

Escuela Universitaria
de **T u r i s m o**

ALTAMIRA

GRADO EN TURISMO

Trabajo Fin de Grado

Curso académico 2018/2019

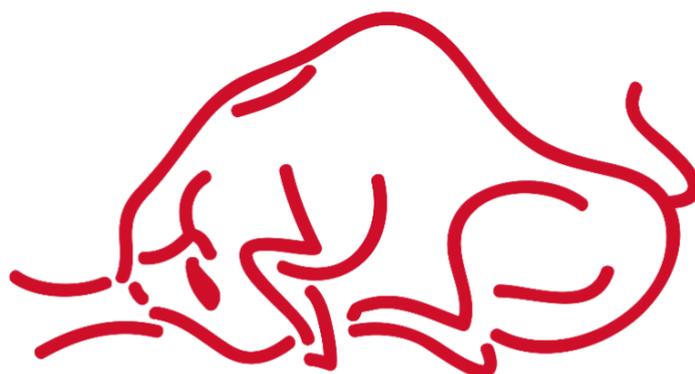
CARLA COTERO CASTANEDO

**LEGISLACIÓN AUTONÓMICA INVOLUCRADA EN LA ACTIVIDAD
COLABORATIVA.**

**AUTONOMOUS LEGISLATION INVOLVED IN COLLABORATIVE
ACTIVITY.**

DIRECTOR

D. Pedro Argüello Fernández



Escuela Universitaria
de **T u r i s m o**

ALTAMIRA

GRADO EN TURISMO

Trabajo Fin de Grado

Curso académico 2018/2019

Fecha de entrega: 21/06/2019

AUTORA: Carla Coteró Castanedo

TÍTULO: Legislación autonómica involucrada en la actividad colaborativa

DIRECTOR: Pedro Argüello Fernández

TRIBUNAL:

Nombre:

Firma:

Nombre:

Firma:

En Santander :

ÍNDICE GENERAL

1.	RESUMEN	3
2.	INTRODUCCIÓN	4
2.1	ANTECEDENTES	5
2.2	IMPORTANCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ECONOMIA COLABORATIVA	6
2.3	NIVEL DE CONOCIMIENTO POR PARTE DEL CONSUMIDOR DE LA ECONOMIA COLABORATIVA	7
2.4	ACCESO AL MERCADO	7
2.5	MOTIVOS DE LA NECESIDAD DE UNA NORMATIVA DE ECONOMIA COLABORATIVA.	8
3.	METODOLOGÍA.....	8
4.	ECONOMÍA COLABORATIVA.....	9
4.1	INICIOS DE LA PLATAFORMA DE AIRBNB	9
4.2	LAS CLAVES DEL ÉXITO DE AIRBNB.....	9
4.3	CUADRO RESUMEN DEL HAZ Y EL ENVÉS DE AIRBNB.	10
4.4	CONTEXTO SOCIAL Y ECONÓMICO.....	11
4.5	EL EFECTO DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA EN EL ALOJAMIENTO TURÍSTICO	13
4.5.1	MADRID	17
4.5.2	BARCELONA	18
4.5.3	ISLAS BALEARES	19
4.5.4	CANTABRIA.....	20
5.	SITUACIÓN LEGISLATIVA	23
5.1	SITUACION LEGISLATIVA EN EL MUNDO	23
5.2	LEGISLACIÓN EN ESPAÑA	24
5.2.1	LEGISLACIÓN EN MADRID	24
5.2.2	LEGISLACIÓN EN CATALUÑA	26
5.2.3	LEGISLACIÓN ISLAS BALEARES.....	28
5.2.4	LEGISLACIÓN EN CANTABRIA	33
6.	CONCLUSIONES Y PROPUESTAS	38
7.	ANEXOS.....	41
	JESUS BLANCO OPORTO	41
	MAURICIA CARMEN GARCÍA LÓPEZ	44
	JOSE RAMÓN ÁLVAREZ	47

ANA ALONSO	49
ANA LLERA	52
8. ÍNDICE DE GRÁFICOS	55
9. ÍNDICE DE IMÁGENES.....	56
10. ÍNDICE DE TABLAS.....	57
11. BIBLIOGRAFÍA.....	58



Escuela Universitaria
de Turismo

ALTAMIRA

1. RESUMEN

En el sector turístico, en los últimos años, se ha podido observar un descontento acerca de la regulación por parte de los establecimientos turísticos reglados ante la aparición de las empresas de economía colaborativa. En este trabajo se pretende reflejar la evolución de la economía colaborativa en la historia, así como el impacto y la legislación actual de la plataforma Airbnb y la competencia desleal. Para alcanzar dicho objetivo se ha procedido a analizar la normativa europea y la legislación española. Se concluye con que los profesionales del turismo desean un descenso de esta actividad que realizan las empresas de economía colaborativa ya que exigen una regulación y un control.

Palabras clave: economía colaborativa, legislación, Airbnb, normativa, vivienda vacacional, legal, ilegal.

ABSTRACT

In the tourism sector, in recent years, there has been much discontent about regulation by regulated tourist establishments before the emergence of collaborative economy companies. This project aims to reflect the evolution of the collaborative economy in history, as well as the impact and current legislation of the Airbnb platform and unfair competition. To achieve this objective, we have proceeded to analyze European regulations and Spanish legislation. This project concludes with different opinions from professionals of the tourism sector, whom would like better control and proper regulation of the collaborative economy, with the aim to reduce it.

Key words: collaborative economy, legislation, Airbnb, regulation, holiday home, legal, illegal.

2. INTRODUCCIÓN

El sector turístico tradicionalmente ha estado marcado por una relación de cliente/empresa basado en el modelo B2C (Business-to-Consumer) donde el cliente adquiriría productos y servicios directamente con las empresas turísticas. Con el avance de las nuevas tecnologías y expansión de internet a los dispositivos móviles, se abrió camino a la aparición de nuevas empresas operativas en el sector turístico y con presencia exclusiva en la red. Entre ellas, destacaron inicialmente las webs de búsqueda de ofertas.

Tradicionalmente, previamente a la aparición de la economía colaborativa en el turismo, el turista ha organizado sus vacaciones en un marco de confianza generado por numerosa la oferta reglada que existía, tanto en el alojamiento (hotel, camping) como en el proceso del viaje (avión, vehículo propio, tren) y en el uso de servicios turísticos en el destino (guías y transporte urbano).

En los últimos años se ha producido una gran evolución de las nuevas tecnologías y sobretodo en el sector turístico con lo que se han ido creando nuevos modelos de negocio. Así como la sociedad del consumo, la globalización, la sostenibilidad, la crisis mundial y otros muchos acontecimientos han sido determinantes para la configuración de distintos perfiles de demanda que a su vez crean nuevas necesidades en la sociedad.

Se están presentando nuevos modelos turísticos, nuevas formas de hacer las cosas, de disfrutar del viaje de forma distinta, pero siempre usando el mismo tipo de servicios.

Las empresas creadas para uso del consumo colaborativo y en el sector del alojamiento (Airbnb) son un fenómeno que ha sufrido un crecimiento importante en los últimos años y es uno de los grandes retos a los que se enfrenta actualmente el turismo en España y resto del mundo.

2.1 ANTECEDENTES

El origen del "alquiler vacacional" se encuentra en las casas particulares de zonas turísticas que alquilaban sus viviendas en épocas puntuales del año sin ningún tipo de control. En los momentos en que la demanda superaba la oferta legal, la existencia de esta competencia, no suponía una amenaza.

Llega el momento en el cual las viviendas particulares comienzan a ser vistas como una competencia desleal, se produce cuando la demanda de turistas baja y la oferta de alojamientos crece, por lo que los alojamientos turísticos reglados comienzan a ser una realidad.

Y es en este momento cuando es necesario distinguir entre la oferta legal, reglada y la ilegal o no reglada.

Por lo que podemos definir que el intrusismo en este sector es el ejercicio de actividades profesionales por personas no autorizadas para ello. También se da el caso de la oferta ilegal que es todo aquello que sea contrario o que no respete la ley establecida por el hombre, por una autoridad vigente y competente. Por otro lado, existe la oferta alegal, es lo no regulado ni prohibido.

Es tal la problemática que la propia Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se ve modificada para distinguir el alquiler tradicional para vivienda habitual y el alquiler de uso vacacional, que se define claramente como no permitido o ilegal.

Por otra parte, la situación económica en el país es el contexto idóneo para este sector, ya que las hipotecas a las que no se puede hacer frente, se pagan alquilando la vivienda como vacacional, también existen testimonios de gente que evitó su desahucio gracias al alquiler de las habitaciones de su vivienda o incluso alquilando por completo su piso, también se daba el caso de la quiebra del sector inmobiliario con pisos vacíos pendientes de vender.

Para ello, empresarios del sector inmobiliario que tienen edificios completos si vender, deciden convertir las urbanizaciones no vendidas en establecimientos hoteleros, como fue el caso del Hotel Villaitana en Benidorm, complejo de edificios de la familia Cremades que lo transformaron en un gran complejo hotelero de lujo y uno de los pocos hoteles de 5 estrellas en la provincia de Alicante. Actualmente pertenece a la conocida cadena hotelera Meliá Hotels International.

Finalmente, todos esos pisos suponen una oferta, que deriva en un nicho de mercado rentable para visionarios como los de plataformas como AIRBNB.

2.2 IMPORTANCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA

La economía sumergida hace tanto ruido que Europa que no quiere prescindir de una actividad que aporta tantos millones de euros, sin tributar, todo de manera ilegal por lo que hay que sacar a la luz todo este beneficio económico y la forma es haciendo cumplir a las Administraciones con competencias turísticas, a legislarla. Pero con "ciertas pautas", que se transcriben en las Directrices Europeas de Bruselas (02/06/2016) "Agenda sobre Economía Colaborativa en Europa".

Lo justifican en estos términos:

- Suponen nuevas oportunidades para consumidores (precios más bajos, nuevos servicios, ampliación de la oferta) y para emprendedores (modalidades de trabajo flexible, nuevas fuentes de ingreso).
- Contribuye al empleo y al crecimiento.
- Innovación: nuevo modelo empresarial.
- Sostenibilidad: mayor reparto de activos, uso más eficaz de los recursos.

Según los datos obtenidos en Exceltur, en el caso de España, con sus cifras, y el impacto real de su inmersión en el mercado turístico,

- Existen en España 2.7 millones de plazas en viviendas turísticas frente a las 2.4 millones regladas.
- La contribución socio – económica es un 84,2% menor en renta un 500% menor en empleo reglado.
- Ingresos brutos plataformas y proveedores: 28.000 millones euros.
- Aumento estructura y aportación de la Economía Colaborativa a Europa entre 160.000 y 572.000 millones €

Motivos con los que justifica la Comisión Europea la necesidad de regularizar el sector del alquiler vacacional:

- Los ingresos brutos de las plataformas y proveedores en Europa son de 28.000 millones de euros.
- El aumento a la estructura y aportación de la Economía Colaborativa Europea se estima entre 160.000 y 572.000 millones de euros.

Ciudades como Madrid, Barcelona o Palma de Mallorca son las ciudades en las que más ha aumentado la oferta de este tipo de alojamientos. En los últimos años llegando a multiplicarse por cinco. Éstas son las cifras obtenidas del INE, más destacadas que demuestran el impacto de Airbnb en el sector:

- 187.000 es el número de alojamientos españoles anunciados en Airbnb en 2016
- 5,4 millones de huéspedes se alojaron durante 2016 en estos alojamientos.
- 15.298 pisos hay ofertados actualmente en Madrid
- 75% de los pisos que hay de Airbnb en Barcelona se alquilan durante más de 200 días al año.
- 4.170 millones de euros es la cifra.

Según los datos a nivel mundial que ha publicado la compañía Airbnb.es:

- Entre el 1 de julio de 2018 y el 15 de mayo de 2019, Airbnb añadió más de 1 millón de anuncios, y ya hay más de 6 millones de alojamientos en la plataforma por todo el mundo. En comparación, Marriott que añadió 46.101 nuevas habitaciones entre el 1 de julio de 2018 y el 31 de marzo de 2019, con lo que su total asciende a 1,33 millones de habitaciones.
- Uno de los motivos de su crecimiento es que Airbnb ofrece millones de alojamientos que no pueden ser reservados en ningún otro lugar. A la fecha de 15 de mayo de 2019, la plataforma incluyó más de 18.000 casas diminutas, más de 4.700 castillos y más de 2.600 casas de árboles.

2.3 NIVEL DE CONOCIMIENTO POR PARTE DEL CONSUMIDOR DE LA ECONOMIA COLABORATIVA

Según el Eurobarómetro de la Comisión Europea, el 17% de los consumidores europeos han utilizado servicios de la economía colaborativa, y el 52% conoce los servicios ofertados. Según cálculos de la Comisión, el alojamiento de particular a particular es el sector más importante en relación con el comercio generado.

2.4 ACCESO AL MERCADO

Los alojamientos turísticos registrados en la plataforma Airbnb podrían acogerse a la ley de Arrendamientos urbanos, sin embargo, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos les excluye de alquiler turístico al recogerse en el Artículo 5.

“Artículo 5. Arrendamientos excluidos.

La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.”

También supone el acceso al mercado, normalizar el sector. La problemática está en España en:

- Las competencias en materia de turismo la tienen cada CCAA.
- El exceso de normativas que regulan el sector turístico
- Y la definición de la propia ley cuyas exigencias están definidas y pueden llegar a ser

2.5 MOTIVOS DE LA NECESIDAD DE UNA NORMATIVA DE ECONOMÍA COLABORATIVA.

- Autorizaciones para la actividad empresarial.
- Obligaciones vinculadas a la concesión de licencias.
- Requisitos normalizados de calidad mínima (por ejemplo, tamaño de las habitaciones...)

Motivación de la intervención reglamentaria:

- Protección de los turistas
- Lucha contra la evasión fiscal: cumplimiento de normas sobre la renta de las personas físicas, el impuesto de sociedades y el impuesto sobre el valor añadido
- Mantener unas condiciones de competencia equitativas
- Protección de la salud pública
- Seguridad de los alimentos
- Escasez de viviendas asequibles para los ciudadanos

3. METODOLOGÍA

El objetivo de este trabajo es hacer un estudio de la situación actual de la economía colaborativa centrándose en la legislación vigente en España. Se revisan los distintos factores desencadenantes, tanto económicos como tecnológicos, que influyen en este modelo de economía. Se describe la situación legislativa de distintas zonas de España especialmente afectadas por este fenómeno. Por último, se desarrollan una serie de entrevistas a profesionales del sector dando su opinión sobre este tema de actualidad.

4. ECONOMÍA COLABORATIVA.

Desde otro punto de vista, la economía colaborativa o compartida es definida por la Universidad de Valencia como "un modelo económico y social en el que los agentes económico-sociales comparten, de manera temporal, con un objetivo, activos, bienes y servicios que en muchos casos estaban en desuso, a cambio de dinero o de otro servicio, utilizando como apoyo plataformas on-line".

Este objetivo social excluiría de la economía colaborativa, por tanto, a todos aquellos modelos de negocio en los que terceros actúen con ánimo de lucro.

En todo caso, como indica el Commission Staff Working Document que acompaña a la Comunicación titulada "Una agenda europea para la economía colaborativa", dirigida al Parlamento Europeo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones, la mayor parte de las definiciones incluyen alguno o todos los siguientes elementos:

Plataformas on-line, Uso temporal, Relaciones consumidor a consumidor, Intercambio de bienes y servicios.

4.1 INICIOS DE LA PLATAFORMA DE AIRBNB

Airbnb surge de una necesidad, la de Joe Gebbia y Brian Chesky de conseguir ingresos para poder pagar la subida del alquiler del loft que compartían en San Francisco. Pusieron tres colchones hinchables en su loft y ofrecieron alojamiento y desayuno durante un congreso de diseñadores que tenía lugar esos días. Pronto vieron que detrás de esta idea podía haber un negocio y, tras un largo camino lleno de fracasos, surge Airbnb (de Airbed and Breakfast, cama hinchable y desayuno).

4.2 LAS CLAVES DEL ÉXITO DE AIRBNB

El alquiler entre particulares para estancias cortas siempre ha sido posible, pero Airbnb ha destapado todo un mercado que estaba deseando disponer de esta alternativa frente a la tradicional oferta hotelera.

- Inversión escasa.
 - Comodidades de un hogar.
 - El trato personal del propietario.
 - Contacto directo.
 - Facilidad de alquiler y pago.
 - Los países donde no hay servicio de Airbnb son: Irak, Corea del Norte, Siria y Sudan.
- Arrendatario = Anfitrión
Arrendador = Invitado

La clave ha sido entender qué demandaba el mercado de ambas partes: quienes ofrecen su piso/propiedad, y quienes alquilan.

Ya seas huésped o anfitrión, Airbnb atiende antes, durante y después del servicio.

La diferencia de este servicio con el resto de los alojamientos turísticos es que no se va a un hotel o establecimiento, sino que acudiremos al hogar de otra persona, que puede o no estar presente en la misma casa cuando te la alquile.

Uno de los puntos fuertes del servicio es que los números siempre son claros, antes de reservar podrás ver el precio final que deberás pagar incluidas las comisiones y días de alojamiento.



Imagen 1: Timeline de Airbnb.
Fuente: smartravel.news-

4.3 CUADRO RESUMEN DEL HAZ Y EL ENVÉS DE AIRBNB.

	
Atención antes y después de la estancia.	No te da la dirección exacta sin reservar.
Alojar un grupo en la misma reserva	Tarifa extra por limpieza
Alojamientos para todos los gustos	Necesidad de ponerse de acuerdo para la entrega y devolución de llaves.
	No hay que firmar contrato de alojamiento
Trato más cálido y cercano	Trato poco profesional
Te califican como huésped	Tienes que limpiar tu mismo
Reservas de entrada inmediata	No puedes dejar el equipaje a la salida

Tabla 1: El haz y envés de Airbnb.
Fuente: elaboración propia.

4.4 CONTEXTO SOCIAL Y ECONÓMICO

4.4.1 EUROPA

La última crisis económica europea comenzó en el año 2008, la cual afectó a un gran número de economías en todo el mundo y está considerada como una de las crisis que más afectó a la sociedad desde que pasó la gran depresión de 1929. Por lo tanto, con esta crisis se ha producido cambios tanto en la estructura socio-económica como en aspectos de política, demografía o tecnología.

El motivo de la crisis económica ocurre por el hecho de realizar gasto superior a los ingresos recibidos, o también cuando hay un descontrol de préstamos, hipotecas o subsidios.

La economía colaborativa surge por la llegada de esta crisis económica mundial, la cual dio lugar a desigualdades sociales occidentales, contribuyendo al desarrollo de la economía colaborativa, ya que, la sociedad tuvo que buscar formas alternativas para poder seguir adelante, de la manera que fuese, era necesario la búsqueda del cambio y pasar a un consumo alternativo, dejando de lado el consumo de masas que se estaba llevando a cabo.

Con esta crisis disminuye la renta y por tanto el ciudadano cambia su forma de vida, se adapta y presenta un cambio importante en la mentalidad y con ello aparece cambio en la cultura y en los valores personales.

Por otro lado, las empresas de economía colaborativa están influenciadas por el mercado, el cual está en búsqueda de nuevas estrategias y modelos de negocio para adaptarse a los desafíos que presenta el entorno.

4.4.2 REPERCUSIÓN EN ESPAÑA

En el año 2007 se produjo una brusca paralización de la burbuja inmobiliaria que conlleva posteriormente una fuerte crisis económica-financiera en España. Se tuvieron que realizar numerosos rescates financieros en toda la Unión Europea, pero sobre todo el más afectado fue nuestro país. Los gobiernos impusieron estrictas medidas de austeridad a sus ciudadanos lo que se desató en fuertes recortes sociales provocando un aumento generalizado de la pobreza y mayoritariamente de los altos niveles de desempleo.

En consecuencia, a estos acontecimientos, muchas empresas, buscaron mejorar sus beneficios, por lo que buscaron nuevas oportunidades de producción más económica en otros países mas subdesarrollados, repercutiendo así en la pérdida de millones de puestos de trabajo de ciudadanos españoles.

Esto hizo que muchas personas se vieran obligadas a quedarse sin trabajo, teniendo que recurrir a la imaginación y buscar nuevas oportunidades y alternativas a la crisis, como, por ejemplo, se comenzó a realizar intercambios en sustitución de compras, con esto surge el nuevo modelo de negocio en España, tan necesario para la situación que se estaba viviendo. Se pasó a compartir en vez de poseer.

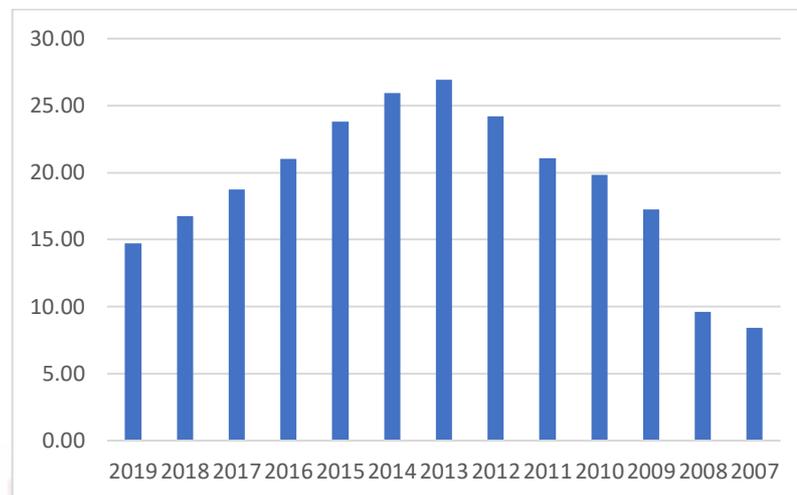


Gráfico 1: Tasa de desempleo en Cantabria.
Fuente: Ine

En este gráfico se puede observar la evolución de la tasa de desempleo en España, desde el año 2007 hasta la actualidad. Se puede comprobar el ascenso de parados registrados desde el año 2007 hasta el 2013 como ha sido notable el número de personas que abandonaron sus puestos de trabajos, esto cambia a partir de este año desde el cual se comienza a incorporar más gente a la vida laboral descendiendo el número de parados en el país. Aunque en la actualidad tengamos una tasa de desempleo baja comparada con los años anteriores no deja de ser una tasa elevada (14,70%) de personas sin trabajo.

En España, antes de que surgiera la crisis del 2007, tenía un crecimiento del PIB por encima de la media del resto de países de la Unión Europea, con esto consiguió que la tasa de desempleo disminuyera y la renta per cápita ascendiera. Pero es a partir de 2007 cuando comienza a notarse la caída de la demanda y con ella el aumento del desempleo mencionado en el gráfico anterior.

“La combinación de cultura digital + tecnología omnipresente + crisis económica ha resultado ser la fórmula perfecta para poner a rodar la Economía Colaborativa”. (Cañigüeral, 2014, pp. 40).

Sector inmobiliario

En España tuvo lugar una burbuja en el mercado inmobiliario desde 1997 hasta aproximadamente 2006. Según los datos obtenidos de *epdata.es*, esta situación hizo que el precio de las viviendas aumentara un 117% en términos reales y un 183% en términos nominales. No solo subió considerablemente el precio de las viviendas, sino que se construyeron más de 5 millones de viviendas a lo largo de todos estos años.

Por lo tanto, con la gran cantidad de oferta de alojamientos, que muchas personas no podían pagar, se comenzó a utilizar la economía colaborativa en el sector inmobiliario y el alquiler de inmuebles para vivienda vacacional que cada vez se hizo más popular por el simple hecho de que en el país el que se ha producido esta situación es muy turístico, sobre todo en los meses de verano y principalmente en las zonas de costa, por lo que evolucionó apareciendo los alquileres turísticos para estancias cortas. Esta nueva tendencia se fue adaptando a las preferencias de los consumidores en la manera de irse vacaciones, con esto derivó la Economía Colaborativa.

Muchas familias comenzaron a buscar alojamiento para sus vacaciones alquilando casas y apartamento a particulares o habitaciones de una casa mediante plataformas online, en vez de ir a las agencias de viajes tradicionales a buscar un hotel como era habitual hasta el momento.

En conclusión, se puede afirmar que la economía colaborativa ha aportado mayor variabilidad al mercado inmobiliario. Tanto para los que buscan vivienda o alojamiento como para los que quieren ofrecer en venta o alquiler sus propiedades.

4.5 EL EFECTO DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA EN EL ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Espacios que inicialmente no podrían tener un carácter productivo gran variedad de propietarios de viviendas han encontrado en Airbnb, la posibilidad de alquilar sus segundas residencias e incluso las propias.

En tema relacionado con turismo, es necesaria una regulación que evite riesgos de competencia desleal. Sin embargo, las nuevas modalidades turísticas tienden a incrementar de forma exponencial y no será sencillo encontrar un encaje legal que satisfaga completamente a consumidores y empresas, aunque muchas ciudades y regiones están dando diferentes pasos para solucionar el problema.

Anuncios en la plataforma de Airbnb en todas las ciudades más turísticas de España:

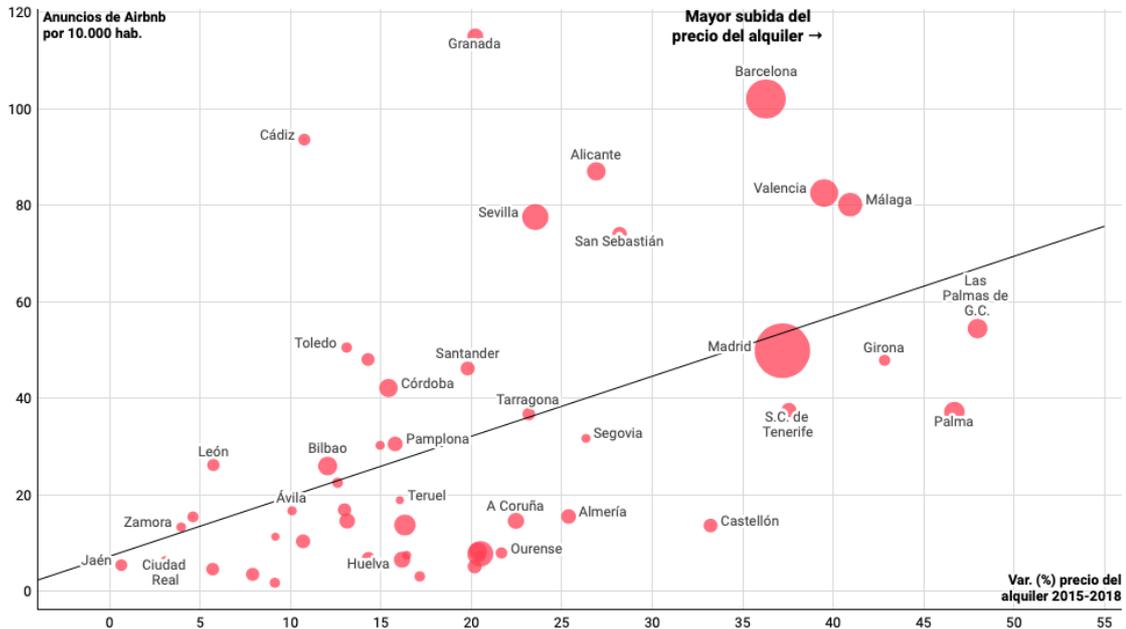


Gráfico 2: Anuncios en Airbnb en relación con 10.000 habitantes.
Fuente: idealista.data.hippo

En el gráfico se refleja la cantidad de anuncios de Airbnb en relación con 10.000 habitantes en cada ciudad reflejada y el aumento de precios que han sufrido los alojamientos entre los años 2015 y 2018.

En la plataforma de Airbnb se pueden encontrar más de 190.000 pisos y casas enteras en toda España. Esta oferta de viviendas vacacionales no se encuentra de manera uniforme y bien distribuida en la mayoría de las ciudades, ya que se ha producido un crecimiento incontrolado. La masificación se ha concentrado principalmente en centros históricos de las grandes ciudades y no tan grandes.

En la siguiente tabla se observa el número de anuncios en cada ciudad en la primera columna, los alojamientos publicitados en la plataforma de Airbnb por cada 10.000 habitantes y por ultimo la subida del alquiler.

	Nº ANUNCIOS	AIRBNB/10.000HAB	SUBIDA ALQUILER
MADRID	15.869	49'9	37'2%
BARCELONA	16.538	102'1	36'3%
PALMA DE MALLORCA	1511	37'2	47'7%
SANTANDER	794	46'2	19'8%

*Tabla 2: Síntesis de anuncios en Airbnb.
Fuente: elaboración propia.*

Como se puede comprobar, en Barcelona es la ciudad con más anuncios por cada 10.000 habitantes de las cuatro ciudades a comparar en la tabla, seguida por Madrid, Palma y por último Santander. Sin embargo, la ciudad que se ve más afectada por una subida importante del precio en el alquiler de viviendas con un porcentaje de 47,7%, casi un 50% de incremento, es en la ciudad de Palma de Mallorca.

Debido a la transformación de los centros de las ciudades, por la inclusión de tal porcentaje de turistas, se a desatado en un rechazo de los turistas por parte de los ciudadanos habituales del lugar, también llamado como turismofobia. Las oleadas de turistas en los centros históricos de las ciudades se han convertido como algo habitual, pero no solo en las grandes urbes de España sino también para muchas ciudades en todo el mundo.

Después de Francia y Estados Unidos, España es la tercera potencia más importante en la recepción de turistas. Antes de que apareciera la economía colaborativa, los alojamientos turísticos y las plazas de alojamiento se intentaba distribuir de una manera organizada para evitar una masificación con un destino, pero con el descontrol producido con las diferentes plataformas que hacen que alquilar tu vivienda sea muy sencillo, esto se ha transformado en zonas de ciudades que viven más turistas en el barrio que habitantes nativos.

No solo es una preocupación los barrios masificados de turistas sino también la naturaleza, el auge del turismo provoca una urbanización en destinos que no están preparados lo que se desata en problemas en el ecosistema, en especial en zonas costeras y sobretodo en las islas, las cuales estaban ya muy concurridas con ofertas hoteleras. Es de ahí de donde nace una de las razones por las cuales se desata la turismofobia, los precios. Cuanto mayor es la demanda, mas cara es la oferta, cantidades que son iguales tanto para turistas como para residentes que viven todo el año. Los alquileres están subiendo 12 veces más que los salarios.

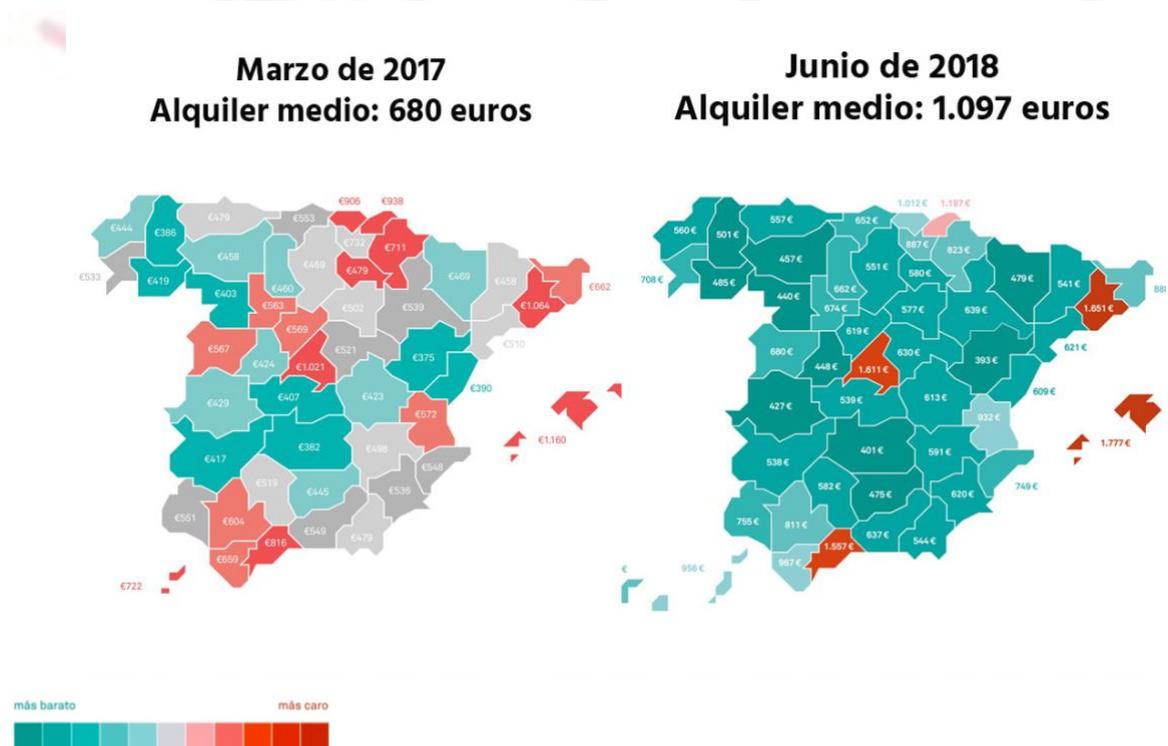
La turismofobia no lucha contra el turismo que llega, sino en la manera en que desde hace unos años atrás en España se está impulsando el modelo de turismo masivo.

Además, Palma de Mallorca y Barcelona, fueron unas de las veinte ciudades más visitadas del mundo en 2017 según Forbes.

El Consejo Mundial de Turismo y Viajes (WTTC) ha alertado que la gran amenaza que tiene el Sector turístico español es la 'turismofobia', como ha informado preferente.com (la turismofobia va a desviar turistas británicos a nuevos destinos).

El rechazo del modelo de turismo es el único asunto que preocupa a la WTTC en relación con España ya que supone una aportación al PIB del país fue del 14,9%, además de generar más de 2,8 millones de puestos de trabajo.

Para reflejar gráficamente el impacto de la subida de precios en alquileres turísticos en España, se puede observar la gran diferencia en este mapa entre los años 2017 y 2018. Según el informe de junio de 2018 de Mitula Group sobre la evolución de la vivienda en nuestro país.



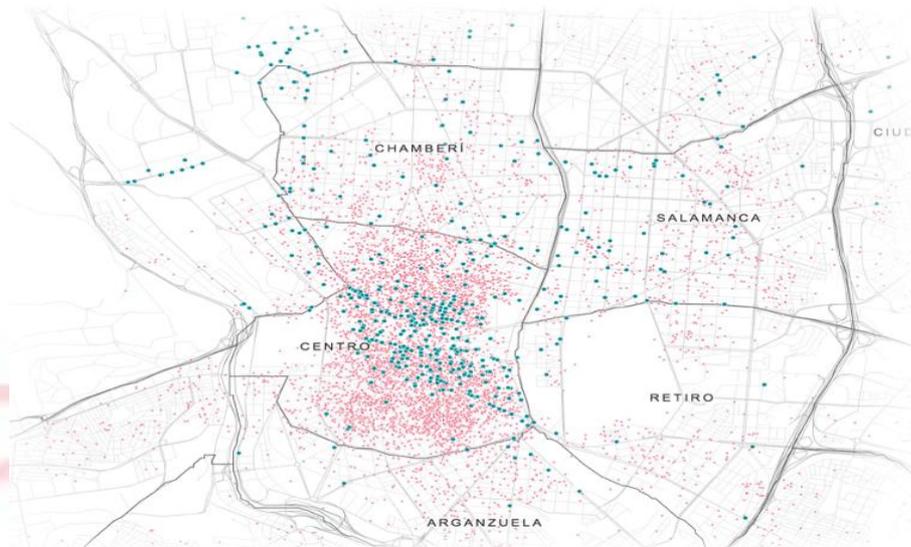
*Imagen 2: Precio de alquiler turístico en España.
Fuente: Magnet.xakata*

Es decir, que en Madrid, Barcelona y Málaga la vivienda en alquiler ha subido, en un año y medio y de media, un 57.7%, 55.1% y un 90% respectivamente. En sitios medios, como Cantabria o Huelva, la vivienda también ha subido, en un año y medio, un 17.9% y un 37%.

Y tal vez lo peor de todo es que en sitios donde el alquiler era especialmente bajo como son Lugo o Palencia, el alquiler también ha crecido un 29.7% y un 43.9%. estas son cifras de Mitula Group, un portal que dice cotejar datos de 9.2 millones de anuncios de vivienda en España.

4.5.1 **MADRID**

En Madrid la situación del alquiler turístico en esta plataforma cada vez es más extrema, comparada con la oferta hotelera.



*Imagen 3: Mapa de Madrid comparando la oferta de Airbnb (rojo) con alojamientos hoteleros (verde).
Fuente: datos.elespañol*

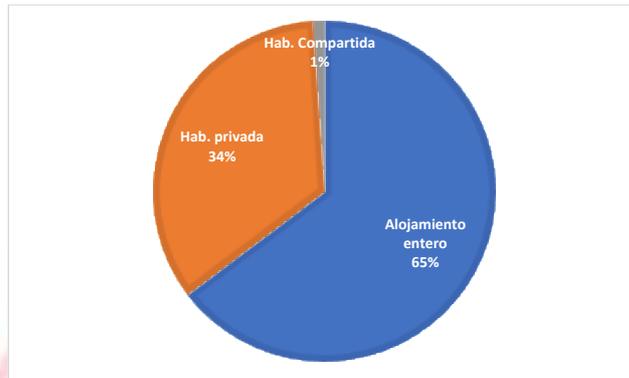
En la ciudad de Madrid tan solo la zona Centro cuenta el 56% de la oferta, la misma proporción de anuncios que los dos distritos más populares de Barcelona juntos. Uno de los barrios con más anuncios es Embajadores con 1.107. Después encontramos Universidad con 906, Palacio con 669, Sol con 544 y Justicia con 501.

En Madrid hay 660 hoteles los cuales se distribuyen con la misma proporción que la oferta de la plataforma de alquiler. El 54% está en el distrito Centro frente al 56% de los Airbnb. Sin embargo, es Sol el barrio con más hoteles (104). Embajadores, el primero en Airbnb con 1.107 anuncios, solo alberga 39 establecimientos.

El precio medio de un piso completo en Airbnb en Madrid es de 62 euros. Según los datos de Trivago, una habitación doble de hotel cuesta 120 euros de media, 58 euros más.

En el siguiente grafico se representa el total de alojamiento ofertados en Madrid dividido por tipo de oferta.

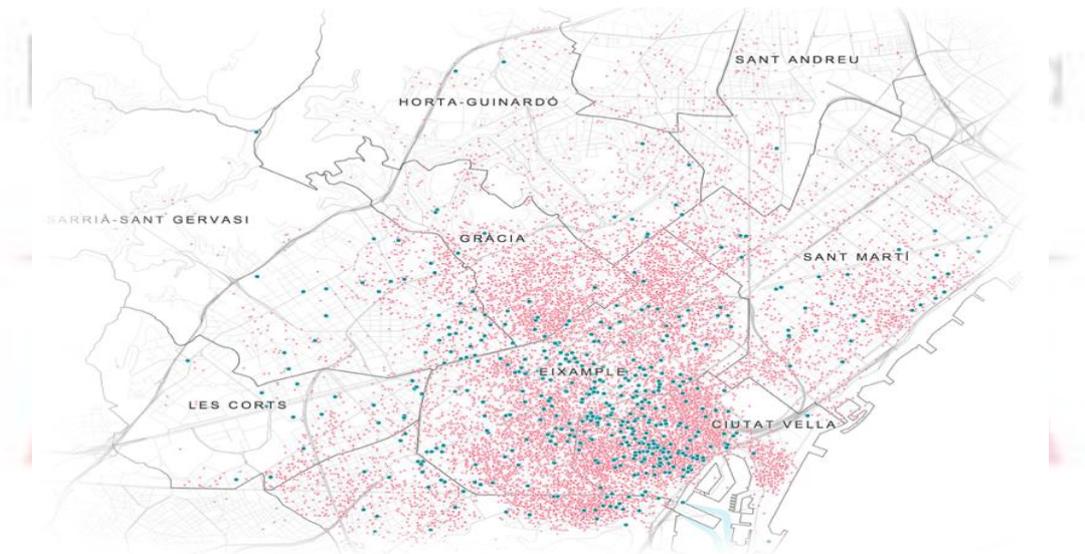
Con un mayor número de anuncios se encuentran los alojamientos enteros, a disponibilidad completa del huésped siendo de 11.197 anuncios lo que supone un 65% sobre el total. Respecto a las habitaciones privadas, hay anunciadas en la plataforma 5.936 habitaciones que sería un 34%, por último, con un 1% están las habitaciones compartidas con otros huéspedes siendo una representación del 1% sobre el total de ofertas.



*Gráfico 3: Tipos de alojamientos en Madrid.
Fuente: elaboración propia*

4.5.2 BARCELONA

Barcelona es una de las ciudades más pobladas en alojamientos turísticos anunciados en Airbnb, concretamente en el Barrio del Raval se concentran los anuncios más económicos de la zona con más de 1400 alojamientos.



*Imagen 4: Mapa de Barcelona comparando la oferta de Airbnb (rojo) con alojamientos hoteleros (verde).
Fuente: datos.elespañol*

Es notable la diferenciación de los alojamientos turísticos en esta ciudad en comparación con los alojamientos hoteleros reglados, destacan mayoritariamente no solo en la zona de la ciudad de Barcelona centro sino por todos los alrededores donde el precio va descendiendo.

Según el análisis de "EL ESPAÑOL" a partir de datos extraídos el 2 de octubre 2018, una noche en un piso completo cuesta de media 80 euros en Airbnb. Si lo comparamos con los precios de los hoteles, el índice de Trivago de septiembre 2018 da la cifra de 169 euros de media por una habitación doble. Hay que tener en cuenta que en un piso completo de Airbnb la media de inquilinos es de 4 personas.

En este grafico están representados todos los alojamientos en Barcelona, los alojamientos con mayor número de anuncios en la plataforma son las habitaciones privadas con 9.715 de las ofertas en la plataforma, este tipo de alojamiento se comparte con el anfitrión que te alquila el espacio. En el caso de los alojamientos enteros son menos que en la capital, en esta ciudad son de un 46% lo que sería unos 8.457 anuncios. Por otro lado, están las habitaciones compartidas que supone el 0,9% con 174 anuncios. El total aproximado de anuncios en Barcelona ciudad son de 18,346 según los datos obtenidos de Inside Airbnb.



Gráfico 4: Tipos de alojamientos en Barcelona.
Fuente: elaboración propia.

4.5.3 ISLAS BALEARES

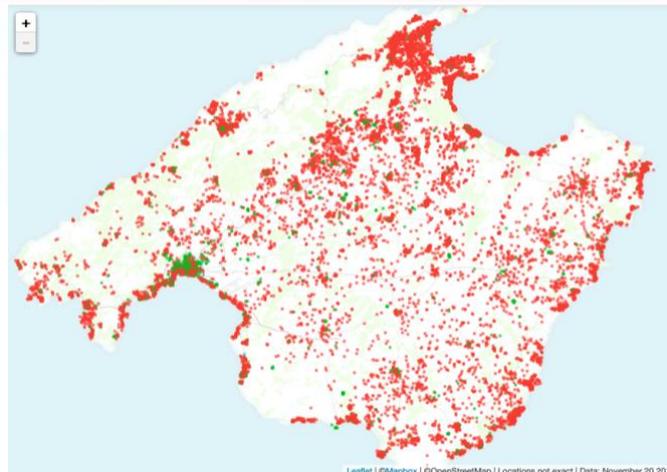


Imagen 5: Mapa de Mallorca comparando la oferta de Airbnb (rojo) con alojamientos hoteleros (verde).
Fuente: inside.airbnb

Como se puede observar en el mapa, la isla de Mallorca está siendo saturada de alojamientos turísticos compartidos en la plataforma de Airbnb. El número actualizado de viviendas a mediados de marzo de 2018 es de 14.858, un 32% más que en 2017.

Del total de las viviendas en alquiler, un 87,5% (12.996) son viviendas o apartamentos. Un 12,3% (1.828) son habitaciones privadas y un 0,2% (34) son habitaciones compartidas. El precio medio de alquiler por noche en Mallorca es de 143€. Por municipios, Palma acoge un total de 2.972 de las viviendas de Mallorca. El precio medio, por noche, en Palma es de 90€.

Tras la capital, el municipio con más viviendas es Pollença con 1.500 unidades y el precio medio es de 157€ por noche. El tercero es Alcudia que ofrece 1.243. El precio medio en Alcudia es 139€ por noche.

El mayor precio medio por noche se muestra en Deià con 287€ por noche, seguido de Andratx con 250€, Valldemossa 207€ y Marratxí con 195€ por noche.

El precio más barato se ofrece en Palma con 90€.

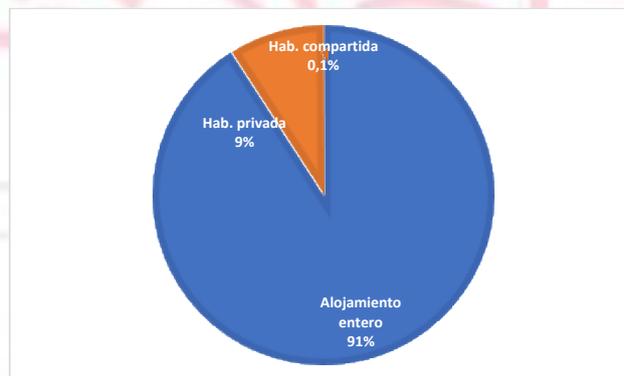


Gráfico 5: Tipos de alojamientos en Mallorca
Fuente: elaboración propia.

En este gráfico queda representado el total de alojamientos divididos por tipología de oferta, con un 0,1% lo que sería un total de 19 habitaciones compartidas, lo que representa el menor porcentaje de las ciudades comparadas, 1286 serían las habitaciones privadas en Palma, representando un 9% del total de anuncios y por último con un 90,9% son los alojamientos enteros en la plataforma, lo que es una cantidad de 12.966 casas y apartamentos.

4.5.4 CANTABRIA

Cantabria está experimentando una evolución de la vivienda vacacional al igual que en resto de España, esto ocurre más rápido que cualquier legislación que lo regularice.

El crecimiento de viviendas en Cantabria ha sido notable para ser una comunidad más pequeña en comparación con las anteriores mencionadas, existen en Cantabria más de 2.500 establecimientos no reglados por lo que la competitividad negativa es importante.

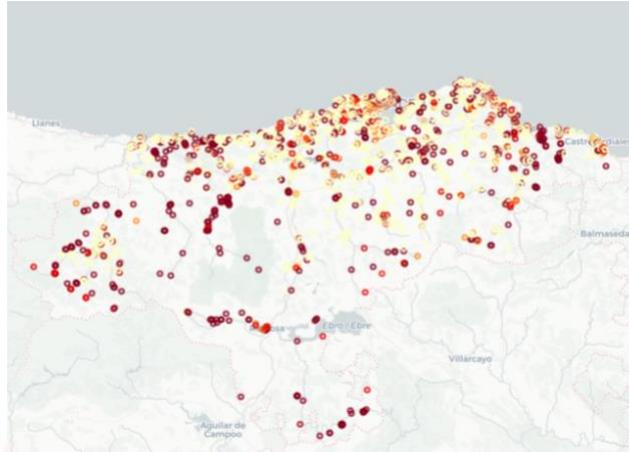


Imagen 6: Mapa de Cantabria localizados los alojamientos turísticos.
Fuente: data.hippo

La oferta de alojamientos es de 81.348 plazas lo que quiere decir que son 15.28 plazas por km² del total del territorio. En resumen, sería una plaza por cada 7 habitantes.

En concreto, en la plataforma de Airbnb hay aproximadamente 3.624 alojamientos. Los cuales se encuentran repartidos por la zona costera, mayoritariamente, la capital y San Vicente de la Barquera. Donde menos afluencia de estos alojamientos es en la zona de Campoo.

Según los datos obtenidos del plan de marketing de Cantabria de 2019, el 44.7% de los turistas que pernoctan en Cantabria prefieren los apartamentos turísticos para pasar sus vacaciones.

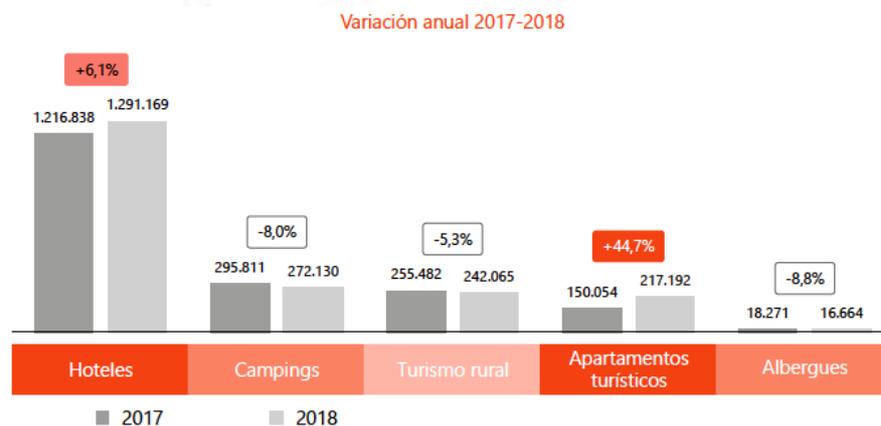


Gráfico 6: Tipos de alojamientos en Cantabria.
Fuente: ICANE

En el gráfico anterior podemos observar el crecimiento que han tenido entre 2017 y 2018 los apartamentos turísticos y como varía la elección de tipo de alojamiento, ya que se observa que los campings y el turismo rural actualmente están en descenso.

Uno de los destinos prioritarios de la comunidad de Cantabria es la reciente proclamada Capital del Turismo Rural 2019, Santillana del Mar, en esta zona se puede comprobar el descontrol de alojamientos extrahoteleros. Plazas regladas hay:

- 43 posadas Cántabras
- 8 viviendas rurales
- 22 hoteles
- 23 pensiones
- 2 campings
- 3 alberques

Respecto a los 43 alojamientos no reglados extrahoteleros.

Lista ordenada por numero de viviendas en Airbnb en España:

PROVINCIA	NÚMERO DE VIVIENDAS
ANDALUCÍA	59.884
CATALUÑA	41847
VALENCIA	38395
ISLAS CANARIAS	30260
ISLAS BALEARES	23917
MADRID	10659
GALICIA	7538
PAÍS VASCO	5226
CASTILLA Y LEÓN	4903
MURCIA	4144
ASTURIAS	4084
CANTABRIA	3624
ARAGÓN	3090
CASTILLA -LA MANCHA	2531
NAVARRA	1822
EXTREMADURA	1549
LA RIOJA	863
CEUTA Y MELILLA	55

*Tabla 3: Número de viviendas en Airbnb
Fuente: elaboración propia.*

5. SITUACIÓN LEGISLATIVA

5.1 SITUACION LEGISLATIVA EN EL MUNDO

- En **París** la problemática que tiene es el precio inmobiliario, tiene más de 60.000 pisos solo en el centro de ciudad, el 60% de los residentes en París son inquilinos. Según el Ayuntamiento, París ha perdido 20.000 viviendas de alquiler tradicional en estos cinco años, la mayor parte para apartamentos turísticos.
- Desde la desregularización en el sector, **Londres** ha sido una de las ciudades que más ha crecido en Airbnb. La normativa que fue aprobada eliminó la exigencia de un permiso para cada estancia, con un límite de 90 noches al año a los particulares que alquilen tanto todo el inmueble como solo habitaciones. Los propietarios en Londres pueden ingresar por el alquiler de sus propiedades hasta 7.500 libras al año.
- En **Berlín**, todo propietario de viviendas turísticas están obligados a registrarse ante las autoridades y obtener el permiso que cuesta 225€, desde el 1 de agosto. Según la oficina del distrito Friedrichshain-Kreuzberg, Airbnb ofrece más de 300 alojamientos, solo se habían recibido 100 solicitudes de número de registro.
- **Italia** aprobó en 2017 la introducción de la *tasa Airbnb*, un impuesto del 21% sobre los arrendamientos por periodos cortos, a esto se añade otro impuesto sobre la estancia turística, regulado directamente por cada ciudad. En Roma es de 3,5€/día hasta un máximo de 10 días para los alquileres vacacionales. En Turín se pagan 2,3 €/día, en Milán 2€ y uno en Florenia. En ciudades como Roma, Florenia o Génova el anfitrión tiene que enviar la lista de huéspedes a los cuerpos de seguridad.
- En **EE.UU**, tanto Nueva York como San Francisco, son las dos grandes ciudades de EE UU con las regulaciones más severas contra Airbnb. Garantizan el cumplimiento de una ley estatal que prohíbe alquilar un apartamento menos de 30 días a no ser que el propietario resida allí mientras acoge huéspedes.
Airbnb, que nació hace 10 años en San Francisco, intentó frenar la ley en los tribunales, pero acabó llegando a un acuerdo con la ciudad, por el cual aceptó registrar todas sus viviendas en oferta.

Tabla donde se reflejan las diferencias entre ciudades respecto a Airbnb:

	NUEVA YORK	BERLÍN	BARCELONA	PARÍS
PRECIO HOTEL	250	93	129	164
PRECIO AIRBNB	205	79	154	104
Nº ALOJ. AIRBNB	48.851	20.575	18.529	59.944
VARIACIÓN DE ALOJ, 2015-17	+39%	+24%	+29%	+69%
REGISTRO	No	Si	Si	Si
MULTA MAX. €	21.400	500.000	30.000	50.000

*Tabla 4: Diferencias entre ciudades en Airbnb.
Fuente: elaboración propia.*

5.2 LEGISLACIÓN EN ESPAÑA

5.2.1 LEGISLACIÓN EN MADRID

La normativa aplicativa en Madrid es:

- LEY 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid. (BOCM 23 de marzo de 1.999)
- DECRETO 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. (B.O.C.M. núm. 180, de 31 de julio de 2014)
- DECRETO 29/2019, de 9 de abril, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

Además de todas las anteriores normativas, cada establecimiento puede aplicar su propia normativa, a través del contrato de alquiler turístico donde se pueden especificar cláusulas específicas relacionado con el régimen de reservas y su cancelación, desistimiento, mantenimiento o depósito y fianza.

Todas las viviendas de uso turístico son clasificadas en una sola categoría.

Actualmente se entiende como ejercicio habitual de actividad turística con la actividad de alojamiento turístico que se ejerce de forma habitual desde el momento en el que se publicita el establecimiento previamente habiendo presentado la Declaración responsable de inicio de actividad.

Antes de la reforma se consideraba habitualidad el ejercicio de la actividad durante un periodo mínimo de tres meses continuados durante el año natural.

Las viviendas de uso turístico deberán prestar el servicio de alojamiento bajo el principio de unidad de explotación no empresarial.

Se entiende en como empresas turísticas a todas aquellas empresas que mediante precio y de forma profesional y habitual, de forma permanente o temporal, prestan servicios en el ámbito de la actividad turística.

En cuanto a las modalidades de alojamiento turístico, las viviendas de uso turístico no podrán utilizarse por los huéspedes como residencia permanente, ni para cualquier otra finalidad que no sea turística.

En el caso en el cual una vivienda no cumpla esta norma, puede ser sancionada con multas de hasta 300.000€ además de la suspensión o cierre de la actividad durante cinco años, así como la anulación en la inscripción en el Registro de empresas turísticas o clausura definitiva del alojamiento.

Antiguamente existía la célula de habitabilidad o licencia de primera ocupación pero hoy en día esto es sustituido por el CIVUT¹. Este certificado solo lo pueden emitir los arquitectos o arquitectos técnicos. Esto es posible cuando el arquitecto ha visitado la vivienda y esta cumple los parámetros establecidos por la normativa de turismo, que constan en el Artículo 17 bis del Decreto.

En la versión actual de la reforma del Decreto 79/2014 se suprime la referencia que se hacia al alquiler de habitaciones en la vivienda de uso turístico. Por lo tanto, el alquiler de habitaciones con fines turísticos no está regulado por la normativa. Tema que antes de esta reforma del Decreto estaba expresamente prohibido el alquiler por habitaciones o cualquier otra forma que signifique división o segregación.

La aplicación de la normativa de Apartamentos turísticos en Madrid es posible si el total del edificio arrendado es para este fin.

Por otro lado, se regula la capacidad máxima que hay que respetar en cada tipo de alojamiento:

- Viviendas de 25m² útiles: 2 personas en una pieza habitable.
- Viviendas de 25 m² a 40m² útiles: 4 personas en dos piezas habitables.
- Por cada 10m² útiles adicionales a los anteriores, se permitirán 2 personas mas con una pieza más independiente.

¹ CIVUT: Documento que acredita a una vivienda de uso turístico.

En el caso de los estudios tendrán siempre dos plazas máximo.

Actualmente es obligatorio disponer de un seguro civil para todas las viviendas de uso turístico que cubra a los usuarios por daños corporales y materiales y también entren los perjuicios económicos causados por el ejercicio de la actividad. Antiguamente no era obligatorio contratarlo.

Cuando se trate de una vivienda localizada en una propiedad con régimen horizontal, es decir que tiene zonas comunes, debe limitarse a los términos establecidos en la Ley 49/1960 de 21 de Julio sobre la propiedad horizontal.

Los propietarios en este caso deben proporcionar a sus huéspedes un formulario informativo con una serie de reglas para la convivencia en el edificio, normas de régimen interior aprobadas por todos los propietarios de la comunidad y cualquier otra que resulte de aplicación.

En caso de incumplimiento de estas normas, el propietario de la actividad requerirá al usuario o bien que cese de incumplir las normas o en el caso que fuera muy grave está en el derecho de poder exigirle que abandone la residencia. Como ultima opción, si el propietario no es escuchado, puede dar parte a la policía o la autoridad competente.

5.2.2 LEGISLACIÓN EN CATALUÑA

Requisitos de las viviendas de uso turístico:

- El alojamiento puede ser arrendado por su propietario. Pero también es posible que su comercialización y gestión pueda encargarse una tercera persona que actuará como intermediario o gestor.
- Ofrecerse amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato.
- Cederse temporalmente, por un período igual o inferior a 31 días.
- Cederse al completo.
- Ofrecerse el servicio de alojamiento.
- Comercializarse o promocionarse con finalidad lucrativa.

No se considera vivienda de uso turístico:

- Las viviendas que se arrienden por temporada, según lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con finalidad distinta del uso turístico.
- Los establecimientos de alojamiento turístico, es decir, establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, campings y establecimientos de turismo rural, que se regirán por lo dispuesto en su normativa específica.

En el momento en el que no se dispongan de los siguientes requisitos, la vivienda no podrá ser alquilada:

- Se debe tener la célula de habitabilidad.
- Las cedas por estancias al completo. Está prohibido la cesión por estancias.
- Se prohibirá por los estatutos de la comunidad de propietarios, debidamente inscritos en el Registro de la propiedad, en el caso en el que las viviendas estén ubicadas en inmuebles al régimen de propiedad horizontal.

La capacidad máxima del alojamiento vendrá determinada por la célula de habitabilidad.

Lo primero que hay que hacer para poder comenzar con la actividad de arrendamiento de un alojamiento turístico es dar conocimiento previo al ayuntamiento correspondiente, ya que cada ayuntamiento dispone de su propio modelo de comunicación. Incluso se puede realizar el trámite a través de una plataforma online del propio ayuntamiento.

En el caso en el cual la comercialización de la vivienda y gestión lo vaya a realizar un intermediario, también será necesario constar su firma en la comunicación. Si el propietario otorga la representación para dar de alta a la actividad a la misma persona a quien encarga la gestión de su vivienda, esta persona firmará en los dos lugares, como calidad de gestor y como administrativo de la obtención del alta.

En el supuesto de que un mismo propietario quiera regularizar en un mismo acto diversas viviendas de uso turístico, se aceptará que presente una sola comunicación de inicio de la actividad.

La actividad se podrá comenzar desde el momento en el cual se presenta la comunicación previa al ayuntamiento, a partir de ese momento se podrá publicar y ejercer la actividad.

La declaración de alta en el ayuntamiento se hace mediante la presentación de la declaración responsable, la cual no tiene un plazo específico, se podrá presentar durante todo el año.

Posteriormente, los ayuntamientos deben hacer saber a la Dirección General de Turismo el alta de las viviendas de uso turístico que han mandado la declaración responsable, así como todos los datos de las viviendas y las personas que lo comercializan. Todos estos documentos son enviados a través de EACAT².

² Extranet de las administraciones públicas catalanas

La inscripción de la vivienda de uso turístico (VUT), se realiza en el Registro de Turismo de Cataluña, que se producirá de oficio por la Administración turística. Este es el encargado de facilitar el número de inscripción (NIRC) que tendrá cada propietario.

Este número facilitado por el Registro de Turismo de Cataluña deberá figurar obligatoriamente en toda publicidad, promoción y comercialización relacionada con la vivienda a través de los canales de oferta turística.

En Cataluña no es obligatoria exhibir ninguna placa o distintivo que señale que es una vivienda de uso turístico salvo que estén categorizadas voluntariamente, dependiendo de los servicios y prestaciones que ofrecen pueden diferenciarse en cinco categorías. (de una a cinco llaves).

En toda vivienda de uso turístico será necesario el registro de las personas que se alojen, reflejado en la Orden 1922/2003 de 3 de julio sobre libros-registro y entrada de viajeros en alojamientos turísticos.

Por otro lado, no es necesario que las personas que se tengan que alojar en estas viviendas firmen un contrato de alojamiento. Aunque si se pueden establecer cláusulas propias específicas donde se establezcan unas determinadas normas, como la firma del contrato, la política de cancelación, depósito o fianza o también el deterioro o rotura de objetos de la vivienda.

5.2.3 LEGISLACIÓN ISLAS BALEARES

La normativa que regula las estancias turísticas en Mallorca, Menorca, Ibiza y Formentera

- Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears. (B.O.I.B. núm. 106, de 21 de julio de 2012).
- Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas. (B.O.I.B. núm. 93 de 31 de julio de 2017) (En lo sucesivo, Ley del Turismo balear o LTIB).
- Ley 6/2018, de 22 de junio, por la que se modifican varias normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de turismo, de función pública, presupuestaria, de personal, de urbanismo, de ordenación farmacéutica, de transportes, de residuos y de régimen local, y se autoriza al Gobierno de las Illes Balears para aprobar determinados textos refundidos. (B.O.I.B. núm. 78 de 26 de junio de 2018).

- Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears. (B.O.I.B núm. 56, 18 de abril de 2015) (En lo sucesivo, Decreto 20/2015 o el Reglamento).

La ley de turismo Balear considerará como alquiler ETV³ (estancia turística en vivienda) cuando se alquile la totalidad de la vivienda por periodos de corta duración, sin que pueda ser superior a un mes, en condiciones de uso inmediato y no se pueda demostrar una finalidad distinta a la turística.

Anteriormente, en las Islas Baleares, hasta el 31 de Julio de 2017, con la normativa vigente (Ley 8/2012, de 19 de julio) regulaba las estancias turísticas en viviendas de uso residencial por tipologías, con esta ley se establecía que tipo de viviendas se podía llevar a cabo la actividad turística. Estas especificaciones se realizaban sin tener en cuenta el tipo de uso del suelo y excluyendo la tipología de vivienda plurifamiliar.

Actualmente, la nueva ley no hace distinciones por tipologías de viviendas. Esto quiere decir que cualquier inmueble puede ser susceptible al alquiler vacacional, siempre y cuando cumpla unos requisitos establecidos por la ley Balear.

Sin embargo, el alquiler en edificios plurifamiliares sigue prohibido en muchas zonas de Baleares. (se entiende como edificio plurifamiliar como aquellos que están integrados por dos o mas viviendas que compartan accesos o elementos comunes).

Hay tres modalidades de estancias turísticas en Baleares:

1. Estancias turísticas en viviendas unifamiliares, las cuales pueden ser cuatro tipos:
 - a. Viviendas unifamiliares aisladas o chalets.
 - b. Viviendas unifamiliares entre medianeras, únicas en la parcela.
 - c. Viviendas unifamiliares pareadas, siempre que no compartan parcela.
 - d. Viviendas en un edificio con entrada independiente.
2. Estancias turísticas en viviendas plurifamiliares, su inscripción caduca a los cinco años, se comercializan durante todo el año, pueden darse los siguientes casos:

³ ETV: Estancia turística en vivienda.

- a. Viviendas ubicadas en edificios de pisos con otras viviendas
 - b. Edificios de viviendas adosadas, comparten parcela
 - c. Las viviendas pareadas que comparten parcela.
3. Estancias turísticas en viviendas principales ⁴(unifamiliares y plurifamiliares)
- Son las viviendas alquiladas por el mismo propietario. Su inscripción caduca a los 5 años solo puede ser comercializadas durante 60 días al año.

Solo está permitido un máximo de tres viviendas por propietarios para uso turístico en todas las Baleares.

Para poder alquilar una vivienda como uso turístico en Baleares es necesario que esté en una de las zonas aptas para ello, conforme al planeamiento urbanístico de cada isla. Esta ley ha entrado en vigor el 1 de agosto de 2019 (Ley 6/2017 de 31 de julio) por lo tanto si anterior al momento de entrada en vigor de esta ley había viviendas en zonas no aptas actuales, no estarán afectadas. El expediente relativo a cada vivienda se rige por la normativa que en ese momento estaba en rigor.

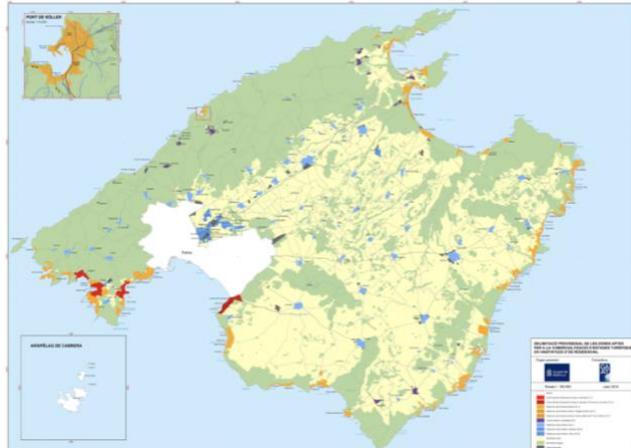
No solo determina las zonas aptas para el alquiler de viviendas de uso turístico, sino que también se determinan las tipologías permitidas en cada zona.

Para zonificar las islas, se siguieron unos criterios ambientales, poblacionales, de ordenación del territorio y otros relacionados con la afluencia turística.

Estas zonas tuvieron que estar realizadas en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley de 1 de agosto de 2017, estuvieron están prohibidas la presentación de nuevas declaraciones responsables. Se podrá volver a poder presentarse el 31 de Julio de 2018.

⁴ Las viviendas principales son las que constan como vivienda habitual y permanente de una persona en el padrón municipal.

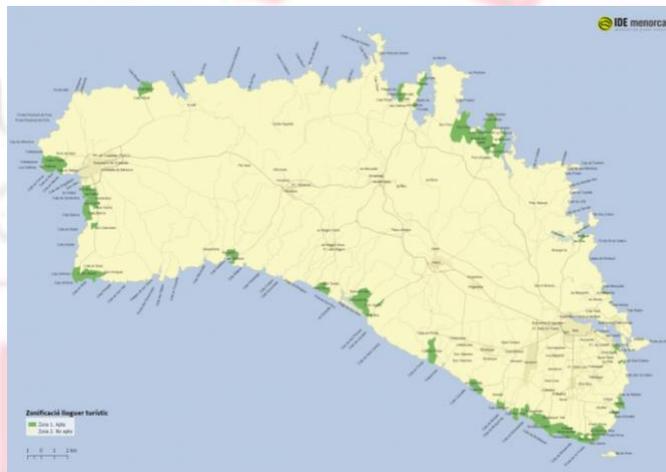
Zonificación de Mallorca.



*Imagen 7: Zonificación de Mallorca
Fuente: viviendavacacional.com*

En Palma de Mallorca no está permitido el alquiler turístico a viviendas plurifamiliares. Pero si en las viviendas unifamiliares siempre y cuando no se comparta la parcela o no tengan elementos comunes. Así como la prohibición de viviendas en la zona de la Playa de Palma, ya que es una zona turística muy madura actualmente.

Zonificación de Menorca



*Imagen 8: Zonificación de Menorca
Fuente: viviendavacacional.com*

Para la isla de Menorca queda restringido el alquiler en urbanizaciones turísticas con cinco excepciones (Fornells, Sa Mesquida, Es Murtar, Es Grau y Cala Sant Esteve), de las cuales ninguna está en Ciudadella. También está prohibido el alquiler en suelo rustico y en los núcleos tradicionales.

Zonificación en Ibiza

Actualmente, no está aprobada la zonificación de alquiler turístico. Pero ningún ayuntamiento permite el alquiler vacacional en edificios plurifamiliares. En la ciudad de Ibiza en concreto, tampoco se puede en viviendas unifamiliares.

Zonificación de Formentera.

En el caso de Formentera, el pleno del consejo de Formentera aprobó el 28 de septiembre de 2018 los criterios para delimitar las zonas aptas de comercialización de estas viviendas turísticas.

Se definen como aptas las construidas en su totalidad en suelo rustico y siete ciudades donde el suelo es urbano.

Se limita el alojamiento turístico a 20.585 plazas de las cuales hay que restar las 12.081 de las plazas hoteleras por lo que para uso de vivienda turística quedarían 8.505 plazas.

Plazas turísticas en Baleares

En Baleares existe el Consorcio Bolsa de Alojamientos Turísticos (CBAT) para poder adquirir plazas turísticas.

Las plazas se pueden adquirir en otras viviendas de Mallorca que se dieran de baja definitiva. No será necesario la compra de estas plazas cuando la vivienda no este ubicada en edificios plurifamiliares o como propiedad horizontal y viviendas comercializadas bajo la modalidad de vivienda principal. El numero de plazas que puede tener una vivienda viene determinado por la célula de habitabilidad. El limite establecido por la Ley Baleares 6/2017 es de 623.624 plazas en todo el archipiélago.

- Mallorca: 435.707 plazas.
- Menorca: 60.117 plazas.
- Ibiza: 109.800 plazas.
- Formentera: 18.000 plazas.

Estas plazas varían de precio dependiendo del tipo de vivienda:

- Vivienda en edificio unifamiliar: 3.500€/plaza
- Vivienda en edificio plurifamiliar: 878€/plaza
- Vivienda principal: 291,67€/plaza

Todas las viviendas de uso turístico tienen que cumplir una serie de requisitos establecidos por la Ley de turismo Balear que si no son cumplidos hay sanciones desde 20.000€ hasta 40.000€.

Así como las viviendas turísticas vacacionales tiene que estar identificadas mediante un distintivo en el exterior, con el numero de registro correspondiente a la inscripción.



*Imagen 9: Identificación de vivienda turística vacaciona en Baleares/
Fuente: Decreto 20/2015, de 17 de abril del Gobierno de las Islas Baleares.*

5.2.4 LEGISLACIÓN EN CANTABRIA

Actualmente, Cantabria no cuenta con una normativa específica que regule las viviendas de uso turístico. El nuevo borrador, está pendiente de su aprobación, el cual pretende acabar con la posible aplicación práctica del Decreto 82/2010 de los alojamientos extrahoteleros a las viviendas de uso turístico. Modificado en el Decreto 19/2014, 13 de marzo.

Actualmente vigente en Cantabria existe el Decreto 82/2010 de 25 noviembre, en el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, donde se refiere a la forma genérica a los alojamientos extrahoteleros. Ya que después de las denuncias presentadas por la Asociación de Turismo Rural de Cantabria y las actuaciones de inspección de la Dirección general de Turismo con los correspondientes expedientes sancionadores, muchos de los alojamientos que cumplían los requisitos, se acogieron a esta normativa de establecimiento extrahotelero.

El nuevo Decreto exigirá a parte de la obligación de que todas las VUT estén inscritas en el Registro General de Empresas Turísticas de Cantabria, se van a exigir varios requisitos más como:

- Requisitos mínimos de infraestructuras y documentación y también la cédula de habitabilidad.
- Seguridad en caso de incendios.
- Hojas de reclamaciones

- Carteles distintivos y número de teléfono de atención 24 horas.
- Seguro de responsabilidad civil.
- Registro de clientes, para facilitar los datos a la Guardia Civil o a la Delegación de Gobierno.

Si la vivienda en está en un bloque de copropietarios, los estatutos de la comunidad de propietarios no deben prohibir ni establecer restricciones del uso del inmueble al destino de vivienda de uso turístico.

Las viviendas de uso turístico se clasifican en dos modalidades: la vivienda de cesión completa, la vivienda de cesión compartida.

- El tipo de vivienda de cesión completa es aquella que habitualmente se arrenda en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas como mínimas en la legislación de habitabilidad.

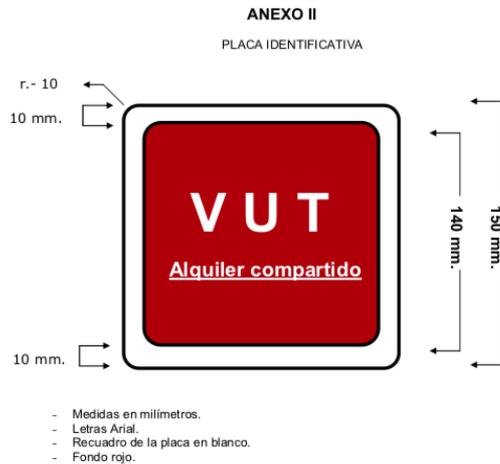


Imagen 10: Identificación de vivienda de uso turístico en Cantabria.

Fuente: Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

- El modelo de vivienda de cesión compartida tiene esta consideración las viviendas independientes ubicadas en un edificio de varias plantas, sometido al régimen de propiedad horizontal, explotada habitualmente y que se renta por habitaciones amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata utilización, con derecho de uso de baño y dispone de célula de habitabilidad. Este tipo de viviendas de cesión compartida puede ser explotada únicamente si el propietario de la vivienda reside en la misma.

Anexo II



*Imagen 11: Identificación alojamientos alquiler compartido en Cantabria
Fuente: Borrador de decreto___/2017, de ___ de ___ de 2017, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la comunidad autónoma de cantabria*

Lo primero que se debe hacer para poder explotar una vivienda como uso turístico es presentar en la Dirección General de Turismo la declaración responsable de apertura. Esto no exima de obtener las autorizaciones administrativas que son necesarias para la apertura y funcionamiento de la vivienda.

En la declaración responsable se afirmará que se cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para ejercer la actividad en los términos propuestos. También se afirma que se dispone de la documentación necesaria y se propone mantener el cumplimiento hasta el cese del ejercicio de dicha actividad.

La declaración responsable estará compuesta para el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- La vivienda deberá tener un proyecto con certificado expedido por un técnico competente en la materia que acredite el cumplimiento de la materia en la normativa vigente de prevención y protección de incendios.
- Se tiene que disponer de un título jurídico para la explotación del inmueble como vivienda de uso turístico.
- Hay que haber abonado la tasa por apertura del establecimiento turístico.
- Estar suscrito a la póliza de seguro de responsabilidad civil profesional la cual tiene que garantizar la prestación de servicio como vivienda de uso turístico.
- Disponer de la célula de habitabilidad donde se contemple la capacidad legal máxima.

- En el caso en el que el alojamiento para uso turístico este en una propiedad sometida al régimen de propiedad horizontal, la declaración responsable acerca de que los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben ni establecen restricciones del uso del inmueble destinado a vivienda turística.

Desde el mismo día de la presentación de la declaración responsable, la actividad turística podrá ejercer su actividad.

La inscripción de la vivienda turística en el Registro General de Empresas Turísticas de Cantabria será realizada mediante la Dirección general competente actuando de oficio.

La inscripción tendrá carácter preventivo, ya que posteriormente el alojamiento será inspeccionado por la Dirección General de Turismo.

Es obligatorio exhibir en un lugar visible la placa identificativa conforme al Anexo II , que se acompaña al borrador de Decreto.

Es obligatorio mostrar el número de inscripción del Registro General de Empresas Turísticas de Cantabria en toda la publicidad de oferta de la actividad turística.

A diferencia de otras comunidades en Cantabria, es de obligación de exhibir y comunicar los precios de los servicios ofertados en lugar claramente visible y de fácil lectura para el público, con el debido detalle del precio final que será aplicable al usuario, así como las formas de pago aceptadas en el establecimiento.

En el supuesto de que el huésped no desocupe la unidad de alojamiento a la hora pactada, se podrá prolongar su estancia un día más. Si el dueño del alojamiento tiene derecho a exigirle en abandono del alojamiento inmediato ya que las viviendas de uso turístico no se pueden convertir en residencias habituales para clientes.

La normativa turística de la Comunidad Autónoma de Cantabria no obliga a firmar un contrato de alojamiento. Pero si se pueden redactar cláusulas específicas donde se haya que cumplir una serie de requisitos extra, escritos por el dueño.

Como se ha mencionado anteriormente, Cantabria no posee una normativa para este tipo de alojamientos, pero aun así existe una Asociación de Alquiler Vacacional. La cual defiende: *“Negamos que nuestro tipo de turismo dañe en absoluto al sector hotelero. Defendemos que nuestras propiedades son una fuente de beneficios para nuestra autonomía, aportando ingresos a todo tipo de empresas tanto públicas como privadas, vinculadas al sector servicios (restaurantes, cafeterías, colmados, carnicerías, estaciones de servicio, Parque de la naturaleza de Cabárceno, cuevas, teleférico y un largo etcétera). No solo defendemos nuestros intereses en nuestra autonomía, los propietarios de todas las autonomías de España se unen en asociaciones como la nuestra exigiendo que de una vez por todas legalicen adecuadamente nuestra situación.” Blog Alvacam.*

Resumen de cómo se regulan las viviendas turísticas en todas las autonomías:

¿Cómo regulan las autonomías las viviendas turísticas?

	 SÍ / NO	 COMUNICACIÓN RESPONSABLE Y REGISTRO	 ESTANCIA MÍNIMA	 PROHIBICIÓN ALQUILER POR ESTANCIAS	 PROHIBE ALQUILAR LA VIVIENDA HABITUAL	 NÚMERO DE REGISTRO EN LA PUBLICIDAD	 PLACA DISTINTIVA	 POSIBILIDAD PROHIBICIÓN ESTATUTOS
	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗
	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✓
	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓	✗
	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✓
	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗
	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✓
	✓	✓	✗	✓	✗	✗	✓	✗
	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗
	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✗
	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓
	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗
	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✗
	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✓
	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗
	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗
	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗
	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗

Tabla 5: Regulación de las viviendas turísticas en todas las autonomías
Fuente: Belen Trincado/cincodías.

6. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

Según los datos obtenidos en este trabajo y las entrevistas⁵ realizadas a diferentes profesionales del sector, se desarrolla este trabajo como un estudio de la situación de la vivienda vacacional y legislación actual. Derivado de este, se llega a una serie de conclusiones, en primer lugar, supone una solución para la crisis económica y financiera ofreciendo el intercambio de bienes y servicios en caso de necesidad, y con esto, se ha producido un cambio de mentalidad y la manera de relacionarse, tanto desde un punto de vista social como económico.

En segundo lugar, como consecuencia de esta facilidad de ingresos ha llevado a una situación de descontrol en la saturación del territorio de esta oferta alojativa si lo comparamos con el volumen que existe de oferta hotelera, esto ocurre en zonas que no estaban preparadas para soportar tal oferta de alojamiento, actualmente saturadas.

Por último, esta saturación ha tenido una fuerte repercusión en el aumento en los precios provocando un desequilibrio entre la vivienda vacacional y hotelera.

Actualmente esta oferta supone una amenaza económica, las viviendas vacacionales son rentables y es una realidad que esto no desaparecerá, sino que irá en aumento, pero se puede llegar a una mínima regulación que sea acorde con la que tienen el resto de los alojamientos turísticos, para mantener a todos con las mismas normas a seguir.

Según las entrevistas realizadas a profesionales, se llega a la conclusión de que la diferenciación no es siempre una solución, sino una exigencia de calidad y profesionalidad, ya que hoy en día se puede ver que está evolucionando el modelo de viajar y disfrutar, cada vez más diferente al tradicional, lo que esto significa que hay clientes para todos los sectores, tanto hotelero, rural o viviendas vacacionales que cada uno de ellos ofrecen unos determinados servicios.

Respecto al tema legislativo, hay una gran diferencia entre las exigencias para las viviendas vacacionales y para los establecimientos turísticos hoteleros, éstos demandando cumplir las mismas reglas y normas y los mismos impuestos, así como los mismos controles e inspecciones, una medida que equipare las ventajas competitivas y que todos tengan las mismas normas y oportunidades, de esta manera se garantizaría la misma calidad de servicio.

⁵ Se encuentran en los anexos desarrolladas detalladamente.

También, destaca, que, en el momento de reservar, un cliente actualmente se fija más en el precio y en la ubicación, que en si realmente tiene número de registro o no, este es el motivo por el cual este tipo de oferta ha ido creciendo exponencialmente. Hay plataformas donde los alojamientos reglados y no, conviven en igualdad de promoción, por lo tanto, tienen la misma visibilidad, pero la mayoría de los portales exigen un número de registro en Turismo para poder darse de alta en las plataformas.

Se propone una estrategia que funcione tanto por parte de la administración como por el lado los establecimientos con registro en Turismo.

En este trabajo se ha realizado un estudio de mercado, el cual es necesario para realizar el plan estratégico que se propone a continuación, crear una estrategia diferenciada, basada en dar a conocer al cliente real lo que aporta el alquiler en una vivienda legal.

Esto se podría hacer de una manera muy sencilla a través de las webs de reserva de estos establecimientos, al igual que sale una pestaña con las cookies, podría saltar una pestaña en la cual se identifique el establecimiento como legal: todos los beneficios que eso conlleva, una explicación de los controles que debe pasar, la atención 24 horas que recibirá, la profesionalidad. Así como, los parámetros de calidad, que están marcados por la ley y todo establecimiento registrado en turismo tiene que cumplir. La ley es el propio aval que tiene una diferenciación en calidad. La ley de Cantabria esta basada en la norma de calidad de AENOR que adapta el (ICTE) Instituto de calidad turística española.

Ya que en este trabajo queda reflejada la normativa que ha de cumplir todo establecimiento que quiera registrarse en Turismo, se propone una ley de alojamientos vacacionales que se pueda equiparar al resto, es decir, tanto los alojamientos hoteleros como las viviendas rurales tienen normativas asfixiantes y controles exhaustivos, todo ello comparado con la normativa del alquiler vacacional, hay una desproporción importante, por lo que se propone realizar una ley que "suavice" la normativa de estos establecimientos, para que estén en semejantes igualdades de condiciones. Siempre siendo imprescindible registrarse en Turismo y seguir la normativa correspondiente. Se propone una igualdad de condiciones en el sector, y si no se puede hacer la normativa de viviendas vacacionales tan estricta como tiene el resto de los alojamientos, se les podría dar una concesión. La falta de regulación es uno de los mayores problemas de la economía colaborativa, ya que los consumidores son los primeros en verse afectados y desprotegidos.

Por otro lado, un tema que no se ha tenido muy en cuenta por parte de la administración, es la saturación del territorio, la Ley de Turismo de Cantabria hace mención a ello. Como se ha mencionado en este documento, en Cantabria y resto de España, existen numerosas zonas con una capacidad de carga que ha sido superada.

Por parte de la administración, sería necesario que no permitiera la apertura de viviendas en zonas donde esta capacidad sea ya la adecuada o ya esté saturada.

También, una de las ventajas que ha tenido este nuevo modelo de negocio es que ha comenzado digitalmente, promocionándose en portales web, teniendo una visibilidad que los alojamientos rurales y hoteleros, no tuvieron, ya que comenzaron de una forma mas tradicional como puede ser a través de agencias de viajes, por folleto, contactando por teléfono directa o simplemente del boca a boca de gente satisfecha que recomendaba esos establecimientos. Por lo tanto, una parte muy importante en este tema son los portales web donde se anuncian las viviendas vacacionales, éstos como requisito principal deberían exigir tener el número de registro en Turismo para poder acceder a ofertarse en el mismo, motivo que ayuda mucho a que esta oferta no reglada vaya teniendo menos posibilidades de promoción y visibilidad.

Por otro lado, todos los alojamientos que no estén en orden, deberían ser inspeccionados por un equipo especializado.

En definitiva, todas las actuaciones propuestas a realizar se deberían hacer en colaboración público-privada.

Por último, cabe destacar que en las entrevistas realizadas a los profesionales del turismo falta la opinión por parte de Viviendas vacacionales. En Cantabria hay una asociación especializada en este tema llamada Alvacan, Asociación de alquiler vacacional en Cantabria. Me hubiera gustado entrevistar esta parte ya que era muy necesaria para el tipo de trabajo que es, pero me ha resultado imposible comunicarme con la asociación. No obstante, tienen un blog donde van publicando noticias sobre este tema.

7. ANEXOS

ENTREVISTAS

JESUS BLANCO OPORTO

(Presidente de la Asociación de Turismo Rural de Cantabria)

CAMPAÑA CLIENTE MISTERIOSO



Imagen 12: Logo de Asociación de turismo Rural de Cantabria.

Fuente: turismoruralcantabria-com

El motivo por el cual se entrevista al presidente de la Asociación de Turismo Rural, ya que es un sector implicado directamente en el tema de las viviendas vacacionales no reguladas.

La Asociación fue constituida en el año 1992 por 18 empresarios del sector, movidos por la necesidad de aunar esfuerzos y sentar las bases que regulasen este sector emergente.

Tiene como ámbito territorial la región de Cantabria y pueden formar parte de ella los titulares de Casonas y Palacios Cántabros, Posadas de Cantabria y Viviendas rurales autorizados por la Dirección General de Turismo. Cuentan ya por el momento con más de 250 socios.

En primer lugar, ¿cree que las viviendas vacacionales o de alquiler vacacional suponen una amenaza para la sostenibilidad económica de los alojamientos rurales? ¿Considera que el sector alojamiento ya está saturado en Cantabria y que la apertura de más alojamientos supone una amenaza para los ya existentes?

Si, es una amenaza económica porque tienen varias ventajas, entre ellas que se promocionan en los mismos canales de promoción de la oferta legal sin estar cumpliendo los mismos requisitos, también tienen mas ventajas como pueden ser fiscales, ya que no pagan impuestos, controles ni normativas de los distintos organismos que llevan un gasto económico extra a los alojamientos legales. Definitivamente, Cantabria está sobresaturado.

Según la Asociación de Turismo Rural de Cantabria, ¿cuántos alojamientos ilegales (sin registro en turismo) hay en Cantabria?

Se estima que hay aproximadamente 5.000 establecimientos sin reglar, incluyendo los pisos turísticos.

¿En qué consiste la campaña de detección de ilegales a través del cliente misterioso?

Nosotros llevamos mucho tiempo con el tema de intrusismo en el sector y presentación denuncias. Actualmente con el cliente misterioso, es decir, cliente que hace una reserva en un alojamiento en que teoría es ilegal, para alojarse como un cliente normal.

En las plataformas que hay hoy en día y están de moda, donde todo el mundo accede para hacer búsquedas para el alquiler vacacional, te dan una aproximación del lugar, no te dice el lugar exacto. Este es uno de los motivos por el cual se ha puesto en marcha el cliente misterioso, a parte de por meter miedo a los ilegales, ya que no se sabe si viene cliente real o el misterioso.

¿Qué datos le permitirán al cliente misterioso distinguir entre si es un establecimiento legal o no lo es?

El cliente misterioso va a los sitios que se sabe que son ilegales, ya que previamente se recogen datos de los establecimientos registrados y los que no aparecen quiere decir que no están registrados. Por lo tanto, si no están en este registro, no son legales y actúa el cliente misterioso.

¿Por qué la necesidad de actuar con una reserva ficticia? ¿No era suficiente con la búsqueda de alojamientos publicitadas en internet sin registro de turismo para denunciarlos ante Turismo? ¿Qué diferencia hay entre ambos listados de denuncias, los buscados por internet y los visitados directamente por el cliente misteriosos?

Tras muchos años denunciando, el cliente misterioso es una prueba más para demostrar la ilegalidad de los alojamientos en Cantabria.

¿Cree que la existencia de una normativa para el alquiler vacacional solucionaría la ilegalidad en el sector en Cantabria?

Es un problema económico, todos tenemos que jugar en el mismo marco, con las mismas reglas y contribuir con los mismos impuestos, como todo el mundo. Los que lo hacemos tenemos más gastos y muchos mas registros y controles.

¿Es la diferenciación una de las posibilidades de supervivencia del alquiler tradicional frente a este nuevo modelo alojativo?

La supervivencia nuestra esta en los atributos y las particularidades que tenemos y los otros no tienen, esto se ha perdido un poco y se ha desvirtuado por como han ido las cosas y con esto de internet que está todo junto sin diferenciar quien es legal y quien no, quien tiene algo más especial que otro ya que solo importa la localización y precio. Ahí ya se pierde.

¿Cómo podría justificar la diferencia en precio el alquiler tradicional frente al vacacional, para que los clientes se decidieran por el primero?

Mas que el precio, se tiene que diferenciar que cuando vas a un sitio tradicional, vas a encontrar un lugar en un entorno especial, un edificio con cierto nivel de patrimonio, un servicio personalizado, cuidado y profesional además de una cierta seguridad porque hay registro de viajeros, extintores, control de legionella, o para que la gente tenga un seguro de responsabilidad social, en caso de que suceda algo mientras el cliente está alojado en el establecimiento.

¿Se atrevería a indicar una fórmula que permitiera la subsistencia y convivencia en libre mercado de ambos tipos de alojamiento (hotelero y alquiler vacacional) en Cantabria?

Diferenciación, todos podrían cumplir la normativa y siendo profesional. Con un registro de viajeros, un seguro de responsabilidad civil, un control de Sistema eléctrico. Si no se tiene todo eso y solo se ve la fachada y el precio, luego cuando vienen los problemas... hay que tener cosas claras, nosotros pagamos impuestos, IVA, autónomos, empleados, declaramos, entregamos facturas....la gente que escoja, y sino hay otra solución, todos nos hacemos ilegales!! jajaja

MAURICIA CARMEN GARCÍA LÓPEZ**(Jefa de servicio Dirección General de Turismo)**The logo for Cantabria Infinita features the word "Cantabria" in a large, bold, red sans-serif font, with the word "Infinita" in a smaller, grey sans-serif font directly beneath it.

Imagen 13: Dirección General de Turismo.

Fuente: turismodecantabria.com

Mauri García es la Jefa de servicio en la Dirección General de Turismo donde se facilita información sobre temas relacionados con el turismo, entre los cuales podemos citar: Autorizaciones de apertura, reforma, traspasos de hoteles, camping, agencias de viaje, restaurantes, turismo rural, cafeterías. Régimen de precios. Inspección. Guías de turismo: autorizaciones. Reclamaciones contra empresas y actividades turísticas. Campamentos de turismo.

Me consta que muchas de las viviendas de alquiler vacacional que fueron detectadas en los últimos años se han registrado en la normativa de "apartamentos, bungalows y chalets", aumentando el número de establecimientos extrahoteleros en Cantabria...

¿Es realmente necesaria una normativa específica para el alquiler vacacional o podrían darse de alta en la de alojamiento extrahotelero aquellos que quedan por regularizar?

Hasta el momento la única normativa para registrarse es el Decreto 82/2010, así que todo aquél que quiere ejercer la actividad debe declarar su actividad como establecimiento extrahotelero. Si bien es cierto que la realidad social demanda una regulación de vivienda de uso turístico, avalada, de una parte por la Comisión Europea bajo el amparo de "actividad de economía colaborativa", de otra parte por la influencia de las plataformas P2P y en última instancia por la normativa urbanística.

¿No supone una amenaza para los establecimientos hoteleros el crecimiento desmesurado de la oferta extrahotelera?

Para los establecimientos HOTELEROS no, el cliente del establecimiento hotelero no compite con el extrahotelero. Entiendo que su pregunta quiere orientarse a si la oferta alegal compite con la reglada; Pues bien, en el pasado ejercicio no sólo ha crecido la demanda de

establecimiento extrahotelero, también ha crecido exponencialmente la oferta, quizás haya que establecer la relación entre ambas para entender el crecimiento de 2018 (+oferta + demanda).

Si hubiera una normativa, de alquiler vacacional en Cantabria... ¿se acabaría la oferta ilegal en el sector alojamiento?

Se regularía una gran parte por las condiciones permisivas de la normativa, si bien es cierto que no se garantizaría la misma calidad del servicio prestado en las viviendas de uso turístico que en los establecimientos extrahoteleros.

De cualquier modo, actividad ilegal/alegal existirá siempre, es muy difícil controlar la oferta al 100%

La legalización de todas las viviendas de alquiler vacacional, ¿podría suponer una amenaza de saturación turística del territorio en Cantabria?

La respuesta a esta pregunta únicamente se puede obtener con el paso del tiempo, quizás se debiera de analizar la capacidad de carga que presenta el territorio y no tender a "morir de éxito", será el propio mercado el que regule si existe un exceso o no de oferta turística.

¿Ya se ha conseguido que plataformas como AIRBNB sólo publiciten establecimientos con registro en Cantabria?

Desde esta Dirección General, al igual que desde otras CCAA, se han mantenido reuniones con diversas plataformas turísticas a fin de conseguir que únicamente se publiciten los alojamientos registrados en turismo, si bien es cierto que las reuniones no han sido fructíferas al 100 %, sí se puede decir que las plataformas están concienciadas en ellos. De otra parte, se han incoado expedientes a varias plataformas a fin de sancionar la infracción cometida. Y por último, desde mediados del pasado año, las plataformas están obligadas a enviar a la AEAT los datos de pisos (con su referencia catastral) así como de clientes, obligación esta que también ayuda en el control de la oferta de las plataformas.

Por encima de todo, se ha de destacar que con el hecho de obligar a las plataformas a publicitar únicamente establecimientos registrados se busca la seguridad ciudadana.

¿Hay algún método de denuncia anónima para las viviendas vacacionales ilegales para que puedan denunciar los vecinos de forma anónima?

Las denuncias deben estar perfectamente identificadas.

¿Es la diferenciación una de las posibilidades de supervivencia del alquiler tradicional frente a este nuevo modelo alojativo?

Más que la diferenciación, es la prestación de un servicio de calidad, la oferta de una experiencia turística. De todos modos, el modelo turístico está cambiando y hemos de adaptarnos a los cambios.

¿Cómo podría justificar la diferencia en precio el alquiler tradicional frente al vacacional, para que los clientes se decidieran por el primero?

El precio es un factor importante pero quizás no el determinante, hay que diferenciar a qué público se dirige el establecimiento.

¿Se atrevería a indicar una fórmula que permitiera la subsistencia y convivencia en libre mercado de ambos tipos de alojamiento (hotelero y alquiler vacacional) en Cantabria?

El hotelero y el alquiler vacacional van a convivir, no son amenaza el uno del otro. De hecho, desde las Asociaciones lo que se viene reivindicando es una normativa para jugar con las mismas reglas, competir en el mismo marco legal, no trabajan por erradicar las viviendas vacacionales, más que nada porque es algo imposible.

Escuela Universitaria
de Turismo

ALTAMIRA

JOSE RAMÓN ÁLVAREZ
(Director comercial y Marketing)
CANTUR S.A.



*Imagen 14: Logo de Cantur
Fuente: cantur.com*

Jose Ramón Álvarez es el Director comercial y Marketing de la Sociedad Regional Cantabra de Promoción Turística (Cantur, S.A.), es una sociedad pública del Gobierno de Cantabria adscrita a la Consejería de Innovación, Industria, Turismo y Comercio.

Fundada en 1969 ha venido desarrollando con su labor dinamizadora la generación de escenarios que facilitarán el desarrollo del sector turístico de Cantabria.

En el plan de marketing se hace referencia a la irrupción de la vivienda turística. ¿Qué quiere decir "se quiere defender la oferta alojativa reglada, pero no se transmite en la comunicación?"

En el aspecto de vivienda turística siempre nos referimos a oferta reglada, nunca del no reglado, es fundamental que todos los actores jueguen bajo las mismas normas y leyes, pero para nosotros la irrupción de la oferta de vivienda turística es un fenómeno distinto al que tenemos que estar preparados, tanto en legislativo como comunicativamente, nosotros hacemos un seguimiento especial para este "nuevo" tipo de alojamiento, ya que estamos mas expectantes por la irrupción que ha hecho dentro del mercado.

¿Cómo se puede incluir la oferta de vivienda turística en la promoción de los alojamientos de Cantabria? ¿En que se diferencia esta oferta de la hotelera? ¿Tienen las mismas posibilidades de llegar al cliente potencial? ¿Tiene la misma calidad?

Hoy por hoy ya existe, dentro de nuestro repositorio hay viviendas dadas de alta y se registran en un listado de alojamientos, este tipo de viviendas simplemente se diferencian en que el visitante no tiene los mismos servicios que tiene en un hotel, desde la recepción hasta el mantenimiento de la estancia como servicio de atención, restauración y hospitalidad. Una oferta de vivienda turística se basa en el alquiler a tiempo parcial de una vivienda que muchas

veces es de uso familiar, pero siempre tiene que estar para nosotros bajo el parámetro de la administración, registrado en Turismo. Hacemos un seguimiento exhaustivo de las viviendas que no están registradas. Cuando se detecta un mínimo de detalle en algún establecimiento se levanta acta y se mandan inspectores, se detectan mediante denuncias y observaciones en paginas web.

Tienen la misma posibilidad de promoción ya que muchos están en el mismo portal o en diferentes, pero todos tienen posibilidad de promoción. Por ejemplo, en Booking, se aglutina todo tipo de establecimiento reglado.

La calidad depende de la que ofrezca cada uno, ahora mismo tienen categorías diferentes pero la calidad es totalmente distinta, no tiene porque ser uno mejor u otro peor.

A nivel internacional, la oferta de pisos en ciudades (Roma, Paris...) a través de plataformas como AIRBNB, es una opción de alojamiento cada vez mas elegida por el viajero, "por mejor precio en mejor ubicación". ¿Cree que este tipo de oferta en Cantabria podría atraer a más turistas? ¿O cree que el precio del alojamiento en Cantabria ya es suficientemente competitivo?

Hoy por hoy, en la oferta existe, ya que, si entras en el portal de Airbnb en Santander hay una gran variedad de alojamientos, todo elemento del sector turístico que ayude a tener mas oferta que pueda satisfacer al cliente es bienvenida. Todo lo que es oferta alojativa, comunicativa, hostelera, actividades complementarias, todo esto, hace que sea un destino más competitivo. El precio ya es un ítem secundario, no quiere decir que una vivienda turística tenga un precio mas barato.

En términos generales, ¿en que puede beneficiar una oferta reglada de vivienda vacacional? ¿Tiene algún perjuicio para la oferta alojativa? ¿Supone alguna amenaza?

La vivienda vacacional puede que tenga mas espacio, experiencia diferente y entorno diferente, es una manera diferente de viajar, es como el time sharing de las viviendas o el alquiler de auto caravanas, es otra forma de viajar, no es que se beneficie o no, pero se promociona diferente, cuantos mas actores, mayor oferta, la demanda será mejor.

Para mi es una fortaleza en el sector turístico, como es en el terreno del transporte con coches compartidos. Cuantos mas actores haya mejor es para la competencia, la demanda y para lo que es la industria en general.

ANA ALONSO**(Directora de Comunicación de escapadarural.com)**

*Imagen 15: Logo de Escapada Rural
Fuente: escapadarural.com*

Ana Alonso es la directora de comunicación de Escapada Rural, la cual nace en 2007 con 8 alojamientos frente a los 17.000 que están registrados actualmente. En enero de 2012 nace el primer observatorio de Turismo rural en colaboración de CETT y Netquest y en 2013 lanzaron sus propias guías de destinos y se expanden por Italia y Portugal.

Plataformas como Escapada Rural.com solo admite que su publiciten en su portal alojamientos con número de registro. ¿Cree que si todos los portales hicieran lo mismo, los alquileres legales o ilegales tendrían menos posibilidades por menor visibilidad?

Si, por supuesto. Hoy en día la comercialización de productos turísticos se produce en internet, aunque siempre se puede ir con recomendaciones, pero normalmente se acaba en la web para encontrar información. También cabe la posibilidad de que cada empresario tenga su propia pagina web, aunque nunca tendrá tanta visibilidad como si se publica en nuestra plataforma, ya que nosotros trabajamos mucho el "SEO", en google hace que aparezcamos en primeras posiciones.

Si todos los operadores como nosotros o similares actuarían igual, el resto de gente lo tendría mas complicado. Nosotros actuamos así ya que pretendemos ser fieles a nuestro anunciante que trabaja bajo una normativa. Para también dar ciertas garantías al viajero y que esté protegido en todo momento. Pero somos conscientes de que existe una tipología de oferta que funciona y si hay tanta polémica es porque funciona y hay demanda.

¿Han percibido en la plataforma una bajada de precio del alquiler rural por la irrupción de la oferta más barata del alquiler vacacional?

Según el observatorio de turismo rural, los precios son bastante estables, hay un mantenimiento. También, hay que tener en cuenta de la crisis que actualmente estamos saliendo, los ofertantes de mantienen en precio o bajan, pero no mucha gente se atreve a subirlos y si se hace es de manera justificada. El sector del turismo rural es muy estático y el precio está dividido por temporadas. (alta, media, baja).

¿Considerarían el alquiler vacacional reglado (con número de registro) en zona rural como oferta rural? ¿Compiten los alojamientos rurales en igualdad de condiciones con las viviendas vacacionales?

Todos los alojamientos con número de registro están incluidos en el portal de escapadarural.com, teniendo el registro, ya tienen posibilidad de inscribirse en la plataforma. Hay un marco de oferta mas amplio, que incluye oferta de alojamiento en un entorno rural, con registro, independientemente del lugar. El modelo de negocio es este ya que cada comunidad tiene una normativa diferente y siempre se estaría incumpliendo la normativa de algún lugar.

Respecto a la visibilidad, el negocio funciona como un directorio, por lo tanto, una vez esté dentro de la legalidad, las primeras posiciones en la web las ocupan los alojamientos que mas pagan por estarlo.

4.- ¿Es la diferenciación una de las posibilidades de supervivencia del alquiler rural frente a este nuevo modelo alojativo?

La base de todo es que el legal tiene que cumplir una normativa y rendir cuentas a una administración y al cliente le tendría que importar mas seguridad. El problema es que el cliente no sabe esto, solo importa la localización y el precio.

Una vez que al cliente no le importe solo el precio y la localización, la clave sería la diferenciación, siendo profesionales, manera de decoración, teniendo un alojamiento especializado en algún tipo de turismo y generando una buena reputación. Ya que la formula de los ilegales es el precio.

5- ¿Cómo podría justificar la diferencia en precio el alquiler tradicional frente al vacacional, para que los clientes se decidieran por el primero?

Supuestamente porque el ilegal no paga impuestos y no tiene que cumplir una normativa la cual lleva un gasto.

6- ¿Se atrevería a indicar una fórmula que permitiera la subsistencia y convivencia en libre mercado de ambos tipos de alojamiento (hotelero y alquiler vacacional) en Cantabria?

Si hay tanta demanda del alquiler vacacional es porque funciona, por lo tanto, habría que llegar a una manera de intentar crear una regulación flexible para que estos no tengan que renunciar a este tipo de oferta, pero que no vulnere la actividad del que trabaja de manera

legal. Queremos dar un buen servicio a viajeros y propietarios, por ello hemos renunciando a varios anunciantes porque no tenían numero de registro.

No va a desaparecer toda la oferta ilegal o alegal, se necesita encontrar la manera que puedan convivir, como mucho se puede transformar y acercar posiciones, a lo mejor con que los que están legales que no se sientan vulnerados y que la ley no sea tan exigente con unos tan poco con otros.

Los que están "asilvestrados" se les podría poner un marco de actuación que sea fácil de adaptarse a el y a los legales que no sea asfixiante y rebajar sus marcos de actuación legal para que no se vean tantas diferencias.

Detrás de los talibanes antilegales, mucha gente no sabe gestionar su negocio, ya que si tu negocio va bien y es un modelo que funciona legalmente, lo puedes ver como un mal menor, pero ya si hace daño al entorno, habiendo creado una oferta barata y poco profesional, entonces puede estar creando un destino pobre. Los propietarios que hacen bien las cosas y les va bien su negocio, son los primeros que dicen que hay que encontrar una solución pero que a ellos no les afecta que a su lado alquilen a precios muy bajos porque el seguirá cobrando lo que vale porque la gente paga porque sabe que lo vale.

Escuela Universitaria
de Turismo

ALTAMIRA

ANA LLERA**(Especialista en turismo rural y alquiler vacacional)**

*Imagen 16: Logo de Flasem
Fuente: anallera.com*

Ana Llera es graduada en Turismo y propietaria de Viviendas Rurales hace 14 años. Además, dirige FLASEM Gestión de Proyectos Turísticos, especializada en turismo rural, alquiler vacacional y diseño y desarrollo de jornadas, cursos de formación y promoción turística.

¿Qué diferencias hay a nivel normativo entre el alojamiento turístico tradicional y el alquiler vacacional o vivienda vacacional?

Para hablar de las diferencias, primero hay que analizar el recorrido en los últimos años a nivel normativo en lo que a alojamiento turístico se refiere. En toda España, cada Comunidad Autónoma ha ido actualizando las exigencias al sector, con la creación o revisión de las distintas normativas diferenciándolas por tipo de alojamiento turístico: hotelero y extrahotelero. Se han incrementado los requisitos para la apertura de estos establecimientos a nivel general. Un ejemplo claro es el alojamiento rural, sufriendo un incremento de exigencias en los últimos 8 años que no sólo hacen más difícil cumplir con las características en infraestructura, sino que también aumenta el coste de la actividad con la obligatoriedad de obtener certificaciones legales inherentes al sector, en pos, claro está, de la seguridad del cliente (hablo de legionella, protección de datos, desinfección y desratización, protección contra incendios...)

Las viviendas vacacionales tienen, en primer lugar, muy complicado cumplir con las exigencias en infraestructuras y qué decir de las certificaciones legales... Por ello, para normalizarlas las administraciones no pueden equiparar su normativa a la del resto del sector, siendo mucho más fácil su acceso legal al mercado, así como más económico el coste de la actividad

¿Qué diferencias hay a nivel prestación de servicio entre el alojamiento tradicional y el alquiler vacacional o vivienda vacacional?

Una de las grandes carencias que siempre se le han detectado al sector alojamiento turístico (sobre todo al alojamiento rural) es la falta de profesionalidad, pues surge como una alternativa al declive del sector primario.

Además, es una actividad complementaria, ya que el número de habitaciones o apartamentos máximo por normativa no permite vivir exclusivamente de este negocio, sobre todo en lugares con una marcada estacionalidad. El impacto en rentabilidad de estas características es negativo.

El alquiler vacacional surge como una oportunidad de un "ingreso extra" en economías familiares que han sufrido el impacto de la crisis. Por lo tanto, tampoco son profesionales, también es una actividad complementaria, con la gran diferencia en este caso es que, si es rentable, porque como hemos dicho su coste de producción es inferior al de los alojamientos rurales.

Por lo tanto, todo ello repercute en la prestación del servicio, menos profesional incluso, menos seguro y absolutamente menos fiable.

¿Cuál cree que es el factor decisivo para que un cliente elija una vivienda vacacional en lugar de un alojamiento tradicional?

Sin duda el precio. Y volvemos a lo mismo, con un menor coste de la actividad, y siendo una aportación extra a la economía familiar, las viviendas vacacionales pueden ofrecer un precio más bajo que un alojamiento tradicional. Incluso en el centro de ciudades, destinos turísticos tan importantes como Roma, Madrid y Barcelona.

¿Qué repercusiones negativas produce la existencia del alquiler vacacional al mercado turístico del alquiler tradicional?

Está claro que ambos tipos de alojamiento no tienen el mismo "punto de salida". No tienen las mismas exigencias a nivel normativo. En este punto la competencia es digamos, desleal o en inferioridad de condiciones.

Sin embargo, para poder competir con el alquiler vacacional, el alquiler turístico tradicional, tiene que aplicar una bajada de precios para equipararse en condiciones ante la elección del cliente. Es una "cuerda floja" un "puente colgante" en los límites de la rentabilidad y sostenibilidad económica de los empresarios, ya que los propietarios de vivienda vacacional no son y se consideran como tales.

¿Cuáles son las soluciones posibles para equilibrar la oferta sin perjuicio del alquiler tradicional?

En los últimos años hemos vivido un aumento de la oferta del alquiler tradicional, mientras que la demanda bajaba. El mercado tiene superávit de producto, y la irrupción del nuevo "tipo de negocio" del alquiler vacacional, no ha hecho más que empeorar la situación.

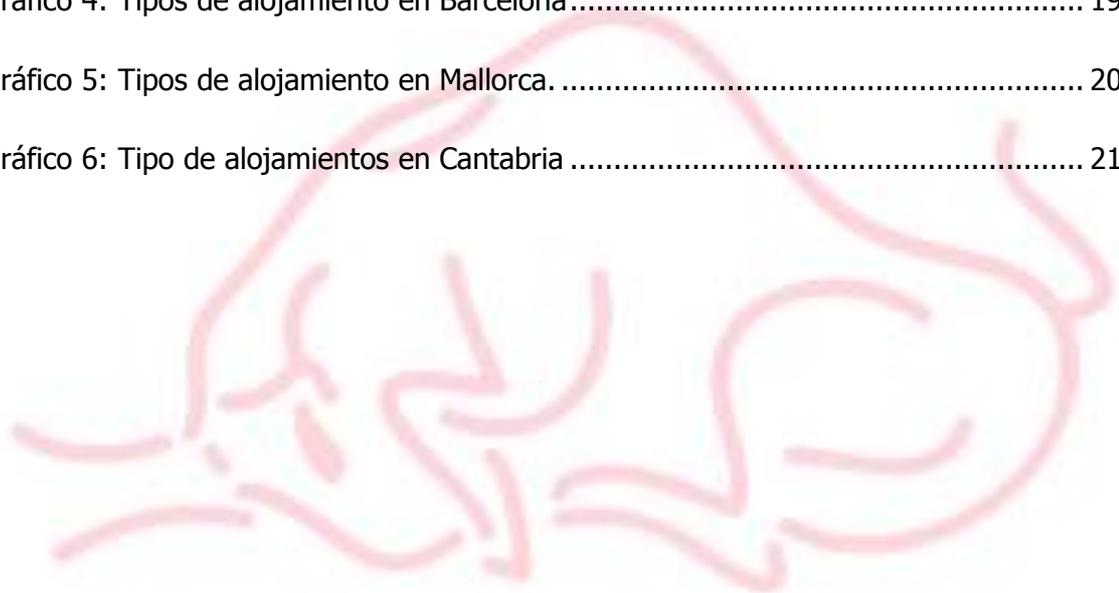
La capacidad de carga del territorio en muchas zonas está superada. Existen zonas turísticas saturadas de oferta. Quizás habría que estudiar este ítem y frenar el crecimiento de plazas de alojamiento.

Escuela Universitaria
de Turismo

ALTAMIRA

8. ÍNDICE DE GRÁFICOS

Grafico 1: Tasa de desempleo en Cantabria.	12
Grafico 2: Anuncios en Airbnb en relación con 10.000 habitantes.....	14
Gráfico 3: Tipos de alojamientos en Madrid.....	18
Gráfico 4: Tipos de alojamiento en Barcelona.....	19
Gráfico 5: Tipos de alojamiento en Mallorca.	20
Gráfico 6: Tipo de alojamientos en Cantabria	21



Escuela Universitaria
de Turismo

ALTAMIRA

9. ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1: Timeline de Airbnb	10
Imagen 2: Precio de alquiler turístico en España.	16
Imagen 3: Mapa de Madrid comparando la oferta de Airbnb/Hotelería.	17
Imagen 4: Mapa de Barcelona comparando la oferta de Airbnb/Hotelería.	18
Imagen 5: Mapa de Mallorca comparando la oferta de Airbnb/Hotelería	19
Imagen 6: Mapa de Cantabria localizados los alojamientos turísticos.	21
Imagen 7: Zonificación de Mallorca	31
Imagen 8: Zonificación de Menorca	31
Imagen 9: Identificación de viviendas turísticas vacacionales en Baleares.	33
Imagen 10: Placa identificativa de vivienda de uso turístico en Cantabria.	34
Imagen 11: Identificación alojamientos alquiler compartido en Cantabria.	35
Imagen 12: Logo de Asociación de turismo Rural de Cantabria.	41
Imagen 13: Dirección General de Turismo.....	44
Imagen 14: Logo de Cantur.....	47
Imagen 15: Logo de Escapada Rural.....	49
Imagen 16: Logo de Flasem	52

10.ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: El haz y envés de Airbnb.....	10
Tabla 2: Síntesis de anuncios en Airbnb.....	15
Tabla 3: Número de viviendas en Airbnb.....	22
Tabla 4: Diferencias entre ciudades con Airbnb.....	24
Tabla 5: Regulación de las viviendas turísticas en todas las autonomías.....	37



11. BIBLIOGRAFÍA

Webs y artículos relacionados:

AIRBNB. [Consulta 12 de abril 2019]. Disponible en:

<https://www.airbnb.es/help/article/2503/what-is-airbnb-and-how-does-it-work>

Asociación de alquiler vacacional en Cantabria. [Consulta el 12 mayo 2019] Disponible en:

<http://alvacan.blogspot.com/p/la-asociacion.html>

Asociación de Turismo Rural en Cantabria [Consulta 22 de mayo 2019]. Disponible en:

<http://www.turismoruralcantabria.com/asociacion.php?id=12>

DECRETO 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid. [Consulta 4 mayo 2019] Disponible en:

http://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2019/04/12/BOCM-20190412-1.PDF

DECRETO 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. [Consulta 4 mayo 2019] Disponible en:

https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2014/07/31/BOCM-20140731-1.PDF

Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria. [Consulta 4 mayo 2019]. Disponible en:

<https://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=191792>

DECRETO 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico. [Consulta 3 mayo 2019] Disponible en:

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6268/1273567.pdf>

El País (2019) Airbnb [Consulta 1 de abril 2017]. Disponible en:

<https://elpais.com/tag/airbnb/a>

El Plan Especial Urbanístico para la Ordenación de los establecimientos de Alojamiento Turístico, Albergues de Juventud, Residencias colectivas de alojamiento Temporal y Viviendas de Uso Turístico (PEUAT). [Consulta 3 mayo 2019] Disponible en:

<https://bop.diba.cat/scripts/ftpisa.aspx?fnew?bop2017&03/022017003806.pdf&1>

Escapada Rural [Consulta el 20 de Mayo 2019] Disponible en:

<http://www.escapadarural.com/observatorio/>

Epdata.es [Consulta 15 mayo 2019] Disponible en:

<https://www.epdata.es/datos/compra-venta-vivienda-mercado-inmobiliario-datos-hoy/29/espana/106>

Inside Airbnb [Consulta 18 de abril 2019]. Disponible en:

<http://insideairbnb.com>

Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid. [Consulta 4 mayo 2019] Disponible en:

<https://www.boe.es/buscar/pdf/1999/BOE-A-1999-12089-consolidado.pdf>

Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas. [Consulta 5 mayo 2019] Disponible en:

<http://www.caib.es/eboibfront/es/2017/10691/597890/ley-6-2017-de-31-de-julio-de-modificacion-de-la-la>

Ley 6/2018, de 22 de junio, por la que se modifican varias normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de turismo, de función pública, presupuestaria, de personal, de urbanismo, de ordenación farmacéutica, de transportes, de residuos y de régimen local, y se autoriza al Gobierno de las Illes Balears para aprobar determinados textos refundidos. [Consulta 5 mayo 2019] Disponible en:

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/78/1011770>

Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears. (B.O.I.B. núm. 106, de 21 de julio de 2012) [Consulta 5 mayo 2019] Disponible en:

<http://boib.caib.es/pdf/2012106/mp42.pdf>

Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña. [Consulta 3 mayo 2019] Disponible en:
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2002/BOE-A-2002-14081-consolidado.pdf>

Magnet Xataka (2019) Indignación de los españoles ante el precio de alquiler. [Consulta 28 de abril 2019]. Disponible en:

<https://magnet.xataka.com/preguntas-no-tan-frecuentes/dos-mapas-para-entender-indignacion-espanoles-precio-alquiler>

Parlamento Europeo [Consulta 10 Mayo 2019] Disponible en:

<http://www.europarl.europa.eu/news/es>

Universidad de Valencia [Consulta 23 Marzo 2019] Disponible en:

<https://ojs.uv.es/index.php/ciriecespana/article/view/9107>

Revistas y documentos.

Airbnb, 2018, Informe sobre la comunidad de Airbnb en España , Madrid.

Colliers international, 2018, Airbnb en Europa, Madrid.

Comisión Europea, 2016, Comunicación de la comisión al parlamento europeo, al consejo, al comité económico y social europeo y al comité de las regiones. Una Agenda Europea para la economía colaborativa. Bruselas.

FLASEM Quality Consulting, Ana Llera, 2017, informe-análisis del alojamiento rural vs economía colaborativa y oferta ilegal y alegal, Cantabria.

Mirales Marrugan, Paula, 2016, Las viviendas de uso turístico, Sevilla

Rodríguez-Antón, José Miguel; Alonso-Almeida, María del Mar; Rubio-Andrada, Luis; Celemín Pedroche, María Soledad, 2016, La economía colaborativa. Una aproximación al turismo colaborativo en España, CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa, núm. 88, Valencia

Sociedad Regional Cántabra de Promoción Turística, 2018/19, S.A.Plan de marketing turístico de Cantabria, Cantabria.