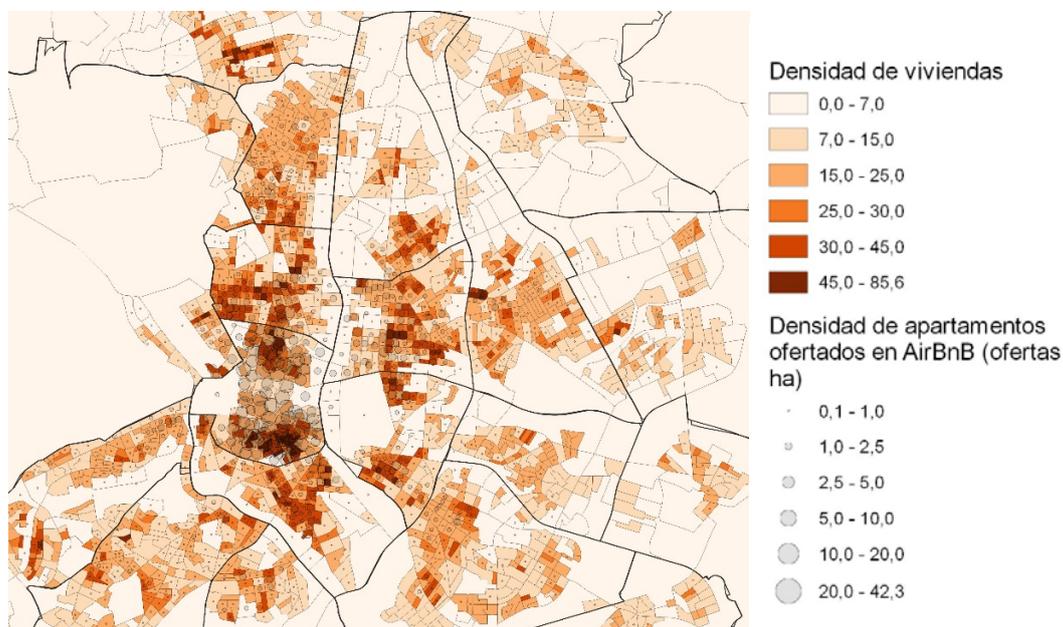
Figura 7. Renta bruta por hogar y densidad de ofertas por sección censal en Madrid



Nota: El coeficiente de correlación entre la renta y la densidad de alojamientos es $R^2 = -0,1624$

Fuentes: Urban Audit (2015) e InsideAirBnB (2019)

Figura 8. Densidad de viviendas (color) VUTs (diámetro) por sección censal en Madrid



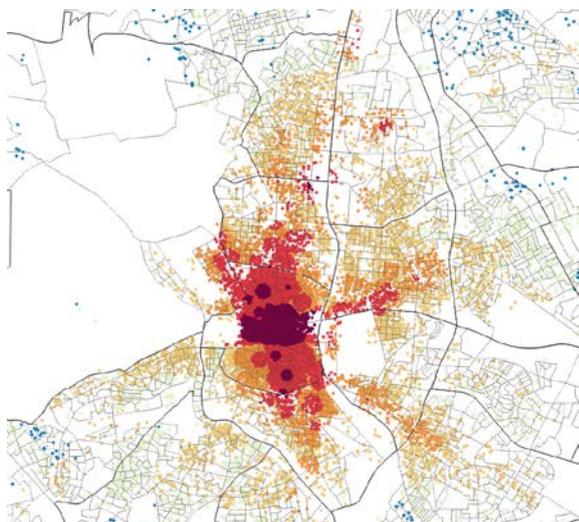
Nota: El coeficiente de correlación entre la densidad de viviendas y VUTs ofertadas en Airbnb es $R^2 = 0,3405$. Atendiendo al régimen de acceso en 2011, la correlación entre densidad de apartamentos (2015) y viviendas en alquiler es $R^2 = 0,4925$, y $R^2 = 0,2311$ con respecto a las viviendas vacías

Fuente: INE Censo de Población y Viviendas (2011) e Insideairbnb.com (2015)

La accesibilidad al centro urbano se demuestra clave a la hora de comprender la proliferación de apartamentos turísticos en Madrid más allá del Distrito Centro. Como se ha mencionado, esta accesibilidad se ha calculado por medio del tiempo de acceso a la Puerta del Sol en Metro utilizando la API "Distance Matrix" de Google Cloud Platform con respecto a la densidad 'kernel' de ofertas en un radio de 500 m.

Los resultados verifican que, dada su alta accesibilidad al Centro mediante el Metro (véase Figura 9), las zonas de Puerta del Ángel y Marqués de Vadillo (línea 5), las inmediaciones de la Estación de Atocha, Príncipe de Vergara y Cuatro Caminos (Línea 2), y el Barrio del Pacífico junto con el entorno de Bravo Murillo a su paso por el Distrito de Tetuán (Línea 1) han visto incrementos en su oferta de alojamiento de hasta 8 veces con respecto a 2015. Así pues, se verifica una correlación espacial entre la densidad de las ofertas y el tiempo de acceso al centro urbano que determina las ubicaciones donde tiende a concentrarse la oferta de alojamientos. De todas las variables estudiadas, esta es la que muestra la mayor correlación con la distribución de la oferta.

**Figura 9. Correlación entre ofertas en AirBnB
y tiempo de desplazamiento al centro de Madrid**



Tiempo de acceso a la Puerta del Sol
en transporte público



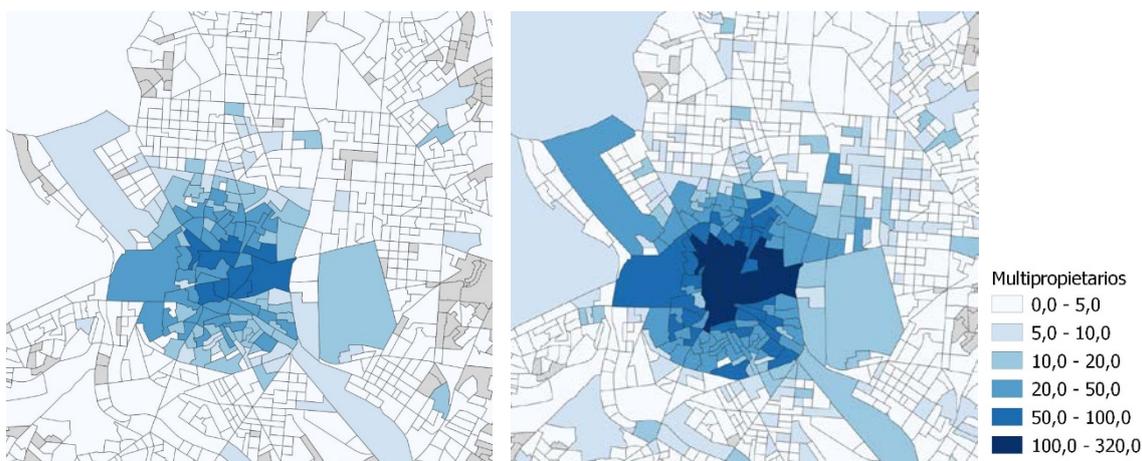
Densidad de ofertas en AirBnB (r=500m)

Nota: El coeficiente de correlación lineal entre ambas variables es $R^2 = -0.72634$

Fuentes: elaboración propia a partir de InsideAirBnb.com (2019),
Nomecalles (Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, 2019)
& Google Cloud Platform (2019)

Por otra parte, es en torno al Distrito Centro donde se viene aglutinando la oferta gestionada por multipropietarios (véase Figura 10) a lo largo de estos últimos 4 años. Esta fracción de la oferta, que podría denominarse profesionalizada tienen una marcada direccionalidad Este-Oeste a través de los hitos turísticos de la ciudad, abarcando desde el Palacio Real hasta el Museo del Prado colonizando la totalidad del barrio de Sol, así como la parte baja de los barrios de Chueca y Malasaña, y el entorno de la plaza de Tirso de Molina (al norte del barrio de Lavapiés).

Figura 10. Número de ofertas anunciadas por multipropietarios en Airbnb en Madrid en 2015 (izquierda) y 2019 (derecha)



Nota: El coeficiente de correlación lineal entre la distancia a la Puerta del Sol y el número de ofertas gestionadas por multipropietarios en 2019 es $R^2 = -0.3803$

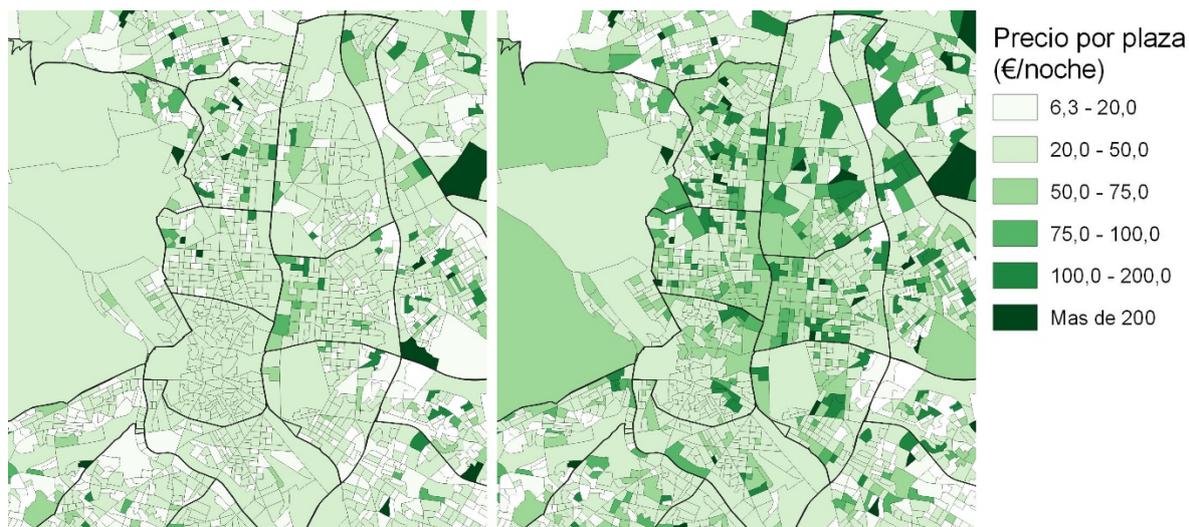
Fuente: elaboración propia a partir de InsideAirBnb.com (2015–2019)

Esta distribución espacial de la oferta y el modo de gestión no muestra correspondencia con el precio medio de los alojamientos en las zonas señaladas. No obstante, puede apreciarse un encarecimiento generalizado de los precios del alquiler vacacional a lo largo de estos años (véase Figura 11), especialmente marcado en el Barrio Salamanca, Puerta del Ángel, y desde el entorno del Museo Reina Sofía hacia Sol, y en menor medida en el centro; siendo el barrio de Chueca y el eje Palacio–B° de las Letras (E-O). Con excepción de Puerta del Ángel, y a falta de datos de renta más actualizados, estos encarecimientos del alquiler vacacional parecen mostrar una cierta coincidencia con los distritos de mayor renta.

Cabe destacar que la proliferación de alquileres vacacionales muestra cierta correlación espacial con los barrios del distrito centro con una mayor proporción de vivienda vacía en el año 2011 (véase Figura 8). Este hecho da cabida a plantear la hipótesis de que inicialmente, la vivienda vacía en el distrito Centro dio cabida a esta nueva modalidad para su aprovechamiento lucrativo.

No obstante, y a falta de datos más recientes, también cabe destacar que en determinadas secciones censales, la proporción actual de alojamientos turísticos triplica en número al total de viviendas vacías, dando cabida a plantear un escenario en el que una porción significativa del parque inmobiliario en regímenes de tenencia tradicionales ha sido sustraída para ofertarse a través de las nuevas plataformas digitales ante una mayor rentabilidad —siempre que su ocupación a lo largo del año supere el 70 % del calendario (Red2Red, 2017).

Figura 11. Precio del alquiler vacacional entre 2015 (izquierda) y 2019 (derecha)



Nota: La correlación entre el precio por plaza en 2019 y la renta bruta por hogar en 2015 es $R^2 = 0.0602$

Fuente: elaboración propia a partir de InsideAirBnb.com

Tabla 1. Correlaciones significativas entre las variables analizadas en Madrid

	Densidad de ofertas en AirBnB
Renta bruta	- 0.1624
Densidad de viviendas	0,3405
Densidad de viviendas en alquiler (2011)	0,4925
Densidad de viviendas vacías (2011)	0,2311
Densidad de viviendas en propiedad (2011)	0.0395
Tiempo de acceso al centro	-0.72634

Fuente: elaboración propia con datos procedentes de INE (2011),

Google Cloud Platform (2019), Urban Audit (2015), InsideAirbnb.com (2015–2019)

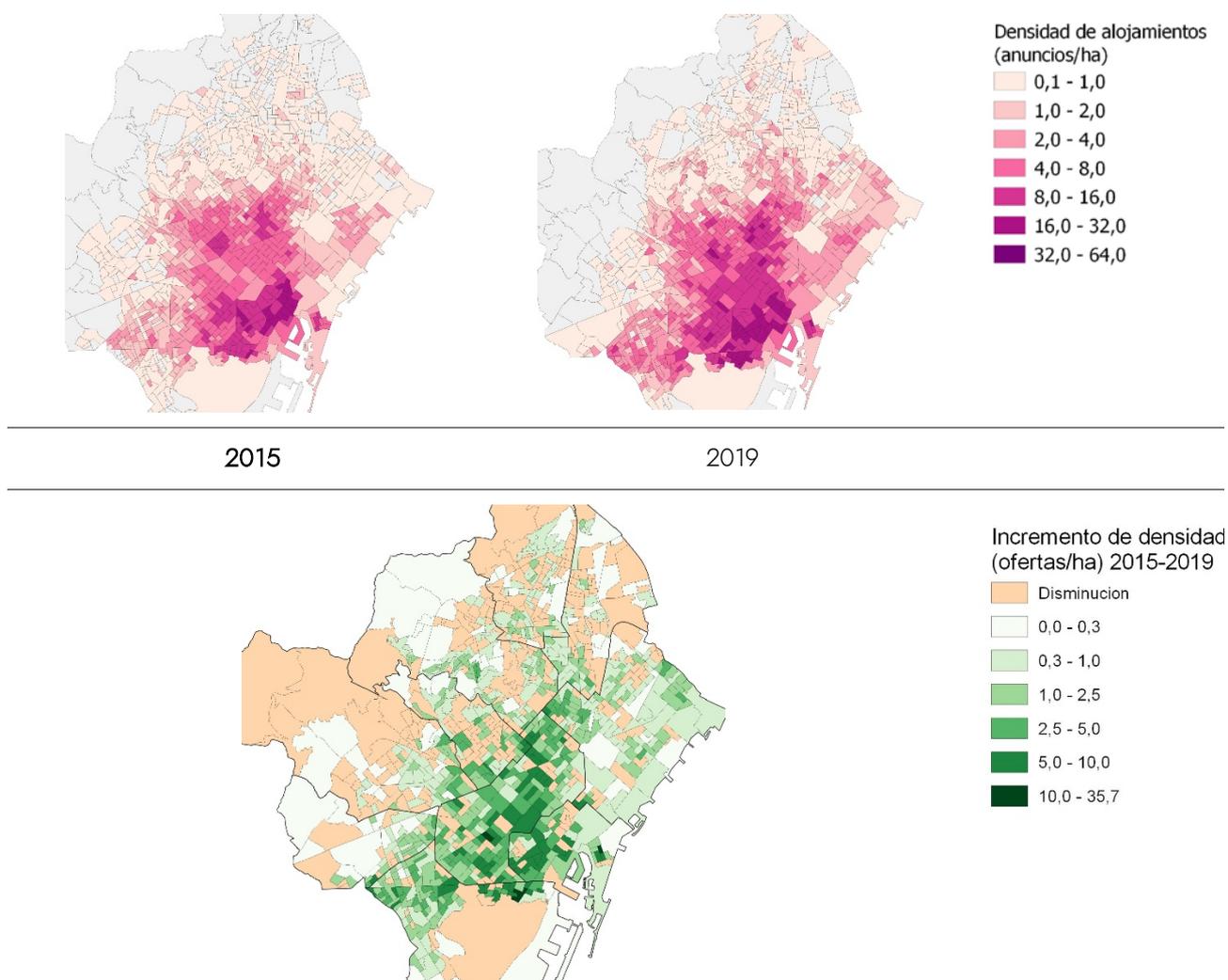
5.2 La implantación de AirBnB en Barcelona

Para el mismo periodo de tiempo, la situación en la ciudad condal ha mostrado una menor densificación de la oferta de alojamiento turístico en sus barrios históricos; manteniéndose en el

rango de 16 a 32 anuncios por hectárea —en torno a la mitad de densidad que las zonas más densamente provistas del distrito Centro de Madrid.

Coincidiendo con Arias Sans y Quagleri (2016), la dinámica general ha sido de crecimiento, especialmente en el Ensanche, Gracia centro histórico, a lo largo del eje Ramblas-Passeig de Gracia (véase Figura 12). Sin embargo, a partir de 2016, el crecimiento de la oferta ha sido mucho más contenido en comparación con Madrid, llegando incluso a un tímido descenso en 2019 que podría ser fruto de las medidas reguladoras aprobadas en 2017 (el 27 de enero de 2017 y publicado en el BOPB de 6 de marzo de 2017). Este descenso se ha dado en áreas periféricas y algunos ámbitos en la Ciutat Vella.

Figura 12. Densidad de ofertas en AirBnB en Barcelona por sección censal

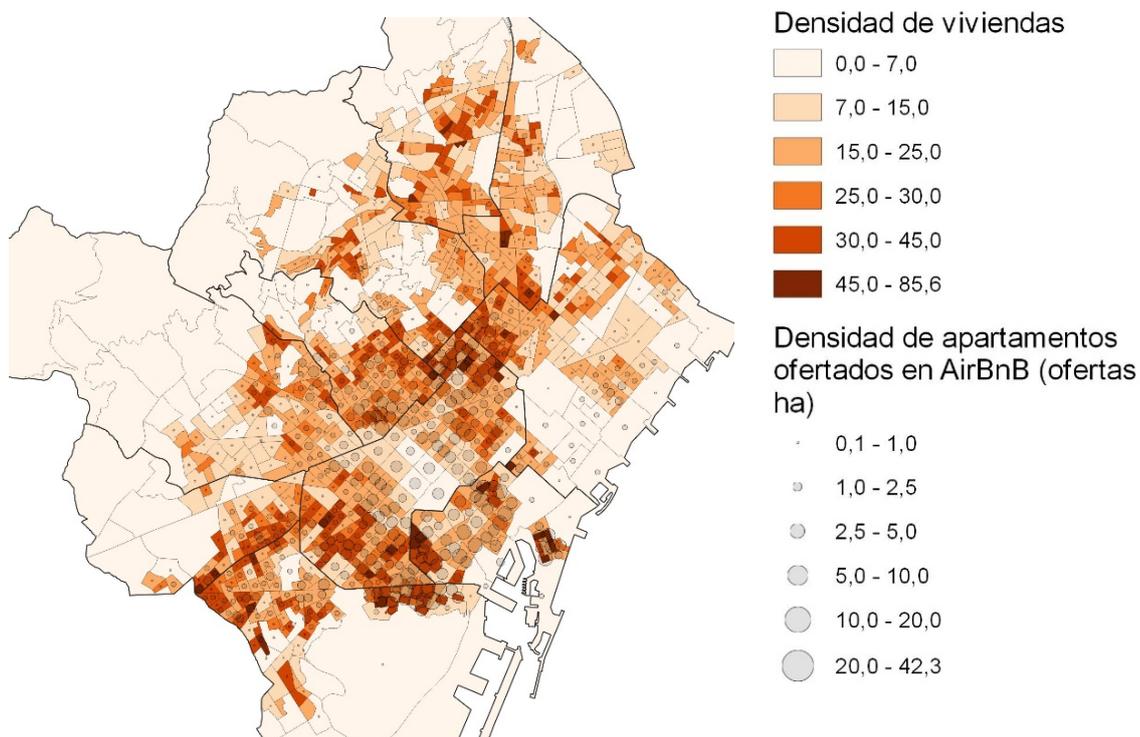


Fuente: elaboración propia a partir de InsideAirBnb.com (2015–2019)

Al igual que en Madrid, la ubicación preferente de las VUT se corresponde con las secciones con mayor densidad de viviendas (véase Figura 13), a excepción del Paseo de Gracia y Plaza de

Cataluña, donde parece que este formato de alquiler podría representar una fracción representativa del parque inmobiliario. Asimismo, se repite la correlación significativa en los ámbitos con mayor densidad de alquileres en el año 2011; lo cual refuerza la hipótesis apuntada con anterioridad de una probable implantación inicial de apartamentos turísticos en los ámbitos con mayor vivienda en este régimen de tenencia. De cara a examinar la correlación entre vivienda vacía y proliferación de alquileres vacacionales pueden utilizarse preliminarmente los datos del Censo de Viviendas Vacías elaborado por el Ayuntamiento de Barcelona — dado que no está completo en la realización de este trabajo. Con fecha marzo de 2018 se habían completado 17 barrios de los 73 de la ciudad. En todos ellos se constataba un porcentaje menor de vivienda vacía respecto de 2011 y de estudios realizados durante la legislatura anterior. En concreto Gracia presentaba un 1,22% de viviendas vacías, y El Raval, el único barrio completado de Ciutat Vella, un 1,89%.

Figura 13. Densidad de viviendas (color) VUTs (diámetro) por sección censal en Barcelona

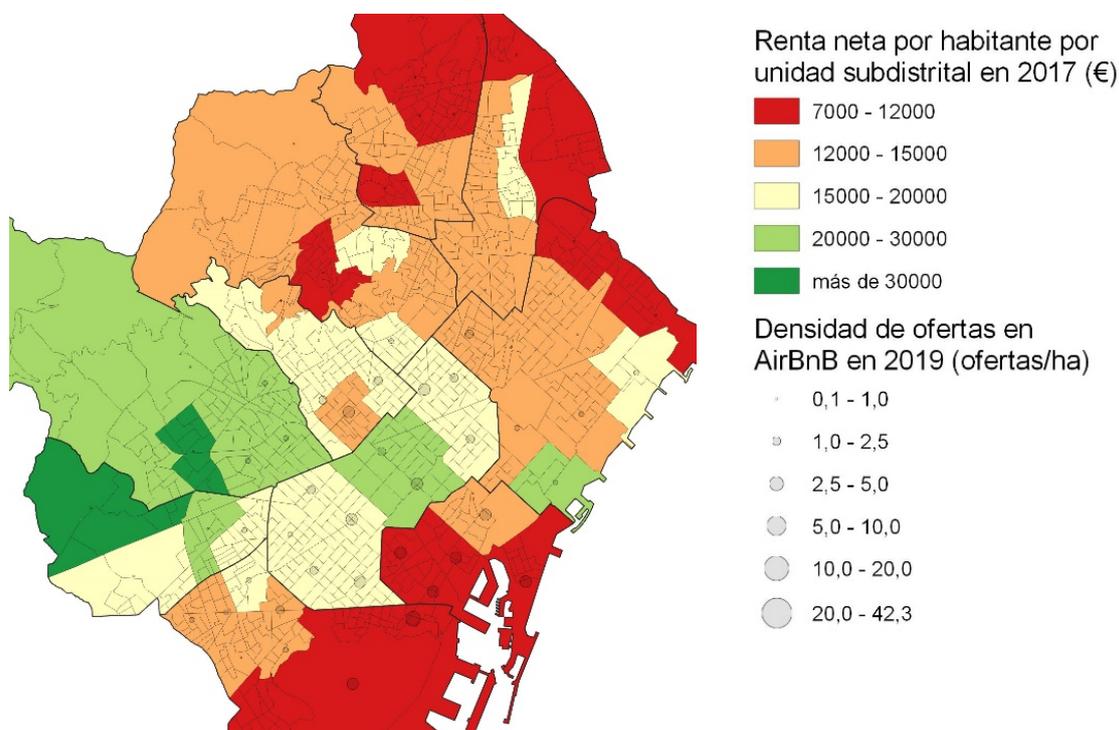


Nota: El coeficiente de correlación entre ambas variables es $R^2 = 0,3134$. Atendiendo al régimen de tenencia en 2011, la correlación entre densidad de apartamentos (2015) y viviendas en alquiler es $R^2 = 0,5234$, y $R^2 = 0,2085$ con respecto a las viviendas vacías.

Fuente: elaboración propia a partir de INE (2011) e InsideAirBnb.com (2015)

Al igual que Madrid, la renta por habitante (véase Figura 14) tampoco parece mostrarse representativa al explicar la concentración de ofertas en Barcelona más allá de la Ciutat Vella y Sants —ámbitos que aglutinan las mayores concentraciones de ofertas en la ciudad—.

Figura 14. Renta bruta por hogar y densidad de apartamentos por sección censal en Barcelona

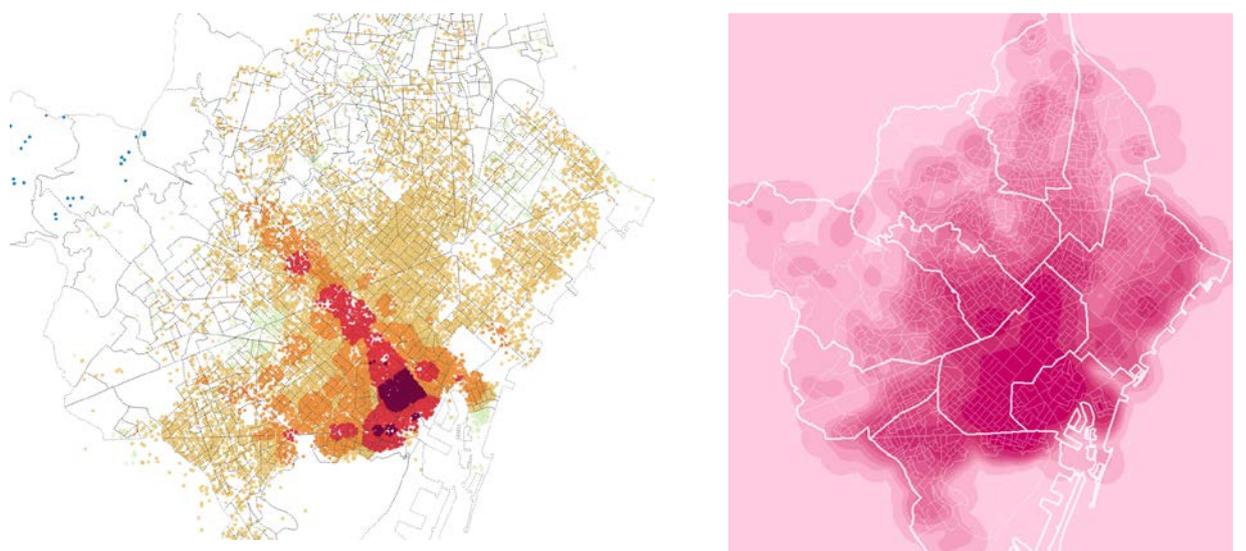


Nota: El coeficiente de correlación entre la renta y la densidad de alojamientos es $R^2 = -0.1302$

Fuentes: Urban Audit (2017) e InsideAirBnB (2019)

Asimismo, Barcelona también muestra una fuerte correlación entre altas densidades de alojamientos con los ámbitos de menor tiempos de acceso al centro por metro y cercanías (véase Figura 15). Esta correlación mantiene un orden de magnitud análogo a Madrid, y se verifica a lo largo de la Av. del Paralelo y el Paseo de Gracia. Esta correlación se hace mucho más evidente a lo largo de la línea 3 entre las estaciones de Sants y Plaza de España, dada su relevancia en la movilidad metropolitana. Estos ámbitos de alta accesibilidad se corresponden en gran medida con la zona ZE-1 delimitada en el PEUAT —para la que se establecen las condiciones más restrictivas—.

Figura 15. Correlación entre ofertas en AirBnB y tiempo de desplazamiento en transporte público al centro de Barcelona



Tiempo de acceso en transporte público a la Rambla –
Mercado de la Boquería

Densidad 'kernel' de ofertas en AirBnB (r=500m)

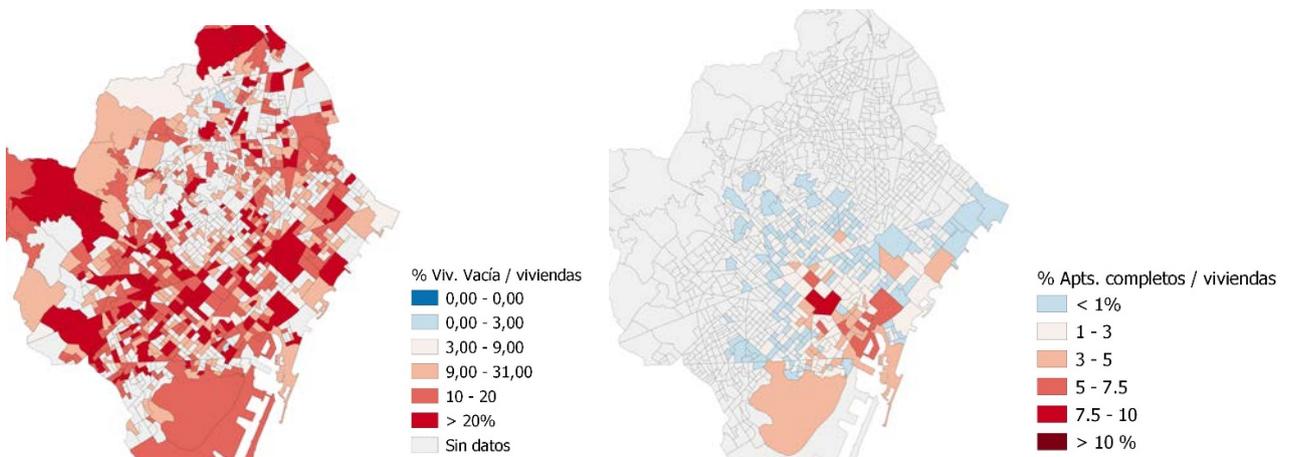
Nota: El coeficiente de correlación lineal entre ambas variables es $R^2 = -0.7229$

Fuentes: elaboración propia a partir de InsideAirbnb.com (2019),
TMB (2019) y Google Cloud Platform (2019)

Esta correlación es complementaria al fenómeno observado por Gutiérrez et al. (2017), quienes constatan un fuerte patrón centro-periferia, en el que la implantación de AirBnB se beneficia de una mayor cercanía sobre los puntos de atracción turística (identificados con publicaciones en Panoramio) que se extiende sobre tejidos residenciales previamente no turistificados (El Raval, La Barceloneta, La Ribera, o el entorno de la Sagrada Familia). Su análisis de la presión turística relacionando el número de plazas por habitante hace que la influencia se extienda aún más, sobre tejidos mixtos, con presencia de industria, y sin presencia previa de hoteles como pueda ser el Poblenou, donde han surgido resistencias (Mansilla López, 2018b).

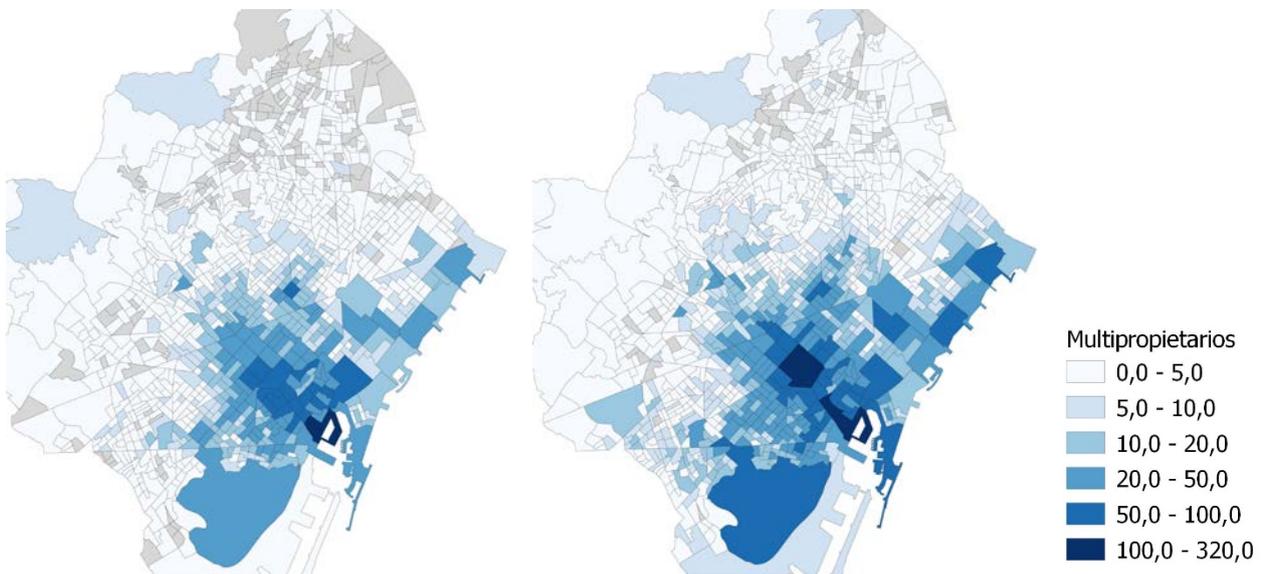
El hecho de que la oferta de alojamientos turísticos en Barcelona se haya extendido más allá del casco histórico, muestra una evolución en el número de multipropietarios por sección censal (véase Figura 17) en las inmediaciones de este ámbito. La zona de Gracia y en menor medida, la Playa de Bogatell son los ámbitos donde más han crecido los alojamientos turísticos que muestran indicios de profesionalización a través de plataformas digitales durante el periodo analizado.

Figura 16. Porcentaje de vivienda vacía por sección censal (izquierda) y % de apartamentos sobre el total de viviendas en 2015 (derecha)



Fuentes: elaboración propia a partir de InsideAirBnb.com y del Censo de Población y Vivienda 2011 (INE, 2011)

Figura 17. Crecimiento de multipropietarios de alojamientos a través de AirBnB en Barcelona entre 2015 (izquierda) y 2019 (derecha)



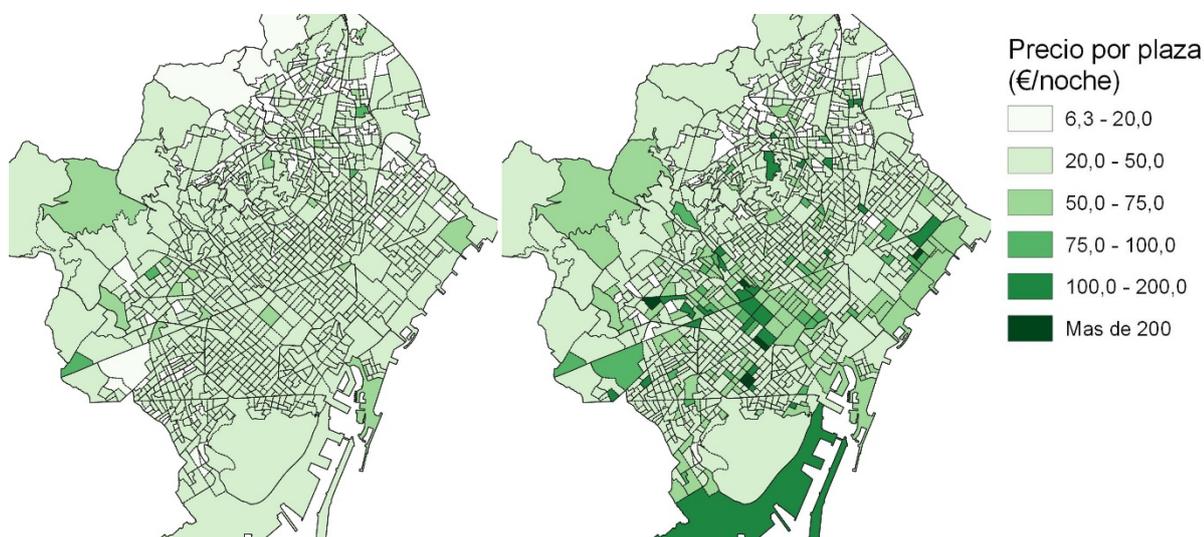
Fuente: elaboración propia a partir de InsideAirBnb.com (2015–2019)

A diferencia de Madrid, el precio por plaza y noche en los alojamientos turísticos se ha mantenido estable en la mayoría de secciones censales durante el periodo analizado (véase Figura 18). Estos ámbitos de incremento del precio por plaza en AirBnB coinciden con las zonas donde más ha crecido el número de multipropietarios y aglutinan altas rentas per cápita. En cierto modo, este hecho se diferencia de Madrid, donde el incremento de precios de las plazas de alojamiento

turístico únicamente parecía corresponderse con los barrios que tradicionalmente han concentrado la población de mayor renta.

En base a estos datos, queda patente que la mayor concentración de oferta en el centro madrileño en comparación con Barcelona, ciudad donde el alquiler de corta estancia ha mostrado en el periodo 2015–2019 se ha propagado más allá de la Ciutat Vella. Así pues, resultando difícil dilucidar ‘si Madrid no está tan mal como Barcelona’ en términos de propagación en el espacio, las densidades de oferta, y sus patrones espaciales de crecimiento han sido muy similares a pesar de las notables diferencias entre los planes que han tratado de controlar este fenómeno.

Figura 18. Variación del precio medio por noche y plaza de los alojamientos turísticos en Barcelona entre 2015 (izquierda) y 2019 (derecha)



Nota: La correlación entre el precio por plaza en 2019 y la renta bruta por hogar en 2017 es $R^2 = 0.1342$

Fuente: elaboración propia a partir de InsideAirBnb.com (2015–2019)

Tabla 2. Correlaciones significativas entre las variables analizadas en Barcelona

	Densidad de ofertas en AirBnB
Renta bruta	- 0.1302
Densidad de viviendas	0,3134
Densidad de viviendas en alquiler (2011)	0,5234
Densidad de viviendas vacías (2011)	0,2085
Densidad de viviendas en propiedad (2011)	-0.0126
Tiempo de acceso al centro	- 0.7229

Fuente: elaboración propia con datos procedentes de INE (2011),

Google Cloud Platform (2019), Urban Audit (2017) e InsideAirbnb.com (2015–2019)

Planteadas las similitudes y diferencias entre Madrid y Barcelona con relación a la implantación y regulación del alquiler vacacional, este artículo concluye con una evaluación crítica del PEH madrileño y su nivel de adecuación a la realidad del fenómeno. No obstante, debe tenerse en cuenta que es precisamente el dinamismo de toda implementación tecnológica disruptiva, que en este caso somete el futuro del mercado inmobiliario a altos niveles de incertidumbre, quedando a merced de muchos otros factores socioeconómicos globales que modularán la demanda del producto objeto de este estudio.

6 Conclusiones

La regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid, como se ha mostrado, ha sido notablemente tardía, ya que durante un cierto tiempo ha prevalecido el lema de “no estar tan mal como Barcelona”. Aunque es cierto que la ciudad catalana experimentase una mayor concentración inicial, esto deja de ser cierto para el distrito Centro pasado el 2016.

La tardanza en la puesta en marcha del PEH y el PEUAT han favorecido que ambas regulaciones puedan considerarse muy completas en comparación con otras capitales europeas; dado que incorporan tanto medidas cualitativas, como cuantitativas y de localización, mostrando todos los objetivos de la clasificación de Nieuwland y Van Melik (2018). Aunque se han realizado otras comparativas de las dos regulaciones estas se ciñen a los aspectos legales (Márquez, 2018) y desde presupuestos neoliberales, alineándose con los postulados de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), que ha recurrido judicialmente las normativas de Bilbao, San Sebastián y Madrid, con sentencia judicial en su contra en el primer caso¹². Se ignoran los aspectos territoriales de la implantación de las viviendas turísticas y su incidencia en el derecho a la vivienda y a la preservación del entorno urbano; aspectos que han motivado la presente investigación.

Como se ha mostrado en este análisis, tanto las estructuras de crecimiento del alquiler vacacional como las normativas aprobadas son diferentes entre ambas ciudades. En el caso de Madrid, la zonificación propuesta por la normativa sigue un trazado radioconcéntrico y estrictamente limitado por los límites de distrito; mientras que en Barcelona las delimitaciones responden a las concentraciones de plazas de alojamiento turístico más allá del centro histórico. Asimismo, el PEH madrileño muestra una mayor dependencia de los niveles de uso establecidos por un Plan General de Ordenación Urbana; un plan aprobado con gran anterioridad al fenómeno aquí tratado (1997).

12 STSJPV 292/2019. También existe jurisprudencia similar del TSJCat sobre el PEAUT.

Mientras que ambos planes persiguen objetivos de limitación de la oferta en las áreas centrales, (Distrito Centro en el PEH y Zona ZE-1 en el PEUAT), que presenta en Madrid una concentración mucho más acusada. En el supuesto de saturación de la oferta en los centros históricos, el estudio de los patrones de expansión de la oferta resulta crucial para la puesta en marcha de medidas de control.

Ha podido observarse que la oferta se ha establecido de una manera significativa en aquellas zonas con mayor concentración de viviendas en régimen de alquiler de larga duración y viviendas vacías (frente a la vivienda en propiedad). A falta de una actualización de estas cifras con un nivel de desagregación espacial similar al censo, y la elaboración de análisis estadísticos de mayor complejidad, este indicio de correlación podría indicar la susceptibilidad de determinados ámbitos para la implantación de VUT (al menos inicialmente). Este aspecto no queda contemplado en el PEH, y el PEUAT únicamente tiene en cuenta el precio del alquiler en las zonas establecidas. Sin embargo, ambos planes limitan el marco temporal en el que una vivienda completa puede dedicarse al alquiler de corta estancia. No obstante, este tipo de medidas no han parecido ser completamente eficaces en otras ciudades, como apunta el informe ejecutivo elaborado por Airdna (Shatford, 2017).

Este trabajo verifica una correlación muy alta en ambas ciudades entre las agrupaciones de ofertas fuera de ambos centros urbanos que se establecieron con posterioridad al 2015 y el tiempo de acceso al centro urbano desde donde se localizan. En este sentido, la zonificación en anillos establecida en el PEH es poco sensible a las situaciones conflictivas de la concentración de oferta según ese patrón, y está más vinculado a una noción de recintos ligada a criterios cronológicos y morfológicos; es decir, más estrictamente disciplinares del planeamiento establecido por un Plan General de Ordenación Urbana muy anterior al fenómeno contemplado. Esta postura autorreferencial también se puede apreciar en el PEH en su comunicación, en un lenguaje poco comprensible para el público en general a diferencia del PEUAT.

En lo que respecta a la eficacia de ambos planes, se observa que la estabilización en Barcelona de la oferta (mayoritariamente ilegal) de viviendas de uso turístico se produce ya con la entrada en vigor del PEUAT, mientras que en Madrid se produce con la aprobación inicial (sin efectos legales) del PEH. Los resultados pueden calificarse de modestos en cuanto a la reducción de la oferta a la espera del desarrollo de procesos de disciplina urbanística. Sin embargo, en algunos

ámbitos con una gran densidad de alojamientos turísticos, algunos autores parecen apuntar una cierta incidencia en el precio del alquiler tradicional en algunos ámbitos.¹³

Dado que la accesibilidad al centro y la concentración inicial de viviendas en alquiler y vacías se muestran determinantes a la hora de entender el crecimiento de la oferta de VUT por encima del poder adquisitivo de la población, cabe plantear si una limitación estricta del alquiler vacacional en los centros urbanos podría inducir una mayor intensificación de la oferta en los ámbitos de proximidad, que a su vez cuentan con una regulación más laxa. Estos potenciales crecimientos podrían llegar a producir desplazamientos de población con menor poder adquisitivo, extendiendo la 'gentrificación turística' más allá de los centros urbanos; si bien es cierto que dichas áreas más periféricas de la ciudad suelen contar con una menor densidad de redes de transporte público. En este sentido, debería prestarse especial atención a los niveles de renta y precios del alquiler junto con la accesibilidad al centro histórico en las normativas que persigan contener los impactos del alquiler vacacional en los barrios residenciales con una población más vulnerable. Esto puede plantearse como una alternativa a las posturas adoptadas en otras ciudades españolas donde se han aprobado regulaciones sin zonificación, como en el caso de Palma de Mallorca, donde la restricción es total.

Cabe plantearse para futuras investigaciones si esta estabilización en la oferta responde a los efectos de la regulación, o si esta se ha producido al alcanzar los alquileres vacacionales de corta estancia su "techo de productividad", produciéndose éste no tanto por un descenso en los precios sino por el alza en el precio del alquiler convencional¹⁴, de tal manera que el 'rent gap' turístico (Yrigoy, 2016) que propició el aumento de la oferta de VUTs se haya cerrado.

En cualquier caso, este artículo pretende contribuir a la contextualización y evaluación de la respuesta administrativa ante las nuevas dinámicas inducidas por la tecnología dentro de la economía urbana, poniendo en valor la proactividad en un contexto económico global frente a la reactividad de las normas cuando los procesos de turistificación inducidos por el alquiler vacacional parecen haber tocado techo.

Declaración responsable: Las/os autoras/es declaran que no existe ningún conflicto de interés en relación con la publicación de este artículo. Las tareas de edición y redacción se han repartido

13 Una reducción del 10 % del precio del alquiler de larga duración en Malasaña y la reaparición de 1400 viviendas en este mercado. Ver <https://somosmalasana.eldiario.es/bajan-los-alquileres-en-malasana-gracias-a-la-regulacion-de-los-pisos-turisticos/>

14 Ver https://www.elconfidencial.com/vivienda/2019-07-04/alquiler-turistico-precio-alquiler-seguro_2104079/

equitativamente entre las/os autoras/es, habiendo cada una/o profundizado en los siguientes apartados. Resumen/abstract, introducción y conclusiones: todas/os las/os autoras/es. Marco teórico: Álvaro Ardura. Metodología: Iñigo Lorente. Análisis normativo: Inmaculada Mohíno. Análisis de la implantación: Iñigo Lorente

Bibliografía

Aalbers, M. B. (2019). Introduction to The Forum: From Third to Fifth-Wave Gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 110(1), 1–11.

Ayuntamiento de Madrid (2016). *La Oferta de Alojamiento Turístico en Madrid. Características y Distribución Territorial*. Madrid: Área de Desarrollo Urbano Sostenible. Retrieved from [https://www.ucm.es/data/cont/media/www/pag-99801/Informe%2008%20de%20mayo%20de%202016%20Ayuntamiento%20de%20Madrid_PowerPoint%20\(1\).pdf](https://www.ucm.es/data/cont/media/www/pag-99801/Informe%2008%20de%20mayo%20de%202016%20Ayuntamiento%20de%20Madrid_PowerPoint%20(1).pdf)

Barata-Salgueiro, T., Mendes, L., Guimarães, P., Mendes, L., & Guimarães, P. (2017). Tourism and urban changes. In *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises* (pp. 255–275). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315629759-11>

Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2018). The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3006832>

Benítez-Aurioles, B. (2018) The role of distance in the peer-to-peer market for tourist accommodation. *Tourism Economics*, 24(3) 237–250.

Blanchar, C. (2017, January 14). Así queda el plan de hoteles de Colau. In *El País*. Retrieved from https://elpais.com/ccaa/2017/01/14/catalunya/1484420145_024944.html

Botsman, R., & Rogers, R. (2011). *What's mine is yours: how collaborative consumption is changing the way we live*. London: Collins.

Bravo, P. (2017) El turismo puede acabar con tu ciudad... y Madrid ya se va enterando. Retrieved from https://www.eldiario.es/desde-mi-bici/turismo-acabar-ciudad-Madrid-enterando_6_603049708.html

Bravo, P. (2018). *Exceso de equipaje*. Madrid: Debate.

Cabrerizo, C. (2016) *La ciudad negocio. Turismo y movilización social en pugna*. Madrid: CISMA Editorial.

Caccese, A. (2018) *The Airbnb effect: architecture and urban consequences of a new way of trading homes* (Master's Thesis, Politecnico di Torino-ETSAM, Italy). Retrieved from <http://webthesis.biblio.polito.it/id/eprint/10084>

Carmona, P., & Encinas, A. (2017, January 17). Madrid, Barcelona y el dilema de la turistización. In *Periódico Diagonal*. Retrieved from <https://www.diagonalperiodico.net/global/32723-madrid-barcelona-y-dilema-la-turistizacion.html>

Chayka, K. (2016, August 6). How Silicon Valley Helps Spread the Same Sterile Aesthetic across the World. *The Verge*. Retrieved from <https://www.theverge.com/2016/8/3/12325104/Airbnb-aesthetic-global-minimalism-startup-gentrification>

Cocola-Gant, A. (2016). Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), 1–9. <https://doi.org/10.5153/sro.4071>

Cocola-Gant, A. (2018). Tourism gentrification. In L. Lees & M. Phillips (Eds.), *Handbook of gentrification studies* (pp. 281–293). Cheltenham and Northampton: Edward Elgar.

Colomb, C., & Novy, J. (Eds.) (2016). *Protest and resistance in the tourist city*. Routledge.

Comisión Europea (2017). Una Agenda Europea para la economía colaborativa - Jueves 15 de junio de 2017. Strasbourg: 2017/2003(INI). Retrieved from http://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-8-2017-0271_ES.html

Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A*, 37, 1165–1190.

Exceltur (2015). *Impactos sociales y económicos sobre los destinos españoles derivados del exponencial aumento del alquiler de viviendas turísticas de corta duración, impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización P2P*. Madrid. Retrieved from <https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2015/06/Alojamiento-turístico-en-viviendas-de-alquiler-Impactos-y-retos-asociados.-Informe-completo.-Exceltur.pdf>

Füller, H., & Michel, B. (2014). 'Stop being a tourist!' New dynamics of urban tourism in Berlin-Kreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1304–1318.

Gil, J., & Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. *Empiria. Revista de metodología de ciencias sociales*, 0(41), 15–32. <https://doi.org/10.5944/EMPIRIA.41.2018.22602>

Gil García, J. (2018). Wealth redistribution or capital accumulation? The impact of Airbnb in the neoliberal city. Presented at the *III Mid-Term Conference of the Urban Sociology Research Network 37 of European Sociological Association*.

Gotham, K. F. (2005). Tourism gentrification: The case of New Orleans' Vieux Carré (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099–1121.

Gravari-Barbas, M. (2017a). Super-gentrification and hyper-tourismification in Le Marais, Paris. In M. Gravari-Barbas & S. Guinand (Eds.), *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises* (pp. 299–328). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315629759-13>

Gravari-Barbas, M., Guinand, S., & Guinand, S. (2017). Introduction: Addressing tourism-gentrification processes in contemporary metropolises. In M. Gravari-Barbas & S. Guinand (Eds.), *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises* (pp. 1–21). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315629759-1>

Gurran, N., & Phibbs, P. (2017). When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80–92. <https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011>

Gutiérrez, J., García-Palomares, J. C., Romanillos, G., & Salas-Olmedo, M. H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278–291. <https://doi.org/10.1016/j.TOURMAN.2017.05.003>

Guttentag, D. (2015). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217. <https://doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>

Hartman, T. (2007). On the Ikeaization of France. *Public Culture*, 19(3), 483–498. <https://doi.org/10.1215/08992363-2007-006>

Harvey, D. (2009). The Art of Rent: Globalisation, Monopoly and the Commodification of Culture. In R. Miliband & J. Saville (Eds.), *Socialist Register 2002: A World of Contradictions* (vol. 38, pp. 93–110). The Merlin Press. Retrieved from <https://socialistregister.com/index.php/srv/article/view/5778>

Hernández, A. (2014). De la botiga a la boutique: gentrificación comercial en el Casc Antic de Barcelona. URBS. *Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 6(1), 79–99. Retrieved from <http://repositorio.ual.es/bitstream/handle/10835/4288/Hernandez.pdf?sequence=1>

- Horn, K., & Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14–24. <https://doi.org/10.1016/J.JHE.2017.08.002>
- Ioannides, D., Röslmaier, M., & van der Zee, E. (2018). Airbnb as an instigator of 'tourism bubble' expansion in Utrecht's Lombok neighbourhood. *Tourism Geographies*, 21, 1–19. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1454505>
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. K. (2008). *Gentrification*. London: Routledge. Retrieved from <https://www.routledge.com/Gentrification-1st-Edition/Lees-Slater-Wyly/p/book/9780415950374>
- Maitland, R. (2010). Everyday life as a creative experience in cities. *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, 4(3), 176–185. <https://doi.org/10.1108/17506181011067574>
- Mansilla López, J. A. (2018). El curt estiu de la turismefòbia. Moviments socials i conflicte urbà al barri del Poblenou, Barcelona. *Revista Andaluza de Antropología*, 15, 74–102. Retrieved from <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6830206>
- Mansilla López, J. A. (2018b). Vecinos en peligro de extinción. Turismo urbano, movimientos sociales y exclusión socioespacial en Barcelona. PASOS. *Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 16(2), 279–296. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2018.16.020>
- Márquez, A. R. (2018). Planificación urbanística del turismo: la regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid y Barcelona. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, 10. <https://doi.org/10.24965/reala.v0i10.10566>
- Nieuwland, S., & van Melik, R. (2018). Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 1–15. <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>
- Pérez, N., González, M., Sevillano, L., López Frías, D., Martínez, J., López, P., & Delgado, A. (2015, November 21). Dormir en el limbo: radiografía de Airbnb. In *El Español*. Retrieved from <http://datos.elespanol.com/proyectos/airbnb/>
- Porras, S., & García Castaño, J. (2016, December 10). Viviendas de uso turístico: la gran recalificación. *El Diario.es*. Retrieved from https://www.eldiario.es/tribunaabierta/Viviendas-uso-turistico-gran-recalificacion_6_589051100.html
- Quattrone, G., Proserpio, D., Quercia, D., Capra, L., & Musolesi, M. (2016). Who Benefits from the "Sharing" Economy of Airbnb? In *Proceedings of the 25th International Conference on World*

- Wide Web - WWW '16 (pp. 1385–1394). New York, New York, USA: ACM Press.
<https://doi.org/10.1145/2872427.2874815>
- Red2Red Consultores (2017). *Análisis del Impacto de las Viviendas de Uso Turístico en el Distrito Centro*. Madrid. Retrieved from
[https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05Mayo/05vienes/Notasprensa/ficheros/Informe_final_5_mayo%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20\(1\).pdf](https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05Mayo/05vienes/Notasprensa/ficheros/Informe_final_5_mayo%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20(1).pdf)
- Sans, A. A., & Quagliari, A. (2016). Unravelling airbnb: Urban perspectives from Barcelona. In A. Paolo Russo & G. Richards (Eds.), *Reinventing the local in tourism: Producing, consuming and negotiating place* (pp. 209–228). Channel View Publications.
- Sequera, J., & Nofre, J. (2018). Shaken, not stirred. *City*, 22(5–6), 843–855.
<https://doi.org/10.1080/13604813.2018.1548819>
- Shatford, S. (2017). *Is Airbnb Regulation Impacting Short-Term Rental Growth?* Retrieved from
<https://www.airdna.co/blog/effects-airbnb-regulation>
- Slee, T. (2017). *What's Yours Is Mine*. OR Books. Retrieved from
<https://dl.acm.org/citation.cfm?id=3202254>
- Sorkin, M. (2004). *Variaciones sobre un parque temático: la nueva ciudad americana y el fin del espacio público*. Barcelona: Gustavo Gili. Retrieved from
https://www.worldcat.org/title/variaciones-sobre-un-parque-tematico-la-nueva-ciudad-americana-y-el-fin-del-espacio-publico/oclc/57059898&referer=brief_results
- Yrigoy, I. (2019). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies*, 56(13), 2709–2726.
<https://doi.org/10.1177/0042098018803261>
- Srnicek, N. (2017). *Platform capitalism* (7th ed.). Cambridge: Polity Press.
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 114–1170.
<https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>
- Wegmann, J., & Jiao, J. (2017). Taming Airbnb: Toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities. *Land Use Policy*, 69, 494–501. <https://doi.org/10.1016/j.LANDUSEPOL.2017.09.025>

Wilson, J. (2019). *Collaborative Tourism Platforms, Contested Spaces and the Geographies of Resistance: Tales from Barcelona*. Presented at the Cultural Responses to Overtourism in Europe, University of Leicester, United Kingdom.

Zaar, M. H. (2017). El derecho a la vivienda en el contexto del Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) de Barcelona y de sus planes antecesores. *Biblio3W*, *VVII*. Retrieved from <http://revistes.ub.edu/index.php/b3w/article/view/26437/0>

Zukin, S. (2010). *Naked city: the death and life of authentic urban places*. New York: Oxford University Press.

Anexo I

Tabla 1. Resumen de características de las regulaciones de VUTs en Madrid y Barcelona

	BARCELONA	MADRID
Nombre	Plan Especial Urbanístico para la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, residencias colectivas docentes de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico de la Ciudad de Barcelona (PEUAT)	Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje (PEH)
Suspensiones previas	01/07/2015 (BOPB 02/07/2015)	01/02/2018 (BOCM 05/02/2018)
Apr. Inicial	10/03/2016 (BOPB 14/03/2016)	26/07/2018 (BOCM 17/08/2018)
Apr. Definitiva	27/01/2017 (BOPB 06/03/2017)	27/03/2019 (BOCM 24/04/2019)
Normativa autonómica	Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamientos de uso turístico y de viviendas de uso turístico	Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.
Normativa previa	<p>Modificación del Plan Especial de establecimientos de concurrencia pública, hotelería y otras actividades del Distrito de Ciutat Vella, aprobado definitivamente por el Pleno del Consejo Municipal el 24 de julio de 2.013</p> <p>Plan especial urbanístico para la regulación de las Viviendas de Uso Turístico en la ciudad de Barcelona aprobado definitivamente en fecha 1 de abril de 2016</p>	PGOUM97

Tabla 1. Continuación

<p>Ámbito de aplicación</p>	<p>Término municipal de Barcelona (excepto Parque Natural de la Sierra de Collserola y suelos no urbanizables y sistemas situados en el entorno del mismo; suelos calificados como zona industrial; Parque de Montjuïc; sector portuario AEI Zona Franca-Puerto; sistemas viarios y ferroviarios intersticiales existentes entre estas áreas).</p>	<p>Distritos: Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera</p>
<p>Actividad que regula</p>	<p>Establecimientos de alojamiento turístico, albergues juveniles, residencias colectivas docentes de alojamiento temporal, viviendas de uso turístico</p>	<p>Uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje</p>
<p>Tipo de regulación</p>	<p>Zonificación: Zonas Específicas (4), Áreas de Tratamiento Específico, Ejes Principales</p>	<p>Zonificación: Anillos concéntricos (3)</p>
<p>Criterios seguidos para la delimitación territorial</p>	<p>Concentración de establecimientos y plazas turísticas Relación población flotante y población residente Relación población flotante y población total Densidad de actividades comerciales y atractivos turísticos</p>	<p>Relación población flotante y población residente Población total Compacidad bruta Relación viviendas de uso turístico y número total de viviendas Renta media por hogar Precio de alquiler Precio de venta</p>
<p>Profesionalidad de la actividad: Ámbito temporal</p>	<p>31 días (Decreto 159/2012)</p>	<p>3 meses (Comisión de Seguimiento del PGOUM 1997 de 23 de enero de 2018)</p>

Tabla 1. Continuación

<p>Requisitos de la implantación</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplimiento del Dec. 159/2012 • Imposibilidad de localización en: a) entidades de edificios destinadas a vivienda a fecha 1 de julio de 2015; b) plantas bajas de edificios; c) ZE-1 y ZE-4 • Necesidad de ser el uso admitido por el planeamiento urbanístico • Limitación de una densidad máxima de manzana (para nuevas viviendas de uso turístico) de 1.48% o hasta completar un edificio entero (excepto la planta baja) con un máximo de 10 viviendas de uso turístico y con usos diferentes al de vivienda • Obtención de la correspondiente autorización de modificación de uso por parte del 100% de la comunidad de propietarios en edificios donde se prevea la implantación de nuevas VUT. 	<p>En edificio completo en parcelas residenciales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anillo 1, mayoritariamente no viabilidad, • Anillos 2 y 3, necesidad de redacción de un Plan de: a) control ambiental y, b) el control de las obras en edificios protegidos. <p>En parte de edificios residenciales, posibilidad de implantación según posición del local en el edificio y exclusividad del acceso para el uso de hospedaje</p>
<p>Instrumentos a desarrollar</p>	<p>CEAT Censo de establecimientos de alojamiento turístico vigentes, de manera que las solicitudes de autorización de nuevas viviendas de uso turístico requerirán la contratación previa de que, conforme a los datos de CEAT, aquella resulta compatible con la capacidad de crecimiento de la oferta turística prevista en el PEUAT.</p> <p>CREAT: Censo de Reserva de Establecimientos de Alojamiento Turístico</p>	

Tabla 1. Continuación

<p>Otros condicionantes significativos en la regulación</p>	<p>Establecimiento de impuestos: La Ley 5/2017 de 28 de marzo (desarrollada por el Decreto 141/2017, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos) impone un pago de 2.25€ por pernocta en viviendas de uso turístico ubicadas en la ciudad de Barcelona y de 0.90€ por pernocta en el resto de Cataluña</p>	
<p>Unidad de disciplina</p>	<p>100 visualizadores</p>	<p>22 inspectores</p>

Fuente: elaboración propia