

UNIVERSITAT JAUME I
Facultat de Ciències Jurídiques i Econòmiques
Grau en Turisme

**NUEVAS FORMAS DE TURISMO Y
TRANSFORMACIÓN URBANA**
El impacto de Airbnb en la ciudad de Valencia



Autor: Carlos Barberá Villaverde 25374284V

Tutor: Prof. Juan Salvador Crespo Cepas

Trabajo Fin de Grado 2019-2020

ÍNDICE

| | Pág. |
|---|----------|
| I. INTRODUCCIÓN..... | 4 |
| A. Justificación y motivación..... | 4 |
| B. Objeto de estudio y objetivos..... | 6 |
| C. Metodología..... | 6 |
| D. Estructura..... | 6 |
| <u>PARTE I: EL FENÓMENO AIRBNB Y SU IMPACTO URBANO.....</u> | <u>7</u> |
| II. EL TURISMO Y AIRBNB..... | 7 |
| A. Turismo..... | 7 |
| 1. Concepto de turismo y tipos..... | 7 |
| 2. Evolución del turismo..... | 8 |
| 3. El turismo en las ciudades..... | 9 |
| B. Airbnb y las empresas de alquiler turístico..... | 9 |
| 1. Modelo de negocio..... | 10 |
| 2. Política y desarrollo de la empresa..... | 11 |
| 3. Otras empresas de alquiler turístico..... | 11 |
| III. TRANSFORMACIÓN URBANA DEBIDA A AIRBNB..... | 12 |
| A. Impacto en el sector hotelero..... | 12 |
| B. Impacto en el sector inmobiliario..... | 13 |
| 1. Información del sector..... | 13 |
| 2. Mercado de alquiler..... | 14 |
| 3. Impacto de Airbnb en el sector..... | 15 |
| C. Gentrificación en la ciudad..... | 17 |
| 1. Concepto..... | 17 |
| 2. Repercusiones urbanísticas y consecuencias sociales..... | 18 |
| D. Problemática legal..... | 20 |
| 1. Regulación del sector..... | 20 |
| 2. Problemática de transparencia..... | 21 |

| | |
|--|----|
| <u>PARTE II: REPERCUSIONES URBANAS EN VALENCIA</u> | 23 |
| IV. CONTEXTO Y BASES DE LA TRANSFORMACIÓN URBANA EN VALENCIA..... | 23 |
| A. La ciudad de Valencia y el turismo: el interés del caso valenciano..... | 23 |
| B. Selección y justificación de las fuentes..... | 24 |
| C. Modelo del análisis (evolución, comparación, tendencias, distritos afectados)..... | 26 |
| V. ANÁLISIS DE LOS DISTITOS IMPACTOS EN LA CIUDAD DE VALENCIA..... | 26 |
| A. Sector inmobiliario..... | 26 |
| 1. Mercado de compra, alquiler individual o compartido..... | 27 |
| 2. Empresas de alquiler turístico..... | 29 |
| B. Gentrificación..... | 32 |
| 1. Repercusiones positivas..... | 32 |
| 2. Oposición al fenómeno..... | 33 |
| C. Problemática urbanística..... | 35 |
| 1. Contexto y regulación actual..... | 35 |
| 2. Repercusiones urbanísticas..... | 36 |
| D. Problemática legal..... | 36 |
| 1. Regulación vigente..... | 36 |
| 2. Situación actual..... | 37 |
| VI. RESULTADOS Y CONCLUSIONES..... | 38 |
| 1. Discusión de los resultados..... | 38 |
| 2. Conclusiones y propuestas..... | 39 |
| VII. ANEXOS..... | 42 |
| VIII. BIBLIOGRAFÍA..... | 43 |

I. INTRODUCCIÓN

A. Justificación y motivación

El término *turismo* es relativamente moderno, desarrollado en el siglo XX. En cambio, viene siendo un fenómeno de carácter mundial desde la antigüedad (Egipto, Grecia, Roma, hasta el Gran-Tour fomentado por el Inglés Thomas Cook, de mediados del siglo XIX), el cual ha padecido diferentes formas o clasificaciones durante todo este tiempo. Los estudios en la materia comenzaron ya en la década de 1930 con la primera definición de Arthur Bormann, un teórico de la escuela alemana, y han tenido lugar hasta la actualidad, con los de la vigente Organización Mundial del Turismo (OMT, 1974), un organismo a nivel mundial que trata de estudiar y regular dicho fenómeno.

En la actualidad, el turismo mueve una gran cantidad de población y se ha convertido en un fenómeno masivo y global. Precisamente a causa de la globalización y el acceso de toda la población, actualmente se trata de un sector que en muchas regiones supone una elevada cuota en su actividad económica, en algunas incluso la mayor. Según García-Ayllón (2018:1), si bien se inició como fenómeno elitista a principios de siglo XX, la democratización del turismo popularizó el turismo de masas (*mass tourism*) en forma de concentración en algunas zonas costeras del Mar Mediterráneo del sur de Europa en los años 60. Ello dio lugar a un modelo de sostenibilidad cuestionable en relación con el consumo de recursos, el desarrollo urbanístico desproporcionado de segundas residencias y la degradación de los atractivos del lugar.

Desde finales del siglo XX el fenómeno del turismo de masas se ha diversificado en diferentes aspectos: oferta de actividades gastronómicas y culturales, entretenimiento, actividades nocturnas, conferencias, monumentos, compras, festivales de música, etc. Por esta razón muchas ciudades históricas europeas se han convertido en polos de atracción para el turismo de masas (García-Ayllón, 2018:2). Como consecuencia, en muchas ciudades que han sido destinos turísticos en los últimos años, la demanda de alojamiento se ha incrementado notablemente, debido a la cantidad de turistas tanto nacionales como extranjeros que reciben.

Esto ha repercutido, además de en el sector hotelero, en el mercado de alquiler temporal de apartamentos y habitaciones en sus modalidades tradicionales (privada, empresas de intercambio, de alquiler temporal, etc.) y ha favorecido especialmente a las formas alternativas de oferta, como las plataformas tecnológicas orientadas al turismo de corta duración, una innovación surgida al amparo del desarrollo de las TIC y de internet y de

la economía colaborativa (con las ventajas de reducción de costes, fácil acceso a la información, cantidad y diversificación de opciones, entre otras). El resultado de todo ello ha sido el surgimiento de muchas *start-ups* dedicadas al alquiler de inmuebles o habitaciones privadas, compitiendo mediante precios asequibles para la población global.

En este TFG estudiaremos el caso de una de las citadas plataformas, Airbnb. La empresa se creó en 2008 y ya se ha convertido en una plataforma global que ha afectado a la estructura urbana de las ciudades, contribuyendo a un creciente cambio social de la población y de la estructura comercial en el centro de la ciudad y a su urbanismo, así como a un aumento en los precios del alquiler como consecuencia de la aparición de los apartamentos turísticos, entre otras consecuencias en el sector del alojamiento, la oferta hotelera y la reglamentación.

Se trata pues de un modelo que tiene consecuencias sobre la estructura urbana de la ciudad en dos sentidos. Por un lado, es una empresa que altera la composición de la oferta turística e influye en la capacidad y la calidad del alojamiento de la ciudad, como respuesta a la actividad económica generadora de riqueza que es el turismo.

Sin embargo, como manifestación del turismo de masas, también genera una serie de tensiones. Airbnb no sigue el mismo patrón de implantación que los hoteles. Este nuevo modelo turístico concentra territorialmente su impacto en el centro de las ciudades, sus zonas monumentales y barrios residenciales tradicionales (García-Ayllón, 2018:16). Al concentrarse en ciertos barrios, altera el mercado del alquiler, incluso el de compraventa, introduce problemas de convivencia, lleva a la degradación *indoors* y *outdoors*, y como consecuencia, altera la calidad de vida de los barrios y contribuye al cierre de comercios, servicios de restauración y otros tradicionales, con lo que fuerza a movimientos de la población local. Estas son manifestaciones del fenómeno conocido como gentrificación.

Según Salom Carrasco & Pitarch Garrido (2017:574), en las últimas décadas las ciudades europeas occidentales entraron en competencia por su posicionamiento internacional, imitando a otras ciudades y aunque se hipotecara el futuro de sus residentes. En España, con los referentes de Barcelona 92 y la Expo de Sevilla en el mismo año, tuvo lugar una transformación turística. En el caso de Valencia la búsqueda de la ciudad competitiva y global se originó con la organización de los grandes eventos deportivos, así como con la arquitectura-escaparate, “políticas urbanas basadas en el *brand management* y el *city marketing* (...), como paradigma de política neoliberal entre los años 1995 y 2015

(2017:578)”. El impacto meramente turístico ha sido notable, pero también los costes económicos y sociales.

Teniendo en cuenta el contexto anterior, en una segunda parte el estudio abordará los efectos del fenómeno Airbnb en la ciudad de Valencia, a la vista de la evolución de los datos que arrojan diferentes indicadores, páginas web especializadas, el INE, la web del Ayuntamiento de Valencia o la propia página de Airbnb. De esta forma se observará la incidencia de dicho fenómeno en la ciudad por distritos, sus distintos efectos, así como los escenarios a los que pueda dar lugar la tendencia actual.

B. Objeto de estudio y objetivos

El objeto del TFG es doble: realizar una reflexión sobre los distintos tipos de impacto y sus interrelaciones del fenómeno Airbnb en general, y plantear y analizar su repercusión en el desarrollo urbano de la ciudad de Valencia. Los objetivos concretos del análisis empírico son: constatar en qué distritos ha tenido más impacto el fenómeno, constatar en qué aspectos ha afectado en mayor medida a la ciudad, estudiar en qué medida las leyes actuales afectan a que este fenómeno vaya a más, si son excesivamente permisivas y en qué aspectos, y efectuar propuestas de mejora de la situación

C. Metodología

El análisis se llevará a cabo en los siguientes pasos: obtención de información de diversas plataformas como apoyo para ver la evolución del fenómeno en general y más concretamente en Valencia; elaboración de los datos según los objetivos; interpretación de los resultados cuantitativos, resumen de las consecuencias cuantitativas y cualitativas del fenómeno, y propuestas.

D. Estructura

Tras la introducción general (sección I), el Trabajo se dividirá en dos partes diferenciadas. En la primera parte, de carácter más teórico, se plantea el tema en general, y se divide a su vez en dos secciones. Primeramente (sección II) se sitúa el turismo en su contexto actual, y se describen los aspectos clave de la empresa objeto de estudio, Airbnb. A continuación (sección III) se describe cómo ha afectado la entrada de Airbnb a la estructura urbana de las ciudades en general y sus consecuencias en distintos aspectos: sector hotelero (someramente), vivienda de compra y de alquiler, gentrificación, (aspectos sociales y comerciales), urbanismo y problemática legal, según diversas fuentes. En la segunda parte, el Trabajo se centra en el análisis del fenómeno en la ciudad de Valencia,

basándose en las fuentes utilizadas para recopilar información, y se divide en tres secciones. En la primera (sección IV) se introduce el interés y las bases del estudio en la ciudad de Valencia, se presentan las fuentes de las que se han obtenido los datos para el análisis, así como las características del propio modelo. A continuación (sección V) se lleva a cabo el análisis de la situación, tanto cuantitativa como cualitativamente. Finalmente (sección VI) se discuten los resultados, se exponen las conclusiones obtenidas en el análisis, y se plantean propuestas.

PARTE I: EL FENÓMENO AIRBNB Y SU IMPACTO URBANO

II. EL TURISMO Y AIRBNB

A. Turismo

1. Concepto de turismo y tipos

Según la OMT, “Turismo es todo aquel fenómeno social, cultural y económico que supone el desplazamiento de personas a países o lugares fuera de su entorno habitual por motivos personales, profesionales o de negocios”. Además, dichas personas reciben el nombre de viajeros, los cuales pueden ser turistas o bien excursionistas, residentes o no residentes. El concepto engloba todas y cada una de las actividades que dichas personas lleven a cabo durante su estancia, por lo consiguiente algunas de estas suponen un gasto turístico.

En la actualidad existen diferentes modalidades de turismo. Según Ibáñez (2012:18-28), la principal distinción cabe efectuarla entre el turismo tradicional y el alterativo. El primero se sustenta en el turismo de masas y en grandes instalaciones de alojamiento, hábitos consumistas, visitas a playas y centros turísticos o a ciudades históricas y grandes ciudades. En el turismo alterativo distingue el ecoturismo, el de aventura y el turismo rural. En el caso del turismo tradicional, se tipifica como: turismo en lujosas instalaciones; turismo de sol y playa, que se manifiesta con visitas masivas a dichas zonas, concentración en grandes complejos turísticos ubicados en zonas de mar o montaña (esquí); y turismo cultural en grandes ciudades, que se manifiesta con visitas a sitios y centros históricos, eventos culturales, deportivos, ferias, etc., que es el que nos concierne.

El concepto *turismo de masas* puede ser equívoco, pues no se ha encontrado una definición académica unívoca. En este TFG lo utilizamos para designar aquellas formas de turismo tradicional, originadas después de la segunda guerra mundial, asociadas al desarrollismo, el ocio y el consumo, la mejora del transporte y otras características democratizadoras, que han dado lugar a altas concentraciones de turistas en determinadas

zonas, épocas del año (estacionalidad) o con motivo de algún evento. Como efectos ha dado lugar a indudables beneficios económicos. Pero algunas de sus formas en muchas zonas han causado efectos negativos que los han superado, en forma de desórdenes estructurales en infraestructuras, el ecosistema y desigualdades sociales, desplazamiento de actividades productivas hacia las inmobiliarias y otros. Todo ello se incardina en paradigma político basado en un modelo de desarrollo sectorial, tomando el turismo como actividad dominante; un enfoque economicista, de crecimiento a corto plazo, con obsolescencia de la legislación vigente, incluso su transgresión. Todo ello a menudo sin participación local democrática.

Un factor dinamizador de estas formas de turismo han sido ciertos paquetes ofrecidos por tour operadores, en forma de precios y servicios masivos básicos, comodidad organizativa, respaldo de una agencia, o incluso, en el caso de los “todo incluido”, un presupuesto ya cerrado. Por el contrario, a menudo se ha convertido, sobre todo en ciertas zonas, en un turismo que ha llegado a degradar la propia zona como producto turístico, ya sea por la avalancha de personas cuyos hábitos generan conflictos con la población local; por el deterioro de las instalaciones creadas *ad hoc* y los problemas en los servicios, dada la fuerte dependencia económica hacia el sector del turismo; por la precariedad laboral local y por la escasa motivación de los visitantes hacia la cultura y el desarrollo local (AndalucíaLab, 2016). A todo ello cabe añadir los problemas regulatorios de los distintos conflictos que supone la entrada del modelo en los mercados locales, incluido el laboral.

Algunas formas de este tipo de turismo tradicional de masas también han alcanzado al tipo de ciudades referidas anteriormente. Si bien no sigue necesariamente el modelo de sol y playa, comparte algunas de sus características y efectos. Este Trabajo trata el caso de este tipo de turismo cuando hace uso del alojamiento privado autoorganizado a través de plataformas tecnológicas, alternativas a los tours operadores, hoteles, hostales y pensiones, alquileres temporales tradicionales, intercambios, segundas residencias y otras.

2. Evolución del Turismo

Durante el año 2019 se registraron un total de 1500 millones de viajeros por todo el mundo lo que supone un 4% más que el año anterior, en el que se contabilizaron un total de 1.400 millones. A nivel nacional, 83’7 millones de turistas visitaron nuestro país, un 1’2% más respecto a 2018, situándolo en segundo lugar detrás de Francia por tercer año

consecutivo. En lo referente al gasto por turista, en el año 2019 se contabilizó un total de 92.337 Millones de euros, incrementándose un 2'9% con respecto al año anterior (Cinco Días-El País, INE 2020).

3. El turismo en las ciudades

Según el World Travel & Tourism Council (WTTC, 2018) “el turismo en las ciudades representa el 45% del turismo internacional global. Asimismo, el 54% de la población mundial vive en centros urbanos y ciudades y, en el 2050 se prevé que este número aumente hasta el 68%. Por ello, los efectos que el turismo puede tener para la vida urbana es un fenómeno extremadamente importante de observar”.

Según la OCDE (2009), las ciudades son destinos turísticos cada vez más demandados. “No obstante, ello no implica ser un destino turístico de calidad, sostenible y socialmente responsable, que es algo más complejo y no puede medirse únicamente con las cifras de llegada de turistas” (Salom Carrasco & Pitarch Garrido, 2017:574). Para conseguir fines económicos a través del turismo, algunas ciudades se han valido de la estrategia de la regeneración urbana utilizando el llamado “efecto Guggenheim” (Swyngedouw et al. en Salom Carrasco & Pitarch Garrido, 2017:575), por el cual la cultura añade a las infraestructuras unos valores de imagen (Muñiz y Cervantes en Salom Carrasco & Pitarch Garrido, 2017:575) que contribuyen a convertir la ciudad en un producto de consumo para el turismo (Mansvelt en Salom Carrasco & Pitarch Garrido, 2017:575). No obstante, lo definitorio en muchos casos ha sido la construcción de edificios emblemáticos y la organización de eventos internacionales con ingentes fondos públicos. Según las autoras, “El éxito de dichas iniciativas ha sido muy cuestionado”.

B. Airbnb y las empresas de alquiler turístico

Según su propia página, Airbnb es la empresa líder en el sector del alojamiento turístico sin intermediarios y objeto del estudio. Fue fundada en el año 2008 como Airbed & Breakfast en la ciudad de San Francisco (California) por Bryan Chesky, Joe Gebbia y Nathan Blecharczyk, debido a que dos de ellos necesitaban dinero para poder pagar el alquiler de su piso. Coincidiendo con dicha necesidad, en esas fechas en la ciudad de San Francisco se iba a organizar una conferencia que provocó que los alojamientos en los hoteles se acabaran. Mediante la utilización de camas hinchables en su propia casa y un desayuno, revolucionaron el sector hotelero tradicional (ver Anexo).

1. Modelo de negocio

El modelo de negocio de la empresa está basado en el sistema socioeconómico conocido como economía compartida (*sharing economy*), resultado de los avances en las TIC, que permiten coordinar las transacciones P2P de bienes y servicios [en mercados bilaterales o *two-sided markets*] a través de plataformas-mercado online. Se ha desarrollado tanto en el alquiler de inmuebles y coches como en trabajo *freelance* o ventas de activos (Wang, D., & Nicolau, J. L., 2017:5-6 versión previa).

En el sector del alojamiento y el turismo en los años recientes, el alquiler de alojamientos turísticos ha experimentado un fuerte crecimiento. Razones son: la “disparidad de precios y características únicas de cada inmueble ha generado una diferenciación más diversificada que el tradicional modelo de alojamiento en hoteles”, la disponibilidad de activos ociosos y de propietarios de empresas no profesionales, y los precios, que son cruciales para el beneficio y el éxito a largo plazo en la industria del alojamiento (Wang, D., & Nicolau, J. L., 2017:3-4 versión previa).

La empresa pionera en este nuevo modelo de negocio es Airbnb. Basa su modelo de negocio en una plataforma digital que facilita la forma de contacto entre huésped y anfitrión. Para utilizar sus servicios se exige estar registrado en la página web y contar con un perfil con una serie de requisitos. En el caso del anfitrión implican la verificación de perfil, una descripción detallada de la persona y contar con una foto de carné para poder comprobar la autenticidad. Para un huésped los procesos a seguir para adquirir una estancia en un Airbnb son similares al anterior, sin necesidad de la fotografía. En todo caso, la empresa efectúa un control de calidad, tanto del anfitrión como del huésped a través de comentarios. La plataforma también gestiona el contacto y la transacción económica. Es decir, la empresa es la encargada de poner en contacto a cliente y oferente. A cambio la empresa se lleva una comisión en la transacción, generalmente del 3%, que se eleva en aquellos países o regiones en donde exista una tarifa por cancelación elevada (Airbnb, 2020).

Según la propia empresa, las claves de su éxito son: aprovechamiento de una tendencia en auge como es la economía compartida¹, beneficio tanto del oferente del producto y del servicio como de la empresa intermediaria, modelo escalable, ya que no necesita la tenencia de inmuebles, página web con fotografía profesional de los inmuebles valor de

¹ Es muy discutible que Airbnb sea un caso típico de economía compartida, por cuanto el intermediario ejerce un poder singular. No obstante, se incluye en él habitualmente.

la imagen de su alojamiento, campañas de promoción, fidelización y valoraciones de clientes y propietarios, cobertura aseguradora desde 2011 para actos vandálicos. Además, el propietario se asegura ingresar el importe de antemano mediante transferencia en la propia web de Airbnb, eliminando así la incertidumbre de cobro, a diferencia de los alquileres de largo periodo, en los que es posible el impago de los inquilinos.

Como se expondrá en las siguientes secciones, dicha nueva forma de negocio ha generado una serie de repercusiones de todas clases. Además, en algunos países o zonas, no ha estado exenta de conflictos, a causa de algunas lagunas legales todavía existentes (“The online peer-to-peer business model exists in a state of limbo”) (McNamara, B., 2015: 170).

2. Política y desarrollo de la empresa

Con datos de 2019, su valoración actual de mercado ronda los 31.000 Millones de dólares. Cuenta con más de 7 Millones de inmuebles anunciados en su página web, en más de 190 países, 750.000 Millones de huéspedes durante sus 12 años, 2 millones de huéspedes de media por noche (Airbnb, 2020). Según García-Ayllón (2018:17) con datos de 2018, la tendencia es hacia una multiplicación por cuatro para 2025 en las principales ciudades.

En España hay ofertados 1’5 millones de alojamientos. En el año 2018 la empresa generó un impacto económico de más de 6.000 millones de dólares, situándolo como el tercer país. Su facturación en 2019 ha sido de 996.800 €. Su ingreso acumulado a Hacienda desde 2012 ha sido de 452.850 €, ya que solo tiene una empresa de marketing como domicilio fiscal. La empresa tiene su sede para Europa en Irlanda (Airbnb Ireland). Las fuentes consultadas han sido El País, MWC, SmartTravel, FactoriaBiz, Gosocket, Rockcontent, y la propia Airbnb.

3. Otras empresas de alquiler turístico

El fenómeno que en inglés se le denomina “Homesharing” o portales web de alquiler compartido, no solo hace referencia a la empresa Airbnb, sino que hay otros dominios que le hacen competencia, como son: HomeAway, operada por Expedia Travel; Couchsurfing, sistema muy popular por los mochileros; OneFineStay, perteneciente a la hotelera francesa Accor Hotels; Wimdu, en 2016 absorbió a su rival 9 flats y poco después fue adquirida por Wyndham Worldwide; FlipKey; perteneciente al portal TripAdvisor; y más a nivel local: ReMixto (México) y Mate (España) entre otros (BBC, 2017).

III. TRANSFORMACIÓN URBANA DEBIDA A AIRBNB

El impacto de Airbnb en las ciudades y en el mercado inmobiliario no se ha entendido bien, ya que la empresa se esfuerza en evitar el escrutinio de sus operaciones. Así, si bien con el alquiler temporal ha ocupado un puesto vacante entre el alquiler residencial y el hospedaje en hoteles, sus prácticas han generado “a curious oppositional coalition” de asociaciones de arrendatarios, grupos vecinales, gobiernos municipales y hoteles (Wang, D., & Nicolau, J. L., 2017:4-5)

Según García-Ayllón (2018:16-18), los indudables beneficios económicos locales (Kaplan, R. A., & Nadler, M. L., 2015:104) y globales del turismo plantean serias cuestiones a nivel socioeconómico local. En esta sección se describen los impactos urbanos estructurales más significativos, ya observados, propiciados por la irrupción de Airbnb. Debe tenerse en cuenta que el fenómeno es reciente, ya que la empresa y su modelo turístico asociado se crearon hace diez años y se han consolidado en los últimos cinco. En todo caso, la fuerte tendencia al crecimiento del modelo junto con la concentración turística estacional, especialmente en ciudades costeras, presuponen un acrecentamiento de los impactos, no exentos de controversia, de este tipo de modelo turístico en los próximos años, si no se corrigen algunas tendencias. Según García-Ayllón, en España, Barcelona, Madrid y Palma de Mallorca, que concentran la mayoría de los turistas, muestran que el fenómeno afecta de forma desigual a las grandes ciudades y a las medianas, y que posee patrones con rasgos comunes, pero no idénticos.

A continuación, se desglosan los distintos tipos de impacto, focalizados en la transformación urbana.

A. Impacto en el sector hotelero

Si bien no es objeto de estudio, ya se ha comentado en la introducción que el sector hotelero se ha visto directamente afectado por la irrupción de Airbnb. Se trata de un sector clave en la industria turística mundial en España y particularmente en Valencia. Hoy en día existen en el mundo 184.299 hoteles, alcanzando la cifra de 16.966.280 de habitaciones (STR/Hosteltur). En el año 2017 el sector alcanzó la cifra de 535.000 Millones de euros (según Morgan Stanley). Como sector, está inmerso en procesos de evolución: medios digitales, redefinición de la personalidad on-line, adaptación al entorno, sostenibilidad, etc. (Trivago Group, 2020).

Desde la irrupción de Airbnb, el sector hotelero ha padecido ciertas dificultades a la hora de competir contra la economía compartida que es Airbnb, en el cual mediante un estudio reciente en Phocuswire, se trata de analizar la flexibilidad de Airbnb frente al sector hotelero y sus estrategias de distribución (Tecnohotelnews, 2017).

Según Wang D., & Nicolau, J. L., (2017:3), el modelo de economía compartida, de Airbnb, posee ventajas competitivas respecto al sector hotelero en la amplia gama de precios, diversidad de tipos de alojamiento y ofrecer una experiencia diferente. Además, según los autores, está ampliamente aceptado que el precio es uno de los factores de éxito a largo plazo más críticos en el sector del alojamiento. Las consecuencias observadas (Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W., 2017) de la competencia en precios no son uniformes: pérdida de ventas de hoteles de gama baja, que no incluyen el segmento *business*, presión a la baja en la oferta de los hoteles, especialmente en temporada alta o durante eventos, ya que la economía compartida permite acompañar la oferta al aumento de la demanda. Algunas asociaciones de hoteles se quejan de que este tipo de alquileres de corto plazo funcionan como hoteles con la ventaja desleal de no pagar impuestos ni cumplir con la regulación en materia de seguridad y zonificación (7).

En todo caso, la oferta a través de Airbnb está más concentrada geográficamente en la ciudad que la de los hoteles (García-Ayllón, 2018:10). Pero también Airbnb puede hacer crecer el mercado potencial y permitir que una amplia variedad de negocios incremente el suyo (Kaplan, R. A., & Nadler, M. L., 2015:106).

De todas formas, el posible impacto de la irrupción del modelo Airbnb en la reestructuración de la oferta hotelera y el efecto específico que esto cause en la ciudad no se contempla en este trabajo.

B. Impacto en el sector inmobiliario

1. Información del sector

Según Daher (2013), la relevancia estratégica y macroeconómica del sector y de la economía inmobiliaria se basa en su alta contribución al PIB, su decidida participación en la inversión, su amplio impacto en el empleo y en el gasto, su rol articulador entre la economía real y la financiera, el impacto de sus ciclos de precios en las crisis (relacionados con los capitales externos, factores crediticios locales, titulización o “financiarización” del sector inmobiliario), todo ello con fuerte implicación de las políticas públicas.

Dentro del sector, la vivienda, como bien de primera necesidad, constituye su componente con más repercusiones sociales. También es parte esencial de la creciente urbanización de la población y la economía. Sus fluctuaciones de precios han estado estrecha y recurrentemente vinculadas con las crisis (Daher, 2013). El mercado de compraventa de viviendas incluye las de nueva promoción y las del mercado de segunda mano, está habitualmente intermediada por agentes inmobiliarios, y uno de sus elementos clave son los préstamos hipotecarios, que lo vinculan al sector financiero. Es necesario para el desarrollo de la economía de un país al no tratarse únicamente de la oferta y la demanda de inmuebles, sino también de promoción, inversión y financiación de los proyectos inmobiliarios. La inflación de precios de compra, la especulación, el cambio climático, derivas políticas son, además de lo anterior, puntos clave en los mercados nacionales actuales (*real estate market*).

En el año 2018, a nivel mundial se invirtieron en el mercado inmobiliario unos 645.000 M de € según los datos de JLL (Jones Lang La Salle), acercándose a los niveles previos a la quiebra de Lehman Brothers en 2007 y siendo 2009 el año en que menos inversión hubo en este sector (El País, 2020).

Estos datos, sumados a que se vaticinó un decrecimiento del 5% de la inversión para el 2019, marcaron las tendencias para el mercado europeo, que fueron las siguientes: pocos activos prime y caros, nuevos tipos de interés, preocupación por la inestabilidad política (PWC, 2020).

2. Mercado de alquiler

Se define como el proceso mediante el cual dos partes efectúan una cesión temporal de un bien o servicio a cambio de generalmente una contraprestación monetaria. Al afectar a una necesidad básica, está fuertemente regulado por la nueva Ley de Arrendamientos urbanos de 2019.

A nivel internacional, en todas las grandes áreas metropolitanas el alquiler supone altos porcentajes de los salarios, grandes requisitos y condiciones para calidades medias de vivienda, todo ello sometido a políticas públicas para frenar la especulación. (Jordá Seguí, 2020:18).

La situación del alquiler en las grandes ciudades de España refleja “precios al alza y problemas de acceso a la vivienda”, lo que ha dado lugar a “políticas que intentan revertir la situación” (derogación del decreto ley de vivienda por parte del Congreso). “Se

trata de uno de los países de Europa Occidental donde menos población vive de alquiler”, un 22,9%, incluyendo a quienes declaran vivir en casas prestadas y un 16,9% sin este segmento, según datos de Eurostat de 2017. “El porcentaje contrasta con los de Alemania (48,6%) y Austria (45%), líderes continentales.” (El País, 2019): No obstante, en últimos años, se observa un incremento del 12,8% (del 20,3% en 2011, al 22,9% 2017), unas 700.000 viviendas, con datos del Eurostat. Esta tendencia contrasta con la mayor estabilidad de la media de la Unión Europea, en la que el alquiler ha aumentado ligeramente del 29,6% en 2011 al 30,0% en 2017” (Fuente: BOE) (Jordá Seguí, 2020:19).

En cuanto al precio medio de un piso de una habitación sin amueblar, según la encuesta de Eurostat, en Madrid es de 890 euros/m², idéntica a la de Lisboa, superior a la de Bruselas (770 euros) pero inferior a la de Roma (930 euros), Berlín (960 euros), Viena (980 euros), París (1.150 euros) y, sobre todo, Londres (1.750 euros) (El País, 2018).

En la actualidad, a causa del incremento del precio en los alquileres, se plantea la cuestión de si es mejor seguir intentando alquilar, compartir piso o comprar, es decir hipotecarse.

3. Impacto de Airbnb en el sector

Con su llegada, los efectos que Airbnb y la economía compartida han producido en la actualidad en el mercado inmobiliario de la vivienda han sido diversos, si bien no hay todavía una posición concluyente entre los estudios, que son recientes y muy focalizados en cuanto a las ciudades analizadas. Todo ello a pesar del evidente solapamiento entre los dos mercados (Horn, K., & Merante, M., 2017). La postura oficial de Airbnb, según Yrigoy (2016), es que su modelo contribuye a aumentar los ingresos de jóvenes creativos y gente con bajos ingresos, mediante el aprovechamiento de habitaciones libres, al tiempo que impulsa el mercado inmobiliario, sin generar conflictos de convivencia. Pero son diversos los estudios que sacan conclusiones distintas respecto del impacto de Airbnb en el sector.

Así, en cuanto a los precios del alquiler, Wachsmuth, D., & Weisler A. (2018) constatan, a pesar de que son pocos los estudios académicos del problema, que ha habido intentos reguladores, oposición de las ciudades y comunidades locales a las prácticas de la empresa o intentos de acuerdos, así como creciente interés público en cuanto a su impacto en la accesibilidad a la vivienda. Los autores, en su modelo del *rent gap*, defienden que la rentabilidad actual de los inmuebles de ciertas zonas desciende o se estanca, mientras que existe un potencial futuro elevado que atrae inversión, eleva los precios, atrae nuevos residentes, y desplaza a los locales, más pobres (lo que da lugar al fenómeno de la

gentrificación). Esta creación y elevación de gaps de rentabilidad se ven potenciados en muchas ciudades por la plataforma tecnológica de Airbnb, ya que resuelve problemas logísticos, evita periodos sostenidos de especulación. Es decir, que la plataforma contribuye a la revalorización de cierto tipo de áreas de fuerte demanda turística de alquiler temporal, con el consiguiente aumento de los precios, si bien a costa de la sustitución del anterior inquilino local.

También García-Ayllón (2018:13), en su estudio de Madrid, Barcelona y Palma de Mallorca, observa una cierta correlación espacial, si bien diferente, entre las zonas de alta concentración de oferta en Airbnb y los precios del alquiler de apartamentos. No obstante, en su estudio dinámico, en el que también observa que el incremento de precios se concentra en dichas áreas, el efecto puede estar enmascarado por otros factores. En todo caso, dichas zonas (centros urbanos, barrios tradicionales y distritos monumentales) acostumbran a generar tendencia en el mercado inmobiliario, que pueden arrastrar al resto de la ciudad (16).

En cuanto a los precios de compraventa, un estudio de la USC determinó que cuando en una zona hay una alta concentración de inmuebles en esta plataforma, el precio de la vivienda se ve incrementado anualmente (Inmobiliarare, 2019). También, según Sánchez Alonso (2020:76,77), la mayor rentabilidad de los apartamentos turísticos alquilados por cortas estancias está generando un incremento en los valores de las propiedades inmobiliarias que se refleja en un incremento de sus precios de venta en los principales barrios turísticos de las grandes ciudades españolas. Así, aprecia que en muchas ciudades “la mayor rentabilidad de los apartamentos turísticos alquilados por cortas estancias está generando un incremento en los valores de las propiedades inmobiliarias que se refleja en un incremento de sus precios de venta en los principales barrios turísticos de las grandes ciudades españolas”. Es decir, que los precios de alquiler temporal y de venta están relacionados.

También Yrigoy (2016), en su estudio del barrio viejo de Palma de Mallorca, concluye que el modelo de la sustitución de los alquileres permanentes de residentes por los temporales de turistas da lugar al aumento de los precios, favoreciendo a los grandes agentes inmobiliarios, y desplazando a la población local. Esto se enmarca en el fenómeno de la gentrificación, que se trata en el siguiente punto.

C. Gentrificación en la ciudad

1. Concepto

Según Sequera (2015:2)

La gentrificación (un término de origen inglés) es la transformación de un área de clase trabajadora de la ciudad en una zona de clase media, para su uso residencial o comercial. Tiene lugar en áreas urbanas en las que una desinversión previa en infraestructuras ha generado vecindarios cuya renovación puede resultar muy lucrativa. El desarrollo del concepto alude a los procesos de transformación de los barrios humildes o degradados en zonas de moda frecuentadas por personas con un alto capital económico y/o cultural

El concepto surge en la década de los sesenta del siglo pasado y es desarrollado entre los setenta y los ochenta, tiene su auge a finales de siglo cuando se articula con fenómenos como las ciudades globales, la globalización, el neoliberalismo. Se ha llegado a contemplar desde el punto de vista de la demanda (culturalistas) o de la oferta (neomarxistas).

Este fenómeno se debe en gran parte al nuevo estilo de vida y condiciones sociales. En estas condiciones, grandes fondos de inversión, entre los que se encuentran las plataformas de alquiler turístico, ven una oportunidad de negocio al revitalizar zonas que están en decadencia, que por lo general suelen ser los cascos antiguos de las grandes ciudades. La gentrificación es que viene a referirse al proceso de cambio que padecen tales lugares de una ciudad, que pasan de un ambiente más humilde a una zona más cosmopolita, con la consecuencia de que los habitantes de ese lugar se ven obligados a abandonarlo al no poder adaptarse a las nuevas condiciones de vida.

Pero actualmente hay un fenómeno que irrumpe con más fuerza y se le denomina gentrificación 2.0 y no es causada por la llegada de nuevos residentes a una zona, sino por dedicar el lugar a un tipo de alojamiento temporal, los pisos a alquiler estacional a turistas, al ser más rentable y generar más dinero la llegada de inquilinos cada poco tiempo en lugar de dedicarlo a alquiler de largo periodo. Este proceso ha sido potenciado por la plataforma tecnológica de Airbnb. (el diario, tic beat), basada en la economía compartida. Desde su fundación Airbnb ha pasado de ser una página web prácticamente desconocida a dominar la economía, consecuentemente revolucionando el mercado inmobiliario actual.

En todo caso, la relación entre el turismo y sus efectos (es decir, su impacto) difiere según se trate del modelo Airbnb o el de hoteles tradicional. Las razones son que en el modelo Airbnb es difícil diferenciar entre el beneficio económico directo e indirecto que aporta el turismo; los costes y beneficios varían como consecuencia de la llegada en masa de visitantes, lo que a su vez puede generar entre malestar la población local elevando las tensiones; por último al ser los inmuebles de las ciudades los productos y alojamientos de los turistas, se genera una burbuja inmobiliaria con beneficios a corto plazo, al no tener inquilinos estables sino flotantes. Mientras que, por su parte, en el modelo hotelero tradicional, aunque sus efectos se están viendo cuestionados a nivel laboral y social, su impacto en las ciudades sigue siendo más visible en la obtención de los costes y beneficios, además de saber en todo momento qué inmuebles o edificios están dedicados a la práctica del turismo.

También difiere entre grandes ciudades globales y ciudades eminentemente turísticas. En las primeras, al tener mayor capacidad de relevancia por otros aspectos ajenos a los turísticos, como es el caso de Londres, la implantación de Airbnb está más repartida por toda la extensión de las urbes, a diferencia de en las ciudades eminentemente turísticas, como Palma de Mallorca, ya que dicha empresa suele afectar a los cascos antiguos de las ciudades (García-Ayllón, 2018: 4).

2. Repercusiones urbanísticas y consecuencias sociales

Las repercusiones que supone el proceso de gentrificación se han vinculado con el modelo del alquiler a corto plazo según diversos autores. Por un lado, la inversión provoca una regeneración urbanística profunda a nivel económico, cultural y ambiental. Como cambios positivos se han observado en la infraestructura en el corto plazo, en forma de “mejores servicios, cambio de fachadas, construcción de nuevas casas, edificios o centros comerciales, rehabilitación de accesos a la vía pública, nuevos centros de entretenimiento, etc.” (Sánchez, 2020:77-78).

Pero la regeneración urbanística de las ciudades, a la que nos referíamos en el punto anterior, también ha tenido otro tipo de consecuencias. Una de ellas son los cambios en los usos del suelo, que se ha destinado al turismo (muchos edificios residenciales han pasado a ser hoteles o edificios en los que la mayor parte de las viviendas están destinadas a pisos turísticos), o la congestión del tráfico (Sánchez, 2020:86-87). También para Wachsmuth, D., & Weisler A. (2018) se han dado pruebas en distintas ciudades del mundo de que el controvertido modelo provoca un desarrollo desequilibrado a escala tanto

urbana como global, con una desconexión respecto a la economía y el mercado locales. Además, el componente estacional fuerza a sobredimensionar infraestructuras y servicios, que generan desequilibrios e ineficiencias en el uso de los recursos (García Ayllón, 2018:17). Como consecuencia, la degradación, sobrepoblación y la conflictividad puede llevar a devaluar la ciudad como producto turístico.

En cuanto a las consecuencias en los barrios, según García-Ayllón (2018:16), en algunas ciudades se ha observado una correlación espacial entre las áreas de implantación del modelo Airbnb y zonas con dificultades de cohabitación, desequilibrios sociales y económicos, y migración a otras zonas urbanas. Por su parte, Wachsmuth, D., & Weisler A. (2018) también afirman que el impacto en los barrios es desequilibrado, tanto geográfica como socialmente. Así, la vida diaria cambia, proliferando el fenómeno de la “commodification of everyday life”, pues los nuevos habitantes temporales poseen necesidades diferentes a los residentes habituales, más estandarizadas. La calidad de la vida diaria también preocupa a los residentes, que han visto a sus barrios transformados por hoteles de facto. A todo ello cabe añadir los conflictos convivenciales. El resultado de todo ello es el desplazamiento de la población local.

También para Sánchez Alonso (2020), además del cambio de estructura habitacional y comercial que se han producido en vecindarios, ciudades y en el día a día de sus habitantes, también se han dado consecuencias para el arrendador en el estado de conservación de la vivienda, y otros efectos, lo que conlleva una creciente degradación de los barrios. Un compendio de los conflictos entre la población flotante y la residente que se concretan en el propio inmueble lo ofrece el propio autor. Entre ellos cita los niveles de ruido que perturban el descanso de los residentes, mayor necesidad de limpieza, pérdida de seguridad, pérdida de la familiaridad y proximidad en la convivencia vecinal.

La conflictividad social también se ha manifestado en forma de problemas ambientales. Los más frecuentes, según García-Ayllón (2018:16), son, la contaminación acústica (general), el ruido, la generación de residuos y la acumulación de basuras, el elevado consumo y desperdicio de energía y del agua, lo que conlleva a su vez una acumulación de aguas residuales (Sánchez, 2020: 78-85).

En definitiva, cambia la dinámica propia de los barrios más turísticos, debido a la mayor congestión ciudadana, la mayor carga de tráfico, la desvalorización de los elementos de identidad del barrio, la eliminación y reducción de los vínculos sociales y comerciales, incivismo. Todo ello, junto con la dificultad de acceso a una vivienda por parte de las

familias, ha dado lugar a la sustitución de los antiguos residentes por otros foráneos (Sánchez, 2020).

Como conclusión, la consecuencia en la configuración de los barrios (El confidencial, 2019) es que los residentes habituales de esas zonas, de clase popular, se ven obligados a trasladarse a otros lugares con precios más asequibles para poder vivir, mientras que los comercios tradicionales son reemplazados por grandes cadenas, franquicias, otros sectores, etc.

En todo caso, según Gurran & Phibbs (2017:91), Airbnb trasciende las áreas turísticas y llega a las residenciales, lo que preocupa a los residentes por el comportamiento turístico, en especial si se dedican edificios de forma más o menos completa o permanente, con la consiguiente presión sobre los residentes por el alza de los precios y sustitución de los residentes permanentes locales.

D. Problemática legal

1. Regulación del sector

En algunas ciudades la inseguridad jurídica sobre la que Airbnb ha conseguido su crecimiento exponencial y las críticas recibidas ha dado lugar a que tanto a nivel estatal como local hayan intentado una regulación del modelo (McNamara. 2015:159). A pesar de eso, según García-Ayllón (2018), las medidas han tenido un sesgo más político que técnico (por ejemplo, la decisión del ayuntamiento de Palma de prohibir el alquiler de viviendas multifamiliares a turistas en abril de 2018) (García-Ayllón, 2018:2017).

Desde la reforma operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, muy condicionada por la presión del lobby hotelero, se excluye de su ámbito de aplicación la cesión temporal de los inmuebles o viviendas equipadas para ofertadas para uso turístico inmediato y lucrativo. (Sánchez, 2020:11).

También algunas localidades o regiones cuentan con leyes restrictivas para el alojamiento de turistas en un periodo corto de tiempo, es decir, prefieren dedicar los inmuebles disponibles a alquiler de largo periodo o residencial. La estrategia de los gobiernos locales consistiría en regular “los apartamentos turísticos”, limitando el número de pernотaciones. De este modo los propietarios pueden preferir un alquiler permanente a precio inferior a alquileres elevados, pero no continuos, con lo que se reduce la oferta de pisos turísticos y aumenta la de pisos destinados de nuevo a alojamiento permanente.

Dichas normas suelen aparecer en códigos administrativos o urbanísticos, además de formar parte de un registro en donde conste que la vivienda se va a dedicar al alquiler y obtener una licencia antes de poder ser publicado en ciertos puntos el inmueble. De todas formas, la comparación de la normativa sobre este tipo de alquiler vacacional en las distintas CC.AA. difiere sobre el concepto de vivienda turística, sus requisitos de comercialización y explotación, y las sanciones de su incumplimiento (12). En general, los requisitos del concepto son la cesión de la vivienda completa y una cierta habitualidad o profesionalidad en el arrendamiento.

En cuanto a las rentas obtenidas por los propietarios de estos apartamentos, no se declaran correctamente (problemática evasión de impuestos). Según Airbnb, ésta se encargará de calcular, recaudar y enviar el importe sobre el impuesto al alojamiento en nombre del propietario, pero dicho impuesto es diferente en cada lugar, De todas formas, no tiene establecida una operativa precisa para poder llevarlo a cabo.

A finales del año 2019, el TSJUE decretó que la empresa Airbnb no es una inmobiliaria online, sino un “servicio de la sociedad de la información”. Por lo tanto, desestimó la demanda interpuesta por la Asociación para el Alojamiento y el Turismo Profesional de Francia (Ahtop) contra Airbnb Ireland, la empresa matriz en Europa, por la que exigían que se le aplicara la Ley Hoguet francesa, que fuera portadora de una tarjeta como agente inmobiliario. Por su parte Airbnb Ireland argumentó que la ley 2000/31, referente al comercio electrónico, se oponía a tal cosa.

Temiendo la sentencia del TSJUE, una decena de ciudades europeas en el año 2018 redactaron una carta común con destinatario la Comisión Europea para modificar la legislación vigente para ese tipo de empresas y la relación que tienen con la subida de precios del alquiler (el país/Hosteltur/publico/el confidencial).

2. Problemática de transparencia

Con objeto de conocer y regular el número y la proporción de apartamentos dedicados al alquiler turístico temporal, uno de los problemas principales es la falta de transparencia en cuanto a su uso. En efecto, si el modelo puede contribuir a aflorar este uso sumergido, los datos reales no siempre son fáciles de obtener, salvo de la propia fuente de Airbnb.

Otro de los problemas de transparencia es que Airbnb no proporciona asesoramiento jurídico, al solo poner en contacto cliente/ propietario, pero sí que da unas pautas para que el propietario pueda informarse bien de la situación legal en su lugar de residencia.

Estas pautas son: licencias comerciales, normativas sobre urbanización y vivienda, normas de urbanismo o zonificación, permisos especiales, impuestos, legislación sobre el arrendamiento urbano, y demás normas administrativas (Airbnb).

En la actualidad la empresa, para tratar de solucionar la problemática de transparencia, en su portal web ha añadido un apartado denominado Airbnb Newsroom, donde proporciona datos básicos corporativos, como por ejemplo el total de huéspedes alojados desde que se fundó la empresa, total de inmuebles anunciados en su página web, total de ciudades o regiones que cuentan con un alojamiento, o la cantidad de clientes por noche de media. En cambio, sigue sin dar información sobre el precio medio, sus beneficios, y el coste de mantenimiento de un inmueble de su plataforma.

PARTE II: REPERCUSIONES URBANAS EN VALENCIA

IV. CONTEXTO Y BASES DE LA TRANSFORMACIÓN URBANA EN VALENCIA

A. La ciudad de Valencia, el turismo y Airbnb: el interés del caso valenciano

Valencia es además la tercera ciudad más grande de España y un destino turístico de primer orden. Elementos como la Ciudad de las Artes y las Ciencias y su proximidad a las playas mediterráneas la colocan en la séptima posición de esta clasificación, con 1.838.460 viajeros y una de las preferidas por los españoles (842.791) (el periódico, 2020).

Desde 1995 hasta 2008, en Valencia se ha dado un modelo turístico diferenciado, basado en lo económico y el posicionamiento internacional (megaproyectos arquitectónicos, organización de macro eventos internacionales) con contradicciones en la imagen de la ciudad (Salom Carrasco & Pitarch Garrido, 2017:579-582). Como resultado, la conectividad ha mejorado (vuelos baratos –Ryanair– y AVE), se ha abierto al turismo y el resultado turístico en cifras ha aumentado. La demanda incluye nuevos segmentos, como es el turismo de cruceros o el turismo de Erasmus, organización de ferias y congresos.

No obstante, hoy la demanda de la arquitectura de escaparate va dando paso a la de los recursos patrimoniales más tradicionales y ligados con una cultura e historia diferenciada, que ofrecen variadas actividades destinadas a tanto a los residentes como a los turistas. El Museo de las Ciencias y el IVAM pierden visitantes, pero no el Oceanogràfic y el Bioparc, o museos como el de la Beneficencia (Prehistoria, arqueología y etnología), el de Bellas Artes San Pio V y el de Cerámica González Martí (Salom Carrasco & Pitarch Garrido, 2017)

Según Salom Carrasco & Pitarch Garrido (2017), “a pesar del estancamiento durante los primeros años de la crisis (2007 a 2012), en los que la cifra de turistas se mantuvo alrededor de 1.800.000 (el peor año fue 2010 con 1.500.000 viajeros), el total no ha dejado de crecer, aunque de forma más moderada en el último periodo (2012-2015)”. Con todo, el número actualizado de viajeros llegados a la ciudad de Valencia ha pasado de 372.000 en 1992 a 1.813.036 en 2019.

A nivel autonómico de la Comunidad Valenciana y la propia ciudad de Valencia, en el año 2019, 9’566 M de turistas visitaron la Comunidad, incrementándose un 3’9 % respecto el año anterior, siendo la capital del Turia la localidad que registró más turistas, un total del

1'8 M. Estos se gastaron 9'5 M de €, cifra que supone un incremento del 7'9 % respecto 2018 (INE 2019y El País 2019).

La siguiente Tabla 1 ofrece datos del alojamiento.

| DATOS DE VALENCIA (INE, 2019) | |
|--|------------------------------|
| Habitantes | 794.288 tercera en población |
| Subdivisión | 19 distritos y 88 barrios |
| Edificios | 37.815 (año 2011) |
| Inmuebles | 458.218 (año 2011) |
| Viajeros nacionales e internacionales | 1.813.036 M de visitantes |
| Pernoctaciones nacionales e internacionales. | 4.337.945 M |
| Hoteles abiertos | 1.763 |
| Hoteles abiertos de media al mes | 146 |
| Habitaciones | 107.218 |
| Habitaciones de media al mes | 8.954 |
| Plazas | 218.976 |
| Plazas hoteleras de media al mes | 18.302 |

Tabla 1

En ella se puede apreciar el potencial turístico de la ciudad de Valencia. En la actualidad, la ciudad está recibiendo un volumen de turistas que es el doble del de sus habitantes. Por esta razón cuenta con una extensa red de hoteles donde alojar a los visitantes con gran capacidad de camas.

B. Selección y justificación de las fuentes

En el estudio se ha consultado una gran variedad de fuentes. Además de organismos oficiales e instituciones, como el Ayuntamiento de Valencia o el INE, de los que ya se han adelantado algunos datos, se citan las páginas web privadas y especializadas en el sector inmobiliario y en el propio fenómeno de la implantación de Airbnb de las que se ha obtenido información al respecto.

Airbnb: empresa objeto del estudio. De su página web se obtienen el punto de vista de la empresa sobre su modelo de negocio, la política de la empresa, las condiciones con que un propietario de un apartamento puede dedicarlo a alquiler vacacional como alojamiento turístico y similar.

Inside Airbnb: se trata de una página web no perteneciente a Airbnb, pero que detalla por ciudades, y en nuestro caso Valencia, la cantidad total de alojamientos turísticos existentes, por distritos y barrios. Además, muestra el precio medio en toda la ciudad, los diferentes modos de alojamiento y su porcentaje, ya sean pisos, habitaciones privadas o compartidas, junto con el número mínimo de pernoctas, evaluaciones que han servido para calcular la tasa de ocupación y los beneficios que generan.

DataHippo: portal web semejante al anterior, que aporta datos sobre Airbnb y otras plataformas de alquiler turístico, mediante la utilización del *web-scraping*.

Idealista: página web en que se ofertan alojamientos para residencia diaria, ya sea para comprar, alquilar o compartir. La oferta muestra el número de alojamientos totales por distritos y barrios (como particularidad el usuario puede crear su zona de búsqueda mediante el cursor en el mapa de la ciudad, pudiendo no coincidir con sus límites físicos). Además, muestra si se trata de inmuebles de obra nueva o de segunda mano, los metros cuadrados y su precio y otras características. También publica dónde se puede encontrar información del piso en inmobiliarias físicas.

Fotocasa: otra página web de venta o alquiler de inmuebles, semejante al portal anterior.

Tecnocasa: Intermediario inmobiliario que analiza el mercado de la vivienda en Valencia (2019) con la colaboración de la UPF.

Valencia no está en venta: portal web de una plataforma local de la capital del Turia, para la lucha vecinal contra la gentrificación de la ciudad. En ella se puede apreciar su punto de vista sobre la situación por distritos y sus aspectos más conflictivos.

Web del Ayuntamiento de Valencia: de ella se puede extraer de manera pública y oficial información sobre tres puntos: los inmuebles de protección oficial a través de AUMSA (oficina encargada de su gestión); características y formato del urbanismo actual y futuro de la ciudad de Valencia, según su Plan General de Urbanismo; y por último ofrece un apartado dedicado exclusivamente a la vivienda para aquellas personas con problemas, ya sea por impago del alquiler o hipoteca, porque no disponga de vivienda o sufra exclusión social.

INE: en este portal podemos captar información estadística de la cantidad de turistas en el territorio, sus pernoctaciones en hoteles o alojamientos turísticos oficiales, excluidos los de Airbnb, de la población que habita en alquiler o en piso propio, así como del precio medio por año de la vivienda y demás alojamientos.

C. Modelo del análisis

Según la metodología y las bases de datos referenciadas, el análisis trata de relacionar la ubicación y la evolución de los inmuebles de Airbnb con sus distintos efectos, desglosados en los apartados que siguen, así como las tendencias que están teniendo lugar.

v. ANÁLISIS DE LOS DISTINTOS IMPACTOS EN LA CIUDAD DE VALENCIA

Otras ciudades, entre ellas Valencia, siguieron la estela de Barcelona con los JJOO del 92 y Sevilla con la Expo. Según Cucó (en Salom Carrasco & Pitarch Garrido, 2017:578-579), el modelo de Valencia se diferencia del de otras ciudades, como Bilbao y Barcelona. Así, “Valencia otorga mayor preferencia a las políticas económicas, mientras que en Barcelona y Bilbao se observa un mayor equilibrio entre estas políticas y las de base social, medioambiental y urbanística”. También argumenta la falta de consenso político entre el gobierno municipal y otras instancias políticas y ciudadanas. Cucó también observa diferencias con Madrid, por cuanto ésta centró su agenda urbana en una “intensiva urbanización de su Área Metropolitana”, mientras que Valencia “se focalizó a los grandes desarrollos inmobiliarios, la organización de mega-eventos (sic) y la inversión en grandes proyectos urbanos”.

La situación y los distintos impactos del modelo se analizan a continuación.

A. Sector inmobiliario

La situación de la vivienda en Valencia la muestra la Tabla 2 que sigue.

| DATOS DE LA VIVIENDA EN VALENCIA (INE, 2011) | |
|--|---------------------|
| Viviendas totales | 419.994 |
| Viviendas familiares | 419.929 |
| Viviendas colectivas | 65 |
| Primeras viviendas | 328.979 |
| Viviendas secundarias | 90.950 |
| | Habitadas 33.757 |
| | Deshabitadas 57.193 |

Tabla 2

Según los datos extraídos de la tabla, se observa que, en la ciudad de Valencia en el año 2011, de 419.994 de viviendas familiares, 328.979 (78,3%) eran primeras viviendas y

90.950 (21,6%) segundas viviendas, cuyos propietarios podrían ser también residentes en la propia ciudad o no. Además, como se puede observar, tan solo 33.757 podrían estar en uso, con lo que las 57.193 deshabitadas (62,9% de las viviendas secundarias y un 13,6% del total de las viviendas) podrían ser dedicadas al alquiler y en concreto al alquiler vacacional. Es decir, que se puede apreciar el notable potencial de disponibilidad para las empresas de economía compartida y en concreto para Airbnb, es decir, su mercado potencial. Este factor, junto con el fácil acceso a través de la plataforma y los beneficios unitarios que genera el modelo, explica su ascenso meteórico en la ciudad, como veremos.

1. Demanda: compra, alquiler individual o compartido

La Tabla 3 muestra el régimen vivienda según régimen.

| RÉGIMEN en % (INE) | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--|------|------|------|------|
| Propiedad | 77'3 | 77'1 | 76'1 | 76'1 |
| Alquiler a precios de mercado | 13'1 | 13'8 | 14'3 | 14'8 |
| Alquiler a precios por debajo de mercado | 2'5 | 2'5 | 2'6 | 2'7 |
| Cesión | 7'1 | 6'5 | 6'4 | 6'4 |

Tabla 3

En la tabla se observa la preponderancia de la vivienda en propiedad, costumbre arraigada en España y en Valencia. No obstante, en los últimos años, desde el 2015 hasta el 2018, se aprecia un decrecimiento paulatino de la vivienda en propiedad, en contraposición a la vivienda en régimen de alquiler, sobre todo a precio real de mercado, pero también por debajo de este. También se observa la reducción de viviendas en régimen de cesión y de compra. La causa de este fenómeno podría ser debida a la consolidación y el crecimiento de la empresa Airbnb y sus competidores, lo que contribuiría a disminuir el stock inmobiliario del alquiler para residentes permanentes en la ciudad y al aumento del precio del alquiler del mercado.

En la siguiente Tabla 4 se reflejan los precios de compra y de alquiler en España, la Comunidad Valenciana, la provincia de Valencia, la ciudad de Valencia y sus distritos (Fotocasa 2019, Idealista 2020), así como su variación desde el máximo (2008 para compra y 2020 para alquiler) que han llegado a tener (Idealista, 2020).

| PRECIOS VIVIENDA | FOTOCASA (febrero 2019) | | IDEALISTA (marzo 2020) | |
|----------------------|-------------------------|-------------|------------------------|-----------------------|
| | COMPRA | ALQUILER | COMPRA ² | ALQUILER ³ |
| España | 1.886'6 | 9'14 | 1. 758 | 11,2 |
| Cd. Valenciana | 1.401'9 | 7'06 | | |
| Prov. Valencia | 1.428'9 | 7'61 | | |
| Valencia | 1.893'4 | 8'73 | 1.795 (24,8) | 9,3 (0,0) |
| Ciutat Vella | 2.853'4 | 10'30 | 2.859 (10,4) | 11,4 (0,0) |
| L'Eixample | 3.100'8 | 10'16 | 2.876 (4,6) | 10,7 (0,0) |
| Extramurs | 2.129'4 | 8'61 | 2.062 (17,2) | 8,7 (-2,3) |
| Campanar | 2.200'1 | 8'67 | 2.082 (18,0) | 9,3 (-2,9) |
| El Pla del Real | 2.769'3 | 9'03 | 2.487 (18,8) | 9,3 (0,0) |
| La Saïdia | 1.622'5 | 8'05 | 1.624 (9,8) | 8,2 (-3,1) |
| Benimamet | 1.122'0 | (2016) 4'44 | | |
| Benicalap | 1.622'9 | 7'88 | 1.451 (37,5) | 8,3 (0,0) |
| Poble Nou (2016) | 1.735'1 | | | |
| Rascanya | 1.263'0 | 7'66 | 1.251 (25,7) | 8,1 (-0,6) |
| Benimaclet | 1.980'8 | 7'98 | 1.742 (22,9) | 9,1 (0,0) |
| Algirós | 1.875'4 | 8'50 | 1.926 (12,8) | 8,9 (-0,3) |
| Poblats Marítims | 1.701'2 | 9'01 | 1.745 (6,6) | 9,5 (0,0) |
| Camins al Grau | 2.102'1 | 9'14 | 1.864 (23,5) | 9,0 (-4,0) |
| Quatre Carreres | 1.672'1 | 8'02 | 1.638 (18,3) | 8,4 (-3,8) |
| Jesús | 1.350'8 | 6'94 | 1.355 (21,1) | 8,1 (0,0) |
| Patraix | 1.457'1 | 7'35 | 1.443 (20,4) | 8,6 (0,0) |
| L'Olivereta | 1.386'1 | 7'51 | 1.278 (34,6) | 8,2 (-2,0) |
| Faitanar | 1.244'5 | | | |
| La Torre | 1.097'8 | 4'56 | | |
| Castellar- L'Olivera | 1.018'2 | | | |
| El Perellonet | 1.497'1 | | | |

Tabla 4

Con datos de la Tabla 4 se observa en donde se incrementado tanto en precio del metro cuadrado en venta como en alquiler. Dichos precios son más elevados en el centro de la ciudad y los distritos a su alrededor, con la excepción del distrito marítimo y los cercanos

²Entre paréntesis, la caída en % desde el precio máximo

³ Entre paréntesis, la variación desde el precio máximo

a las áreas universitarias. Así, los distritos Ciutat Vella y L'Eixample, son con diferencia los más caros para residir en la ciudad de Valencia, ya sea en alquiler o en propiedad, lo que podría tener relación con la fuerte presencia en ambos de disponibilidad para pisos turísticos.

Según estudio de Tecnocasa (2019), en el 2015 se inició el proceso de recuperación de la vivienda, Así, los precios de compraventa de hoy en día son similares a los del año 2010, mientras que en el mercado del alquiler se ha producido un incremento del 6'9% del precio en el alquiler entre 2013 y 2019. También podemos apreciar precios de venta por zonas de referencia: Russafa-Extramurs: 145.000 €, Marítimo-Puerto: 109.508 €, Encorts: 97.286 €, Valencia Norte: 87.702 €. El grupo concluye que actualmente en la ciudad de Valencia es más rentable comprar un inmueble que alquilar.

También observa Sánchez Alonso que “los datos del Padrón de la ciudad de València (...) muestran claramente la aparente paradoja de cómo desciende la población residente, mientras suben los precios de venta” (para los distritos afectados) (2020:76).

2. Empresas de alquiler turístico

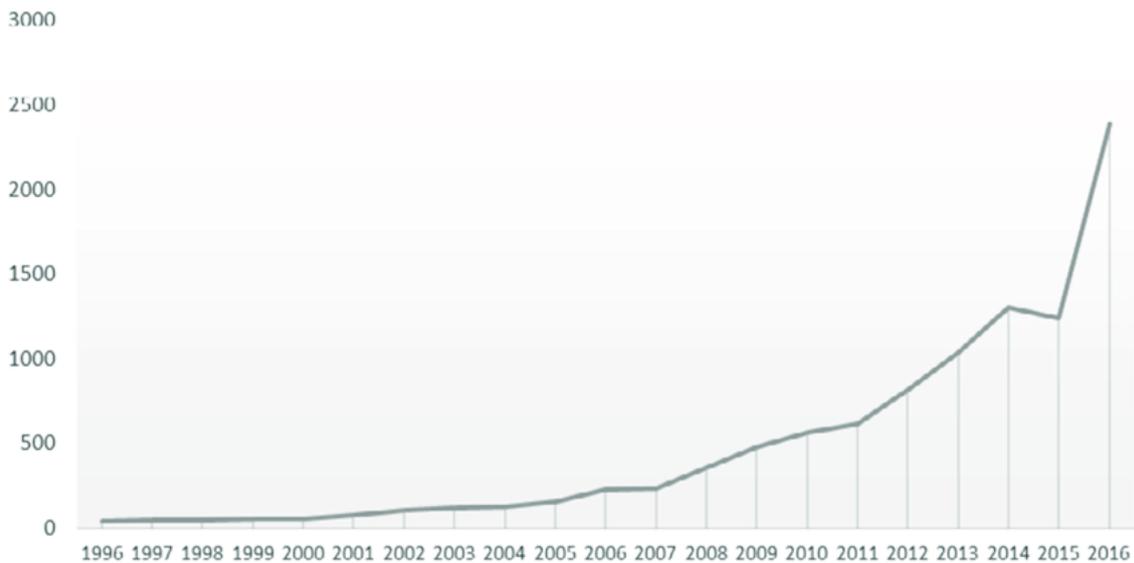
En la Tabla 5 siguiente se refleja la situación del mercado de alquiler turístico en las diferentes plataformas que operan en la ciudad.

| Empresas | Datos básicos |
|----------|---------------|
| Área | 133.29 km2 |
| Airbnb | 9394 |
| Homeaway | 1127 |
| Houset | 329 |
| Onlyapp | 288 |

Tabla 5 (Fuente: DataHippo)

La Gráfica 1 siguiente ofrece la visión dinámica en los últimos años de la implantación de alojamientos Airbnb.

El incremento espectacular desde 2015 puede deberse en parte al afloramiento de casos anteriormente no legalizados, como consecuencia de la reglamentación, las inspecciones y las sanciones (Salom & Garrido).



Gráfica 1 (Fuente Salom Carrasco & Pitarch-Garrido, 2017)

La Tabla 6, que sigue, muestra datos de alojamientos y ocupación en la plataforma Airbnb en Valencia.

| TOTAL/Airbnb | DataHippo (2017, 2018) | Inside Airbnb ⁴ (2019) |
|---------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Alojamientos | 9.217 | 7.236 ⁵ |
| Pisos completos: | 5.904 | 4.845 |
| Habitaciones individuales | 3.313 | 2.300 |
| | | Compartidas 40 |
| | | Hotel 51 |
| Media de noches mínimas | 2 | 2 |
| Habitaciones totales | 16.236 | |
| Capacidad total | 35.268 pax. | |
| Precio medio | 52 € | 55 € |

Tabla 6

Como se aprecia en la Tabla 5 no se sabe con certeza la cantidad de inmuebles que se ofertan a través del portal Airbnb en la ciudad de Valencia actualmente. Con datos del 2018, según DataHippo contaba con 9.217 anuncios, y según Inside Airbnb en el 2019, 7.236 (en este análisis se han suprimido entradas a causa de la escasez de ciertos datos, debido a una cierta opacidad de Airbnb).

⁴Se han tenido que eliminar reseñas por falta de datos o incongruencias

⁵ Datos a fecha 12 de marzo para Inside Airbnb y 23 de marzo para DataHippo. A fecha 5 de mayo los datos han cambiado en la web de Inside Airbnb a 6552.

La mayoría de los pisos que se ofertan en Airbnb son completos, seguido de habitaciones individuales y en menor medida habitaciones compartidas. Conjuntamente, la empresa Airbnb cuenta con 16.236 habitaciones en donde poder alojar al visitante con una capacidad total de 35.268. El número de noches mínimas en las que los clientes se hospedan es una media de dos, según ambas fuentes. En cuanto al coste del alquiler, la media se establece entre 52 y 55 € por noche.

Podría suponerse que una ocupación del 100% de dichos inmuebles supondría una facturación potencial de 1.939.740 € por noche, de aquí el interés por saber el alcance real de la empresa y el número de alojamientos que cuenta con certeza, con objeto de estimar la base imponible tributaria y aflorar la economía sumergida.

Las Tabla 7 siguiente muestra la actividad y el negocio de Airbnb en la ciudad de Valencia en sus diferentes distritos (Inside Airbnb).

| Distrito | Alojamientos | Precio medio por noche € | Noches estimadas al año | Tasa de ocupación estimada % | Beneficios estimados cada mes € |
|------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Total ciudad | 7236 | 69 | 95 | 26,0 | 433 |
| Ciutat Vella | 1557 | 89 | 108 | 29,6 | 589 |
| L'Eixample | 708 | 69 | 104 | 28,5 | 485 |
| Extramurs | 632 | 62 | 105 | 28,8 | 474 |
| Campanar | 149 | 55 | 93 | 25,6 | 343 |
| La Saïdia | 340 | 49 | 89 | 24,3 | 323 |
| El Pla del Real | 165 | 50 | 62 | 17,0 | 235 |
| Camins al Grau | 536 | 55 | 95 | 26,1 | 385 |
| Quatre Carreres | 499 | 57 | 110 | 30,1 | 405 |
| Algirós | 253 | 57 | 83 | 22,8 | 304 |
| Benicalap | 121 | 45 | 95 | 26,1 | 328 |
| Benimaclet | 141 | 61 | 40 | 16,7 | 187 |
| Jesús | 172 | 42 | 102 | 28,5 | 347 |
| L'Olivereta | 216 | 80 | 88 | 24,2 | 260 |
| Patraix | 122 | 49 | 84 | 23,0 | 317 |
| Poblats del Nord | 15 | 62 | 37 | 10,1 | 207 |

| | | | | | |
|-------------------|------|----|----|------|-----|
| Poblats de l'Oest | 52 | 52 | 89 | 24,3 | 328 |
| Poblats del Sud | 156 | 90 | 53 | 14,6 | 221 |
| Rascanya | 154 | 72 | 69 | 19,0 | 270 |
| Poblats Marítims | 1248 | 73 | 88 | 24,2 | 454 |

Tabla 7

Los distritos donde se observa una mayor presencia de pisos mediados por Airbnb, según datos de Inside Airbnb y DataHippo, son, por este orden, Ciutat Vella, Poblats Marítims, L'Eixample, Extramurs, Camins al Grau y Quatre Carreres, que en total albergan 5.180 de entre los 7.236 o 9.394 alojamientos. En dichos distritos, los precios medios oscilan entre los 55 y los 89 €. Además, cuentan con inmuebles dedicados al alquiler vacacional una media de entre 88 y 119 noches al año, generando al propietario unos beneficios al mes de entre 400 y 589 €.

Por otro lado, si lo comparamos con la tabla 4, podríamos observar que los distritos con el mayor porcentaje de inmuebles de Airbnb, un 71'58%, coinciden en gran parte con los distritos con un elevado precio de mercado. Sin embargo, a este hecho se le habrían de sumar aquellos distritos adyacentes con menos influencia de dicha empresa, pero con precios elevados al tener mayor demanda, tales como El Pla del Real, Campanar, Benimaclet, La Saïdia y Algirós.

B. Gentrificación

1. Situación actual

Según Sánchez Alonso (2020:70-72), en la ciudad de Valencia el reciente desarrollo turístico ha provocado ciertas fricciones entre las administraciones, los vecinos y el sector reglado de alquiler de viviendas turísticas, que no afectan al sector hotelero. A menudo se dan conflictos en los inmuebles entre la población flotante y residente en la ciudad de Valencia, principalmente en el distrito de Ciutat Vella y en los barrios de Russafa y el Cabanyal. Estas zonas, donde ocurren la mayoría de los conflictos, coinciden con aquellas con mayor representación de Airbnb. Como consecuencia de la turistificación, así pues, se ha generado un proceso de gentrificación en ellas, que ha dado lugar a la sustitución de los residentes por población flotante, favorecido por un incremento del mercantilismo del lugar que les expulsa del barrio hacia otros. Además de este hecho, el volumen de denuncias por suciedad e incivismo de los visitantes y los niveles de ruido se han incrementado. Este es otro factor por el que los pocos residentes que podrían quedar en los barrios se ven obligados a marchar y consecuentemente el arraigo social a los

barrios se va desvaneciendo.

A continuación, en la Tabla 8, que sigue, se refleja en porcentaje la evolución de la tipología de problema en las viviendas y su entorno desde el 2015.

| PROBLEMÁTICA en % /TOTAL | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--|------|------|------|------|
| Escasez de luz natural | 4 | 4,6 | 4,2 | 5,1 |
| Ruidos producidos por vecinos o del exterior | 15,5 | 15,9 | 15,1 | 17 |
| Contaminación y otros problemas ambientales | 9,9 | 9,7 | 8,2 | 9,8 |
| Delincuencia o vandalismo | 9,8 | 10 | 8,9 | 11,1 |
| Ningún problema | 73,5 | 73,2 | 75,8 | 71,3 |

Tabla 8

Se observa que todos los tipos de problema crecen, salvo los ambientales.

La Tabla 9 siguiente muestra la problemática según tipo de alojamiento en 2018, si bien el estudio ofrece este desglose en cada año.

| RÉGIMEN /PROBLEMA | Escasez de luz | Ruidos | Contaminación | Delincuencia | Sin problema |
|-------------------------|----------------|--------|---------------|--------------|--------------|
| Total | 5,1 | 17,0 | 9,8 | 11,1 | 71,3 |
| Propiedad | 4,5 | 15,7 | 9,3 | 10,7 | 72,8 |
| Alquiler precio mercado | 7,2 | 22,1 | 9,9 | 10,5 | 67,3 |
| Alquiler bajo precio | 4,5 | 26,2 | 17,4 | 23,5 | 57,1 |
| Cesión | 6,8 | 17,0 | 13,2 | 11,4 | 69,5 |

Tabla 9

En el año 2018 se puede observar en porcentaje la problemática según el régimen de propiedad de la vivienda. Si bien la mayoría de encuestados por el INE no reporta ningún tipo de problema, se puede observar que quienes han expresado la mayoría de las quejas se alojan en viviendas que alquiladas a un precio de inferior al de mercado o en una vivienda cedida.

2. Oposición al fenómeno

La plataforma València No Està En Venda (2019) reivindica, según sus propias fuentes, la defensa del alojamiento contra la gentrificación y turistificación que está teniendo lugar

en ciertos barrios de la capital, transformando el hospedaje tradicional en uno más abusivo que genera el desplazamiento de la población autóctona. En concreto los distritos y barrios donde pone más énfasis son: El Cabanyal, Ciutat Vella, Russafa, Arrancapins; Patraix, Orriols, Benimaclet y La Saïdia.

Pretende el fin de la “expulsión” de los vecinos, ya sea por desahucios o desalojos y la revisión de los procesos de gentrificación y turistificación, a la vez que propugna que se implementan medidas para aquellas personas en riesgo de expulsión y exclusión, una profunda reflexión en el devenir futuro de la ciudad y alternativas a la desurbanización, desclasificación del suelo y regulación de los precios de alquiler.

En la Tabla 10 pueden verse los barrios, problemas y demandas más candentes

| Barrio | Fenómeno | Problemas denunciados | Demandas |
|--|------------------------------------|--|--|
| Total Entrebarris 134.650.000 m2 | todos | subida de precios del alquiler, desalojos, desahucios, “ <i>bullying</i> inmobiliario” | regulación por barrios restrictiva de los establecimientos turísticos, máximo de los precios del alquiler, impedir desahucios y desalojos, apoyo a afectados, impulso de vivienda pública y cooperativas |
| Cabanyal- Canyamelar | gentrificación | sustitución de residentes locales por aumento de precios y mercantilización del barrio | oposición directa a la expulsión por desahucio o desalojo, a las ventas de propiedades municipales y de la Generalitat, sustitución por viviendas sociales, alquileres sociales |
| Russafa | turistificación, gentrificación | Subidas de precios del alquiler, expulsión de vecinos y pérdida de | recuperar el espacio público, alianzas entre vecinos, regulación de los apartamentos turísticos, declarar el barrio Zona Turística Saturada, impedir la expulsión de vecinos |

| | | tejido social | |
|--------------------------|-----------------|--|--|
| Ciutat Vella 1,69 km2 | turistificación | proliferación de hoteles y apartamentos turísticos, presión inmobiliaria con subida de precios de alquiler y desplazamiento de vecinos | Regulación restrictiva (PEP, Plan Especial de Protección Ciutat Vella), promoción de vivienda pública, apoyo a afectados por expulsiones y por molestias causadas por el turismo, construir redes vecinales de apoyo |

Tabla 10

En el primer apartado se observa una visión general de lo que está ocurriendo en la Ciudad de Valencia, es decir, una subida de precios, preferencias por el alquiler a corto plazo en lugar a largo periodo y más estable, y problemas generados por el aumento de viviendas turísticas en los diferentes distritos de la Ciudad.

C. Problemática urbanística

1. Contexto y regulación actual

Tal como recogen Salom Carrasco & Pitarch Garrido (2017), la gran transformación urbanística de Valencia ha tenido lugar como consecuencia de las políticas en el cambio de modelo urbano acometido desde finales del siglo XX, favorecidas por la legislación urbanística estatal y regional (Plan General de Ordenación Urbana en 1988), en el que el sector inmobiliario ha sido motor económico. La urbanización intensa y dispersa (a diferencia de Madrid, desarrollado en el Área Metropolitana), los grandes desarrollos residenciales y los grandes proyectos urbanos (Jardín del Turia, CAC y otros edificios emblemáticos, rehabilitación del *waterfront* y el centro histórico, IVAM, nuevas avenidas periféricas, la red de Metro-Valencia, complejos comerciales en la periferia urbana, y otros) contribuyeron a mejorar la calidad urbanística de la ciudad. Esta política, junto con los grandes eventos y la imagen de ciudad de negocios, han atraído un turismo cultural y de ocio en el que el número importa más que la calidad sin gran diferenciación de otros destinos-producto turísticos. Todo ello ha afectado a otros elementos patrimoniales, culturales locales y a la vida de sus residentes (espacios residenciales de élite junto a

barrios tradicionales con problemas propios, pérdida del espacio de huerta, aumento de los precios de la vivienda en determinados barrios, reducción de la vivienda de protección oficial, desinterés por la arquitectura local, como el caso del barrio de Cabanyal-Canyamelar o la Tabacalera).

2. Repercusiones urbanísticas

Sobre este contexto, que a su vez ha favorecido al modelo Airbnb, cabe explorar las nuevas influencias urbanísticas que éste está teniendo en los barrios de mayor implantación.

Según la plataforma València No Està En Venda (2019) una reivindicación urbanística primordial es la defensa del territorio, evitando la desaparición de la Huerta de Valencia con la paralización de proyectos, amenazada por la construcción y los PAI, la ampliación de las vías de trenes de cercanías y alta velocidad, las rotondas monumentales, las conexiones intrapoblacionales, o la ampliación del ZAL.

D. Problemática legal

1. Regulación vigente

Actualmente está en vigor la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat Valenciana, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana (pág. 17), que deroga la anterior Ley 3/1998, de 21 de mayo, de turismo de la Comunidad Valenciana. En su exposición de motivos se indica que “esta ley se aborda con el objeto de generar las condiciones que propicien la evolución de la actividad turística hacia un nuevo modelo que permita facilitar la integración de las personas visitantes con la población, la cultura y el medio ambiente locales” (Sánchez, 2020:17-18).

Existen dos grupos normativos diferenciados en el régimen jurídico-administrativo en la ciudad de Valencia: las normas de acceso a la actividad de explotación de viviendas turísticas en la Comunidad Valenciana y el planeamiento urbanístico de los usos del suelo del municipio de València.

Actualmente, “son viviendas de uso turístico: los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que, contando con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso, se cedan mediante precio con habitualidad en condiciones de inmediata disponibilidad y con fines turísticos, vacacionales o de ocio” (Sánchez, 2020:32-40).“Los propietarios, titulares o empresas gestoras de viviendas turísticas,

inscritas o no, deberán mantener los alojamientos que cedan turísticamente en perfecto estado de habitabilidad, en concordancia con su categoría y con la descripción hecha a la administración Turística.” (38). Además, se procederá a la inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana (RTCv).

2. Situación actual

Según Sánchez Alonso (2020:49-51), “en la actualidad en la ciudad de València constan registradas oficialmente 5.725 viviendas que se utilizan como apartamentos turísticos, aunque no todas estas viviendas se ajustan a la normativa municipal de la ciudad de València. La cifra, sin embargo, no tiene en cuenta la cantidad indeterminada de pisos que no están dados de alta tanto a nivel local como autonómico, por lo que la cantidad de inmuebles en esa situación podría ser mayor (ver cifras anteriores). Para tratar de evitar dicho fraude, el consistorio de Valencia en el año 2019 elaboró un nuevo plan de inspección para los pisos de alquiler turístico y con objeto de comprobar que cumplen los requisitos necesarios para poder dedicarse al alquiler vacacional.

En uno de los barrios más afectados, Ciutat Vella, no se otorgan nuevas licencias hasta la aprobación del PEP (Pla Especial Protecció) para el distrito, en el que se introduce un límite para el uso de viviendas con fines turísticos de 60 días al año (50). En El Cabanyal, por su parte, se limitará el porcentaje de este tipo de viviendas en el frente marítimo, presumiblemente al 10%. Todo ello con el objetivo, extensible a otros como Russafa, de preservar el carácter residencial de los barrios y el aumento de los precios de alquiler.

En cuanto a la problemática de los realquileres, FEVITUR (Federación Española de Asociaciones de Vivienda y Apartamentos Turísticos) impulsó una campaña ("Welldone, Welcome") para fomentar el uso de viviendas turísticas legales, con “garantía de defensa de los derechos del consumidor y de la excelencia”.

VI. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

A. Discusión de los resultados

Según la comparación geográfica, se ha podido relacionar en la investigación, aunque no concluir, que los en los diferentes distritos donde la empresa Airbnb tiene anunciadas viviendas en su portal web podrían estar relacionados con el aumento del precio en el alquiler de la capital del Turia. Como se ha visto, en el año 2011 la ciudad de Valencia contaba con 90.950 viviendas catalogadas como segunda residencia, de las cuales el 62'88% de ellas es decir 57.193 estaban en desuso. Esto no supone un hecho determinante, pero tras la crisis que empezó en el año 2008 y las diferentes repercusiones que les afectaron a sus propietarios, podrían haberse visto abocadas al alquiler turístico en el futuro.

En la actualidad, en 2020, la ciudad de Valencia cuenta con alrededor de 11.138 inmuebles anunciados en diferentes portales web de alquiler compartido, de los cuales entre 7.236 y 9.394 (según las distintas fuentes) forman parte de Airbnb. Todos los 18 distritos de la ciudad de Valencia cuentan con inmuebles en la plataforma. Aquellos con mayor número son: Ciutat Vella, Poblat Marítims, L'Eixample, Extramurs, Camins al Grau y Quatre Carreres. Por su parte, los distritos en donde alojarse una noche en un Airbnb sale más elevado son los más céntricos, los limítrofes con el antiguo cauce del río Turia y los costeros.

En lo que viene siendo las viviendas, el precio medio de la venta en la ciudad de Valencia en el año 2019 fue de 1.893'4 €/m² y el alquiler a 8'73 €/m² de media. Además, los distritos que podríamos considerar con un metro cuadrado elevado a la hora de comprar o vender serían: Ciutat Vella, L'Eixample, Extramurs, Campanar y El Pla del Real, distritos los cuales dicho m² oscilaría entre los 2.129'4 y 3.100'8 €. En relación con el alquiler, solo hay dos distritos con un m² excesivamente elevado, Ciutat Vella y L'Eixample, cuyos precios son 10'30 y 10'16 €. En los demás sus precios oscilarían entre los 6'94 € del distrito de Jesús y os 9'14€ en Camins al Grau.

Viendo esta disparidad de precios no se puede decir si la empresa Airbnb ha influido en la totalidad de la ciudad con su llegada, pero podemos decir que ha afectado y seriamente a algunos, como pueden ser el distrito Ciutat Vella, y L'Eixample, los cuales al tratarse de zonas céntricas y con la gran parte de patrimonio histórico-cultural de la ciudad, cuentan con la mayoría de alojamientos dedicados al alquiler turístico (1.557 Ciutat Vella

y 708 L'Eixample, que bien es cierto no es el segundo con más alojamientos, título que se lleva el distrito Poblats Marítims con 1.248, al tener la playa en sus límites como elemento de atracción turística). ¿Cuál sería entonces la razón por la que Ciutat Vella y L'Eixample son los más afectados? Una razón es la ganancia estimada que podría obtener un propietario de un Airbnb, calculada entre los 589 y 485 € al mes de media por inmueble a corto plazo, además de la garantía de cobro anticipado.

Este hecho genera que los propietarios decidan por la vía de Airbnb en lugar del alquiler tradicional, encareciéndose para los locales los precios de aquellos inmuebles de alquiler a largo plazo o incluso de compra. Así, el metro cuadrado se sitúa a en 2853'4 € para la compra y 10'30 € para el alquiler en Ciutat Vella, y 3.100'8 € y 10'16 € respectivamente en L'Eixample. En cambio, en un Airbnb el propietario recibiría por una noche 89 y 69 € en cada caso, lo que genera una discriminación de los residentes con menos poder adquisitivo y les obliga a desplazarse hacia otros distritos, con el consiguiente malestar entre los vecinos por los incidentes causados por el cambio de los vecinos, sus costumbres, los incidentes y la masificación.

Por consiguiente, los propietarios de pisos en otros distritos, al ver que reciben beneficios más a corto plazo aquellos que tienen propiedades en lugares en donde existe Airbnb, cada vez más se suman a esta plataforma en lugar de seguir alquilando de larga duración, lo que da lugar a nueva escasez de inmuebles en nuevos distritos y encarece los existentes.

B. Conclusiones y propuestas

Hoy en día, el turismo se ha convertido en un fenómeno a nivel global, que ha tenido un fuerte crecimiento en las últimas décadas, lo que lo ha convertido en uno de los motores económicos de muchas regiones y países. Este es el caso de España, segundo país con mayor impacto y número de visitantes internacionales y cuya economía se basa el sector servicios. Una de las formas de turismo tradicional de masas, se ha concentrado en las zonas costeras, pero también se está dando en grandes urbes y ciudades de interés turístico y cultural. Este fenómeno se ha visto potenciado en Valencia a raíz de las grandes transformaciones urbanísticas y la organización de grandes eventos, si bien a costa de una cierta despersonalización de la ciudad, al amparo del Plan Urbanístico de finales de los 80.

Una de las modalidades de turismo urbano es el alquiler temporal de viviendas, como alternativa a los hoteles y otras modalidades de alojamiento temporal. Con la

implantación del modelo de economía compartida intermediada por plataformas tecnológicas, como es el caso de Airbnb, líder en este el sector, la llegada en masa de turistas a diferentes zonas y ciudades del mundo se ha visto incrementada sensiblemente. Este modelo aporta una mayor capacidad de alojamiento, al aflorar recursos ociosos, compite con el sector hotelero, con lo que presiona los precios a la baja, ofrece garantías de cobro y cierta diferenciación. No obstante, también ha generado una serie de impactos en las ciudades (sobre todo en los barrios donde se concentra), algunos de ellos conflictivos y que han generado una fuerte oposición entre distintos estamentos locales públicos y privados. Todo ello se ha visto acrecentado con la llegada de grandes fondos de inversión inmobiliaria que, si bien han contribuido a la regeneración de los barrios, han cambiado su fisonomía, su vida cotidiana e incluso sus habitantes. El resultado es también un cambio urbanístico de la ciudad. Este es también el caso de Valencia.

Así, además de las quejas de competencia desleal por parte del sector hotelero (por falta de transparencia y por menores requisitos legales), este modelo de negocio ha afectado al sector inmobiliario, clave en cuanto a su importancia económica, en las crisis y en un bien de primera necesidad, como es la vivienda. En ese sentido, diversos estudios apuntan a una cierta correlación de la implantación de Airbnb con el aumento de los precios, tanto de compra como de alquiler, si bien esto puede estar enmascarado por otras causas. En concreto, en Valencia, si bien como en todo España el régimen mayoritario de vivienda es el de propiedad, el alquiler ha ido creciendo en los últimos años, cuyos precios (entre 8 y 10'30 €/m²) se han incrementado en aquellos barrios y distritos en donde la presencia de Airbnb es importante: Ciutat Vella, Poblats Marítims, L'Eixample, Extramurs y Camins al Grau. No obstante, los pisos ofertados en el portal de Airbnb varían entre los 55 y 89 euros por noche, con lo que los propietarios se ven tentados a ofrecer su vivienda en él, en lugar de a las agencias tradicionales para inquilinos permanentes. Esta tendencia, junto con otras causas, ha propiciado que los residentes tradicionales se muden de zona.

Por otra parte, en estos barrios la implantación de Airbnb ha venido acompañada de los fenómenos de la turistificación y la gentrificación. Así, en ciertas zonas de la ciudad de el centro de Valencia y la costa, como pueden ser Ciutat Vella, L'Eixample y Poblats Marítims, los vecinos tradicionales van quedando en minoría; su nivel de vida disminuye al verse incrementados los precios relacionados con la llegada de residentes fluctuantes; los comercios se orientan a los turistas en lugar de la población local; sufren molestias, tales como ruido, inseguridad, y otros. Como consecuencia, se han creado plataformas para poder encontrar una posible solución al problema de la llegada en masa de turistas,

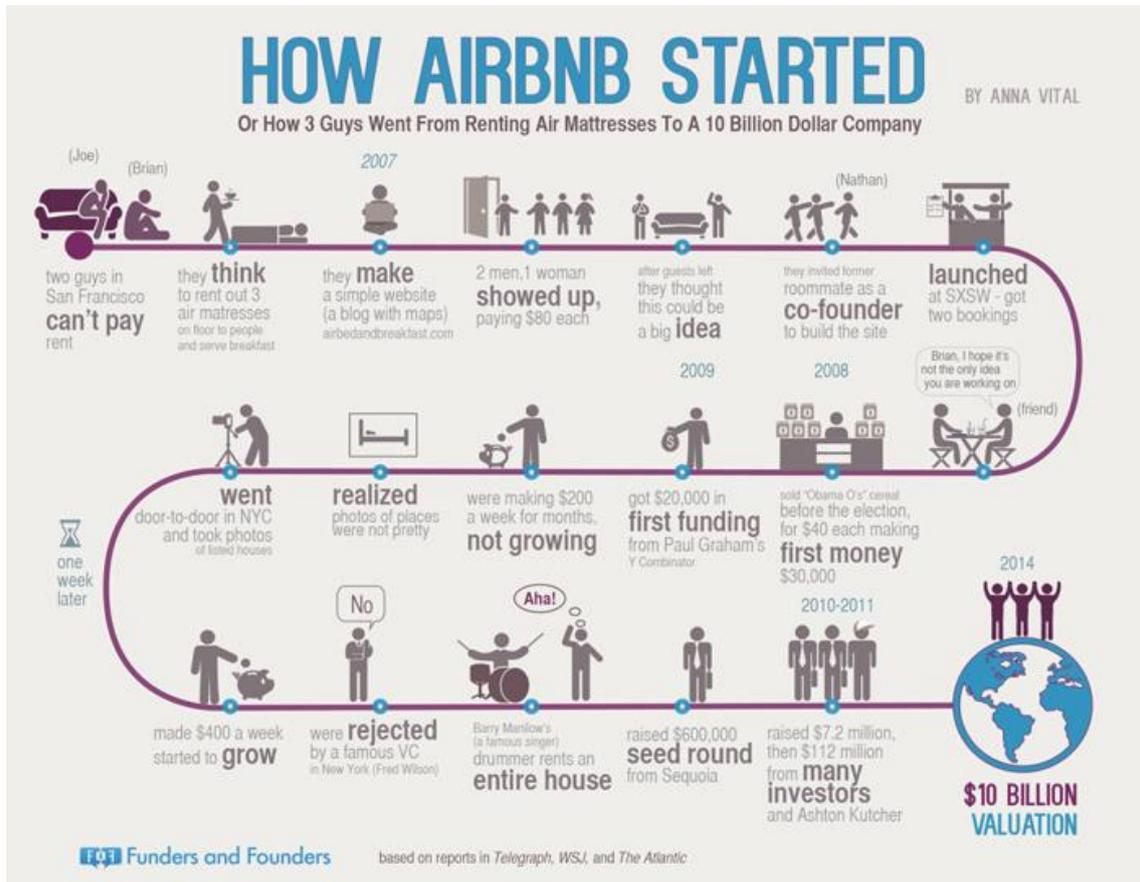
favorecida por el modelo Airbnb.

Se calcula que puede haber 11.138 inmuebles de alquiler turístico en la ciudad, de los cuales 7.236 y 9.394 están anunciados en Airbnb, y 5.725 constan en el registro de apartamentos para uso turístico de la Comunidad Valenciana. Así pues, Airbnb ha tenido un fuerte impacto en la ciudad tanto económico como social, el cual no se puede relacionar con exactitud con el cambio que está sufriendo el municipio a nivel urbanístico y su impacto real, al ser una empresa de difícil acceso a sus datos (se sabe que genera grandes beneficios anualmente, pero se desconocen la cantidad de inmuebles presentes en la ciudad, el beneficio que genera y los impuestos que devenga), aunque la presión social está contribuyendo a revertir la situación. Pero sí que se ha constatado que influye en gran medida en aquellos lugares en donde se encuentra, mediante ciertos aspectos que son causantes. Entre estos está la preferencia de los propietarios por un cliente itinerante y portador de ingresos asegurados a medio plazo en lugar del inquilino tradicional a largo plazo; el incremento de negocios orientados al turista; poca legislación que regule los pisos turísticos; revalorización del lugar con incremento del precio y disminución de la población local. Con la Ley 15/2018, del 7 de junio, que aborda la evolución turística que está teniendo lugar en la Comunidad Valenciana y la ciudad de Valencia, se intenta hacer aflorar. Sin embargo, no existe una regularización clara en la ciudad, a pesar de todos los esfuerzos que se están haciendo

El modelo y la implantación de la empresa parecen irreversibles, por las ventajas para los propietarios e inquilinos de esta una nueva forma de alojamiento en la ciudad. Se trata, por tanto, dar amparo legal tanto a las actividades de la empresa como a las reivindicaciones de los demás sectores afectados, de modo que sean compatibles. La dificultad estriba en que el problema es de cada región y ciudad tiene sus características y regulación propias, lo que dificulta encontrar soluciones de ámbito global o nacional, así como lograr acuerdos. La regulación y los acuerdos regionales y locales, aunque insuficientes, son cruciales.

ANEXO

ORIGEN Y DESARROLLO DE AIRBNB



(Fuente imagen: fundersandfounders.com)

BIBLIOGRAFÍA

- Daher, A. (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *Eure (Santiago)*, 39(118), 47-76.
- García-Ayllón, S. (2018). Urban transformations as an indicator of unsustainability in the P2P mass tourism phenomenon: The Airbnb case in Spain through three case studies. *Sustainability (Cartagena)*, 10(8), 2933.
- 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.
- Horn, K., & Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economy*, 38, 14–24.
- Ibáñez, R., & Rodríguez, I. (2012). Tipologías y antecedentes de la actividad turística: turismo tradicional y turismo alternativo. *Medio ambiente y política turística en México*, 1, 17-33.
- Jordá Seguí, B. (2020). *Estudio comparado de viabilidad económico-financiera, alquiler de viviendas / alquiler turístico de viviendas, de la rehabilitación y explotación de un edificio de uso residencial plurifamiliar en el barrio de Sant Francesc de la ciudad de Valencia*. TFG.UPV.
- Kaplan, R. A., & Nadler, M. L. (2015). Airbnb: A case study in occupancy regulation and taxation. *U. Chi. L. Rev. Dialogue*, 82, 103.
- McNamara, B. (2015). Airbnb: A not-so-safe resting place. *Colo. Tech. LJ*, 13, 149.
- Salom Carrasco, J. & Pitarch-Garrido, M. D. (2017). Análisis del impacto en el turismo de la estrategia de desarrollo urbano basada en megaproyectos. El caso de la ciudad de Valencia. *Cuadernos de Turismo*, 573-598.
- Sánchez Alonso, M. (2020). *El fenómeno de la vivienda de uso turístico en la ciudad de València: entre la clandestinidad y su regulación legal*. TFM. UPV.
- Sequera, J. (2015). A 50 años del nacimiento del concepto ‘gentrificación’. La mirada anglosajona. *Biblio3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, XX (1127).

Wachsmuth, D., & Weisler A. (2018). Airbnb and the rent gap: gentrification through the sharing economy. *Forthcoming in Environment and Planning A: Economy and Space*, 50 (6), 1147-1170.

Wang, D., & Nicolau, J. L. (2017). Price determinants of sharing economy-based accommodation rental: A study of listings from 33 cities on Airbnb. com. *International Journal of Hospitality Management*, 62, 120-131.

Yrigoy, I. (2016). The impact of Airbnb in the urban arena: towards a tourism-led gentrification. The case-study of Palma old quarter (Mallorca, Spain). *Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo. XV Coloquio de Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación de la AGE*, 281-289.

Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2017). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. *Journal of marketing research*, 54(5), 687-705.

PÁGINAS WEB

AndalucíaLab (<https://www.andaluciaLab.org/blog/4-riesgos-del-turismo-de-masas/>)

Airbnb (<https://www.airbnb.cat/>), (<https://www.airbnb.cat/about/company-details>), (<https://news.airbnb.com/es/fast-facts/>)

BBC (<https://www.bbc.com/mundo/noticias-39693721>)

Cinco Días /El País

(https://cincodias.elpais.com/cincodias/2019/08/29/companias/1567086634_731386.html), (https://cincodias.elpais.com/cincodias/2020/01/20/economia/1579518415_556581.html), (https://elpais.com/economia/2019/01/22/actualidad/1548193886_628764.html)

DataHippo (<https://datahippo.org/es/>),

(<https://datahippo.org/es/region/599232358a46554f807aef06/>)

Economipedia (<https://economipedia.com/definiciones/alquiler.html>)

El Confidencial (https://www.elconfidencial.com/alma-corazon-vida/2019-11-08/gentrificacion-airbnb-turistas-clases-ricas-pobres_2315364/)

El Periódico (<https://www.elperiodico.com/es/sociedad/20190521/lista-ciudades-espanolas-turismo-7465898>)

Expansión (<https://datosmacro.expansion.com/pib/espana>)

FactoriaBiz (<https://www.factoriabiz.com/modelo-negocio-plataformas-digitales-airbnb/>)

Fotocasa (<https://www.fotocasa.es/es/>)

Gosocket (<http://blog.gosocket.net/sabes-que-es-la-economia-compartida/>)

Hosteltur (https://www.hosteltur.com/128137_punto-afecta-airbnb-ventas-hoteles.html)

Idealista (<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/12/27/779172-limite-al-precio-del-alquiler-como-se-aplica-en-el-resto-del-mundo-y-el-espejismo-de>), (<https://www.idealista.com/ca/>)

INE (<https://www.ine.es/>)

Inside Airbnb (<http://insideairbnb.com/>)

Inmobiliare (<https://inmobiliare.com/airbnb-y-su-efecto-en-el-mercado-de-vivienda/>)

MWC (<https://mobileworldcapital.com/ca/2014/02/24/412/>)

Realia (<https://www.realia.es/que-es-mercado-inmobiliario>)

Rockcontent (<https://rockcontent.com/es/blog/escalabilidad/>)

SmartTavel (<https://www.smarttravel.news/2018/11/27/airbnb-historia-modelo-negocio-futuro/>)

Trivago (<https://businessblog.trivago.com/es/tendencias-sector-hoteler-2020/>)

Valencia No Esta En Venda (<http://www.valencianoestaenvenda.org/>)

Valencia plaza (<https://valenciaplaza.com/menos-oferta-ilegal-las-viviendas-turisticas-regularizadas-aumentan-un-16-en-la-comunitat>)

WTTC (<https://wttc.org/en-us/>)