

LA CIUDAD “VEINTE-TREINTA”

MIRADAS A LOS ESPACIOS URBANOS DEL SIGLO XXI

Gonzalo Andrés López
José Luis García Cuesta
COORDINADORES



LA CIUDAD “VEINTE-TREINTA”
MIRADAS A LOS ESPACIOS URBANOS DEL SIGLO XXI

Actas del XVII Coloquio de Geografía Urbana
I Coloquio Internacional de Geografía Urbana
2024

Valladolid – Burgos, 17-21 de junio de 2024

Coordinado por:
Gonzalo Andrés López
José Luis García Cuesta



COMITÉ CIENTÍFICO:

Gonzalo Andrés López (Universidad de Burgos) (Presidente)
José Luis García Cuesta (Universidad de Valladolid)
(Presidente)

Itziar Aguado Moralejo (Universidad del País Vasco)
Voltaire Alvarado Peterson (Universidad de Concepción)
Federico Arenas Vásquez (Pontificia Universidad Católica de Chile)
Alejandro Armas Díaz (Universidad de Leipzig)
Carme Bellet Sanfeliu (Universidad de Lleida)
Maria Encarnação Beltrao Sposito (Universidade Estadual Paulista)
Nuria Benach Rovira (Universidad de Barcelona)
Josep Vicent Boira Maiques (Universidad de Valencia)
Basilio Calderón Calderón (Universidad de Valladolid)
Antonio-José Campesino Fernández (Universidad de Extremadura)
Elia Canosa Zamora (Universidad Autónoma de Madrid)
María del Carmen Cañizares Ruiz (Universidad de Castilla La Mancha)
Francisco Cebrián Abellán (Universidad de Castilla La Mancha)
Olga de Cos Guerra (Universidad de Cantabria)
Eduarda da Costa (Universidade de Lisboa)
Laurent Coudroy de Lille (Université Paris-Est Créteil)
Luis Alfonso Escudero Gómez (Univ. de Castilla La Mancha)
Víctor Fernández Salinas (Universidad de Sevilla)
Lluís Frago Clols (Universidad de Barcelona)
Juan Antonio García González (Universidad de Castilla La Mancha)
Alessandra Ghisalberti (Università degli Studi di Bergamo)

María Jesús González González (Universidad de León)
Jesús Manuel González Pérez (Universidad de Islas Baleares)
Cristian Henriquez Ruiz (Pontificia Universidad Católica de Chile)
Víctor Jiménez Barrado (Univ. de Las Palmas de Gran Canaria)
José Luis Lalana Soto (Universidad de Burgos)
Francisco Maturana Miranda (Universidad Austral de Chile)
Igor Martins Medeiros Robaina (Universidad de Burgos)
Ícaro Obeso Muñiz (Universidad de Oviedo)
José Prada Trigo (Universidad de Valladolid)
Juan Manuel Parreño Castellano (Universidad de Las Palmas de Gran Canaria)
María José Piñeira Mantiñán (Universidad de Santiago de Compostela)
Gabino Ponce Herrero (Universidad de Alicante)
Juan José Pons Izquierdo (Universidad de Navarra)
Norma Leticia Ramírez Rosete (Universidad de Puebla)
William Ribeiro da Silva (Universidade Federal do Rio de Janeiro)
Teresa Sá Marques (Universidade do Porto)
Dolores Sánchez Aguilera (Universidad de Barcelona)
Luis Miguel Sánchez Escolano (Universidad de Granada)
Luis Santos y Ganges (Universidad de Valladolid)
Doralice Sátyro Maia (Universidade Federal de Paraíba)
Matheus da Silveira Grandi (Universidade do Estado do Rio de Janeiro)
Carlos Hugo Soria Cáceres (Universidad de Burgos)
Barbara Staniscia (Sapieza Università di Roma)
Claudio Zanolli (Universidade Federal do Espírito Santo)
María Zuñiga Antón (Universidad de Zaragoza)

COMITÉ ORGANIZADOR:

Gonzalo Andrés López (Universidad de Burgos) (Coord.)
José Luis García Cuesta (Universidad de Valladolid) (Coord.)
Basilio Calderón Calderón (Universidad de Valladolid)
Jesús García Araque (Universidad de Valladolid)
Daniel Herrero Luque (Universidad de Valladolid)
José Luis Lalana Soto (Universidad de Burgos)
Luz María Martín Delgado (Universidad de Valladolid)
Igor Martins Medeiros Robaina (Universidad de Burgos)
José Prada Trigo (Universidad de Valladolid)
Luis Santos y Ganges (Universidad de Valladolid)
Carlos Hugo Soria Cáceres (Universidad de Burgos)

© Los autores de las comunicaciones
Edita: Asociación Española de Geografía
Diseño y maquetación: Daniel Herrero

ISBN: 978-84-126292-6-2

DOI: <https://doi.org/10.21138/GUA.2024.lc>

Título : La ciudad veinte treinta. Miradas a los espacios urbanos del siglo XXI
Coordinadores: Andrés López, Gonzalo ; García Cuesta, José Luis

ÍNDICE

PRÓLOGO	7
PONENCIA INAUGURAL	
DISTOPIAS Y UTOPIÁS EN LA NUEVA CIUDAD DEL SOL: AGENDAR LAS FRONTERAS DEL TIEMPO.....	9
<i>Basilio Calderón Calderón</i>	
EJE 1: CIUDAD-URBANISMO. VIVIENDA, URBANIZACIÓN, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN	
Treinta años del Grupo de Geografía Urbana: una comunidad científica a través de sus coloquios	35
<i>Victor Jiménez Barrado</i>	
El auge del alquiler temporal y su impacto en el acceso a la vivienda: el caso de Barcelona, Badalona y l'Hospitalet de Llobregat	47
<i>Carolina Orozco Martínez y Fernando Gil Alonso</i>	
Ocupaciones, apropiaciones y transformaciones ciudadanas de los espacios interbloque. Análisis de casos en cuatro barriadas de Madrid	57
<i>Pablo Bermúdez Pastor</i>	
Una administración urbanizada: el ayuntamiento de Murcia durante el Boom inmobiliario (2001-2008).....	69
<i>Diego García Mejuto</i>	
La reconfiguración del modelo territorial planificado: articulación y centralidad urbanas en el poniente almeriense	79
<i>Noelia Ruiz Moya y Luis Miguel Sánchez Escolano</i>	
Distribución espaciotemporal de los incendios de vivienda en la ciudad de Reus (Tarragona) (2018-2021).....	89
<i>Oscar Saladié, Edgar Bustamante y Benito Zaragoza</i>	
Ocupar es habitar: resistencia por el derecho al centro de la ciudad de João Pessoa/PB (Brasil) a partir de ocupaciones urbanas.....	101
<i>Camila Coelho Silva y Doralice Sátyro Maia</i>	
Habitabilidad y construcción del espacio urbano en los fraccionamientos cerrados de Ciudad Juárez	113
<i>Andrea Guzmán Chávez y Ramón Leopoldo Moreno Murrieta</i>	
EJE 2: CIUDAD-CONECTIVIDAD. TRANSPORTES, MOVILIDAD, SISTEMAS, REDES Y CONEXIONES	
Un marco conceptual para la identificación de umbrales espaciotemporales de la convergencia entre actividades en línea y la accesibilidad espacial mediante entornos urbanos simulados	125
<i>Raúl F. Elizondo-Candanedo, Aldo Arranz López, Julio A. Soria Lara y Antonio Páez</i>	
Interacciones entre flujos turísticos y movilidad cotidiana de residentes: un análisis a través de la literatura...137	
<i>William Tavares Cerino, Aaron Gutiérrez y Marta Benages Albert</i>	
Accesibilidad y justicia social en movilidad urbana para un urbanismo más sostenible	145
<i>Luís Santos y Ganges y Arturo Vicente Ruiz</i>	
La planificación de la movilidad urbana sostenible en la península ibérica: semejanzas y diferencias	157
<i>Pilar Vega Pindado</i>	
Relaciones entre variables demográficas y del entorno con la movilidad en la Comunidad de Madrid.....	167
<i>Andrés Roca Medina</i>	
La gratuidad del transporte público ante la crisis. El impacto de las políticas de reducción tarifaria en el ámbito del sistema integrado de movilidad metropolitana de Barcelona	179
<i>Andrea Visioli, Jordi Martín, Joan Checa, Xavier Barch, Núria Pérez y Oriol Nel·lo</i>	
Prácticas cotidianas de movilidad en las ciudades de Ituiutaba y Bossoró, Brasil	193
<i>Paula Neumann Novack, Késia Anastácio Alves da Silva y Eliseu Savério Sposito</i>	



La movilidad en Cartagena (Colombia): retos y propuestas de los tomadores de decisiones.....	203
<i>Zaida Salas Franco y Óscar Saladié</i>	
Ciudades y ferrocarriles del nordeste de Brasil: la constitución de una red urbana/ ferroviaria (1858–1957).....	215
<i>Doralice Sátyro Maia</i>	
El ferrocarril en la ciudad intermedia brasileña: conexión, barrera y cicatriz en campina grande.....	227
<i>Paula Dieb Martins</i>	

EJE 3: CIUDAD-ACTIVIDAD. INDUSTRIA, COMERCIO Y SERVICIOS

Comercio, espacio y relaciones de proximidad en la ciudad postcovid	239
<i>Cristina López Villanueva y Montserrat Crespi Vallbona</i>	
Análisis de la influencia de las compras en línea en las elecciones de movilidad peatonal: una comparativa entre entornos urbanos y rurales	249
<i>Aldo Arranz López, Raúl F. Elizondo-Candanedo, Andreas Blitz y Martin Lanzendorf</i>	
Gentrificación comercial en Malasaña (Madrid). Nuevas dinámicas comerciales para nuevas realidades socio-demográficas y económicas	261
<i>Antonio Palacios, Carmen Hidalgo, Andrés Roca y Antonio Herrada</i>	
Retail-less cities, restauración y reforma urbana: un análisis comparativo de las calles Consell de Gent y Diputació de Barcelona.....	273
<i>Lluís Fargo Clois, Alejandro Morcuende González, David Lloberas Lafuente y Eulàlia Gómez Escoda</i>	
Entre la Barcelona turística y la “Barcelona de los barrios”: análisis de las relaciones entre los circuitos de la economía urbana y la desertización comercial	283
<i>Alejandro Morcuende González, David Lloberas Lafuente y Lluís Fargo Clois</i>	
El enfoque de la desindustrialización reversible aplicado al Parque Tecnológico de León	289
<i>Paz Benito del Pozo y Alejandro Santos Fuentes</i>	
Ciudades puerto en el norte de Chile: el frente costero de coquimbo- la Serena y la relación con su infraestructura industrial en los últimos cien años.	301
<i>Marcela Maraboli Ramos</i>	
La elección de residencia estudiantil en ciudades universitarias: el caso de Concepción, Chile.....	309
<i>Natalia Aravena-Solis y José Prada Trigo</i>	

EJE 4: CIUDAD-CULTURA. PATRIMONIO, TURISMO E IDENTIDAD

Desarrollo local y cultura. Estudio de casos en pequeñas ciudades españolas	323
<i>Xosé Somoza Medina y Carlos Emilio Relea Fernández</i>	
El patrimonio de las áreas escasamente pobladas: un equilibrio entre identidad y turismo	335
<i>Daniel Paül i Agustí y Elena Puiggròs</i>	
Patrimonio, bodegas y turismo en las ciudades del Marco de Jerez (Cádiz, España)	345
<i>María del Carmen Cañizares Ruiz</i>	
Hacer espacio público desde un arte contextual y participativo. Una propuesta de lectura comprensiva a partir de dos casos de estudio: Proyecto Mòdul y Jardín Ambulante	357
<i>Antonio García García, Carmen Andreu Lara, David López-Casado y Víctor Fernández Salinas</i>	
Rehabilitaciones e intervenciones urbanísticas en los municipios con casco histórico de la costa lucense.....	369
<i>Nerea María Otero Vale</i>	
¿Una trayectoria hacia la integración urbana de los “flagship projects” ibéricos? La Cidade da Cultura en Santiago de Compostela.....	383
<i>José Ignacio Vila Vázquez y Miguel Pazos Otón</i>	



Procesos de patrimonialización en la producción social de la ciudad- puerto de Valparaíso, Chile. Algunas reflexiones sobre los usos y valores del patrimonio.....	393
<i>Natalia Castro Aravena</i>	
Itinerarios culturales, turismo y contracción urbana: el camino de Santiago en la ciudad de León (España)	401
<i>Sergio Tomé Fernández</i>	
El uso del cómic como herramienta para la promoción turística.....	413
<i>Elia Canosa Zamora y Ángela García Carballo</i>	
Percepción de los residentes de Málaga a la influencia de las políticas públicas en el mercado de alquiler residencial y turístico vacacional	427
<i>Ricardo Urrestarazu Capellan y Francisco Sánchez del Cubo</i>	
Discursos y contradiscursos sobre la difusión de la turistificación y la gentrificación en barrios periféricos meridionales de Madrid.....	439
<i>Diego A. Barrado-Timón, Carmen Hidalgo-Giralt y Alfonso Fernández-Arroyo López-Manzanares</i>	
La turistización de la zona patrimonio mundial en Angra do Heroísmo (Azores, Portugal) como factor de desarrollo	451
<i>Cristian David Ortiz García y Juan Manuel Parreño Castellano</i>	
Turismo y vitalidad urbana: un estudio de caso en Encarnación, Paraguay.....	463
<i>Ever Lezcano González y Mirna Estela Sanabria Zotelo</i>	
Gentrificación y turismo en Bogotá: el impacto residencial de Airbnb en el centro histórico de la ciudad	477
<i>Daniel Felipe Duarte Hernández</i>	
¿Es Airbnb justo? Auto percepciones en una cooperativa que pretende revolucionar el mercado urbano de la vivienda vacacional.....	489
<i>Marcus Hübscher y Andreas Feiler</i>	
Efectos de la implantación de empresas tecnológicas en el ecosistema cultural de Arlington, Virginia (EE. UU.). ¿Oportunidad de crecimiento o riesgo de aculturación?	499
<i>Fadrique Ignacio Iglesias Mendizábal y José Luis García Cuesta</i>	
EJE 5: CIUDAD-INTEGRACIÓN. DESIGUALDAD, SEGREGACIÓN, VULNERABILIDAD Y DIVERSIDAD	
La cuantificación de la segregación residencial en ciudades medias españolas: tipologías, formulación y cálculo de índices estadísticos.....	515
<i>Francisco Javier González Moya</i>	
Distribución y segregación socioespacial de la población rumana en ciudades medias del interior de España	529
<i>Montserrat Guerrero Lladós, Carlos Hugo Soria Cáceres e Igor Martins Medeiros Robaina</i>	
La población brasileña en las ciudades medias españolas: evolución demográfica y manifestaciones de la segregación residencial	541
<i>Igor Martins Medeiros Robaina, Carlos Hugo Soria Cáceres, Gonzalo Andrés López e Itala Luzia de Andrade</i>	
Metodología para la identificación de los barrios extremos en las ciudades medias españolas.....	553
<i>Carme Bellet Sanfeliu, Gonzalo Andrés López y Francisco Cebrián Abellán</i>	
Diagnóstico de la diferenciación socioresidencial en una ciudad media de interior. Albacete, 2021	565
<i>Francisco Cebrián Abellán e Irene Sánchez Ondoño</i>	
La segregación residencial en las ciudades medias españolas: patrones de diferenciación socioespacial y “barrios extremos” en el área urbana de Burgos	577
<i>Gonzalo Andrés López, Carlos Hugo Soria Cáceres, Igor Martins Medeiros Robaina y Francisco Javier González Moya</i>	
Asimetrías y simetrías urbanas en Cáceres: barrios de Aldea Moret y urbanización R-66	591
<i>Víctor Jiménez Barrado y Antonio-José Campesino Fernández</i>	



Segregación residencial en una ciudad media castellano-manchega: diferencias socioespaciales en Ciudad Real	603
<i>José Prada Trigo y M^a Ángeles Rodríguez Domenech</i>	
Identificación y caracterización de barrios extremos desfavorecidos en la ciudad de Cuenca y su área urbana San Antón y Paseo de San Antonio.....	615
<i>Carmen Vázquez Varela y José M^a Martínez Navarro</i>	
Proyecto urbano y segregación socioespacial en Jaén. El caso del Polígono del Valle.....	629
<i>Luis Miguel Sánchez Escolano y Noelia Ruiz Moya</i>	
Análisis del área urbana de León a través de sus secciones censales: aplicación del algoritmo apriori a variables espaciales, demográficas y económicas (censo 2021).....	637
<i>María Jesús González González y María Eva Vallejo Pascual</i>	
Desigualdad y espacio urbano en ciudades medias: Talavera de la Reina.....	649
<i>Carmen García Martínez y Francisco Javier Jover Martí</i>	
Segregación espacial de rentas altas en ciudades medias españolas: el caso de Toledo.....	661
<i>Luis Alfonso Escudero-Gómez y Juan Antonio García-González</i>	
Envejecimiento poblacional de los barrios en áreas urbanas medias del interior peninsular (2001-2021).....	671
<i>Carolina Montoro-Gurich y Juan José Pons Izquierdo</i>	
La amigabilidad de los entornos urbanos para afrontar la vulnerabilidad de las personas mayores y apoyar la sostenibilidad de los espacios en España	683
<i>Vicente Rodríguez-Rodríguez, Fermina Rojo-Perez, Gloria Fernandez-Mayoralas, Carmen Perez De Arenaza Escribano, Sara Ulla Díez y Maite Pozo Querol</i>	
Desigualdades sociales urbanas y sobremortalidad en las capitales andaluzas	695
<i>Francisco José Torres-Gutiérrez, Inmaculada Caravaca Barroso, Francisco José Sánchez Díaz, Ibán Díaz Parra, Carmen Egea Jiménez, Juan Sebastián Fernández Prados, Ana Hernández Román, Paloma López Lara, María Del Carmen López Martín, Juan José Natera Rivas, José Antonio Nieto Calmaestra, Luis Miguel Sánchez Escolano, Antonio Sianes Castaño, Francisco Javier Toro Sánchez y Rocío Vela-Jiménez</i>	
Análisis de la segregación territorial de la población migrante en Tijuana, 2010 y 2020.....	707
<i>Jesús Emilio Hernández Bernal y Erika Chávez Nungaray</i>	
La ciudad, el derecho a la vivienda y los movimientos sociales en el sur de Brasil: un estudio en Passo Fundo y Erechim / RS.....	717
<i>Juçara Spinelli, Marvin Davi Rojas y Érico Jonatan Oliveira De Lima</i>	
Expectativas de gentrificación verde en Lisboa. Un estudio sobre el desarrollo inmobiliario y las injusticias ambientales en Braço de Prata/Matinha.....	729
<i>Wendel Henrique Baumgartner</i>	
Factores subyacentes en la exclusión socioeconómica de la población indígena en la Ciudad de México	739
<i>María De J. Santiago Cruz</i>	
Segregación digital en Bogotá: análisis de localización de la infraestructura de las TIC para el acceso a internet	749
<i>Daniel Felipe Duarte Hernández y Edward Camilo Garnica Bermúde</i>	
¿Segregados quiénes, cuándo y dónde? La heterogeneidad de la segregación en Países Bajos	761
<i>Javier San Millán Tejedor, Clémentine Cottineau y Maarten Van Ham</i>	
Diferenciación socio-residencial entre procesos de regionalización y crisis económica en la región urbana de Milán	773
<i>Andrea Visioli</i>	
Análisis multidimensional de la vulnerabilidad urbana: construcción de un índice sintético para la CAPV	787
<i>Itziar Aguado Moralejo y Nagore Dávila Cabanillas</i>	



Avances en la combinación de enfoques para diferenciar espacios sociales en ciudades	799
<i>Jesus García Araque y Rafael Temes-Cordovez</i>	
Fragmentación urbana en la literatura global. Un estado del arte	809
<i>Víctor Picó Gutiérrez, Biel Horrach Estarellas y Federico E. González-Ramírez</i>	
Discontinuidades, límites y barreras en el espacio urbano: una metodología para el cálculo de la intensidad de las rupturas	821
<i>José Lasala Fortea y Carme Bellet Sanfeliu</i>	
Desafíos para la "reconversión" de la lógica fragmentaria. Un análisis desde el cotidiano de residentes de áreas periféricas	835
<i>Maira Cristo Daitx</i>	
Topofobias adolescentes como indicio de fragmentación urbana simbólica. El caso de Las Palmas de Gran Canaria	847
<i>Víctor Jiménez Barrado, Juan Manuel Parreño-Castellano, Claudio Jesús Moreno Medina y Carmen Ginés de la Nuez</i>	
La carencia de "terceros lugares" en las periferias urbanas de las ciudades medias. El caso de Alicante	859
<i>Juan López Jiménez</i>	
Nuevas periferias obreras y la formación de clase: estudio de una periferia obrera sevillana	869
<i>Miguel Bravo Candela</i>	
Periferias fragmentadas. Nuevas promociones inmobiliarias en los polígonos de viviendas del desarrollismo	881
<i>Jesús M. González-Pérez y Dolores Sánchez Aguilera</i>	
¡Barrios que gritan! Guanarteme como barómetro y brújula sociopolítica y urbanística	893
<i>Teresa Castro Hernández y Víctor Jiménez Barrado</i>	
Prostitución y espacio urbano en el barrio de Lugo (Las Palmas de Gran Canaria, España)	905
<i>Maria Del Mar Mesa Moreno y Juan Manuel Parreño Castellano</i>	
Cuidar(se) en el encierro pandémico: las geografías de la responsabilidad de los <i>grupos de apoyo mutuo</i> de A Coruña	917
<i>Brais Estévez y Carlos Diz</i>	
Evaluación espaciotemporal del riesgo de obesidad en la población infantil y adolescente en las secciones censales de las Islas Baleares.....	927
<i>Antoni Colom Fernández, Mauricio Ruiz Pérez y Joana Maria Seguí Pons</i>	
Vivienda y movilidad de la población del Sur Global en Palma: apuntes sobre desplazamientos.....	939
<i>Ismael Yrigoy, Jesús González Pérez y José Ignacio Vila</i>	
Migraciones intraurbanas en el municipio de Málaga. Un estudio exploratorio	949
<i>Ana Ester Batista Zamora y Juan José Natera Rivas</i>	
 EJE 6: CIUDAD-SOSTENIBILIDAD. CAMBIO CLIMÁTICO, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CALIDAD DE VIDA	
Propuesta de una clasificación de parques urbanos siguiendo criterios de dimensión y de disponibilidad de activos de salud para el bienestar de las personas	965
<i>Edgar Bustamante Picón, Joan Alberich González Y Yolanda Pérez-Albert</i>	
Criterios para la implantación de rutas saludables en España.	975
<i>José Luis Lalana Soto y Alicia Abad Santiago</i>	
Refugios climáticos y vulnerabilidad socioespacial en la ciudad de Vitoria-Gasteiz: equidad distributiva para una justicia espacial.....	987
<i>Itziar Aguado Moralejo y Nagore Dávila Cabanillas</i>	



El potencial transformador de los refugios climáticos escolares basados en la naturaleza.....	999
<i>Isabel Ruiz Mallén, Jaume Marlès, Alexandra Mestre, Filka Sekulova y Francesc Baró</i>	
La realidad virtual como herramienta para la planificación del verde urbano de Avilés.....	1011
<i>Alfonso Suárez Rodríguez, Daniel Herrera Arenas y Juan Sevilla Álvarez</i>	
El potencial de los espacios urbano-fluviales para la regeneración ambiental de Langreo y Mieres	1023
<i>Ícaro Obeso Muñiz</i>	
La estrategia de desarrollo urbano sostenible e integrado (EDUSI) en una ciudad amiga de la infancia: análisis de coherencia para un espacio en reconversión (Avilés, Asturias)	1033
<i>Juan Sevilla Álvarez, Alfonso Suárez Rodríguez y Daniel Herrera Arenas</i>	
¿Hacia una transición energética justa?: consumo energético y segregación residencial en el área metropolitana de Barcelona.....	1043
<i>Verónica Mejía, Joan López y Joan Checa</i>	
Desequilibrios e injusticia territorial en Marbella (Costa del Sol). Análisis de sus servicios urbanos y ecosistémicos	1051
<i>Hugo Castro Noblejas y David García Álvarez</i>	
Alimentación, sostenibilidad y ciudad: el caso de Valladolid	1061
<i>Juan Carlos Guerra y Henar Pascual</i>	
Apropiación y gestión de la naturaleza en la periferia noroeste de la ciudad de Madrid	1073
<i>Gonzalo Madrazo García De Lomana, Angela García Carballo y Ester Saez Pombo</i>	
Inciertos límites. Las difusas fronteras entre lo urbano y lo rural en la percepción de la juventud catalana....	1083
<i>Oriol Nel-Lo Colom, Joan Checa Rius y Joan López Redondo</i>	
Ganadería y trashumancia en contextos urbanos. Hacia la gestión sostenible de un patrimonio inmaterial.....	1097
<i>Xavier Amat Montesinos, Miriam Parra Villaescusa y Carlos Cortés Samper</i>	
Indicadores urbanísticos europeos y su aplicación latinoamericana. ¿Revisión o revolución? - difracción entre la teoría mundial y la realidad local	1109
<i>Dulce Abigail Keuchkarian</i>	
Patrimonio biocultural y sostenibilidad de la conurbación La Serena-Coquimbo (Chile).	1123
<i>Carlos Zuleta-Ramos, Antoine Touret-Hidalgo, María Zuleta-Barrientos y Francisco Robledano-Aymerich</i>	
Análisis del proyecto urbano Lagos de Torca en el contexto de apropiación ilegal e informal del suelo en Bogotá	1135
<i>Amanda Andrade Benítez y Natalia Córdoba Chico</i>	
El desafío de la planificación territorial sostenible en Santiago de Chile: del régimen normativo al enfoque estratégico	1147
<i>Karen Martínez Vicencio y Alejandro Vallina Rodríguez</i>	
Ciudad inteligente y educación: ruta para la ciudad. Veinte-treinta del futuro	1159
<i>Debora Scala, M^a Ángeles Rodríguez Domenech y M^a Del Carmen Cañizares Ruiz</i>	



PERCEPCION DE LOS RESIDENTES DE MALAGA A LA INFLUENCIA DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS EN EL MERCADO DE ALQUILER RESIDENCIAL Y TURÍSTICO VACACIONAL

RICARDO URRESTARAZU CAPELLAN¹

FRANCISCO SÁNCHEZ DEL CUBO²

¹*Departamento de Economía Aplicada (Política Económica), Universidad de Málaga, Plaza de El Ejido nº 6. 29013 Málaga, ricardo.urrestarazu@uma.es*

²*Departamento de Economía Aplicada (Política Económica), Universidad de Málaga, Plaza de El Ejido nº 6. 29013 Málaga, fsanchezcubo@uma.es*

Resumen. Desde el año 2015, se ha generado un amplio debate social, económico y político sobre los factores que influyen en el crecimiento del mercado inmobiliario residencial y el acceso a la vivienda. Entre estos factores, tiene especialmente el ámbito turístico, y dentro de este la presencia de la vivienda turística vacacional. Este trabajo evalúa la influencia percibida que tienen en la provincia de Málaga las políticas públicas genéricas sobre el acceso a la vivienda y las políticas públicas específicas relativas a las viviendas turísticas vacacionales, sobre el encarecimiento que se ha producido en los últimos años en el precio de las rentas de alquiler residencial, desde la percepción de personas vinculadas al ámbito turístico y el sector inmobiliario. Para ello se ha optado por una metodología, que, partiendo de una previa revisión de literatura, emplea el método estadístico Partial Least Squares Structural Equation Modeling con los datos obtenidos en una encuesta realizada a 413 personas residentes en la provincia de Málaga con vinculación con el sector. Los resultados obtenidos indican que estas personas entienden que el crecimiento de la oferta de vivienda turística vacacional y la ejecución de políticas públicas en el ámbito de la vivienda, influyen en el importante crecimiento del precio de las rentas de alquiler residencial.

Palabras clave: Viviendas turísticas vacacionales, políticas públicas, acceso a la vivienda en alquiler, Partial Least Squares Structural Equation Modelling, economía colaborativa

MALAGA RESIDENTS' PERCEPTIONS OF THE INFLUENCE OF PUBLIC POLICY ON THE RESIDENTIAL AND HOLIDAY RENTAL MARKET

Abstract. Since 2015, there has been a broad social, economic, and political debate on the factors influencing the growth of the residential property market and access to housing. Among these factors, the tourism sector, and within this, the presence of holiday homes, is particularly relevant. This paper evaluates the perceived influence that generic public policies on access to housing and specific public policies relating to tourist holiday homes have in the metropolitan area of Malaga on the increase in the price of residential rents in recent years, as perceived by people linked to the tourist sector and the real estate sector. For this purpose, a methodology has been chosen which, based on a previous literature review, uses the statistical method Partial Least Squares Structural Equation Modeling with the data obtained in a survey of 413 people living in Malaga with links to the sector. The results obtained indicate that these people understand that the growth in the supply of tourist holiday housing and the implementation of public policies in the field of housing, influence the significant growth in the price of residential rental income.

Keywords: Tourist housing, public policy, access to rental housing, Partial Least Squares Structural Equation Modelling, sharing economy.



1. INTRODUCCIÓN

Las dificultades existentes en amplios sectores de la ciudadanía para acceder a una vivienda digna y adecuada a un precio asumible, es una de las cuestiones que más preocupan en la actualidad a científicos y agentes sociales. Dentro de las condiciones generales de acceso a la vivienda en España, destaca el encarecimiento producido desde el año 2015 en la vivienda en alquiler (Idealista, 2023), que ha obligado a las personas que han optado por este régimen de tenencia a dedicar más recursos económicos familiares para poder sufragarlo. Estos recursos familiares, además han ido disminuyendo, en los últimos años como consecuencia del aumento moderado de los ingresos salariales (Barómetro Social, 2024), la reducción del gasto social (Barómetro Social, 2024), y el menor nivel de ahorros brutos disponibles (Barómetro Social con datos del Instituto Nacional de Estadística, 2019).

Coincidiendo en el tiempo con esta realidad social, se ha producido el desarrollo y crecimiento de un nuevo tipo de alojamiento turístico, la vivienda turística vacacional, considerada también factor determinante para explicar la evolución del mercado de vivienda en alquiler residencial en el último lustro (Instituto Nacional de Estadística, 2024).

En cualquier caso, este encarecimiento del precio del alquiler residencial ha acabado derivando el debate social hacia la responsabilidad que las políticas públicas tienen en esta situación. Así, se contemplan diversas orientaciones que van desde el convencimiento de que el mercado es capaz de ajustarse por sí solo, reconociéndose desde este punto de vista que se está produciendo una insuficiente oferta incapaz de atender los incrementos de demanda (López-Rodríguez & De los Llanos, 2019); hasta otras posiciones que defienden un mayor intervencionismo del sector público en el mercado de la vivienda, para que este legisle y actúe en precios, oferta y otros elementos del mercado inmobiliario (Caravantes & Romero, 2021). Con independencia de la orientación que se tome, conviene conocer con exactitud las causas que justifican esta situación, prestando especial atención a la influencia que tienen las políticas públicas, así como la actividad del sector turístico y más concretamente la irrupción de la vivienda turística vacacional en el mercado de viviendas de alquiler residencial.

Así, el objetivo de este documento es recoger las percepciones de personas que están directamente relacionadas con el mercado de alquiler residencial y turístico vacacional en la provincia de Málaga a nivel profesional o personal, para con ellas evaluar la influencia que la actuación de las políticas públicas en el ámbito de la vivienda tiene en la dinámica de precios y en el parque de vivienda en alquiler residencial, en un entorno de crecimiento de la vivienda turística vacacional. En el apartado 2 se describirá la situación de acceso de la vivienda en España, destacando el referido a la vivienda en alquiler y las posibilidades que se ofrecen de políticas públicas. Además, se describirá la influencia de la vivienda turística vacacional en los entornos urbanos, así como en la oferta y precio de la vivienda en alquiler residencial. A continuación, el apartado 3 indicará las políticas públicas de vivienda seguidas para el sector de la vivienda turística vacacional. En el apartado 4 se detalla la metodología empleada, partiendo de la realización de una encuesta cuantitativa destinada a un público amplio, con algún tipo de relación con la vivienda en alquiler turístico o residencial. En dicha encuesta se plantea la opinión de los encuestados sobre la situación del sector actual, los factores que influyen, y la aplicación de determinadas medidas de políticas públicas. Posteriormente se recogerán y analizarán los datos obtenidos, mediante el método estadístico Partial Least Squares Structural Equation Modeling (PLS), con una gran trayectoria en estudios relacionados con las Ciencias Sociales. Finalmente se mencionan las principales conclusiones obtenidas a través del método estadístico. Estas, respaldan las posiciones que defienden un mayor protagonismo de las políticas públicas en el ámbito de la vivienda, cuyo fin último es proporcionar una mayor racionalidad a su mercado, que posibilite precios y oferta en vivienda de alquiler para los sectores de población con dificultades para su acceso.

2. LA IMPORTANCIA DEL CONTEXTO, LA ACTITUD DEL ESTADO Y SITUACIÓN DEL ACCESO A LA VIVIENDA. LA INFLUENCIA SOCIAL DE LA VIVIENDA TURÍSTICA VACACIONAL

La importancia económica y social de los sectores turísticos e inmobiliario en España ha sido destacada no sólo en los ámbitos académicos, sino también en el debate político y social actual, como consecuencia de su influencia en la marcha de la economía en general (García Montalvo, 2013), y en su aportación al



bienestar, convivencia social, sostenibilidad, empleo, inversión empresarial, así como expectativas de beneficios en forma de rentas de trabajo (Pareja & Romero., 2012), rentas de capital (Núñez Tabales, 2007), y capacidad recaudatoria en beneficio de las haciendas públicas (Vinuesa Angulo, 2013).

Pero frente a estas cuestiones, cabe plantear las primeras matizaciones relacionadas con la actitud del sector público y las instituciones hacia estos procesos y sus consecuencias, y su distinto grado de compromiso; lo que determinará la existencia, o no, de controles y planificación estratégica; su nivel de promoción y apoyo; los sectores sociales beneficiados y perjudicados; la apuesta por la diversificación o el monocultivo de un sector económico; así como la estructura recaudatoria y política de gasto público.

En la actualidad, el gasto en vivienda en España se lleva una parte importante de los ingresos de las familias, concretamente en el año 2022 el 32,45% del gasto familiar total se dedicaba a costear su acceso, ya sea como pago de una hipoteca o de un alquiler, gastos de mantenimiento, reparación o mejora, etc., por encima de 27,3% que existía en el año 2008 (Encuesta de Presupuestos Familiares 2024, Instituto Nacional de Estadística).

Pero este encarecimiento se ha manifestado con mayor claridad en el acceso a la vivienda en alquiler, habiéndose producido durante esos años una diferente evolución de las rentas de alquiler y los ingresos familiares. Si se toma el Índice de Precios de alquiler de viviendas proporcionado por la empresa Idealista, durante el periodo 2012-2023, basado en los precios ofertados por sus clientes, puede apreciarse que la media del precio por metro cuadrado del alquiler en España subió un 50%, mientras que las rentas medias de los hogares en España (Instituto Nacional de Estadística, 2024), lo hicieron un 16,1%, es decir el incremento de las rentas medias de alquiler en España, han subido más de 3 veces que las rentas medias de los hogares. Esta disparidad de crecimientos de ambas variables expresa una dificultad creciente de los hogares que deciden o no tienen más remedio que vivir de alquiler, por lo que un conocimiento de los factores que determinan el precio de la vivienda es un primer punto de partida para poder tomar medidas de políticas públicas que permitan facilitar el acceso a la vivienda para los sectores de menores ingresos familiares.

Dentro de estos factores, se encontraría el desarrollo y crecimiento de la vivienda turística vacacional, por lo que se hace necesario confirmar la relación existente entre esta y las políticas públicas en vivienda. Desde el año 2014, este tipo de alojamiento ha tenido en todo el mundo efectos económicos beneficiosos por la vía de mayores necesidades de empleo (Biagi et al, 2012), mayor actividad empresarial, nuevas vías de inversión para ahorradores e incremento de la riqueza de los propietarios de inmuebles, en un contexto económico donde no existen alternativas claras en otros sectores donde poder desarrollar proyectos empresariales consolidables en el futuro (O'Reagan 2017). Pero al mismo tiempo puede generar otros efectos, como un incremento en los precios de la vivienda en alquiler o propiedad (García López et al 2019) y una disminución de la oferta de ambas (Brossat, 2019) gracias a la conversión de la vivienda residencial en alojamiento como consecuencia, en parte, de la liberalización del mercado de la vivienda y el cambio de la vivienda como refugio y vehículo de inversión (Gurran, 2017). Además, su crecimiento en zonas turísticas puede coincidir en el tiempo con la demanda de viviendas de segmentos poblacionales emergentes con fuerte poder adquisitivo como el relacionado con el sector empresarial ligado a las nuevas tecnologías por internet, que pueden de manera conjunta influir en la asequibilidad del mercado de alquiler local y a los procesos de gentrificación urbana (Urrestarazu et al, 2022).

Por todos estos motivos, conviene evaluar la actuación de las políticas públicas como facilitadores o no del desarrollo de la vivienda turística vacacional, y su responsabilidad en proporcionar una mejora en la accesibilidad al derecho a la vivienda, permitiendo una sostenibilidad de recursos públicos y naturales en las ciudades que presentan este fenómeno, tal y como se verá a continuación.

3. LA ACTUACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA. POLÍTICAS PÚBLICAS PARA EL SECTOR DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS VACACIONALES.

Las consecuencias sociales que en la actualidad está teniendo el encarecimiento y la escasez de vivienda en alquiler residencial, han hecho que se plantee cual debe de ser la respuesta social más adecuada. Esta respuesta va desde posiciones que defienden el libre mercado y la necesidad de mayor volumen de oferta de inmuebles provisto por este (López-Rodríguez & De los Llanos, 2019), hasta otras con una mayor orientación intervencionista del sector público en ámbitos que van desde el control de



precios, la duración máxima de los contratos (Arias Sanz 2015), la legislación de las sociedades de inversión del mercado inmobiliario (Ardura et al, 2020). Incluye ese debate la construcción de vivienda social en alquiler o la fiscalidad de las grandes multinacionales de comercialización de viviendas turísticas por internet, y la explotación de viviendas turísticas vacacionales (Brossat 2019).

La defensa de una orientación intervencionista con carácter social, parten de la consideración de las políticas de vivienda, como instrumento que garantiza el acceso a la vivienda para la población, fundamentalmente entre las familias con menor renta (Cano & Etxezarreta 2014); mientras que también existe un tipo de intervencionismo más desarrollista en la que estas políticas sirven para incentivar la producción de viviendas en épocas de recesión (Pareja & Sánchez 2012), siendo esta la consideración sobre la vivienda que ha acabado imponiéndose en España en el último siglo (Rodríguez Alonso, 2010).

Como consecuencia de ello, se ha producido un mayor protagonismo del mercado frente a la acción del sector público a la hora de proveer de viviendas a la ciudadanía, reduciendo a un papel marginal la acción de provisión de viviendas públicas y aprobando medidas legislativas que facilitaban la actividad de los agentes inmobiliarios (Idoate 2008). Así por ejemplo, en España, la vivienda protegida se provee prácticamente en forma de venta, tan sólo el 2% del total de su parque se destina al alquiler (Ministerio de Fomento 2019), pero incluso la primera es muy reducida si la comparamos con el resto del parque de viviendas de renta libre, ya que poco más del 10% de las viviendas existentes son viviendas protegidas (Ministerio de Fomento 2019), lo que convierte a este país en uno de los últimos en Europa en porcentaje de vivienda social (Naredo 2010).

Existen otros instrumentos que puede emplear el Estado en política de vivienda. Así, desde el punto de vista de intervención social habría que citar el control de alquileres, por el que se establecen controles y límites a las rentas mensuales de alquiler establecidas por los propietarios de vivienda en alquiler residencial, la están realizando las autoridades municipales de las principales ciudades europeas, aunque con una orientación muy diferente en función del posicionamiento ideológico de los gobiernos municipales (Novy & Colomb, 2016), las políticas públicas de vivienda que se han realizado con anterioridad y el ámbito competencial disponible por el municipio. De esta manera, y teniendo presente la actividad turística, pueden encontrarse ciudades con objetivos en su política de vivienda que pretenden frenar el crecimiento de la vivienda turística vacacional con medidas de control de las rentas de alquiler, como es el caso de Berlín (Fields & Uffer 2016), París (Brossat 2019), Ámsterdam (Van Duijne et al, 2018), Viena (Kadi, 2015) o Barcelona (Rosa, 2019); otras como Milán, que han optado por regulaciones más moderadas con consenso con las plataformas de la llamada economía colaborativa; y finalmente un grupo numeroso de ciudades que no han adaptado ninguna medida destacada (Aguilera et al, 2019), como el ejemplo de la ciudad de Málaga.

Por el contrario, leyes actuales han tenido una orientación a favor del libre mercado, destacando la Ley 4/2013 de Flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, reformada en marzo de 2015, que tenía como objetivo fundamental flexibilizar el mercado del alquiler para lograr la dinamización de este, disminuyendo los derechos de los inquilinos con el fin de hacer más atractivo el mercado del alquiler para los propietarios (Pareja, 2015).

Tras la descripción realizada sobre como la doctrina académica ha analizado la influencia de la vivienda turística vacacional y las políticas públicas sobre la oferta y el precio de la vivienda en alquiler residencial, se pasará a continuación a describir como dicha influencia es percibida por personas que tienen relación directa con el ámbito de la vivienda en alquiler, turístico o vacacional, mediante el enfoque metodológico elegido, el Partial Least Squares Structural Equation Modeling, en la siguiente sección.

4. ENFOQUE METODOLÓGICO DESDE EL PARTIAL LEAST SQUARES STRUCTURAL EQUATION MODELING.

Para cumplir con el objetivo planteado por este artículo de conocer la percepción social de la influencia que tienen sobre el precio del alquiler residencial en la provincia de Málaga, factores como la vivienda turística vacacional y la actuación de las políticas públicas en vivienda, se ha optado por emplear una metodología basada en el análisis de datos estadístico Partial Least Squares Structural Equation Modeling (PLS), que cuenta con una gran trayectoria en estudios relacionados con las Ciencias Sociales, y de forma destacada en el ámbito del turismo (Usakli & Kucukergin, 2018).



Este método parte de los datos obtenidos en una encuesta obtenida de una muestra de la población que se ha considerado público objetivo de la misma, con conocimientos directos sobre el objeto de estudio, bien por su experiencia vital y laboral, o por su actividad docente e investigadora.

Para obtener y tratar los datos de manera adecuada, era necesario determinar previamente el tamaño óptimo de la muestra estudiada, que contase con un grado de confianza determinado que permitiese llegar a conclusiones rigurosa. Por este motivo, se optó por una muestra con un error máximo inferior al 5% para un nivel de confianza del 95%, todo ello conforme a los medios y recursos técnicos y económicos disponibles (Torres y Paz 2006); siempre y cuando, además, en dicha muestra estuviera representada por población relacionada con la vivienda en alquiler, y que además se pudiera adaptar a las exigencias anteriormente señaladas.

Finalmente se lograron 413, mediante un trabajo de promoción y envíos durante tres meses, desde septiembre a diciembre de 2018, en los que se fueron recogiendo las encuestas respondidas por cada colectivo y por los participantes individuales que habían aceptado la invitación de formar parte del proceso, datos que fueron recogidas mediante la herramienta informática en internet “Google Formularios”.

Respecto al tipo de preguntas diseñadas, se optó por preguntas cerradas de estimación, mediante una escala de Likert en las respuestas que está entre el 1 y el 7, en función del grado de acuerdo o desacuerdo con las afirmaciones presentadas.

En cuanto a la naturaleza del contenido de las preguntas, estas tratan sobre cuestiones concretas y opiniones, distribuyéndose en tres partes: En primer lugar, se sitúan las llamadas preguntas de identificación, en la que incluimos cuestiones definitorias del encuestado como el sexo, edad (año de nacimiento), domicilio (código postal de residencia), nivel de estudios y nivel de ingresos familiares; referidas a las variables independientes principales, y en las que se garantiza el anonimato del encuestado. En segundo lugar, se recogen una serie de preguntas que intentan recoger la opinión de los encuestados sobre todos los factores que influyen en el precio y el parque de vivienda en alquiler, estableciendo la anterior gradación en cada una de ellas, así como recoger la realidad de estos.

La confluencia de todos estos factores permitió que la encuesta recogiese la opinión de los encuestados sobre la situación del sector actual, los factores que influyen, y la aplicación de determinadas medidas de políticas públicas, con la intención de confirmar la idoneidad de los factores determinantes recogidos anteriormente, así como cuantificar el peso de cada uno de ellos, haciendo extensivos los resultados a públicos más amplios (Jansen, 2013), pasando a continuación a la fase de tratamiento de datos.

4.1 Análisis de datos e interpretación de resultados

Una vez recogidos los datos proporcionada por los cuestionarios elaborados en la forma y por los sujetos comentados con anterioridad, se analizan las cuestiones relevantes relacionadas con siete dimensiones que recogen la percepción que manifiestan los usuarios de viviendas sobre el mercado de alquiler de estas, desde una perspectiva tanto vacacional como residencial.

Como consecuencia de las cuestiones planteadas y de las dimensiones a analizar se han planteado las siguientes hipótesis y subhipótesis de trabajo que pretenden analizar los factores socioeconómicos que influyen en el precio de la vivienda turística en régimen de alquiler. Concretamente estas hipótesis de trabajo que se plantean son:

H1: El factor que representa la oferta de viviendas está influenciado por los factores que recogen la incidencia de la vivienda turística en su entorno económico (H1.1) y por las medidas de políticas públicas para el mercado de alquiler residencial (H1.2).

H2: El factor que representa las políticas generales de vivienda está influenciado por las medidas de políticas públicas para el mercado de alquiler vacacional (H2.1) y por las medidas de políticas públicas para el mercado de alquiler residencial (H2.2).

H3: El factor que recoge el precio de las viviendas turísticas en alquiler está influenciado por la incidencia de la vivienda turística en su entorno económico (H3.1), por la oferta de viviendas (H3.2), por la demanda de viviendas (H3.3) y por la política general de viviendas (H3.4).

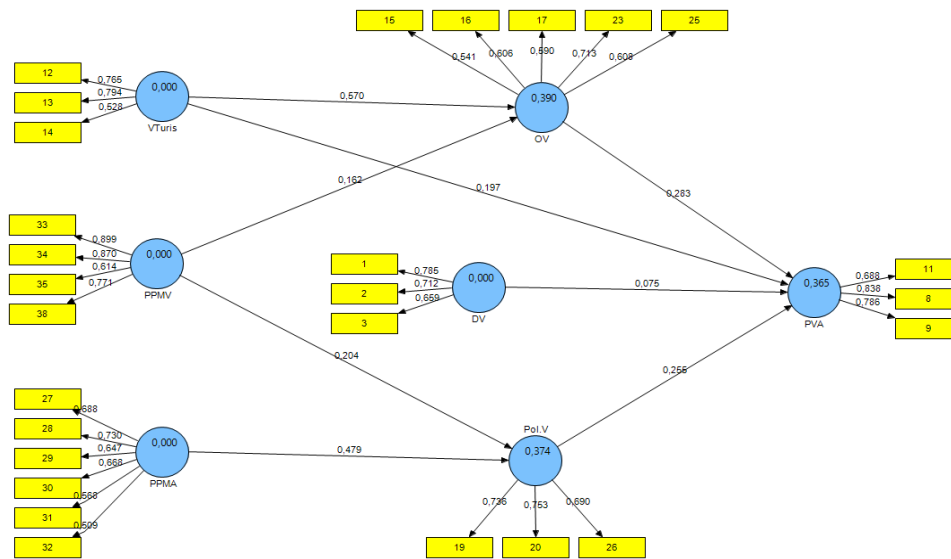
H4: El factor que recoge el precio de las viviendas turísticas en alquiler está influenciado indirectamente por las medidas de políticas públicas para el mercado de alquiler vacacional (H4.1) y por las medidas de políticas públicas para el mercado de alquiler residencial (H4.2).



La metodología utilizada para la estimación del modelo propuesto y la confirmación de las hipótesis planteadas se basa en un modelo estructural Partial Least Squares Structural Equation Modeling (PLS), que ha sido estimado mediante el software informático SmartPLS 3.0, que es el empleado por el 63% de las investigaciones turísticas que decidieron acudir al PLS (Usakli & Kucukergin, 2018), logrando estimar modelos más complejos con un menor número de datos (Henseler, 2017).

La estructura del submodelo basada en siete factores latentes (con sus respectivos veintisiete indicadores o ítems reflectivos, significativos estadísticamente) que dan lugar a diez hipótesis a contrastar, se presenta, como se ha indicado como un modelo exploratorio. En la figura 1 se presenta las estimaciones realizadas con las que se pretende contrastar las hipótesis de trabajo antes mencionadas.

Figura 1. Estimación del modelo de ecuaciones estructurales propuesto



Fuente: Elaboración propia.

La utilización de este modelo queda avalada por los resultados obtenidos para la varianza extraída media (AVE), presentados en la tabla 1, que confirman la validez convergente y discriminante del modelo, y para los índices de fiabilidad compuesta que como señala Chin, (1998), el índice de fiabilidad compuesta en los modelos PLS presenta la ventaja frente a los valores del alfa de Cronbach de no asumir que todos los indicadores reciben la misma ponderación, donde para todas las variables latentes superan el valor de 0,7 sugerido como nivel adecuado por Nunnally y Bernstein (1994). Este valor de 0,7 permite confirmar la confiabilidad de los datos y su grado de robustez necesaria para apoyar la estabilidad de los resultados, ya que se considera para una investigación exploratoria que este debe ser de un mínimo de 0,60, mientras que para las investigaciones confirmatorias y predictivas debe ser 0,70 o superior (Hair et al., 2018).

Tabla 1. Medidas de fiabilidad

	AVE	Fiabilidad compuesta	R2	Alpha de Cronbach	Comunalidad	Redundancia
DVDV	0.5195	0.7634		0.5622	0.5195	
OV	0.3771	0.7501	0.3897	0.5856	0.3771	0.0242
PPMA	0.4092	0.8039		0.7134	0.4091	
PPMV	0.6340	0.8717		0.8063	0.6341	
PVA	0.5979	0.8159	0.3651	0.6604	0.5979	0.0136



Pol.V	0.5281	0.7702	0.3742	0.5524	0.5281	0.1757
VTuris	0.4982	0.7432		0.5079	0.4982	

Fuente: *Elaboración propia.*

Por otra parte, en la tabla 1 se presentan los resultados que también confirman la fiabilidad interna, la validez de los ítems propuestos y la bondad del ajuste⁷. Este último indicador queda validado al alcanzar el índice GoF propuesto por Tenenhaus et al. (2005) un valor de 0.4377.

También es importante señalar que los valores del factor de inflación de la varianza (FIV), que se calculan a partir de los valores de R² de la tabla 1, se sitúan claramente por debajo de cinco. Por ello, es posible asegurar la muy escasa presencia de colinealidad en el modelo, ya que cuando los valores de FIV son más altos de cinco, el nivel de colinealidad es mayor.

Por lo que se refiere al poder predictivo del modelo, los valores obtenidos para el estadístico R² son significativos y superiores a 0,1 cumpliéndose de esta forma el criterio de aceptabilidad establecido por Falk y Miller (1992). El R² varía de 0 a 1, con valores más altos que indican un poder explicativo mayor. Sin embargo, los valores de R² aceptables se basan en el contexto de estudio y un valor de R² como 0.10 se considera satisfactorio (Shmueli et al., 2016).

Las correlaciones entre las variables latentes objeto de estudio se muestran en la tabla 2. La validez discriminante del modelo se puede confirmar mediante la comparación de los valores AVE de cada variable latente con los valores al cuadrado de la matriz de correlaciones entre variables latentes, presentados en la tabla 2, según el criterio establecido por Fornell y Larcker (1981). Por sí sola, la desviación media extraída (AVE) se obtiene para cada variable latente, cuadrando la carga de cada indicador, y calculando el valor medio, siendo el AVE mínima aceptable el 0,50 (Hair et al., 2018).

Tabla 2. *Matriz de correlaciones entre las variables latentes*

	DV	OV	PPMA	PPMV	PVA	Pol.V	VTuris
DV	1.0000						
OV	0.2066	1.0000					
PPMA	0.1657	0.3618	1.0000				
PPMV	-0.0992	0.2797	0.5268	1.0000			
PVA	0.1906	0.5249	0.3000	0.2797	1.0000		
Pol.V	0.1365	0.4214	0.5866	0.4564	0.4436	1.0000	
VTuris	0.1114	0.6037	0.2394	0.2056	0.4527	0.3008	1.0000

Fuente: *Elaboración propia.*

En la Tabla 3 se señalan las estimaciones de las relaciones hipotetizadas, tanto directas como indirectas, entre variables latentes del modelo estructural que se ha propuesto. Siguiendo a Henseler et al.

⁷ El criterio utilizado para medir la bondad del ajuste del modelo es el propuesto por Tenenhaus et al. (2005), que definido como criterio global de la bondad del ajuste (GoF), se estima como la media geométrica entre los valores medios de la comunalidad y el valor medio de R²:

$$GoF = \sqrt{\text{comunalidad} \times R^2}$$



(2009) se utilizó un método de remuestreo mediante bootstrapping (5000 muestras) que ha permitido estimar los valores de los estadísticos t-Student y sus correspondientes errores standard para evaluar la significación estadística de los coeficientes correspondientes a cada una de las hipótesis planteadas.

Tabla 3. Test de hipótesis para los efectos directos e indirectos entre variables latentes

Hipótesis	Relaciones	Efectos Directos	Error Estándar	T-statistic
H3.3	DV -> PVA	0.075	0.0558	1.349
H3.2	OV -> PVA	0.283	0.0681	4.160*
H4.2	PPMA -> PVA	0.122	0.0295	4.135*
H2.2	PPMA -> Pol.V	0.479	0.0517	9.271*
H1.2	PPMV -> OV	0.162	0.0533	3.045*
H4.1	PPMV -> PVA	0.098	0.0296	3.305*
H2.1	PPMV -> Pol.V	0.204	0.0623	3.275*
H3.4	Pol.V -> PVA	0.255	0.0574	4.436*
H1.1	VTuris -> OV	0.570	0.0517	11.029*
H3.1	VTuris -> PVA	0.358	0.0578	6.193*

Fuente: Elaboración propia.

Como se puede observar en esa tabla las relaciones y la significatividad estadística de los coeficientes estimados para las diez relaciones propuestas entre las variables latentes del modelo permiten confirmar la veracidad de las cuatro hipótesis generales planteadas con anterioridad que fundamentan la elaboración del modelo de ecuaciones estructurales analizado, a excepción de la subhipótesis definida por la incidencia del factor relacionado con la demanda de viviendas sobre el precio de las viviendas turísticas en alquiler lo que podría indicar la existencia de dos mercados diferenciados, uno de adquisición de viviendas con consideración de inversión y otro de alquiler de viviendas turística.

5. CONCLUSIONES

Los resultados estimados y mostrados en la tabla 3, al ser verificadas las hipótesis propuestas se puede concluir que el modelo que se ha presentado en este trabajo, que ha sido construido con factores significativos del mercado de alquiler turístico, ha resultado de utilidad para determinar la percepción que tienen individuos relacionados con el sector de la vivienda residencial y turística vacacional, sobre la incidencia que ciertos factores ejercen sobre el precio de las viviendas turísticas en alquiler en la provincia de Málaga. Para estos, la aplicación de políticas públicas genéricas en el mercado de la vivienda y aquellas diseñadas específicamente para el caso de los alquileres, tanto residenciales como turísticos, ejercen una influencia significativa en el precio de las viviendas de alquiler turístico.

Coincide esta conclusión con otras investigaciones señaladas en el documento, que reafirman el valor de las políticas públicas en vivienda para facilitar el acceso a la misma a todos los sectores sociales del país. De este modo se refuerza la convicción de que las administraciones públicas pueden tomar medidas para facilitar el acceso al derecho a la vivienda, en materias como construcción de vivienda social, fiscalidad y regulación de precios.

Por otra parte, la incidencia de la vivienda turística en su entorno económico y la existencia de ciertos factores que condicionan la oferta de viviendas también es percibido como elemento que condiciona las



variaciones del precio de las viviendas de alquiler turístico en el ámbito geográfico de la provincia de Málaga. Cuantitativamente y considerando las relaciones entre los diferentes constructos, la mayor incidencia de las dimensiones analizadas sobre el precio de las viviendas de alquiler turístico procedería de estos dos últimos factores analizados, esto es, la incidencia de la vivienda turística en su entorno económico y la existencia ciertos factores que condicionan la oferta de viviendas también condicionan las variaciones del precio de las viviendas de alquiler turístico en la provincia de Málaga.

Estos resultados confirman la influencia que la vivienda turística vacacional tiene en la oferta y precio de la vivienda en alquiler residencial, reduciendo la primera e incrementando el segundo, circunstancias que hacen necesario realizar políticas públicas que mejoren los controles administrativos y fiscales al sector de la vivienda turística vacacional. Por todo lo anterior, los responsables de la regulación y de la gestión pública de la comercialización de viviendas turísticas en alquiler deberían tener en consideración los factores señalados para garantizar un mercado que no genere disfuncionalidades en los precios.

Finalmente, es preciso señalar que la principal limitación de este trabajo ha sido la imposibilidad de incluir en este tipo de análisis un conjunto de variables socioeconómicas tales como nivel de inflación, tasas de paro y otras referidas a los consumidores de la muestra, tales como el nivel de ingresos, situación laboral o nivel cultural, que no han sido incluidas en el modelo por su escasa adaptación a la metodología utilizada, que hubieran acotado más satisfactoriamente las conclusiones.

REFERENCIAS

- Aguilera, T., Artioli, F., & Colomb, C. (2019). Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 1-24. <https://doi.org/10.1177/0308518X19862286>
- Ardura Urquiaga A, Lorente-Riverola I, & Ruiz Sanchez J. (2020). Platform-mediated short-term rentals and gentrification in Madrid. *Urban Studies*, 57(15):3095-3115. doi:10.1177/0042098020918154
- Arias Sanz, A. & Quaglieri Domínguez, A. (2015). “Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona.” In *Reinventing the Local in Tourism. Travel Communities and Peer-Produced Place Experiences*, P. Russo and G.Richards, 209–228. DOI: 10.21832/9781845415709-015
- Barómetro Social, (2024). <https://barometrosocial.es/> Recuperado 24 de enero de 2024.
- Biagi, B., Lambiri, D. & Faggian, A. (2012). The effect of tourism on the housing market. *Handbook of tourism and quality-of-life research*, 635-652. https://doi.org/10.1007/978-94-007-2288-0_36
- Brossat, I. (2019). Airbnb, la ciudad uberizada. Editorial Katakarak, Madrid.
- Cano, G. & Etxezarreta, A. (2014). La crisis de los desahucios en España. *Revista de economía crítica*, 17, 44-57.
- Caravantes López de Lerma, G. M., & Romero González, J. (2021). Vivienda pública y estado de bienestar en España: balance y estado de la cuestión en la época del COVID-19. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, 91. <https://doi.org/10.21138/bage.3152>
- Chin, W. W. (1998). *The Partial Least Squares Approach for Structural Equation Modelling*, in *Modern Methods for Business Research*, G. A. Marcoulides (Ed.). Hillsdale, NJ: Lawrence Erlbaum Associates.
- Encuesta de Presupuestos Familiares, (2024). Instituto Nacional de Estadística. Gasto medio por hogar, gasto medio por persona y distribución del gasto (porcentajes verticales y horizontales) por grupos de gasto y por quintiles de gasto. Recuperado 24 de enero de 2024. <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=24900>.
- Falk, R. y Miller, N. (1992). *A primer for soft modeling*. Akron, OH: University of Akron Press.
- Fields, D., & Uffer, S. (2016). The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin. *Urban Studies*, 53(7), 1486–1502. <https://doi.org/10.1177/0042098014543704>
- Fornell, C., & Larcker, D. F. (1981). Evaluating structural equation models with unobservable variables and measurement error. *Journal of Marketing Research*, 18, 39–50. <https://doi.org/10.1177/002224378101800104>
- García-López, M. A., Jofre-Monseny, J., Martínez Mazza, R. & Segú, M. (2019). Do Short-Term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. IEB Working Paper N. 2019/05.
- García Montalvo, J. (2013). Dimensiones regionales del ajuste inmobiliario en España. *Papeles de Economía Española*, 1-18.



- Gurran, N. & Phibbs, P. (2017). When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 80-92. <https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011>
- Hair, J., Risher, J., Sarstedt, M. & Ringle, C. (2018) When to Use and How to Report the Results of PLS-SEM. *European Business Review*, 31 (1). <https://doi.org/10.1108/EBR-11-2018-0203>
- Henseler, J., Ringle, C. M., & Sinkovics, R. R. (2009). The use of partial least squares path modeling in international marketing. In *New Challenges to International Marketing* (Vol. 20, 277–319). Emerald Group Publishing Limited. [https://doi.org/10.1108/S1474-7979\(2009\)0000020014](https://doi.org/10.1108/S1474-7979(2009)0000020014)
- Henseler, J. (2017). Partial Least Squares Path Modeling. In *Advanced Methods for Modeling Markets* (361–381). Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-319-53469-5_12
- Idealista (2023, enero). Evolución del precio de la vivienda en alquiler en España. Diciembre 2023. Recuperado 24 de enero de 2024. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/>
- Idoate, E. Z. (2008). Políticas de vivienda en el Estado español. *Seminario de Economía Crítica Taifa*, 66-80.
- Instituto Nacional de Estadística. (2011). Censo de población y vivienda. Madrid: Instituto Nacional de Estadística. https://ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_inicio.htm (Recuperado 27 de enero de 2024).
- Instituto Nacional de Estadística, (2024). Renta por hogar por comunidades autónomas. Total Nacional. <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=9949> (Recuperado 24 de enero de 2024).
- Instituto Nacional de Estadística, (2024). Encuesta de ocupación hotelera. Tablas comunes a todos los tipos de alojamiento. Viajeros, pernoctaciones por tipo de alojamiento por comunidades y ciudades autónomas. <https://ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=2941#!tabs-tabla> Recuperado 24 de enero de 2024.
- Jansen, H. (2013). La lógica de la investigación por encuesta cualitativa y su posición en el campo de los métodos de investigación social. *Paradigmas*, 4, 39-72.
- Kadi, J. (2015). Recommodifying Housing in Formerly “Red” Vienna? *Housing, Theory and Society*, 32, 247-265. <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1024885>
- López-Rodríguez, D. & De los Llanos Matea, M. (2019). Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España. *Boletín Económico del Banco de España* 3/2019, 1-18.
- Ministerio de Fomento (2019). Observatorio de Vivienda y Suelo, Boletín Anual 2018. Recuperado 27 de enero de 2024. <file:///C:/Users/riurc/Downloads/ObservatoriodeViviendaySueloBoletnAnual2018.pdf>
- Novy, J. & Colomb, C (2016). Urban tourism and its discontents: An introduction. In: Colomb, C, & Novy, J (Eds) *Protest and Resistance in the Tourist City*. London: Routledge, 1–30.
- Nunnally, J. C. & Bernstein, I. H. (1994). *Psychometric theory* (3rd Ed.). New York, NY: McGraw-Hill.
- Núñez Tabales, J.M., Caridad, J.M., & Ceular Villamandos, M. (2007). La subida de los precios de la vivienda: factores determinantes. *Boletín de la Real Academia de Córdoba de Ciencias, Bellas Letras y Nobles Artes*, 152, 2007, 305-320
- O’Reagan, M. & Choe, J. (2017). Airbnb and cultural capitalism: enclosure and control within the sharing economy. *Anatolia: An International Journal of Tourism & Hospitality Research*, 28: 2, 163-172. <https://doi.org/10.1080/13032917.2017.1283634>
- Pareja Eastaway, M. & Sánchez, M.T. (2012). La política de vivienda en España. Lecciones aprendidas y retos de futuro. *Revista Galega de Economía*, 1-32.
- Pareja Eastaway, M. & Sanchez Martinez, M.T. (2015). El sistema de vivienda en España y el papel de las políticas: ¿qué falta por resolver? *Cuadernos económicos de ICE*, 90, 149-174. <https://doi.org/10.32796/cice.2015.90.6111>
- Rodríguez Alonso, R. (2010). “La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y retos”. *Revista Invi* (Instituto de la vivienda/ Facultad de Arquitectura y Urbanismo/ Universidad de Chile), 125-172. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582010000200004>
- Rosa, S. (2019, mayo 21). El Govern aprueba hoy el sistema para limitar el precio de los alquileres. *La Vanguardia*. Recuperado de <https://www.lavanguardia.com/economia/20190521/462377076820/alquiler-cataluna-barcelona-limite-precio-tope-ley.html>
- Shmueli G, R. S., Velázquez Estrada J.M, Ray, S. & Chatla, S. (2016) The Elephant in the Room: Evaluating the Predictive Performance of PLS Models. *Journal of Business Research* 69:10. 4552-4564. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2016.03.049>
- Tenenhaus, M., Esposito Vinzi, V., Chatelin, Y.M. & Lauro, C. (2005). PLS path modeling. *Computational Statistics & Data Analysis*, 48 (1), 159-205. <https://doi.org/10.1016/j.csda.2004.03.005>



- Torres, M. y Paz, K. (2006). Tamaño de una muestra para una investigación de mercado. Boletín Electrónico nº 2, Facultad de Ingeniería - Universidad Rafael Landívar, 1-13.
- Urrestarazu Capellán, R., & Salazar Pico, F. de A. (2022). La inversión promotora inmobiliaria extranjera en Málaga y su presencia en el Mediterráneo español. Revista INVI, 37(106), 233–261. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.66189>
- Usakli, A, y Kucukergin, K. (2018). Using Partial Least Squares Structural Equation Modeling in Hospitality and Tourism. International Journal of Contemporary Hospitality Management 30.11, 3462–3512. <https://doi.org/10.1108/IJCHM-11-2017-0753>
- Van Duijne, R.J. & Ronald, R. (2018). The unravelling of Amsterdam's unitary rental system. Journal of Housing and the Built Environment. 33:4, 633-651. <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9601-x>
- Vinuesa Angulo, J. (2013). El festín de la vivienda. Auge y caída del negocio inmobiliario en España. Madrid. Diaz & Pons Editores S.L.

