



**FACULTAD DE TURISMO Y FINANZAS**

**GRADO EN TURISMO**

**ANÁLISIS DEL FENÓMENO  
DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO (VUT) EN LA CIUDAD  
DE MADRID**

Trabajo Fin de Grado presentado por Josefa Trujillo Martínez, siendo el tutor del mismo el profesor Alfonso Expósito García.

Vº. Bº. del Tutor/a/es/as:

D. Alfonso Expósito García

Alumno/a:

Dña. Josefa Trujillo Martínez

Sevilla, mayo de 2020





**GRADO EN TURISMO  
FACULTAD DE TURISMO Y FINANZAS**

**TRABAJO FIN DE GRADO  
CURSO ACADÉMICO [2019-2020]**

**TÍTULO:  
ANÁLISIS DEL FENÓMENO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO  
(VUT) EN LA CIUDAD DE MADRID**

**AUTOR:  
JOSEFA TRUJILLO MARTINEZ**

**TUTOR:  
D. ALFONSO EXPÓSITO GARCÍA**

**DEPARTAMENTO:  
ANÁLISIS ECONÓMICO Y ECONOMÍA POLÍTICA**

**ÁREA DE CONOCIMIENTO:  
ECONOMÍA APLICADA**

**RESUMEN:**

Las Viviendas de Uso Turístico (VUT) se han convertido en una de las principales modalidades de alojamiento turístico en la ciudad de Madrid (España) como consecuencia del desarrollo de las plataformas P2P en la última década. La mayor rentabilidad obtenida por los propietarios en el alquiler de corta estancia frente al alquiler en el mercado inmobiliario y los atractivos precios y flexibilidad que este tipo de alojamiento ofrece a los turistas ha provocado un desmesurado crecimiento de las VUT en el Distrito Centro de la ciudad. Este fenómeno ha generado una serie de impactos socioeconómicos, sobre el mercado inmobiliario y la convivencia de los vecinos, lo que ha provocado la gentrificación y turistificación de los barrios más afectados. Este trabajo analiza la evolución y los impactos que este modelo de turismo está teniendo en la ciudad de Madrid.

**PALABRAS CLAVE:  
Viviendas de uso turístico; Plataforma P2P; Madrid; España.**



---

## ÍNDICE

---

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
1.1	<i>JUSTIFICACIÓN.....</i>	1
1.2	<i>OBJETIVO.....</i>	1
1.3	<i>ESTRUCTURA.....</i>	1
<b>2</b>	<b>CONCEPTOS BÁSICOS.....</b>	<b>3</b>
2.1	<i>ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS Y SU CLASIFICACIÓN.....</i>	3
2.1.1	¿Qué es el turismo?.....	3
2.1.2	¿Qué son los establecimientos de alojamiento turístico?.....	3
2.1.3	Clasificación de alojamientos turísticos.....	3
2.2	<i>LAS PLATAFORMAS P2P EN EL TURISMO.....</i>	5
2.2.1	¿Qué es el p2p?.....	5
2.2.2	La irrupción de las plataformas p2p en el turismo.....	5
2.2.3	Principales plataformas de VUT.....	5
2.3	<i>REGULACIÓN DE LAS VUT EN ESPAÑA Y EN MADRID.....</i>	7
<b>3</b>	<b>ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VUT EN MADRID.....</b>	<b>9</b>
3.1	<i>DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTOS TURISTICOS Y VUT EN ESPAÑA.....</i>	9
3.2	<i>ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA EVOLUCIÓN VUT Y ALOJAMIENTOS TURISTICOS EN MADRID.....</i>	11
3.3	<i>EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE LAS VUT EN MADRID POR DISTRITOS.....</i>	14
3.4	<i>ANÁLISIS DEL PRECIOS DE LAS VUT EN MADRID.....</i>	18
<b>4</b>	<b>IMPACTO SOCIAL Y ECONÓMICO DE LAS VUT EN MADRID.....</b>	<b>23</b>
4.1	<i>IMPACTO EN EL MERCADO INMOBILIARIO Y EFECTOS ALQUILER.....</i>	23
4.2	<i>EXPULSIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE.....</i>	27
4.3	<i>IMPACTO ECONÓMICO.....</i>	30
<b>5</b>	<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>33</b>

## Relación de gráficas

---

Gráfica 2.1 Principales plataformas p2p.....	6
Gráfica 3.1. Total de plazas ofertadas por Comunidad excluyendo VUT .....	9
Gráfica 3.2. Oferta de VUT en las principales ciudades españolas.....	10
Gráfica 3.3. Número de plazas ofertadas en Madrid por categoría de alojamiento turístico .....	12
Gráfica 3.4. Porcentaje de plazas ofertadas en Madrid por categoría de alojamiento turísticos	13
Gráfica 3.5. Número de plazas VUT que se ofrecen en la ciudad de Madrid .....	13
Gráfica 3.6. Distribución de Viviendas completas Total Madrid, Distritos limítrofes al Centro y Distrito Centro .....	16
Gráfica 3.7. Evolución VUT en Madrid Centro.....	16
Gráfica 3.8. Oferta declarada de VUT por barrios del centro y tipo de oferta .....	17
Gráfica 3.9. Precio por noche de las VUT en las principales ciudades europeas .....	18
Gráfica 3.10. Evolución Precio por noche de alquiler vivienda completa en Madrid .....	19
Gráfica 3.11. Análisis Precio vivienda completa por distrito marzo 2020 .....	20
Gráfica 3.12. Precio distrito centro por tipo de VUT.....	20
Gráfica 3.13. Evolución precio por noche en vivienda completa en los barrios del distrito Centro .....	21
Gráfica 4.1. Variación porcentual en las viviendas de alquiler por distritos abril 2020 respecto abril 2019 .....	24
Gráfica 4.2. Evolución del precio por m <sup>2</sup> en las viviendas de alquiler abril 2020 respecto abril 2019.....	24
Gráfica 4.3. Evolución del precio por m <sup>2</sup> en las viviendas de alquiler del Distrito Centro.....	25
Gráfica 4.4. Evolución del precio por m <sup>2</sup> en las viviendas de venta del Distrito Centro.....	26
Gráfica 4.5. Evolución del gasto medio diario por persona según tipo de alojamiento .....	30
Gráfica 4.6. Estancia media según tipo de alojamiento .....	31
Gráfica 4.7. Número de empleos generados por cada 100 plazas por tipología de alojamiento	32

## Relación de tablas

---

Tabla 2.1. Clasificación de alojamientos turísticos .....	3
Tabla 3.1. Número de establecimientos que ofrecen en la ciudad de Madrid.....	11
Tabla 3.2. Distribución de la oferta por distrito de Airbnb .....	15
Tabla 4.1. Precio y variación anual de las viviendas de los barrios del distrito Centro en alquiler .....	27
Tabla 4.2. Precio y variación anual de las viviendas de los barrios del distrito Centro en venta	27
Tabla 4.3. Distribución de la población residente española en Madrid 2010-2020 .....	29

## Relación de ilustraciones

---

Ilustración 3.1. Distribución geográfica de la oferta de Airbnb en Madrid.....	14
--	----

# 1 INTRODUCCIÓN

## 1.1 JUSTIFICACIÓN

La presente investigación se desarrolló como consecuencia de un interés personal y académico en el sector turístico. En 2016 comencé a sustituir en mis viajes el lugar donde me alojaba. Toda mi vida me había hospedado en hoteles cuando pernoctaba en alguna ciudad y desde la irrupción de las viviendas de uso turístico (VUT) y de la plataforma p2p (*peer-to-peer*) de reservas, he optado por este tipo de alojamiento durante mis estancias.

El sector turístico ha experimentado una evolución sin precedentes en todas sus dimensiones como consecuencia del desarrollo de la tecnología y digitalización del sector. El comportamiento del turista se ha visto modificado a raíz de la aparición de Internet y de la expansión de las plataformas online *peer-to-peer* que ponen en contacto al demandante y oferente de un servicio o producto de manera directa. Este fenómeno ha provocado un nuevo escenario en el sector turístico y en la oferta de alojamientos turísticos. La capital madrileña es uno de los destinos preferidos de los turistas nacionales e internacionales, que año tras año apuestan por la oferta de ocio, monumentos y parques que ofrece una de las capitales más emblemáticas de Europa. Muchos de estos turistas optan por alojarse en VUT, existiendo un amplio abanico de esta modalidad de alojamiento en las principales páginas webs de alquiler de viviendas.

Ante este escenario, nos hacemos las siguientes preguntas: ¿Cuáles son los motivos que impulsan a estos usuarios turísticos a demandar este tipo de alojamiento? ¿Qué servicios o ventajas pueden ofrecerles frente a los alojamientos convencionales? Estas cuestiones nos han motivado a realizar un estudio, a través de una encuesta a la población demandante para así poder conocer el perfil de usuario de VUT y poder explicar las razones que han conllevado al boom de esta modalidad de alojamiento. El presente tema ha sido uno de los más polémicos y debatidos en los últimos años en nuestro país, dada la confusión existente como consecuencia del vacío legal producido por la irrupción de las plataformas p2p en el mercado. Este nuevo entorno genera diversos impactos sobre los diferentes grupos de la población y por ello es de vital importancia su estudio y regulación con el objetivo de alcanzar una situación satisfactoria para los distintos grupos de interés y sociales.

## 1.2 OBJETIVO

El presente estudio tiene como objeto analizar la evolución del fenómeno de las VUT en la ciudad de Madrid y el impacto que este mercado genera en la ciudad. Para conseguir dicho objetivo, vamos a estudiar la oferta de VUT en los distintos distritos de Madrid, y analizar las consecuencias económicas y sociales que genera dicho fenómeno sobre la ciudad.

## 1.3 ESTRUCTURA

Con el propósito de realizar un estudio comprensible y obtener una serie de conclusiones, hemos basado el presente análisis en numerosas gráficas y tablas, las cuales han sido elaboradas por nosotros, obteniendo los datos del INE y de la página oficial del Registro de establecimientos turísticos de la Comunidad de Madrid y del Ayuntamiento de Madrid.

En el capítulo 2 se realiza la descripción de algunos conceptos fundamentales para la comprensión del estudio; turismo, alojamiento turístico y sus distintas tipologías, así como las plataformas p2p y el marco legal de las VUT.

En el capítulo 3 se analiza la oferta de VUT en Madrid. Se comienza con un enfoque global, realizando una comparación de la oferta de alojamientos turísticos por Comunidad Autónoma y posteriormente se analiza en detalle la oferta de VUT y su precio en Madrid, llevando a cabo una diferenciación por distritos y investigando en mayor profundidad el distrito Centro.

En el capítulo 4 se estudia el impacto de las VUT en la ciudad de Madrid desde diferentes perspectivas; económico, sector turístico e inmobiliario y sobre los residentes.

Finalmente, en el capítulo 5 se exponen las conclusiones alcanzadas en el presente estudio, así como se realiza una serie de recomendaciones.

## 2 CONCEPTOS BÁSICOS

### 2.1 ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS Y SU CLASIFICACIÓN

#### 2.1.1 ¿Qué es el turismo?

El turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su residencia habitual por menos de un año y con fines de ocio, negocios, estudio, entre otros (Mincetur, 2004).

#### 2.1.2 ¿Qué son los establecimientos de alojamiento turístico?

Son establecimientos de alojamiento turístico los locales y las instalaciones abiertos al público donde, de forma habitual y con carácter profesional, las personas titulares ofrecen a las personas usuarias, mediante precio, alojamiento temporal en las unidades de alojamiento, así como otros servicios turísticos de acuerdo con las condiciones establecidas.

Los establecimientos de alojamiento turístico no se pueden constituir en viviendas de residencia principal o secundaria, a excepción de los establecimientos de turismo rural (Noticias Jurídicas, 2012).

#### 2.1.3 Clasificación de alojamientos turísticos

La clasificación de los alojamientos turísticos según el Registro de Establecimientos Turísticos de la Comunidad de Madrid es la siguiente:

<b>HOTELES (H)</b>	<b>HOTEL-APARTAMENTO (HA)</b>
<b>PENSIONES (P)</b>	<b>PENSIONES (P)</b>
<b>CASA DE HUÉSPEDES (CH)</b>	<b>VIVIENDA DE USO TURÍSTICO (VUT)</b>
<b>APARTAMENTOS TURÍSTICOS (AT)</b>	

**Tabla 2.1. Clasificación de alojamientos turísticos**

*Fuente: Elaboración propia*

#### **Hotel (H)**

Establecimientos comerciales abiertos al público que ofrecen alojamiento turístico con o sin comedor y otros servicios complementarios, en la totalidad de un edificio o en una parte independizada del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo, con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

Estos establecimientos ostentan las categorías de 5, 4, 3, 2 y 1 estrella, y excepcionalmente con el calificativo de Lujo y se indica mediante la letra H, seguida del número de estrellas que corresponda a su categoría.

### **Hotel-Apartamento (HA)**

Cumplen los mismos requisitos que los hoteles, ya mencionados anteriormente. Los hoteles-Apartamentos tienen la peculiaridad de que cada unidad de alojamiento (apartamento) dispone de instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos (cocina, comedor...).

En este caso la categoría solo puede ser de 1 a 4 estrellas.

### **Pensión (P)**

Establecimientos que, ofreciendo alojamiento turístico en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios no alcanzan los niveles exigidos para hoteles. Estos establecimientos ostentan las categorías de 3, 2 y 1 estrella, y tienen la opción de exigir a los clientes que se acojan al régimen de pensión completa.

### **Hostal (HS)**

Establecimientos que ofrecen alojamiento en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios y que cuentan con un mínimo de 10 habitaciones y 20 plazas. Estos establecimientos ostentan las categorías de 3, 2 y 1 estrella.

### **Casa de Huéspedes (CH)**

Establecimientos de alojamientos con o sin comedor que ofrecen servicios elementales sin cumplir los requisitos necesarios para ser clasificados con estrellas, (sin categoría), se consideran pensiones con la denominación de Casas de Huéspedes.

### **Viviendas de uso turístico (VUT)**

Son alojamientos que se ofrecen al público de forma integral (no por habitaciones). Están dotados de mobiliario y equipados para ser ocupados de forma inmediata. Se clasifican en una sola categoría

### **Apartamentos Turísticos (AT)**

Los Apartamentos Turísticos son unidades de alojamiento cuyos titulares son empresas y los inmuebles no tienen carácter residencial, en cambio las Viviendas de Uso Turístico son unidades residenciales y su propiedad es individual. A destacar también la categorización de estos alojamientos, las viviendas de uso turístico operan bajo una sola jerarquía y los apartamentos turísticos se califican por llaves de 1 a 4, de acuerdo con las comodidades ofrecidas atendiendo a las condiciones generales, particulares y la zona de servicio que ofrezcan.

Asimismo, en los Apartamentos Turísticos se asumen los servicios de limpieza de las estancias que brindan con una frecuencia mínima de una vez por semana mientras que, en las Viviendas de Uso Turístico, la limpieza casi siempre corre por cuenta del cliente.

Es importante que veamos con claridad esta diferencia debido a que nuestra investigación irá basada en el estudio de Viviendas de uso turístico (VUT).

## **2.2 LAS PLATAFORMAS P2P EN EL TURISMO**

### **2.2.1 ¿Qué es el p2p?**

EL P2P es una plataforma en la cual se celebra un tipo de contrato de “tú a tú” entre partes iguales sin intermediarios de por medio, y permiten poner en contacto a personas particulares que ofrecen algún tipo de servicio con el cliente (Fernández, 2016)<sup>1</sup>.

En los últimos años ha alcanzado un importante desarrollo, a través del uso de internet y mediante el uso de aplicaciones móviles. También al amparo de estas prácticas colaborativas, han surgido plataformas tecnológicas que ponen en contacto a los oferentes y demandantes (compartir trayectos de coche o el propio coche o la vivienda, o bien para intercambiar productos, para comprar y vender muebles de segunda mano etc.).

### **2.2.2 La irrupción de las plataformas p2p en el turismo**

Las redes p2p han cobrado una especial importancia en el sector turístico fruto del desarrollo de las tecnologías de la información y la comunicación, especialmente gracias a Internet y a la web 2.0 que han permitido el surgimiento de nuevos modelos de negocios cuya aplicación al sector ha generado una nueva modalidad turística conocida como “Turismo p2p”.

El turismo “Peer to Peer” es una de las grandes tendencias globales que está transformando el modo de viajar y consumir.

Han multiplicado las posibilidades de difusión y capacidad de gestión de la oferta de alojamiento turístico en viviendas de alquiler y el acceso a la mismas por parte de la demanda. En el mercado turístico esta tendencia global ha producido un incremento exponencial de capacidad y alquiler de viviendas como alojamiento turístico, extendiéndose por los principales destinos mundiales.

En España uno de los subsectores que se ha visto más afectado ha sido el de los alojamientos turísticos, dada la relevante presencia del turismo residencial en nuestro país<sup>2</sup>. En este subsector, caracterizado desde sus inicios por la economía sumergida y la falta de regulación específica, la irrupción de las llamadas web p2p que posibilitan el acceso a este tipo de bien, han convertido a las viviendas de uso turístico en una relevante competencia para hoteles y apartamentos turísticos reglados y objeto de preocupación para las Administraciones Públicas.

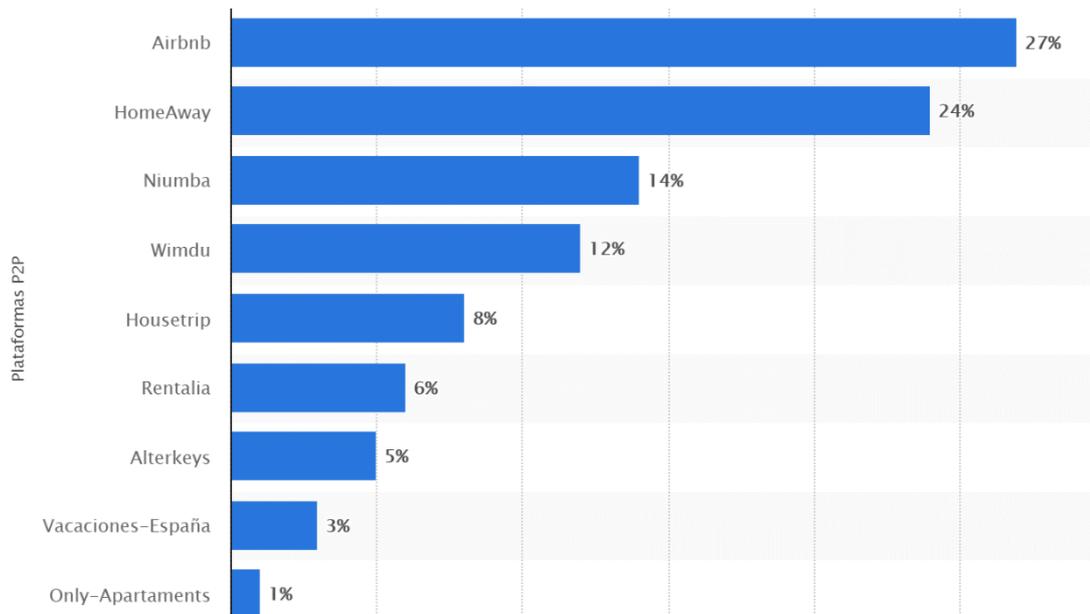
### **2.2.3 Principales plataformas de VUT**

Existen diferentes tipos de plataformas p2p, nosotros nos vamos a centrar en los intermediarios de alquiler de vivienda de uso turístico.

---

<sup>1</sup> Intermediarios son aquellos entes que se dedican a la mediación y organización de servicios turísticos, salvo que sean sin ánimo de lucro. La intermediación turística engloba a las agencias de viajes.

<sup>2</sup> El turismo residencial es aquel que practican los extranjeros que permanecen en un país durante un tiempo que no supere el mínimo de días al año (en España son 180) para ser considerado residentes, pero dispone de un tipo de vivienda dentro de ese país, ya sea propia, amigos, conocidos o familiares.



**Gráfica 2.1 Principales plataformas p2p**

*Fuente: International journal of scientific management and tourism*

Gráfica 2.1 se muestran las principales plataformas p2p. La iniciativa empresarial pionera en este ámbito es *Airbnb*, que nació en San Francisco, California (EE. UU), en 2008. Un grupo de amigos al que no les alcanzaba el efectivo para pagar su piso, decidieron ofrecer su casa a través de internet para completar el dinero que les faltaba, ofreciendo dormir en colchones de aire y proporcionando desayuno. Actualmente, *Airbnb* es una de las mayores plataformas online de alquileres vacacionales del mundo y a su vez la pionera. Tras seis años de actividad, en 2014, su web contaba con 600.000 alojamientos registrados, en 34.000 ciudades, de 192 países.

El modelo de negocio de *Airbnb* se basa en el cobro de comisiones al propietario de la vivienda (del 3%) y al huésped (entre un 6 y un 12% sobre el precio de la reserva) (Fernández, 2016).

Actualmente los servicios incluidos pueden variar desde el mero alojamiento hasta guías turísticas, planificación del viaje, pasando por la mayor parte de los servicios hoteleros (limpieza, desayunos, etc.). Uno de los elementos más destacados de su actividad es la ausencia de alojamientos en propiedad, lo que le aleja del tradicional sistema de inmobiliarias u hoteles, se trata de una plataforma que pone en contacto la oferta y la demanda y que, por ello, obtiene unos ingresos asimilables a los de la clásica comisión por transacción. Otro elemento destacado es la valoración, tanto de los alojamientos por parte de los huéspedes, como de éstos por parte de los propietarios de los alojamientos, basada en las experiencias de los usuarios y que quedan reflejadas en la propia página web de la plataforma.

En los últimos tiempos, ha incorporado algunas otras innovaciones como los "Smartprices" o los "Superhost". Los "Smartprices" (o precios inteligentes) permiten que el precio del alojamiento se adapte automáticamente a los cambios en la demanda. El responsable del precio del alojamiento es el anfitrión, por lo que los precios inteligentes se rigen por las opciones de configuración de precios que éste elige. La prestación de precios inteligentes modifica el precio según la oferta y la demanda que haya en la zona donde se sitúe el alojamiento en una determinada fecha, las características del mismo alojamiento, su ubicación concreta, etc.

En cuanto al programa de “*Superhosts*”, reconoce la dedicación de más de 400.000 anfitriones que cumplen una serie de requisitos que, a los efectos de la plataforma, los convierte en excelentes por la valoración que los usuarios de los alojamientos hacen en cuanto, a su rapidez de respuesta en la solicitud de alojamiento o la ausencia de cancelación de reservas, entre otros muchos. Desde su creación en 2008, el crecimiento de la actividad de la plataforma se ha disparado en todo el mundo de forma que, en diciembre de 2016, disponía de más de 2 millones de viviendas para alquilar en 34.000 ciudades de 191 países y 60 millones de consumidores. En 2016, *Airbnb* se situaba como la cuarta plataforma mundial, indiscutiblemente la primera en su sector.

VRBO, originalmente conocido como *Vacation Rentals by Owner*, es una plataforma la cuál actualmente está sustituyendo a *HomeAway* (2º puesto en nuestro ranking), y es propiedad de *Expedia*. *Vacation Rentals by Owner* es el principal competidor de *Airbnb* a nivel mundial. La principal diferencia es que alquila casas completas y ayuda a los propietarios a obtener ingresos a partir de sus segundas viviendas. Tiene presencia en 190 países distintos y cuenta con dos millones de anuncios en 23 idiomas diferentes. Sus competitivos precios y espectaculares ubicaciones convierten a esta plataforma en una opción de peso (Ortuño, Armando & Jiménez, 2019).

### 2.3. REGULACIÓN DE LAS VUT EN ESPAÑA Y EN MADRID

Dentro de España, la legislación sobre alojamientos turísticos está regulada por cada una de las diferentes Comunidades Autónomas. No obstante, hay muchos puntos en común en todas ellas sobre cuáles son los derechos que amparan al consumidor en este tipo de establecimientos.

En la Comunidad de Madrid se ha promulgado un nuevo decreto con el objetivo de regular el vigente de 2014 que regulaba las VUT, mejorándolo y ordenando una actividad que no puede ser prohibida<sup>3</sup>. La Comunidad de Madrid, administración competente en el ámbito turísticos en la región, pretende con este nuevo decreto dar seguridad tanto en usuario en esos servicios como a los propietarios de inmuebles que pongan en el mercado sus viviendas, así como al conjunto del sector turístico y a los vecinos que tienen derecho al descanso y convivencia con estas viviendas.

Con esta nueva regulación, la Comunidad de Madrid elimina el plazo de tres meses (90 días) para que un inmueble sea considerado VUT. De este modo según el art. 2 del presente decreto, la actividad de alojamiento turístico se ejerce de forma habitual desde el momento en que el interesado se publicita por cualquier medio y presenta la preceptiva Declaración Responsable de inicio de actividad prevista en los artículos 11 y 17<sup>4</sup>. Para ello, los propietarios deberán presentar las declaraciones responsables y se presentarán en los lugares y formas previstos en los artículos 14 y 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante Ley 39/2015).

Una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad, la inscripción del apartamento en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid se realizará, en su caso, en la forma y con los efectos determinados en el artículo 23 de la Ley 1/1999.

Adicionalmente a la declaración responsable de inicio de actividad, los propietarios de VUT o sus representantes para dar de alta su VUT ante la Comunidad de Madrid,

<sup>3</sup> Decreto 9 abril 2019 el cual regula la actividad de vivienda de uso turístico (VUT) y los apartamentos turísticos en la Comunidad de Madrid. La función de este decreto es actualizar y mejorar el que estaba vigente en 2014.

<sup>4</sup> Documento suscrito por la persona titular de una actividad empresarial o profesional, en el que declara, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la norma vigente, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante la vigencia de la actividad.

deberán presentar un Certificado de Idoneidad (CIVUT) ante la dirección general competente en materia de Turismo. Las declaraciones responsables y el CIVUT podrán presentarse en los lugares y formas previstos en los artículos 14 y 16 de la Ley 39/2015. El Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT) es un documento emitido por técnico competente en el que, tras efectuar una comprobación in situ, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis de este Decreto.

Las VUT tienen que cumplir como mínimo unos requisitos:

Los propietarios o representantes proporcionarán a los usuarios turísticos, con carácter previo a la contratación de la vivienda de uso turístico, información relativa a la accesibilidad de la vivienda de uso turístico. Las viviendas deberán estar compuestas, como mínimo, de un salón comedor/habitación, una cocina y un baño. Asimismo, deben tener un teléfono de atención permanente, para las incidencias o cualquier consulta durante su estancia, así mismo deberá disponer de un rótulo informativo con los teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios redactados al menos en español e inglés. Estarán amuebladas y equipadas y deberán disponer de hojas de reclamaciones a disposición de los usuarios.

Los propietarios o, en su caso, sus representantes deberán disponer de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de los usuarios por daños corporales, materiales y los perjuicios económicos causados por el ejercicio de su actividad.

Los titulares de viviendas de uso turístico deberán respetar las siguientes capacidades máximas de alojamiento:

- a) Para viviendas inferiores a 25 m<sup>2</sup> útiles, hasta dos personas, en al menos una pieza habitable.
- b) Para viviendas entre 25 m<sup>2</sup> y 40 m<sup>2</sup> útiles, hasta cuatro personas, en al menos dos piezas habitables.
- c) Por cada 10 m<sup>2</sup> Fútiles adicionales en, al menos una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más.

Según el art 17 el número de viviendas de uso turístico implantadas en un edificio, portal o equivalente, unitario, es del 100% perteneciente al mismo propietario le será de aplicación la normativa para apartamentos turísticos.

La prestación del servicio de alojamiento en viviendas de uso turístico se ejercerá bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios

Los usuarios turísticos, con independencia de los derechos que les asisten como consumidores, tendrán, en los términos previstos en esta Ley, los siguientes derechos, siendo estos las obligaciones de los establecimientos:

- a) A ser recibidos con respeto, recibir información útil, precisa y veraz, con carácter previo, sobre todas y cada una de las condiciones de prestación de los servicios.
- b) A que se le faciliten los bienes y servicios turísticos en las condiciones contratadas.
- c) A obtener cuantos documentos acrediten los términos de su contratación, y, en cualquier caso, las correspondientes facturas legalmente emitidas.
- d) A recibir de la empresa turística bienes y servicios de calidad acordes en naturaleza y cantidad con la categoría que ostente el establecimiento elegido.

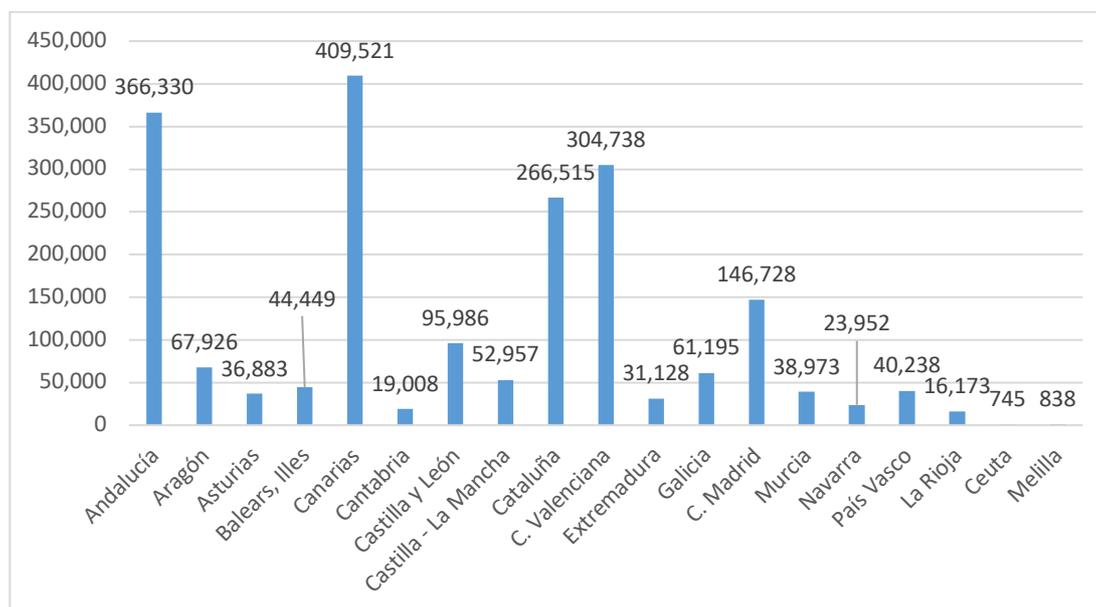
De igual forma, están obligados al cumplimiento de las reglas básicas de convivencia o cívicas previstas por las ordenanzas municipales y las normas de régimen interior que hayan sido aprobadas por las comunidades de propietarios, así como a pagar el precio de los servicios utilizados, en el momento de la presentación de la factura o en el plazo pactado.

### 3 ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VUT EN MADRID

#### 3.1 DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS Y VUT EN ESPAÑA

El turismo es uno de los sectores que ha experimentado una mayor evolución a nivel mundial en las últimas décadas y representa uno de los principales motores de la economía española. Como consecuencia del elevando número de visitantes nacionales y extranjeros que recibe los distintos lugares de interés turístico del país existe una amplia oferta de alojamientos turísticos en nuestro territorio. España es el país más visitado del mundo tras nuestros vecinos franceses<sup>5</sup>.

La gráfica 3.1 muestra la oferta de plazas de alojamientos turísticos por comunidad autónoma, siendo las Islas Canarias la principal comunidad autónoma con un total de 409.521 plazas, seguida de Andalucía con 366.330 plazas y Valencia y Cataluña con 304.738 y 266.515 plazas respectivamente. La Comunidad de Madrid cuenta con una oferta de 146.728 plazas de alojamientos turísticos, lo que representa un 64% menor que Canarias y 60% menor que las plazas ofertadas en Andalucía debido principalmente a que estas Comunidades Autónomas ofrecen un turismo de sol y playa, al igual que Cataluña y la Comunidad Valenciana. Las condiciones climatológicas de la costa española y el grado de calidad de sus playas hacen que España sea un destino de sol y playa único. Por consiguiente, la mayor proporción de la oferta de plazas turísticas se concentra en dichas zonas.



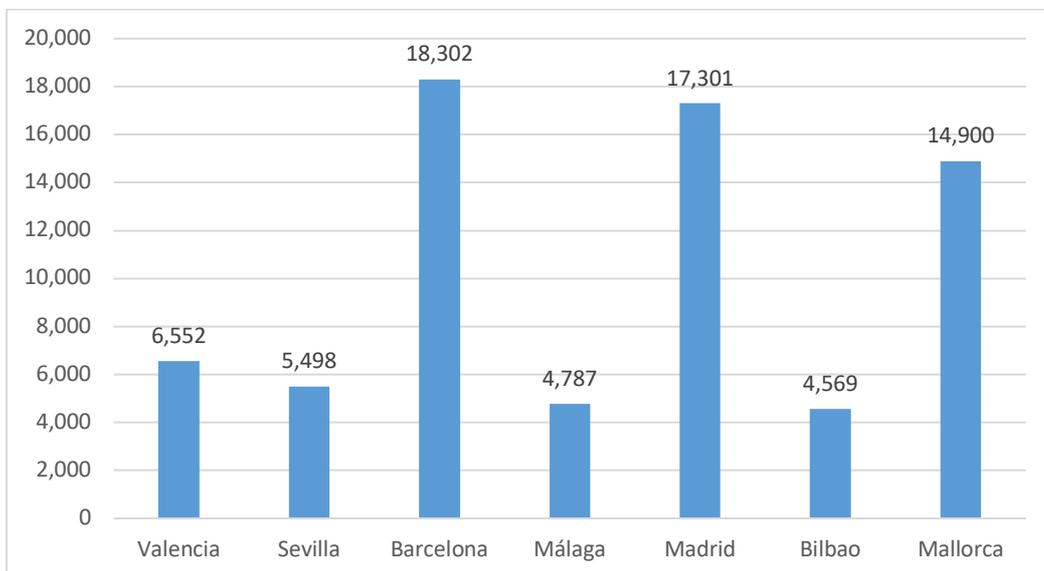
**Gráfica 3.1. Total de plazas ofertadas por Comunidad excluyendo VUT**

*Fuente: Elaboración propia a partir del INE*

<sup>5</sup> Obtenido de: <https://okdiario.com/curiosidades/5-paises-mas-visitados-del-mundo-2019-5109520>

El tipo de alojamiento turístico que ha ofrecido un mayor número de plazas en el territorio nacional desde el auge del turismo ha sido el alojamiento hotelero. Sin embargo, la irrupción y el desarrollo de las plataformas p2p en el sector turístico han introducido un nuevo jugador en el negocio, las viviendas de uso turístico. Si bien, estas son anterior a las plataformas online de alquiler de VUT, el desarrollo de estas ha provocado que se conviertan en un fenómeno turístico generando una nueva tendencia en el mercado de la oferta de alojamiento turístico, así como cambios en los comportamientos de los consumidores y en su manera de viajar.

Se proyectan las ciudades donde se ha experimentado un mayor volumen de la oferta de VUT (gráfica 3.2) Barcelona y Madrid son las ciudades que cuentan con un mayor número de dichos establecimientos, seguido de Mallorca, debido a que son ciudades con una alta rotación y gran afluencia turística. Por otro lado, nos encontramos con un menor número de ofertas de VUT en ciudades como Valencia, Sevilla o Málaga. En todo el territorio nacional se está experimentando una vertiginosa evolución de este fenómeno, sin embargo, es en las grandes capitales al igual que ocurre a nivel internacional donde se concentra la mayoría de las ofertas de viviendas de uso turístico.



**Gráfica 3.2. Oferta de VUT en las principales ciudades españolas**

*Fuente: Elaboración propia a partir de InsideAirbnb*

### 3.2 ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA EVOLUCIÓN VUT Y ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN MADRID

El presente estudio se centra en la ciudad de Madrid, ciudad española que recibe mayor número de visitantes, con un total de 11 millones en 2019. Sus museos, parques y amplia oferta de ocio la convierten en una de las capitales europeas más atractivas a visitar.

En cuanto a la oferta turística de la ciudad de Madrid, es necesario hacer referencia en este caso no sólo a los alojamientos tradicionales en el sector, como son los hoteles, hostales y pensiones, sino también a las plazas ofertadas en apartamentos turísticos y VUT, que como se ha venido mencionando, han experimentado un crecimiento exponencial en la ciudad de Madrid al igual que en otras ciudades del panorama nacional.

Según los datos manejados del Registro de la Comunidad de Madrid y del propio Ayuntamiento, el municipio de Madrid cuenta en 2019 con un total de 12.914 establecimientos de hospedaje. En número de establecimientos, el tipo mayoritario en la ciudad de Madrid es el de VUT, con un total de 11.756 establecimientos, seguido de pensiones, hostales y casas de huésped, con un total de 753 establecimientos. Los hoteles suman un total de 301 establecimientos. Por último, los apartamentos turísticos, con 104 establecimientos, tal y como recoge la tabla 3.1.

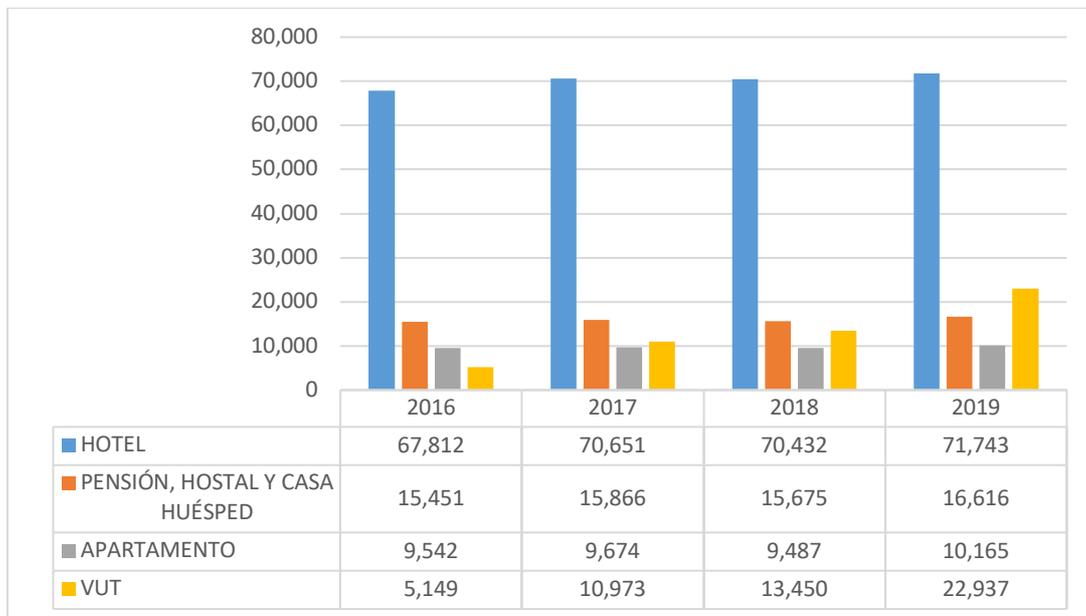
	2016	2017	2018	2019
HOTEL	287	295	297	301
PENSIÓN, HOSTAL Y CASA HUÉSPED	734	748	745	753
APARTAMENTOS	87	94	96	104
VUT	2.191	8.351	10.279	11.756

**Tabla 3.1. Número de establecimientos que ofrecen en la ciudad de Madrid**

*Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid.*

En la tabla 3.1 se hace referencia al número de establecimientos ofertados en la ciudad de Madrid. A pesar de las significativas diferencias que existen en el número de plazas ofrecidas por tipología de alojamiento turístico, no podemos sacar conclusiones ya que hay que tener en cuenta el análisis del número de plazas ofrecidas por estos<sup>6</sup>. En el caso de los hoteles, el número de plazas es mucho mayor al de las viviendas de uso turístico. Por ello, para analizar la cuota de la oferta turística en Madrid por tipología se representan en la gráfica 3.3 la evolución del número de plazas por tipo de alojamiento turístico en los últimos cuatro años.

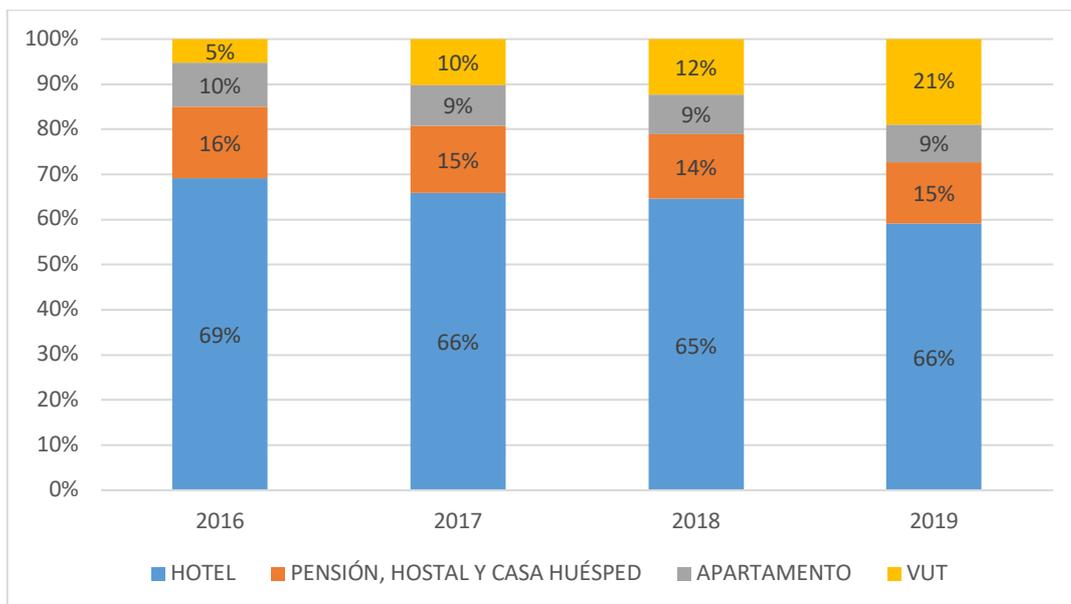
<sup>6</sup> El número de plazas ofertadas de un territorio equivale al número de personas que pueden pernoctar en las camas instaladas permanentemente en las diferentes tipologías de alojamientos que existen. Se excluyen las camas supletorias que se pueden instalar a petición del huésped; las camas de matrimonio dan lugar a dos plazas.



**Gráfica 3.3. Número de plazas ofertadas en Madrid por categoría de alojamiento turístico**

*Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid*

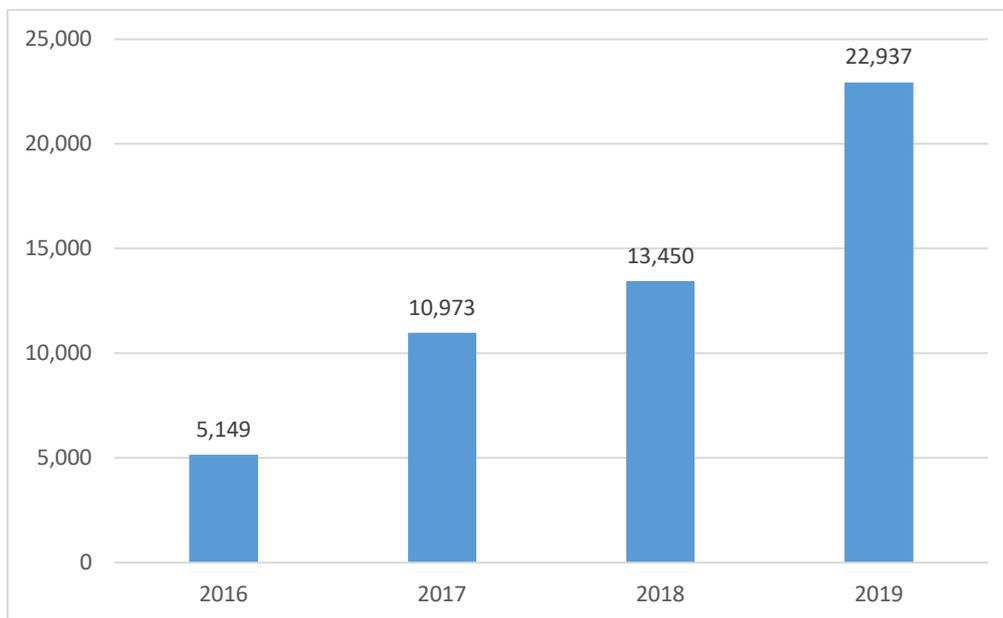
En la gráfica 3.3 y 3.4 se observa tanto el número como porcentaje del total de plazas ofertadas en Madrid, donde los hoteles concentran gran mayoría de plazas de alojamiento turístico en Madrid, con un total de 71.743 plazas, lo que representa un 66% de la oferta de plazas de la ciudad, y estas no se han incrementado apenas respecto a 2016. Sin embargo, las VUT han pasado de 5.149 plazas en 2016 a 22.937 plazas en 2019, lo que supone un incremento del 345% de 2019 respecto a 2016. La cuota de las VUT en el mercado ha pasado de representar tan solo un 5% en 2016 del total de plazas ofertadas en la ciudad a un 21% en 2019, convirtiéndose en el segundo tipo de alojamiento turístico con una mayor oferta de plazas. En cuanto a las pensiones y hostales se han mantenido prácticamente constantes en los últimos años. Los apartamentos turísticos merecen una mención a parte ya que, si estos se habían incrementado con gran rapidez al principio de la década, su crecimiento se ha visto estancado debido a que muchos de estos han pasado a la modalidad de viviendas de uso turísticos.



**Gráfica 3.4. Porcentaje de plazas ofertadas en Madrid por categoría de alojamiento turísticos**

*Fuente: Elaboración propia a partir de Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid.*

Los datos analizados en la gráfica 3.5 nos confirman la existencia de un cambio en el comportamiento de los turistas y el cambio en el modelo de la oferta turística por la irrupción de las VUT.



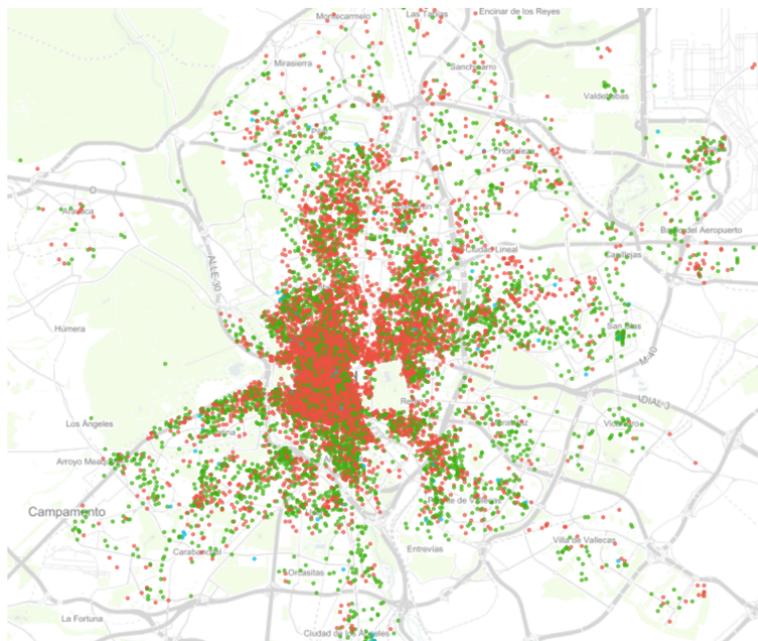
**Gráfica 3.5. Número de plazas VUT que se ofrecen en la ciudad de Madrid**

*Fuente: Elaboración propia a partir de Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid*

### 3.3 EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE LAS VUT EN MADRID POR DISTRITOS

La mayoría de los portales de intercambio ofrecen información geográfica de baja resolución, siendo *AirBnB* la página que especifica con más detalle la localización real de los alojamientos de VUT, además de ser la principal plataforma p2p donde prácticamente está publicado el total de la oferta de VUT de la ciudad. Por ello, hemos utilizado para nuestro estudio información obtenida del portal *InsideAirbnb*, que recoge las estadísticas de la plataforma de los últimos 5 años.

En Madrid, la plataforma Airbnb cuenta con unos 22.170 anuncios en la capital española. En la siguiente ilustración de dispersión (3.1) se representa en verde el alquiler de viviendas completas y en rojo el de habitaciones privadas dentro de la vivienda del inquilino. Tal y como podemos observar a continuación, el 62% de los anuncios fueron viviendas completas mientras que habitaciones privadas representan un 36 % y las compartidas tan solo un 2%. El uso de habitaciones privadas y compartidas suponen una especialización de la oferta destinada a un perfil de turistas con menores recursos económicos que por cuestiones de precio probablemente no podrían acceder a otras tipologías de alojamiento.



**Ilustración 3.1. Distribución geográfica de la oferta de Airbnb en Madrid**

*Fuente: Elaboración propia a partir de InsideAirbnb*

Asimismo, en la ilustración 3.1 se observa una clara concentración de la oferta de VUT en la ciudad. Para realizar un análisis de mayor profundidad se ha recogido en la tabla 3.2 el número de ofertas publicadas en el portal de *AirBnB* por tipología de alojamiento y distrito.

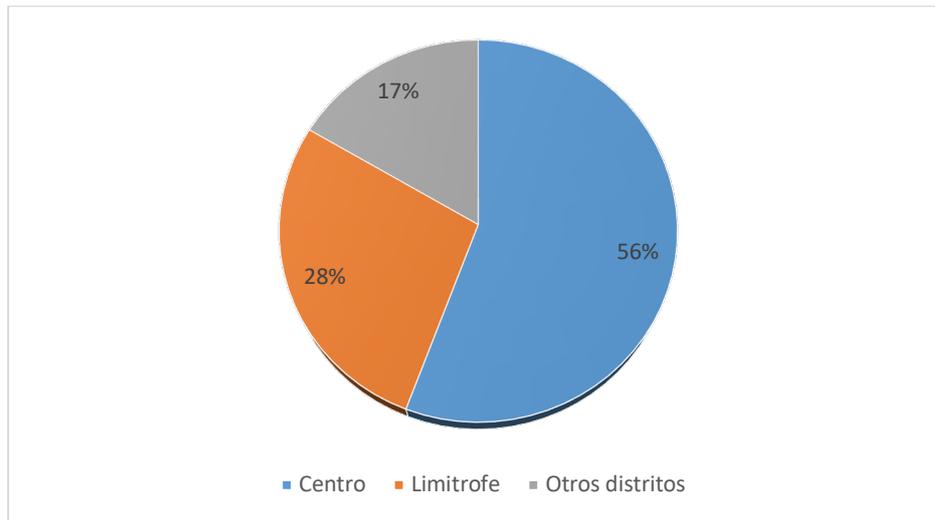
Atendiendo a los datos obtenidos se observa la distribución por distritos de la totalidad de la oferta declarada, donde destaca claramente el distrito Centro con 10.269 anuncios como principal fuente de oferta (el 46%), seguido por el de Salamanca con 1.465, el segundo que concentra mayor presencia de oferta declarada (7%). Luego nos encontramos con Chamberí y Arganzuela con 1325 y 1230 anuncios con una cuota del 6% cada uno de ellos.

Distrito	Vivienda	Hab. Hotel	Hab. privada	Hab. compartida	Total
Arganzuela	665	2	549	14	1.230
Barajas	54		139	2	195
Carabanchel	276	1	426	20	723
Centro	7.534	188	2.352	195	10.269
Chamartín	367	5	207	11	590
Chamberí	769	10	519	27	1.325
Ciudad Lineal	262	2	420	12	696
Fuencarral	123		179	1	303
Hortaleza	179	5	199	1	384
Latina	282	1	388	12	683
Moncloa	338	2	276	4	620
Moratalaz	37	2	93	1	133
Pte. Vallecas	266		400	7	673
Retiro	439	1	253	1	694
Salamanca	997	22	439	7	1.465
San Blas	171		380	6	557
Tetuán	537	4	373	5	919
Usera	136	1	212	9	358
Vicalvaro	13		48	1	62
Vallecas	32		64	3	99
Villaverde	43	1	133	15	192
<b>Total</b>	<b>13.520</b>	<b>247</b>	<b>8.049</b>	<b>354</b>	<b>22.170</b>

**Tabla 3.2. Distribución de la oferta por distrito de Airbnb**

*Fuente: InsideAirBnb*

La cercanía respecto a los principales monumentos de la ciudad, así como de los museos y las numerosas tiendas, bares y centros de ocio hacen que el distrito Centro sea el lugar preferido de alojamiento de los turistas. Tal y como se refleja en la tabla 3.2 y la gráfica 3.6 si tenemos en cuenta tan solo las viviendas completas, el número de estas en el distrito Centro ascienden a 7.534, lo que representa un 56% del total de 13.520 viviendas de uso completo que se ofrece en la ciudad. De la anterior tabla hemos extraído los resultados y clasificado los distritos en tres grupos para un mayor análisis de donde se localiza la oferta de VUT. Son en los distritos limítrofes del Centro (Chamberí, Arganzuela, Tetuán, Retiro, Salamanca, Moncloa) donde encontramos una mayor concentración después del distrito Centro, con el 28% de la oferta de viviendas completas. Los distritos restantes suman en su conjunto tan solo un 17%, como consecuencia de su distancia con las principales atracciones de la ciudad. Por lo tanto, cuanto mas nos alejemos del Centro menor es el número de viviendas turísticas ofrecidas en alquiler.

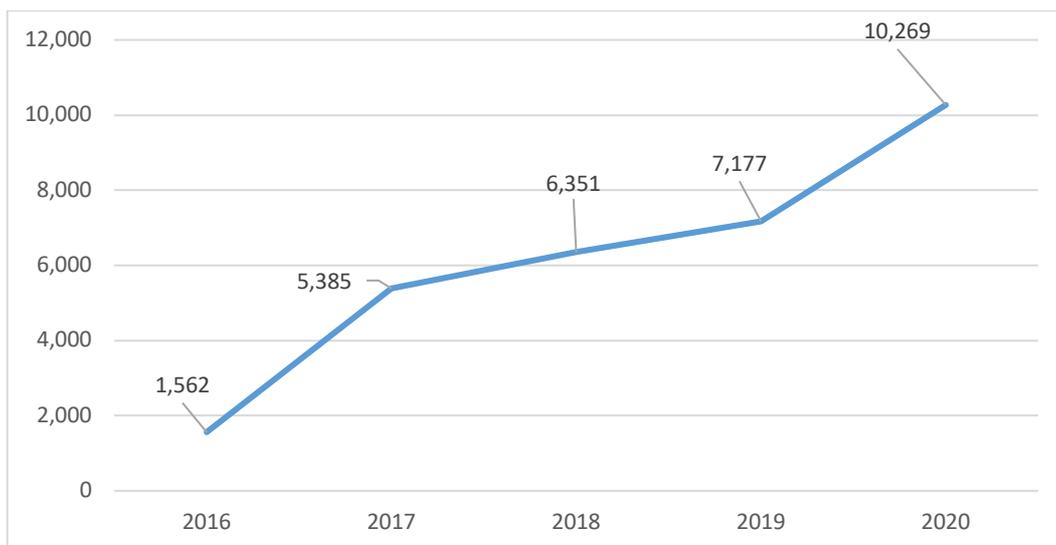


**Gráfica 3.6. Distribución de Viviendas completas Total Madrid, Distritos limítrofes al Centro y Distrito Centro**

*Fuente: Elaboración propia a través de InsideAirbnb*

A raíz de los resultados obtenidos del anterior análisis se va a realizar de manera específica el estudio de la oferta de las VUT en el distrito de Centro de Madrid, dada la concentración de la oferta en esta área.

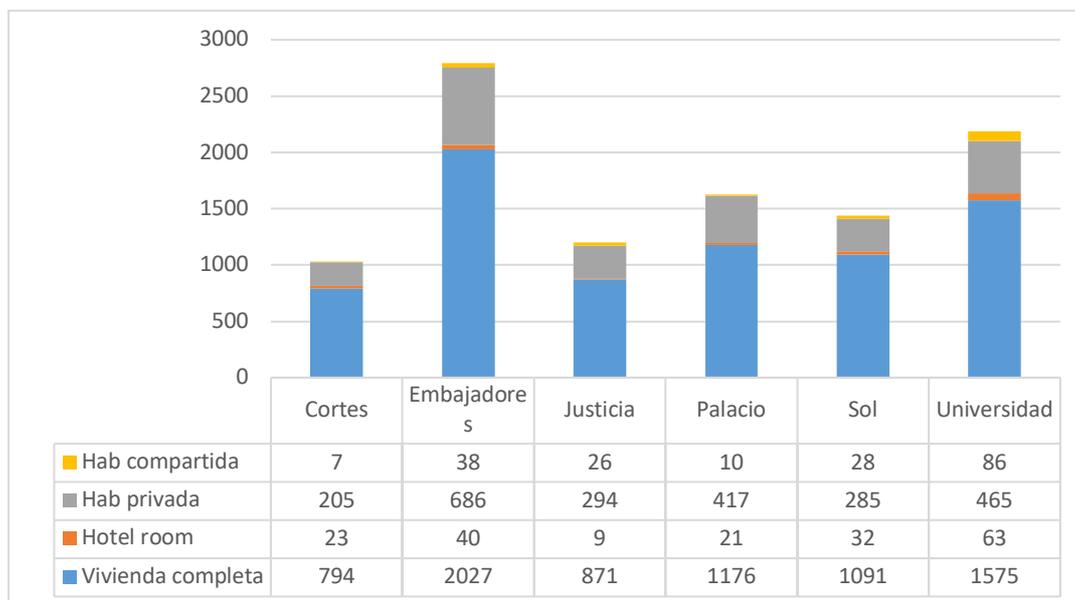
La gráfica 3.7 recoge la evolución de la oferta de las VUT en 2016 en el distrito Centro, según el Registro de establecimientos turísticos de la comunidad de Madrid y ayuntamiento de Madrid ascendía a 1.562 alojamientos. El auge de las plataformas de reserva online de viviendas de alquiler ha multiplicado la oferta en el mercado de este tipo de alojamiento. Se observa una evolución significativa en el año 2017 así como en 2020, encontrándose la cifra actualmente en un total de 10.269 VUT. Este fenómeno no se ha topado aún con su pico y dado la evolución del siguiente grafico se prevé un fuerte crecimiento en los siguientes años marcado por la tendencia actualmente existente.



**Gráfica 3.7. Evolución VUT en Madrid Centro**

*Fuente: Elaboración propia a partir de Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid*

Considerando la distribución por barrios del distrito Centro (gráfica 3.8) se haya cierta divergencia en el número de plazas ofrecidas. El barrio de Embajadores cuenta con el mayor número de VUT, 2.027 teniendo en cuenta el total de tipologías, lo que representa un 10% de la oferta del distrito. Seguidos se encuentran el barrio de Universidad y Palacio con una cuota del 21% y 16%, respectivamente. Nos llama especialmente la atención que el barrio de Sol, que es el barrio más conocido por los turistas, no cuente con la mayor afluencia de VUT. En cuanto a los distintos tipos de alojamientos destacan las viviendas completas con un total del 73% de la oferta de VUT del distrito.



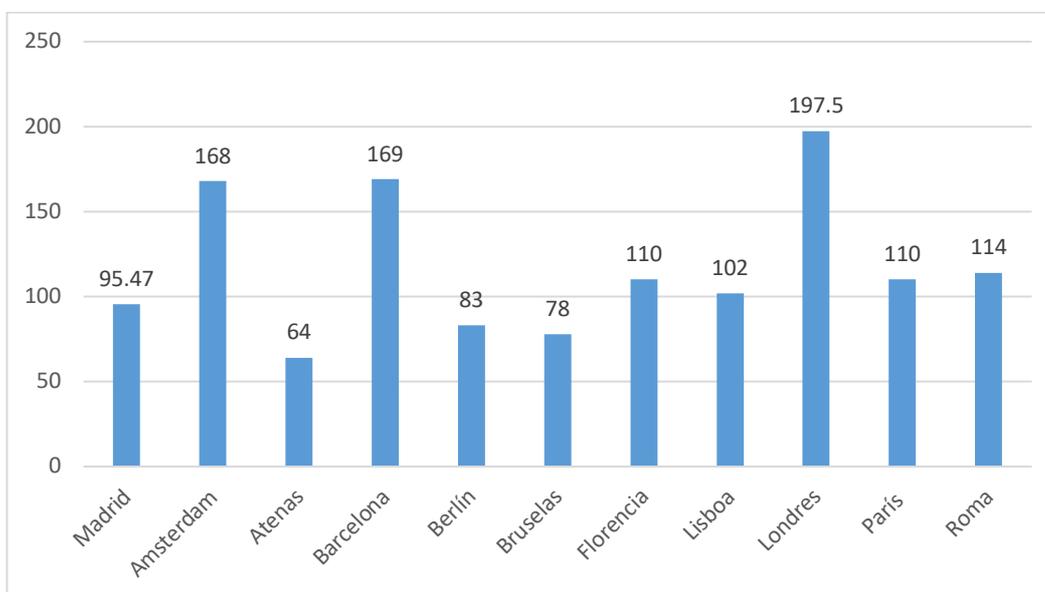
**Gráfica 3.8. Oferta declarada de VUT por barrios del centro y tipo de oferta**

*Fuente: Elaboración propia a partir de InsideAirbnb*

### 3.4 ANÁLISIS DEL PRECIOS DE LAS VUT EN MADRID

La rentabilidad del alquiler de las viviendas de uso turístico frente a otro tipo de arrendamiento es el principal motivo por el que personas que no residen habitualmente en la vivienda o tienen una habitación libre, deciden publicar su vivienda como alquiler de corta estancia en las principales plataformas p2p. El alquiler de VUT proporcionan a los propietarios mayores beneficios que si lo alquilaran de forma permanente. Según un estudio de Exceltur realizado en 2015 el ingreso por este tipo de arrendamiento superaría en un 46% al convencional. Al igual que los propietarios obtienen una mayor rentabilidad, los turistas cuentan con precios razonables y suponen un ahorro respecto a alojarse en un hotel. El siguiente gráfico muestra una comparativa del precio medio por noche del alquiler de una vivienda completa en las principales ciudades europeas.

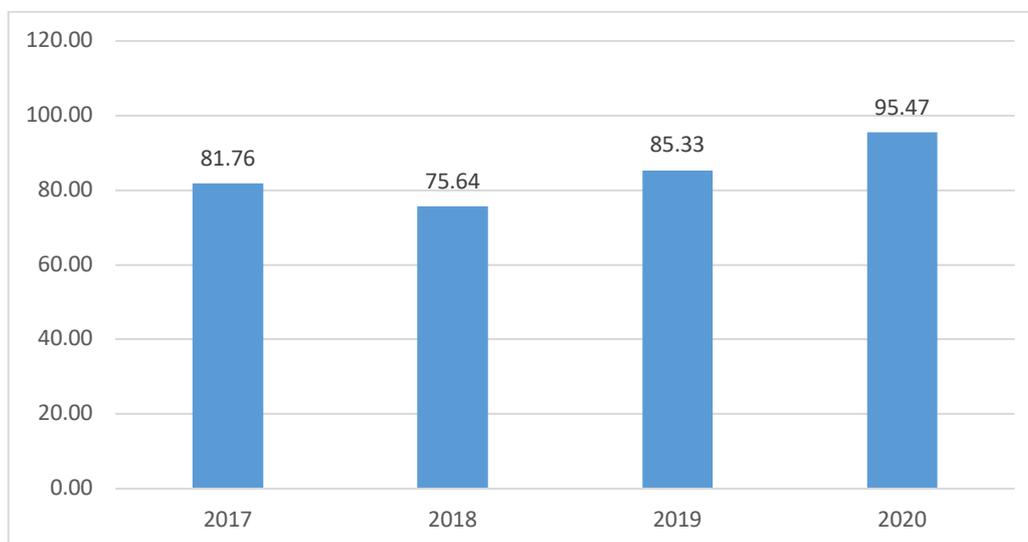
Tal y como muestra la gráfica 3.9 las ciudades europeas con un precio medio por noche más elevado son Londres, Barcelona y París, 197,5, 169 y 168 euros respectivamente. Por el otro lado, las grandes capitales europeas con un precio por noche de alquiler de vivienda completa más barato son Atenas y Bruselas, 64 y 78 euros respectivamente. Madrid se situaría en la media de París y Florencia de las capitales europeas con un precio de 95,47 euros.



**Gráfica 3.9. Precio por noche de las VUT en las principales ciudades europeas**

*Fuente: Elaboración propia a partir de InsideAirbnb*

Gráfica 3.10 recoge el precio por noche en la capital española, ha ido incrementado paulatinamente desde 2018, debido a que en 2018 hubo una bajada del 8%, luego este incrementa pasando de 75,64 euros en 2018 a 95,47 euros en 2020, lo que supone un incremento del 21% como consecuencia del crecimiento en la demanda en este tipo de alojamiento turístico, así como de la mayor afluencia de turistas.

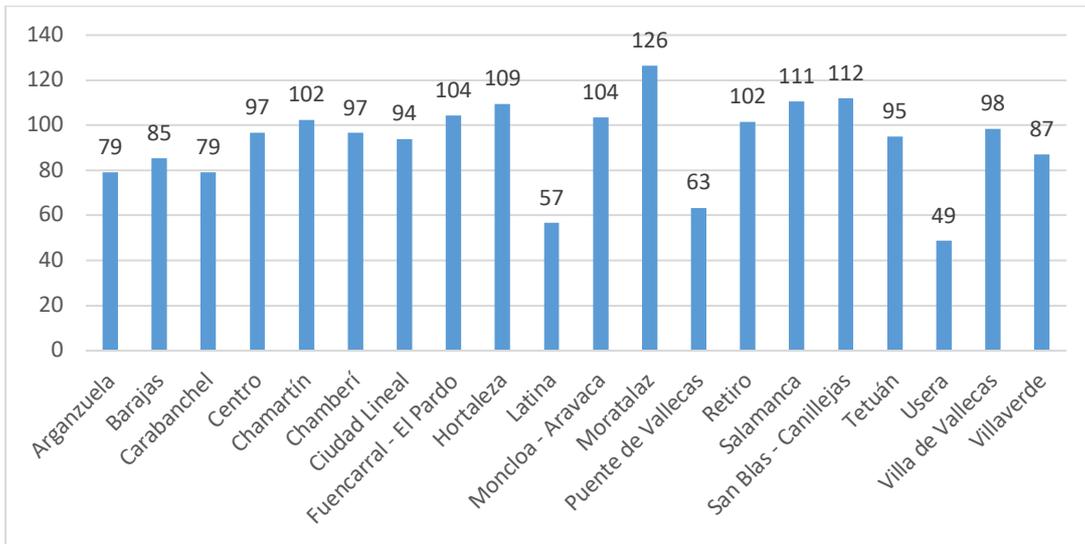


**Gráfica 3.10. Evolución Precio por noche de alquiler vivienda completa en Madrid**

*Fuente: Elaboración propia a partir de InsideAirbnb*

En el caso de Madrid, tal y como se recoge en la gráfica 3.11 el precio oscila entre los 69 y los 120 euros por noche en alquiler de vivienda completa. No obstante, dependiendo del distrito donde se alojen los turistas el precio varía, siendo el distrito de Mortalaz el más caro, seguido de San Blas-Canilleja y Salamanca con un precio de 112 y 111 euros, respectivamente<sup>7</sup>. Los distritos más baratos donde hospedarse son Usera, La Latina y Puente de Vallecas, 49, 57 y 63 euros la noche. El alojamiento en el distrito Centro tiene un precio de 97 euros la noche, coincidiendo con la media de la ciudad. El precio de los distritos limítrofes de Retiro, Chamberí y Salamanca son levemente superiores al Centro. El precio del alquiler de la vivienda turística depende directamente de la oferta que exista en el distrito y la demanda de los turistas. Cuanto mayor sea el número de viviendas en una zona, menor es su precio, pero a su vez a mayor demanda de una zona, el precio se encarece. La abundancia de alojamientos en el distrito Centro conlleva a un precio muy competitivo en la capital madrileña.

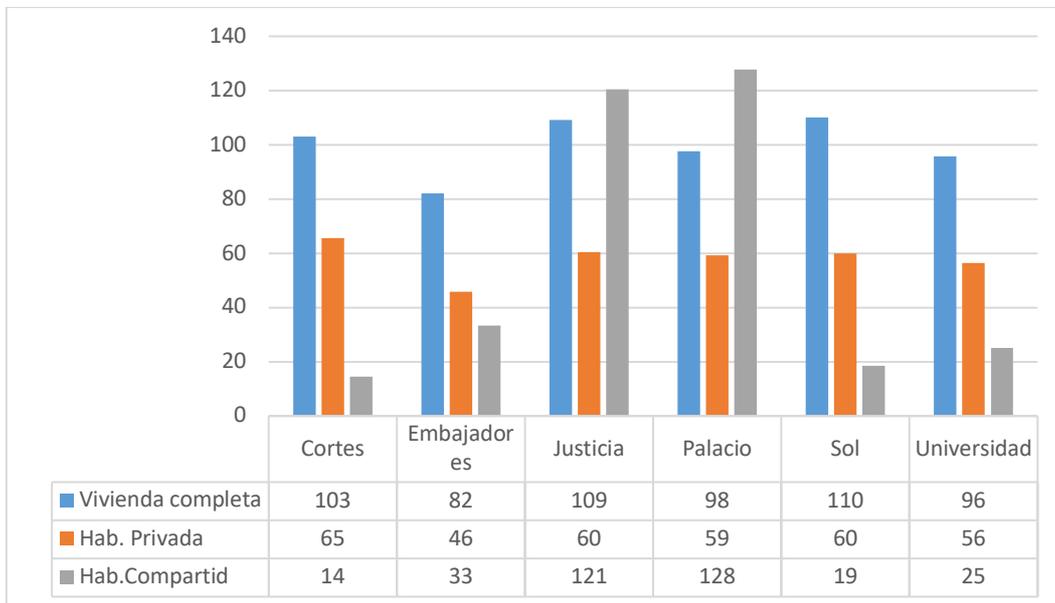
<sup>7</sup> De los 21 distritos que engloba Madrid, no se ha incluido el distrito de Vicalvaro porque hemos podido comprobar cotejando con los anuncios publicados en la web que existe un error en los precios de la base de datos de dicho distrito.



**Gráfica 3.11. Análisis Precio vivienda completa por distrito marzo 2020**

*Fuente: Elaboración propia a partir de InsideAirbnb*

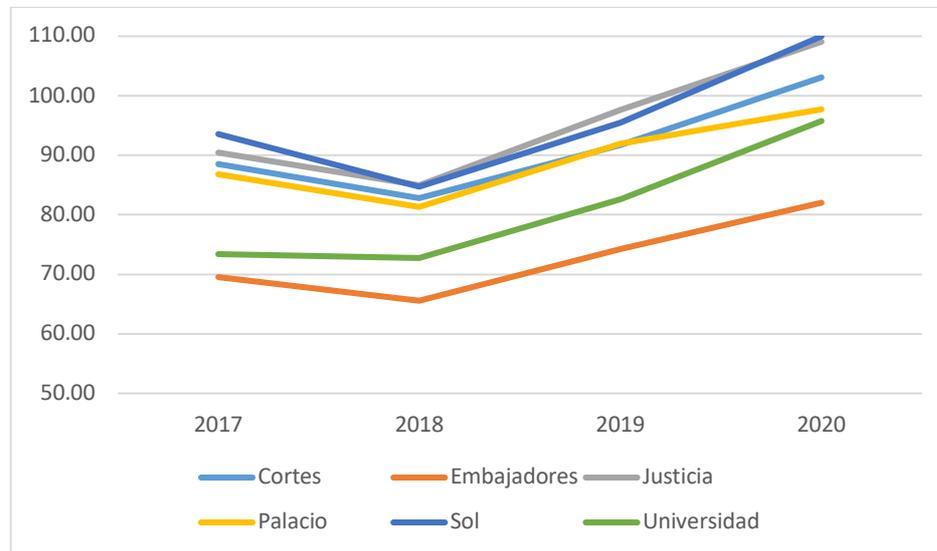
Contemplamos los precios del distrito Centro de las VUT tanto en vivienda completa como en habitaciones privadas y compartidas (gráfica 3.12). En la mayoría de los barrios del distrito Centro la vivienda completa tienden a tener un precio mayor que las habitaciones privadas y compartidas. Los precios más elevados en viviendas completas los encontramos en Sol, Justicia y Cortes con 110, 109 y 103 euros, respectivamente. El barrio de Embajadores cuenta con el precio por noche más barato (82 euros). Estos datos son razonables dado que el barrio de Sol, Justicia y Cortes cuenta con un menor número de ofertas publicadas y Embajadores registra el mayor número de viviendas de alquiler publicadas.



**Gráfica 3.12. Precio distrito centro por tipo de VUT**

*Fuente: Elaboración propia a partir de InsideAirbnb*

En el gráfico 3.13 se observa la evolución del precio por noche en vivienda completa en los barrios de distrito Centro en los últimos cuatro años. Se aprecia el crecimiento del precio de manera constante, a excepción del año 2018 en el cual se produce una recesión en los precios y su posterior recuperación en 2019. En 2020 el precio alcanza su máximo histórico. Siendo el distrito de Cortes junto con el de Justicia los más caros y el distrito de Embajadores el más asequible debido a que este último es el que cuenta con un mayor número de viviendas ofertadas en el distrito Centro.



**Gráfica 3.13. Evolución precio por noche en vivienda completa en los barrios del distrito Centro**

*Fuente: Elaboración propia a partir de InsideAirbnb*



## 4 IMPACTO SOCIAL Y ECONÓMICO DE LAS VUT EN MADRID

Uno de los principales motivos del cambio del Centro de Madrid y de la masificación y saturación es el crecimiento del uso de las viviendas para uso turístico. En particular este fenómeno junto a la concentración de superficies comerciales y otros hechos relevantes genera la gentrificación y turistificación de la zona. En el presente punto vamos a analizar las principales consecuencias que las VUT tienen en la ciudad de Madrid

### 4.1 IMPACTO EN EL MERCADO INMOBILIARIO Y EFECTOS ALQUILER

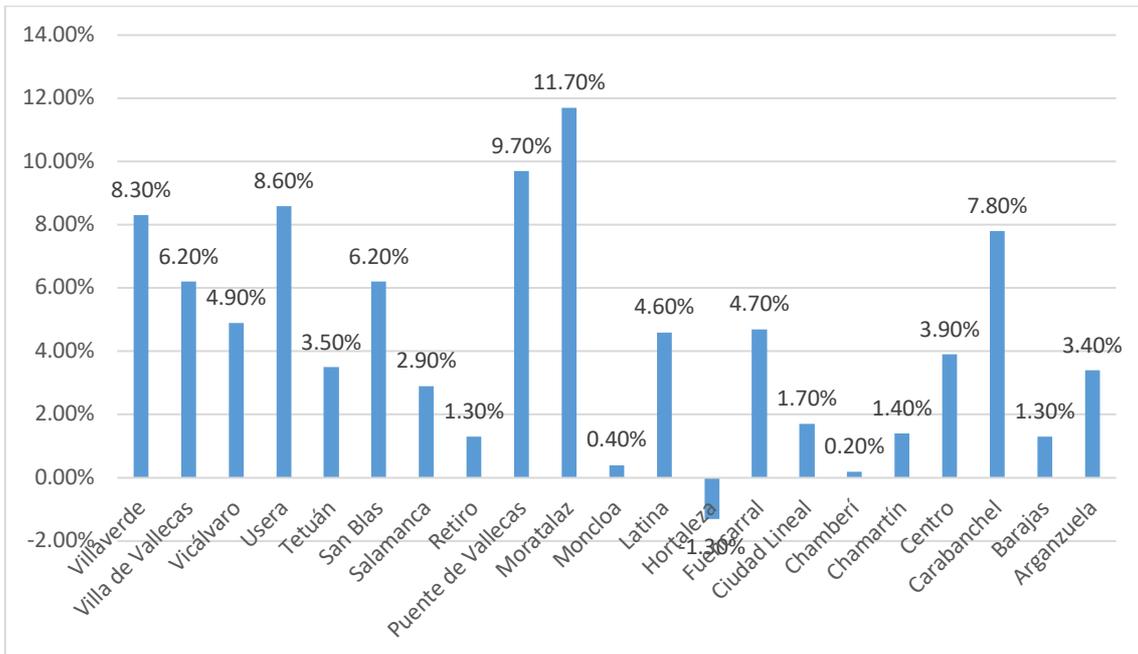
El estudio de la Universidad de Aalborg, realizado en 2016, señala que las VUT no han causado necesariamente escasez de vivienda o han dificultado el acceso a la misma, pero su crecimiento ha provocado un efecto en el mercado inmobiliario, en particular en los distritos más céntricos de las ciudades con mayor oferta. Esto se debería a que para los propietarios de viviendas en las principales ciudades es más rentable alquilar una vivienda a corto plazo que hacerlo en el mercado de alquiler regular, lo que ha resultado en un descenso del stock de viviendas en el mercado residencial. La mayor rentabilidad de esos apartamentos turísticos alquilados por cortas estancias está generando un incremento en los precios de venta y alquiler de los inmuebles en los principales barrios turísticos.

La ciudad española de Madrid esta dividida en 21 distritos, que a su vez se subdivide en 131 barrios. En el siguiente gráfico vamos a estudiar la evolución y la variación porcentual del precio por m<sup>2</sup> de vivienda según los distintos distritos de Madrid.

En las gráficas 4.1 y 4.2 se observa que el año 2020 todos los distritos de la capital incrementan el precio anual de alquiler, salvo Hortaleza que disminuyó en un 1,30%, siendo Moratalaz el que más sube (un 11,7%), seguido de Puente de Vallecas (9,7%), Usera (8,6%), Villaverde (8,3%), Carabanchel (7,8%), Villa de Vallecas y San Blas (6,2%)<sup>8</sup>. El distrito Centro ha experimentado una evolución del 3,9% superior al incremento porcentual medio de Madrid que fue del 3,2%. Las estadísticas muestran que los mayores incrementos se estarían produciendo en los barrios menos atractivos para los turistas. No obstante, el precio del m<sup>2</sup> de los barrios menos atractivos son significativamente inferior al de los distritos céntricos. El distrito Centro es el más caro, con un precio de 19,2€/m<sup>2</sup>, tras Salamanca (18,9€) y el distrito de Chamberí (18,3€). Cuanto más elevado sea el precio de la vivienda menor es la variación experimentada respecto al año anterior, como consecuencia de las altas subidas experimentadas en los últimos años.

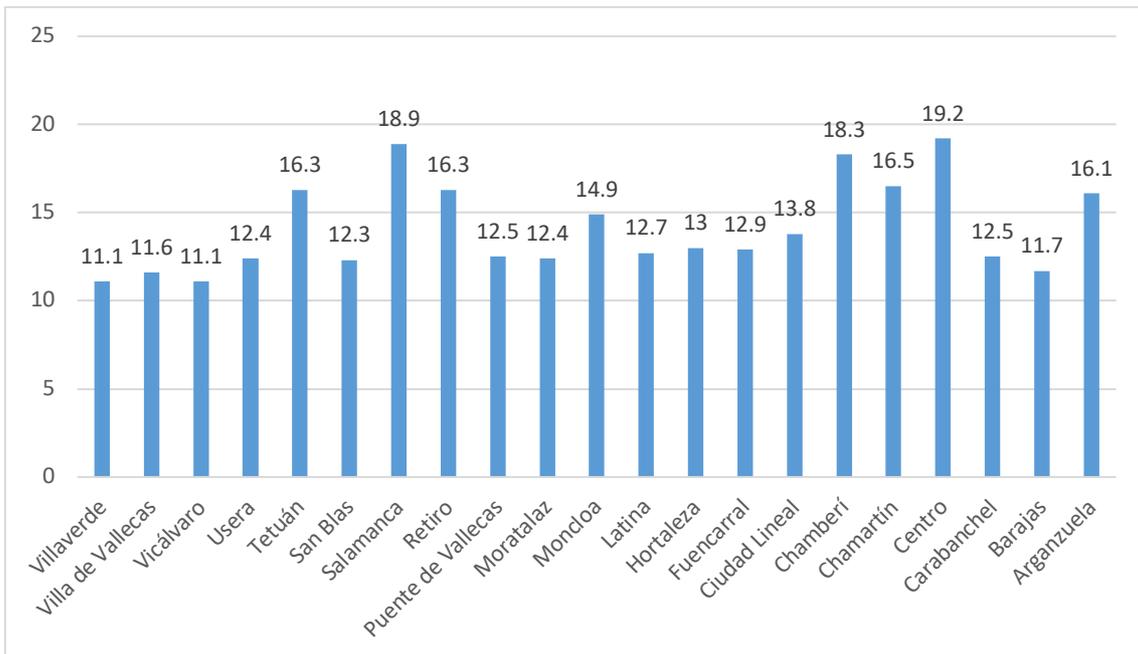
---

<sup>8</sup> Se ha utilizado para el análisis comparativo los datos del precio de la vivienda de abril de 2020 respecto abril de 2019, obtenidos del portal de idealista



**Gráfica 4.1. Variación porcentual en las viviendas de alquiler por distritos abril 2020 respecto abril 2019**

*Fuente: Elaboración propia a partir de Idealista*



**Gráfica 4.2. Evolución del precio por m² en las viviendas de alquiler abril 2020 respecto abril 2019**

*Fuente: Elaboración propia a partir de Idealista*

Estos resultados obtenidos de las gráficas 4.1 y 4.2 concuerdan con nuestra hipótesis de que la presencia de las VUT en ciertos distritos ha sido uno de los principales factores del encarecimiento del m<sup>2</sup> del alquiler. Los distritos con un precio por m<sup>2</sup> más elevado son aquellos que tienen una mayor oferta de VUT, limitando por lo tanto el acceso al parque de vivienda y provocando la subida del precio de estos.

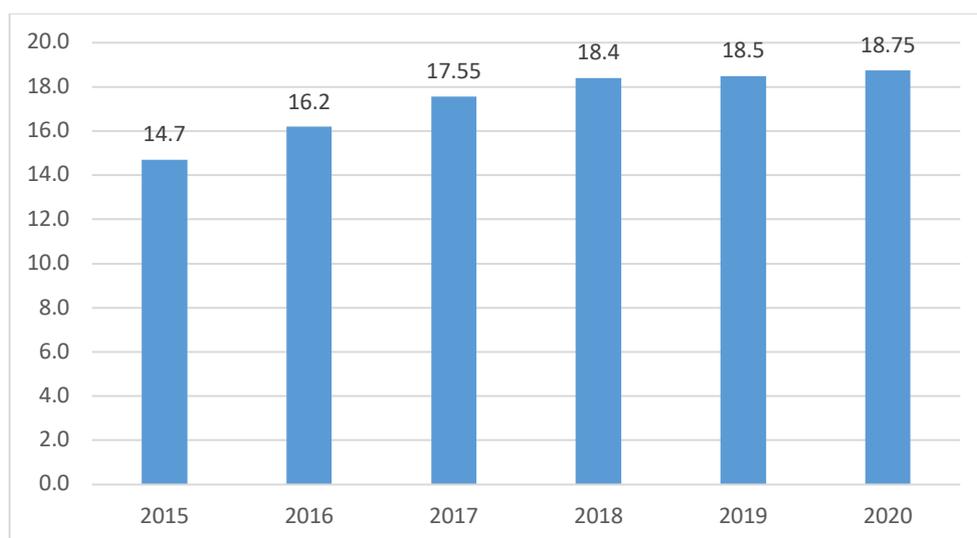
Si bien existen indicios de una relación entre la actividad de las VUT y la variación del precio del alquiler, dicha relación es difícil de cuantificar y precisar, ya que existen otros elementos que estarían teniendo también cierta influencia sobre los precios de alquiler. Son muchos las personas que optan por el alquiler por razones económicas: inestabilidad laboral, bajos sueldos, imposibilidad de acceder a la financiación para hacer frente a los costes de la compra de una vivienda; además de un cambio de mentalidad de la población más joven, que opta por el alquiler como estilo de vida dada el entorno de movilidad geográfica existente hoy en día.

A continuación, se realiza un análisis específico del efecto de los VUT sobre el distrito Centro (gráfica 4.3), el cual concentra la mayor oferta de esta modalidad de alojamiento turístico. Se analiza en sus distintos barrios la evolución que ha tenido el precio por m<sup>2</sup> tanto en alquiler como en la compra de la vivienda en los últimos 6 años.

La evolución del precio medio de la renta de alquiler en el distrito Centro se ha visto incrementada en un 27,5% en el periodo 2015-2020. La mayor densidad de población en el Centro junto con la menor disponibilidad de suelo intensifica los efectos sobre el precio de la vivienda.

Se observa una variación significativa en 2016 y 2017, estabilizándose el precio en los años posteriores. El estancamiento en la evolución del precio de la vivienda en el distrito Centro viene marcado por el agotamiento de la época de bonanza económica que ha experimentado nuestro país en la última década, y la entrada en un ciclo bajista de la economía nacional.

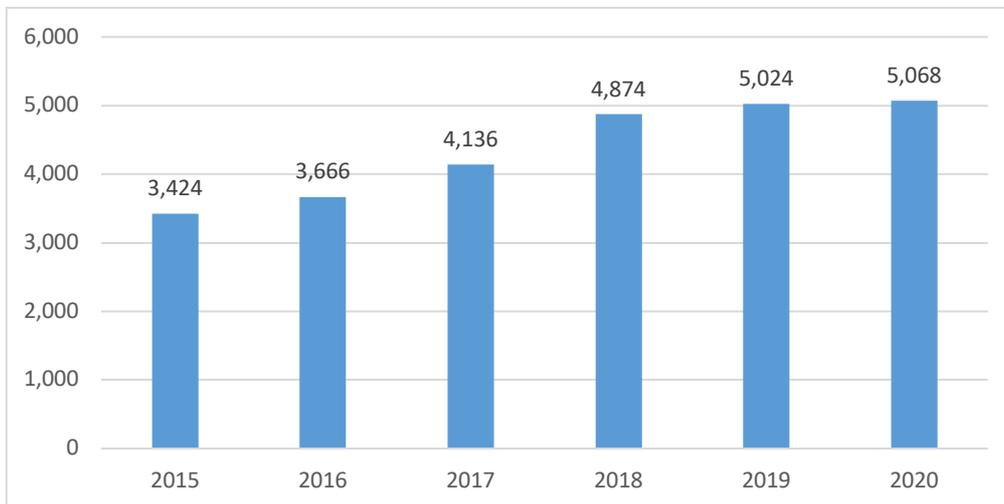
Como indicábamos anteriormente otros distritos están experimentando una mayor evolución del precio como consecuencia que el precio de este es menor y la turistificación y concentración de viviendas turísticas en los barrios del Centro y periféricos ha provocado tal encarecimiento del precio en esta zona que la población está optando por otros barrios más alejado de las masas turísticas y más económicos.



**Gráfica 4.3. Evolución del precio por m<sup>2</sup> en las viviendas de alquiler del Distrito Centro**

*Fuente: Elaboración propia a partir de Idealista*

El incremento del precio del alquiler se corresponde también con un mayor precio medio en el mercado de compraventa como se observa en la gráfica 4.4, que junto al distrito de Salamanca y Chamberí presentan los precios más caro del parque inmobiliario madrileño. El precio de compraventa de la vivienda en el distrito Centro ha experimentado una variación del 48% en el periodo 2015-2020, destacando 2017 y 2018 como los años que el precio aumenta en mayor proporción. Al igual que el precio del alquiler, se estanca el precio  $m^2$  de venta a partir de 2018.



**Gráfica 4.4. Evolución del precio por  $m^2$  en las viviendas de venta del Distrito Centro**

*Fuente: Elaboración propia a partir de Idealista*

En la tabla 4.1 si atendemos a la distinción por barrios, Justicia y Sol son los barrios con el precio más elevado, 20,3€/m<sup>2</sup> y 19,8 €/ m<sup>2</sup> respectivamente y han experimentado una variación del 4,5% y del 7,20%. El barrio de Sol y de Embajadores son los que han subido en mayor proporción respecto al último año (7,20% y 5 % respectivamente). Estos dos últimos barrios son además lo que presentan una mayor oferta de VUT en Madrid, con lo cual se observa una relación directa entre ambas variables.

En cuanto al precio de venta de la vivienda por  $m^2$  (tabla 4.2), los barrios que cuenta con un precio más elevado en el distrito Centro son los barrios de Justicia y Universidad con 5.983 €/m<sup>2</sup>, 5.337 €/m<sup>2</sup> respectivamente y se experimenta una variación del -0,30% y 3,00%.

A raíz de los datos obtenidos podemos observar que el efecto de las VUT sobre el mercado inmobiliario tiene un mayor peso en el alquiler que en el mercado de compraventa de viviendas. Concluimos por tanto que aunque la concentración de los VUT es uno de los principales causantes del elevado precio de la vivienda en el distrito Centro, no se puede atribuir el diferencial de precio de los inmuebles entre barrios según el número de VUT ofertados, la distinción en el valor de mercado de estos inmuebles y del precio del alquiler viene condicionado por muchos otros factores ya sea como proximidad a colegios, comercios, parque, monumentos u factores claves a la hora de analizar las diferencias de precios entre barrios de un mismo distrito.

Localización	Precio m <sup>2</sup> (abril 2020)	Precio m <sup>2</sup> (abril 2020)
Justicia	20,3 €/m <sup>2</sup>	4,50%
Cortes	19,1 €/m <sup>2</sup>	4,30%
Embajadores	18,9 €/m <sup>2</sup>	5,00%
Universidad	19,2 €/m <sup>2</sup>	2,40%
Palacio	18,2 €/m <sup>2</sup>	2,40%
Sol	19,8 €/m <sup>2</sup>	7,20%

**Tabla 4.1. Precio y variación anual de las viviendas de los barrios del distrito Centro en alquiler**

*Fuente: Elaboración propia a partir de Idealista*

Localización	Precio m <sup>2</sup> (abril 2020)	Precio m <sup>2</sup> (abril 2020)
Sol	5.003 €/m <sup>2</sup>	-6,10%
Palacio	4.800 €/m <sup>2</sup>	-4,10%
Universidad	5.337 €/m <sup>2</sup>	3,00%
Embajadores	4.455 €/m <sup>2</sup>	1,50%
Cortes	5.159 €/m <sup>2</sup>	-0,50%
Justicia	5.983 €/m <sup>2</sup>	-0,30%

**Tabla 4.2. Precio y variación anual de las viviendas de los barrios del distrito Centro en venta**

*Fuente: Elaboración propia a partir de Idealista*

## 4.2 EXPULSIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE

El incremento sin control de viviendas en alojamientos para alquileres de corta estancia dirigidos a turistas, impulsada por las nuevas plataformas P2P supone una ruptura con el modelo convencional residencial, provocando múltiples impactos sobre los residentes de los principales barrios afectados.

El incremento del precio al acceso al alquiler y vivienda en estas zonas puede convertir al Centro en una zona residencial únicamente reservada a las rentas altas, y provocar un desplazamiento de determinados perfiles de población joven y con menos recursos de renta a otras zonas de la ciudad con un precio más bajo. Esto genera una pérdida de identidad de los barrios, modificando el entramado comercial, incrementando la población flotante, con el riesgo de convertir estos barrios en amplios parques temáticos.

La ausencia de población residente modifica la configuración del comercio de proximidad, la restauración y los servicios del barrio, que adaptan su oferta a las necesidades del turista. Como consecuencia los precios de los servicios y comercios están dirigidos al turista, por lo que se experimenta un mayor aumento en sus precios, provocando un efecto de expulsión de la población residente.

Aparte del incremento del precio para el acceso a la vivienda en esta zona y la modificación de la configuración de los barrios hacia un modelo orientado a los turistas existen otros factores que generan un conflicto con la población residente como consecuencia de los turistas de las VUT, lo cual genera un malestar entre la población residente y una degradación de la calidad de vida de estos con la llegada de las VUT.

Para el análisis del impacto en la convivencia ciudadana del crecimiento de las VUT se ha utilizado un estudio elaborado por E&Y para Exceltur (2015) en el que se refleja los principales inconvenientes que habitualmente se pueden producir en una comunidad de vecinos, derivados de la convivencia con los turistas que se aloja en las VUT ubicadas en edificios residencial. Entre los principales resultados destacamos los siguientes:

- Para el 59% de las asociaciones de vecinos encuestados la calidad de vida de los barrios ha ido aminorando como consecuencia de la prestación de servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler.
- Para el 82% de las asociaciones la intensa presencia de turistas alojados en VUT genera niveles de ruido que perturban el descanso de los vecinos, debido a que realizan fiestas a altas horas de la noche interrumpiendo la tranquilidad de los vecinos, así como otros comportamientos incívicos.
- También provoca, para el 67% de las asociaciones, una mayor necesidad de limpieza por la mayor presión de uso sobre los espacios comunes. Además, para el 75% de las asociaciones el alojamiento en VUT supone una constante rotación de huéspedes y esto produce un mayor desgaste en las zonas comunes
- Otros de los factores que preocupan a los vecinos, señalado en dicho informe es la pérdida de seguridad y confianza que supone la puesta a disposición de las llaves de la puerta principal y del aparcamiento a terceras personas desconocidas y sin identificar. No existe un sistema de registro como en el sector hotelero, se desconoce quién se aloja en ellos, con el riesgo que ello implica.

Finalmente, hay que señalar que la afluencia de turistas en estas zonas residenciales deteriora la satisfacción del usuario en la prestación de los servicios públicos como resultado de las aglomeraciones producidas por estos. Todo esto está deteriorando la convivencia y generando conflictos en los barrios con mayor presencia de VUT.

En la tabla 4.3 se analiza la evolución de la población residente española en los distritos de Madrid. Los datos obtenidos vienen a confirmar que la utilización de VUT esta expulsando a los residentes por el encarecimiento del acceso a la vivienda y la gentrificación y turistificación de las zonas mas afectadas. Se observa un desplazamiento de a población de los distritos más encarecidos Salamanca, Chamberí, Latina a otros distritos alejados de las masas turísticas y de los descabellados precios de la vida en estos distritos. Villa de Vallecas (33,08%), Hortaleza (12,80%), Barajas (13,13%), Fuencarral (10,52%), son los barrios que han experimentado un mayor crecimiento de la población residente española.

El distrito Centro ha incrementado levemente su población (1,62%). Sin embargo, los efectos de las VUT sobre la población residente no afectan de igual manera a los distintos barrios. En el barrio del Sol el cual concentra el mayor número de VUT en la ciudad de Madrid ha experimentado una bajada en el número de residentes españoles en los últimos 10 años, siendo esta población en 2010 5.757 a 5.398 en 2020, lo que supone una caída del 6,24% de la población residente en dicho barrio

<b>Distrito</b>	<b>2010</b>	<b>2020</b>	<b>Variación</b>
Centro	104.942	106.640	1,62%
Arganzuela	131.267	139.820	6,52%
Retiro	111.478	110.466	-0,91%
Salamanca	127.545	126.665	-0,69%
Chamartín	129.314	132.987	2,84%
Tetuán	123.044	129.421	5,18%
Chamberí	124.610	124.141	-0,38%
Fuencarral	206.157	227.855	10,52%
Moncloa	103.707	108.427	4,55%
Latina	206.897	201.199	-2,75%
Carabanchel	197.517	205.695	4,14%
Usera	107.344	108.814	1,37%
Pte. Vallecas	195.997	193.673	-1,19%
Moratalaz	91.450	85.647	-6,35%
Ciudad Lineal	187.836	186.580	-0,67%
Hortaleza	153.198	172.808	12,80%
Villaverde	114.462	121.968	6,56%
Vallecas	74.660	99.361	33,08%
Vicalvaro	58.963	64.755	9,82%
Canillejas	135.728	139.303	2,63%
Barajas	39.926	45.167	13,13%

**Tabla 4.3. Distribución de la población residente española en Madrid 2010-2020**

*Fuente: Elaboración propia a través del Padrón Municipal de Habitantes*

### 4.3 IMPACTO ECONÓMICO

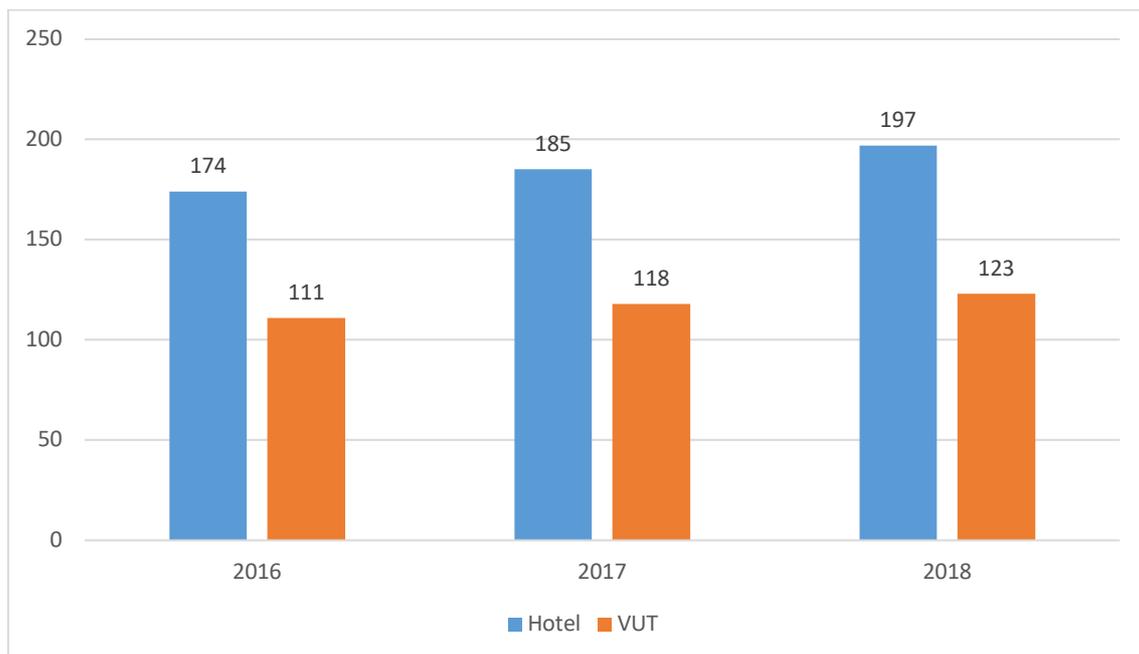
El impacto económico del turismo para cada destino se deriva del volumen de gasto realizado en su viaje y que revierte directamente en los prestadores de servicios localizados en el destino.

Los inquilinos de estas VUT gastan dinero en los bares, comercios y establecimientos de restauración de proximidad, lo que puede impulsar a la creación o instalación de nuevos negocios orientados a este segmento de población en estos barrios y a la creación de empleo; pero a su vez, esto está causando que los servicios se orienten a las necesidades, usos y costumbres de los turistas y no a la población residente, tal como se analizó en el apartado anterior.

El gasto medio diario en destino del cliente de establecimientos hoteleros se sitúa un 60% por encima del correspondiente al usuario de servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler. Concretamente, tal y como se observa en la gráfica 4.5 el cliente de los alojamientos hoteleros gastó 197 euros diarios versus los 123 euros de los alojados en VUT, según los datos derivados de los viajes recogidos por la estadística del INE<sup>9</sup>.

El gasto medio diario ha crecido en un 13% en el periodo 2016-2018 en los turistas alojados en establecimientos hoteleros, mientras que en los alojados en VUT, un 11%.

El dinero que se ahorra el turista español y el extranjero en el alquiler de viviendas de uso turístico, no se compensa con un mayor gasto en destino en otros conceptos (compras, alimentación, actividades culturales, de ocio, etc.).



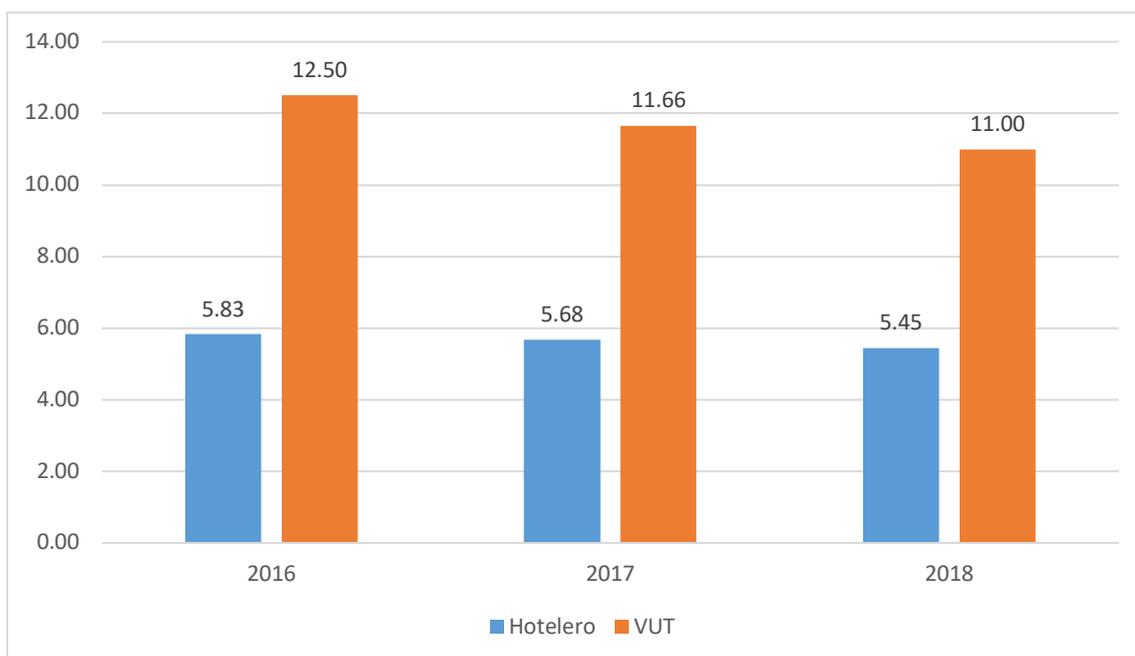
**Gráfica 4.5. Evolución del gasto medio diario por persona según tipo de alojamiento**

*Fuente: Elaboración propia a partir del INE*

<sup>9</sup> No se ha podido realizar un análisis del gasto medio diario por comunidad autónoma debido a que a partir de 2015 la encuesta del gasto turístico la realiza el INE y no Egatur el cuál ofrecía información mas detallada.

El turista que opta por la vivienda de alquiler de corta duración permanece de media cinco días más en el destino en comparación con aquellos que usan alojamientos hoteleros, lo que le permite compensar parte de su menor impacto económico (gráfica 4.6)

Sin embargo, los turistas que permanecen más tiempo en el destino conllevan unos mayores costes para las administraciones locales, en términos de consumo y mantenimiento de espacios públicos, infraestructuras, limpieza, así, como una mayor congestión de la vía pública y otros impactos sobre la población residente. Todos estos costes han de ser sufragados por la población residente.



**Gráfica 4.6. Estancia media según tipo de alojamiento**

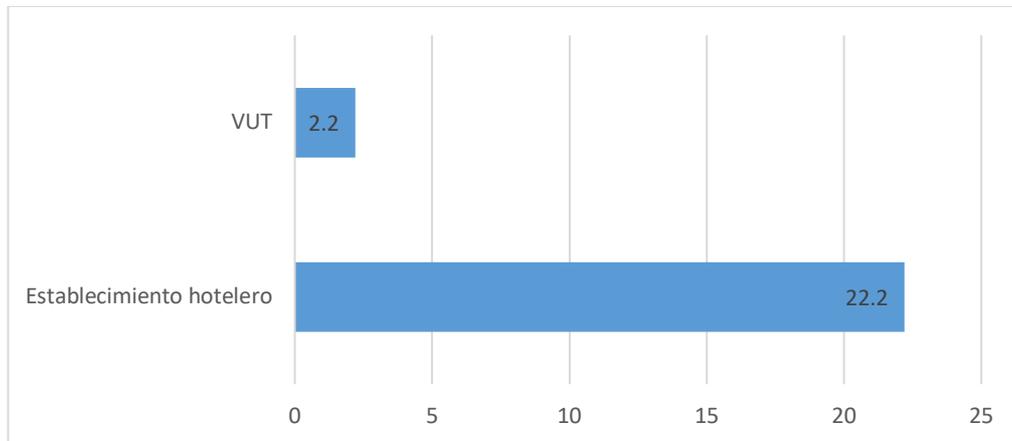
*Fuente: Elaboración propia a partir del INE*

Cuando se relacionan estos datos del impacto económico por estancia con el número de pernотaciones y las plazas de cada una de las tipologías de alojamiento, se observa que la actividad económica generada por cada plaza de alojamiento disponible de la oferta de VUT es de 4.932 euros de media en España, respecto a los 24.155 euros que resultan para cada plaza hotelera<sup>10</sup>.

Los alojamientos en VUT tiene a su vez la capacidad de generación de empleo derivada de los flujos de turistas y su gasto en los destinos. Sin embargo, el empleo directo y el inducido generado en España por cada vivienda de alquiler turístico son muy inferiores a la del establecimiento hotelero. Tal y como se puede contemplar en la gráfica 4.7 por cada 100 plazas de alojamiento en establecimientos hoteleros se generan 22,2 puestos de trabajo directos en el propio alojamiento; mientras que en el caso de las viviendas de alquiler turístico esta ratio se reduce a 2,2.

<sup>10</sup> Datos obtenidos del estudio de Exceltur (2015)

La mayor capacidad de creación de empleo del sector hotelero se debe a la oferta de servicios al turista (recepción permanente, servicio de restaurante y cafetería, limpieza diaria, mantenimiento, animación, etc.), mientras que en las VUT se limita a la limpieza a la salida de los huéspedes.



**Gráfica 4.7. Número de empleos generados por cada 100 plazas por tipología de alojamiento**

*Fuente: Elaboración propia a través del INE, EY, TIO España*

Esta mayor generación de empleo de los establecimientos hoteleros deriva en mayores ingresos para la seguridad social y hacienda, así como una mayor generación de renta entre los hogares.

## 5 CONCLUSIONES

La evolución de la tecnología en la última década ha provocado la irrupción de las plataformas p2p en el sector turístico. El cambio en las pautas del consumidor y la modificación de la oferta turística ha generado el boom de las VUT en las principales ciudades europeas, como consecuencia del menor precio de estas respecto a la oferta reglada y el grado de flexibilidad de esta modalidad de alojamiento.

Las ciudades españolas con una mayor oferta de VUT son Madrid y Barcelona 14.900 y 17.301 respectivamente, principales destinos turísticos de España. En Madrid el número de establecimiento de VUT ha pasado de 2.191 en 2016 a 11.756 en 2019, lo que representa una evolución del 436,5 % en dicho periodo. En cuanto al número de plazas turísticas ofrecidas por las VUT, éstas han pasado de representar un 5% del total de la oferta en 2016 a un 21% en 2019, confirmando el crecimiento de esta modalidad de alojamiento. Al igual que en otras capitales europeas, la mayoría de la oferta se concentra en el distrito Centro. En el caso de la ciudad de Madrid, el distrito Centro cuenta con un 51% de las plazas de VUT en Madrid, con un total de 10.269 plazas en 2020.

La evolución descontrolada de las VUT en el Centro de Madrid ha generado un impacto negativo sobre la población residente. El distrito Centro ha sido el más afectado por el crecimiento de este tipo de alojamientos, provocando la gentrificación y turistificación de sus barrios. Este fenómeno ha desembocado en la expulsión de sus residentes, como consecuencia del encarecimiento del m<sup>2</sup> y de los precios de los principales comercios de la zona, que han adaptado su oferta a la demanda, creando de esta manera “parques temáticos” en dichas zonas.

Existe una diversidad de opiniones entre los distintos grupos de interés de las VUT. Por un lado, sus defensores, los propietarios y los turistas. Los primeros alegan que obtienen un mayor beneficio con este tipo de alquiler que el de medio o largo plazo en el mercado inmobiliario, mientras que los turistas afirman que encuentran alojamiento a un precio mucho más económico que el de la oferta reglada. En cuanto a sus detractores, los vecinos de los barrios son los más afectados, ya que tienen que convivir con inquilinos que rotan constantemente. Las sociedades de vecinos se quejan del ruido, del mal uso de las zonas comunes, inseguridad y empeoramiento de la convivencia, además de la pérdida de identidad de los barrios.

En cuanto al impacto económico de las distintas modalidades de alojamiento turístico, las VUT genera unos menores ingresos, como consecuencia del menor gasto por persona diario de los turistas que se alojan en dichos establecimientos frente a los que optan por el alojamiento hotelero. Además, la oferta de alojamientos no reglada genera un menor número de empleos, ya que en este tipo de establecimientos solo se ofrece servicio de limpieza en la llegada y en la salida de los huéspedes, mientras que en los hoteles se ofrecen servicios de restauración, de limpieza, recepción, seguridad, etc. generando un mayor impacto económico sobre la población receptora.

La turistificación y gentrificación del distrito Centro es un problema fundamental que la Comunidad de Madrid debe abordar con el propósito de no empeorar en una mayor medida la situación de sus residentes. A raíz de esta situación, el Pleno del Ayuntamiento de Madrid ha aprobado de manera definitiva el 27/03/2019 el Plan Especial para la regulación de uso terciario en su clase de Hospedaje (PEH), que tiene como objetivo preservar el uso residencial del Centro urbano, así como desplazar el alojamiento turístico a otras zonas de la ciudad, descargando la concentración de VUT en el Centro histórico. Adicionalmente, la nueva normativa obliga a solicitar desde ahora una licencia de uso terciario de hospedaje, lo que dificulta el acceso a estas.

Las medidas adoptadas en este plan permitirán alcanzar una mayor conciliación entre la población residente y los propietarios de VUT, limitando los establecimientos de VUT

en las zonas más saturadas y garantizando un desarrollo sostenible de esta modalidad de alojamiento. A pesar de las medidas positivas recogidas en esta normativa, consideramos que las autoridades locales deben promocionar siempre la oferta de alojamientos hoteleros como resultado del mayor impacto económico y del empleo que estos generan.

Para concluir el estudio, la evolución que pronosticamos sobre las VUT en la ciudad de Madrid es un crecimiento del número de plazas ofrecidas en los próximos años, pero más limitado y regulado como consecuencia de la influencia que ejercen los distintos grupos de presión sobre esta modalidad de alojamiento. Las VUT son una modalidad de alojamiento excelente para los turistas que visitan la ciudad de Madrid, y con la regulación legislativa necesaria puede generar amplios efectos socioeconómicos positivos sobre la ciudad, siempre que se respete en todo momento la identidad de los barrios y la convivencia de sus ciudadanos.

## Bibliografía

- Alojamiento turístico conozca sus derechos. (s.f). Recuperado 18 marzo 2020, de <https://www.comunidad.madrid/servicios/consumo/alojamientos-turisticos-conozca-derechos>
- Ardura, Á. y Sorando, D. (2016). Los apartamentos turísticos son un acelerador tremendo del proceso de desplazamiento [Entrada a blog]. Recuperado 19 marzo 2020, de <https://somalasana.eldiario.es/alvaro-ardura-y-daniel-sorando-la-gentrificacion-es-un-proceso-de-desplazamiento-de-poblaciones-en-terminos-de-clase-social/>
- Ayuntamiento de Madrid. (2020). *Encuestas de ocupación en Apartamentos Turísticos: Viajeros y pernoctaciones en la ciudad de Madrid por Mes*. Recuperado 20 abril 2020, de <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/El-Ayuntamiento/Estadistica/Areas-de-informacion-estadistica/Turismo-y-eventos/Turismo/Encuesta-de-Ocupacion-en-Apartamentos-Turisticos/?vgnnextfmt=default&vgnextoid=effe4d1ac3e81610VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnnextchannel=6c3cf9b50632a210VgnVCM1000000b205a0aRCRD>
- Bonet Martínez, J. (s.f). Apartamentos turísticos vs. Viviendas de uso turístico [Entrada a blog]. Recuperado 24 marzo 2020, de <http://www.jbonetabogados.com/apartamentos-turisticos-vs-viviendas-uso-turistico/>
- Centro de Inteligencia Turística. (2020, febrero). *Vademécum turístico de Madrid*. Recuperado 12 abril 2020, de <https://www.madrid-destino.com/turismo/estadisticas/vademecum>
- Clasificación según tipos de alojamientos turísticos y sus categorías. (s.f). Recuperado 7 abril 2020, de [http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=FRAME\\_Contentido\\_FA&childpagename=PortalConsumidor%2FFRAME\\_Contentido\\_FA%2FPTCS\\_contenidoGenerico&cid=1343066039661&p=1343064183178&pagename=PTCS\\_wrapper](http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=FRAME_Contentido_FA&childpagename=PortalConsumidor%2FFRAME_Contentido_FA%2FPTCS_contenidoGenerico&cid=1343066039661&p=1343064183178&pagename=PTCS_wrapper)
- Conceptos fundamentales del turismo. (s.f). Recuperado 26 abril 2020, de <https://www.mendeley.com/viewer/?fileId=02d4a7b9-fc17-02c5-5ca7-65a7aeb2f2d2&documentId=3e245df8-481c-3fea-a195-7310134f35f8>
- Decreto 29/2019, de 12 de abril, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico, BOCM núm. 87 (2019). Recuperado 24 marzo 2020, de [https://www.bocm.es/boletin/CM\\_Orden\\_BOCM/2019/04/12/BOCM-20190412-1.PDF](https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2019/04/12/BOCM-20190412-1.PDF)
- Equipo Asiri. (2019). *Las 10 mejores webs para distribuir tus apartamentos turísticos*. Recuperado 16 de abril 2020, de <https://asiri.es/webs-para-distribuir-tus-apartamentos-turisticos/>
- EY (2015). Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: Impactos y retos asociados. Recuperado 19 de abril 2020, de [file:///Users/jose/Downloads/EY%20\(2\).pdf](file:///Users/jose/Downloads/EY%20(2).pdf)
- Fernández Pérez, N. (2016). Turismo p2p colaborativo: un reto para el ordenamiento jurídico. *International Journal of Scientific Management Tourism*, 2 (Nº2), 111-127. Recuperado 9 abril 2020, de <http://hdl.handle.net/10045/63022>
- Instituto Nacional de Estadísticas. (2019). Establecimientos estimados, plazas estimadas y personal empleado por tipo de alojamiento y por comunidad y comunidades autónomas [Fichero de datos]. Recuperado 29 abril 2020, de <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=3151#!tabs-tabla>
- Lloret, G. (2018). La vivienda turística y el precio del alquiler. ¿Qué dice la evidencia?. [Entrada a blog]. Recuperado 23 marzo 2020, de <https://nadaesgratis.es/gerard-llobet/la-vivienda-turistica-y-el-precio-del-alquiler-que-dice-la-evidencia>
- López Bonilla, J.M y López Bonilla L.M. (2015). *Manual de investigación de mercados turísticos*. Madrid: Pirámides
- Martínez-Almeida, J.L. (2019). *Madrid. Tourism Report*. Recuperado 25 marzo 2020, de [https://www.madrid-destino.com/sites/default/files/2020-04/MadridDestino19\\_interactivo\\_eng3.pdf](https://www.madrid-destino.com/sites/default/files/2020-04/MadridDestino19_interactivo_eng3.pdf)

Morales, E. (2018). *Tipos de alojamientos turísticos*. Recuperado 4 abril 2020, de <http://ucemadrid.com/tipos-de-alojamientos-turisticos/>

Ortuño, A. y Jiménez J.L. (2019). Viviendas turísticas ofertadas por plataforma online [Entrada blog]. Recuperado 3 abril 2020, de <https://www.fedea.net/viviendas-turisticas-ofertadas-por-plataformas-online/#>

Otero, A. (2018). Alojamientos turísticos: apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico [Entrada blog]. Recuperado 25 marzo 2020, de <https://www.asesoresvut.com/post/diferencias-entre-apartamento-tur%C3%ADstico-y-vivienda-de-uso-tur%C3%ADstico>