

See discussions, stats, and author profiles for this publication at: <https://www.researchgate.net/publication/344163534>

Una aproximación a la influencia del sector turístico sobre el derecho a la vivienda.

Article in *Revista de Estudios Regionales* · September 2020

CITATIONS

0

3 authors:



Ricardo Urrestarazu

University of Malaga

4 PUBLICATIONS 0 CITATIONS

SEE PROFILE



José Luis Sánchez-Ollero

University of Malaga

75 PUBLICATIONS 350 CITATIONS

SEE PROFILE



Alejandro García-Pozo

University of Malaga

94 PUBLICATIONS 371 CITATIONS

SEE PROFILE

Some of the authors of this publication are also working on these related projects:



Riesgos psicosociales y sector público [View project](#)



Efecto del Turismo sobre el acceso a la vivienda [View project](#)

REVISTA DE ESTUDIOS REGIONALES

I.S.S.N.: 0213-7585

2ª EPOCA Enero-Abril 2020



117

SUMARIO

Mª Esther López Vizcaíno, Carlos Luis Iglesias Patiño y Mª Esther Calvo Ocampo. Propuesta metodológica para la georreferenciación de la población y primeras aplicaciones en Galicia

Laura Nieto Torrejón y Mª Concepción Pérez Cárcelos. Productividad y eficiencia de los sistemas universitarios regionales de España en el periodo 2009-2013

Ricardo Urrestarazu Capellán, José Luis Sánchez Ollero y Alejandro García Pozo. Una aproximación a la influencia del sector turístico sobre el derecho a la vivienda

Fernando Fernández-Llebrez González. Mecanismos ambientales, cognitivos y relacionales en el surgimiento del actual movimiento independentista Catalán

Gema Gómez-Casero, Miguel Jesús Medina-Viruel, Javier Jeménez Beltrán y Juan Choque Tito. Motivación y valoración de atributos en el gastroturismo de Oruro (Bolivia)

Luis Camarero, Renato Miguel Carmo y Sofía Santos. Mobility as a function of environmental conditions and sociodemographic differentiation: The case of gender inequality in the Lisbon Metropolitan Area

Recensiones y reseñas bibliográficas

Una aproximación a la influencia del sector turístico sobre el derecho a la vivienda

An approximation to the influence of the tourism sector on the right to housing

Ricardo Urrestarazu Capellán

Comercial de Unicaja Banco y Universidad de Málaga

José Luis Sánchez Ollero

Alejandro García Pozo

Universidad de Málaga

Recibido, Marzo de 2018; Versión final aceptada, Enero de 2019.

PALABRAS CLAVE: Viviendas de alquiler, Turismo, Evolución de precios, Inversión y Gentrificación.

KEYWORDS: Rental Housing, Tourism, Price evolution, Investment and Gentrification.

Clasificación JEL: R21, R31 y R32.

RESUMEN

En los últimos años se ha producido un aumento del parque de viviendas en alquiler en España. El incremento en la demanda de alquiler residencial y el carácter inelástico de su oferta han producido una subida de sus precios que atrae y mejora la rentabilidad de los inversores. Esta situación es simultánea a la expansión de la vivienda turística vacacional, que ayudada por las plataformas de comercialización por internet, está siendo receptora de buena parte del parque de alquiler del país. Todos estos factores producen una competición de los recursos inmobiliarios que encarece y dificulta el acceso a la vivienda, que se encuentra a su vez muy determinada por unos menores niveles de renta disponible de individuos y familias, que dificulta el ahorro inicial necesario para adquirir una vivienda en propiedad mediante financiación bancaria.

Para poder evaluar este fenómeno, este artículo ha optado por emplear como metodología la llamada "revisión de la literatura", entendiendo por esta artículos de revistas científicas y estudios y estadísticas realizados en el sector por agencias públicas como el Ministerio de Fomento, Ayuntamiento de Málaga y el Instituto Nacional de Estadística; entidades sociales como Insideairbnb o el Sindicato de Inquilinas; empresas del sector inmobiliario y turístico como Fotocasa, Servihabitat o Exceltur; y finalmente aportaciones de científicos sociales en España y en todo el mundo que han estudiado el fenómeno con detalle.

ABSTRACT

In the last few years there has been an increase in the park of housing for rent in Spain. The increases in the demand for residential rent and the inelastic nature of its offer have produced a rise

in its prices that attracts and improves the profitability of the investors. This situation is simultaneous to the expansion of tourist holiday housing, which helped by Internet marketing platforms, is receiving much of the country's rental park. All these factors produce a competition of real estate resources that makes it difficult to access housing.

The social consequences of this price increase and reduction of the residential rental housing is evident in the large urban centers and tourist towns of the country, where thousands of citizens see how they have to move their habitual residence to localities farthest from their places of work or study, or worse living conditions, allocate more part of their income to pay for housing, or even suffer a traumatic process of judicial eviction, by not having available social alternatives for them.

This reality, has finally made public opinion, the media, social scientists and political forces put access to housing at the forefront of public discussion of society, after years of unsuccessful reporting of organizations and social collectives defending the social right to housing, achieving that in recent months has been attended to a broad debate on this issue, with multiple points of view that should be supported by a scientific analysis on the subject in question.

This article aims to be an approximation to deepen the future in this topic, so we use as a methodology an analysis based the Literature Review existing at international and national level, including reports and studies of companies and business associations linked to the sector.

We do not intend to reach conclusive statements, but if we are to expose issues that should be developed in future work, with more adequate data and econometric methodologies, as has been done in other states of the world.

The scientific contributions we have attended are very varied, firstly we refer to international and national research works that have been concerned about studying the characteristics of the housing market and the factors that influence it, such as those of Naredo, Nasarre Aznar or Stevenson, to name a few, then we have referred to others who have studied and evaluated the impact of our object of study, tourist holiday housing, on the price of residential housing in their countries of residence such as those of Schäfer in Berlin, Brousseau in San Francisco, Biagi in Italy, or BJH advisors in New York. Next we have come to social scientists who have studied the phenomenon of gentrification in our country, and the consequences of tourism on urban environments, such as Ardura, Pezzi, Cocola Gant, Arias Sanz, or Hernández, also including social entities as the Sindicato de Inquilinas de Barcelona or InsideAirbnb.

First of all we must highlight the difficulty of finding official data on the housing stock offered for rent and its price level. This absence is compensated by attending to those contributed by centers of studies of financial institutions, real estate portals and business associations, which have a high degree of professionalism, but at the same time own interests, which should have a public counterweight that shows the real estate sector completely.

These entities have important budgets for sectorial studies, which provide a large amount of data that serve as a starting point for conducting social sector research, even though they are born with the intention of maximize corporate interests, or to know a market where they want to improve their competitive position, as is the case with ESADE, Servihabitat, Exceltur, Idealista, Fotocasa o CBRE.

With these premises it can be said that the rent as a form of tenure, has suffered an increase in its park in recent years, reaching from 20.5% in 2005, to 22.9% of 2016, an increase that does not impede seeing a shortage of the supply of housing in this regimen in the country, despite the fact that the reduction of the stock in vacant and secondary housing has been mainly destined to thicken the rental market.

The reason for this behavior is in the increase in the demand for this type of housing, either for seasonal residential rental or for holiday rental.

This last demand, is the main novelty of the real estate market in recent years, entering into competition with housing for residential rental in obtaining the resources of investors and the demand of tenants.

One of the main factors that have facilitated the growth of the tourist holiday housing market, is the emergence of the Internet marketing platforms peer-to-peer, multinational companies with a global market that allows any entrepreneur to access the market with a facility and costs that are non-existent in the past.

But in any case, the increase in demand for rental housing and the expectations of benefits existing in its market, have attracted the attention of private and institutional investors, with special relevance of the latter, which grouped in Real estate investment companies seek to obtain stable and higher yields to those of other investment alternatives, counting also with enough power to influence the market.

Within the alternatives present in this market, the holiday tourist rental represents a more attractive option for its greater profitability with respect to the residential, which ends up producing, in many cases, a displacement of part of the park of the latter at first, in addition to a general increase in rental housing to compensate the owners who maintain this option, part of the benefits waived for not passing it to holiday rental.

It is advisable not to forget that part of this profit differential is obtained in a market that has an important traditional weight of fiscal opacity, which is an inconvenience for the sustainability of public policies, raising profits in an unfair against competitors, and impedes a more adequate knowledge of the sector.

The consequence of all the price increase is a greater difficulty for the citizens to find an affordable housing, which generates phenomena of displacement of population of less resource from the central zones of the cities to peripheral zones, turning the former into places destined for the higher classes or to the tourists.

In addition, it is becoming common to find cases of renewal of residential rental contracts with significant increases in their income, which the citizens of low and middle income cannot afford, finding these with a small park of public rental housing to go to.

Our research has made it possible to confirm the existence of a growing social problem: the difficulty that for a very important part of our society implies access to decent and affordable housing. The modest evolution of the incomes available in Spanish households, and the upward trend of rent prices, as well as the small size of their market, makes citizens have to take very high costs to enjoy a home.

But the existence of the tourist holiday housing and the tourist activity in general, only represents a part of the factors that influence the increase of the access to the housing, being necessary to realize investigations that manage to describe all these factors and how each of them contributes to the phenomenon, paying special attention to the role that the public sector makes in providing affordable housing to the citizens of our country.

The structure of the article begins in section 2, with the description of the housing park according to its tenure regime; the evolution of empty and secondary housing; the presence of the tourist holiday accommodation in the city of Malaga in absolute and relative terms; the evolution of their prices compared to the sale and finally the comparison of these prices relative to the disposable income of the families in the city of Malaga.

In section 3 we describe how the academic doctrine has investigated the linkage between the real estate and the tourist sectors, paying attention in the field of tourism to the tourist holiday housing. For this we mention the influence of the companies under the name of "collaborative economy": the effect that is occurring in the urban nuclei in the form of gentrification; the importance of rental housing as a form of investment; its influence on the residential housing park for rent; on the price level of this; ending in section 4, where we describe the conclusions and possible fields of future research on the explanatory factors of the rise in residential rental prices as the lack of social housing, the modification of the Urban Leasing Law or the activity of the real estate investment companies, and especially and in a prominent way, the need to study the effect produced by tourist holiday homes on the price of residential rental; finally, the bibliography used as reference is detailed

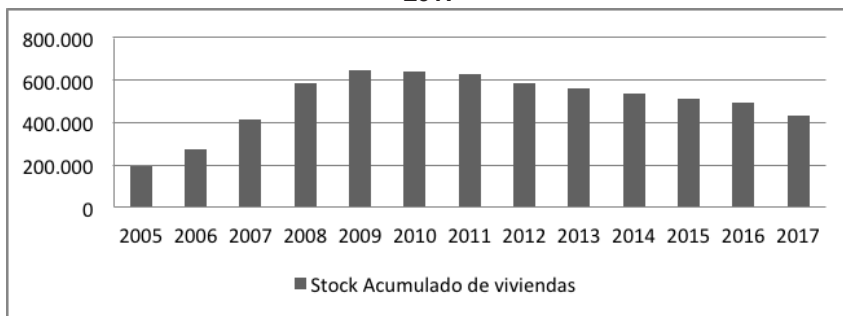
1. EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN LA ACTUALIDAD: RÉGIMEN DE TENENCIA Y PRECIOS

El crecimiento de la oferta de viviendas de alquiler es una de las realidades que caracterizan el parque de viviendas español en la actualidad, presentando, además, un crecimiento general en su nivel de precios. Si se observa el total de viviendas principales existentes en nuestro país en 2016, último ejercicio con datos oficiales del Ministerio de Fomento, estas ascendían a 19.056.443, de las que el 22,9% se encontraban ofertadas en régimen de alquiler. Esta cifra supone un incremento respecto al peso porcentual que tenían en 2007, donde representaban el 19,4% del total del parque (Encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística).

Frente a este leve crecimiento en el régimen de alquiler como alternativa de alojamiento residencial en la última década, nos encontramos desde 2015 con un paulatino descenso en el parque de viviendas disponibles en alquiler residencial, que ha pasado de 115.000 en ese año, a 97.900 en 2017, reducción justificada por una caída en el tiempo medio que tarda una vivienda en alquilarse, no superior a mes y medio, y una tradicional escasez de viviendas destinadas a alquiler residencial (Servihabitat, 2018); con un comportamiento muy heterogéneo a lo largo de la geografía nacional, ya que se da una mayor actividad de contratación, nivel de precios y reducción de los tiempos necesarios para alquilar en las poblaciones de más de 300.000 habitantes, y en aquellas con mayor actividad turística; y por el contrario, un mayor estancamiento de estos elementos en el resto (Servihabitat, 2018).

Pero además, para evaluar el parque de viviendas en nuestro país hay que considerar otra variable relevante, el stock de vivienda desocupada, ya que puede ser empleada en régimen de alquiler, en muchos casos para turismo vacacional, tal y como sucede en los centros urbanos de las grandes ciudades, circunstancia que en principio no altera la composición del parque y precio de las viviendas de alquiler residencial, ya que incrementa la oferta de viviendas sin residentes anteriores (Ardura, 2016). En cualquier caso, a lo largo de los últimos años se ha ido reduciendo el stock acumulado de vivienda nueva, pasando de tener más de 649.000 en 2009, a tan sólo 432.000 en 2017, lo que representan un descenso del 33,43% en 8 años, tal y como se observa en la Figura 1, gracias al descenso acusado en el crecimiento del número de vivienda nueva construida y el incremento progresivo en el número de viviendas vendidas (Rodríguez López, 2017).

FIGURA 1
NÚMERO DE VIVIENDAS NUEVAS EN STOCK EN ESPAÑA DESDE 2005 A 2017



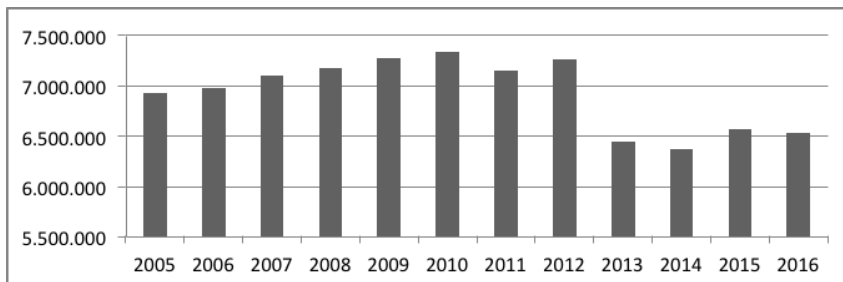
Fuente: Ministerio de Fomento, elaboración propia.

Confirmando este dato un reciente informe de la empresa inmobiliaria Tecnocasa (2016), concluye que la mayoría de las viviendas nuevas ofrecidas al alquiler provienen de viviendas anteriormente vacías, en concreto el 61%, mientras que el 33% proviene de viviendas que ya estaban alquiladas previamente, y el 6% restante eran viviendas recién incorporadas al mercado de alquiler procedente de viviendas que constituían la vivienda habitual del propietario.

También debe tenerse presente otro tipo de vivienda, la vivienda secundaria, como consecuencia de su tradicional vinculación con el sector turístico, y dentro de este por su repercusión en la vivienda de alquiler (Huete, 2010), ya que su propietario realiza en ella un uso propio de carácter temporal, que le permite tenerla disponible para un posible rendimiento económico por la vía del alquiler ocasional o permanente (Díaz Hernández, 2017). Concretamente, las viviendas no principales, entre las que están las viviendas secundarias, también han experimentado en los últimos años un descenso en términos absolutos y relativos, pasando de un máximo de 7.343.389 viviendas en 2010, hasta las 6.529.836 que había a finales de 2016, con un descenso del 11,08% en esos 6 años, como puede verse en la Figura 2.

Esta reducción en el número de vivienda no principal o secundaria, y en la vacía desde el año 2005, debería de tener su correlación con un incremento con la vivienda principal y la ocupada, es decir con la vivienda que se encuentra en uso con mayor habitualidad, que además cuenta con un mayor porcentaje de viviendas en alquiler (Exceltur, 2015), pero en la actualidad este crecimiento de las viviendas en régimen de alquiler, pueden canalizarse hacia la oferta de alquiler residencial a largo plazo, o en alquiler turístico vacacional.

FIGURA 2
NÚMERO DE VIVIENDAS NO PRINCIPALES EN ESPAÑA DE 2005 A 2016



Fuente: Ministerio de Fomento, elaboración propia.

Para poder realizar un análisis riguroso del fenómeno, se hace necesario un conocimiento adecuado de todas sus variables, y aquí nos encontramos con la primera dificultad, ya que el elevado grado de opacidad legal y fiscal del sector del alquiler, residencial o vacacional, impide un conocimiento detallado de este parte del parque de viviendas (Román Márquez, 2014), por lo que no existen en nuestro país estadísticas fiables del número y características, físicas y socioeconómicas, de este tipo de viviendas (Naredo, 2013). En el caso particular de la vivienda turística vacacional, existe un gran desarrollo de viviendas ocultas de cualquier control y registro oficial, de tal modo que muchas de ellas no cumplen con las condiciones de habitabilidad u otros requisitos técnicos exigidos por las administraciones públicas. Entre los motivos que justifican esta afirmación encontraríamos el deseo del propietario de evadir impuestos; que el alquiler lo realice el inquilino con contrato a largo plazo residencial y que no cuenta con el permiso del propietario; o que la vivienda se encuentre en un distrito urbano al que no se le permite nuevas licencias municipales para uso turístico (Lambea, 2017).

Un ejemplo de ello lo podemos encontrar en la ciudad de Málaga, donde existe una diferencia substancial entre la oferta registrada oficialmente como vivienda turística vacacional en el Ayuntamiento y la efectivamente ofertada en las plataformas, en la primera aparecen 2.236 viviendas, y en la segunda 4.853, por lo que tan sólo el 46,07% de las viviendas realmente ofertadas se encuentran oficialmente registradas, indicio de la existencia de un alto grado de opacidad legal y fiscal.

CUADRO 1
NÚMERO DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER VACACIONAL
DECLARADO Y REAL EN MÁLAGA EN 2017

Distritos	Viviendas ofertadas en Airbnb	Viviendas registradas en Ayuntamiento	Porcentaje registradas sobre reales ofertadas
Centro	3.275	1.460	50,00%
Este	573	232	40,48%
Ciudad Jardín	42	29	69,04%
Bailen Miraflores	147	16	10,88%
Palma Palmilla	28	4	14,28%
Cruz Humilladero	213	83	38,96%
Carretera de Cádiz	354	148	41,80%
Churriana	76	12	15,78%
Campanillas	6	1	16,66%
Puerto de la Torre	31	8	25,80%
Teatinos Universidad	110	35	31,81%

Fuente: Área de Turismo del Ayuntamiento de Málaga agosto de 2017 e Inside Airbnb 2018, elaboración propia.

Esta importancia relativa del parque de vivienda vacacional observada en Málaga, permite plantear el peso de la vivienda turística vacacional en el total del parque de vivienda en alquiler en este municipio.

Para poder medir el peso que ha ido adquiriendo el alquiler turístico vacacional frente a otras formas de alquiler, hemos optado por realizar una comparación entre las viviendas ofertadas en alquiler residencial en portales de internet especializados; y las viviendas turísticas vacacionales existentes en las plataformas de alojamientos turísticos por internet. En el caso de la vivienda en alquiler residencial, en el pasado mes de enero de 2018 había registradas en Málaga capital 714 viviendas disponibles en el portal inmobiliario Idealista y 359 en el portal inmobiliario Fotocasa. Por el contrario, el parque de vivienda turística en alquiler en la capital de la Costa del Sol ofertado en la plataforma de alquiler turístico Airbnb ascendía en esa misma fecha a un total de 4.853 viviendas. Considerando las 254.658 viviendas que tenía la ciudad según el Censo de Población y Viviendas de 2011, se puede deducir que el porcentaje del parque de vivienda que se dedica a alquiler turístico vacacional representaba casi el 2% del total del parque (Inside Airbnb 2018, Instituto Nacional de Estadística 2011).

Si se compara este parque de viviendas turísticas vacacionales respecto al parque total de viviendas en régimen de alquiler del año 2011, último Censo de Población y Viviendas donde se recogía unas 28.839 viviendas en este régimen,

se puede confirmar que las viviendas turísticas vacacionales actuales representan un 16,82% de las que se ofrecían en alquiler en ese año.

Por otro lado, hay que tener en cuenta las viviendas no ofertadas en los principales portales de internet y que se encuentran fuera de los canales oficiales y legales; y que en mercados locales de alquiler residencial sigue siendo apreciables, aunque con una importancia decreciente en los últimos años como consecuencia del mayor uso de las nuevas tecnologías de la información.

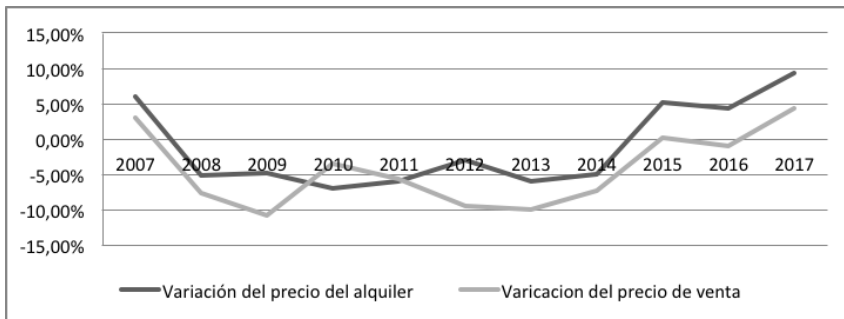
En cualquier caso, y aunque se tenga en cuenta estas cuestiones, la existencia de un ratio de viviendas ofertadas en los principales portales de internet de alquiler residencial respecto del turístico en la ciudad de Málaga del 14%, permite concluir que a pesar de las apreciaciones anteriores, la oferta en vivienda turística vacacional tiene un peso muy importante respecto a la vivienda residencial. No obstante, y coincidiendo con los datos del informe de Tecnocasa (2016) no puede concluirse que la totalidad del parque de vivienda turística provenga del parque de vivienda ofertada en alquiler residencial, pues, como se ha señalado, se ha producido en los últimos años un descenso en la vivienda no principal y vacía, de tal forma que gran parte de este parque proviene de esta última, tal y como sucede en el centro histórico de la ciudad de Málaga, donde prácticamente ha desaparecido la vivienda vacía, que era muy abundante hace pocos años (García Peña, 2017),

1.1 Evolución del precio del alquiler

Una de las primeras consideraciones que tenemos que tener presente, es la ausencia de datos oficiales sobre el nivel de precios de la vivienda de alquiler. Esta ausencia de datos públicos nos obliga a acudir a fuentes privadas de información, principalmente los más importantes portales inmobiliarios de internet de nuestro país, que basan sus índices en los precios ofertados por los propietarios de viviendas puestas en alquiler.

La mayor parte de los estudios sobre el mercado de la vivienda defiende que en el mercado de vivienda, la oferta presenta un comportamiento inelástico en los periodos de crecimiento de la demanda que produce un incremento de precios (Stevenson, 2014), comportamiento también presente en el mercado de la vivienda en alquiler (Horn, 2017). Si observamos la variación del precio del alquiler de vivienda en nuestro país, vemos un progresivo descenso desde el inicio del estallido de la burbuja inmobiliaria en 2007, donde alcanzo el punto máximo, hasta el año 2014, cuando cambia la tendencia y empieza a aumentar. Pero además, si comparamos estos datos con los precios de venta por metro cuadrado, podemos comprobar, con los datos obtenidos en el portal inmobiliario Fotocasa, cómo a partir del año 2011, el incremento del precio por metro cuadrado del alquiler es mayor que el que se produjo en el de venta, cuestión visible en la Figura 3.

FIGURA 3
**VARIACIÓN ANUAL DE LOS PRECIOS DE COMPRAVENTA Y ALQUILER
 EN ESPAÑA DE 2007 A 2017**



Fuente: Fotocasa y Barómetro Social con datos del Instituto Nacional de Estadística, elaboración propia.

Los datos aportados por el portal inmobiliario Fotocasa para la ciudad de Málaga confirman que desde 2104 a la actualidad, la variación de la renta media mensual del alquiler en los distritos Este, Carretera de Cádiz, Cruz de Humilladero y Rincón de la Victoria, han experimentado una subida superior a la del promedio de la ciudad. Se incluye en este estudio la localidad de Rincón de la Victoria, porque a pesar de ser un municipio independiente de la capital, forma parte de su Área Metropolitana, y cumple dos propiedades, ser una localidad turística y además un "barrio dormitorio" de esta, con una gran cantidad de población joven que trabaja y estudia en Málaga.

CUADRO 2
**PRECIO POR METRO CUADRADO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER EN LA
 CIUDAD DE MÁLAGA, POR DISTRITOS DE 2014 A 2017**

Distritos	Diciembre	Junio	Diciembre	Junio	Diciembre	Junio	Porcentaje Variación 2014/2017
	2014	2015	2015	2016	2016	2017	
Málaga	6,37	6,78	7,06	7,08	7,87	7,91	24,18%
Centro	6,79	7,29	7,80	7,79	8,68	7,93	16,79%
Este	6,67	7,00	7,36	7,59	8,35	8,63	29,39%
Carretera de Cádiz	6,55	6,15	7,15	6,73	7,81	8,62	31,60%
Bailen Miraflores	5,80	6,19	6,30	6,57	7,01	7,20	24,14%
Cruz de Humilladero	5,78	6,13	6,11	6,42	7,00	7,55	30,62%
Teatinos Universidad	6,80	6,89	7,30	7,08	7,19	7,97	17,21%
Rincón de la Victoria	5,21	6,08	6,21	6,99	6,47	6,98	33,97%

Fuente: Fotocasa, elaboración propia.

Las consecuencias del incremento de precios en los barrios del Centro y el Este de la ciudad de Málaga, lugares destacados en actividad turística, es la de convertirlas en zonas residenciales para las rentas más altas, con un desplazamiento de la población más joven, que suele alquilar de manera compartida las viviendas, hacia otras zonas de la ciudad. Concretamente en el Centro Histórico, la Malagueta, Limonar o Pedregalejo, los precios del alquiler por metro cuadrado, según un informe de la inmobiliaria Engel & Vólkers, superaron los 10 euros en 2016. Se puede comprobar que las mayores variaciones se corresponden con distritos con menor presencia de viviendas turísticas y que partían de menores precios de alquiler por metro cuadrado en el año 2014, circunstancia que se explica por el proceso de reducción de oferta de viviendas en alquiler residencial en las zonas con mayor presencia de viviendas turísticas y que desplaza su demanda a zonas limítrofes (Cocola Gant, 2016). Así en el distrito Teatinos-Universidad, con un apreciable parque de viviendas en alquiler residencial disponible para estudiantes universitarios, y un peso menor de viviendas turísticas, ya partía de un nivel elevado de precio en 2014, que justifica el menor crecimiento en sus precios.

1.2 Relación de la renta neta media anual por hogar y el precio del alquiler

Para poder evaluar el alcance que esta subida de precios está teniendo en la capacidad de los ciudadanos de tener acceso a la vivienda, conviene comparar el nivel de precios de alquiler existente en cada distrito respecto a la renta media anual de los hogares residentes en los mismos. Esto nos lleva a la cuestión fundamental del acceso de toda la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada, en la que esta se presenta como una necesidad humana básica frente a su consideración como activo económico (Nasarre Aznar, 2017).

En el caso de Málaga, los datos disponibles de la renta media anual son del año 2013, que sin ser recientes si permiten hacernos una idea del peso actual, toda vez que la inflación en los últimos años ha sido reducida, y las rentas han presentado unos niveles muy discretos de subida en ese periodo (Instituto Nacional de Estadística, 2017). Por otro lado hemos obtenido el tamaño medio de vivienda por distritos con datos del año 2016 de la consultora Analistas Financieros Internacionales, mientras que para el precio hemos acudido a los recogidos por el portal inmobiliario Fotocasa en junio de 2017.

CUADRO 3
**COMPARACIÓN DEL PORCENTAJE DEL ALQUILER ANUAL SOPORTADO
 SOBRE LA RENTA MEDIA ANUAL DE DISTRITOS DE LA CIUDAD DE
 MÁLAGA**

Districtos	Metros cuadrados medios por vivienda	Renta Media anual por hogar	Estimación media de alquiler anual	Porcentaje alquiler estimado sobre renta media anual
Centro	85	21.686	8.088	37,29%
Este	145	39.366	15.016	38,14%
Carretera de Cádiz	95	24.200	9.826	40,60%
Bailen Miraflores	86	21.855	7.430	34,00%
Cruz de Humilladero	90	22.043	8.154	37,00%
Teatinos Universidad	130	26.107	12.433	47,62%

Fuente: Observatorio del Medio Ambiente Urbano de Málaga 2016 con datos del Instituto Nacional de Estadística, Fotocasa 2017 y Analistas Financieros Internacionales 2016, elaboración propia.

El mayor nivel se encuentra en el distrito Teatinos Universidad, lugar en el que se encuentra el mayor número de viviendas alquiladas a estudiantes universitarios, y por tanto menos sensible al efecto que pudiera tener los precios del alquiler residencial sobre la renta del residente medio del distrito, ya que cada vivienda es compartida por varios estudiantes y su renta sufragada por sus familias procedentes de otras zonas geográficas; aunque a nivel general, la existencia de niveles superiores al 30% en todo el municipio, importe recomendado de los ingresos familiares para disfrutar de una vivienda (Nasarre Aznar, 2017), en casi todos los distritos, supone una dificultad económica para los hogares de dichos distritos que, con la excepción del distrito Este, dedican un porcentaje más elevado del recomendado a pagar el disfrute de una vivienda.

2. RELACIÓN ENTRE VIVIENDA Y SECTOR TURÍSTICO. REVISIÓN DE LA LITERATURA

La relación existente entre el sector inmobiliario y el sector turístico cuenta con una larga tradición investigadora, especialmente cuando se refieren a lugares que cuentan con un parque importante de viviendas no principales (Ramón, 2005). Esta relación presenta en muchos casos un carácter competitivo entre ambos sectores por la disponibilidad de recursos inmobiliarios (Biagi, 2012), aunque pocos estudios han logrado recoger cuantificarla con datos concretos.

Dentro de este campo, y afrontado el carácter competitivo enunciado anteriormente, la atención de los investigadores se ha desplazado actualmente hacia una

forma de alojamiento turístico que comparte el mismo producto que el mercado de alquiler residencial a largo plazo: la vivienda turística vacacional; ya que de las distintas opciones que se le presenta al turista para el disfrute del alojamiento, la irrupción de la vivienda turística vacacional ha supuesto un cambio muy destacado en la forma de experimentarlo en todo el mundo, a pesar de que ya en 2005 se empezaba a vislumbrar una apetencia hacia disfrutar el alojamiento en alojamiento extra hoteleros por los turísticos (Ramón, 2005). Su importancia ha sido ampliamente destacada por la doctrina académica durante la última década, a través de estudios de diversas instituciones públicas, empresas y asociaciones profesionales, artículos científicos, congresos, etc.; de un marcado carácter multidisciplinar.

2.1 Las plataformas de comercialización en internet

Este interés ha generado un corpus que ha tenido como campos preferentes la relación de la vivienda turística vacacional con las plataformas de comercialización por internet peer-to-peer y su consideración dentro del ámbito de la economía colaborativa; y por otro lado su papel como alojamiento turístico, en relación a su peso y repercusiones frente a otros tipos de alojamientos como el hotelero, cuestión esta que no se abordará en este documento; ya que, si hasta hace escasos años había una clara separación entre los mercados de alquiler residencial de larga temporada y el de alquiler vacacional consecuencia de barreras legales y de comunicación, ahora las plataformas de comercialización por internet han logrado eliminar estas barreras, lo que ha provocado la influencia de un mercado sobre el otro (Schneiderman, 2014).

La actividad de estas plataformas de intermediación por internet como Airbnb o Homeway, han alterado y modificado la oferta y la demanda de viviendas, primero turísticas, y a continuación residenciales, ya que facilita viviendas de vacaciones adaptadas a la situación económica y a los hábitos de los nuevos turistas, permitiendo el alquiler de vivienda vacacional por temporadas de corto plazo en estos, frente a la adquisición de viviendas secundarias con carácter permanente (Dredge, 2015). Además, gracias a las posibilidades de rentabilidad que ofrecen estas viviendas y las facilidades de comercialización por internet, muchos propietarios de viviendas vacías o secundarias, las ponen disponibles en alquiler turístico, sin necesidad de grandes conocimientos comerciales y con fácil acceso a un mercado global (Horton, 2016).

En algunos casos, a estas plataformas peer-to-peer se les ha reprochado su colaboración en la subida de precios y en la reducción del parque de vivienda residencial consecuencia de su pase a vivienda turística vacacional, por facilitar las actividades no declaradas a la hacienda pública de algunas de ellas (Lee, 2016) y por obtener su rentabilidad por la vía de menores estándares de seguridad y calidad en su servicio de alojamiento (Exceltur, 2015).

2.2 Los procesos de transformación social en los núcleos urbanos

Otro ámbito atendido por el mundo académico es el referido a la influencia que ha tenido el turismo y la vivienda turística vacacional sobre los entornos urbanos y los movimientos poblacionales de las distintas clases sociales existentes en ellos, con especial incidencia en sus centros históricos (Coles 2017), gracias al atractivo que estas tienen para los turistas por sus atributos culturales y forma de vida (Hughes, 1996), lo que ha llevado a estos estudios a centrarse en la gentrificación,

Ardura y Sorando (2016) describen como este proceso tiene carácter global, de tal modo que las principales ciudades del mundo se transforman mediante la conversión de espacios degradados de sus centros urbanos, donde se encontraban inmuebles desocupados o con residentes de rentas media baja que vivían en régimen de alquiler, en espacios ocupados por residentes de rentas altas y turistas que se alojan en viviendas turísticas vacacionales,

Esta idea es compartida por Cocola Gant (2016), para el que los apartamentos turísticos producen desigualdades urbanas como consecuencia del desplazamiento de la población de unas zonas a otras. Las viviendas de alquiler turístico vacacional se transforman en una oportunidad de inversión empresas y particulares, más rentable que el alquiler residencial a largo plazo (Arias Sans, 2015), cuyos inquilinos se ven desplazados de lugar de residencia por el incremento de precio y por la conversión de la vivienda en alquiler que disfrutaba en alojamiento turístico, en un proceso de “desplazamiento colectivo” (Cocola Gant, 2016). Este “desplazamiento colectivo” lleva a casos como el de la ciudad de Barcelona, donde el 60% de la oferta de vivienda turística vacacional está concentrada en los barrios centrales y en el resto en zonas urbanas históricas de rentas medias, que cuentan además con una fuerte presencia de instalaciones hoteleras, teniendo una opacidad fiscal de entorno al 60%, como consecuencia de la diferencia entre viviendas con licencia y las efectivamente anunciadas en plataformas de internet (Arias Sans, 2015). En Madrid el 51,95% está concentrado en el distrito Centro (Gil, 2018), y en Málaga un 67,48% (InsideAirbnb, 2018).

No obstante puede entenderse que la expansión de la vivienda turística es consecuencia de este proceso de gentrificación y no causa del mismo (Lee, 2016), ya que los procesos de gentrificación son anteriores a la aparición de la vivienda turística y responden a motivos económicos y políticos globales de carácter neoliberal (Ardura, 2016).

2.3 Los flujos de inversión: Rentabilidad económica.

El alquiler de vivienda, es una de las fuentes tradicionales de obtención de rentabilidad para inversores capitalistas de distinto tamaño que buscan beneficio

con seguridad y estabilidad (Naredo, 2013). En España se puede comprobar cómo la rentabilidad bruta del alquiler presenta unas tasas más elevadas que las obtenidas por los ahorradores de media en los productos ofrecidos en depósito a plazo fijo en las entidades financieras, presentando además una mayor estabilidad que la presente en los rendimientos obtenidos en el mercado bursátil a lo largo de la última década; factores que acaban atrayendo a nuevos inversores, especialmente en un entorno de bajos tipos de interés como el actual.

CUADRO 4
RENTABILIDAD DE INVERSIONES ALTERNATIVAS EN ESPAÑA DE 2005 A 2017

Años	Rentabilidad Bruta del alquiler	Interés por depósitos bancario de los hogares	Rentabilidad por títulos en Bolsa (IBEX 35)
2005	3,75%	1,75%	18,20%
2006	3,48%	1,75%	31,80%
2007	3,32%	2,75%	7,30%
2008	3,31%	2,00%	-39,40%
2009	3,52%	1,39%	29,84%
2010	3,79%	1,70%	-17,43%
2011	3,97%	1,72%	-13,11%
2012	3,80%	2,70%	-4,70%
2013	4,30%	1,60%	21,40%
2014	4,70%	0,70%	3,70%
2015	4,50%	0,50%	-7,20%
2016	4,40%	0,10%	-2,00%
2017	4,20%	0,10%	7,40%

Fuente: Indicadores del Mercado de Vivienda del Banco de España, elaboración propia.

El diferencial de rentabilidad, atrae a pequeños y grandes inversores, que gracias a su alto potencial acaba siendo más favorable para los segundos, ya que aportaron el 60% de la inversión realizada en 2016 a través de sociedades de inversión inmobiliaria (SOCIMI) o sociedades patrimoniales (CBRE, 2017), sociedades que tienen una tributación muy favorable (Agencia Tributaria, 2018), y con gran influencia en el mercado. Con estos alicientes, se ha configurado un tejido empresarial de inversores que gestionan viviendas turísticas de alquiler, que en el caso de Málaga capital hace que el 76,3% de las viviendas ofrecidas sean casas enteras, propiedades de personas que tienen más de una vivienda y que pueden permitirse alquilar al menos una de ellas durante periodos de tiempo (Inside Airbnb 2017).

De estos inversores, y acudiendo a los datos proporcionados por el portal inmobiliario Fotocasa (2017), el 65% de ellos prefieren adquirir viviendas para ofrecerlas en alquiler residencial, el 20% lo hacen para ponerla en alquiler turístico vacacional, y el 15% restante, simplemente espera nuevas revalorizaciones de precios para poner sus inmuebles en el mercado de alquiler.

Atendiendo a los datos referidos a varias ciudades europeas y españolas, se presenta una misma característica: la existencia de una oferta de vivienda turística vacacional concentrada en pocos oferentes. En Barcelona el 2,5% de los oferentes tienen el 30% de las viviendas del mercado turístico vacacional (Arias Sans, 2015), además, el Sindicato de Inquilinos (2018) de esta ciudad descubrió que 3000 pisos de la ciudad pertenecían a 15 fondos de inversión inmobiliaria. En Madrid, los usuarios de Airbnb que tienen más de seis anuncios ofertan el 26,57% del total, de los que 31 ofrecen un total de 1.312 viviendas (Gil, 2018).

En la ciudad de Málaga, el 65,1% de las propiedades anunciadas en la plataforma de internet Airbnb son de oferentes con más vivienda ofertada (InsideAirbnb, 2018), lo que requiere de una estructura profesionalizada, que puede ser propia del propietario, o bien realizada por empresas de intermediación, que ofrecen a los propietarios gestionar sus viviendas a cambio de un porcentaje de la facturación. Así en Málaga capital, veinte propietarios, gestionaban 773 viviendas, entre 21 y 71 viviendas cada uno, localizados principalmente en el distrito Centro y Este (Inside Airbnb, 2017). No obstante, parte de esta oferta la realizan empresas de gestión de alquiler vacacional, que bajo el paraguas de su marca ofrecen viviendas turísticas vacacionales de distintos propietarios, lo que desvirtúa parcialmente esta concentración (Ardura, 2017).

En otros estados del mundo encontramos cifras similares, en Sídney casi un tercio de las viviendas ofrecidas en alquiler turístico vacacional son propiedad de titulares con varios inmuebles ofertados (Gurran, 2017), mientras que en Berlín llega al 61,43% (Schäfer, 2016). Este crecimiento de un sector inversor y empresarial relacionado con la vivienda turística vacacional, plantea el efecto que la opacidad fiscal de sus actividades empresariales y laborales, tiene sobre redistribución de la riqueza del sector turístico y que justifican parcialmente sus beneficios, generando recursos que dejan de destinarse a servicios públicos esenciales que facilitan la cohesión social o la inversión en proyectos públicos que mejoren la calidad turística (Arias Sans, 2015).

Otro factor que repercute negativamente en la oferta de vivienda residencial viene determinada por la actitud de algunos de los inquilinos de estas viviendas, cuando deciden realquilarlas para turistas, en su totalidad o por habitaciones. Estos inquilinos, cuando deciden contratar una vivienda para alquiler residencial, optan por viviendas de mayor precio del que aceptarían dadas sus condiciones de renta, al tener previsto un ingreso adicional por alquiler turístico vacacional (Guttentag, 2015).

Este comportamiento produce una disminución de la oferta en alquiler residencial, ya que el incremento de la rentabilidad de la vivienda en alquiler vacacional hace que los propietarios prefieran ponerlas en el mercado en esta opción para llevarse este beneficio sin intermediarios (Dredge, 2015),

Con este realquiler los inquilinos logran cubrir entre el 10% y el 20% de los costes mensuales de alquiler o hipoteca, pero en la práctica no se consigue mejorar la accesibilidad de la vivienda para las personas de rentas bajas, ya que tienen que sufrir una subida de precios del alquiler mensual que neutraliza cualquier mejora lograda por la vía de compartir su vivienda (Gurran, 2017). Esta subida de precios produce una retroalimentación del fenómeno, ya que otros inquilinos se ven forzados a ofrecer parte de su vivienda en alquiler turístico vacacional para poder afrontar esta subida de precios, lo que en ciudades como Madrid ha hecho que el 13,04% de las ofertas de habitaciones sea de este colectivo, mientras que en Málaga el 23% de los anuncios en la plataforma Airbnb, son de habitaciones privadas (Gil, 2018; InsideAirbnb, 2018).

Pero además, existe un consenso general sobre el hecho de que muchas viviendas de alquiler residencial se están trasladando al alquiler turístico vacacional, gracias a los beneficios adicionales obtenidos por sus propietarios, empresas comercializadoras y empresas gestoras (Requejo, 2016; Gottlieb, 2013); y por los recibidos por los turistas, que pagan menores precios por el alojamiento respecto a otras formas tradicionales, con el aliciente de tener la sensación de vivir en la ciudad con mayor autenticidad compartiendo el espacio de sus residentes (Paulauskaite, 2017), especialmente en los centros de las ciudades de ambiente cultural y con formas de vida alternativas y creativas (Schäfer, 2016). En el caso de Málaga capital y con datos de 2017, el propietario de vivienda turística vacacional medio ganaba 407 euros mensuales, durante 88 noches al año (Inside Airbnb, 2017), lo que suponía un porcentaje del 19,96% de la renta media bruta por hogar (Instituto Nacional de Estadística, 2017).

El amplio consenso existente respecto a la idea de una mayor rentabilidad obtenida por los propietarios de vivienda vacacional respecto al residencial se ha cuantificado de distintas maneras; en España se calcula en un 40% más de rentabilidad, que se incrementan como consecuencia de los altos niveles de opacidad fiscal del sector (Exceltur, 2015); entre tres o cuatro veces más que el alquiler convencional de largo plazo (Arias Sanz, 2015); del 10,65% de rentabilidad anual del alquiler turístico vacacional frente al 4,5% del alquiler residencial en ciudades como Madrid y Barcelona (UrbanData Analytics, 2017); o en ciudades europeas como Berlín, donde las perspectivas de beneficio del alquiler de vivienda turística vacacional respecto al residencial son también cuatro veces mayores (Fueller, 2014).

Este diferencial de rentabilidad, también acaba repercutiendo en el precio de la oferta de vivienda residencial, ya que sus propietarios los suben para compensar el

coste de oportunidad de no ponerlos como alquiler turístico, y además la vivienda turística vacacional les resulta más flexible y segura, por ausencia de impagos y por no tener sus residentes que compartir la vivienda con ninguna persona con carácter estable (Brousseau, 2015).

Las plusvalías creadas por las viviendas turísticas permiten que se incremente el parque de viviendas turísticas en alquiler por la aparición de viviendas que anteriormente se encontraban vacías, o en uso de vivienda secundaria; o bien un traslado de vivienda en alquiler residencial a alquiler turístico. Estas plusvalías se encuentran favorecidas por la rapidez con la que se realiza y se recupera la inversión financiera, gracias a los escasos requerimientos legales necesarios para iniciar la actividad de explotación de la propiedad, sus reducidos fondos necesarios iniciales y una rentabilidad sujeta a controles fiscales ineficientes (Ardura, 2016). Estos datos se confirman en los estudios realizados hasta el momento, así para el 65% de las personas que alquilan viviendas turísticas vacacionales, el ingreso por este concepto y su contribución a las rentas familiares suponían el principal motivo para ponerlas en este mercado (ESADE, 2015).

2.4 La influencia de la vivienda turística vacacional sobre el parque de vivienda residencial en alquiler

Se ha entendido con carácter general, que la proliferación de la vivienda turística vacacional es una de las causas que han agravado la escasez de viviendas y las dificultades para el acceso a la mismas, principalmente en los centros de las grandes ciudades europeas (Dredge, 2016; Lee, 2016). Se convierte por tanto en elemento fundamental, averiguar hasta qué punto la proliferación de la vivienda turística vacacional está haciendo disminuir o no la oferta de vivienda residencial de alquiler a largo plazo, lo que podría acabar concluyendo que efectivamente la actividad turística influye en el derecho a la vivienda de los residentes de las ciudades, por la vía de aumento de precio cuando la demanda es mayor que la oferta.

Algunas investigaciones confirman estas afirmaciones, concluyendo que la proliferación de viviendas turísticas vacacionales acaba produciendo una disminución de la oferta de vivienda residencial en alquiler y una subida de precios del alquiler en general, que se ve amplificado por el carácter inelástico de la oferta de vivienda a corto y medio plazo (Stevenson, 2014), en un contexto donde además se incrementa la demanda de vivienda residencial en alquiler. En nuestro país, Gil Pérez (2018) ha contabilizado un mínimo de 7.503 viviendas que han pasado de viviendas de alquiler residencial al mercado de vivienda turística vacacional en los últimos años en la ciudad de Madrid, de las que un mínimo de 4.554 se han trasladado en el distrito Centro, considerando sólo las ofertas de pisos enteros, y no los pisos por habitaciones.

Si acudimos a situaciones presentes en otros países, Lee (2016) indica que más de siete mil viviendas se habían pasado del alquiler residencial al turístico en las barriadas costeras de la ciudad de Los Ángeles, alcanzando el parque de viviendas turísticas vacacionales el 12,5% del total del parque de viviendas de dichas zonas. En Boston, Horn (2017) cifra en un 9% la disminución de la vivienda ofrecida a alquiler residencial como consecuencia de su pase a vivienda turística vacacional, mientras que en la ciudad de Sídney, Gurran (2017), encuentra que el número de viviendas pasadas del parque de alquiler permanente residencial al vacacional fueron del 50%, lo que contribuyó a que el 7% del parque total de vivienda fuese a alquiler de vivienda vacacional.

En Nueva York el informe de BJH Advisors (2016), estimaba que si las viviendas que estaban en alquiler turístico vacacional pasasen a vivienda de alquiler residencial, estas se elevarían en un 21%. Para el caso de la ciudad de San Francisco, se observó que se estaba produciendo una escasez de vivienda residencial a largo plazo, con un 14,8% de la vivienda en alquiler destinada a viviendas turísticas vacacionales, pudiéndose estimarse un peso en los siguientes años en un escenario favorable de hasta el 23,2% del total del parque (Brousseau, 2015).

No obstante no solo se producen cambios por la vía de la sustitución de un determinado parque de vivienda de alquiler por otro, sino que también se cambia la morfología física de estas, ya que las viviendas ofertadas en alquiler turístico vacacional suelen transformarse en viviendas más pequeñas de una o dos habitaciones, ubicadas en las barriadas céntricas de menor poder adquisitivo de sus residentes, con mayor demanda de vivienda en alquiler residencial a la que sustituye (Schäfer, 2016). En los barrios de San Francisco con mayor presencia de vivienda turísticas vacacionales se producen el mayor número de desalojos de la ciudad, como consecuencia del deseo de los propietarios de estas viviendas de obtener mayor rentabilidad y seguridad, aumentando un 37% el número de desalojos durante el periodo 2011 a 2014 (Brousseau, 2015).

Pero estas conclusiones admiten matices, ya que también se puede indicar que las viviendas turísticas vacacionales se ubican en zonas demandadas previamente a su aparición, tanto para alquiler residencial, como por otros tipos de alojamientos turísticos como los hoteles, cuyos crecimientos ya eran importantes antes de la aparición de la vivienda turística vacacional (Schäfer, 2016).

2.5 La influencia de la vivienda turística sobre el precio de la vivienda de alquiler residencial

Sobre la vivienda de alquiler existen múltiples factores de oferta y demanda que acaban determinando su precio final de mercado, ya sea para vivienda residencial o turística vacacional. La mayor parte de los estudios se han centrado en los

factores de demanda de vivienda que influyen en ese precio, entre los que se han incluido los aspectos económicos y demográficos (Malpezzi, 1999). Este interés se ha justificado por la ausencia de datos fiables por el lado de la oferta de viviendas, influidos por motivos legales y fiscales; y por la lentitud y el carácter inelástico de la respuesta de la oferta y sus precios a los cambios de la demanda (Muellbauer, 1997; Stevenson, 2008).

Esto produciría una ausencia de análisis de los aspectos relacionados con la localización y otras cuestiones relacionadas con los precios de la vivienda, como la presencia de mercados turísticos en una determinada área metropolitana.

Habría que añadir algunas características de su localización, como su cercanía al mar, al centro de la ciudad o a distritos con buenas condiciones sociales, económicas culturales o medioambientales (García-Pozo, 2008); la tasa de delincuencia (Ellen, 2016); la existencia de parques públicos, parques naturales o campos de golf cerca de las viviendas (Bolitzer, 2000); las características del vecindario como la densidad de población, la tasa del desempleo y su cercanía al transporte público o el comercio (Baranzini, 2008); atracciones de ocio y recreativas en zonas de costa (Conroy, 2009); la presencia de campos de Golf (Nicholls, 2007) o el acceso a infraestructuras de transportes (Aledo, 2007); siendo todos ellos factores que despiertan el interés de ciudadanos y turistas a la hora de elegir su residencia residencial o vacacional.

En cualquier caso la actividad turística influye en el precio de la vivienda como consecuencia de la demanda de la misma generada por los turistas y por el lado de la oferta por la creación de servicios requeridos por el turismo, que convierte todo el tejido comercial existente en los centros históricos de las ciudades en espacios al servicio exclusivo del turismo, haciendo que los comercios tradicionales empleados anteriormente por residentes sean sustituidos por restaurantes, tiendas de souvenirs o franquicias de moda (Hernández Pezzi, 2018). Pero esta influencia de la actividad turística sobre el precio de la vivienda en las ciudades difieren en cuanto al producto turístico que ofrecen cada una de ellas, teniendo que tener además en cuenta la presencia de otras actividades económicas que también contribuyen al crecimiento de la demanda de viviendas, pero que no evitan que el incremento del precio de la vivienda por el turismo acabe afectando a la asequibilidad de la vivienda de los residentes de la ciudad (Biagi, 2015; Schäfer, 2017).

Otros estudios revelan el impacto positivo que tiene en la revalorización de las zonas de atracción turística los programas públicos de regeneración urbana destinadas a la renovación de zonas deprimidas de los centros históricos y rehabilitación de espacios para ofrecer una oferta turística más atractiva (Pareja, 2014), para turistas que se sienten atraídos por entornos urbanos en los que experimentar una convivencia auténtica con sus residentes locales (Selby, 2004), o bien de disfrutar de estos entornos convertidos en museos con una orientación cultural y al mismo tiempo estática y superficial respecto a la identidad de los mismos (Palou, 2006).

También debe de prestarse atención al porcentaje de viviendas vacías existente en cada ciudad como indicador del equilibrio existente en el mercado de vivienda de alquiler, ya que cuando este porcentaje es bajo los inquilinos compiten vía precios por adquirir una vivienda en este régimen, mientras que si es alto bajaran los precios por la necesidad de los propietarios de obtener ingresos por sus inmuebles (Belsky, 1992). Esta circunstancia ha sido confirmada en la ciudad de Los Ángeles en 2016, con una tasa de viviendas vacías del 3% y tendencia al alza de precios (Lee, 2016) o en Sídney con idénticas cifras, y donde la inelasticidad de la vivienda se ve reforzada por los retrasos en adecuar la oferta a la demanda de vivienda, lo que ayuda al consiguiente incremento de precios (Gurran, 2016).

En España, se puede acudir al caso de Madrid, donde puede observarse como los dos barrios que presentan un mayor crecimiento de viviendas para uso turístico vacacional entre 2015 y 2107 son Sol y Embajadores, tenían los mayores porcentajes de vivienda desocupada y de viviendas secundarias de la ciudad en el Censo de vivienda de 2011, contando además con los mayores descensos en el número de hogares en el periodo 2011-2016, existiendo mayor evidencia de la relación entre el descenso de viviendas vacías y secundarias y el incremento de vivienda turística vacacional. Esto permite afirmar que no estamos hablando de un problema de escasez de oferta de viviendas, sino en un incremento desmesurado de demanda, turística y residencial de larga temporada (Ardura, 2017).

Respecto a la influencia de la vivienda turística vacacional, existen múltiples estudios que destacan la ausencia de series de información estadística adecuada (Naredo, 2013), lo que dificulta aislar y ponderar cada uno de los factores que inciden en el precio de la vivienda de alquiler residencial, aunque la mayoría de ellos coinciden en la relación entre la variación del precio de esta y la vivienda de alquiler residencial. Hay estudios que logran establecer la influencia entre ambas variables, concluyendo que las viviendas turísticas vacacionales provocan un incremento de los precios del alquiler residencial de entre un 0,4% y un 3,1% en la ciudad de Boston (Horn, 2017). Para el caso de Los Ángeles un incremento de la desviación estándar mensual en cada tramo censal en Airbnb, supone un incremento del 0,4% del precio del alquiler (Lee 2016).

Barron (2017), encuentra un incremento del 0,6% en el precio de la vivienda residencial en Boston, como consecuencia de la oferta de vivienda turística. BJH Advisors, (2016) para la ciudad de Nueva York, encuentra una fuerte correlación de 0,93, entre la presencia de viviendas ofertadas en Airbnb y el nivel de la renta de alquiler residencial en algunos distritos como Brooklyn y Manhattan, donde además se concentraba el 54% de las viviendas turísticas de la ciudad. El estudio de Barron (2017), concluye que un aumento del 10% de las viviendas anunciadas en estas plataformas, implica un 0,39% de incremento del precio medio de las rentas de alquiler y un 0,64% en los precios de venta de las viviendas en alquiler residencial

en Estados Unidos, produciéndose una mayor relación para los precios de compra que en las rentas de alquiler. Este efecto es bastante más pequeño en las zonas de distritos postales con mayor número de residentes.

En el caso del continente europeo, Schäfer (2017) confirma que en la ciudad de Berlín, también los precios del alquiler de la vivienda residencial se hayan influido por la actividad del sector turístico, aunque sea complicado averiguar el efecto que cada servicio turístico por separado (restaurante, atracciones o distintos tipos de alojamientos) tiene en el resultado global. Este estudio parte de los datos obtenidas por la evolución en el importe de las rentas mensuales de viviendas ofrecidas en alquiler residencial en la ciudad de Berlín desde 2011 a 2014, y por las valoraciones que los turistas hacían de atracciones turísticas, tomando en consideración las infraestructuras y referencias socioeconómicas de esta ciudad.

Sus resultados confirman que cada variable y servicio turístico tiene una influencia diferente sobre el nivel de precios de la vivienda de alquiler residencial, siendo la vivienda turística vacacional la que mayor influencia tiene en la subida de precios del alquiler residencial. El estudio de Berlín es particularmente interesante, puesto que el 85% de su parque de viviendas está en régimen de alquiler, teniendo un incremento importante de sus precios como consecuencia de la afluencia de residentes (40.000 al año) y por una oferta escasa de nuevas viviendas con un comportamiento inelástico de la misma, circunstancias que la asemejan a ciudades españolas como Madrid y Barcelona, que aunque presentan cifras inferiores de porcentaje de viviendas en alquiler, estas son superiores a la del resto de España, y además de centros turísticos importantes de nuestro país, tienen una economía más diversificada que los convierten en centros urbanos receptores de población inmigrante (Schäfer, 2016). En nuestro país, la consultora UrbaData Analytics (2017) ha estimado que el alquiler turístico vacacional ha encarecido un 6% en un año el alquiler residencial en la zona de Eixample de Barcelona, y un 4% anual el del distrito Centro de Madrid.

Pero el efecto que finalmente tenga la vivienda turística vacacional sobre el precios dependerá también de lo amplio que sea el parque de vivienda turístico vacacional, y el tamaño del parque de vivienda residencial, ya que cuanto mayor sea el primero respecto al segundo, mayor repercusión tendrá los precios de los estos sobre el precio del alquiler residencial (Barron, 2015). Además, algunos estudios que detectan variaciones muy rápidas en los precios del alquiler como consecuencias de cambios en la oferta de viviendas turísticas vacacionales, ajustes a mayor velocidad de los que existían antes de la existencia de estas viviendas y del uso de las plataformas de comercialización peer-to-peer de internet, de tal manera que ha pasado de ajustarse con un año de diferencia a tan sólo un mes (Horn, 2017).

4. CONCLUSIONES

Tras el análisis efectuado sobre distintas investigaciones realizadas en España y en otros países del mundo sobre la vivienda turística vacacional, se puede constatar la influencia que está teniendo sobre la vivienda en alquiler residencial en su tamaño y precio, y la repercusión social que esta realidad tiene sobre el derecho a la vivienda de los ciudadanos, especialmente para los que tienen menor nivel de renta.

La reducción del parque de vivienda en alquiler residencial y su encarecimiento se está produciendo en un contexto económico de estancamiento en las rentas disponibles familiares, y precarización de condiciones laborales y de dificultad de acceso a la vivienda en régimen de propiedad, por la vía de endeudamiento bancario. Se está produciendo con demasiada frecuencia fenómenos de ciudadanos que dejan de residir en sus viviendas habituales, disfrutadas en régimen de alquiler residencial, porque sus propietarios la transforman en viviendas de alquiler turístico vacacional, o bien las encarecen con precios que los primeros no pueden sufragar, sin contar con opciones alternativas ofrecidas por las administraciones públicas, lo que finalmente puede provocar riesgos de infravivienda o desarraigo.

La actividad turística en inmuebles tiene efectos económicos muy importantes, canalizando el ahorro de empresas y familias que obtienen de esta manera un rendimiento a sus capitales difíciles de obtener en otros activos, pero está contribuyendo a fenómenos sociales como desahucios, desarraigo y empobrecimiento de las clases sociales más vulnerables. La contribución de las plataformas de comercialización por internet a este proceso es muy relevante, ya que por un lado permite a emprendedores y familias poner en el mercado sus inmuebles con garantías económicas y de conservación, sin grandes necesidades de formación, conocimiento de mercados y recursos económicos y comerciales, pero al mismo tiempo favorecen la existencia de bolsas de opacidad fiscal que perjudican a toda la sociedad.

De cara al futuro se abren distintas líneas de investigación, centradas en otros factores que están contribuyendo a esta realidad de escasez de oferta e incremento de precios, entre las que incluiríamos el papel de las grandes Sociedades de Inversión Inmobiliaria de las que se tendría que evaluar su peso actual dentro del sector de promoción inmobiliaria; la incidencia que tendría regular la actividad de las plataformas de comercialización de internet con mayores exigencias; o la repercusión que tendría una política pública de vivienda que se centrase en la construcción de vivienda social en alquiler frente a las ayudas directas de la legislación actual. Pero sin lugar a dudas, se hace necesaria una evaluación de los factores que influyen en el precio del alquiler residencial, con el fin de lograr determinar el impacto cuantitativo concreto de la actividad turística, más concretamente la vivienda turística vacacional, está teniendo en el nivel general de precios, intentado determinar cuál es el peso que los grandes inversores están teniendo en el desarrollo de todo ello.

BIBLIOGRAFÍA

- AGENCIA TRIBUTARIA DE ESPAÑA, (2012). "Régimen Especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), (Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012).
- ALEDO, A. M. (2007). "La insostenibilidad del turismo residencial". *Antropología y turismo: claves culturales y disciplinares*, 185-208.
- ANALISTAS FINANCIEROS INTERNACIONALES (2016) Laboratorio de datos de AFI. "Tamaño medio de la vivienda en España".
- ARDURA URQUIAGA, A., y SORANDO ORTIN, D. (2016), "First we take Manhattan. La destrucción creativa de las ciudades". Editorial Catarata.
- ARDURA URQUIAGA, A., (2017). "La incidencia de la proliferación del alojamiento turístico en viviendas en el centro de Madrid". Grupo de Investigación en Paisaje Cultural (GIPC) de la Universidad Politécnica de Madrid.
- ARIAS SANZ, A. (2015). "Desmantant Airbnb. Apunts crítics sobre el cas de Barcelona," en <https://latramaurbana.net/2015/07/01/desmantant-airbnb-apunts-critics-sobre-el-cas-de-barcelona/>.
- ARIAS SANZ, A. y QUAGLIERI DOMINGUEZ, 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.
- AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA. (2017), "Informe de situación de las viviendas turísticas ciudad de Málaga". Área de Turismo y Promoción de la ciudad.
- BARANZINI, A., RAMIREZ, J., SCHAEFER, C. y THALMANN, P. (2008), "Basics of the hedonic price model", *Hedonic Methods in Housing Markets – Pricing Environmental Amenities and Segregation*, Springer, 1-12.
- BARRON, K., KUNG, E., y PROSERPIO, D. (2017). "The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb". *Social Science Research Network*. 1-42
- BELSKY, E.S. (1992). "Rental vacancy rates: A policy primer". *Housing Policy Debate*, 3 (3), 793-813.
- BIAGI, B., LAMBIRI, D. y FAGGIAN, A. (2012). "The effect of tourism on the housing market". *Handbook of tourism and quality-of-life research*, 635-652.
- BIAGI, B., BRANDANO, M. y LAMBIRI, D. (2015). "Does Tourism Affect House Prices? Evidence from Italy," *Growth and change*. 46:3, 501-528.
- BJH ADVISORS LLC, (2016), "Short Changing New York City The impact of Airbnb on New York City's housing market". Housing Conservation Coordinators Inc. MFY Legal Services Inc.
- BOLITZER, B. y NETUSIL, N.R. (2000), "The impact of open spaces on property values in Portland, Oregon", 59:3, 185-193.
- BROUSSEAU, F., METCALF, J. y YU, M. (2015). "Analysis of the impacts of short term rentals on Housing". San Francisco, California: City and County of San Francisco.
- CBRE (2017), "Claves del mercado y el sector en España residencial".
- COCOLA GANT, A. (2016) "Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefield" *Sociological Research online*. 21:3, 1-9.
- COLES, P., EDESDAL, M., ELLEN, I., LI, X y SUNDARAJAN, A. (2017). "Airbnb usage across New York City Neighborhoods: Geographic Patterns and Regulatory Implications". *Social Science Research Network*.
- CONROY, S. J, y MILOSCH, J.L. (2009). "An estimation of the coastal premium for residential housing prices in San Diego County". *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 42:2, 211-228.
- DREDGE, D. y GYLMOTHY, S. (2015). "The collaborative economy and tourism: Critical perspectives, questionable claims and silenced voices". *Tourism Recreation Research*. 286-302.
- DREDGE, D. y GYLMOTHY, S, JENSEN, A. MADSEN, T.E., (2016). "The impact of regulatory approaches targeting collaborative economy in the tourism accommodation sector: Barcelona, Berlin, Amsterdam and Paris. Impulse Paper 9 prepared for the European Commission DG GROWTH. Aalborg University, Copenhagen.
- DIAZ HERNANDEZ, R., PARREÑO CASTELLANO, J.M. y DOMINGUEZ MUJICA, J. (2017). "La vivienda secundaria y vacacional en la diversificación de la oferta alojativa de Canarias". *Revista Atlántica, Revista Canaria de Ciencias Sociales*, 8. 243-263.

- ELLEN, I.G. y GLIED, S. (2015). "Housing, Neighborhoods, and Children's Health". The future of children, Princeton. 25:1, 135-153.
- ENGEL&VÓLKERS (2016) "Informe de Mercado Málaga 2016".
- ESADE, UNIVERSIDAD RAMON LLUL (2015), "Impacto social y económico de las viviendas de uso turístico en España". Federación Española de Asociaciones de Viviendas y apartamentos Turísticos (Fevitur).
- EXCELTUR Y EY CONSULTORES (2015). "Alojamiento turístico en vivienda de alquiler: Impactos y retos asociados". Exceltur, Alianza para la Excelencia Turística.
- FOTOCASA.COM, portal inmobiliario (2018). "Índice de precio de la vivienda en alquiler".
- FULLER, H. y MICHEL, B. (2014), "Stop being a tourist! New dynamics of urban tourism in Berlin-Kreuzberg", International Journal of Urban and Regional Research, 38:4, 1304-1318.
- GARCIA-MONTALVO, J., RAYA, J.M. y DIAZ, L. (2016), "III Informe sobre el mercado de alquiler 2016". Grupo Tecnocasa.
- GARCIA PEÑA, M., (2017). "La vivienda con fines turísticos en Málaga: aproximación al fenómeno". Informe Fundación Centro de Investigaciones Estratégicas y de Desarrollo Económico y Social de Málaga (CIEDES).
- GIL PEREZ, J. (2018). "Madrid, paralizada ante el auge de Airbnb en el distrito centro" Elsaltodiario.com, <https://www.elsaltodiario.com/alquiler/crecimiento-airbnb-madrid-centro>
- GARCIA POZO, A. (2008). "Determinantes del precio de la vivienda usada en Málaga: Una aplicación de la metodología hedónica". Revista de Estudios Regionales, 82, 135-158.
- GOTTLIEB, C. (2013). "Residential short-term rentals: Should local governments regulate the "industry"?" Planning & Environmental Law, 65:2, 4-9
- GURRAN, N. Y PHIBBS, P. (2017). "When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?" Journal of the American Planning Association. 80-92.
- GUTTENTAG, D. (2015). "Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector" Current Issues in Tourism. 1192-1217.
- HERNANDEZ PEZZI, C. (2018). "Turismo. ¿Truco o Trato?". Málaga, Fundación Arquia.
- HUGHES, H. L. (1996). "Redefining cultural tourism". Annals of Tourism Research, 23, 707-709.
- HORN, K. y MERANTE, M. (2017). "Is Home Sharing Driving Up Rents? Evidence from Airbnb in Boston." Journal of Housing Economics, 38, 14-24.
- HORTON, J. y ZECKHAUSER, R. (2016). "Owning, Using and Renting: Some Simple Economics of the "Sharing Economy". National Bureau of Economic Research. Working paper 22029.
- HUETE NIEVES, R. y MANTECON TERAN, A. (2010). "Los límites entre el turismo y la migración residencial. Una tipología." Papers, Revista de Sociología. 95/3. 781-801
- IDEALISTA.COM, portal inmobiliario (2018). Listado de casas y pisos en alquiler en Málaga.
- INSIDEAIRBNB.COM (2018), datos de Málaga, en <http://insideairbnb.com/malaga/>
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, (2017), A) "Indicadores Urbanos 2017", B) Encuesta de Condiciones de Vida 2017.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, (2011), Censo de población y viviendas.
- LAMBEE LLOP, N. (2017). "A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona", Urban Research & Practice, 10:1, 120-129.
- LEE, D. (2016). "How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: Analysis and policy recommendations". Harvard Law & Policy Review, 10, 229-253.
- MALPEZZI, S. (1999). "A Simple Error Correction Model of House Prices". Journal of Housing Economics. 8:1, 27-62.
- MINISTERIO DE FOMENTO DEL GOBIERNO DE ESPAÑA, (2018), Estadísticas de la vivienda.
- MUELLBAUER, J. y MURPHY, A. (1997). "Booms and busts in the UK housing market". The Economic Journal, 107, 1701-1727.
- NAREDO PEREZ, J.M. (2013). "Patrimonio familiar y crisis inmobiliaria. La apuesta por el alquiler". Fundación de Estudios Financieros. Papeles de la Fundación, 47. Desapalancamiento y crecimiento en España. 169-186.

- NASARRE AZNAR, S. (2017). "Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea". Cuadernos de Relaciones Laborales 35:1, 43-69.
- NICHOLLS, S. y CROMPTON, J.L. (2007). "The impact of a golf course on residential property values", Journal of Sport Management, 21:4, 555-570.
- OBSERVATORIO DE MEDIO AMBIENTE URBANO (2016), "Renta anual por hogar en Málaga, 2015".
- PALOU RUBIO, S. (2006). "La ciudad fingida. Representaciones y memorias de la Barcelona turística". Pasos, Revista de Turismo y Patrimonio Cultural. 4:1, 13-28.
- PAULAUSKAITE, D., POWELL, R., COCA-STEFANIAK, J., MORRISON, A. (2017). "Living like a local: Authentic tourism experiences and the sharing economy". International Journal of Tourism Research, 19:6, 619-628.
- PAREJA EASTAWAY, M y SOLSONA, S. (2014). "From isolated programmes to integral approaches in Spain: The case of La Barceloneta. En: Turkington, R. y Watson, C. (eds) Renewing Europe's housing: strategies for sustainability. London: The Policy Press, 187-211.
- RAMÓN RODRIGUEZ, A. y TALTAVULL DE LA PAZ, P. (2005), "Turismo y Vivienda", Economistas, 103, 68-80.
- RODRIGUEZ LOPEZ, J. (2017). "Las viviendas que pudieron hundir la economía española. La caída del mercado de vivienda y sus consecuencias". Cuadernos de Relaciones Laborales, 35:1, 71-99.
- ROMAN MARQUEZ, A. (2014). "Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos". Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia.1-24.
- REQUEJO LIBERAL, J. (2016). "Frente a la marabunta: territorio y trabajo, bases del turismo responsable y sostenible". Razones de Utopía 30-47.
- SELBY, M. (2004). "Consuming the city: conceptualizing and researching urban tourist knowledge". Tourism Geographies, 6:2, 186-207.
- SERVIHABITAT (2018), "Mercado residencial en España. Segundo semestre 2017."
- SCHÄFER, P. y BRAUN, N. (2016). "Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market", International Journal of Housing Markets and Analysis, 9:2, 287-311.
- SCHÄFER, P. y HIRSCH, J. (2017). "Do urban tourism hotspots affect Berlin housing rents?" International Journal of Housing Markets and Analysis, 10:2,231-255.
- SCHNEIDERMAN, E.T. (2014), "Airbnb in the city". New York State Office of the Attorney General. New York.
- SINDICATO DE INQUILINAS DE BARCELONA (2018), "Mapas de precios y viviendas", en <https://sindicatdellogateres.org/es/recursos/mapes/>
- STEVENSON, S. y YOUNG, J. (2014). "A Multiple Error-Correction Model of Housing Supply", Housing Studies, 29:3, 362-379.
- URBADATA ANALYTICS (2017), "¿Por cuánto puedo alquilar mi casa y qué rentabilidad me puede dar?", en www.urbandataanalytics.com/el-blog-de-urbandata-analytics/

