

Tesis Doctoral

**Evaluación de los efectos de la
gentrificación y la turistificación
sobre áreas urbanas centrales**

Los casos de Sevilla y Cádiz

Julio José Parralejo Sánchez

Facultad de Geografía e Historia. Universidad de Sevilla. 2021





Título de la tesis doctoral:

**Evaluación de los efectos de la gentrificación y la
turistificación sobre áreas urbanas centrales**

Los casos de Sevilla y Cádiz

Doctorando: Julio José Parralejo Sánchez

Directores de la tesis: Belén Pedregal Mateos e Ibán Díaz Parra

Programa de doctorado en Geografía



Tesis doctoral

Evaluación de los efectos de la gentrificación y la turistificación sobre áreas urbanas centrales

Los casos de Sevilla y Cádiz

Belén Pedregal Mateos
Tutora/Directora

Rubén Ibán Díaz Parra
Director

Julio José Parralejo Sánchez
Doctorando

Agradecimientos

Con la finalización de esta tesis doctoral, no solo culmino un periodo de tres años y medio desde que me embarqué en el proceso para ser doctor en geografía, termina también una etapa muy bonita en la que como estudiante universitario he podido alcanzar unos conocimientos para poder llegar a ser doctor. Es por ello que quiero agradecer a la universidad de Extremadura y la universidad de Sevilla que son las que me han acogido en el grado, master y doctorado hasta finalizar mi etapa de estudiante.

Lógicamente, no hubiese conseguido nada sin las personas que he tenido a mi lado, es por ello que debo comenzar agradeciendo a dos expertos de la geografía humana y que han estado orientándome durante estos años para poder alcanzar mi meta, gracias a Belén Pedregal e Ibán Díaz por querer emprender este camino conmigo, apoyarme, enseñarme y confiar en mí, gracias por darme la oportunidad de aprender de vosotros ya que no podría haber tenido mejores directores para hacer esta tesis.

Otra persona muy importante, la que más horas ha estado conmigo y el pilar que me ha sostenido durante este periodo apoyándome para que hiciese la tesis, es mi pareja Gina Suárez. Tengo muy claro que ella tiene gran culpa de que yo haya conseguido finalizar, acompañándome y ayudándome para que no decayera en los momentos más duros y animándome a seguir. Gracias Gina.

Mención especial merecen mis padres, los que me han acompañado toda mi vida y los que me han brindado la oportunidad de estudiar, tengo muy claro los esfuerzos y que son muchos los kilómetros que han hecho, y siguen haciendo, y nunca podré agradecerles lo suficiente sus sacrificios para que yo estudie, por lo que espero que estén orgullosos de mí, habiendo intentando corresponder su esfuerzo siendo un buen hijo y alcanzando metas de las que ellos deben sentirse parte de esos logros. Llegado este punto, debo recordar que hubo una época en la que nunca nos hubiésemos imaginado llegar a conseguir culminar la última etapa de la formación formal y nunca podré olvidar aquella conversación para que siguiera estudiando y que fue clave, desde aquel momento, del que han pasado muchos años hasta hoy, mi madre siempre me ha estado diciendo una frase que ella sabe y que ya la dejo sin argumentos porque ¿Qué menos? Gracias Papá y Mamá.

No puedo olvidarme de mi hermano, seguramente no logre expresar con palabras el amor de hermano que siento hacía él a pesar de la distancia. Intento ser un buen ejemplo como hermano mayor y espero que se sienta orgulloso y siga siendo tan buena persona como es, para mi es muy importante y una motivación poder ser una persona del que se pueda fijar y del que se pueda sentir orgullo. Gracias Jesu por ser mi hermano.

Y para finalizar, gracias a todas las personas que de una u otra manera me han apoyado y se han preocupado por mí, gracias a mis amigos y al resto de mi familia, todos son muy importante para mí.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	2
1.1. Preguntas de investigación.....	6
1.2. Objetivos.....	7
2. METODOLOGÍA	8
2.1. Ámbito territorial.....	8
2.2. Análisis de documentos	11
2.3. Tratamiento de la información estadística y fuentes de información.....	12
2.3.1. Indicadores de vivienda.....	15
2.3.2. Indicadores sociodemográficos	19
2.4. Entrevistas	22
2.4.1. Descripción de los perfiles entrevistados	23
3. MARCO ANALÍTICO CONCEPTUAL.....	28
3.1. Gentrificación, gentrificación transnacional y turistificación	28
3.2. Definición de los alquileres turísticos en la normativa reguladora.....	32
3.3. Contexto actual de la gentrificación y turistificación en los centros históricos.....	34
3.4. Turismo sostenible.....	35
3.4.1. Guía para un turismo sostenible.....	36
3.4.2. La gentrificación y turistificación en los Objetivos de Desarrollo Sostenibles.....	39

4. TURISTIFICACIÓN Y REGULACIÓN EN LOS CENTROS HISTÓRICOS DE SEVILLA.....	45
4.1. El contexto normativo de los alquileres turísticos	46
4.1.1. Legislación o marco legal.....	46
4.1.2. Medidas regulatorias de las VFT en Sevilla y Cádiz.....	52
4.1.3. Medidas regulatorias de los alquileres turísticos en otras ciudades.....	56
4.1.4. Análisis comparativo de las distintas regulaciones	63
4.2. Vivienda, mercado de alquiler y transformaciones sociodemográficas en los centros históricos de Sevilla y Cádiz	64
4.2.1. Evolución de la vivienda en los centros históricos de Sevilla y Cádiz	65
4.2.2. Evolución socio-demográfico en los centros históricos de Sevilla y Cádiz	72
4.3. Localización de alquileres turísticos y características sociodemográficas del territorio.....	79
4.4. Valoración de los impactos de la gentrificación y la turistificación según los actores implicados	85
4.4.1. Tipos de gestores y tendencias a la profesionalización del sector.....	85
4.4.2. Conflictos entre vecinos y VFT.....	99
4.4.3. Posiciones en torno a la regulación de VFT	105
4.4.4. Impactos de la pandemia COVID-19.....	110
4.4.5. Análisis comparativo: diferencias y similitudes entre las entrevistas de Sevilla y Cádiz	114

5. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS	118
6. REFERENCIAS	127
6.1. Bibliografía	127
6.2. Documentos oficiales.....	134
6.3. Portales web	135
ANEXO 1. Entrevista a gestores	140
ANEXO 2. Entrevista a propietarios	145
ANEXO 3. Entrevista a vecinos residentes y desplazados.....	150
ANEXO 4: Lista de abreviaturas.....	156

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Indicadores de vivienda.....	16
Tabla 2. Cálculo de los indicadores.....	18
Tabla 3. Indicadores sociodemográficos	19
Tabla 4. Cálculo de los indicadores sociodemográficos.....	21
Tabla 5. Informantes entrevistados.....	24
Tabla 6. Porcentaje de viviendas secundarias, vacías y en alquiler en los municipios y centros históricos (CH) de Sevilla y Cádiz (2001-2011).	67
Tabla 7. Turistificación de la vivienda y centralización de la vivienda turística (2019).....	70
Tabla 8. Diferencial de Renta Turística, 2019.....	71
Tabla 9. Cambios en la población de los centros históricos de Cádiz y Sevilla.	73
Tabla 10. Evolución de la gentrificación en los centros históricos.	79
Tabla 11. Modelo de regresión para Cádiz (OLS).....	83
Tabla 12. Modelo de regresión para Sevilla (OLS).....	84

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Pasos a seguir para la obtención del certificado Biosphere ..	44
Figura 2: Zonificación de VUT en Madrid.....	57
Figura 3: Zonificación de VUT en Barcelona	59
Figura 4: Zonificación de VT en San Sebastián	61
Figura 5. Evolución del peso demográfico de la población residente en el centro histórico (%)	74
Figura 6. Evolución del envejecimiento poblacional en los centros históricos.....	75
Figura 7. Evolución del peso demográfico de extranjeros en los centros históricos.....	76

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. Centro histórico de Sevilla	9
Mapa 2. Centro histórico de Cádiz	10
Mapa 3. Localización de las viviendas con fines turísticos en el Centro histórico de Sevilla	68
Mapa 4. Localización de las viviendas con fines turísticos en el Centro histórico de Cádiz	69

INDICIOS DE CALIDAD DE LA TESIS

Este trabajo es fruto de una investigación que comenzó de manera oficial en 2018. En estos tres años de trabajo, he podido introducirme en el campo de la gentrificación y la turistificación con el fin de conocer y evaluar los efectos de estos fenómenos, principalmente en áreas urbanas centrales de las ciudades de Sevilla y Cádiz.

Como punto de partida, y con la ayuda de mis directores, Belén Pedregal e Ibán Díaz, se comenzó con la búsqueda y lectura de bibliografía relacionada con el tema. Como consecuencia de ese trabajo, el primer año finalizó con un primer trabajo titulado, “Evaluación de los efectos de la gentrificación y la turistificación sobre áreas urbanas centrales. Los casos de Sevilla y Cádiz”, el cuál pude presentar como ponente presencial en el “V Congreso Internacional de Desarrollo Local”, organizado por la Universidad de Cartagena de Indias (Colombia) y la Universidad de Huelva, llevado a cabo en la Universidad del país latinoamericano con su posterior publicación en el libro *Hélices y anclas para el desarrollo local* (Márquez; Llamas, 2019).

Tras ese primer año, la investigación siguió avanzando, dando como resultado un segundo trabajo, con título “Gentrificación y turistificación en las áreas urbanas centrales de Sevilla y Cádiz”. Este trabajo también fue propuesto y aceptado para su presentación en el XV Coloquio de Geografía Urbana “la reconfiguración capitalista de los espacios urbanos: transformaciones y desigualdades” organizado por el departamento de Geografía Urbana de la Universidad de Las Palmas de Gran Canarias y que se iba a celebrar de manera presencial en el verano de 2020, finalmente, debido a la pandemia mundial, pasó a celebrarse de

forma virtual en noviembre de 2020. Este trabajo quedó publicado en las actas del congreso, pero también fue seleccionado, por parte del comité de evaluación del congreso, para su publicación en la revista *Urban Science*, tras hacer algunas mejoras y traducción al inglés.

Paralelamente y profundizando más en la materia, el trabajo de tesis se centró en el análisis de los “Procesos sociodemográficos y alquileres turísticos en centros históricos. Los casos de Sevilla y Cádiz”. Estos resultados se han concretado en un artículo aceptado para su publicación en la revista *Latinoamérica de Estudios Urbano Regionales (EURE)*.

También, desde julio de 2020, ha existido la oportunidad de trabajar en dos proyectos de investigación. El primer proyecto se denomina *LikeaLocal: Efectos socioespaciales de AIRBNB. Turismo y transformación en 4 ciudades de España*”, del Departamento de Sociología III (Tendencias Sociales) de la UNED, con Ref.: RTI2018-093479-A-I00, del que es investigador principal el profesor D. Jorge Sequera Fernández. El segundo, es el proyecto “Desarrollo urbano e impactos socio-espaciales del sector turístico en grandes ciudades andaluzas” del PAIDI 2020 (referencia P18-RT-2427) siendo investigador principal el profesor Rubén Ibán Díaz Parra.

Dada la alta competitividad que existe en la comunidad científica y el valor que se les da a las publicaciones en revistas científicas, todavía sigo trabajando en otros textos que serán publicados pronto. Del mismo modo, durante el trabajo de esta tesis doctoral, he atendido seminarios, coloquios y congresos para seguir formándome al igual que he realizado varios cursos entre los que destaco el curso de “Experto en la Aplicación de los Sistemas de Información Geográfica a la Gestión de Proyectos e

Investigación” organizado por el Centro de Formación Permanente de la Universidad de Sevilla. Todo esto se debe a que un doctorando no solo debe centrarse en la lectura de trabajos y en investigar exclusivamente para su tesis, sino que los tres años de doctorado deben servir como un proceso formativo para abrir oportunidades una vez se es doctor.

Para cumplir con los índices de calidad requeridos para ser doctor según el artículo 9 de la normativa reguladora de la Universidad de Sevilla sobre el régimen de tesis doctoral (Acuerdo 9.1/CG 19-4-121), a continuación, se presentan los trabajos ya publicados, con los índices de impacto de las revistas donde se publicaron siendo el primer autor en todos los trabajos, y los congresos en los que he participado.

Publicaciones:

- Parralejo, J.-J., Díaz, I. Pedregal, B. (en prensa). Procesos sociodemográficos y alquileres turísticos en centros históricos. Los casos de Sevilla y Cádiz. **EURE (Revista latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales)**.

En 2020 (SSCI JFI = 1,222. Q4; SJR = 0,73. SJR Q1)

- Parralejo, J.-J.; Díaz-Parra, I. Gentrification and Touristification in the Central Urban Areas of Seville and Cádiz. **Urban Science**. 2021, 5, 40. <https://doi.org/10.3390/urbansci5020040>

Emerging Sources Citation Index (ESCI)

- Parralejo Sánchez, J. J. y Díaz Parra, I. (2019). Evaluación de los efectos de la gentrificación y la turistificación sobre áreas urbanas centrales. Los casos de Sevilla y Cádiz. **Hélices y anclas**

para el desarrollo local, 1222-1230. ISBN: 978841636017.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7243680>

Red de Bibliotecas Universitarias (Catálogo REBIUN). Dialnet plus

Congresos:

- 2019. II Foro Global de los Gobiernos Locales. **ASISTENTE**
- 2019. Congreso Internacional de Desarrollo Local en Cartagena de Indias (Colombia). Coorganizado entre la Facultad de Ciencias Sociales y Educación de la Universidad de Cartagena de Indias y el Instituto de Desarrollo Local de la Universidad de Huelva. **PONENTE**
- 2020. XV Coloquio de Geografía Urbana. Organizado por el Departamento de Geografía de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria y el Grupo de Geografía Urbana de la Asociación Española de Geografía (AGE). **PONENTE**

RESUMEN

Los impactos socio-espaciales del turismo intensivo, sobre centros históricos de grandes ciudades históricamente turísticas, han ganado notable visibilidad pública e interés político y académico. Aquí, los debates sobre la gentrificación de ciertas áreas centrales urbanas se han solapado con los estudios sobre lo que ha venido a denominarse como turistificación. En ciudades donde la economía se basa principalmente en el turismo con escasas alternativas económicas, los problemas sociales y políticos asociados a la misma conviven con la necesidad de mantener estas actividades como fuente de trabajo e inversiones.

Este trabajo analiza la relación entre los recientes procesos sociodemográficos urbanos y el alquiler turístico, tomando como caso de estudio los centros históricos de dos ciudades andaluzas de marcado carácter turístico: Sevilla y Cádiz. El análisis se fundamenta en los datos sociodemográficos suministrados por el Censo de población y vivienda y el Padrón de habitantes, junto a información de alquileres suministrados por distintas fuentes y entrevistas realizadas a informantes claves. Como resultado, el trabajo demuestra estadísticamente la relación de la distribución de los alquileres turísticos con varios procesos sociodemográficos, entre ellos la evolución del envejecimiento poblacional, el peso demográfico de residentes o de extranjeros y su influencia en la pérdida de población.

A este respecto se concluye y valora la necesidad de adoptar medidas políticas para controlar los efectos de este tipo de procesos socio-espaciales.

1. INTRODUCCIÓN

La gentrificación lleva investigándose en distintas partes del mundo desde hace medio siglo, pero en España, no ha sido hasta estos últimos 10 años cuando se está convirtiendo en un tema candente y de primer orden relacionado con la turistificación (Janoschka, 2018). En la actualidad han proliferado los trabajos académicos sobre gentrificación y turistificación. Uno de los autores que ha alcanzado más relevancia es Agustín Cocola-Gant quien utiliza el término gentrificación como la evidencia de la destrucción de barrios populares desplazando a los vecinos a otras zonas de la ciudad (Cocola-Gant, 2015). A su vez denuncia políticas públicas incapaces de erradicar la pobreza de la sociedad, ya que lo que hacen es cambiar la pobreza de lugar, alejándola de los centros urbanos. Son mucho los autores con una visión crítica de este tipo de procesos, debido a la existencia de procesos de desplazamiento y expulsión de la población mediante elementos y formas coercitivas de violencia material, política, simbólica o psicológica. Esto se extiende en gran parte a la denominada turistificación, que algunos autores refieren como gentrificación turística (Cocola-Gant, 2015 o Gotham, 2005). En ese mismo sentido, Sequera y Nofre (2018) argumentan que el rápido crecimiento de las ciudades postindustriales requiere un enfoque innovador para entender el proceso de la turistificación, investigando los efectos del turismo urbano sobre el tejido social y cultural en las ciudades.

Al mismo tiempo, tanto en EEUU como en Europa, ha habido voces que han tomado la gentrificación como un proceso con resultados principalmente positivos. En Estados Unidos, han sido habituales los

posicionamientos a favor de la gentrificación como una forma de regeneración y revitalización urbana desde los medios de comunicación (Smith, 1996). Se decía que la gentrificación mejoraba los negocios locales y aumentaba la inversión privada, contribuyendo a la diversidad en la ciudad, pero aportaba también, que todo esto tenía que ir acompañado de políticas públicas que promoviesen la construcción y rehabilitación de viviendas para familias con ingresos bajos. Freeman y Braconi (2004) han intervenido en favor de este argumento, afirmando que en los procesos de gentrificación en EEUU han predominado los impactos positivos de la gentrificación sobre los negativos, aludiendo a una falta de estudios que puedan demostrar la existencia de desplazamiento forzoso. En esta misma línea Sabatini, Robles, y Vásquez (2009) hablan de la diferencia entre la gentrificación en Europa o Estados Unidos con América Latina, donde la gentrificación se daría en áreas periféricas de las ciudades, no generando desplazamiento de población, en parte por la elevada tasa de propietarios y/o de informalidad que existe en estos países y que dificulta el funcionamiento de las dinámicas de mercado. También han argumentado a favor de la gentrificación como una fórmula para incentivar la mezcla social en contextos antes segregados (Sabatini et al 2017).

El término turistificación ha proliferado especialmente en la academia española en el último lustro, estrechamente vinculado a los estudios sobre gentrificación en las áreas centrales de las grandes ciudades que venían desarrollándose una década atrás. Esta narrativa tiene su origen en gran parte en la idea de gentrificación turística, introducida por primera vez por Gotham (2005). Una idea que ha sido seguida a posteriori por numerosos investigadores (Cócola-Gant, 2019; Fuller y Michel, 2014). Cuestionando la idoneidad de hablar de

gentrificación turística, Jover y Díaz-Parra (2019), argumentan la necesidad de diferenciar la gentrificación residencial tradicional y la turistificación, dado que, a pesar de responder a mecanismos similares, tendrían unos efectos socio-demográficos distintos. Además, el fenómeno está dándose ya no solo en las ciudades tradicionalmente más turísticas, otras de menor tamaño comienzan a verse afectadas también (Duque Calvache, 2011). Los motivos pueden ser varios pero la principal razón parece ser la fácil accesibilidad, cada día de más población, a viajar a muchas partes del mundo por la mejora que existe en las comunicaciones y el abaratamiento del turismo, aunque esto pueda ser beneficioso para unos y perjudicial para otros (Cócola-Gant, Durán, y Janoschka, 2016). Destacan los trabajos sobre gentrificación y turistificación sobre Mallorca (Morell, 2018), Madrid (Cabrerizo, Sequera Fernández, y Bachiller, 2017), Barcelona (Mansilla López, 2018) y en Sevilla (Díaz-Parra y Jover Báez, 2018).

Por otro lado, la investigación sobre gentrificación y turistificación entronca con las transformaciones históricas que se vienen produciendo en los centros urbanos de ciudades españolas (Fernández Salinas, 1994). Durante gran parte del siglo XX las áreas centrales han experimentado procesos de declive y degradación, con pérdida de población y del patrimonio. Desde los años ochenta, se ha intentado dar solución a estos problemas con planes y políticas de intervención sobre centros históricos, orientados en gran medida a promover la rehabilitación del parque residencial y las dotaciones públicas (Díaz-Parra y Jover Báez, 2018). Como resultado, desde finales del siglo XX las áreas centrales de las principales ciudades españolas han pasado por procesos de reinversión que han revertido la situación anterior pero que han traído nuevos problemas. Entre estos está la gentrificación, entendida como

sustitución de la población tradicional de estas áreas por otra con mayor poder adquisitivo (Díaz-Parra, 2014).

En cuanto a los procesos de turistificación, el carácter de potencia turística de España ha propiciado la relevancia de este tipo de procesos (Marchena y Vera-Rebollo, 1995). El sector se ha convertido en la principal fuente de ingresos para muchas ciudades del país, dando lugar a la profesionalización del sector y al cada vez mayor uso de nuevas tecnologías (Chamorro, 2008), pudiendo ofrecer servicios de alta calidad y posibilitando el acceso al mismo de distintos estratos sociales, además de una fuerte internacionalización que ha ido creciendo en los últimos años. Tras la superación de la crisis económica de 2008, el turismo ha ganado más peso si cabe en la creación de empleo y en la participación en el PIB (Cuadrado Roura y López Morales, 2018). Esto ha coincidido con cierta alarma social en torno a la saturación de visitantes en determinadas ciudades, especialmente en los centros históricos, con especial atención al crecimiento de la fórmula de los pisos turísticos (Gil y Sequera, 2018). El impacto de los alquileres turísticos temporales y las plataformas tipo Airbnb, al mismo tiempo que multiplican las posibilidades para los turistas a la hora de visitar ciudades y acceder a un amplio rango de ofertas, ha podido conducir a ciertos tipos de congestión y al desplazamiento de los vecinos tradicionales en las áreas históricas más visitadas. Este hecho ha suscitado la cuestión de la necesidad de regulación estatal de estas actividades (Milano, 2018).

En este contexto, este trabajo se centra en los procesos de gentrificación y turistificación en las ciudades andaluzas de Cádiz y Sevilla partiendo de las premisas y preguntas de investigación que a continuación se detallan.

1.1. Preguntas de investigación

Las transformaciones urbanas recientes, han suscitado un interés público, político y académico sobre los efectos de una actividad turística intensiva en las áreas residenciales de los centros históricos y su relación con la gentrificación. Al mismo tiempo este tipo de procesos tienen notables ventajas, recuperando zonas que estaban abandonadas y degradadas durante décadas y proporcionando puestos de trabajo en el sector turístico. A colación de lo anterior surgen las siguientes preguntas iniciales de investigación:

- ¿Qué relación hay entre los procesos de gentrificación y turistificación?
- ¿Qué impactos positivos y negativos tienen este tipo de procesos?
- ¿Cómo se relaciona el incremento de los alquileres turísticos con las dinámicas sociodemográficas de la ciudad?
- ¿En qué medida afectan los alquileres turísticos de manera diferencial a los centros históricos?
- ¿Pueden evitarse los efectos negativos de estos procesos? ¿De qué forma?
- ¿Cómo puede intervenir la política pública en este sentido?

1.2. Objetivos

Para dar respuesta a las preguntas de investigación, esta tesis doctoral plantea los siguientes objetivos que han ido evolucionando según avanzaba el trabajo. El primer objetivo que se marcó fue el de identificar si se han producido cambios en las dinámicas y estructura demográfica de los centros históricos, tomando como caso de estudio dos ciudades andaluzas, Sevilla y Cádiz, a raíz del incremento de visitantes y de los alojamientos turísticos. Conforme avanzaba en la investigación, se fueron añadiendo más indicadores que ayudan a evaluar los cambios socio-demográficos, terminando con la idea de estudiar la relación que ha tenido el auge de los alquileres turísticos con diversos procesos sociodemográficos que venían desarrollándose en los centros históricos, como serían la tendencia a la gentrificación de las áreas centrales y las tendencias al incremento o regresión de la población residente en estos mismos sectores. De esta forma, los objetivos planteados son los expuestos a continuación:

- Identificar el vínculo entre gentrificación y turistificación, sus principales factores e impactos a través del análisis de los casos de Sevilla y Cádiz.
- Estudiar la relación que ha tenido el auge de los alquileres turísticos con diversos procesos sociodemográficos que venían desarrollándose en los centros históricos de las ciudades andaluzas de gran tamaño, como serían la tendencia a la gentrificación de las áreas centrales y las tendencias al incremento o regresión de la población residente en estos mismos sectores.

- Identificar y analizar la regulación vigente y las opciones que las administraciones están barajando en la actualidad sobre los alquileres turísticos para aplicarlas a los casos de Sevilla y Cádiz

2. METODOLOGÍA

El estudio se centra en las ciudades de Sevilla y Cádiz, de las cuales se ha hecho una revisión bibliográfica y documental (planeamiento y marco legislativo) relacionada con la gentrificación y turistificación. Tras ello, se lleva a cabo un análisis comparativo a partir de varios indicadores que permiten analizar los cambios en los centros históricos en cuanto a vivienda y población en las dos últimas décadas. El trabajo concluye con el análisis de entrevistas realizadas a diferentes perfiles relacionados con la temática en las dos ciudades, con el objetivo de analizar a los distintos agentes y grupos sociales implicados en el proceso y valorar las posibles modificaciones que sería conveniente realizar en materia de regulación.

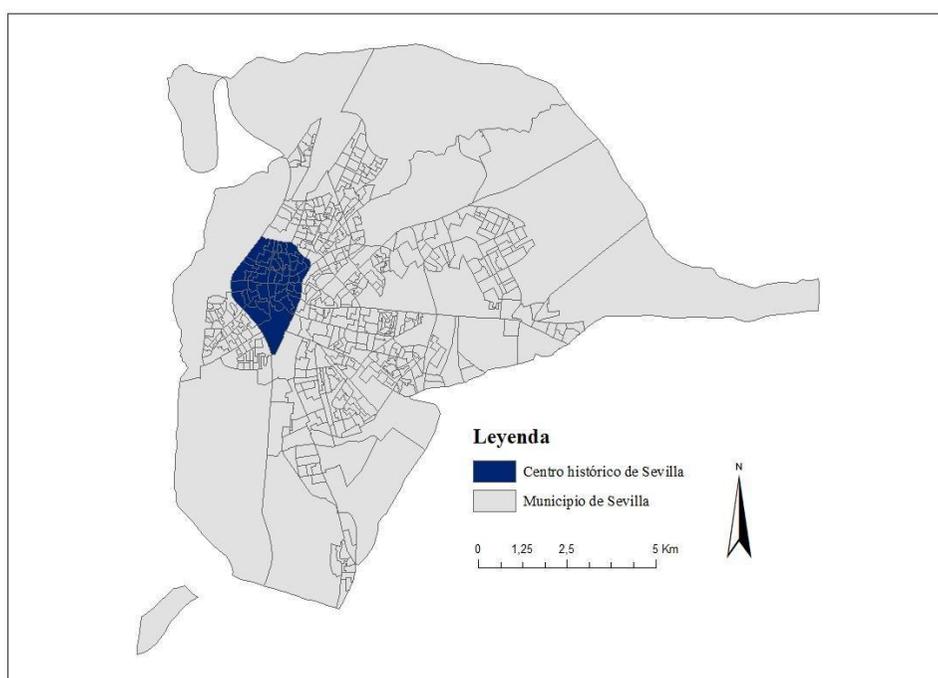
2.1. Ámbito territorial

Sevilla y Cádiz son dos casos de gran interés dado que ambas son ciudades turísticas con centros históricos de grandes dimensiones, con un reconocido patrimonio histórico y con un gran crecimiento turístico en las últimas décadas, convirtiéndose en un importante recurso económico para la economía local (Villar-Lama y Fernández-Tabales, 2017; Mato Ortega, 2005).

Sevilla, con una población cercana a los 690.000 habitantes en 2019, es la capital administrativa de Andalucía y la ciudad con la mayor

oferta de alquileres turísticos en la región y la segunda ciudad de España, después de Madrid, con la mayor proporción de viviendas residenciales dedicadas a uso turístico en su centro histórico. Según la Encuesta de Ocupación Hotelera (INE, 2019) recibió la visita de casi 3 millones de personas, siendo el 42% de nacionalidad española y el 58% extranjeros con unos datos de pernoctaciones del 63,88% para los extranjeros y del 36,12% para los españoles sumando casi 6 millones de pernoctaciones.

Mapa 1. Centro histórico de Sevilla

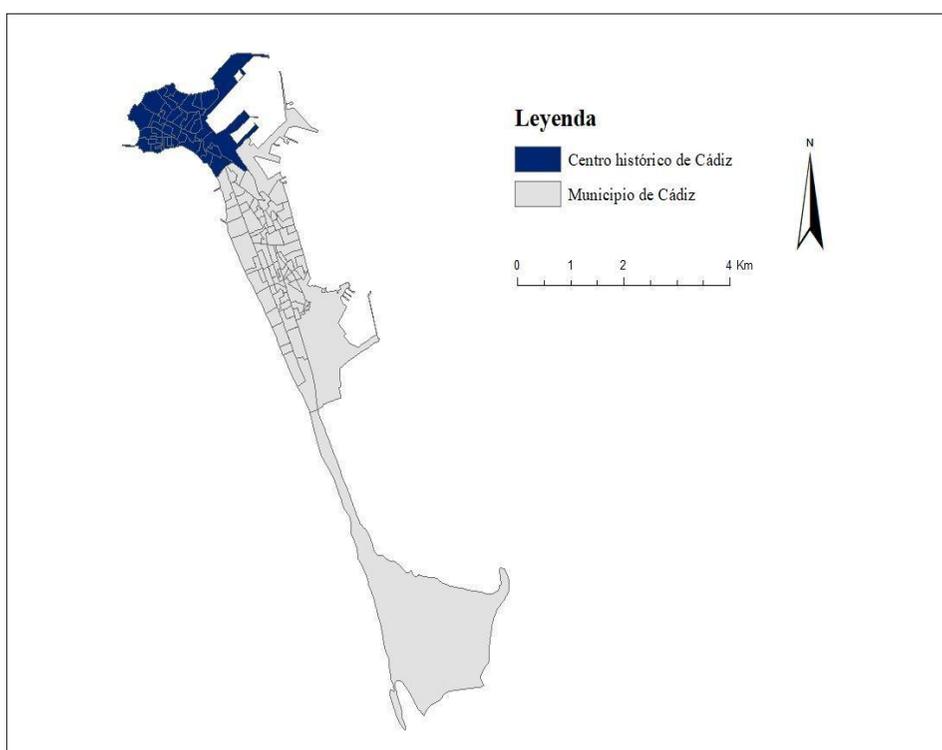


Fuente: Elaboración propia a partir de los Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA) obtenidos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)

Por su lado, Cádiz, con más de 116.000 habitantes, ocupa un lugar más secundario respecto del número de apartamentos turísticos, pero es el puerto andaluz donde más ha crecido el turismo de cruceros en los

últimos años (Consejería de Turismo y Deporte, 2017). Los visitantes recibidos por la ciudad en 2019 superan los 260.000 turistas, predominando en esta ocasión el turismo nacional con un 56,21% respecto al 43,79% de extranjeros, alcanzando las 630.000 pernoctaciones, con un 44,66% de extranjeros y un 55,34% de españoles, según indican los datos extraídos de la Encuesta de Ocupación Hotelera (INE, 2019).

Mapa 2. Centro histórico de Cádiz



Fuente: Elaboración propia a partir de los Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA) obtenidos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)

La zona de estudio está delimitada por los términos municipales de ambas ciudades y, dentro de éstas, los centros históricos, los cuales

corresponden en Sevilla al distrito 1 y en Cádiz a los distritos del 1 al 7 incluido (ver figura 1 y 2).

2.2. Análisis de documentos

Con objeto de responder a las preguntas de investigación, se ha realizado una revisión bibliográfica sobre los procesos de gentrificación y turistificación, a través del análisis de documentos de planeamiento y estratégicos. También se han analizado documentos relativos a la legislación existente para el uso de los alquileres con fines turísticos en Andalucía, para posteriormente profundizar en los documentos relativos a las dos áreas de estudio, Sevilla y Cádiz.

Para empezar, se ha analizado el Decreto 28.2016 de 2 de febrero de las Viviendas con Fines Turísticos (VFT en adelante) y Apartamentos Turísticos (AT en adelante) de la Junta de Andalucía, para conocer la legislación vigente sobre las VFT en ámbito regional andaluz. Seguidamente, y a nivel local, se ha examinado el Plan Municipal de Vivienda, Suelo y rehabilitación de Sevilla 2018-2023 y el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cádiz actual.

Posteriormente, y con el fin de conocer otros casos de estudio y saber qué medidas están tomando otras ciudades que están más avanzadas en la materia, se ha estudiado el Plan Especial de Hospedaje (PEH) de Madrid (2019), el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) de Barcelona (2017) y por último la Ordenanza Municipal Reguladora del uso de vivienda turística y del alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico de San Sebastián (2018).

2.3. Tratamiento de la información estadística y fuentes de información

Se ha realizado un análisis estadístico comparativo de estas dos ciudades, Sevilla y Cádiz, que busca evidenciar la relación entre la presión del alquiler turístico y distintas variables sociodemográficas a partir de estos casos de estudio y que se divide en tres partes: una primera parte se centra en la exploración de los datos sobre vivienda y alquileres turísticos; una segunda analiza los cambios sociodemográficos en estas ciudades; y la tercera realiza un análisis de regresión mediante Ordinary Least Squares (OLS), en castellano Mínimos cuadrados ordinarios (MCO), tomando como variable dependiente la distribución de apartamentos turísticos y varias variables independientes referidas a distintos aspectos sociodemográficos y de la vivienda.

La información sociodemográfica y sobre los usos de la vivienda procede de los dos últimos Censos de población y vivienda realizados en España (2001 y 2011) y los datos anuales de los respectivos registros municipales de población (Padrón municipal de habitantes), proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística y por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Los datos censales cuentan con varias limitaciones conocidas, como su escasa periodicidad (diez años en el caso español) y el cambio de las variables observadas en los diferentes años. A esto se suma que el censo de 2011 se nutrió en gran parte de los registros existentes a los que añadió una muestra estadística para la mayor parte de la información sociodemográfica. Al no ser un censo exhaustivo, gran parte de la información tiene escasa representación en un grado elevado de desagregación, lo que fuerza a reducir el número de variables que se pueden utilizar en la regresión y a

tomar una unidad espacial de mayor tamaño -los centros históricos- para el análisis descriptivo. No obstante, a pesar de estas limitaciones, los censos demográficos aún constituyen la única operación estadística fiable que ofrece información abundante sobre los rasgos sociodemográficos de la población residente, con un nivel de detalle espacial, suficientemente desagregado para los objetivos de este trabajo. Respecto a los datos referentes al número de habitantes, población extranjera y población envejecida se han utilizado los datos del Padrón, que, aunque cuentan con menos información sobre la población residente, permiten realizar series temporales de periodicidad anual, ofreciendo datos para el 1 de enero de cada año. El ámbito temporal fijado para en el análisis descriptivo viene dado también por esta cuestión. Se ha tomado como primer año de referencia el 2001 por iniciar la primera década del siglo XXI, coincidiendo además con un año censal. Mientras que el final de las series de datos ha sido 2019, último año del que se ha publicado la información demográfica de los registros continuos (Padrón).

Por lo que respecta a la información sobre el número de alquileres turísticos se ha extraído de la página web Datahippo (<http://datahippo.org>), un proyecto colaborativo que ofrece información de diferentes plataformas de alquiler turístico (Airbnb, HomeAway, entre otras), de este tipo de plataformas se pueden obtener datos reales sobre el número de alquileres turísticos que se están ofertando en un determinado momento, mientras que el registro oficial de la Junta contiene los alojamientos que han declarado desarrollar esta actividad desde que el registro comenzó a funcionar. De las diferentes plataformas de homesharing se han tomado exclusivamente los datos de Airbnb, por ser la que tiene mayor número de anuncios, evitando de esta forma la

repetición de anuncios en distintas páginas. Se trata de datos de tipo stock sobre el número de alquileres y su localización geográfica, para el año 2019.

La información sobre precios medios del alquiler también hace referencia al año 2019. El precio del alquiler turístico procede directamente de la página de Airbnb y el del alquiler convencional del portal web Idealista.com. Mientras que el dato del alquiler convencional puede tomarse para un año de alquiler, el alquiler turístico cuenta con el obstáculo de la extremada variabilidad de los precios a lo largo del año. Esto se ha solventado parcialmente obteniendo la media aritmética de los datos para distintos periodos del año (temporada alta y temporada baja). Ha sido necesario asumir dos supuestos relevantes para poder comparar ambos tipos de alquiler.

Primero, que hay tres meses de temporada alta y nueve de temporada baja. En temporada alta Sevilla puede superar las 500.000 pernoctaciones y Cádiz las 77.000, según datos de la Encuesta de Ocupación Hotelera del Instituto Nacional de Estadística (INE, 2019). Los datos específicos de temporada alta para ambas ciudades se han obtenido de dos fiestas declaradas de Interés Turístico Internacional, que es una distinción honorífica otorgada por la Secretaría General de Turismo del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. La fiesta de Sevilla es la tradicional fiesta de la Semana Santa, por otro lado, la fiesta de Cádiz es el famoso Carnaval que se celebra en la ciudad.

El segundo supuesto asume que la vivienda turística estaría alquilada durante todo el mes en los tres meses considerados de mayor ocupación y la mitad del mes en temporada baja. Además, con objeto de comparar los niveles de renta en ambos alquileres (turístico y

convencional) se han restringido los datos a aquellos alquileres disponibles con dos habitaciones en ambos tipos, sin diferenciar habitaciones compartidas o sin compartir, ante la falta de información sobre el número de metros cuadrados en el caso del alquiler turístico. Con estos supuestos se ha calculado la renta mensual estimada del alquiler turístico anual de tal manera que pueda compararse con la del alquiler convencional.

2.3.1. Indicadores de vivienda

Los indicadores referentes a la tipología de vivienda, régimen de tenencia y mercado de alquiler vienen desglosados a continuación, donde se indica su descripción, cálculo, fuente y unidad espacial para la que se analiza.

Tabla 1. Indicadores de vivienda

Fenómeno	Indicador	Fuente	Unidad espacial
Incremento del peso de las viviendas secundarias	Incremento % viviendas secundarias	Censos de Población y	Municipal, centro histórico
Infrautilización del parque de viviendas	Incremento % viviendas vacías	Viviendas (2001-2011)	
Peso del inquilinato	Incremento % viviendas en alquiler sobre las viviendas principales		
Centralización de la vivienda turística	% de alquileres turísticos en el centro histórico sobre el total de la vivienda	Datahippo (2019) y Censos de población y vivienda	Centro histórico
Turistificación de la vivienda	% alojamientos turísticos respecto del total de alojamientos.	(2001-2011)	
Diferencial de renta turística	Diferencia entre el precio medio del alquiler convencional y el precio medio del alquiler turístico, para un año	Airbnb e Idealista (2019)	

Se trata de indicadores simples, tasas o incrementos porcentuales entre dos años de referencia.

La centralización de la vivienda turística se calcula como el porcentaje de alquileres turísticos localizados en el centro histórico con respecto al conjunto de la ciudad. La turistificación de la vivienda se obtiene como una ratio entre el número de alojamientos turísticos ofrecidos en Airbnb y el número de viviendas totales, esto permite tener un indicador sintético para comparar entre ciudades, aunque no podamos hacerlo en el tiempo por la relativa novedad de los alojamientos turísticos ofrecidos en plataformas virtuales. La plataforma Datahippo, de donde se extrajeron los datos sobre viviendas turísticas de Airbnb, no ofrece por el momento series temporales. Junto a estos, a partir de los datos sobre alquiler convencional y turístico, se construye el diferencial de renta turística, que expresa la diferencia entre la renta arrojada durante un año por el alquiler turístico frente al convencional, expresado en el porcentaje de beneficio extra que obtendría un propietario al pasar de un alquiler convencional a un alquiler turístico, entendido esto como *proxy* al *rent gap* turístico (ver tabla 2).

Tabla 2. Cálculo de los indicadores

Fenómeno	Cálculo
Incremento del peso de las viviendas secundarias	$\left[\frac{\text{Vivienda secundaria 2011} * 100}{\text{Vivienda Total 2011}} - \left[\frac{\text{Vivienda secundaria 2001} * 100}{\text{Vivienda Total 2001}} \right] \right]$
Infrautilización del parque de viviendas	$\left[\frac{\text{Vivienda vacía 2011} * 100}{\text{Vivienda Total 2011}} - \left[\frac{\text{Vivienda vacía 2001} * 100}{\text{Vivienda Total 2001}} \right] \right]$
Peso del inquilinato	$\left[\frac{\text{Vivienda alquiler 2011} * 100}{\text{Vivienda principal 2011}} - \left[\frac{\text{Vivienda alquiler 2001} * 100}{\text{Vivienda principal 2001}} \right] \right]$
Centralización de la vivienda turística	$\frac{\text{Vivienda alquiler turístico en centro histórico} * 100}{\text{Total Vivienda alquiler turístico en el municipio}}$
Turistificación de la vivienda	$\frac{\text{Vivienda alquiler turístico centro histórico} * 100}{\text{Vivienda total centro histórico}}$
Diferencial de renta turística	$\left[\frac{\text{Renta anual media del alquiler turístico} - \text{renta anual media del alquiler convencional} * 100}{\text{renta anual media del alquiler convencional}} \right]$

2.3.2. Indicadores sociodemográficos

Los indicadores sociodemográficos analizados aparecen descritos a continuación en la tabla 3.

Tabla 3. Indicadores sociodemográficos

Fenómeno	Indicador	Fuente	Unidad Espacial
Incremento de la población	Incremento total de la población	Padrón continuo, INE, 2001-2019	Municipal, centro histórico
Peso demográfico del centro histórico	Incremento del % de población municipal en el centro histórico		
Envejecimiento	Incremento % mayores de 65		
Transnacionalización de las áreas centrales	Incremento % extranjeros en el centro histórico	Censos de Población y Vivienda, 2001-2011	
Gentrificación	Incremento % personas con estudios superiores en el centro respecto del incremento en el conjunto de la ciudad.		
Gentrificación transnacional	Incremento % originarios de países de la UE+15		

Para el incremento de la tasa de envejecimiento se ha tomado como parte del grupo de ancianos a los mayores de 65. Para la transnacionalización se calcula el porcentaje del total de población

extranjera, para la gentrificación transnacional se ha tomado el grupo de población extranjera procedente de la UE-15, que, sin contar a España, supondrían los 14 países que formaban parte de la UE antes de 2004, cuando se produjo la ampliación de países hacía el Este, utilizando el conocido como índice de Marcuse (Rasse et al., 2019), cuya definición operativa sería el porcentaje de cambio de un grupo socioeconómico en el área en cuestión, menos el porcentaje de cambio de ese mismo grupo en la ciudad. Esto permite saber si en un determinado barrio un grupo social, que contextualmente se considera privilegiado, ha crecido a un ritmo mayor o menor que ese mismo grupo social en el resto de la ciudad. Esta sería una aproximación a extranjeros de países centrales o países con mayor nivel de desarrollo. Para el análisis de la gentrificación, se utiliza de nuevo el índice de Marcuse, y en este caso se ha tomado como proxy del estatus de la población el nivel de estudios, y en concreto el porcentaje de personas con estudios superiores para un determinado sector (centro histórico) respecto del conjunto de la ciudad. Este dato adquiere sentido para aproximarse a la noción de gentrificación en la medida en que analizamos cómo varía entre 2001 y 2019 en el centro histórico en comparación con la variación del mismo dato para el conjunto de la ciudad (Díaz Parra y Apaolaza, 2020).

Finalmente, a partir de todos los indicadores, cuyos resultados se describen en el apartado 3, se ha realizado un análisis de regresión clásica de mínimos cuadrados (OLS) tomando como variable dependiente el número de alquileres turísticos ofertados por Airbnb a escala de sección censal. El resultado explicaría un porcentaje de la varianza de esta variable dependiente a partir de la distribución de otra serie de variables independientes como son la distancia al centro de la ciudad, la tipología de las viviendas y características sociodemográficas, descartando

estadísticamente la probabilidad de ausencia de relación entre ellas. El programa utilizado es Geoda, que añade a los test que suelen realizarse en este tipo de modelos varios test de autocorrelación espacial (en concreto aquí se ha utilizado la I de Morán), basados en una matriz de pesos espaciales creada a partir de la cartografía censal. Este test sirve básicamente para descartar la existencia de una distribución aleatoria de las variables (Rey et al., 2015).

El modelo creado ha buscado incluir variables demográficas, de estatus y de vivienda, obtenidas fundamentalmente del Censo y del Padrón, a las que se ha añadido la variable de distancia al centro, obtenida mediante un geoprocreso operado en el programa de análisis geográfico QGIS. No obstante, respecto al análisis geoespacial, las variables que se han podido utilizar han sido escasas, debido a los mencionados problemas del Censo de población de 2011 para trabajar a un elevado grado de desagregación.

Tabla 4. Cálculo de los indicadores sociodemográficos

Fenómeno	Cálculo
Incremento de la población	Población residente (2001 – 2019, número de habitantes)
Peso demográfico del centro histórico	$\frac{\text{Población residente en el centro histórico} * 100}{\text{Población total en el municipio}}$
Envejecimiento	$\frac{\text{Mayores de 65 años} * 100}{\text{Población total}}$
Transnacionalización de las áreas centrales	$\frac{\text{Total población extranjera} * 100}{\text{Población total}}$

Gentrificación	$(\text{Población adulta con estudios universitarios} * 100) / \text{Población adulta total}$
Gentrificación transnacional	$(\text{Extranjeros de UE-15} * 100) / \text{Población total}$

2.4. Entrevistas

Por último, se han llevado a cabo entrevistas a través de un cuestionario semiestructurado y un guion temático previamente diseñado (ver anexos 1, 2 y 3), utilizando preguntas abiertas y cerradas en función del tipo de información que se quería conseguir.

Se han realizado 25 entrevistas en Sevilla y 15 en Cádiz a informantes claves y a perfiles tipo de distintos grupos sociales para cada ciudad. A través de las entrevistas se recopila información que ayudará a identificar el estado actual de los grupos sociales, satisfacción pública respecto a la gestión llevada por parte de las administraciones, redes de colaboración entre la población de estudio y posibles conflictos entre vecinos con gestores o propietarios de VFT y con los turistas.

Estas entrevistas se han llevado a cabo en el marco de los dos proyectos de investigación en los que he participado (Desarrollo urbano e impactos socio-espaciales del sector turístico en grandes ciudades andaluzas, Ref.: P18-RT-2427, y LikeaLocal Ref.: RTI2018-093479-A-I00) y han sido realizadas por mi junto a una compañera investigadora, María Barrero, entre octubre de 2020 y marzo de 2021. De todos los informantes se obtiene información muy relevante, pero para este trabajo se ha priorizado el análisis de dos perfiles claves: Primero los gestores y los propietarios de viviendas con fines turísticos y segundo los vecinos

residentes y desplazados de los centros históricos de Sevilla y Cádiz. De las 15 entrevistas en Sevilla, 8 se han realizado a gestores y propietarios y 7 a vecinos residentes y desplazados; en Cádiz son 8 entrevistas, siendo la mitad a los gestores y propietarios y la otra mitad a los vecinos residentes y desplazados (ver tabla 5).

Se pretende así, obtener información relacionada con los problemas específicos de los grupos sociales, insatisfacción pública con determinadas cuestiones, redes de colaboración entre agentes existentes y conflictos entre agentes. Se hicieron entrevistas hasta considerar que había obtenido la información suficiente para responder a las preguntas de partida o hasta que la información proporcionada por las entrevistas llegaba a un punto de saturación.

2.4.1. Descripción de los perfiles entrevistados

Con el fin de conocer mejor el tipo de perfil de los entrevistados, a continuación, se describe con detalle los perfiles de las 23 personas entrevistadas, ya que, a pesar de ser dos perfiles analizados muy marcados (gestores y propietarios y vecinos residentes y desplazados), también tienen peculiaridades a tener en cuenta.

Tabla 5. Informantes entrevistados

	Vecinos residentes y desplazados	Gestores y propietarios de VFT
Sevilla	RS1	GS1
	RS2	GS2
	RS3	GS3
	RS4	PS4
	DS5	PS5
	DS6	PS6
	DS7	PS7
	DS8	
Cádiz	RC1	GC1
	RC2	GC2
	RC3	PC3
	DC4	PC4

Nota: **RS**=Residente Sevilla; **DS**=Desplazado Sevilla

RC=Residente Cádiz; **DC**=Desplazado Cádiz

GS=Gestor Sevilla; **PS**=Propietario Sevilla

GC=Gestor Cádiz; **PC**=Propietario Cádiz

A cada entrevistado se le ha asignado un código para preservar el anonimato y también para poder referenciar las declaraciones que han realizado.

Vecinos residentes Sevilla (RS) y vecinos desplazados Sevilla (DS):

- **RS1:** Pareja de propietarios, vecinos de la plaza Calderón de la Barca que viven con sus hijos. Son arquitectos y tienen 44 y 45 años respectivamente.

- RS2: Vecina residente en San Lorenzo, vive de alquiler. Trabaja de masajista erótica y su edad aproximada es de 30 años.
- RS3: Vecino que vive en la Calle San Luis de alquiler en una vivienda social. Jubilado mayor de 65 años.
- RS4: Chico joven entre 20 y 25 años que vive en su casa familiar en la zona de La Alfalfa. Trabaja de recepcionista en un hostel en el centro.
- DS5: Vecina del centro de Sevilla, vive de alquiler. Profesionalmente se ha dedicado a diferentes sectores y actualmente está desempleada, tiene 60 años.
- DS6: Mujer que vivía con su novia junto a la Giralda, las echaron porque iban a poner su piso en alquiler por Airbnb y optaron por comprar. Trabaja como arquitecta y tiene 30 años.
- DS7: Fue desalojada de su casa de alquiler y desplazada. Es ilustradora y artista, tiene entre 35 y 45 años.
- DS8: Vecina que al ser desplazada opta por comprar en otro barrio fuera del centro. Es profesora de primaria y tiene entre 45 y 50 años.

Gestores Sevilla (GS) y propietarios Sevilla (PS):

- GS1: Trabajador entre 45 y 55 años que trabaja en una gestora de alquiler y venta de inmuebles de lujo en varias ciudades de España, en Sevilla cuentan con 128 viviendas.
- GS2: Trabajador de 34 años que trabaja en una gestora con 58 viviendas de alquiler turísticos en Sevilla.
- GS3: Hombre entre 40 y 45 años que comenzó como un pequeño anfitrión en el que delegaron sus amistades y ha terminado profesionalizándose.
- PS4: Propietaria que se quedó en paro y puso su vivienda en Airbnb para irse a vivir a otra vivienda. Tiene 39 años.
- PS5: Anfitrión pequeño con una VFT en la calle San Pablo. Tiene entre 35 y 40 años.
- PS6: Residente y propietario que alquila una habitación en su vivienda habitual. Pertenece a VEAN Andalucía (Asociación de Vecinos y Anfitriones), siguen el inicio colaborativo de Airbnb que alquilan las habitaciones libres de sus viviendas. Tiene 37 años.
- PS7: Pequeña anfitriona que gestiona un piso turístico mientras vive en otra vivienda. Tiene 43 años.

Vecinos residentes Cádiz (RC) y vecinos desplazados Cádiz (DC):

- RC1: Vecina del centro histórico. Vive de alquiler con su marido y dos hijos. Trabaja como profesora de educación secundaria y tiene 48 años.
- RC2: Vecino que vive de alquiler en el centro histórico con su esposa. Es sanitario y tiene 54 años.
- RC3: Originario de Cádiz y residente actual, vive con su esposa y dos hijos. Es propietario y trabaja como profesor de educación secundaria, tiene 45 años.
- DC4: Vive con su madre en una finca de la calle Plocia que tiene que abandonar porque pasa a ser una VFT. Se dedica a la construcción, pero está desempleado. Tiene 44 años.

Gestores (GC) y propietarios (PC) en Cádiz:

- GC1: Director de una gestora con más de 90 viviendas en Cádiz. Tiene entre 50 y 55 años.
- GC2: Delegado de AVVA (Asociación de Viviendas Turísticas en Andalucía). Gestor de 120 viviendas en Cádiz. Tiene 43 años.

- PC3: Dos hermanos y una cuñada que han formado una cooperativa y han comprado una finca en el barrio del pópulo que han transformado en dos viviendas para alquiler turístico. Tienen entre 45 y 55 años.
- PC4: Mujer jubilada mayor de 65 años, ha tenido alquilado para turistas su piso familiar durante varios años mientras ella vivía en otra vivienda.

3. MARCO ANALÍTICO CONCEPTUAL

El marco analítico-conceptual presenta a los conceptos clave con los que se van a trabajar durante la tesis, aclarando su contenido, con especial atención a la similitud y diferencia entre distintos fenómenos socioespaciales que se tratan. Asimismo, se aclara el punto de vista desde el que se va a abordar la temática, que sería el del turismo sostenible.

3.1. Gentrificación, gentrificación transnacional y turistificación

Gentrificación

Gentrificación es un término adaptado al español de la palabra inglesa *gentrification* que deriva del sustantivo *gentry* (refiere cierto tipo de burguesía rural inglesa y su aplicación original a procesos urbanos tiene un carácter sarcástico), acuñado por la socióloga Ruth Glass (1964) en su estudio sobre la ciudad de Londres, para referir el cambio originado

en barrios pobres al ser tomado por clases medias, que compraban y rehabilitaban viviendas desplazando a la población originaria hasta transformar por completo el carácter social del barrio. N. Smith (1996) veía la gentrificación como consecuencia de la reinversión de capital inmobiliario sobre zonas previamente desvalorizadas. Es por ello que se puede definir la gentrificación, como el proceso mediante el cual la población original de un sector o barrio, generalmente céntrico y popular, es progresivamente desplazada por otra de un nivel adquisitivo mayor. De esta manera, el principal motor de esta transformación sería el beneficio derivado del incremento de las rentas de suelo, lo que se denomina rent gap o diferencial de renta.

Beauregard (1990) llega a referir la gentrificación como un concepto confuso y caótico, que refería en realidad un rango muy amplio de fenómenos de transformación de las ciudades contemporáneas. Eric Clark (2004), respondiendo a estas críticas, proponía una definición que hasta el momento es la más coherente y operativa, identificando la gentrificación con la sustitución de los residentes y usuarios de un barrio por otros con mayor poder adquisitivo, consecuencia de inversiones sobre el entorno construido. El motor del proceso estaría entonces en la subida de los precios de un sector como consecuencia de una concentración de inversiones, dando lugar a precios inaccesibles para la población tradicional de un barrio.

Este fenómeno puede darse por diferentes motivos: reconversión urbana, recalificación urbanística, revalorización del precio del suelo, variación en el régimen de propiedad, etc. (Checa-Artasu, 2011). Implica por lo general una gran transformación del paisaje urbano, evidenciándose

en la transformación de las tipologías de viviendas, cambios en el espacio público y en el tipo de usuarios.

Gentrificación Transnacional

El término gentrificación transnacional ha venido a señalar la existencia de procesos de gentrificación liderada por extranjeros de clase media o alta, que migran por estilo de vida. Originalmente se llama la atención sobre estos procesos en ciudades de países en desarrollo, principalmente en áreas patrimoniales e históricas, como consecuencia del asentamiento de población procedente de países ricos (Sigler y Wachsmuth, 2016; Hayes, 2018) aunque también se ha señalado su rol en los procesos de gentrificación de ciudades turísticas del sur de Europa, como Sevilla (Jover y Díaz-Parra, 2019).

Se trata de un tipo particular de gentrificación, en el que el grupo colonizador está liderado por extranjeros de cierto poder adquisitivo que se asientan en un país relativamente más pobre, por motivos de estilo de vida, salud, ocio, etcétera. Aunque suele estar relacionado con la intensificación de los flujos turísticos, a diferencia de estos, está protagonizada por hogares que se establecen como residentes.

Turistificación

Para la mayor parte de investigadores, turistificación y gentrificación coexisten y se alimentan recíprocamente. Cocola-Gant (2015) entiende la turistificación como un tipo de gentrificación turística, siguiendo la denominación iniciada por Gotham (2005). Cocola-Gant

argumenta que existe una “ideología del turismo” que existe entre el ámbito de las políticas urbanísticas y la pura promoción publicitaria. La fuerte especialización de ciertas ciudades en el sector turístico desembocaría en una pérdida del espacio público para los residentes, pasando de ser un lugar de convivencia a estar privatizado, por ejemplo, a través de las terrazas de bares. También se apunta como otro impacto inducido por la especialización turística a la desaparición del comercio tradicional, sustituida por comercios destinados a satisfacer a los visitantes. Por último, todo esto conlleva a una pérdida de la propia identidad que tenía el barrio lo que hace a muchos vecinos plantearse el abandono de sus casas, o incluso quien decide quedarse ve como su estilo de vida se ve indiscutiblemente modificado.

Jover y Díaz-Parra (2019) definen la turistificación en contraposición a la gentrificación, como una sustitución de usos y usuarios, pero en esta ocasión por visitantes, identificados como turistas, que pueden llegar a desplazar a los residentes de barrios centrales objetos del turismo cultural. A diferencia de Cocola-Gant, Jover y Díaz-Parra señalan que gentrificación y turistificación tiene resultados diferentes y que en ocasiones pueden ser excluyentes entre sí, a pesar de responder a una lógica similar.

Lo que sí queda claro, es que la turistificación hace referencia al impacto de la masificación turística, afectando al tejido comercial y social. El actual uso que muchos investigadores hacen de la turistificación se relaciona principalmente con el impacto de los alquileres temporales o viviendas turísticas. Esta sería la forma más extendida actualmente de turistificación en ámbitos urbanos, como consecuencia de la sustitución de alojamientos convencionales por

alquileres dirigidos a turistas y visitantes temporales (Cabrerizo et al., 2017; Mansilla, 2018; Díaz-Parra y Jover, 2018).

Otro neologismo de amplia difusión en la actualidad es el de turismofobia, que refiere la proliferación de expresiones de descontento por parte de la población local hacía los turistas (García et al., 2018). Esto puede deberse por la ya mencionada masificación de visitantes, por la mala planificación de la ciudad receptora de turistas o también por las malas praxis de los propios turistas que no tienen conciencia cívica hacía el lugar elegido como su destino a visitar.

3.2. Definición de los alquileres turísticos en la normativa reguladora

Vivienda con fines turísticos

En Andalucía se entiende como vivienda con fines turísticos aquella ubicada en inmuebles situados en suelos de uso residencial. Así se recoge en el Decreto 28.2016 de 2 de febrero de las Viviendas con Fines Turísticos y Apartamentos Turísticos de la Junta de Andalucía que veremos más adelante. La idea original, que es la que recoge en gran parte el decreto, es la de una vivienda particular alquilada de forma ocasional y no profesional. Para entrar en esta categoría el hecho del alquiler debería tener cierta frecuencia y finalidad turística, considerando como tal una vivienda promocionada en canales de oferta turística: agencias de viaje, empresas mediadoras u organizadoras de servicios turísticos y otros medios que incluyan la posibilidad de reservar alojamientos. Igualmente, aunque sea un uso no profesional, los dueños deben cumplir con algunos requisitos, entre ellos el de tener una licencia

de ocupación, aire acondicionado fijo, botiquín de primeros auxilios, un registro de entrada y salida, información turística, etc.

Este trabajo sigue la terminología empleada en la normativa andaluza, pero hay que tener en consideración que otras comunidades autónomas utilizan otros términos para lo que Andalucía define como VFT. En Barcelona y Madrid utilizan el término de vivienda de uso turístico (en adelante VUT) y en San Sebastián viviendas turísticas (en adelante VT). En Cádiz también se puede encontrar en la Ordenanza municipal de delimitación del uso turístico (ayuntamiento de Cádiz, 2020) el concepto “uso de hospedaje” que tiene por finalidad la prestación de alojamiento temporal a las personas, pudiéndose considerar el término “alojamiento temporal” como un sinónimo de esta última al igual que “alojamiento turístico” como se define en Barcelona.

En numerosos trabajos académicos y en la prensa está muy extendido el término “piso turístico”, se podría considerar un sinónimo de VFT y se refiere al tipo de vivienda más habitual que se destina a VFT. Esto se debe a que por lo general en los centros históricos de las ciudades abundan más pisos en edificios residenciales que casas u otra tipología de vivienda o alojamiento.

Apartamentos turísticos

El apartamento turístico es una categoría usada tradicionalmente en el ordenamiento andaluz, generalmente gestionado por empresas o autónomos dedicados exclusivamente al alquiler turístico. Estas viviendas no tienen en ningún caso carácter residencial, considerándose usos comerciales. Deben cumplir una serie de requisitos más exigentes que las viviendas con fines turísticos: tener una placa distintiva AT

(Apartamento Turístico) en la entrada, recepción, de una a cuatro llaves, etc. La diferencia más notoria respecto a las viviendas con fines turísticos es la profesionalización que se le presupone a los apartamentos turísticos, ya que se les exige una licencia de actividad asimilándose a un hotel.

Estos términos no deben confundirse con “alojamiento turístico”, ya que esto abarcaría a todo tipo de alojamiento destinado al alquiler turístico englobando, además de las VFT y AT, a hoteles, hostales, casas rurales, etc.

3.3. Contexto actual de la gentrificación y turistificación en los centros históricos.

El incremento de pisos turísticos en residencias privadas de los centros históricos, en gran medida gracias a la facilidad que dan las nuevas tecnologías con plataformas como Airbnb, Windu, HomeAway, entre otros, ha incrementado la carga de turistas de barrios históricos de carácter residencial. La poca regulación ante estas plataformas, en un marco político favorable a dejar hacer al mercado, tiende a chocar con los intereses de los vecinos “históricos” de ciertos barrios, produciendo conflictos y competencia entre residentes, turistas y propietarios de viviendas por los espacios públicos y privados.

Las denuncias respecto a la saturación de determinadas zonas turísticas traen a colación la cuestión de la necesidad de regulación estatal de estas actividades (Milano, 2018). Los gobiernos toman las decisiones sobre el uso que se le puede dar a un suelo y de ahí las inversiones inmobiliarias que se puedan llevar a cabo.

El análisis de antecedentes realizado indica que el principal resultado socio-demográfico identificable en los procesos de gentrificación y turistificación, sería que la población residente de los centros históricos aumenta su estatus, medible mediante distintos indicadores (Díaz-Parra y Apaolaza, 2020). La noción de gentrificación transnacional, por su parte, puede interpretarse como el proceso protagonizado por nuevos residentes con mayor estatus, procedentes de otros países (Jover y Díaz-Parra, 2019). Wachsmuth y Weisler (2018) hablan de un *rent gap* turístico, la diferencia existente entre los alquileres convencionales y los alquileres turísticos, como motor del proceso de turistificación. Sin embargo, varios autores han señalado la falta de evidencias sobre la relación de los alquileres turísticos con el desplazamiento de población (Horna y Merantea, 2017). La mayor parte de los trabajos empíricos se han centrado en el impacto sobre el mercado del alquiler (Wachsmuth y Weisler, 2018; Ortuño y Jiménez, 2019) o cuando han tratado con la población lo han hecho mediante estudios de caso, priorizando metodologías cualitativas, entrevistas y trabajo de campo (Cócola-Gant y Gago, 2019). Existe, por tanto, cierta falta de estudios que aporten evidencias sobre la relación entre los alquileres turísticos y dinámicas expulsivas de los residentes a partir de indicadores estadísticos reproducibles.

3.4. Turismo sostenible

Numerosos son los trabajos que se están realizando y publicando en el ámbito científico y académico sobre la importancia del turismo sostenible (Alcívar y Bravo, 2017; Troitiño, 2018; Domínguez-Pérez y Crespi, 2021), es por ello que cada vez parece que tiene más importancia el hecho de valorar y tener en cuenta un turismo respetuoso con el mundo

que nos rodea, y en consecuencia debe atenderse y abordarse los problemas derivados de la forma que se está llevando a cabo ese crecimiento en relación con el turismo y los efectos que puede tener en diferentes ámbitos. Son ya también muchos los organismos, asociaciones y gobiernos de diferentes países de todo el mundo los que llevan años reuniéndose para intentar paliar el problema que puede conllevar un crecimiento del turismo sin control. A continuación, se muestran iniciativas importantes que se están desarrollando para alcanzar un turismo más respetuoso con el medio ambiente y también con los vecinos de las ciudades y pueblos receptores de turistas.

3.4.1. Guía para un turismo sostenible.

La Red Española para el Desarrollo Sostenible (REDS) y el Instituto de Turismo Responsable (RTI) han realizado un informe sobre el impacto del turismo en la consecución de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (Azcárate, Benayas, Nerilli, y Justel, 2019).

En el año 1972 en Estocolmo se celebró la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano, donde se emitió una declaración de veintiséis principios y un plan de acción en los que se recogen 109 recomendaciones para acometer en las políticas destinadas a proteger el medio ambiente. Ocho años más tarde se llevó a cabo la Conferencia Mundial del Turismo en Manila, donde participaron 170 naciones, el objetivo de dicha conferencia era esclarecer la auténtica naturaleza del turismo y su influencia en el nuevo orden económico internacional, ya que muchos países empezaban a considerar al turismo un fenómeno muy beneficioso y al que poder sacarle mucho rédito económicamente.

Con el paso de las décadas, se empezó a vislumbrar que la actividad turística estaría afectando a muchas actividades que no tenían relación con la turística, ya fuese directa o indirectamente. Es por ello que se comenzó a concienciar la posibilidad de que se tenía que controlar el turismo de masas que se estaba desarrollando.

En el año 1987 se elabora el documento “Nuestro futuro común” por parte de la Comisión Brundtland, esta comisión enfrenta y contrasta la postura del desarrollo económico. En dicho documento se define que el desarrollo sostenible es aquel “que apunta a satisfacer nuestras necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras”. Cinco años más tarde, en 1992, se celebró la Cumbre de la Tierra en Rio de Janeiro (Brasil). En la cumbre se pretendía lograr el equilibrio justo entre necesidades económicas, sociales y ambientales y poder definir unas bases para establecer una asociación mundial entre los países desarrollados y los que todavía estaban en vía de desarrollo. Fue durante la celebración de esta cumbre cuando se creó la Agenda 21, que era el proyecto donde se recogían las cuestiones que se debían abordar a nivel mundial, nacional y local para alcanzar el objetivo de un desarrollo más equilibrado y sostenible.

En esa misma década se llevó a cabo la Conferencia Mundial de Turismo Sostenible en Lanzarote en 1995. Esta fue una conferencia clave ya que es ahí donde surge por primera vez la conexión entre el turismo y el concepto de sostenibilidad. Ya no solo se pretendía que el turismo fuese un equilibrio entre las necesidades económicas y el medio ambiente, sino que también, ahora se pretendía que el turismo fuese respetuoso con las comunidades y poblaciones que recibían a los visitantes. Esto dio como resultado la redacción de la “Carta del Turismo

Sostenible” (1995), en donde se describe el modelo a desarrollar para satisfacer las necesidades del turista y de las regiones de acogida.

En el 2000 las Naciones Unidas adoptaron los Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM) que son ocho objetivos de desarrollo humano internacional, que fueron revisados en el año 2015, dando lugar a los actuales 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), los cuales, pretenden terminar con la pobreza, la desigualdad y el deterioro ambiental. Para que se puedan cumplir los objetivos, nace la Agenda 2030, que pretende que para el año 2030 se logren alcanzar los 17 ODS y sus 169 metas que los componen.

También fue en el mismo año 2015 la fecha en la que se celebró la Cumbre Mundial de Turismo Sostenible. Se pretendía reforzar el compromiso alcanzado veinte años antes en La Conferencia Mundial de Turismo Sostenible. Para ello, se renovó la Carta de Turismo Sostenible +20 (2015), que pasó a ser el documento de referencia internacional para alcanzar las metas turísticas globales planteadas por medio de los ODS.

Al año 2017 se le nombra el año Internacional del Turismo Sostenible para el Desarrollo por parte de la Organización Mundial del Turismo (OMT). Se pretendía que todos los actores que intervienen en el desarrollo del turismo, tanto públicos como privados, contribuyeran al avance de un turismo sostenible, haciendo llegar el mensaje al turista de: viaja, disfruta y respeta.

Todas estas iniciativas demuestran que existe un intento por parte de organismos mundiales de cuidar el avance del turismo que estamos viviendo en los últimos años.

3.4.2. La gentrificación y turistificación en los Objetivos de Desarrollo Sostenibles

Son numerosos los objetivos a alcanzar para mejorar el turismo masivo y destructor que se está dando en muchas ciudades, pero este trabajo se va a centrar en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (en adelante ODS) que más vinculación tienen con la gentrificación y turistificación.

En su análisis a escala global Córdoba Hernández y Durán (2019) se centran en cuatro parámetros como tendencias preocupantes a tener en cuenta: el crecimiento demográfico acelerado, la urbanización generalizada, el agotamiento de recursos estratégicos y el cambio climático, de las cuales Sevilla y Cádiz se ven afectadas en todos estos parámetros menos en el crecimiento demográfico acelerado como veremos más adelante.

El objeto de esta tesis doctoral se relaciona con el Objetivo 11 de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030, denominado Ciudades y Comunidades Sostenibles.



Este objetivo plantea que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Actualmente más de la mitad de la población vive en ciudades y estas ciudades son

más vulnerables al cambio climático y a los desastres naturales por el elevado número de personas concentradas en una misma ubicación, esto puede conllevar pérdidas humanas, sociales y económicas. Si al aumento de población en las ciudades le sumamos la cantidad de turistas diarios que se pueden llegar a encontrar en ciudades concretas en momentos dados, la capacidad de carga de la urbe puede desbordar. Es por ello que es tan importante controlar el crecimiento de la población en determinadas zonas y el auge del turismo, en especial en las zonas céntricas de las ciudades donde queda demostrado que se concentra la mayoría del turismo. Se pretende evitar efectos perniciosos como la gentrificación, el desplazamiento y la subida del precio del alquiler como indican en la guía para un turismo sostenible Azcárate, Benayas, Nerilli, y Justel, (2019) y que forma parte del estudio en este trabajo.

Otra meta de este objetivo es terminar con la desigualdad que se observa especialmente en el acceso a las zonas céntricas de las ciudades, cada vez más restringido para personas de un determinado nivel social, que se puede permitir el lujo de invertir o consumir en estas zonas orientadas cada vez más para el turista y menos para los residentes.

También se plantea el problema de no tener una planificación en el crecimiento de la ciudad, la expulsión de los vecinos del centro a los barrios periféricos puede generar barrios marginales que son un lastre para el PIB de cualquier ciudad y se reduce la esperanza de vida. Lo que se desea es construir ciudades donde todos los ciudadanos tengan una calidad de vida y que formen parte de la dinámica productiva de la ciudad, generando prosperidad y estabilidad social sin perjudicar el medio ambiente.

El objetivo 11 anima a participar a la ciudadanía en la gobernanza y la gestión de la ciudad, tomando nota de lo que funciona y de lo que no funciona, que también es lo que se ha pretendido averiguar en este trabajo con la realización de entrevistas a los ciudadanos de Sevilla y Cádiz.

Además del objetivo 11 hay otros que constituyen un marco de referencia para la realización del trabajo, en concreto los objetivos 8 y 10.



El ODS número 8 persigue el trabajo decente y crecimiento económico, también podría aplicarse al tema de esta investigación. En primer lugar, hay que tener cuidado en el empleo que está generando el exceso de turismo en las zonas céntricas, para que no se convierta en un empleo precario y de temporada. La gestión de los alquileres turísticos cada vez se está profesionalizando más y lo que puede parecer creación de empleo podría convertirse en destrucción de empleo por otro lado.

Actualmente existen muchos avances tecnológicos con los que no es necesario contratar a personas que pueden ser sustituidos por máquinas o aplicaciones de móviles. En estas zonas donde se concentran tantos turistas se está invirtiendo en nuevas tecnologías donde el turista ya no necesita interactuar con un empleado.

Este objetivo promueve políticas orientadas al desarrollo que apoyen las actividades productivas, la creación de puestos de trabajo decentes, el emprendimiento, la creatividad y la innovación, y fomentar la formalización y el crecimiento de las microempresas y las pequeñas y medianas empresas, incluso mediante el acceso a servicios financieros.



El ODS número 10 se refiere a la reducción de las desigualdades. Como bien indica el título del objetivo, se pretende reducir las desigualdades, algo de lo que se están alejando las zonas céntricas de las ciudades al estar transformándose a un ritmo muy acelerado en zonas para un uso exclusivo de cierto nivel social, siendo de difícil acceso la vivienda y el consumo en los barrios para los vecinos locales. Esto conlleva un desplazamiento y una clara exclusión de los habitantes que, hasta estos últimos años con el aumento de los pisos turísticos, no habían tenido mayores problemas.

Finalmente, otro trabajo de referencia en esta tesis ha sido la metodología desarrollada por el Instituto de Turismo Responsable para orientar y ayudar a la industria turística y a los gobernantes a unirse para desarrollar los 17 ODS. Se trata de la denominada Metodología Biosphere que pretende impulsar la competitividad y el posicionamiento turístico de un destino, empresa o producto turístico, facilitando que se

adopten los ODS a distintos contextos y realidades. La metodología aspira la constitución de un sistema integral de gestión para impulsar la competitividad y posicionamiento de un destino, empresa o producto turístico, aplicando los criterios de sostenibilidad de las Naciones Unidas y de valoración por parte de los ciudadanos y los turistas. La metodología se caracteriza por su dinamismo y flexibilidad, adaptándose a la peculiaridad de cada territorio, es por ello que cada territorio decide y personaliza las fases, requisitos, cumplimientos y los procesos, de este modo se consigue involucrar al territorio con sus actores en el sector turístico.

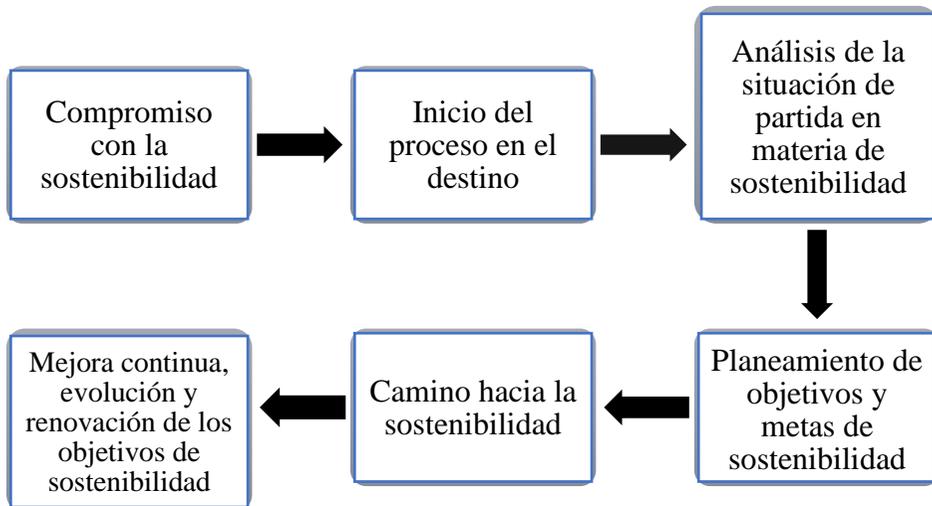
El seguimiento y cumplimiento de estándares establecidos de medición turística da la posibilidad de obtener una certificación como destino de Turismo Sostenible, visualizado con un sello “Biosphere” para su identificación por parte de turistas y otras partes interesadas.

El certificado Biosphere se enfoca en el presente y futuro del turismo sostenible y pretende favorecer a las acciones que contribuyan a la salud del planeta, al desarrollo local y al bienestar de todas las personas involucradas. Se pretende aprovechar los recursos naturales sin que esto ocasione riesgo a estos y que se conserve y valore la identidad cultural autóctona impulsando además la economía global.

Esta certificación impulsa a las empresas turísticas a diseñar productos y ofrecer servicios que sean un modelo de turismo no agresivo para poder garantizar un equilibrio entre las dimensiones económica, socio-cultural y medioambiental de un lugar a largo plazo, consiguiéndose de ese modo grandes beneficios para empresas, la sociedad y el medio ambiente. Este certificado tiene un concepto de la

sostenibilidad continuo, es decir que no solo es superar unos parámetros para conseguir el certificado Biosphere, sino que es necesario después seguir trabajando en ir mejorando en el concepto de sostenibilidad.

Figura 1: Pasos a seguir para la obtención del certificado Biosphere



Fuente: elaboración propia a partir de datos de <https://evalore.es/que-es-la-certificacion-biosphere>

El Instituto de Turismo Responsable propone más de 400 actividades y acciones sostenibles que a su vez están distribuidas en 5 ámbitos de evaluación: Cambio Climático, Medio Ambiente, Sociedad, Economía y Cultura.

Para ofrecer un punto de encuentro, se ha creado una comunidad de destinos Biosphere donde poder agrupar a los destinos comprometidos con la sostenibilidad y en donde se promueven las siguientes actividades:

- Fomentar la sostenibilidad turística en los destinos

- Animar a otros destinos para que se unan a la sostenibilidad
- Promoción turística de los destinos miembros de la comunidad
- Intercambiar prácticas, políticas y comunicaciones sobre iniciativas sostenibles llevadas a cabo por los miembros y promover el intercambio de ideas y proyectos
- Fomentar el desarrollo de proyectos en los cuales puedan participar los destinos miembros

4. TURISTIFICACIÓN Y REGULACIÓN EN LOS CENTROS HISTÓRICOS DE SEVILLA

A continuación, se presentan los resultados obtenidos que ayuden a contestar a las preguntas de investigación propuestas en esta tesis. Estos resultados se dividen en cuatro subapartados.

El primero se centra en la normativa sobre alquileres turísticos, tratándose la regulación a nivel autonómico, para luego abordar las iniciativas desde el ámbito municipal en Sevilla y Cádiz. Estos casos se comparan con las medidas tomadas en tres ciudades españolas (Madrid, Barcelona y San Sebastián), que se consideran las más avanzadas en cuanto a desarrollo de la regulación sobre viviendas turísticas. En el segundo subapartado se muestran los resultados del análisis estadístico de la vivienda, mercado del alquiler y las transformaciones sociodemográficas en los centros históricos de Sevilla y Cádiz. El tercer subapartado contiene los resultados de la regresión realizada, tomando como variable dependiente la localización de alquileres turísticos, que busca identificar los principales factores que explicarían estos patrones

de localización. Por último, se ha realizado el análisis de las entrevistas para conocer la valoración de los impactos socio-espaciales y de las de las medidas regulatorias por los agentes implicados, terminando con un análisis comparativo de los resultados de las entrevistas entre Sevilla y Cádiz.

4.1. El contexto normativo de los alquileres turísticos

4.1.1. Legislación o marco legal

En este apartado se presentan los resultados del análisis de la legislación y los últimos documentos vigentes relativos a los alquileres de viviendas destinadas al turismo. Para ello se han analizado el Decreto 28.2016 de 2 de febrero, de las Viviendas con Fines Turísticos y Apartamentos Turísticos de la Junta de Andalucía; el último Plan municipal de vivienda, suelo y rehabilitación del término municipal de Sevilla 2018-2023; y el Plan municipal de vivienda y suelo de Cádiz.

Marco legal en Andalucía

En Andalucía está vigente el *Decreto 28.2016 de 2 de febrero, de las Viviendas con Fines Turísticos y apartamentos Turísticos de la Junta de Andalucía*, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el 11 de febrero de 2016. Dicho decreto atribuye la competencia en materia de turismo a la comunidad autónoma de Andalucía, teniendo consideración de servicio turístico el alojamiento que de servicio de hospedaje o estancia a personas usuarias de servicios turísticos.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), donde se encontraban regulados los alquileres de

vivienda por temporada, fue sustituida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas. En esta modificación de la LAU quedó excluida de su ámbito de aplicación *“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, derivando de su normativa sectorial”* (pg. 1). Esta modificación se argumenta en el sentido que *“en los últimos años se vienen produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufren modificación”* (pg. 1). El motivo de que se produjese esta modificación se recoge en el Plan Nacional Integral de Turismo 2012-2015 donde se indica que *“se viene produciendo un aumento cada vez mayor del uso del alojamiento privado en el turismo”* (pg. 1).

Al estar las competencias sobre turismo descentralizadas a las comunidades autonómicas, esta modificación de la LAU da lugar al surgimiento de distintas normativas, entre las que se incluye el Decreto andaluz de 2016 donde se establece la categoría de Viviendas para Fines Turísticos (VFT). Este Decreto tendría por objetivo regular las viviendas que oferten un servicio de alojamiento turístico y controlar que se cumplan unos mínimos de garantías de calidad y seguridad a los usuarios. El lugar en que quedan este tipo de alojamientos se asemejaría entonces al de las viviendas turísticas de alojamiento rural, que según la

Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, no suponen la actividad principal de la persona propietaria, a diferencia de los establecimientos de alojamiento turístico. Quedan excluidas del decreto las viviendas sin contraprestaciones económicas, viviendas contratadas más de dos meses de forma continua, las viviendas en el medio rural y los conjuntos formados por tres o más viviendas de una persona o explotadora que se localice en un mismo inmueble contiguo, aplicándoseles a estos últimos la normativa sobre apartamentos turísticos. Se entenderá que existe una actividad turística cuando la vivienda sea comercializada o publicitada en canales de oferta turística.

El decreto de 2016 también advierte de la necesidad de regulación para la protección del medio ambiente y del entorno urbano, por lo que establece *“la protección de los recursos turísticos de acuerdo con el principio de sostenibilidad”* (pg. 2). Con base a esto establece varias condiciones para las VFT. La Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana, impone 25 obligaciones de registro documental e información sobre los viajeros a cumplimentar por los establecimientos para garantizar la seguridad ciudadana en las actividades de hospedaje. Es por esto que constituye la obligación de los titulares de VFT poseer un libro registro y presentar los partes de entrada de viajeros como establece la Orden INT/1922/2003, de 3 de julio.

Para hacer frente a las VFT ilegales, las viviendas que se destinen al fin del alquiler turístico deben estar inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía (en adelante RTA), por lo que se establece la obligatoriedad de comunicar a la administración turística la existencia de la vivienda y de inscribirse de oficio en el RTA. Los servicios de inspección de la Consejería competente en materia de turismo, serán los

encargados de la comprobación y control del cumplimiento de lo establecido en la norma. La persona explotadora del servicio deberá facilitar a los inspectores turísticos el ejercicio de sus funciones.

Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación de Sevilla

En Sevilla, EMVISESA (Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A.) fue la institución responsable de desarrollar el Plan Municipal de vivienda, suelo y rehabilitación del término municipal 2018-2023 (PMVS), que junto a Espacio Común Coop., publicaron el plan en julio de 2018. El objetivo del plan es la recopilación de datos para la propuesta de estrategias de mejora en la vivienda, suelo y rehabilitación y también hace referencia a las viviendas con fines turísticos.

El PMVS se divide en dos volúmenes:

1. Documento de Información y Diagnóstico (en adelante, IyD)
2. Programa de Actuación (en adelante, PA)

El documento incide en la importancia de la accesibilidad a la vivienda en Sevilla y por ello propone actuaciones con las que facilitar a los vecinos poder acceder a una vivienda digna y adecuada. Promueve movilizar la vivienda privada hacia un alquiler asequible, con una gestión social del Patrimonio Municipal de Suelo, con inspecciones del parque público y privado de viviendas protegidas y medidas que impidan la especulación (PA, pg. 54). Para conseguir estos objetivos, el estudio se vale de un análisis de la situación de la vivienda basado en indicadores y cartografía temática, que incluyen diferentes aspectos de esta amplia

problemática, entre los que incluyen el impacto de la vivienda turística en el ámbito residencial (PA, pg. 98).

Los resultados de este estudio relevantes para la presente investigación son los siguientes. El Casco Histórico es el distrito que más población pierde en términos absolutos, el PMVS considera que este despoblamiento de los centros históricos puede ser consecuencia de los fenómenos de gentrificación y particularmente del aumento de inmuebles residenciales destinados al turismo (IyD, pg.188). No obstante, el centro de la ciudad habría experimentado una disminución de las viviendas vacías en favor de las destinadas a acoger a turistas, infiriendo que la mayoría de las viviendas vacías que existen en ese distrito se han ido convirtiendo en VFT o apartamento turístico en los últimos años (IyD, pg.197). Aunque la reducción del número de viviendas vacías se entiende como un hecho invariablemente positivo, la manera en que están entrando al mercado influiría en el aumento de los precios y afectaría al acceso de la vivienda de los grupos con menor poder adquisitivo (IyD, pg. 198).

El texto valora que, al estar los servicios, infraestructuras y equipamientos calculados con base al número de viviendas y de hogares, si los usos de las viviendas cambian de forma masiva, esto podría afectar al funcionamiento del ecosistema urbano de forma negativa. Por otro lado, el Plan señala que, si los cambios de uso se realizan de forma planificada, será más fácil llevar a cabo un orden que mantenga criterios con los que controlar esta situación. Este no es el caso y según el PMVS está ocurriendo todo lo contrario, debido a que cualquier inmueble de tipo residencial que cumpla unos requisitos mínimos puede destinarse a VFT (IyD, pg. 198).

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cádiz

Por parte de Cádiz, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) está redactado por una Sociedad Municipal que creó el ayuntamiento en 1992, Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (PROCASA). Este Plan fue redactado en 2018 y aprobado el 29 de marzo de 2019 tras ser estudiadas las alegaciones presentadas.

El PMVS de Cádiz se divide en dos tomos. Un primer tomo de documentación (en adelante DC) y un segundo tomo con anexos y planos. El objeto del PMVS es determinar las necesidades de vivienda por tramos de renta y estimar la capacidad que existe para atender la demanda, destacando lo relativo a viviendas sociales y protegidas. El PMVS sirve de base para los programas públicos de dichas viviendas sociales y protegidas, de fomento del alquiler y de la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, teniendo que acordar las actuaciones y conseguir los fondos y subvenciones necesarias en coherencia al Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación. También pretende prever la necesidad de suelo para la vivienda protegida y programar actuaciones urbanísticas que atiendan la demanda de vivienda en Cádiz, aumentando los patrimonios municipales de suelo (DC, pg. 29).

El PMVS de Cádiz indica que la población que vive en Cádiz presentaba una elevada densidad en 2017 con 9.597 personas/km², solo superado por Sevilla y similar a Granada. Esta densidad es mayor en el Casco Histórico por su reducido tamaño y que, según expone el documento, no ha llegado a convertirse en un centro despoblado como ha podido ocurrir en otras ciudades (DC, pg. 41).

En el Casco Histórico se localizan las viviendas más antiguas, que se han ido desocupando ante el progresivo deterioro y elevado coste de

adecuación y mantenimiento. También se encuentran la mayoría de viviendas vacías (DC, pg. 132 y 133). Gran parte de las viviendas principales en esta zona corresponden a edificios construidos antes de los años cincuenta (DC, pg. 134).

El PMVS de Cádiz también invita a desarrollar las acciones urbanísticas y legales necesarias para regular el mercado de viviendas de usos turísticos. El plan observa cómo, debido al reducido tamaño del mercado del alquiler privado, el incremento de las VFT podría provocar una reducción importante en la oferta de pisos en alquiler convencional, provocando una subida de los precios. Para intervenir sobre esta situación, propone elaborar un estudio técnico de análisis y diagnóstico del sector, que sirviese de base a su vez para una Ordenanza de Viviendas de Uso Turístico, que pusiese en marcha instrumentos legales, regulación normativa y mecanismos de incentivación y disciplina para mantener el control del proceso de turistificación, especialmente en el Casco Histórico y cerca de los paseos marítimo (DC, pg. 244).

4.1.2. Medidas regulatorias de las VFT en Sevilla y Cádiz

En este apartado se analizan cuáles son las medidas regulatorias que se están aplicando en Sevilla y Cádiz por parte de las administraciones para abordar el problema de la turistificación y la gentrificación de los centros históricos.

Hasta ahora el único requisito para conseguir la licencia de VFT era presentar el formulario de declaración responsable para el inicio o ejercicio de la actividad, reflejando que la vivienda cumple con los requisitos de la normativa del Decreto 28/2016, tras dicha declaración la Junta de Andalucía inscribía la vivienda en el Registro de Turismo de

Andalucía, pudiendo comenzar con la explotación de la vivienda. En este contexto, a continuación, se enumeran las medidas tomadas en los ayuntamientos de Sevilla y Cádiz.

Sevilla: El 18 de febrero de 2021 el ayuntamiento de Sevilla daba a conocer en su web (www.Sevilla.org) que la ciudad de Sevilla está dispuesta a impulsar medidas para regular las viviendas con fines turísticos. De este modo se pretende equiparar a las VFT con el resto de alojamientos turísticos. Estas medidas se deberían aprobar mediante una modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado en el pleno. Es importante tener en cuenta que estas medidas no actuarían con carácter retroactivo.

Estas son las principales propuestas que contiene la modificación del PGOU de febrero de 2021.

- Las viviendas destinadas al alquiler turístico dejarán de ser consideradas viviendas de uso residencial y pasarán a ser de uso terciario, excepto las viviendas que alquilen alguna habitación, siempre y cuando el propietario viva en la vivienda y no exceda de 6 habitaciones alquiladas.
- Se sustituye el término “hotelero” por el de “hospedaje” para todos los usos similares, ya que es un concepto más amplio que incluye todas las modalidades de alojamiento turístico reconocidas en la Ley.
- El uso de hospedaje de VFT podrá desarrollarse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas residenciales tan solo

en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación independientes del resto de edificio.

- Las VFT solo podrán implantarse en las plantas bajas y el primer piso si el edificio es de uso residencial o terciario no exclusivo. Tan solo en los edificios en las parcelas de uso “edificación abierta” podrá implantarse VFT, además de la planta baja y el primer piso, en la segunda planta.
- Las viviendas que no se encuentren en el bajo, tendrán que disponer de un ascensor obligatoriamente.
- Las instalaciones generales (agua, luz, teléfono, etc.) deberá ser independiente al resto de edificio.
- Se suspenderían por el plazo máximo de un año el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas donde las nuevas determinaciones previstas supongan una modificación del régimen urbanístico vigente.

Al considerarse las VFT un alojamiento turístico, deben adaptarse a la normativa de estos. Es por ello que existen otras normas a las que deberán adecuarse como por ejemplo los diversos parámetros de tamaño. En los hoteles, algunos de los parámetros mínimos, dependiendo de las estrellas de un hotel, son los siguientes:

- Anchura en las escaleras: 1,20 metros.
- Ancho de los pasillos: 2,50 metros.
- Altura de los techos: 2,50 metros.

Las nuevas viviendas que quieran dedicarse al alquiler turístico deberán presentar un proyecto de obras que evalúen estos parámetros.

Cádiz: En la ciudad de Cádiz, desde el ayuntamiento se pretendió iniciar el proceso de modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) para regular el uso turístico en suelo residencial, por ello presentó en Julio de 2019 un estudio específico que abordaba la problemática de la vivienda con fines turísticos en la ciudad de Cádiz. El informe debía establecer unos índices que garantizaran un equilibrio entre usos residenciales y turísticos, que en la actualidad son superados en su mayor parte en el centro histórico (Ayuntamiento de Cádiz, Ibermad y Estudio de arquitectura Visado Manzanares, 2019).

Siguiendo las indicaciones del mencionado informe, las principales medidas que se pretendía implementar, por parte del ayuntamiento de Cádiz, a través de la modificación del PGOU, son las siguientes (Ayuntamiento de Cádiz, 2020):

- Moratoria de un año a la concesión de licencias para el uso de establecimientos hoteleros, así como de las VFT, sobre todo en las zonas masificadas de la ciudad.
- Preservar el uso residencial del uso hospedaje y adaptar la normativa a las particularidades de las VFT entendiéndolas como una categoría dentro de uso residencial y teniendo una regulación específica para su implantación.
- Regular el uso turístico en el suelo residencial regulando las condiciones de implantación del uso hospedaje, estableciendo condiciones en la creación de VFT.
- La ordenanza no afecta a las viviendas de grado 0 “Monumental y 1 “Singular” en el catálogo de Patrimonio Arquitectónico del PGOU y siempre que su uso se destine a

hotel, justificándose al entenderse que su rehabilitación no es factible para su uso residencial.

- Definir zonificaciones por barrios en función del grado de saturación. Siendo las Zonas “A” turísticamente saturadas, las Zonas “B” en riesgo de saturación turística y las Zonas “C” de baja saturación turística. Se revisará cada dos años
- Se podrán introducir viviendas de uso residencial como uso hospedaje en la planta baja y primera excepto en las zonas saturadas.

Según el gabinete de prensa del ayuntamiento de Cádiz, este proceso de modificación del PGOU no se ha podido llevar a cabo por desavenencias dentro del equipo de gobierno que está gobernado en coalición (Cádiz+cerca, 2020).

Ante la falta de consenso y con el fin de llegar a un acuerdo, en el ayuntamiento siguen negociando algunas medidas para tener el beneplácito del resto de partidos. En 2021 se está planteando de nuevo la modificación del Plan General de Ordenación Urbana e incluir a las VFT como uso de hospedaje (Cádiz+cerca, 2021).

4.1.3. Medidas regulatorias de los alquileres turísticos en otras ciudades

Son numerosas las ciudades que ya han comenzado a tomar medidas para intentar paliar los problemas ocasionados por el aumento desorbitado del turismo y la proliferación de las VFT. A continuación,

se presentan algunos ejemplos de las principales ciudades españolas que ya han tomado algún tipo de actuación.

Medidas regulatorias tomadas en Madrid

En la capital de España, fue aprobado el Plan Especial de Hospedaje (PEH) en 2019 (Ayuntamiento de Madrid, 2019), que regula las licencias para poder operar en viviendas de uso turístico.

Figura 2: Zonificación de VUT en Madrid



Fuente: B.O.C.M. Num.95

También realiza una zonificación en función de la presión turística, planteando una moratoria temporal en 2018 que suspendía el otorgamiento de licencias para las modalidades de alojamiento turístico

en el distrito centro (sería suspendida por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en 2019). Además, en los **dos primeros anillos**, se exige que haya accesos independientes a las VUT, pudiendo mantener su actividad los hostales que ya contaban con licencia. En el **anillo tres**, también se requerirá un acceso independiente, siempre que en el edificio donde quiera implantarse el VUT no estén permitidos otros usos terciarios.

Si se desea cambiar de uso residencial por el de hospedaje en edificios completos, ya sea para instalar un hotel o VUT, tendrá que existir un plan especial que estudie el impacto en el entorno y tendrá que ser aprobado por la Junta de Gobierno y el pleno, a menos que el edificio ya tenga un uso terciario. En los edificios protegidos de uso residencial, el plan especial deberá demostrar la inviabilidad de rehabilitar el edificio para el uso residencial.

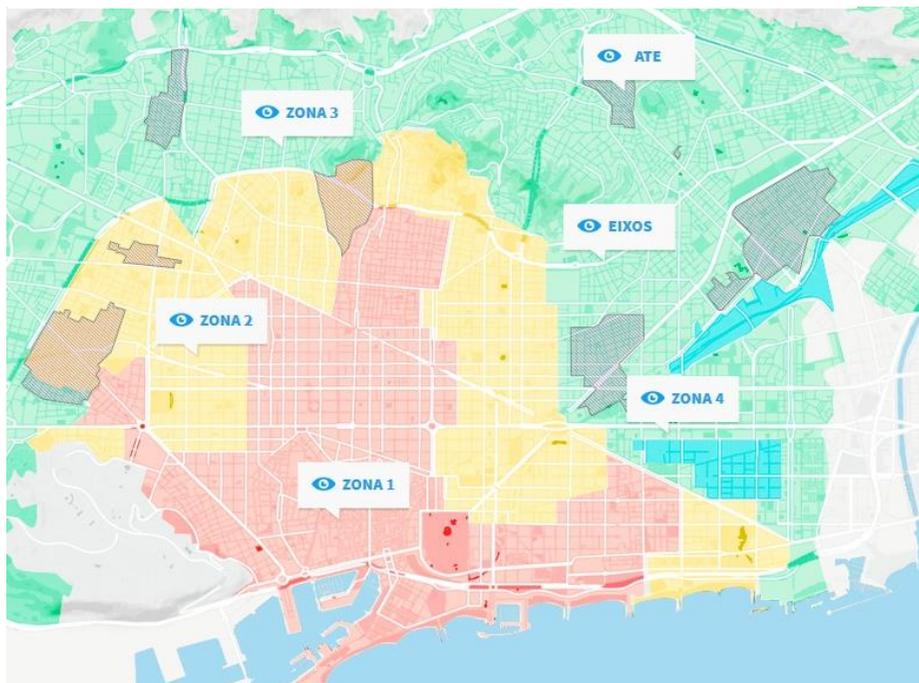
Medidas regulatorias tomadas en Barcelona

En Barcelona se aprobó en 2017 el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (en adelante PEUAT). Con este plan se pretendía evitar la concentración excesiva de alojamientos turísticos (Viviendas de Uso Turístico o VUT) y garantizar una distribución territorial equilibrada (Ayuntamiento de Barcelona, 2017). Para ello se establecían límites a partir de los cuales se consideraría una zona como congestionada, prohibiendo nuevas altas.

Barcelona cataloga como VUT a los hoteles, hostales, apartahoteles, pensiones, pisos turísticos, albergues de juventud y

residencias colectivas de alojamiento temporal y establece cuatro zonas en la ciudad.

Figura 3: Zonificación de VUT en Barcelona



Fuente: <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistic/es/>. Consultado el 14 de mayo de 2021

La **zona 1** es de decrecimiento y no se admite ningún tipo de establecimiento turístico ni ampliación de plazas en los establecimientos que ya existen. La **zona 2** es una zona de congelación, cuando un establecimiento sea baja en el censo, podrá implantarse otro con el mismo número de plazas. Las **zonas 3 y 4** son zonas de crecimiento controlado. Se permitirá implantar nuevas VUT siempre y cuando no se supere la densidad máxima de plazas establecidas sobre la base del grado actual de ofertas de alojamientos turísticos. El PEUAT también tiene en

cuenta **zonas de tratamiento especiales**, ya que requieren unas características de implantación diferentes por su morfología.

En Barcelona no se permite ninguna vivienda destinada al alquiler turístico en edificios destinados a la vivienda residencial, independientemente de la planta en la que se encuentre. En los edificios donde se quiera implantar este tipo de alquileres turísticos, el 100% de la propiedad deberá solicitar y obtener la autorización de modificación de uso del edificio, si se concede esta autorización, queda excluida la posibilidad de utilizar alguna vivienda del edificio como residencial.

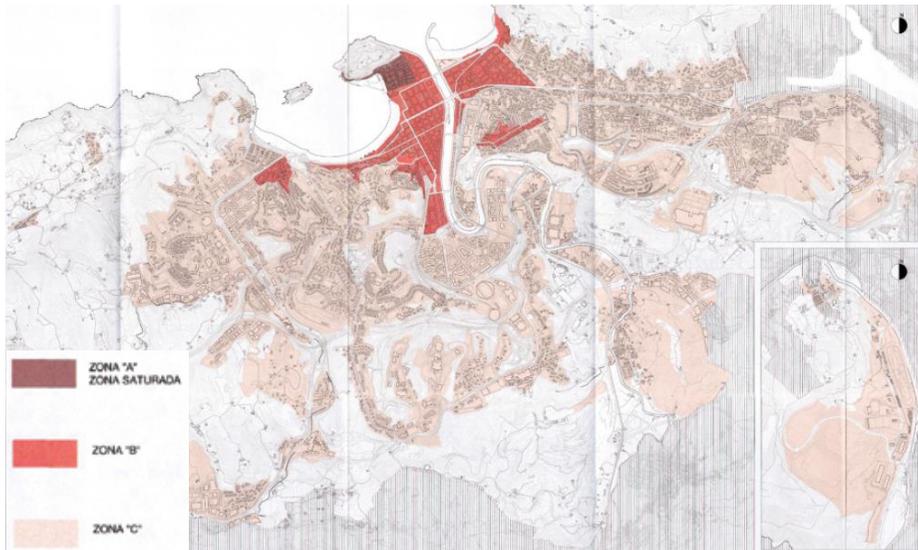
Medidas regulatorias tomadas en San Sebastián

En San Sebastián, en marzo de 2018 se publicó la Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística (VT) y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico (Ayuntamiento de San Sebastián, 2018). Esta ordenanza urbanística se desarrolla para reajustar y completar los usos urbanísticos y la regulación de las viviendas que ofertan un alquiler turístico. Tiene como objetivo el incremento de la seguridad jurídica contribuyendo a una más clara y precisa determinación del régimen de regulación, también pretende permitir un ámbito de desarrollo de esta actividad más equilibrado en lo que respecta a determinadas zonas de la ciudad.

Para alcanzar el objetivo, se tiene en cuenta preservar el equilibrio de usos e intereses en la ciudad: protección del medio ambiente, derecho al descanso de los vecinos, preservación del uso urbanístico residencial de vivienda, dinamización económica y social del conjunto de la ciudad y prevención de procesos de gentrificación.

San Sebastián se divide en tres zonas donde permite destinar viviendas a la actividad turística en su suelo urbano:

Figura 4: Zonificación de VT en San Sebastián



Fuente: <https://mkrresoluciones.com/blog/aprobacion-definitiva-nueva-ordenanza-vivienda-turistica-san-sebastian>. Consultado el 8 de junio de 2021.

La **zona A** es la zona saturada de la ciudad y quedan prohibidas totalmente la implantación de VT, así como el alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. Las viviendas registradas como viviendas turísticas antes de la ordenanza, no se verán afectadas. En la **zona B** se permitirá la ocupación parcial de una edificación residencial para uso de vivienda turística con arreglo a algunos criterios generales. En las plantas bajas de los edificios se permitirá la VT, en la primera planta también se permitirá siempre y cuando su superficie útil sumada al resto de usos no residencial en el edificio, con acceso común al de las viviendas, sea igual o inferior a 250 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio. Por encima de estas plantas, se permitirá las VT

siempre que en las plantas inferiores de dicho edificio no exista ninguna vivienda destinada al turismo. Cuando no se sobrepase en la totalidad del edificio el límite de 250 metros cuadrados útiles de usos no residenciales con acceso común al de las viviendas se permitirá una única vivienda turística con acceso común al de las viviendas. En la **zona C** se podrán permitir dos viviendas turísticas en plantas altas en los edificios que tengan un mínimo de 7 plantas y otras dos viviendas por cada 6 plantas adicionales ubicándose estas en cualquiera de las plantas adicionales. No podrá haber más de una VT por planta. No se podrá superar en la totalidad del edificio el límite de 350 metros cuadrados útiles de usos no residenciales, incluidos los de VT, con acceso común, y tampoco se podrá sobrepasar el límite de 250 metros cuadrados útiles de usos no residenciales excluyendo los VT, con acceso común al de las viviendas.

Esta ordenanza municipal diferencia entre los alquileres de habitaciones en viviendas habituales para uso turístico y viviendas completas para el alquiler turístico. Dependiendo del tipo de uso tienen diferentes normas a cumplir.

El alquiler de habitaciones tiene que constar de unos espacios básicos (estancia, cocina, comedor, un dormitorio doble, un cuarto de baño y un tendedero o patio susceptible de ese uso). La persona titular de la vivienda tiene que estar empadronada en la misma. El espacio destinado al uso turístico no puede superar la mitad de la vivienda o 125 m² útiles en la vivienda ni el conjunto del edificio.

Para el uso de una VT completa debe haber una superficie mínima útil de 35 m² y se deben cumplir los requisitos de accesibilidad,

protección contra incendios, protección acústica y otras propias del uso comercial.

4.1.4. Análisis comparativo de las distintas regulaciones

Se observa cómo las distintas regulaciones que se quieren llevar a cabo tienen elementos comunes en los que coinciden. La principal medida en las que concuerdan las tres ciudades es la de incrementar las exigencias y restricciones propias de los usos comerciales, principalmente para las viviendas alquiladas en su totalidad. Aquí hay normativas más o menos restrictivas. En Madrid y San Sebastián se puede destinar una vivienda a alquiler turístico en edificios residenciales, siempre y cuando cumpla una serie de requisitos. Por el contrario, Barcelona no permite esto, y para poder desarrollar la actividad del alquiler turístico debe estar el 100% del edificio destinado a ese fin, mediante autorización y con todos los propietarios del edificio de acuerdo para el cambio de uso. En esta línea, Barcelona coincide con Madrid en cuanto a exigir estudios urbanísticos a la hora de pasar de un uso residencial al de hospedaje.

También hay coincidencia en el planteamiento de zonificar la ciudad dependiendo del grado de saturación de VFT a la que está expuesta. De este modo, las zonas con el mayor grado de saturación estarían regidas por una normativa más exigente donde se pretende que no crezca más el número de VFT y puedan disminuir en un futuro. Esta cuestión es quizás la más problemática a nivel legal.

Tras anunciar la decisión de regular las viviendas con fines turísticos, esta decisión suele ser rebatida por los agentes implicados que obtienen beneficios con estos alquileres, hasta el punto de llegar a los

tribunales para intentar tumbar cualquier tipo de normativa que vaya en contra de lo que ellos consideran abusivo y que les perjudica directamente. En el caso de Madrid, la moratoria de un año que se propuso fue reclamada por varias asociaciones entre la que se encuentra Grupo Excem, compañía dedicada en parte al sector inmobiliario, y según publica el diario digital Genbeta.com el día 2 de diciembre de 2019, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid declaró nula dicha moratoria, aunque no el PEH. En Barcelona, el PEUAT está anulado por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña por inexistencia de evaluación económica y financiera del plan, como indica el diario digital El Derecho el 17 de mayo de 2021. Por su parte, la normativa de San Sebastián también está siendo discutida por el Tribunal Supremo, tras las demandas promovidas por la Asociación Anfitriones Basque Country Hosts, publicado el 27 de septiembre de 2021 en www.naiz.eus. En estos casos, los intentos de regulación han terminado en los tribunales de justicia, quedando expuesta la dificultad que tienen los ayuntamientos para poder establecer ordenanzas sobre el tema.

En los casos de Sevilla y Cádiz, parece que el Ayuntamiento de Sevilla ya está convencido de convertir las VFT en uso terciario. Esto mismo es lo que pretende ahora sacar adelante el ayuntamiento de Cádiz. Por otro lado, la zonificación de zonas saturadas se considera en este momento la medida menos consistente a nivel legal, por lo que no ha sido incluida en la modificación del PGOU de Sevilla.

4.2. Vivienda, mercado de alquiler y transformaciones sociodemográficas en los centros históricos de Sevilla y Cádiz

En este apartado se presentan los resultados del análisis estadístico realizado a partir del cálculo de los indicadores de vivienda, mercado del alquiler y sociodemográficos explicados en el apartado metodológico. El análisis empieza mostrando el uso del parque de vivienda en los centros históricos seleccionados (viviendas vacías, secundarias, alquileres), la concentración en los mismos de los alquileres turísticos y la diferencia de la renta arrojada por el alquiler turístico frente al convencional. Seguidamente, se observa la medida en que una mayor concentración de alquileres turísticos o un mayor diferencial de renta turística coincide en los centros históricos estudiados con procesos de carácter sociodemográfico: despoblamiento y envejecimiento, gentrificación y transnacionalización de la población. Esto permitirá que en el apartado de conclusiones se lancen algunas nuevas hipótesis sobre la naturaleza de esta relación y de las diferencias observadas entre los dos casos de estudio: Sevilla y Cádiz.

4.2.1. Evolución de la vivienda en los centros históricos de Sevilla y Cádiz

A continuación, se van a analizar en profundidad las viviendas secundarias, vacías y en alquiler para conocer el mercado de viviendas disponibles que podrían dedicarse al alquiler turístico y que nos acerque a entender los posibles motivos por lo que proliferan las VFT en los centros históricos. Seguidamente se enmarcan las localizaciones de las VFT para poder diagnosticar la turistificación y centralización de la vivienda turística para terminar conociendo el diferencial de renta entre un alquiler convencional frente a uno turístico y averiguar la

rentabilidad, ya que una alta rentabilidad podría ser un motivo de traspaso de los alquileres convencionales al turístico.

Viviendas secundarias, vacías y en alquiler (2001-2011)

La tabla 6 presenta el peso de las viviendas secundarias, vacías y en alquiler y su variación entre los dos últimos censos de población (2001-2011). La vivienda secundaria en el municipio de Sevilla representaba en 2001 el 7,22% del total de viviendas de la ciudad, mientras que en su centro histórico ese porcentaje era mayor, superando el 9%. En Cádiz, al contrario, el dato era superior en el municipio, 6,14% de viviendas secundarias, mientras que el peso porcentual en el centro histórico era menor al 4%. Respecto a la vivienda vacía, los dos centros históricos superaban porcentualmente al municipio, teniendo el centro histórico de Sevilla cerca de un 30% de viviendas vacías y en el de Cádiz un 14,76%. Esto implica que el 40% de viviendas que había en 2001 en el centro histórico de Sevilla no estaban ocupadas todo el año, cifra que en Cádiz se acercaba al 20%.

Ya en 2011, en la ciudad de Sevilla los datos reflejan una mínima disminución de la proporción de vivienda secundaria, mientras el centro histórico se mantiene estancado, al contrario que en Cádiz, donde la vivienda secundaria aumenta en la ciudad y su centro histórico casi en tres puntos porcentuales. La vivienda vacía disminuye en Sevilla siendo llamativo los cerca de cinco puntos porcentuales que pierde el centro histórico. En Cádiz este dato no varía de manera excesiva en el municipio, pero sí en su centro histórico, aumentando casi en cinco puntos hasta acercarse a un 20% del stock de vivienda vacía. Como resultado, el centro histórico de Cádiz cuenta con un mayor porcentaje de viviendas no habitadas de manera continuada, un 26%, mientras que en el centro histórico de Sevilla este dato baja hasta el 23%. En cualquier

caso, estos datos demuestran que en el siglo XXI en ambos centros históricos existe una infrautilización del parque de viviendas que podía ser utilizada para el alquiler turístico.

Los datos arrojados por los censos sobre la proporción de viviendas en régimen de alquiler convencional, siguen pautas similares, con una evidente concentración en los centros históricos, aunque con mucha mayor importancia tanto en el municipio como en el centro de Cádiz. En Sevilla, el porcentaje de viviendas en régimen de alquiler se incrementa ligeramente en el centro histórico durante el periodo 2001-2011, aunque menos que en el conjunto de la ciudad. En Cádiz sucede el fenómeno contrario, el alquiler desciende significativamente, perdiendo hasta 10 puntos en el centro histórico. El comportamiento de la vivienda de alquiler en Sevilla se corresponde con el crecimiento demográfico, rejuvenecimiento e incremento de la población extranjera en el centro histórico en la primera década del siglo XXI, como se verá más adelante, poniendo en juego un mayor número de viviendas, muchas en alquiler. En el caso de Cádiz, el mercado inmobiliario en este periodo parece dirigirse en mayor medida a la propiedad, dentro de la cual, como se ve en la tabla 6, tiene un peso considerable la vivienda secundaria.

Tabla 6. Porcentaje de viviendas secundarias, vacías y en alquiler en los municipios y centros históricos (CH) de Sevilla y Cádiz (2001-2011).

	% Vivienda secundaria			% Vivienda Vacía			% Vivienda en Alquiler		
	2001	2011	Δ 2001-2011	2001	2011	Δ 2001-2011	2001	2011	Δ 2001-2011
Cádiz	6,14	9,03	+2,89	10,36	11,62	+1,25	31,59	24,85	-6,74

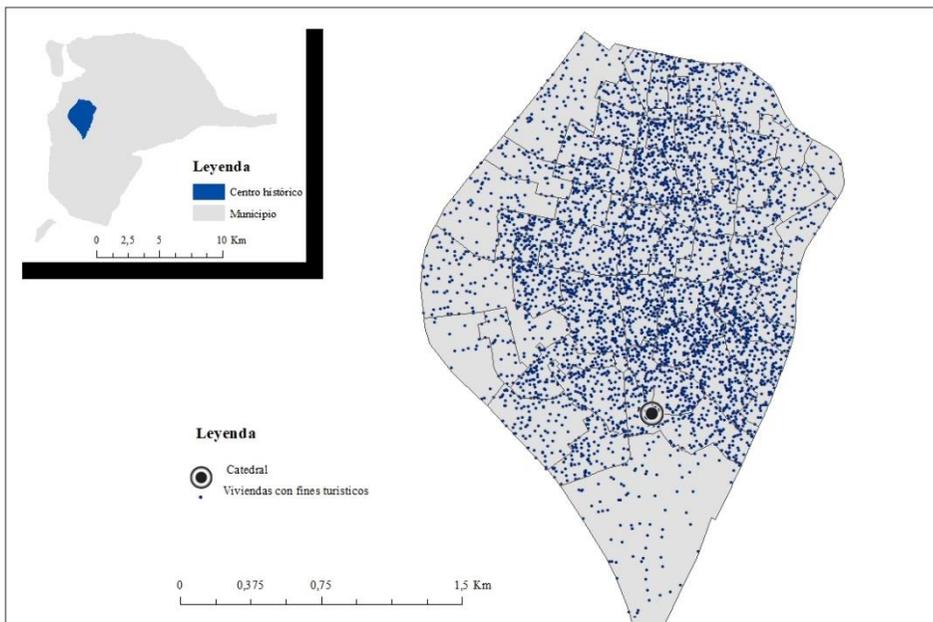
Cádiz CH	3,90	6,80	+2,91	14,76	19,72	+4,96	54,99	44,90	-10,80
Sevilla	7,22	6,11	-1,11	14,71	14,29	-0,42	10,35	11,81	+1,46
Sevilla CH	9,09	9,10	+0,01	29,27	24,37	-4,90	26,52	27,04	+0,52

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo de Población y viviendas 2001 y 2011

Turistificación de la vivienda y centralización de la vivienda turística (2019)

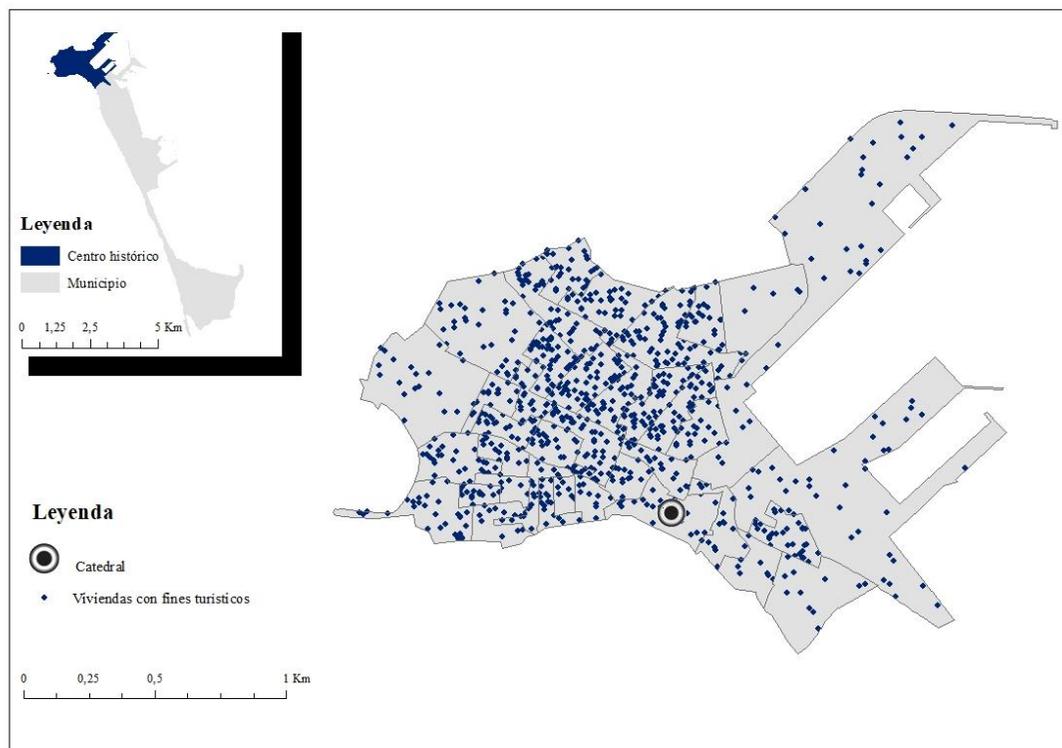
Por lo que respecta al número de alquileres turísticos, a continuación, se muestran dos mapas con la localización de estas viviendas con fines turísticos en los respectivos centros históricos de Sevilla y Cádiz.

Mapa 3. Localización de las viviendas con fines turísticos en el Centro histórico de Sevilla



Fuente: Elaboración propia a partir de los Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA) obtenidos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)

Mapa 4. Localización de las viviendas con fines turísticos en el Centro histórico de Cádiz



Fuente: Elaboración propia a partir de los Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA) obtenidos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)

En la tabla 7 se han incluido los indicadores desarrollados a partir de los datos de alquileres turísticos publicitados por Airbnb para ambas ciudades, extraídos de la plataforma Datahippo. Como puede observarse, estos indicadores varían mucho entre el centro histórico de Cádiz y el de Sevilla, siendo mucho más elevado en este último, coincidiendo con la mayor superficie y el mayor número de residentes.

El indicador que se ha denominado de centralización de la vivienda turística, que muestra la proporción del total de alquileres turísticos del municipio que se localizan en el centro histórico, muestra un dato similar en ambas ciudades, con un valor por encima del 60% de este tipo de

alquileres que se localizan en el centro histórico. La denominada turistificación de la vivienda, es decir, el porcentaje de viviendas del centro histórico que están dedicadas a alquiler turístico, muestra un dato mucho más elevado en el caso de Sevilla. EN 2019, más del 18% del total de viviendas del centro histórico de Sevilla estaban dedicadas a usos turísticos, frente a solo el 6,51% del centro histórico de Cádiz.

Tabla 7. Turistificación de la vivienda y centralización de la vivienda turística (2019)

	Número total de viviendas turísticas	Centralización de la vivienda turística	Turistificación de la vivienda
Centro histórico Cádiz	897	61,61	6,51
Centro histórico Sevilla	4.840	65,20	18,24

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Datahippo.

Diferencial de renta anual en viviendas completas con dos habitaciones

En la tabla 8 se muestra el diferencial de renta turística, calculado como se indicaba en detalle en el apartado metodológico. El indicador muestra la diferencia de renta que obtendría un arrendador entre un alquiler convencional y turístico, para un apartamento de dos habitaciones en el centro histórico, calculado para un año completo. En

el centro de la capital andaluza, el incremento del beneficio bruto arrojado por un apartamento de este tipo sería de un 58,02%, mientras que el centro histórico de Cádiz sería aún mayor, llegando al 75,08%. Para un mes de temporada alta, en Sevilla el arrendador obtiene 5.000€ de beneficios más de media que un alquiler convencional siendo en Cádiz esa diferencia de más de 7.000€, lo que también supone para ese arrendador, una media de 1.500€ más de ganancias al mes en Sevilla y de casi 2.000€ en Cádiz respecto al alquiler convencional en el periodo de un año.

Esta diferencia sería la principal motivación para cambiar alquileres convencionales por alquileres turísticos, y para introducir viviendas vacías en este tipo de mercado. La gran diferencia entre Sevilla y Cádiz puede deberse a la mayor restricción de la oferta en la capital Gaditana, menor número de alquileres turísticos que coincide con un parque de viviendas más intensamente utilizado en el centro histórico, menor peso de las viviendas vacías y mayor peso del alquiler convencional.

Tabla 8. Diferencial de Renta Turística, 2019

	(A) Renta media anual turística	(B) Renta media anual convencional	A-B	[(A-B) *100/A]
Centro histórico Sevilla	30.832,68 €	12.943,68 €	17.889 €	58,02 %
Centro histórico Cádiz	31.593,24 €	7.872 €	23.721,24 €	75,08 %

(Datos calculados para el total de un año para apartamentos completos de dos habitaciones).

Fuente: elaboración propia a partir de datos de Airbnb e Idealista.com

4.2.2. Evolución socio-demográfico en los centros históricos de Sevilla y Cádiz

Durante la segunda mitad del siglo XX los centros históricos de las ciudades de Sevilla y Cádiz se encontraban en fuerte regresión demográfica. Perdían población, generalmente a favor de otros barrios de sus respectivas ciudades o en favor de sus áreas metropolitanas al tiempo que envejecían notoriamente. La renovación urbana sobre este tipo de centros históricos, generalizada en las ciudades de cierto tamaño de España, se produjo a partir de la década de los años noventa (Zárate, 2006; Troitiño, 1998; Díaz-Parra, 2010).

A continuación, se presentan los datos de población relativos a los centros históricos de Sevilla y Cádiz para conocer la dinámica evolutiva de determinados datos sociodemográficos, necesarios para entender mejor las posibles consecuencias de la gentrificación y turistificación que se están dando en estas áreas.

Cambios en la población

En el año 2019 la población que vive en el centro histórico de Sevilla alcanza un total de 56.037 habitantes, lo que supone un incremento de más de 3.100 personas con respecto al año 2001, en Cádiz ocurre lo contrario y en el mismo periodo de tiempo pierde más de 10.000 habitantes quedándose el centro con 34.750 residentes. Podemos observar cómo el centro histórico de Cádiz tiene más peso poblacional que la ciudad de Sevilla, a pesar de haber perdido habitantes y Sevilla de haberlos ganado. Un 29,95% de la población total de Cádiz sigue

viviendo en el centro mientras que en Sevilla este dato es tan solo un 8,14% (ver tabla 9).

Tabla 9. Cambios en la población de los centros históricos de Cádiz y Sevilla.

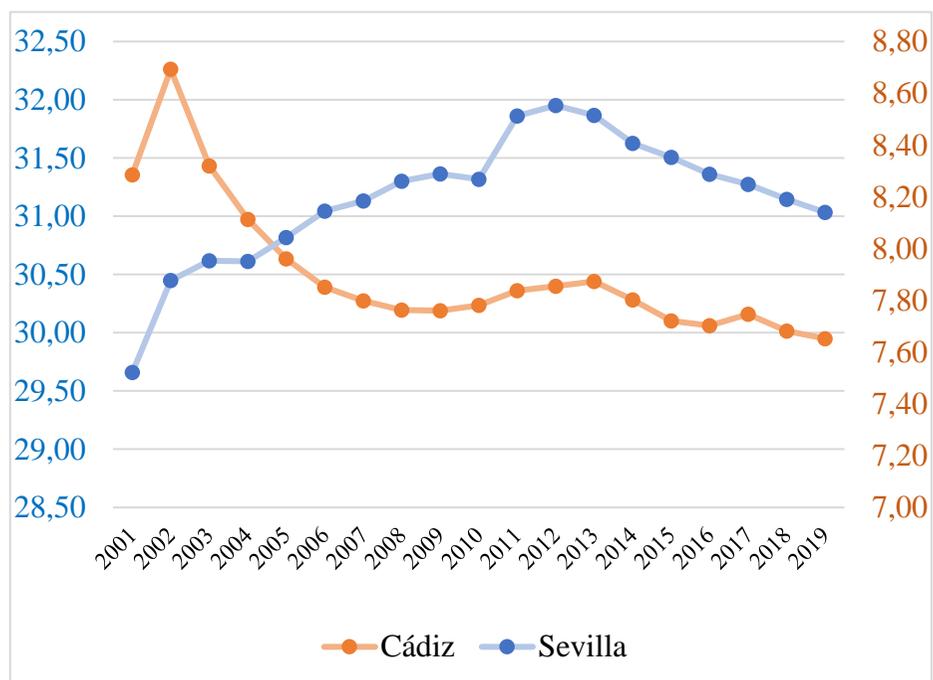
	Año	Centro histórico de Sevilla	Centro histórico de Cádiz
Población total	2001	52.840	41.819
	2019	56.037	34.750
	Δ2001-2019	+3.197	-7.069
% Peso demográfico del centro histórico	2001	7,52	31,36
	2019	8,14	29,95
	Δ2001-2019	+0,62	-2,86
% Envejecimiento	2001	20,37	17,72
	2019	20,51	21,96
	Δ2001-2019	+0,14	+4,24
% Transnacionalización	2001	1,97	0,55
	2019	6,42	2,95
	Δ2001-2019	+4,45	+2,40

Fuente: Elaboración propia a partir del registro municipal del Padrón continuo, Instituto Nacional de Estadística.

El peso de la población del centro histórico en el municipio de Sevilla venía incrementándose desde principios del siglo XXI de forma notable. Esta tendencia se frena y se invierte desde el año 2013, desde el cual se han perdido aproximadamente 3.000 residentes, lo que lamina gran parte del crecimiento anterior. En Cádiz el peso de la población del

centro histórico sobre el total del municipio venía descendiendo a un elevado ritmo hasta 2006, cuando la tendencia se frena, produciéndose incluso un leve incremento del peso entre 2010 y 2013, pero de nuevo a partir de esta fecha el centro histórico vuelve a perder peso (ver figura 5).

Figura 5. Evolución del peso demográfico de la población residente en el centro histórico (%)

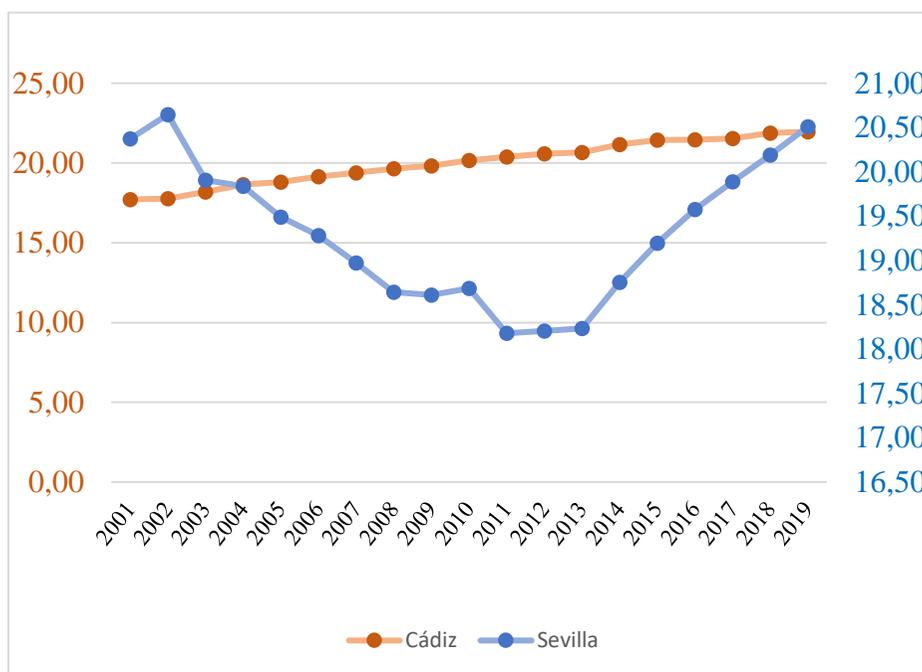


Fuente: Elaboración propia a partir del registro municipal del Padrón continuo, Instituto Nacional de Estadística.

Respecto a la evolución del envejecimiento poblacional, los datos apuntan a que ambos centros históricos se encuentran muy envejecidos. En el caso de Sevilla, un 20% de la población de su centro histórico es mayor de 65 años, una proporción que apenas varía entre 2001 y 2019. En Cádiz la proporción de este grupo de edad supera el 17% en 2001, aumentando más de cuatro puntos en 2019 acercándose al 22%. La figura 6 muestra esta evolución año a año. Aunque aparentemente la proporción

de personas mayores no ha variado mucho en el centro histórico de Sevilla, se observa en el gráfico cómo se redujo en varios puntos porcentuales entre 2002 y 2011 al mismo tiempo que este sector ganaba población total y peso demográfico en el conjunto de la ciudad. En Cádiz, por el contrario, el incremento del envejecimiento ha sido constante desde 2001 (figura 6).

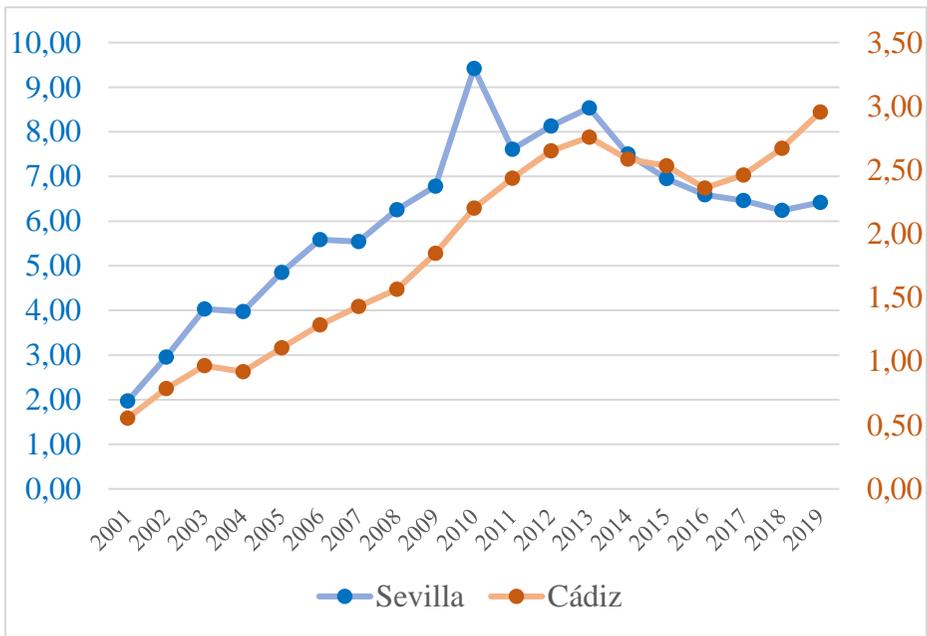
Figura 6. Evolución del envejecimiento poblacional en los centros históricos



Fuente: Elaboración propia a partir del registro municipal del Padrón continuo, Instituto Nacional de Estadística.

Finalmente, se ha producido un incremento del peso de la población extranjera notable en ambos centros históricos (tabla 9). Ambos partían de valores muy bajos en 2001, menores en Cádiz. Desde entonces hasta 2019, en el centro histórico de Sevilla el porcentaje de extranjeros ha aumentado casi cuatro puntos y en Cádiz en dos y medio.

Figura 7. Evolución del peso demográfico de extranjeros en los centros históricos



Fuente: Elaboración propia a partir del registro municipal del Padrón continuo, Instituto Nacional de Estadística.

En síntesis, en el caso de Sevilla se produce un claro cambio en las tendencias demográficas a partir de 2013. Algo mucho más atenuado en el centro histórico de Cádiz. En el periodo previo a 2013, en el centro histórico de Sevilla se produce un elevado crecimiento de la población residente, incrementando el peso de la población extranjera y rejuveneciendo al conjunto de la población. En el caso de Cádiz la tendencia es similar pero este proceso solo se produce a partir de 2005 y de forma mucho más tímida. El decrecimiento de la población residente a partir de 2013 en el centro histórico de Sevilla (figura 5) implica un nuevo envejecimiento, lo que ilustra que la población que se está perdiendo en ese periodo es población joven.

Gentrificación y gentrificación trasnacional

A continuación, se añade un matiz a las observaciones anteriores sobre el cambio poblacional en los dos centros históricos objeto de estudio. La población que ha promovido el crecimiento y rejuvenecimiento durante ciertos periodos ha sido una población de estatus relativamente alto, lo que indica cierto grado de gentrificación e incluso cierto grado de gentrificación transnacional. El centro histórico de Sevilla aumenta más del doble su población con estudios universitarios en comparación con el total del municipio, alcanzando un 42,39% de personas con estudios universitarios. En Cádiz no ocurre lo mismo y el municipio en su conjunto tiene mayor peso de personas con estudios superiores que el casco antiguo, el crecimiento ha sido muy parejo tanto en la ciudad como en el centro histórico pero los datos reflejan que el centro histórico de Cádiz no es y no parece tender a ser un espacio privilegiado de la ciudad, muy al contrario que en el caso de Sevilla. En comparación con los valores nacionales y regionales, los municipios de Sevilla y Cádiz presentan valores superiores a los de referencia, así, en España en 2001 el 13,20% de la población tenía estudios superiores siendo en Andalucía este dato de un 11,10%. En 2011 el dato nacional aumentó hasta el 17,90% y el andaluz alcanzó el 14,60% de la población con estudios superiores.

Respecto a los extranjeros procedentes de la Unión Europea (UE-15, menos España), el último censo indica que en España residían 933.714 extranjeros (1,97% de la población española) de los que 174.218 lo hacían en Andalucía (2,06% sobre el total de la población residente en Andalucía). En 2001 Sevilla registraba un 0,82% de estos extranjeros

respecto al total de la población en el centro histórico mientras que en la ciudad el dato era menor con un 0,23%. En 2019 sí observamos un crecimiento considerable de este grupo de extranjeros, alcanzando un 2,67% de la población que vive en el centro histórico, siendo la variación mínima para el conjunto del municipio. Por su parte, Cádiz también presenta unos datos bajos en 2001, aunque ligeramente superiores en el municipio que en el casco antiguo. Sin embargo, en este caso sí se invierte la situación, con un crecimiento notable de la tasa en el centro histórico mientras que en el conjunto del municipio la variación es escasa. Aun así, la población con este origen no llega a alcanzar el 1% de la población del centro histórico.

En definitiva, los datos indican una tendencia a la gentrificación del centro histórico en Sevilla que no parece darse en Cádiz (al menos a fecha del último censo), mientras que la población procedente de los países más desarrollados de la Unión Europea que adoptan su residencia en estas ciudades tiende a elegir los centros históricos para instalarse.

Tabla 10. Evolución de la gentrificación en los centros históricos.

	Año	Centro histórico de Sevilla	Municipio de Sevilla	Centro histórico de Cádiz	Municipio de Cádiz
% Población adulta con estudios universitarios	2001	28,06	15,15	9,34	14,09
	2011	42,39	22,03	14,02	18,85
	Δ2001-2011	+14,33	+6,88	+4,68	+4,76
% Extranjeros procedentes de UE-15	2001	0,82	0,23	0,15	0,44
	2019	2,67	0,59	0,88	0,49
	Δ2001-2019	+1,85	+0,36	+0,73	+0,05

Fuente: Elaboración propia a partir de los censos de población y vivienda 2001 y 2011 y del registro municipal del Padrón continuo, Instituto Nacional de Estadística.

4.3. Localización de alquileres turísticos y características socio-demográficas del territorio

En este subapartado se analiza la distribución de los alquileres turísticos por secciones censales con relación a las características sociodemográficas del territorio. En su elaboración, se parte de la hipótesis de que existe una relación estadísticamente significativa entre los aspectos sociodemográficos característicos de la gentrificación y la distribución de las viviendas turísticas. La variable dependiente es la distribución de las viviendas turísticas (tomadas del portal Airbnb) cuya distribución se busca predecir mediante un modelo explicativo que combina la distancia al centro de la ciudad, el tipo de uso de la vivienda (viviendas vacías, secundarias y en alquiler convencional) y las

características sociodemográficas del espacio (envejecimiento, elitización y transnacionalización).

Para desvelar esta relación, se ha aplicado un análisis de regresión mediante Ordinary Least Squares (OLS). En este análisis el coeficiente de determinación R^2 determina la calidad del modelo para predecir el comportamiento de la variable dependiente (en nuestro caso, la distribución de las viviendas turísticas). El valor R^2 de los modelos que se han aplicado indica que éstos son estadísticamente significativos y tiene un buen nivel de ajuste en ambos casos (ver tabla 11 y 12). En el caso de Cádiz la R^2 ajustada ofrece un dato de 0.62 lo que se considera un ajuste alto. Podría decirse que las variables independientes explican un 62% de la varianza de la distribución de los alquileres turísticos ofrecidos por Airbnb. En Sevilla la R^2 es 0.56 lo que implica un ajuste similar. Además, el modelo OLS realizado con el programa Geoda, aplica automáticamente varios índices de asociación espacial. En ambos modelos se puede descartar la hipótesis nula de una distribución espacial aleatoria de las variables. El modelo de Cádiz cuenta con una I de Moran de 0.35 y en Sevilla de 0.25, lo que implicaría una autocorrelación espacial moderada entre las variables, es decir, una cierta tendencia a la aglomeración de valores similares.

En ambos casos, la variable sociodemográfica que más contribuye al modelo explicativo es la presencia de residentes extranjeros procedentes de la UE-15, con una relación positiva (a mayor número de residentes extranjeros de la UE mayor número de alquileres turísticos) y de similar intensidad en los dos casos de Sevilla y Cádiz. En Cádiz, ésta es la variable que más contribuye al modelo explicativo, pero es superada por la variable distancia al centro en el caso de Sevilla. El otro aspecto

sociodemográfico con peso en el modelo para ambas ciudades sería la presencia de población con estudios superiores, una relación positiva en Sevilla, pero negativa en Cádiz, mientras que en el resto de variables sociodemográficas no son significativas estadísticamente a unos niveles de significación de 0.05.

La concentración del turismo en el centro histórico de la ciudad es mucho más notable en el caso de Sevilla en comparación con Cádiz, donde tradicionalmente ha existido una carga turística relacionada con las playas occidentales de la ciudad extramuros (Ortuño y Jiménez, 2019). Esto es algo que también se reflejaba en el análisis de clústeres. Además, se observa cómo la relación con los patrones de segregación socio-espacial, propios de cada ciudad, es mucho más fuerte en el caso de Sevilla, donde el centro de la ciudad se encuentra por completo dentro de las zonas privilegiadas, mientras que los grupos más desfavorecidos, incluidos los extranjeros procedentes de países menos ricos, se concentran invariablemente en la periferia obrera, donde no se ofertan alquileres turísticos. Esta situación no se produce de manera tan clara en Cádiz, debido precisamente al atractivo turístico que supone la existencia de playas fuera del centro histórico.

Los datos de las características de las viviendas son estadísticamente significativos, con la excepción del dato de las viviendas vacías en Sevilla. La relación es positiva en Cádiz y más fuerte en el caso de las viviendas secundarias (a mayor presencia de viviendas secundarias, mayor presencia de alquileres turísticos), menos en el de las viviendas de alquiler y vacías. En el caso de Sevilla, por el contrario, la relación más fuerte y positiva es con el peso de las viviendas de alquiler. Algunos de estos elementos pueden estar más relacionados con la mayor

relación del turismo con el centro de la ciudad en el caso de Sevilla donde, como ya se refirió anteriormente, tienden a concentrarse históricamente las viviendas en alquiler, frente a las distintas periferias con un mayor peso de la propiedad. La relación de la distribución con zonas con alta densidad de alquileres tiene también la lógica de la posibilidad de que estos alquileres convencionales se conviertan en alquileres turísticos ante un aumento de la demanda de los mismos. Por otro lado, la presencia de viviendas secundarias puede tener también que ver con zonas habituadas a recibir visitantes.

Tabla 11. Modelo de regresión para Cádiz (OLS)

Variables independientes	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Probability
CONSTANT	12.2181	3.79149	3.22251	0.00198
Población UE-15	0.396278	0.120686	3.28355	0.00164
Estudios superiores	-4.35372e-005	2.0342e-005	-2.14026	0.03603
Viviendas vacías	0.0331544	0.0165324	2.00541	0.04902
Viviendas secundarias	0.049972	0.0139924	3.57138	0.00067
Viviendas en alquiler	0.0428535	0.012518	3.42335	0.00107
Distancia al centro	-0.0044042	0.00101414	-4.3428	0.00005
R-squared: 0.622834 Adjusted R-squared: 0.588546 Akaike info criterion: 541.047 F-statistic: 18.1649 Prob (F-statistic): 2.5368e-012				
TEST	MI/DF	VALUE	PROB	
AUTOCORRELACIÓN ESPACIAL				
Moran's I (error)	0.3537	4.2902	0.00002	

Tabla 12. Modelo de regresión para Sevilla (OLS)

Variables independientes	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Probability
CONSTANT	4.38025	3.91496	1.11885	0.26450
Extranjeros	-0.0345037	0.0145893	-2.365	0.01895
Población UE-15	0.284183	0.0521499	5.44935	0.00000
Estudios superiores	1.66324e-005	7.18879e-006	2.31365	0.02167
Viviendas secundarias	0.0352253	0.0176376	1.99717	0.04712
Viviendas en alquiler	0.17018	0.0213788	7.96025	0.00000
Distancia al centro	-279.232	76.63	-3.64471	0.00034
R-squared: 0.566800 Adjusted R-squared: 0.554244 Akaike info criterion: 1893.73 F-statistic: 30.474 Prob (F-statistic): 2.6263e-033				
TEST	MI/DF	VALUE		PROB
AUTOCORRELACIÓN ESPACIAL				
Moran's I (error)	0.2572	4.7219		0.00000

4.4. Valoración de los impactos de la gentrificación y la turistificación según los actores implicados

A continuación, se va a analizar las entrevistas realizadas en Sevilla y Cádiz. Primero conoceremos el perfil y el nivel de profesionalización de las personas que se dedican al alquiler de las VFT. Después, se analizarán los conflictos que pueda generar la actividad de las VFT y la posición que toman los diferentes actores respecto a las propuestas de regulación. También se determinará cuáles han sido los impactos de la COVID-19 para terminar con un análisis comparativo de las entrevistas entre Sevilla y Cádiz.

Este análisis ayudará a entender la evolución que está experimentando el negocio de las VFT, los efectos negativos que pueden estar ocasionando a la gente local de los barrios afectados por el aumento de VFT y qué medidas tomarían los implicados. Por último, también conoceremos cómo ha afectado la pandemia a vecinos, gestores y propietarios y cómo se recuperan.

4.4.1. Tipos de gestores y tendencias a la profesionalización del sector

En relación con las funciones que realizan, existen dos tipos básicos de agentes implicados: los propietarios de las VFT y los gestores e intermediarios. Los propietarios entrevistados son básicamente propietarios individuales de viviendas turísticas, pero también se pueden encontrar empresas que se dedican a comparar viviendas con el objetivo de alquilarlas en el sector turístico, que en algunas ciudades pueden llegar a convertirse en el agente predominante (Cócola-Gant y Gago,

2019). Pueden ser pequeños propietarios, de una o dos viviendas, o inversores particulares que compran viviendas para alquilar. Los agentes profesionales, no propietarios, serían fundamentalmente empresas dedicadas a la gestión de pisos turísticos de distinto tamaño.

Propietario particular que alquila una habitación

Las plataformas del tipo Airbnb surgen, en un primer momento y al menos según el propio discurso de estas agencias, para alquilar habitaciones de viviendas que constituían la residencia del dueño dentro de una filosofía de la *sharing economy*. Las investigaciones que se han realizado en el último tiempo sobre este tipo de economía tienden a cuestionar el fin altruista y apuntan a cómo, en concreto el *home sharing*, está siendo dominado por empresas inversoras y gestoras de cada vez mayor tamaño (Cócola-Gant y Gago, 2019; Gil y Sequera, 2020). No obstante, aunque un perfil minoritario, es posible encontrar propietarios residentes en su vivienda que alquilan una o varias habitaciones dentro de plataformas P2P.

PS6 es propietario de una vivienda en Sevilla donde alquila una sola habitación. Se identifica con la filosofía original de las plataformas P2P como una manera de ofrecer una experiencia de vida. Sin embargo, se siente de alguna manera agraviado por la creciente profesionalización del sector.

“Tendría que haber una distinción del tipo de perfil de anfitriones que hay dentro de la plataforma (Airbnb), que ellos no pueden estar continuamente favoreciendo, cuando la filosofía inicial de

Airbnb era casas compartidas [...]. Lo que yo pienso que ofrecemos para la persona que quiere venir aquí, es una experiencia, mientras que un alojamiento turístico...pues viene el turista al uso que busca un alojamiento, se queda, conoce la ciudad y ya está. Pero el que comparte aquí tiene otro tipo de experiencias diferentes” (PS6).

Propietario particular que alquila una vivienda

Es el caso más habitual entre los anfitriones pequeños. Una persona es propietaria de una vivienda, la cual no es su vivienda habitual, y la alquila anunciándose él mismo por diferentes plataformas de internet siendo el propio propietario quien se encarga de todas las gestiones. La tecnología de las plataformas permite muchas facilidades a los propietarios, les resulta más cómodo y rápido encontrar clientes, pueden decidir qué periodos y durante cuánto tiempo alquilan y tienen disponible la vivienda para cuando deseen.

PS4 por ejemplo valora mucho la manera en que las plataformas le ayudan a gestionar la vivienda que alquila, mientras que PC3 comenta la evolución que se está dando en este tipo de plataformas, facilitando cada vez más aspectos de la gestión, como la elección de los precios.

“Yo gestiono todo, pero claro, yo cuento con plataformas que me permiten acceder a los viajeros, es decir, tipo Airbnb u otras.” (PS4).

“Nosotros poníamos el precio más o menos que queríamos en función de nuestra expectativa. Pero es verdad que eso también es una de las cosas que ha ido evolucionando y ahora incluso la misma plataforma, los Airbnb y demás, ellos por inteligencia artificial tienen sus algoritmos y ellos prácticamente te recomiendan el precio en función de la ciudad, estación, barrio y demás.” (PC3).

Las razones para no contratar una empresa gestora o un gestor profesional es obtener el máximo rendimiento a la vivienda. Contratar una gestión profesional implicaría perder parte de la renta de la vivienda que va a parar a los gestores. PC4 considera que la parte de los beneficios que demandan los gestores es abusiva. También, PS7 comenta que los turistas agradecen el trato de cercanía que puede llegar a ofrecer un propietario a diferencia de las empresas gestoras.

“Tienes que estar muy pendiente porque claro, tienes que tener la casa siempre muy a punto y eso conlleva mucho trabajo, desplazarte, venir [...] si contratas a una empresa te lo llevan pero ya solo hace falta que los regales el piso (risas) porque sale bastante carito.” (PC4).

“Lo gestionamos nosotros particularmente. Al principio lo gestionaba un señor y luego ya no le interesó seguir con nosotros y entonces empezamos nosotros a gestionarlo. La verdad que siempre es mucho mejor. Al final, en este aspecto, que te reciba el propietario siempre lo agradecen.” (PS7).

Propietario o propietarios particulares alquilan varias viviendas

No es tan habitual como el caso anterior, pero hay casos en los que un pequeño anfitrión empezó gestionando su propia vivienda y ahora también gestiona la de algún familiar o amigos por la experiencia previa que tenía por alquilar su propiedad. En este caso se produce una primera desvinculación de la propiedad con la gestión, la figura del rentista, que obtiene una renta por su propiedad y realiza las gestiones necesarias, pasa a desdoblarse, en la medida de que algunos propietarios acumulan conocimientos y se especializan en las labores de gestión. En este perfil el ingreso obtenido como cuota de gestión va ganando peso a la renta obtenida por la propiedad, llegando a crear pequeñas gestoras. Esto le ocurrió a GS3, quien empezó alquilando una vivienda, propiedad de su pareja, desde hace varios años y sus amistades comenzaron a delegar en él el alquiler de sus viviendas por la experiencia obtenida.

“Llevo dedicándome a esto desde el 2013, una casa que tenía mi mujer la teníamos ahí desaprovechada y la empezamos a alquilar a turistas. [...] Ahora todos son básicamente amigos, o sea, es gente que me han venido a mí, no he ido yo a ellos. [...] Yo no busco clientes, ellos me buscan a mí.” (GS3).

Algunos propietarios, generalmente que tienen otra fuente de ingresos principal, pueden preferir desvincularse de las tareas de gestión, mientras que, para otros, como GC1, especializarse en la gestión puede convertirse en una fuente de ingresos factible en un entorno laboral difícil como el de Cádiz.

“Allá por 2012 [...] yo me encontraba en paro y bueno, se me ocurrió alquilar mi propia casa para verano, lo típico de adecuarla un poco, pues publicitarla en internet y alquilarla en verano. Entonces me volví a casa de mis padres y empecé a alquilar el piso, pensando en alquilarlo solamente ese verano por tener algunos ingresos. Y entonces bueno, empecé a aprender, empecé a perfeccionar lo que ofrecerles a esos turistas, vi que había una oportunidad. [...] Y entonces ese piso pues se quedó como piso turístico, de hecho, lleva 9 años alquilándose a turistas. Luego al año siguiente un amigo me ofreció un piso que también tenía de alquiler y me dijo: - *Mira, te lo dejo a ti y tú me lo me lo gestiona y me das a mí un fijo y tal.*” (GC1).

Pequeñas y medianas gestoras

Existen empresas que se dedican a la gestión de un número muy variable de VFT. Suelen tener una plantilla de trabajadores no muy extensa, que puede ir desde una gestión familiar a tener un equipo con diferentes profesionales del sector. Su método de trabajo es como el de cualquier anfitrión. Los propietarios acuden a ellos para despreocuparse de la gestión y suelen ser hogares con una sola propiedad, que está empezando a poner su vivienda en alquiler para turistas por primera vez y sus ingresos principales proceden de otra fuente.

El motivo por el que no puede gestionar su propia vivienda un propietario, a pesar de ser tan solo una o dos, es primordialmente por el hecho de no vivir en Sevilla o en Cádiz, principalmente por considerarse de una segunda residencia, es por ello por lo que buscan gestoras. PC3

declara, que ellos estaban buscando una empresa gestora a la vez que acondicionaban sus dos viviendas para alquiler turístico, ya que son dos hermanos que viven en Madrid y Málaga y no pueden dedicarse a ello. Por otro lado, GC1, además, también añade que la gestión de una VFT no es solo limpiar y entregar la llave, sino que conlleva mucho más trabajo y por eso delegan en ellos los propietarios.

“Eso era una de las cosas básicas que cuando empezamos a hacer la obra, en paralelo empezamos a hacer una búsqueda de agencia”. (PC3).

“Una empresa de servicio a propietarios, sobre todo propietarios de segundas residencias en Cádiz, que ellos no pueden por circunstancias, porque viven fuera y no se pueden dedicar a el trabajo que esto lleva, que esto no es solamente limpiar el piso y entregar una llave. Hay un trabajo importante de fondo. Y entonces pues le ofrecemos un servicio integral de gestión a esos propietarios, [...] absolutamente todo lo que necesite la casa o lo que necesiten los huéspedes. Tenemos atención 24 horas de servicio de mantenimiento, cumplimiento con todos los requisitos legales de la casa. Es decir, todos los huéspedes tienen que firmar un contrato. Hay que dar parte de viajeros a la policía. Si los huéspedes necesitan algo durante su estancia o recibimos, por ejemplo, una llamada de un vecino o si tienen cualquier problema.” (GC1).

Este tipo de gestoras, surgen por la evolución en la profesionalización que se va dando en los propietarios que alquilaban y

gestionaban su propia vivienda. Con la experiencia y los conocimientos adquiridos, fueron poco a poco profesionalizándose y creando estas gestoras de alquiler de viviendas turísticas. Es el caso de GC1, que apunta cómo el contexto de desempleo y falta de oportunidades convierte la profesionalización en la gestión en una fuente de empleo, más en contextos de fuerte crecimiento del sector. GC1 defiende la labor social de las gestoras, como parte del sector turístico, a la hora de generar puestos de trabajo. En Sevilla, también el desempleo es un problema y GS3 comenta que fue el motivo por el que entró en el sector de los alquileres turísticos.

“Aquí hay muchísimo paro y entonces decidimos montar la empresa [...] lo estudiamos y pensamos en que puede ser una oportunidad para no sólo vivir de esto, sino para crear una empresa, crear empleo, empleo de calidad con gente que les hace mucha falta aquí en Cádiz [...]. Prácticamente todo el personal es de Cádiz, o es de fuera, pero vive en Cádiz y buscando trabajo en Cádiz pues les hemos dado trabajo. [...] Ofrecemos un servicio integral de gestión a esos propietarios que vienen a sus segundas residencias, pues dos, tres, cuatro veces al año y el resto del tiempo pues la van amortizando pues alquilándosela a turistas” (GC1).

“En mi caso yo soy ingeniero informático, pero con la crisis del 2008 me quedé parado y no me volvió a salir nada. Y así fue como al final empezamos a alquilar la casa y de repente pom, pom, pom, pom y he montado mi empresa. [...] Los primeros dos

o tres años o por ahí era yo el que lo hacía todo [...] ahora tengo delegado la limpieza y entrega.” (GS3).

Grandes gestoras

Este tipo de empresas se está empezando a dar con mayor asiduidad. Son empresas que llevan un gran número de viviendas y cada vez de mayor calidad. Estas empresas tienen un nivel de profesionalización muy alto, tiene todos los servicios externalizados, o la misma empresa gestora de VFT tiene una empresa de limpieza, abogados, etc. Normalmente estas gestoras se dedican a todo lo relacionado con la gestión y el propietario se lleva un porcentaje, aunque esto puede variar según la empresa y lo que se negocie con el propietario, existen casos en los que al propietario se le da una mensualidad y es la empresa quien se encarga de todo lo relacionado con la vivienda como si fueran ellos los propietarios. En Sevilla encontramos el caso de GS1, donde el nivel de profesionalización es muy alto asemejándose su trabajo al de las mejores cadenas hoteleras, al igual que GS2, quien destaca la calidad de sus apartamentos y del equipamiento tecnológico. En Cádiz, GC2 también destaca su alta profesionalización y, además, ofrece servicios externos aparte del alquiler de la vivienda, destacando la importancia de estar disponible 24 horas al día para poder tener una rápida respuesta ante cualquier imprevisto que pueda tener el cliente.

“Nosotros damos un servicio muy profesionalizado y además dentro de los apartamentos de la vivienda hay muchísima calidad de colchones, de ropa... Nosotros tenemos ropa profesional, hotelera, que la lavamos en lavandería industrial y viene con una

calidad brutal. Tenemos equipamiento tecnológico, sobre todo WiFi con alta fibra en casi todos los apartamentos, televisiones con canales internacionales.” (GS2).

“El mercado cada vez se está profesionalizando, se están dando más servicios. Ofrecemos servicios al cliente, colaboramos ya con taxistas como para hacer servicio de transfer, con masajistas, ofrecemos servicios de masaje dentro del apartamento, nos movemos dentro del turismo, que es lo que nos apasiona, y colaboramos con otras empresas para poder dar una experiencia más completa que no solamente sea te doy una llave y aquí tienes el apartamento. Eso hace que cada vez seamos más profesionales y que esa experiencia le vaya a gustar al cliente. Nosotros tenemos capacidad de respuesta, de imagínate, aunque todo siempre puede ocurrir, que el termo se va, se rompe, los termos eléctricos, por ejemplo, tienen esa faena, que funcionan bien hasta el día que dejan de funcionar, y eso te queda el domingo y tú no tienes manera de cambiarlo. Nosotros, como gestionamos una cartera de apartamentos, automáticamente podemos reubicar al cliente en otro apartamento, intentando minimizar los daños o la molestia. Hay ahí una serie de ventajas que tiene el tener un servicio propio. Hablamos idioma español, inglés y nuestro personal habla también alemán portugués. Bueno, intentando llegar lo máximo al cliente, entonces claro, al final se va convirtiendo en eso, una actividad profesionalizada que al final da calidad”. (GC2).

Es interesante la manera en que GS1 se asimila al funcionamiento de una cadena hotelera. En la práctica estas gestoras pueden funcionar

como tales, aunque no están sometidas a la regulación de las empresas tradicionales de alojamiento.

“Nosotros funcionamos como una especie de cadena hotelera, es decir, nosotros realmente, además, creo que somos de las pocas que está empezando a hacer cadenas de apartamentos. Tenemos unos estándares de calidad que están aquí, de cómo se hacen los checking, de cómo se hacen las limpiezas y todo está muy estandarizado en ese sentido, nos parecemos mucho a una cadena como un Meliá o como puede ser Barceló, pero en chiquitito, lógicamente, y sólo dedicada a apartamentos turísticos.” (GS1).

Destaca el gran conocimiento de las plataformas de venta de alquileres turísticos y la tecnología que utilizan. Se anuncian en todas las plataformas posibles y además tienen programas que trabajan con algoritmos que hace posicionar las viviendas que gestionan en los primeros lugares. Por consiguiente, sus viviendas son las primeras en ser alquiladas. De igual manera, manejan programas con los que extraer el máximo rendimiento posible al alquiler, haciendo un barrido por todas las plataformas de alquileres turísticos y comparando precios. En Cádiz, GC2 comenta sobre los avances tecnológicos que están llevando a cabo y las herramientas que utilizan para alcanzar un mejor servicio. En Sevilla, GS2 explica cómo funciona la tecnología para el momento en el que se hace una reserva en un portal, la vivienda quede bloqueada en otros portales y no pueda alquilarse en la misma fecha en distintos canales.

“Estamos usando más tecnología, nosotros tenemos implantada cerraduras inteligentes, muchos de los apartamentos estamos automatizando, metiendo controles de ruido, controles energéticos para optimizar los recursos como el aire acondicionado. Todo eso hace que bueno, herramientas de revenue, como igual que aplican muchos hoteles para conocer cómo está la competencia para ir estableciendo las tarifas. Nosotros revisamos las tarifas mínimo una vez a la semana. En condiciones normales ajustado a esa oferta demanda”. (GC2).

“Trabajamos con uno de los programas o PMS, PMS es 'Property Management System', que eso engloba a todo el software de gestión de un hotel o de una propiedad. ¿Vale? Dentro tiene un channel manager, que es lo que se encarga de distribuir las tarifas y demandar las tarifas y de cerrar ventas, abrir ventas en los diferentes canales. Entonces, en nuestro caso tenemos uno global, que se encarga de todo, de hacer la gestión administrativa, la gestión de reservas, el channel manager, la liquidación de propietarios, etcétera. En un software que se llama «Avantio», que es muy conocido a nivel mundial.” (GS2).

El empleo de tecnología y la concentración permiten maximizar el rendimiento de las viviendas turísticas, haciendo que puedan ser muy competitivos, adelantándose a la competencia para seguir siendo ellos los primeros en ser alquilados e incrementar la renta, que justifica la inclusión de más agentes inversores en torno a la apropiación de viviendas para dedicarlo al uso del alquiler turístico. Se han extraído

referencias de grandes inversores en las entrevistas por parte de grandes gestores y también de vecinos. GS1 declara que existe un gran número de inversores extranjeros que compran pisos en Sevilla para destinarlos al alquiler turístico, por otro lado, GS2 explica el perfil y el motivo de los inversores en Sevilla, asegurando que en su mayor parte se trata de inversiones pequeñas y familiares.

“No sabéis la cantidad de gente, sobre todo francesa e ingleses que vienen a España, y americanos, que vienen. Tenemos pisos de ellos en Sevilla, que vienen aquí a comprarse un piso en Sevilla y a ponerle lo más típico de Sevilla. El suelo tal, la típica virgen que está en el portal, [...] o sea, que vienen buscando la esencia del propio Sevillano.” (GS1).

“Ha habido una importante inversión en vivienda de familias, pero ya no, porque aquí el típico discurso del fondo buitre no funciona. El fondo buitre no compra vivienda, vivienda y vivienda. El fondo buitre compra un edificio del banco, de tal, no funciona. Aquí lo que hay son inversores pequeños, familias, gente joven. Nuestro propietario es eso: gente que con sus ahorros ha decidido comprar una vivienda y rentabilizarla con todo su esfuerzo. Yo la mayoría que tengo es gente joven, como yo, parejas jóvenes que tienen su piso, que lo han comprado, o sea, tienen su residencia habitual y han conseguido comprar un pisito de un dormitorio y lo quieren y van pagando la hipoteca.” (GS2).

Estos serían los diferentes perfiles de propietarios y gestores que se pueden encontrar, aunque siempre puede verse alguna variante en los perfiles, hay propietarios que, aunque deleguen parte de la gestión en una empresa, ellos quieren llevar las plataformas web para controlar a quien alquilan, otros dejan toda la gestión en manos de la empresa, menos la aceptación de la reserva, que sería el propietario el que decide si se alquila o no, también hay algún caso donde la empresa lleva toda la gestión menos el cobro, ya que el propietario quiere saber en todo momento el dinero que está rindiendo su vivienda, en definitiva, dentro de cada perfil pueden existir variantes que se negocia antes de empezar a trabajar con las VFT.

Lo que es muy destacable, es que se ha observado, que los pequeños propietarios están delegando cada vez más en empresas gestoras de alquileres turísticos, lo que apunta a una progresiva profesionalización en el sector. Cuando existe un pequeño propietario con una o dos viviendas tan solo, generalmente suele tener otro trabajo y las VFT es una ayuda a su economía, por lo que no tiene tiempo para dedicarse en exclusiva a ello. Todos los propietarios comentan lo sacrificado que es gestionar pisos turísticos y que conlleva tener una disponibilidad de 24 horas al día. Estos propietarios pequeños y gestoras pequeñas se están viendo absorbidos por las grandes empresas que gestionan este tipo de mercado. La profesionalización cada vez mayor está haciendo que no sea un negocio tan rentable para el resto de los propietarios menores, ya que son los grandes rentistas los que empiezan a abarcar todo el mercado y se posicionan mejor, dificultando así el alquiler del resto de viviendas y haciendo que se pasen nuevamente al alquiler convencional, o que sean ellos quien tomen el control de esas viviendas. De tal modo, de las entrevistas se extrae una tendencia a la

desaparición de los pequeños propietarios-gestores hacía una concentración en el sector de grandes gestoras.

4.4.2. Conflictos entre vecinos y VFT

Parece evidente que existe un desacuerdo en el punto de vista con el que afrontan el tema de regulación de las viviendas con fines turísticos los gestores y los vecinos de Sevilla y Cádiz.

Lo que también se ha podido constatar en las entrevistas, es la problemática que le causa a los residentes el vivir cerca de estas VFT, llegándose a dar casos en los que los vecinos han tenido que mudarse a otras zonas de la ciudad. Son varios los motivos por lo que la población decide mudarse o los conflictos con los que conviven los vecinos que residen en las zonas donde se concentra las VFT. Lo que más se repite en las entrevistas es la subida de precios de los alquileres, las molestias ocasionadas por ruidos, suciedad o congestión de turistas en sus barrios, pérdida del comercio local y el desarraigo que se genera en los barrios.

Los vecinos entrevistados denuncian una tensión expulsiva en los barrios del centro de Sevilla y Cádiz desde hace mucho tiempo, que se habría visto incrementada por la cuestión de los alquileres turísticos. Esto es especialmente notorio en el caso del centro de Sevilla, que ha pasado por fuertes procesos de gentrificación previa (Jover y Díaz-Parra, 2019). Un vecino desplazado en Sevilla (DS7) y un vecino residente (RS2), apuntan a esta cuestión.

“Ya llevaba varios años un movimiento de echar un poco a la población que vivía en el barrio, un poco gentrificación, ya llevaba bastantes años subiendo los alquileres y cambiando la

población [...]. Todo se estaba dirigiendo hacia el turismo, más que hacia la residencia de los locales”. (DS7).

“Mi opinión sobre el futuro, que vamos a estar muy jodidos, que mucha gente se va a tener que desplazar porque los alquileres no van a bajar”. (RS2).

Las tensiones expulsivas tienen que ver principalmente con el incremento del precio del alquiler. Los entrevistados coinciden en una inflación del precio del alquiler en estas áreas centrales relacionada con el boom de los alquileres turísticos. Por ejemplo, en Cádiz un vecino desplazado (DC4) señala que en los últimos años los alquileres en su barrio (barrio Santa María, Cádiz) se han podido duplicar.

“Aquí se compran la finca como el que está comprando churros y compra la finca con el motivo a convertirlo en un hostel o apartamentos turísticos. Esta todo totalmente orientado hacia eso [...]. Nosotros nos teníamos que marchar o que nos daba opción a quedarnos con la mitad de la casa, a lo mejor, pero que el alquiler iba a ser muchísimo más caro que unos 600-700 euros de los 315 que pagamos ahora, sería más del doble”. (DC4).

Los vecinos desplazados son los más afectados al verse obligados a cambiar de vida, pero los residentes que siguen viviendo en barrios con elevada carga de VFT tienen que lidiar con la problemática en la que se ha convertido el tener turistas por vecinos. En esta línea, RS1 comenta

las molestias ocasionadas por parte de visitantes que se quedaban a pernoctar en una VFT en un bloque residencial en el centro de Sevilla, mientras RS2 destaca el problema del número excesivo de turistas y cómo les afecta en su vida cotidiana.

“Se quedaba la puerta abierta a la hora que fuera y luego muchos turistas pues se confundían y habían llamado a la puerta de enfrente de los vecinos o cuando no podían abrir molestaban a un vecino”. (RS1).

“Siempre está la problemática de la cantidad de turistas que recibe Sevilla y como cada vez hay más por las calles, y no te dejan disfrutar de lo que es la ciudad y los pisos también, que cada vez está mucho más caro el centro, tanto como para los negocios como para los pisos, pues es una problemática que nos afecta un poco”. (RS2).

En Cádiz encontramos testimonios en sintonía con lo que comenta RS2 sobre Sevilla. Los vecinos hablan de colapso por el número de turistas, sobre todo en verano. Es el caso de RC1 que comenta la saturación las playas y de DC4, quien habla de que hay sitios donde no se puede ir por haber quedado exclusivamente para turistas.

“Se colapsa todo, esto es muy pequeño y las playas no se puede entrar, este verano hubo cierre de las playas porque había demasiada gente.” (RC1).

“Hay sitios donde prácticamente no se puede ir más, sobre todo a algunos bares por algunas zonas. Incluso a algunas plazoletas que están todas llenas de terrazas donde antes no había terrazas.” (DC4).

Los vecinos de Sevilla hablan de casos “dramáticos”, como es el caso de RS1, que conoce a muchas familias con niños de su círculo cercano que han tenido que mudarse, con lo que ello conlleva. RS3 menciona el desarraigo que se ocasiona entre los vecinos del barrio. Esto ocasionaría una pérdida de la identidad y personalidad de los centros históricos, particularidad que paradójicamente es parte de lo que busca un turista.

“Por la edad que nosotros tenemos, con hijos pequeños, de repente se ven que se tienen que ir del barrio, pero los chiquillos están en el colegio... Entonces al final han sido casos dramáticos. Y esos amigos se han tenido que ir por razones de sustitución de vivienda por piso turístico, o subida del precio de los alquileres que también pasa.” (RS1).

“Lo que hace es desarraigar la idiosincrasia de los barrios y de la gente que vive en él y del vecindario”. (RS3).

Las declaraciones de los gestores y propietarios difieren mucho de las de los vecinos. Suelen negar que exista una problemática o conflicto en torno a la cuestión de las VFT y descartan que sean los causantes de que haya personas que se vean obligadas a desplazarse de sus viviendas.

Como expresa GS2, el precio de la vivienda en sectores demandados, como el centro de Sevilla, es el máximo que una persona está dispuesta a pagar por ella. Gestores y propietarios tienden a basar su legitimación en la libertad de mercado y en la naturalización de sus dinámicas, como en el siguiente extracto.

“Pongo un ejemplo: si esto es la plaza del Duque y yo tengo un piso aquí que lo alquilo a los turistas y le saco 1.500 euros al mes, yo reformo el piso, me gasto el dinero y le saco esto. Esto no quiere decir que yo sature el centro de turismo, es que, si a mí me llega un sevillano y me pagan 1.500 euros por vivir ahí, yo lo alquilo. El problema no es que el turista tal, es que la gente no paga lo que cuesta. Es decir, claro, aquí hay un inquilino que estaba pagando 700 euros desde el año 2012, claro, el que se queja de saturación no es el propietario, no es el verdadero que vive allí o que ha vivido allí, o que el piso es suyo, no, el que se queja es el inquilino, que el inquilino estaba viviendo en la plaza del Duque a 700 euros y dice 'es que lo pasas a turismo'. No, lo pasa a turismo no, pague usted 1.500 euros, y vivirá ahí.” (GS2).

Respecto a los problemas que puedan llegar a ocasionar a los residentes de los barrios donde proliferan VFT, los gestores y propietarios coinciden entre ellos y difieren mucho con lo declarado por los vecinos. PS6 en Sevilla habla de tan solo un pequeño conflicto quitándole así importancia, mientras que PC3, declara no haber tenido ningún problema y dice que los vecinos no le han dado ninguna queja en Cádiz.

“Tuve un pequeño conflicto con uno de ellos (vecino) porque decía que como es posible que yo le diera una llave del portal de abajo [...]. Claro, yo le dije a él que ellos tienen la llave de mi casa y yo les doy la libertad, porque son personas que están aquí conmigo en mi casa, [...] y les doy la llave de abajo para que tengan acceso. Bueno, pues esta persona no le parecía eso. Pero bueno, eso fue una cosa puntual, pero nunca he tenido ningún problema. (PS6).

“No, no, en absoluto [...] yo les he dicho a los vecinos que cualquier cosa que me digan [...] y dicen tranquila que no, que hasta ahora se ve que hay gente porque ven luces encendidas, pero una gente muy educada y nunca han dado problemas, para nada para nada”. (PC3).

Observando las diferencias de criterio en las problemáticas que pudiera ocasionar una VFT en zona residencial, hay quien opina que la mala imagen que se le pretende dar a las VFT es premeditada. Nos encontramos con este escenario en Cádiz, donde GC2 declara lo siguiente.

“Dentro de la administración local hay un pensamiento de... (varios segundos pensando) limitador del turismo o que el turismo no es tan, no es beneficioso. No quiero decirlo con palabras que después se malinterpreten, no, pero... sí hay reticencia a la actividad turística y entre ellas lo que es la actividad que nosotros realizamos, pero tampoco lo tienen muy

claro. [...] Apoyan (la administración) mucho además a las plataformas y colectivos anti-turístico”. (GC2).

4.4.3. Posiciones en torno a la regulación de VFT

Se ha consultado a los actores involucrados y existe una clara diferencia entre vecinos y gestores o propietarios en torno a la cuestión de la regulación estatal de las VFT. Las grandes gestoras tienen una posición más tajante sobre el tema de la regulación, considerando innecesaria la regulación de las VFT. Sobre esto se manifiestan en Sevilla GS1 y GS2, declarando que los ayuntamientos no pueden hacer nada, por no contar con competencias y que debe imperar la libertad de los agentes de mercado.

“bla bla bla palabrería, no pueden hacer nada. No, no, no, ni los Ayuntamientos ni... el único que puede hacer algo es la Junta de Andalucía y de momento no hace nada”. (GS1).

“Tenemos libre competencia, o sea, yo puedo hacer lo que me dé la gana”. (GS2).

Por su lado, propietarios y pequeños gestores parecen más dispuestos a una regulación donde se les tuviese en cuenta. Evidentemente, se oponen a una intervención que supusiera prohibir la actividad de las VFT. GC1 se muestra partidario de una regulación en Cádiz siempre y cuando se les tenga en cuenta y se les escuche a ellos

también, en Sevilla, PS5 también se muestra de acuerdo con una regulación.

“Para la regulación, si hay que regular, si hay algún momento en el que las circunstancias son desequilibradas, pues nosotros estamos ahí siempre dispuestos a colaborar, es decir, nosotros solicitamos nuestra participación, que se escuche y que se cuente con la voz del sector.” (GC1).

“Es necesario regular. Bueno, yo en el centro, por ejemplo, limitaría la proliferación de apartamentos turísticos sin orden. El Ayuntamiento debería limitarlos. [...] Eso debería ser algo que se llevara a un tipo de voto de la ciudad, de los propios... no sé, como... hombre, tanto Airbnb concentrado en el centro es exagerado.” (PS5).

En la anterior declaración, PS5 expone el problema de la concentración de VFT en el centro. Los pequeños propietarios, que ya tienen VFT, entienden que podrían beneficiarse de la restricción de la entrada de nuevos competidores, especialmente a raíz de la creciente profesionalización y llegada de empresas de mayor tamaño con las que es más difícil competir. Tanto en Sevilla como en Cádiz hay propietarios que, ante la posibilidad de llevar a cabo una regulación, propondrían algunas ideas que ellos creen necesarias. PS7 comenta que se podrían fijar en países donde ya se ha implantado una regulación y ha salido bien. Mientras que propietarios de Cádiz, PC3 y PC4, hablan sobre la

posibilidad de llevar a cabo una limitación en el número de VFT en la ciudad.

“Hay muchos modelos [...] hay países que lo que hacen es regular los tiempos de alquileres [...] hay barrios que durante un mes pueden y otros no”. (PS7)

“A mí me gustaría que se regulara. [...] Hombre, yo pondría un número limitado.” (PC3)

“Ya se está saturando demasiado y a mí me gustaría que se recuperara un poco la ciudad para los gaditanos, que se está yendo mucha gente a vivir, sobre todo gente joven, a vivir fuera de aquí del casco, porque aquí es imposible comprar un piso. [...] Si ahora hay 100, que hubiera solamente 20 por ejemplo, y el resto se dedique a alquiler por años o por alquiler indefinido o gente que tenga que vivir de alquiler”. (PC4)

Evidentemente, y por ser los que realmente se sienten perjudicados por la proliferación de alquileres con fines turísticos, los vecinos sí que tienen más opiniones sobre qué regulaciones propondrían, o por lo menos piensan que se tienen que tomar medidas, aunque no sepan exactamente cuales, pero creen que los políticos tendrían que tomar esas decisiones, siendo en el caso de Cádiz un problema visible el conflicto político respecto a este tema. En Sevilla, DS7 expone que se podría legislar Airbnb y equilibrar las zonas donde instalar una VFT, mientras que RS1 propone que haya inspecciones que vigilen que se cumplan una

serie de requisitos que también él propone como el no poder aumentar los precios de manera abrupta en un corto periodo de tiempo.

“Se podrían hacer cosas a nivel legislativo en cuanto al tema de Airbnb. [...] Yo creo que podrían regularlo por zonas, o a lo mejor no sé, que algún tiempo del año unos se activen, en otra parte del año se activen otros. No sé, un poco que hubiera ahí un equilibrio”. (DS7).

“Unos límites, ¿y por qué no inspeccionar la propia casa?, en plan, esta casa hemos visto que lo renta a 700€, ¿cumple los requisitos para que cueste ese valor? Que haya como unos peritos ¿no? Sería lo ideal”. (RS1).

Frente al problema existente por la falta de acceso a una vivienda, tanto en Cádiz como en Sevilla, por el aumento de los precios, también encontramos declaraciones que hablan de la necesidad de intervenir en el mercado a través de la construcción de viviendas públicas. Son el caso de RS4 y DS8 en Sevilla, que coinciden en la necesidad de crear más vivienda social.

“Hay que equilibrar, ya estamos saturados (de VFT). [...] Que haya piso turístico vale, pero que a su vez haya alquileres sociales, que no pongan tanta libertad de oferta demanda, sí que es verdad que considero que las Administraciones debería poner un máximo”. (RS4).

“Yo apostaría por la vivienda pública como una forma de crear una accesibilidad potente a la ciudadanía”. (DS8).

En Cádiz, por su parte, la gente está muy desilusionada por la falta de entendimiento entre sus gobernantes locales, ya que, a pesar de que el ayuntamiento quiere dar solución al problema, existe un gobierno de coalición y no se ponen de acuerdo. Esto se recoge en las declaraciones de RC1, RC2 y RC3, quienes coinciden en manifestar que no van a conseguir nada mientras siga habiendo discrepancia entre sus políticos.

“Existe la voluntad de ayudar, pero no hay escaños. [...] Ha intentado, bueno, poner una ley un poquito más estricta, para que eso deje de ocurrir, para que bajen los alquileres a las familias de aquí.” (RC1).

“La oposición se ve que tendrá intereses encontrado o simplemente por fastidiar”. [...] Planteamientos puede haber miles, pero de todas formas no lo va a apoyar la oposición, así que da igual (RC2).

“El ayuntamiento que tenemos ahora, el alcalde que tenemos ahora con su equipo lo intenta con toda su fuerza, pero tiene una oposición que no se lo permite porque ha intentado parar un montón de licencias de apertura de piso turístico”. (RC3).

4.4.4. Impactos de la pandemia COVID-19

Dada las circunstancias que vive nuestra sociedad debido al panorama presentado por consecuencia de la pandemia COVID-19, también es importante conocer los efectos e impactos que ha generado en el sector de los alquileres de las viviendas turísticas como en la vida de los vecinos de las zonas estudiadas en Sevilla y Cádiz. Es por eso por lo que también se han formulado preguntas relacionadas con esta circunstancia para conocer de qué manera les ha afectado y como se están recuperando.

Primero se recoge las declaraciones de los gestores y propietarios. Su sector ha sido muy penalizado debido a las prohibiciones de movilidad a nivel mundial y, por ende, la falta de turistas en las ciudades que son los que alquilan las viviendas. Al verse sin clientes han tenido que dejar de operar y todas las reservas que tenían, antes de que se declarase el estado de alarma en España, fueron anuladas. La situación ha sido una gran losa para muchas gestoras que han tenido que dejar trabajadores en ERTE y han estado muchos meses sin ingresos, pero teniendo que seguir pagando los gastos que genera una vivienda.

Esta circunstancia se recoge en las declaraciones de los propios propietarios y gestores de Sevilla y Cádiz. Por ejemplo, PS5 explica cómo en Sevilla iban anulándose reservas conforme iban conociendo más sobre la noticia del virus, y en Cádiz, GC1 comenta la difícil situación de no tener reservas y no poder así trabajar, situación que eso les hace estar en ERTE a la mayoría de los empleados.

“A medida que iba creciendo la noticia y el impacto iba siendo cada vez mayor en el mundo, pues empezaron a anularse todas las reservas”. (PS5).

“La mayoría estamos en ERTE. Prácticamente no tenemos actividad”. (GC1).

Ante esta situación tan difícil para los que se dedican profesionalmente al alquiler de viviendas con fines turísticos, estos tienen que buscar la forma de salir adelante. PS7 cuenta qué medida está tomando para afrontar este nuevo escenario.

“Lo que estoy haciendo es una previsión de gastos, sabiendo que no voy a tener ingresos de aquí a un período todavía desconocido, pero yo calculo que va a ser bastante largo”. (PS7).

Es lógico que los profesionales del sector de las VFT se vean perjudicados por la falta de visitantes a Sevilla y Cádiz, pero es importante también conocer la perspectiva de los vecinos ante la situación pandémica para saber en qué sentido les ha afectado a ellos esta disminución de turistas. Es por ello, que RC3 argumenta cómo la vida es más fácil para él en Cádiz, pero hace especial atención al empobrecimiento de muchos vecinos que se dedicaban a trabajar en sectores que dependían de los turistas.

“Gente de mi entorno está más empobrecida, eso sí es verdad. Gente que vivía de la hostelería, artistas, artesanos, etcétera. Yo ando más tranquilo por la calle. Es más fácil, más sencillo tomarse algo en la calle, está menos bulliciosa. [...] Ahora se puede andar por la calle Coronel, ahora se puede andar por la calle San Francisco. Mira, ahora voy a la Caleta y tampoco hay tanta gente. [...] Pero después sobre todo se percibe más pobreza”. (RC3).

Son varios los vecinos que ven algo positivo a la situación pandémica, en la misma línea que RC3, otros vecinos dicen sentirse mejor tras la Covid-19 por no recibir tantos turistas en la ciudad. En Sevilla, DS6 llega a declarar que le ha beneficiado la situación y DS5 también afirma que le ha ido bien la reducción de turismo en su barrio de San Julián.

“Creo que me ha beneficiado. Como te dije antes, pues se puede ir al centro más tranquilamente y más desahogado, que puedes disfrutar más de un paseo por las zonas más atractivas.” (DS6).

“Aquí, en esta calle, una aprende lo que es el silencio, [...] ahora se ha reducido bastante el tráfico por cuestiones de la pandemia, [...] aquí es una calma... aquí es una paz...” (DS5).

Al ser preguntados sobre la perspectiva de futuro, varían mucho las respuestas dependiendo del perfil. Los gestores suelen ser más

optimistas que los propietarios respecto al futuro de los alquileres a turistas, mientras que los vecinos opinan que en poco tiempo el virus pasará y la gente no se volverá a acordar, volviendo a viajar al mismo ritmo que antes de la pandemia.

En este sentido, se recogen las declaraciones de estos distintos perfiles donde observamos como GC1 es muy optimista y cree que la gente no tendrá reparo en viajar en cuanto pueda, afirmando que se superará el número de viajeros previo al Covid-19.

“No es que vayamos a volver, es que se va a superar. Porque la gente está deseando moverse. O sea, la gente lleva un año sintiéndose presa, sintiéndose prisionera en su ciudad o en su provincia. Y entonces, cuando es poco a poco, se vaya acabando la pandemia, lo primero que va a querer hacer la gente es hacer lo que no se le ha dejado hacer, aparte, hay mucha gente que afortunadamente pues ha mantenido los puestos de trabajo y lleva un año ahorrando”. (GC1).

En cambio, los propietarios tienen más reparo y menos urgencia en volver a la actividad, como hemos comentado, el propietario suele tener un trabajo externo y el alquiler de una VFT es un extra en su economía, mientras que los gestores sí son profesionales del sector y dependen de este trabajo. Es por ello por lo que un propietario de Cádiz (PC3) declara el respeto que le da el virus y que tiene dudas sobre volver a la actividad de alquilar su vivienda.

“Desde que empezó la pandemia lo dejé de alquilar porque ya me daba cierto respeto. [...] Por una parte, quisiera volver al volumen de visitantes previo al Covid-19 porque diría que se ha terminado esto, eso la parte egoísta, pero por otra parte no sé qué decirte si se volvería otra vez, no lo sé, ahí tengo mis dudas eh”. (AC3).

Por último, el perfil de los vecinos residentes en Sevilla y Cádiz, exponen su preocupación a que vuelvan los turistas y no tienen dudas de que no va a cambiar nada cuando pase la pandemia, volviendo al volumen previo de la Covid-19. Es el caso de RS3, quien argumenta que los administradores ponen todos los esfuerzos en volver a atraer turistas sin diversificar en otros sectores económicos.

“Yo creo que los administradores de Sevilla, vamos a decir Sevilla o Andalucía, tienen una mentalidad desarrollista, no cambian, que es momento de cambiar también esa postura, de pensar que solamente el turismo es productivo y que no puede haber otros sectores que también sean productivos en puestos de trabajo.” (RS3).

4.4.5. Análisis comparativo: diferencias y similitudes entre las entrevistas de Sevilla y Cádiz

No son muchas las diferencias que encontramos en las declaraciones obtenidas en Sevilla y en Cádiz por parte de los vecinos, gestores y propietarios, aunque en algunos aspectos sí hay matices en los que no se coincide en las dos ciudades, debido a las diferencias en los

equipos de gobiernos, economía, demografía y regímenes de tenencia de la vivienda.

Los grandes gestores no quieren y no aceptarían una regulación por parte de las administraciones, manifestando la libertad de hacer lo que quisieran en un mercado de libre competencia, sobre todo en Sevilla, estando Cádiz un poco más predispuesta a una posible regulación siempre y cuando se les escuche y den datos de lo que ellos consideran la situación real. Por otro lado, a pesar de compartir intereses en el alquiler de viviendas con fines turísticos, el pequeño anfitrión parece estar más concienciado y abierto a una posible regulación o a discutir posibles soluciones a los impactos que pudieran estar causando las VFT tanto en Sevilla como en Cádiz.

Las posturas los gestores y propietarios de las dos ciudades son muy próximas respecto de no encontrar grandes problemas en relación con el alquiler turístico. El anfitrión profesional se defiende de los que opinan en contra de su actividad y el anfitrión pequeño o propietario afirma que su actividad no genera ninguna molestia. Aquí hay un cierto antagonismo con las opiniones de los vecinos, quienes manifiestan problemas de convivencia como consecuencia de la saturación de turistas y la proliferación de las VFT. Esto se repite tanto en Sevilla como en Cádiz.

Respecto de las diferencias, parece ser especialmente relevante la diferente composición de los gobiernos locales. El ayuntamiento de Sevilla, gobernado por el PSOE, está predispuesto a una regulación, pero cuidándose mucho de perjudicar los intereses del sector turístico y, en especial, el hotelero. En Cádiz, la coalición de gobierno se ha mostrado mucho más débil, generándose conflictos internos en torno a la cuestión

entre Adelante Cádiz y PSOE. Adelante Cádiz defiende una posición claramente favorable a regular las VFT, pero no han conseguido contar con el apoyo del PSOE para llevarla a cabo. Los fuertes debates sobre esta cuestión a nivel local han podido influir especialmente en las opiniones de los pequeños propietarios, haciendo que estos adopten posiciones defensivas.

Otra fuente de diferencias es la economía en Sevilla y Cádiz. En la capital gaditana se encuentran más declaraciones que hacen eco de las dificultades económicas de sus ciudadanos, siendo más vulnerables económicamente que Sevilla y con mayores tasas de desempleo. Esto conlleva que se utilice de manera más frecuente el argumento económico a la hora de justificar el paso de los alquileres tradicionales a VFT.

Desde el punto de vista demográfico, los vecinos de las dos ciudades coinciden al declarar que se está expulsando a los residentes de los centros históricos. Los datos demográficos mostrados en este trabajo respaldan esta afirmación. Si bien el cambio de tendencia a raíz del impacto de las VFT es más claro en Sevilla, las consecuencias pueden ser mucho más dramática para Cádiz, que lleva mucho más tiempo sufriendo pérdidas de población. Las razones de esta expulsión también coinciden en las declaraciones de los vecinos de Sevilla y Cádiz, manifestando la saturación que viven las dos ciudades por la visita de tantos turistas y que conlleva al aumento excesivo de las VFT y la inflación en el precio del alquiler.

Otro tema fundamental está relacionado con las tendencias en cuanto al régimen de tenencia de la vivienda. El alquiler tiene mucho más peso en el caso de Cádiz y esto se evidencia en las entrevistas. De

nuevo, esto implica que la subida de los alquileres en los centros históricos afecta más a Cádiz.

Otro elemento para destacar sobre la estructura del parque de viviendas está relacionado con las viviendas secundarias. Los gestores de Cádiz expresan la importancia que están teniendo los propietarios que tienen una segunda residencia y la alquilan a turistas para poder disponer de ella cuando ellos quieran, siendo menos habitual este fenómeno en Sevilla.

Si mencionamos la situación tras el COVID-19, al propietario se le ve más relajado profesionalmente hablando, dispuesto incluso en algún caso a no volver a alquilar su vivienda y declarando que no se sabe que pasará en un futuro por la incertidumbre que se está viviendo. Parece haber más inquietud en el gestor profesional, que problematiza la pérdida de carga de trabajo. A pesar de ello, en Cádiz se encuentran más confiados que en Sevilla respecto a una futura recuperación del sector, haciendo alusión a la ventaja que tiene Cádiz por el hecho de tener playa, lo cual atraería en verano a muchos turistas a visitar la ciudad.

5. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

En este trabajo se ha puesto de manifiesto que existe una necesidad de abordar los problemas relacionados con los alquileres turísticos en los centros históricos de Sevilla y Cádiz, relacionados con lo que se conoce como los fenómenos de gentrificación y turistificación. Existe un antagonismo entre vecinos y propietarios o gestores de viviendas con fines turísticos, que parece difícil que vaya a remitir en el futuro. Esto hace necesarias este tipo de investigaciones, que aportan información cuantitativa y cualitativa detallada sobre estos fenómenos y sus impactos. Tras el análisis de las entrevistas y con los resultados obtenidos en el análisis de datos sobre vivienda y alquileres turísticos, los cambios sociodemográficos y el análisis diferencial mediante OLS, se ha puesto de manifiesto la importancia de las preguntas de investigación que se formulaba al empezar el trabajo, las cuales se han ido respondiendo a lo largo de la tesis.

La primera pregunta planteaba la relación existente entre los procesos de gentrificación y turistificación. En este trabajo se comprueba que existe una lógica similar entre ambos procesos, aunque el fenómeno principal que se está dando en estas ciudades actualmente es la turistificación. Díaz-Parra y Jover (2018) definen la turistificación como una sustitución de usos y usuarios, pero por visitantes, y es eso exactamente lo que se ha corroborado que está ocurriendo en los centros históricos de Sevilla y Cádiz, donde se está sustituyendo a vecinos tradicionales al tiempo que se pierden los comercios locales históricos. Beauregard (1990) ya decía que la gentrificación era un concepto confuso y caótico, pero si entendemos la gentrificación como el proceso mediante el cual la población original de un sector o barrio es desplazada

progresivamente por otra población de un mayor poder adquisitivo, podríamos considerar el actual fenómeno de las VFT como un tipo de gentrificación turística. En este caso no es tanto población con mayor poder adquisitivo la que se está yendo a vivir a los centros históricos y desplazando a la población local, como visitantes que pueden proceder de distintos estratos sociales pero que por estar pagando un alojamiento puntual tienen capacidad de arrojar mucha mayor renta. A esto responde el interés de los propietarios de las viviendas en desplazarlas del alquiler convencional al alquiler turístico. En este sentido podríamos considerarla como una gentrificación encubierta.

La segunda pregunta se cuestionaba el impacto de este tipo de procesos. Los datos aportados en este trabajo indican que los fenómenos de la gentrificación y la turistificación están siendo negativos para el poblamiento de los centros históricos andaluces, algo respaldado por el testimonio de los propios vecinos. No es esta la opinión de los propietarios y gestores, que se benefician con el negocio del alquiler vacacional. Ellos son los únicos que no ven consecuencias negativas en la llegada masiva de visitantes y en la ausencia de regulación de la vivienda turística. En este punto se podría diferenciar incluso entre el gran gestor y el pequeño gestor o propietario, ya que estos últimos parecen estar más concienciados de que esto puede ser un problema y están abiertos a tomar o plantear medidas. En cambio, el gran gestor niega las potenciales consecuencias de este tipo de procesos, llegando a justificar el desplazamiento con base a los argumentos del libre mercado.

El análisis realizado en ambos casos de estudio demuestra que el incremento de los alquileres turísticos hasta 2019 muestra indicios claros de su relación con el cambio de las estructuras demográficas en los

centros históricos de Cádiz y Sevilla. A nivel estadístico, existe una relación estadísticamente significativa entre las estructuras sociodemográficas y de usos de la vivienda de ambas ciudades y la distribución de los alquileres ofertados en Airbnb, siendo las variables más explicativas la proximidad al centro, los usos de la vivienda y la presencia de población extranjera procedente de países de alto nivel socioeconómico.

Asimismo, se ha demostrado cómo existe un cambio de tendencia en el volumen de la población residente de los centros históricos estudiados a partir de 2013, mucho mayor en Sevilla que en Cádiz. La coincidencia de una clara inversión de las dinámicas previas en Sevilla al crecimiento y rejuvenecimiento de su centro histórico, coincidiendo con la irrupción de las plataformas digitales de alquileres turísticos, como ya han planteado autores como Veiga et al. (2018) y Postma y Schmuecker (2017), da fuerza a la hipótesis de que el elevado número de viviendas turísticas y la diferencia de renta arrojada entre la vivienda turística y el alquiler convencional, siendo esto un motor del proceso de turistificación, es la causante del declive demográfico que se produjo entre 2013 y 2019.

La elevada turistificación de la vivienda en el caso del centro histórico de Sevilla coincide con cierto grado de gentrificación transnacional, lo que parece en primera instancia una relación lógica entre la presencia de residentes extranjeros procedentes de países más ricos y la oferta de alojamientos temporales para visitantes de estos mismos países, consecuencia ya planteada por Jover y Díaz (2019). En Sevilla el fenómeno de la turistificación como sustitución de residentes por turistas, es más claro, pero en Cádiz tiene algunos elementos de

mayor vulnerabilidad, principalmente el hecho de que su centro histórico aloja a una población de menor estatus y con un mayor peso de los inquilinos frente a los propietarios, lo que reduciría su capacidad de competir por el espacio residencial de la zona y aumentaría el riesgo de un desplazamiento involuntario.

Hay una relación significativa entre la presencia de alquileres turísticos, un estatus elevado de la población y la mayor presencia de extranjeros procedentes de países ricos (UE-15 en nuestro caso). Sin embargo, la gentrificación en términos generales, asociada al rejuvenecimiento de los centros históricos en el periodo inmediatamente anterior al impacto de los alquileres turísticos (2013), podría verse afectada negativamente por la pérdida de residentes, principalmente hogares jóvenes, como se ha visto. Si la gentrificación ha tenido relación con el rejuvenecimiento y reversión del declive demográfico de los centros históricos a principios del siglo XXI -algo que parece evidente en el caso de Sevilla-, la turistificación podría estar laminando estos pequeños logros, lo que no niega otros aspectos fundamentalmente negativos de la gentrificación.

Existen evidencias para considerar el impacto demográfico negativo de la concentración de alquileres turísticos en los centros históricos. Esto no se produce en todas las ciudades, ni mucho menos con la misma intensidad, sin embargo, sí encontramos evidencias claras en el caso de Sevilla, con gran afluencia turística a través de vuelos baratos directos desde distintos puntos de Europa. En el momento actual en el que los países afectados por la crisis global del corona-virus comienzan a elaborar sus planes de recuperación económica, en España y, en particular, en Andalucía esta recuperación parece apostar aun

fuertemente por la recuperación inmediata de la actividad turística. Teniendo esto en cuenta, los planes de fomento del turismo urbano que se están desarrollando en estas y otras ciudades deben tener en consideración los efectos negativos de un turismo excesivo, y, en particular, de algunos tipos de turismo sobre otros, como el propiciado por los alquileres turísticos de plataformas como Airbnb.

En relación con la siguiente pregunta de investigación surgida al comienzo del trabajo, en la que se plantea de qué forma se podrían evitar los efectos negativos, esta investigación ha analizado las medidas que se han llevado a cabo en otras ciudades de España, donde estas discusiones se encuentran más avanzadas, con intentos de regular el mercado de las VFT. En estos casos ha quedado reflejado la dificultad de tomar medidas que satisfagan a la mayoría y la fuerte disputa existente entre administración, vecinos e intereses en el sector de alojamiento. Aun así, las medidas que se están barajando en Sevilla y Cádiz son muy similares y procuran aprender de la experiencia de estas otras ciudades.

Es obvio que partimos de que el turismo no debe desaparecer, pero sí hay que tomar medidas después de ver la problemática existente. La administración debe procurar construir consensos que permitan llevar a buen puerto estas políticas regulatorias.

Tras el trabajo realizado y diagnosticados los problemas, se proponen unas medidas que podrían ayudar a paliar parte de la problemática, desde un punto de vista que intenta conciliar las posiciones e intereses de los turistas, vecinos y profesionales del sector del alquiler de viviendas turísticas.

Zonificación y expansión de VFT:

- **Parar el crecimiento de las VFT.** En Cádiz lo han intentado y no han podido por falta de apoyo político, pero hasta que se aclare realmente el número real de VFT que existe, no debería concederse más licencias. De este modo se está dando solución a una queja de los gestores, que dicen que no son fiables los datos que se dan sobre el número de VFT. El Registro Turístico de Andalucía debería analizar qué viviendas ya no están publicitadas y retirar las licencias, de igual modo habría que perseguir las viviendas que se alquilan ilegalmente y que también denuncian los vecinos y colectivos. Una vez se tenga actualizado el mapa real de VFT, ya se podrán tomar medidas más efectivas.
- **No permitir el alquiler vacacional en bloques de pisos de uso residencial,** tan solo en el bajo y el primer piso. Hemos visto que estas medidas las están tomando ya en Madrid, Barcelona y San Sebastián y ayudaría a paliar el crecimiento de las VFT.
- **Expandir la zonificación de las VFT por el resto de la ciudad,** de este modo puede evitarse la masificación en las zonas céntricas y podrían repartirse más los beneficios económicos que pudiera generarse por los turistas. También, al no concentrarse todos en un mismo lugar, se evitan tantas molestias, suciedad, subida de precios, etc.

Regulación y política:

- **Orientar las políticas** al beneficio colectivo común de la ciudad, pensando más en los vecinos que en los turistas y no apostar tan solo por el sector turístico.
- **Ampliar las inspecciones turísticas** con grandes penalizaciones, como la pérdida de licencia para las viviendas destinadas a turistas que no cumplan la normativa o que estén desarrollando la actividad del alquiler turístico ilegalmente.
- **Exigir la existencia de una entrada independiente a la VFT** sin tener que utilizar las zonas comunes de las comunidades de vecinos, que, junto a la prohibición anteriormente indicada de no permitir VFT en bloques de uso residencial, tan solo en el bajo y el primer piso, ayudaría a generar menos ruido y molestias a los vecinos de estos bloques residenciales.
- **Perder la licencia y pasarse al alquiler convencional cuando la VFT no se dedique más de 90 días al año a su fin.** Con esto podría aumentar el número de alquileres convencionales destinados a la gente local.
- **Crear alquileres sociales** para las personas más vulnerables y que se están viendo afectados por el fenómeno de la turistificación, de este modo se podrá ayudar a esos vecinos con menos recursos que se están viendo obligados a abandonar sus casas, como se ha podido corroborar en las entrevistas realizadas a vecinos desplazados de Sevilla y Cádiz.

- **Regularizar el precio del alquiler.** Ya el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cádiz que se ha analizado, propone aprobar una ordenanza donde tener en cuenta esta cuestión, aplicando instrumentos legales y mecanismos de incentivación. Para el propietario podrían implantarse incentivos para que pongan sus viviendas en alquiler convencional con una ventaja fiscal y mayor seguridad en el caso de tener impagos o destrozos. Para los vecinos se podría evitar subir el precio del alquiler más de lo que marque el IPC de ese año, evitando grandes subidas en un periodo corto de tiempo como han manifestado algunos vecinos. Estas medidas pueden conllevar a que aumente el porcentaje de alquiler convencional, posibilitando la bajada del precio al haber más oferta, también daría mayor garantía a los residentes que no verían sus rentas aumentadas en el corto plazo de tiempo.
- **Modificar la regulación vigente de los PGOU.** El impacto de las VFT ha dejado los planteamientos respecto de usos del suelo en los PGOU desactualizados. Es por ello, que deben tomarse medidas para adaptar la normativa de usos y las categorías utilizadas a la nueva situación creada por la proliferación de VFT.

Fomento de la convivencia:

- **Apoyar al comercio local y al comerciante histórico** para mantener sus negocios. De este modo la ciudad no se convertirá en un escaparate de las marcas más conocidas como ocurre ya en muchas ciudades, lo que deriva en un problema de banalización

de todos los centros históricos y hace perder la esencia que existe en Sevilla y en Cádiz.

- **Trabajar socialmente** para fomentar la convivencia entre vecinos, propietarios y turistas. Así no se expandirá el fenómeno de rechazo al turista, denominado turismofobia, el propietario podría entender las necesidades del vecino y el turista puede llegar a respetar más las ciudades que visita.
- **Difundir los valores de sostenibilidad.** Partiendo de la base de que todos somos turistas en algún momento, se debería fomentar un turismo más responsable y sostenible, de ese modo concienciar al turista desde el lugar de origen para cuando visite otras ciudades sepa cómo comportarse.

Parece clara la necesidad de tomar medidas y regular las VFT, no obstante, esto debe hacerse mediante el consenso y escuchando a todas las partes.

6. REFERENCIAS

6.1. Bibliografía

- Alcívar, I., y Bravo, O. (2017). Turismo Sostenible: una alternativa de desarrollo comunitario desde un componente cultural. *Espirales Revista Multidisciplinaria de Investigación*, 1, 31–44.
- Anton Clavé, S., López Palomeque, F., Marchena Gómez, M. J., y Vera Rebollo, J. F. (1996). La Investigación turística en España: aportaciones de la geografía (1960-1995). *Estudios Turísticos*, 129(129), 165–207.
<http://www.iet.tourspain.es/ABSYS/AomCli.exe?MLKOB=5069250000>
- Azcárate, T., Benayas, J., Nerilli, G., y Justel, A. (2019). Guía para un turismo sostenible. Retos y criterios para la evaluación del sector turístico ante la agenda 2030, 1–66.
- Barrero Rescalvo, M., y Jover Báez, J. (2020). Paisajes de la turistificación: una aproximación metodológica a través del caso de Sevilla. *Cuadernos Geográficos*, 60(1), 13–34.
<https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.13599>
- Beauregard, R. A. (1990). Trajectories of Neighborhood Change: The Case of Gentrification. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 22(7), 855–874. <https://doi.org/10.1068/a220855>
- Cabrerizo, C., Sequera Fernández, J., y Bachiller, P. G. (2017). Entre la turistificación y los espacios de resistencia en el centro de Madrid: Algunas claves para (re) pensar la ciudad turística. *Ecología*

Política, (52), 78–82. <https://doi.org/10.2307/26333515>

Chamorro, R. (2008). Una revolución en el turismo gracias a las TIC. *Revista Bit*. N°170, 30–33.

Checa-Artasu, M. M. (2011). Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. *biblio 3w revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales gentrificación y cultura: algunas reflexiones*, XVI (914), 1–27. www.ub.edu/geocrit/b3w-914.htm

Clark, E. (2004). The order and simplicity of gentrification: A political challenge. *The Gentrification Reader*, (January 2004), 24–29. <https://doi.org/10.4324/9780203392089>

Cócola-Gant, A., y Gago, A. (2019). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 1–18. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>

Cócola-Gant, A. (2019). Gentrificación y desplazamiento: desigualdad urbana en ciudades del capitalismo tardío: Manual de Geografía Urbana. *Manual de Geografía Urbana*, 297–310. <https://doi.org/https://doi.org/10.4337/9781785364600.00030>

Cócola-Gant, A. (2015). Boletín sobre el turismo responsable. *Turismo y Desarrollo*, 15, 12.

Cócola-Gant, A., Durán, G., y Janoschka, M. (2016). La ciudad del siglo XXI: políticas públicas urbanas, desplazamientos y contestaciones. *Íconos - Revista de Ciencias Sociales*, (56), 11. <https://doi.org/10.17141/iconos.56.2016.2351>

Córdoba Hernández, R., y Durán, M. S. (2019). Retos de los Objetivos

- de Desarrollo Sostenible en ciudades y territorios del siglo XXI. *Territorios En Formación*, (15), 01. <https://doi.org/10.20868/tf.2019.15.3971>
- Cuadrado Roura, J. R., y Lopez Morales, J. M. (2018). El turismo en la recuperación y el equilibrio exterior de España. *Papeles de Economía Española*, (February), 154–171. <http://www.albayan.ae>
- Díaz-Parra, I. (2010). Cambios en la geografía social de Sevilla 1981-2001. *Cuadernos Geográficos*, 46, 139–161. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=17117027006>
- Díaz-Parra, I. (2014). *¿Gentrificación o barbarie? Disciplinamiento y transformación social de barrio de la Alameda de Sevilla*. https://www.academia.edu/7908159/_Gentrificaci3n_o_barbarie_Disciplinamiento_y_transformaci3n_social_de_barrio_de_la_Alameda_de_Sevilla
- Díaz-Parra, I., y Apaolaza, R. (2020). Una propuesta metodol3gica para identificar gentrificación a partir de los censos de poblaci3n. *Estudios Demogr3ficos y Urbanos*, 35(3), 629. <https://doi.org/10.24201/edu.v35i3.1883>
- Díaz-Parra, I., y Jover Báez, J. (2018). Enclaves urbanos de éxito. Transformaci3n urbanística, gentrificación y turismo en la Alameda de Hércules de Sevilla. In *capital inmobiliario producci3n y transgresi3n del espacio social en la ciudad neoliberal* (pp. 337–359). Ciudad de México.
- Domínguez Pérez, M., y Crespi Vallbona, M. (2021). ¿Es posible la sostenibilidad de las ciudades turistificadas? Los casos de los centros históricos de Madrid y Barcelona. *ROTUR. Revista de Ocio*

y *Turismo*, 15(1), 22–38.
<https://doi.org/10.17979/rotur.2021.15.1.6976>

Duque Calvache, R. (2011). *Procesos de gentrificación de cascos antiguos en España el Albaicín de Granada: tesis doctoral*. Editorial de la Universidad de Granada.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/dctes?codigo=63035>

Fernández Salinas, V. M. (1994). Los Centros Históricos en la evolución de la ciudad europea desde los años setenta. *Ería Revista Cuatrimestral de Geografía*.
<https://doi.org/10.17811/ER.0.1994.121-131>

Freeman, L., y Braconi, F. (2004). Gentrification and Displacement New York City in the 1990s. *Journal of the American Planning Association Gentrification and Displacement New York City in The*, (February). <https://doi.org/10.1080/01944360408976337>

Füller, H., y Michel, B. (2014). “Stop Being a Tourist!” New Dynamics of Urban Tourism in Berlin-Kreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1304–1318.
<https://doi.org/10.1111/1468-2427.12124>

García, J. A., Casalderrey, N. G., Mach, A. P., & Fernández, Ó. V. (2018). De la turismofobia a la convivencia turística: el caso de Barcelona. Análisis comparativo con Ámsterdam y Berlín. *ARA: Revista de Investigación En Turismo*, 8(2), 25–34

Gil, J., y Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. *Empiria. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, (41), 15–32.
<https://doi.org/10.5944/empiria.41.2018.22602>

- Glass, R. (1964). *London: Aspects of Change*.
https://books.google.es/books?id=am61AAAAIAAJ&q=ruth+glass+1964&dq=ruth+glass+1964&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwjGsp eg4oHhAhUR3OAKHV3dA_kQ6AEIMjAB
- Gotham, K. F. (2005). Tourism gentrification: The case of New Orleans' vieux carre (french quarter). *The Gentrification Debates*, 42(7), 145–176. <https://doi.org/10.4324/9781315881096>
- Hayes, M. (2018). Gringolandia: Lifestyle Migration Under Late Capitalism. *Minneapolis, MN: University of Minnesota Press*.
- Horna, K., y Merantea, M. (2017). Is home Sharing Driving Up Rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14–24. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.08.002>
- Janoschka, M. (2018). Gentrificación en españa. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona: Territori, Estratègies, Planejament*, 60, 24–33.
- Jover, J., y Díaz-Parra, I. (2019). Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville, Spain. *Urban Studies*, 1–16. <https://doi.org/10.1177/0042098019857585>
- Mansilla López, J. A. (2018). Vecinos en peligro de extinción. Turismo urbano, movimientos sociales y exclusión socioespacial en Barcelona. *Revista de Turismo y Patrimonio Cultural. Pasos*, 16, 279–296. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2018.16.020>
- Marchena Gómez, M., y Vera Rebollo, J. F. (1995). Turismo y Desarrollo: Un planteamiento actual. *Papers de Turisme*, 3, 59–84. https://idus.us.es/xmlui/bitstream/handle/11441/47549/turismo_y

desarrollo un planteamiento actual.pdf?sequence=1

- Mato Ortega, J. M. (2005). Urbanismo y problemática social en Cádiz. Una aproximación histórica. *Trocadero*, (17), 163–182. <https://doi.org/10.25267/trocadero.2005.i17.08>
- Milano, C. (2018). Overtourism, malestar social y turismofobia. Un debate controvertido. *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 18(3), 551–564. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2018.16.041>
- Morell, M. (2018). Urban tourism via dispossession of oeuvres. *Focaal*, 2018(82), 35–48. <https://doi.org/10.3167/fcl.2018.820103>
- Ortuño, A., y Jiménez, J. L. (2019). Economía de plataformas y turismo en España a través de Airbnb. *Cuadernos Económicos de ICE*, (97), 133–153. <https://doi.org/10.32796/cice.2019.97.6800>
- Postma, A., y Schmuecker, D. (2017). Understanding and overcoming negative impacts of tourism in city destinations: conceptual model and strategic framework. *Journal of Tourism Futures*, 3(2), 144–156. <https://doi.org/10.1108/JTF-04-2017-0022>
- Rasse, A., Sabatini, F., Sarella-Robles, M., Gomez-Maturano, R., Cáceres, G., y Trebilcock, M. P. (2019). Metodologías de identificación de zonas en gentrificación. Santiago de Chile y Ciudad de México. *Revista Bitácora Urbano Territorial*. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.70035>
- Rey, S. J., Anselin, L., Li, X., Pahle, R., Laura, J., Li, W., y Koschinsky, J. (2015). Open geospatial analytics with PySAL. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 4(2), 815–836.

<https://doi.org/10.3390/ijgi4020815>

Sabatini, F., Rasse, A., Cáceres, G., Robles, M. S., & Trebilcock, M. P. (2017). Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile. *Revista Mexicana de Sociología*, 79(2), 229–260.

<https://doi.org/10.22201/iis.01882503p.2017.2.57662>

Sabatini, F., Robles, M. S., y Vásquez, H. (2009). Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. *Revista 180*, 0(Nº 24), 18–25.

[https://doi.org/http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-24.\(2009\).art-266](https://doi.org/http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-24.(2009).art-266)

Sequera, J., y Nofre, J. (2018). Shaken, not stirred: New debates on touristification and the limits of gentrification. *City*, (November), 13. <https://doi.org/10.1080/13604813.2018.1548819>

Sigler, T., y Wachsmuth, D. (2016). Transnational gentrification: Globalisation and neighbourhood change in Panama's Casco Antiguo. *Urban Studies*, 53(4), 705–722. <https://doi.org/10.1177/0042098014568070>

Smith, N. (1996). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación.*

[https://www.traficantes.net/sites/default/files/pdfs/La nueva frontera urbana-TdS.pdf](https://www.traficantes.net/sites/default/files/pdfs/La_nueva_frontera_urbana-TdS.pdf)

Troitiño Vinuesa, M. (1998). Turismo y desarrollo sostenible en ciudades históricas. *Ería. Revista Cuatrimestral de Geografía*, (47), 211–227. <https://doi.org/10.17811/er.0.1998.211-227>

- Troitiño Vinuesa, M. Á. (2018). Sostenible En Clave De Patrimonio Cultural: El Desafío De Construir Destinos Turísticos Sostenible En Clave De Patrimonio Cultural. *Estudios Turísticos*, 216 (Patrimonio Cultural Sostenible), 27–54. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=704260>
- Veiga, C., Santos, M. C., Águas, P., y Santos, J. A. C. (2018). Sustainability as a key driver to address challenges. *Worldwide Hospitality and Tourism Themes*, 10(6), 662–673. <https://doi.org/10.1108/WHATT-08-2018-0054>
- Villar-Lama, A., y Fernández-Tabales, A. (2017). Reconstruir la historia del turismo a través de la prensa: la evolución del espacio turístico de Sevilla (1915-2015). *Cuadernos Geográficos*, 56(1), 290–321. Retrieved from <https://idus.us.es/xmlui/handle/11441/59617>
- Wachsmuth, D., y Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A*, 50(6), 1147–1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>
- Zárate Martín, M. A. (2006). Medio siglo de cambios en los centros urbanos españoles. *Estudios Geograficos*, (260), 283–315.

6.2. Documentos oficiales

Barcelona Ayuntamiento. (2017). Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT). *Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona (BOPB)*.

Cádiz Ayuntamiento; Ibermad; y Visado Manzanares, Escuela de Arquitectura (2019). Estudio de la vivienda con fines turísticos en la ciudad de Cádiz.

Cádiz Ayuntamiento. (2020). Ordenanza municipal de delimitación del uso turístico.

Decreto 28.2016 de 2 de febrero de las Viviendas con Fines Turísticos y Apartamentos Turísticos de la Junta de Andalucía.
<https://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/28/6>

Madrid Ayuntamiento. (2019). Plan Especial de Hospedaje (PEH).
Boletín Oficial de La Comunidad de Madrid, 95, 206–225.

PGOU Málaga 2011. Título VI. Regulación de los usos y sistemas.
Normas Urbanísticas. Disposiciones Generales. Texto refundido (feb, 2018).

Plan municipal de vivienda, suelo y rehabilitación del término municipal de Sevilla 2018-2023.

Plan municipal de vivienda y suelo de Cádiz. (2019).

San Sebastián Ayuntamiento. (2019). Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. *Boletín Oficial de Gipuzkoa*

6.3.Portales web

Airbnb. Consultado: 1 de febrero y 12 de marzo de 2019, desde <https://www.airbnb.es/>

Ayuntamiento de Barcelona. PEUAT | Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico. Consultado: 14 de mayo de 2021, desde <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turisticos/es/>

Ayuntamiento de Sevilla. (18 de febrero de 2021). El Pleno aprueba la propuesta del Gobierno de regulación de las viviendas turísticas. Consultado: 8 de junio de 2021, desde <https://www.sevilla.org/actualidad/noticias/el-pleno-aprueba-la-propuesta-del-gobierno-de-regulacion-de-las-viviendas-turisticas>

Biosphere tourism. (2021). Certificación de sostenibilidad | Biosphere Responsible Tourism. Consultado: 29 de abril de 2021, desde <https://www.biospheretourism.com/es>

Castillo, T. (02 de diciembre de 2019). Declarada nula la moratoria de Madrid para pisos turísticos: adiós al germen de la ley “anti-Airbnb” de Carmena. Consultado el 06 de junio de 2021, desde <https://www.genbeta.com/actualidad/declarada-nula-moratoria-madrid-para-pisos-turisticos-adios-al-germen-ley-anti-airbnb-carmena>

a) Cádiz+cerca. (21 de julio de 2020). El voto en contra de PSOE, PP, Ciudadanos y la del concejal no adscrito permite que “continúe la proliferación de viviendas turísticas en la ciudad” - Transparencia. Consultado: 5 de septiembre de 2021, desde <https://transparencia.cadiz.es/el-voto-en-contra-de-psoe-pp-ciudadanos-y-la-del-concejal-no-adscrito-permite-que-continue-la-proliferacion-de-viviendas-turisticas-en-la-ciudad/>

b) Cádiz+cerca. (31 de agosto de 2021). El Ayuntamiento de Cádiz convocará un Pleno extraordinario para proponer la regulación de las viviendas turísticas en la ciudad - Transparencia. Consultado: 5 de septiembre de 2021, desde <https://transparencia.cadiz.es/el-ayuntamiento-de-cadiz-convocara-un-pleno-extraordinario-para-proponer-la-regulacion-de-las-viviendas-turisticas-en-la-ciudad/>

Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Consultado: 17 de junio de 2020), desde <https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia>

DataHippo. Consultado: 01 de febrero de 2019, desde <https://datahippo.org/es/>

Diario del Derecho. (17 de mayo de 2021). El TSJC ratifica la anulación al Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (Peuat) de Barcelona de 2017. Consultado: 06 de junio de 2021, desde https://www.iustel.com//diario_del_derecho/noticia.asp?ref_iustel=1211218&popup=&popup=

Evalore. (2020). ¿Qué es la Certificación Biosphere? Consultado: 16 de noviembre de 2020, desde <https://evalore.es/que-es-la-certificacion-biosphere>

Idealista. Consultado: 02 de febrero de 2019, desde <https://www.idealista.com/>

Instituto Nacional de Estadística (INE). Viajeros y pernctaciones por puntos turísticos. Consultado: 04 de febrero de 2020, desde <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2078>

mkroluciones. (5 de junio de 2018). Aprobación definitiva nueva ordenanza vivienda turística san Sebastián. Consultado: 08 de junio de 2021, desde <https://mkroluciones.com/blog/aprobacion-definitiva-nueva-ordenanza-vivienda-turistica-san-sebastian>

Naiz. (8 de febrero de 2021). El Supremo tumba la ordenanza de pisos turísticos de Donostia. Consultado: 06 de junio de 2021, desde <https://www.naiz.eus/es/info/noticia/20210208/eh-bildu-anuncia-que-el-ts-ha-tumbado-la-ordenanza-de-pisos-turisticos-de-donostia>

ANEXO 1. Entrevista a gestores

Fecha:

Lugar:

Quién entrevista:

¿Quiere que figure su nombre o prefiere que la entrevista sea anónima?

Para identificar al entrevistado:

- ¿Sexo?
- ¿Edad?
- ¿Nivel de estudios?
- ¿Tiene también otra profesión?

Servicios:

1) En relación a la empresa:

- ¿Qué servicio ofrece?
- ¿Dónde? ¿solo en Sevilla/Cádiz o en otras ciudades?
- ¿Desde cuándo?, ¿por qué?

2) ¿Cuántas propiedades administra? ¿en qué zona de la ciudad mayoritariamente?

- 3) ¿Las VFT los anuncia en algún portal tipo Airbnb o en su propio sitio web?
- 4) ¿Cuál era la ocupación más habitual en de las viviendas que administraba (pre-Covid)?
- 5) ¿Cuántas personas emplea (por ciudad)?

Cientes – propietarios/as y turistas:

- 1) ¿Por qué piensa que los propietarios prefieren recurrir a sus servicios en lugar de gestionarlo por su cuenta?
- 2) Creemos que existe una cierta profesionalización en el sector: ¿cómo se originó? ¿La gestión profesional hace que el producto sea algo más caro?
- 3) ¿Los propietarios con los que trabaja son de Sevilla, de otras partes de Andalucía, de otras partes de España o del extranjero?
- 4) ¿Conoce casos de propietarios que ya tenían inquilinos y se pasan a VFT, o son inversores más internacionales que están en el mercado?, ¿el inversor es alguien que ahorró un poco de dinero y puede comprar un apartamento? ¿O son profesionales inmobiliarios que pueden invertir mucho dinero?
- 5) ¿Las propiedades son de nueva construcción, reformadas, ...? ¿eran viviendas vacías o antiguas viviendas de alquiler reconvertidas? ¿ha tenido que gestionar la salida de inquilinos anteriores?
- 6) ¿Cuál cree que son las ventajas de invertir en alquiler turístico / AirBnB?

- 7) ¿Qué perfil de turista es más habitual (viaje de negocios, familiar, etc.)?
- 8) ¿Por qué los turistas prefieren quedarse en Airbnb y no en un hotel?
¿Hay todavía esa idea de vivir como un local?
- 9) ¿En qué zonas prefieren alojarse los turistas? ¿Por qué? ¿Considera que respetan a los vecinos?
- 10) ¿Qué buscan o en qué se fijan más los clientes a la hora de decidirse por una VFT? (ubicación, precio, tamaño, comentarios previos de otros inquilinos o por otro motivo)
- 11) Desde la administración local, ¿qué trato reciben?
- 12) ¿considera que las VFT realizan una oferta desleal al resto de ofertas de alojamientos turísticos?

Específicas para Cádiz:

- 1) El Ayuntamiento ha impulsado medidas como la ordenanza "el alquiler justo" y regulaciones para las licencias de alquileres turísticos, ¿qué opinión tiene sobre ello? ¿Por qué cree que no ha salido adelante en el pleno?
- 2) ¿Cree que podría plantearse otras formas de regulación?
- 3) ¿Cómo ha cambiado el alquiler por temporada propio de Cádiz en los últimos años?

COVID-19 y perspectivas de futuro:

- 1) ¿Cómo les ha afectado el COVID-19? ¿saben si se han cerrado oficinas? ¿Se ha despedido a gente?
- 2) ¿Cree que antes de la pandemia había una saturación del turismo? ¿de los alquileres turísticos? ¿Cree que existe un límite de crecimiento del sector?
- 3) ¿Cree que volveremos al volumen de visitantes previo al COVID 19? ¿En cuánto tiempo?, ¿se modificará el servicio que ofrece tras la experiencia de la pandemia (teletrabajo, innovación tecnológica)?
- 4) ¿Espera una caída de los precios del alquiler turístico y convencional?
- 5) ¿Qué opina sobre la posibilidad de regular la oferta de pisos turísticos (aunque sea para desaturar algunas zonas)? ¿qué tipo de regulación establecería?
- 6) ¿Piensa que el aumento de pisos turísticos en algunas zonas de la ciudad (sobre todo el centro) ha podido influir en el aumento de los precios alquileres de larga duración?
- 7) ¿Cómo ha sido el proceso de conversión de pisos turísticos a alquiler convencional durante la pandemia? ¿Cuándo calcula que volverán a usarse como VFT en su mayoría? ¿Ha gestionado esta conversión a través de portales como IDEALISTA, por ejemplo? ¿qué perfil de inquilino ha accedido a estos nuevos alquileres?
- 8) ¿Se está invirtiendo especialmente en algunos barrios ahora? ¿Hay alguna zona que se está revalorizando especialmente en los últimos tiempos?

9) ¿Cuál es su opinión sobre el futuro? ¿Cómo será el mercado de Airbnb dentro de 5 años? Parece que hay cada vez menos propietarios individuales y más empresas. ¿Es eso así?

ANEXO 2. Entrevista a propietarios

Fecha:

Lugar:

Quién entrevista:

¿Quiere que figure su nombre o prefiere que la entrevista sea anónima?

Para identificar al entrevistado:

- ¿Sexo?
- ¿Edad?
- ¿Nivel de estudios?
- ¿Profesión? ¿Dónde trabaja?
- ¿Relación con la vivienda? propiedad, alquiler, otra.

Servicios:

1) En relación a la gestión de la VFT:

- ¿Qué servicio ofrece?
- ¿Dónde? ¿solo en Sevilla/Cádiz o en otras ciudades?
- ¿Desde cuándo?, ¿Por qué?

- 2) ¿Cuántas propiedades administra? ¿En qué zona de la ciudad mayoritariamente?
- 3) ¿Las VFT los anuncia en algún portal tipo Airbnb o en su propio sitio web?
- 4) ¿Cuál era la ocupación más habitual en las viviendas que administraba (pre-Covid)?
- 5) ¿Cuántas personas emplea (por ciudad)?

Sobre la propiedad/ propiedades en Airbnb:

- 1) ¿Cuántas VFT tiene en alquiler turístico?, ¿Qué tipo de vivienda (habitación, estudio, piso entero)?
- 3) ¿Dónde está, en qué zona? ¿Ofrece su segunda vivienda?
- 4) ¿Precio medio por noche? ¿Beneficios al mes?
- 5) ¿Oferta el alojamiento todo el año o en parte del año? ¿Cuándo tiene las mayores demandas?
- 6) ¿Qué importancia tiene este alquiler turístico en su economía? (complementa al trabajo o vive de la renta)
- 7) ¿Cuál es el origen de la propiedad (herencia, hipoteca aún activa o no, compra)?
- 8) ¿Hace usted todo el proceso de recibir, checking, limpieza, introducción a Sevilla, mantenimiento, etc.? ¿Tiene algún aspecto externalizado?

9) ¿Por qué ha recurrido (o no) a una empresa profesional de gestión o inmobiliaria? ¿Es difícil competir con el sector profesional o no influye en su servicio?

10) ¿Está en alguna asociación de anfitriones o tiene contacto de alguna manera con otros anfitriones?

Relación con inquilinos/turistas:

1) ¿La propiedad/propiedades fueron alquileres a largo plazo o casas que antes estaban vacías?

2) ¿Han sido las viviendas reformadas antes de convertirse en VFT? ¿Ha tenido que gestionar de alguna forma la salida de inquilinos anteriores?

3) ¿Qué perfil de turista es más habitual (viaje de negocios, familiar, etc.)?

4) ¿Por qué cree que los turistas prefieren quedarse en Airbnb y no en un hotel? ¿Hay todavía esa idea de vivir como un local?

5) ¿Qué tipo de trato tiene con los turistas que se alojan en su vivienda? ¿Estrictamente comercial? ¿Ha hecho algún amigo?

6) ¿En qué zonas de la ciudad prefieren alojarse los turistas? ¿Por qué?

7) ¿Qué perfil de turista es el que busca su vivienda? ¿Considera que respetan a los vecinos?

8) ¿Cómo ha cambiado el alquiler por temporada propio de Cádiz/Sevilla en los últimos años?

Regulación y administradores:

- 1) (Específica para Cádiz) El Ayuntamiento ha impulsado medidas como la ordenanza "el alquiler justo" y regulaciones para las licencias de alquileres turísticos, ¿Qué opinión tiene sobre ello? ¿Por qué cree que no ha salido adelante en el pleno?
- 2) ¿Cree que podría plantearse otras/algunas formas de regulación?
- 3) ¿Tiene o ha tenido algún tipo de relación con las administraciones? ¿Cómo considera que están actuando las administraciones respecto al tema de las VFT?

COVID-19 y perspectivas de futuro:

- 1) ¿Qué problemas están teniendo los propietarios de VFT en esta situación? ¿Cómo están haciendo para sobrellevar la pérdida de ingresos?
- 2) ¿Cree que antes de la pandemia había una saturación del turismo? ¿de los alquileres turísticos? ¿Cree que existe un límite de crecimiento del sector?
- 3) ¿Cree que volveremos al volumen de visitantes previo al COVID 19? ¿En cuánto tiempo?
- 4) ¿Qué cree que va a pasar con los precios del alquiler turístico?
- 5) ¿Se ha desarrollado algún tipo de normativa para regular la oferta de pisos turísticos? Si es así, ¿Cómo considera que le ha afectado?

- 6) ¿Está a favor o en contra de la regulación de la oferta de pisos turísticos? Tanto si la respuesta es positiva como negativa, ¿Por qué? ¿Qué tipo de regulación propone?
- 7) ¿Piensa que el aumento de pisos turísticos en algunas zonas de la ciudad (sobre todo el centro) ha podido influir en un aumento de los precios alquileres de larga duración?
- 8) ¿Cómo ha sido el proceso de conversión del piso turístico a alquiler convencional durante la pandemia? ¿Cuándo calcula que volverá a usarse como VFT? ¿Ha gestionado esta conversión a través de portales como IDEALISTA, por ejemplo? ¿Qué perfil de inquilino ha accedido a estos nuevos alquileres?
- 9) ¿Cuál es su opinión sobre el futuro? ¿Cómo será el mercado de Airbnb dentro de 5 años? Parece que hay cada vez menos propietarios individuales y más empresas. ¿Es eso así?

ANEXO 3. Entrevista a vecinos residentes y desplazados

Fecha:

Lugar:

Entrevistador:

¿Quiere que figure su nombre o prefiere que la entrevista sea anónima?

Para identificar al entrevistado:

- Sexo
- Edad
- Nivel de estudios
- Situación laboral. Profesión
- Estado civil. Con quién vive
- Relación con la vivienda: propiedad, alquiler, otra.

Relación con el barrio turistificado:

- 1) ¿Dirección donde vivía/vive?
- 2) ¿Cuánto tiempo ha vivido en el barrio?
- 3) ¿Qué principales problemáticas encuentra/encontraba en el barrio?
- 4) ¿Se ha planteado/se planteó cambiar de barrio?, ¿Por qué?

- 5) ¿Se ha encarecido consumir en el barrio? (bares, tiendas, etcétera)
- 6) ¿Por qué vive en este barrio? (Cercanía al trabajo, existencia de equipamientos, tipo de vecindario, oferta de actividad cultural, familia/amistades cerca, etc.)
- 7) ¿Ha cambiado mucho el barrio desde que lo conoce? ¿Ha perdido o ganado identidad/carisma? ¿En qué sentido ha mejorado o empeorado?
- 8) ¿Qué relación tiene/tenía con los vecinos del barrio y con los comerciantes?
- 9) ¿Consume en los comercios locales o compra en otras grandes superficies?, ¿Por qué?, ¿Ha dejado de comprar en algún comercio?, ¿Ha notado algún tipo de transformación comercial?
- 10) ¿Conoce algún comercio o tienda tradicional que haya cerrado después de muchos años?, ¿Qué es ahora?
- 11) ¿Qué ventajas o desventajas encuentra en comprar o consumir en el barrio?
- 12) ¿Alguna vez ha participado en acciones de resistencia o activismo en el barrio?

Sobre su vivienda en el barrio turistificado:

- 1) ¿Qué características tenía la vivienda donde vivía y/o donde vive ahora? (número de habitaciones, estado de conservación, con quién vivía/ vive).
- 2) ¿Precio del alquiler que paga/ pagaba?, ¿Qué parte de su sueldo se lleva el alquiler?

- 3) ¿Qué tipo de propiedad era? (pequeño o gran propietario, banco, sociedad, etc.)
- 4) ¿Desde cuándo tiene ese precio?, ¿Le han subido o intentado subir alguna vez el alquiler?
- 5) ¿Sabe si hay pisos turísticos en su bloque?, ¿Cerca de su vivienda?
- 6) ¿Cómo le afecta?, ¿Le genera algún tipo de molestia? (ruido, suciedad, inseguridad, etc.)
- 7) ¿Tiene conocimiento de que algún vecino haya tenido que abandonar su vivienda y desplazarse a otras zonas por motivos relacionados al auge del turismo?

Sólo para vecino/a desplazado/a:

- 1) ¿Dónde vive ahora?
- 2) ¿Por qué cambió de vivienda? No renovación del contrato, subida de alquiler, dificultad para desarrollar la vida en la zona (falta de comercios, redes de cuidados, etc.) ¿Y de barrio?, ¿Cómo eligió el barrio en el que vive ahora?
- 3) ¿Cuándo o desde cuándo tenía conocimiento de que querían que dejara la vivienda?
- 4) ¿Le avisaron con antelación?, ¿De alguna manera le presionaban para que dejara la vivienda antes?, ¿Cree que la propiedad actuó correctamente?
- 5) ¿Buscó ayuda?, ¿Intentó negociar?, ¿Se asesoró con alguna administración/ profesional?

- 6) ¿Cuánto paga de alquiler ahora?, ¿Qué parte de su sueldo se lleva el alquiler actual?
- 7) ¿Qué diferencia encuentra entre dónde vive ahora y donde vivía antes? (fisionomía, vecindario, comercios, conexión con el resto de la ciudad, etc.)
- 8) ¿Volvería a su antiguo barrio?, ¿Lo echa de menos?, ¿Por qué?
- 9) ¿Qué tendría que suceder para que vuelva? (Que bajen los precios de alquiler, que no conviva con turistas, que vuelvan también antiguos/as vecinos/as, etc.)
- 10) ¿Suele ir a su antiguo barrio (de visita, paseo o hacer vida social/cultural)?
- 11) ¿Cómo lo percibe ahora?, ¿Qué ha cambiado?

Relación con la ciudad:

- 1) ¿Qué impactos considera que ha tenido el aumento del flujo turístico en la ciudad?
- 2) ¿Con qué frecuencia visita el centro de la ciudad? ¿En qué barrios transcurre su vida?
- 3) ¿Ha dejado de visitar algunos lugares/edificios por exceso de turismo?, ¿Ha cambiado alguna rutina o hábito cotidiano por ello (cambiar de itinerario, evitar ciertos lugares a ciertas horas)?
- 4) ¿Piensa que este proceso puede ser irreversible y hay zonas que ya van a quedar exclusivas para el turismo?

5) ¿Cree que se podría conseguir reducir el impacto del sector para volver a recuperar la vocación residencial del área turistificada en cuestión? Si es así, ¿cómo?

6) ¿Cree que las administraciones hacen algo para abordar el problema?, ¿Cree que habría alguna solución? (regular alquileres, regular VFT, declarar zonas saturadas, más vivienda pública, etc.)

7) ¿Ha participado en acciones de gobernanza turística? Si la respuesta es positiva, detalle de qué tipo.

8) ¿Considera que la administración tiene en cuenta la opinión de la población local en la toma de decisiones relacionadas con la actividad?

9) (En Cádiz). El Ayuntamiento ha impulsado medidas como la ordenanza "el alquiler justo" y regulaciones para las licencias de alquileres turísticos, ¿Qué opinión tiene sobre ello? ¿Por qué cree que no ha salido adelante en el pleno? ¿Cree que podría plantearse otras formas de regulación más efectivas?

Momento post irrupción de COVID-19:

1) ¿Cómo cree que ha afectado la Covid-19 al panorama turístico de la ciudad?

2) ¿Se percibe realmente la disminución de los turistas en la ciudad y las viviendas y por ende las molestias que puedan generar a los vecinos? De ser así, ¿Percibe más tranquilidad de los vecinos, esto es, una vida cotidiana más fácil?

3) ¿Conoce algún piso turístico que desde la pandemia haya vuelto a alquiler convencional?, ¿Conoce alguno que se haya quedado vacío?

4) ¿Sabe si los precios del alquiler han bajado por su zona?, ¿hay más oferta?

5) ¿Cree que ha habido un retorno de antiguos vecinos al barrio, o perfiles que antes no se veían que ahora vuelven a alquilar por la zona?

6) ¿Conoce gente que haya perdido su empleo?, ¿Cree que el efecto de la pandemia sobre el turismo ha afectado negativamente al empleo?, ¿En qué sectores?

7) ¿Cree que se volverá al volumen de visitantes previo al Covid-19?, ¿En cuánto tiempo?

ANEXO 4: Lista de abreviaturas

Abreviatura	Término
AT	Apartamento turístico
B.O.C.M.	Boletín Oficial Comunidad de Madrid
INE	Instituto Nacional de Estadística
LAU	Ley Arrendamientos Urbanos
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
OLS	Ordinary Least Squares
PEUAT	Plan Especial Urbanístico de Apartamentos Turísticos
PEH	Plan Especial de Hospedaje
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
PMVS	Plan Municipal de Vivienda y Suelo
REDS	Red Española de Desarrollo Sostenible
RTA	Registro Turístico de Andalucía
TSJ	Tribunas Superior de Justicia
UE	Unión Europea
VT	Vivienda Turística
VFT	Vivienda con Fin Turístico
VUT	Vivienda de Uso Turístico



Facultad de Geografía e Historia. Universidad de Sevilla. 2021

