



Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales
Departamento de Análisis Económico y Economía Política
Grado en Economía

Trabajo Fin de Grado

Las viviendas con fines turísticos en Sevilla: análisis e impactos

Autor: María Isabel Infante Camacho

Tutor: Eva María Buitrago Esquinas

7 de junio de 2019

Firmado por:

Índice

1. Resumen	1
2. Introducción	2
2.1. Objetivos y Metodología	3
3. Marco normativo de los alojamientos turísticos	5
3.1. Competencia autonómica y principales alojamientos turísticos.....	5
3.2. Viviendas con fines turísticos y apartamentos turísticos.....	10
4. Las Viviendas con Fines Turísticos en el marco de economía colaborativa 17	
4.1. Economía colaborativa: concepto.....	18
4.2. Causas de la economía colaborativa.....	19
4.3. Alojamientos turísticos y economía colaborativa: el papel de las plataformas	23
5. Análisis de las viviendas con fines turísticos en Sevilla	27
5.1. Oferta de viviendas con fines turísticos registradas en Sevilla	28
5.2. Evolución de las Viviendas con Fines Turísticos en Sevilla.....	30
5.3. Importancia de las Viviendas con Fines Turísticos en la oferta de alojamientos turísticos de Sevilla	33
5.4. Intensidad de plazas de viviendas con fines turísticos por habitantes en Sevilla: análisis por distrito	40
6. Efectos del aumento de la oferta de Viviendas con Fines Turísticos	42
6.1. Efectos generales	42
6.2. Subidas en el precio de la vivienda: el caso de Sevilla	43
7. Conclusiones	47
8. Referencias	50
8.1. Bibliografía.....	50
8.2. Referencias legislativas	51
8.3. Fuentes estadísticas	52

Índice de tablas

Tabla 1. Industrias turísticas y productos característicos del turismo	7
Tabla 2. Tipos de alojamientos turísticos y su definición según su norma	9
Tabla 3. Principales diferencias entre apartamento turístico y Vivienda con Fines Turísticos	16
Tabla 4. Diferentes definiciones de Economía colaborativa	19
Tabla 5. Causas para participar en la Economía colaborativa según algunos autores	20
Tabla 6. Diferentes autores y sus posturas frente a las causas económicas, medioambientales y sociales para formar parte de la Economía colaborativa	22
Tabla 7. Establecimientos, plazas y grado de ocupación por plaza de hoteles y apartamentos de Sevilla durante el periodo 2014 - 2018.....	37
Tabla 10. Posibles efectos del crecimiento de las viviendas turísticas según la CNMC (2018).....	43
Tabla 11. Precio medio de venta de la vivienda en el Casco Antiguo, Los Remedios, Nervión y Triana de enero durante el periodo 2016-2019.....	44
Tabla 12. Tasa de crecimiento del precio medio de venta de la vivienda (enero) durante el periodo 2016-2019.....	45
Tabla 13. Precio medio de alquiler de la vivienda en el Casco Antiguo, Los Remedios, Nervión y Triana de enero durante el periodo 2016-2019.....	45
Tabla 14. Tasa de crecimiento del precio medio de alquiler de la vivienda (enero) durante el periodo 2016-2019.....	46

Índice de ilustraciones

Ilustración 1. Razones que justifican la regulación de viviendas con fines turísticos según su normativa	11
Ilustración 2. Esquema conceptual de apartamento turístico.....	17
Ilustración 3. Principales plataformas de alquiler de alojamientos turísticos con contraprestación monetaria.....	24

Ilustración 4. Principales plataformas de alquiler de alojamientos turísticos sin contraprestación monetaria.....	26
Ilustración 5. Mapa de Sevilla por distritos	27

Índice de gráficos

Gráfico 1. Viviendas con fines turísticos en Sevilla por distritos inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía	28
Gráfico 2. Número de plazas en VFT en Sevilla por distritos inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía	29
Gráfico 3. Comparativa de VFT y plazas por cada distrito de Sevilla inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía	30
Gráfico 4. Nuevas inscripciones de VFT de Sevilla en el Registro de Turismo de Andalucía durante los años 2016 - 2018.	31
Gráfico 5. Nuevas inscripciones mensuales de VFT de Sevilla en el Registro de Turismo de Andalucía desde enero de 2016 hasta diciembre de 2018.....	32
Gráfico 6. Nuevas inscripciones anuales de VFT por distritos en Sevilla durante el periodo 2016 - 2018.....	33
Gráfico 7. Número de establecimientos y plazas de apartamentos turísticos, hoteles y VFT de Sevilla en febrero del 2019	34
Gráfico 8. Porcentaje de plazas de apartamentos, hoteles y VFT sobre el total .	35
Gráfico 9. Porcentaje de establecimientos de apartamentos, hoteles y VFT sobre el total	35
Gráfico 10. Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos de Sevilla en el periodo 2014 -2018.....	36
Gráfico 11. Evolución de establecimientos de apartamentos turísticos, hoteles y VFT en Sevilla en el periodo 2016-2018.....	38
Gráfico 12. Evolución de las plazas en apartamentos turísticos, hoteles y VFT en Sevilla en el periodo 2016 - 2018.....	38
Gráfico 13. Tasa de crecimiento anual de plazas de apartamentos, hoteles y VFT en Sevilla durante el periodo 2016 – 2018.	39

Gráfico 14. Evolución de plazas de VFT por habitante en cada distrito de Sevilla durante el periodo 2016-2018.....	41
Gráfico 15. Precio medio de venta de la vivienda en el Casco Antiguo, Los Remedios, Nervión y Triana de enero durante el periodo 2016-2019.....	44
Gráfico 16. Precio medio de alquiler de la vivienda en el Casco Antiguo, Los Remedios, Nervión y Triana de enero durante el periodo 2016-2019.....	46

1. Resumen

En los últimos años, el sector de alojamientos turísticos está experimentando importantes cambios. El desarrollo tecnológico ha hecho posible la aparición de plataformas digitales en el sector favoreciendo la masiva entrada en el mercado de las llamadas viviendas con fines turísticos. Este incremento en la oferta de alojamientos turísticos está provocando numerosos impactos, especialmente, en los centros de las ciudades más turísticas como Sevilla. Nos centraremos en analizar la normativa de estas viviendas en Andalucía y en identificar la situación de los alojamientos turísticos en Sevilla, así como valorar los distritos más intensivos en plazas de viviendas turísticas por habitante. Por último, haremos una aproximación a la posible relación entre el precio de la vivienda y el aumento en la oferta de alquileres vacacionales. Todo ello, nos lleva a constatar la fuerte concentración espacial de estos inmuebles y a demostrar la compleja situación en la que se encuentra el sector de alojamientos.

Palabras clave: alojamiento turístico, alquiler vacacional, apartamento turístico, plataformas digitales, economía colaborativa, sector turístico, vivienda con fines turísticos

Abstract

In recent years, the tourist accommodation sector has been undergoing significant changes. Technological development has made possible the emergence of digital platforms favouring the massive entry into the market of dwellings for tourist use. This increase in the offer of tourist accommodations is producing numerous impacts, especially in the centres of the most touristic cities like Seville. We will focus on analysing the regulations of these dwellings in Andalusia and on identifying the situation of the tourist accommodations in Seville, as well as evaluating the most intensive districts in tourist housing places per inhabitant. Finally, we will study the possible relationship between the price of housing and the increase in the offer of vacation rentals. All this leads us to note the strong spatial concentration of these buildings and to demonstrate the complex situation in which the housing sector finds itself.

Keywords: digital platforms, tourism sector, holiday apartment, holiday housing, holiday rental, tourist accommodation, sharing economy

2. Introducción

El turismo es una de las actividades más importantes de la economía española y relevantes para el crecimiento económico del país. De acuerdo con los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), la aportación del sector turístico al PIB en 2017 fue el 11,7% del total. España cuenta con numerosos recursos turísticos que le convierten en uno de los lugares preferidos por los turistas desde diferentes puntos del mundo, principalmente de Reino Unido, Francia y Alemania. Además de ser un destino atractivo, el fin de la crisis económica ha impulsado el número de turistas. De hecho, según la encuesta de movimientos turísticos de fronteras FRONTUR, el pasado año 2018, España recibió a 82.773.156 turistas, un 1.10% más que el año anterior.

Por su parte, el sector de alojamientos turísticos se ha visto inmerso en importantes cambios en los últimos años gracias, en gran medida, al desarrollo tecnológico que ha favorecido la aparición de plataformas digitales. Dichas plataformas han facilitado un aumento en la oferta de alojamientos proporcionando una mayor variedad a precios más competitivos. Son las llamadas Viviendas con Fines Turísticos (VFT) que, a diferencia de los alojamientos tradicionales hoteleros, consiste en que propietarios deciden poner a disposición de turistas su vivienda a través de dichas plataformas. Esto hace que cambie el proceso de intercambio convencional de empresa a usuario y se lleve a cabo de usuario a usuario a través de Internet.

Tradicionalmente, estos intercambios de activos a través de plataformas online han sido asociados al concepto de Economía Colaborativa. Sin embargo, este tipo de alquiler vacacional, actualmente, posee características que no encajan completamente a dicha rama de la Economía.

En el presente trabajo se estudia la situación de este tipo de viviendas en Sevilla porque, en primer lugar, vivimos este fenómeno en primera persona y, en segundo lugar, por ser una de las ciudades más turísticas de España.

Las viviendas con fines turísticos son centro de debate social por varios motivos. Quizás, uno de los más importantes sea la transformación de algunos barrios en zonas plenamente turísticas.

El boom que está experimentando los alojamientos turísticos en los últimos años ha provocado el origen de un mercado paralelo de numerosos alquileres vacacionales que no aparecen en los registros oficiales y esta es la verdadera causa de la pérdida de identidad de algunos barrios de las principales ciudades como Sevilla. Debido a que las

VFT tienen características diferentes a los tradicionales alojamientos y ante la necesidad de controlar esta situación, las autoridades se han visto obligadas a establecer una regulación exclusiva a este tipo de alquiler vacacional.

Por todas estas razones, resulta interesante y necesario analizar detenidamente la realidad de la capital andaluza en cuanto al sector de alojamientos turísticos y reflexionar sobre las consecuencias que está ocasionando este fenómeno como, por ejemplo, la subida del precio de la vivienda en las zonas más turísticas.

2.1. Objetivos y Metodología

El **objetivo fundamental** del presente trabajo de fin de grado es valorar el auge de las viviendas con fines turísticos en la ciudad de Sevilla. La finalidad principal es, por tanto, conocer cuál es el impacto de esta alternativa de alojamiento cada vez más demandada frente a los hoteles tradicionales en el desarrollo del turismo.

Otros **objetivos específicos** son los siguientes:

1. Conocer la normativa vigente en materia turística y definir los distintos tipos de alojamientos turísticos.
2. Averiguar las diferencias entre apartamento turístico y vivienda con fines turísticos y evitar así posibles y comunes confusiones.
3. Delimitar el papel de las viviendas con fines turísticos en el marco de la Economía Colaborativa.
4. Identificar el número de viviendas y plazas con fines turísticos en Sevilla y su distribución por distritos.
5. Conocer y valorar la importancia de las VFT en relación a la oferta total de alojamientos turísticos en Sevilla.
6. Averiguar y evaluar la presión de las VFT sobre la población residente en Sevilla y su distribución por distritos.
7. Aproximar los impactos de las VFT sobre el precio de la vivienda.

Con el fin de conseguir dichos objetivos se sigue la siguiente **metodología**:

En primer lugar, se analiza la normativa vigente en el sector turístico, tanto a nivel autonómico como a nivel local. Para ello se ha hecho uso de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía, y de los decretos por los que se rigen cada tipo de alojamiento.

En segundo lugar, para estudiar las diferencias entre apartamento turístico y viviendas con fines turístico, se ha realizado un análisis comparativo a la normativa correspondiente a cada uno de ellos, el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos y el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos respectivamente.

Una vez aclarado el concepto legal de vivienda con fines turísticos, se ha hecho una revisión bibliográfica para evaluar el papel de las viviendas turísticas en el marco de la Economía Colaborativa, con el objetivo de comprobar en qué medida es posible incluirlas en esta nueva rama de la Economía.

A continuación, con el fin de examinar dichas viviendas en Sevilla y su disponibilidad de plazas, hemos contado con los datos ofrecidos por el Registro de Turismo de Andalucía (RTA), que han sido solicitados a través del apartado de petición de consultas disponible en su página web (http://www.juntadeandalucia.es/turismoydeporte/opencms/ciudadania/servicio-atencion-ciudadania/peticion/index.html?cat_servicio_id=66). Son analizados desde que existen registros, año 2.016, hasta febrero de 2.019, fecha en la que fueron solicitados. Realmente, los datos del RTA infravaloran la realidad de las viviendas turísticas, según el proyecto de DataHippo¹, en octubre de 2.018 ya existían más de 7.500 viviendas destinadas a alquileres vacacionales en Sevilla. Sin embargo, debido a la dificultad de obtener información por distrito de la economía sumergida presente en el sector, nos hemos centrado en analizar la oferta oficial de VFT. Para el resto de los alojamientos se ha hecho uso de los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Con el fin de comparar la oferta de viviendas turísticas con el alojamiento tradicional se ha utilizado datos desde 2.016, ya que no existe información anterior en cuanto a viviendas registradas. Al contar con las viviendas inscritas hasta febrero de 2.019, hemos preferido comparar la evolución que ha seguido los alojamientos hasta final de 2.018 y evaluar así periodos anuales completos.

¹ DataHippo es un proyecto colaborativo que ofrece datos de diferentes plataformas de alquiler turístico, como Airbnb o HomeAway. Obtienen los datos con diferentes técnicas de web-scraping y lo comparten para facilitar el análisis a los interesados. Sus objetivos son recoger datos de apartamentos de todo el mundo, estructurar y limpiarlos y ofrecerlos de una forma sencilla y gratuita

Con el objetivo de valorar la intensidad de viviendas turísticas en los distritos de Sevilla y, por lo tanto, aproximar la presión sobre los residentes, hemos calculado las plazas de viviendas turísticas por habitante en cada distrito. Para ello, hemos hecho uso de los datos censales y demográficos publicados en la página web del Ayuntamiento de Sevilla. No obstante, los datos más recientes pertenecen a 1 de enero de 2018, por lo que la proporción de plazas por habitante ha sido determinada con la población correspondiente a principio de año y las viviendas turísticas registradas a final de cada periodo.

Por último, el estudio sobre los impactos en el precio medio, de venta y de alquiler, de la vivienda en los distintos distritos se ha llevado a cabo gracias a los datos ofrecidos por el índice inmobiliario de Fotocasa. Se ha realizado el análisis desde el año 2.016 al no contar con datos anteriores.

3. Marco normativo de los alojamientos turísticos

En primer lugar, se establece el marco normativo de los alojamientos turísticos en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Comenzaremos analizando las competencias turísticas que posee la región, así como los principales tipos de alojamiento que aparecen en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía, vigente en la actualidad. Posteriormente, nos centraremos en los cambios que ha experimentado la industria de alojamientos en los últimos años y en el surgimiento de las llamadas Viviendas con Fines Turísticos (VFT). Además, analizaremos las razones por las que estas últimas precisan de una regulación específica y sus principales diferencias con los apartamentos turísticos.

3.1. Competencia autonómica y principales alojamientos turísticos

El objetivo de este primer apartado es conocer la normativa turística vigente en Andalucía y cuáles son los principales tipos de alojamiento que se recogen en ella, así como la asignación de competencias en materia turística de acuerdo con la Constitución Española.

El turismo es “un fenómeno social, cultural y económico relacionado con el movimiento de las personas a lugares que se encuentran fuera de su lugar de residencia habitual por motivos personales o de negocios/profesionales”, según la Organización Mundial del Turismo (OTM).

El sector turístico, según la Cuenta Satélite de Turismo de España (CSTE), “es el conjunto de unidades de producción en diferentes industrias que producen bienes y servicios de consumo demandados por los visitantes”. Dichas industrias se denominan industrias turísticas o actividades turísticas y son aquellas que generan productos característicos del turismo. La tabla 1 establece una síntesis de las industrias turísticas y sus productos característicos. El sector turístico engloba a numerosas industrias turísticas diferentes que ofrecen productos distintos, donde encontramos servicios como alojamiento, transporte, culturales o deportivos, entre otros. El presente trabajo se centra en la industria de alojamiento para visitantes y en su producto, es decir, los servicios de alojamiento que ofrece a turistas.

Para comprender la situación en la que se encuentra actualmente la industria de alojamientos turísticos en Sevilla, es necesario recurrir a la normativa vigente que se recoge a continuación.

En primer lugar, las Comunidades Autónomas son las encargadas de la regulación del sector turístico en España. La Constitución Española, en su artículo 148.1.18º, recoge que *las Comunidades Autónomas podrán asumir las competencias en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial*. La exclusividad de competencias en materia de turismo es aceptada en el artículo 71 del Estatuto de Autonomía de Andalucía, donde se especifica que *le corresponde la gestión de la red de establecimientos turísticos de la titularidad de la Junta y la regulación de los derechos y deberes específicos de los usuarios y prestadores de servicios turísticos*.

Tabla 1. Industrias turísticas y productos característicos del turismo

Industrias turísticas	Productos característicos del turismo
Alojamiento para visitantes	Servicios de alojamiento para visitantes
Actividades de provisión de alimentos y bebidas	Servicios de provisión de alimentos y bebidas
Transporte de pasajeros por ferrocarril	Servicios de transporte de pasajeros por ferrocarril
Transporte de pasajeros por carretera	Servicios de transporte de pasajeros por carretera
Transporte de pasajeros por agua	Servicios de transporte de pasajeros por agua
Transporte aéreo de pasajeros	Servicios de transporte aéreo de pasajeros
Alquiler de equipos de transporte	Servicios de alquiler de equipos de transporte
Actividades de agencias de viajes y de otros servicios de reserva	Agencias de viaje y otros servicios de reserva
Actividades culturales	Servicios culturales
Actividades deportivas y recreativas	Servicios deportivos y recreativos
Comercio al por menor de bienes característicos del turismo, específico de cada país	Bienes característicos del turismo, específicos de cada país
Otras actividades características del turismo, específicas de cada país	Servicios característicos del turismo, específicos de cada país

Fuente: Organización Mundial del Turismo.

En 2011 entra en vigor la **Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía**, con el objeto de *la ordenación, la planificación y la promoción del turismo sostenible* (art. 1.1) y que pretende ser la base de la que emanen el resto de las normas de rango inferior en el sector. En su artículo 28.1.a se manifiesta que *tiene la consideración de servicios turísticos el alojamiento cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios*. Por lo tanto, se entiende la Comunidad de Andalucía posee la competencia exclusiva de regular la industria de alojamientos turísticos en el territorio. Dicha ley establece que existen distintos tipos de establecimientos de alojamientos turísticos, cada uno con su propia regulación específica. Se diferencia entre establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, campamentos de turismo o *campings*, casas rurales y cualquier otro que se establezca reglamentariamente (art. 40).

En la tabla 2 se presentan los tipos de alojamientos recogidos en la Ley 13/2011, con la norma específica a la que se acogen y qué se entiende por cada uno de ellos según su propio decreto. Los alojamientos tradicionales están regulados por una normativa específica más antigua. Los establecimientos hoteleros (hoteles, hostales, pensiones y hoteles-apartamentos) poseen su propio decreto desde 2004, y las casas rurales desde dos años antes. Con el paso del tiempo y la evolución que ha experimentado la industria de alojamientos turísticos, el aumento en la demanda de apartamentos turísticos precisó de una nueva norma. Así, en 2010, entró en vigor el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. La norma más reciente pertenece a los campamentos de turismo o camping

Tabla 2. Tipos de alojamientos turísticos y su definición según su norma

Tipo de alojamiento	Definición	Norma
Establecimientos hoteleros (hoteles, hostales, pensiones, hoteles-apartamentos)	Conjunto de bienes, muebles e inmuebles, que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación del servicio de alojamiento hotelero.	Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros
Apartamentos turísticos	Establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que cuentan con mobiliario y bebidas, y que cumplen los restantes requisitos establecidos reglamentariamente.	Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos
Campamentos de turismo o <i>campings</i>	Establecimientos turísticos que, ocupando un espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios precisos, se destinan a facilitar a las personas usuarias de los servicios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un periodo de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campañas y otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables.	Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo
Casas rurales	Edificaciones situadas en el medio rural que presentan características especiales de construcción, ubicación y tipicidad, y ofrecen servicios de alojamiento y otros complementarios.	Decreto 20/2002, de 29 de enero de 2002, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo

Fuente: elaboración propia.

3.2. Viviendas con fines turísticos y apartamentos turísticos

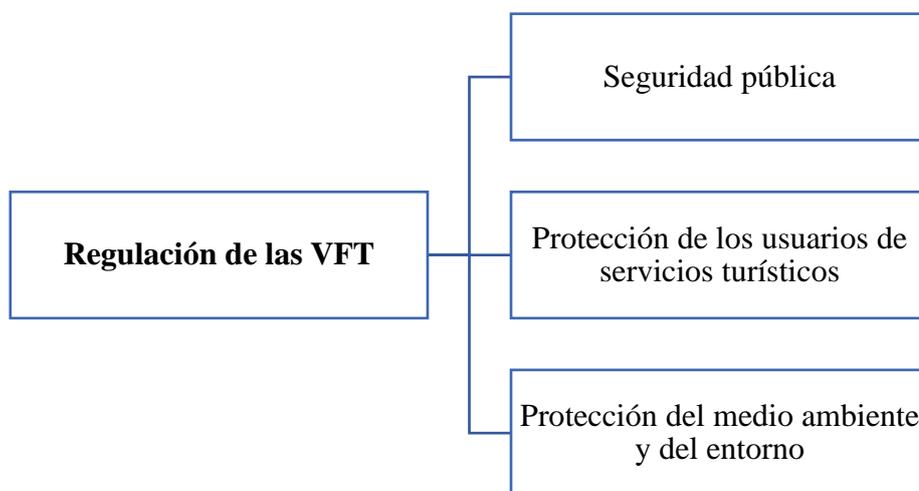
La finalidad de este apartado es identificar las principales diferencias entre una vivienda con fines turísticos y un apartamento turístico según la normativa andaluza.

En los últimos años se viene produciendo notables cambios en el mercado de alojamientos turísticos. Con la última modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, donde se encontraban los alquileres temporales de vivienda por la Ley 4/2013, 4 de junio, quedó excluida “*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*”. Este cambio se debe a que cada vez es más común la cesión de uso temporal del alojamiento privado para el turismo, comercializado o promocionado a través de canales y plataformas digitales, y que requiere tener su propia normativa. Son las denominadas **viviendas con fines turísticos (VFT)**, objeto de estudio del presente trabajo, y su regulación en Andalucía viene recogida en el **Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos**. En él, se argumenta la necesidad de una normativa específica y exclusiva por los siguientes motivos.

- Necesidad de establecer una calidad y una seguridad mínimas en el servicio.
- Seguridad pública. Las actividades de hospedajes se consideran relevantes para la seguridad ciudadana.
- Protección de personas usuarias de servicios turísticos. Se trata de garantizar el disfrute y tranquilidad exigiendo, para ello, una serie de requisitos a las viviendas.
- Protección del medio ambiente y del entorno. Este tipo de alojamiento tiene una importante repercusión.

Estos argumentos a favor de una regulación específica se recogen en la ilustración 1. Los cuatro motivos anteriores podrían resumirse en tres: seguridad pública, protección de usuarios y protección del medio ambiente y del entorno. Todos ellos son considerados en la norma como relevantes y decisivos para la necesidad de regulación de las VFT.

Ilustración 1. Razones que justifican la regulación de viviendas con fines turísticos según su normativa



Fuente: elaboración propia a partir del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

De acuerdo con su artículo 3.1 se entiende por viviendas con fines turísticos “*aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo residencial donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos*”.

Éstas podrán ser de dos tipos: *completas*, cuando la vivienda se cede en su totalidad con objetivo turístico, o *por habitaciones*, si el propietario reside en ella y pone a disposición de turistas parte de la vivienda (art. 5.1).

La capacidad máxima varía en función de la categoría de la vivienda. Si la vivienda es de uso completo se ofrecerá un máximo de quince plazas y si se cede por habitaciones las plazas no podrán ser superior a seis. El máximo de plazas por habitación será cuatro (art. 5.2).

Para que una vivienda sea considerada con fines turísticos debe cumplir unos requisitos recogidos en el artículo 6 de dicho decreto².

² Las viviendas con fines turísticos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Disponer de licencia de ocupación, y cumplir en todo momento con las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas.

b) Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas. Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito.

El Registro de Turismo de Andalucía es un “*instrumento de conocimiento del sector para facilitar las actividades de control, programación y planificación atribuidas a la Administración turística*” (artículo 37.2 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía). Se trata de un servicio público y gratuito que sirve para dar información a las personas interesadas.

Deberán inscribirse en el Registro antes de iniciar el servicio turístico:

- Establecimientos hoteleros
- Apartamentos turísticos
- Campamentos de turismo o *campings*
- Casas rurales
- Agencias de viaje que organicen o comercialicen viajes combinados
- Guías de turismo
- Oficinas de turismo
- Empresas organizadoras de actividades de turismo activo
- Viviendas turísticas de alojamiento rural
- Viviendas con fines turísticos

c) Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas de que dispongan.

d) Refrigeración por elementos fijos en las habitaciones y salones, cuando el período de funcionamiento comprenda los meses de mayo a septiembre, ambos inclusive. Si el periodo de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, deberán contar con calefacción. Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito.

e) Botiquín de primeros auxilios.

f) Disponer de información turística, en soporte físico o electrónico, de la zona, zonas de ocio, restaurantes y cafeterías, comercios y tiendas de alimentos, los aparcamientos más próximos a la vivienda, servicios médicos existentes en la zona, medios de transporte urbano, plano de la localidad y guía de espectáculos.

g) Todas las viviendas dispondrán de Hojas de Quejas y Reclamaciones a disposición de las personas usuarias, y de cartel anunciador de las mismas en un lugar visible dentro de la vivienda. h) Limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes.

i) Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general, en función a la ocupación de la vivienda y un juego de reposición.

j) Facilitar a las personas usuarias un número de teléfono para atender y resolver de forma inmediata, cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda.

k) Tener a disposición de las personas usuarias información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso.

l) Informar a las personas usuarias de las normas internas relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, así como la admisión y existencia de mascotas en la vivienda, restricciones para personas fumadoras, así como las zonas de uso restringidos.

Todos los establecimientos mencionados tienen la obligación de figurar en el Registro de Turismo de Andalucía, “*aunque no tengan la condición de empresarios o la prestación de servicios turísticos no se realicen permanentemente abiertos al público*” (art. 38).

Por su parte, los establecimientos de apartamentos turísticos se rigen bajo el **Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos**. A efectos de éste, se entiende como establecimiento de apartamentos turísticos “*el que está compuesto por un conjunto de unidades de alojamiento destinado a prestar servicio de alojamiento turístico que cuenten con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento, y que sean objeto de explotación en común por una misma persona*” (art. 1.2.b). Además, serán empresas explotadoras de establecimientos de apartamentos turísticos las personas físicas o jurídicas, propietarios o no de los apartamentos, que presten de forma habitual y profesional servicios de alojamiento en los mismos facilitando uso o disfrute ocasional de forma remunerada y que consten en el Registro de Turismo de Andalucía (art. 4).

Los establecimientos turísticos se clasifican en dos grupos: edificios/complejos y conjuntos (art. 9). Los primeros son aquellos *establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o de varios, pudiendo adoptar la denominación de “edificio de apartamentos turísticos” o “complejo de apartamentos turísticos”*. Los segundos son aquellos *establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en el mismo edificio, en un mismo complejo de edificaciones, o en edificios complejos contiguos, ocupando una parte de los mismos*.

También existen diferentes modalidades de apartamentos turísticos según su ubicación: playa, ciudad, rural y carretera (art. 12).

Ambos tipos de alojamiento, “apartamento turístico” y “vivienda con fines turísticos”, suelen confundirse habitualmente. Los dos comparten el objetivo de ofrecer un alojamiento a los turistas durante su estancia, sin embargo, presentan importantes diferencias.

- Como hemos indicado anteriormente, los apartamentos turísticos en Andalucía se rigen bajo el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de

establecimientos de apartamentos turísticos mientras que, las viviendas con fines turísticos se ciñen al Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

- La categoría de apartamento turísticos se atribuye a unidades de alojamiento que están constituidas como empresas y los inmuebles no tienen carácter residencial³, al contrario que las VFT viviendas de uso turístico, que sí están registradas como unidades residenciales (art. 3 de su decreto) y su propiedad es individual.
- Los apartamentos turísticos se inscriben en la misma categoría que otras empresas que ofrecen servicios similares a otros alojamientos como los hoteles o pensiones, y se encuentran en bloques o edificios destinados exclusivamente a servicios de alojamiento temporal. Suelen tener una placa exterior con las iniciales AT (apartamento turístico) y un número de llaves según los servicios ofrecidos (art. 22 de su decreto). Las VFT son unidades aisladas o dentro de edificios residenciales.
- Los apartamentos turísticos deben tener, generalmente, servicio de recepción al estar en la misma categoría que los hoteles (art. 23 de su decreto)⁴. En el caso de las VFT este servicio no existe.
- El plazo de duración de la estancia en los apartamentos turísticos será el que acuerden las partes libremente sin que pueda superar los cuarenta y cinco días (art. 25.1 de su decreto). Respecto a las VFT, el tiempo de ocupación no podrá exceder dos meses continuos por la misma persona usuaria (art. 1.2.b de su decreto).
- En los apartamentos turísticos, la capacidad máxima en cada unidad de alojamiento vendrá determinada por el número de camas existentes en los

³ Artículo 7.3 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos: las unidades de alojamiento integrantes de los establecimientos de apartamentos turísticos están afectas a prestación del servicio de alojamiento turístico desde el momento de su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, constituyendo tal afección a un presupuesto de dicha inscripción, *quedando prohibido durante su vigencia destinar aquellas a un uso distinto, como el residencial*, bajo cualquier título y, expresamente a la actividad de alquiler de vivienda.

⁴ Salvo los establecimientos pertenecientes al grupo edificios/complejos y categorías de una o dos llaves que cuenten con menos de diez unidades de alojamientos y los pertenecientes al grupo conjuntos cuyas unidades de alojamiento se encuentren ubicadas en distintos edificios o complejos, sin que ninguno de ellos, aisladamente considerado, se alcance la cifra de diez unidades de alojamiento.

dormitorios y por el de camas convertibles, pudiéndose instalar un máximo de cuatro plazas en cada dormitorio (anexo I de su decreto). Sin embargo, en las VFT se ofrecerá un máximo de quince o seis plazas en función si se cede en su totalidad o por habitaciones, no pudiendo exceder las cuatro plazas por habitación (art. 5.2 de su decreto).

- La prestación de servicios de alojamiento en apartamentos turísticos se considera como una actividad profesional y se debe tener una licencia de actividad para su ejercicio. En el caso de las VFT no se exige licencia de actividad, pero sí licencia de ocupación.

Los establecimientos de apartamentos turísticos deben cumplir una serie de requisitos⁵ distintos a los de una vivienda con fines turísticos, aunque ambos deben estar inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía.

A partir de todo lo anterior, en la tabla 3 hemos resumido las principales diferencias entre los dos tipos de alojamiento de forma resumida. Quizás, una de las distinciones más destacables sea el carácter residencial que poseen las VFT y que carece los apartamentos turísticos y que, por ello, es necesario que el servicio de alojamiento en apartamentos sea considerado como actividad profesional. En cambio, las VFT no son consideradas como actividad profesional, puesto que son viviendas particulares que se suelen encontrar en una comunidad de vecinos.

⁵ Véase Anexo I, requisitos mínimos para el grupo de edificios/complejos de apartamentos turísticos y Anexo II, requisitos mínimos para el grupo de conjuntos de apartamentos turísticos del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Tabla 3. Principales diferencias entre apartamento turístico y Vivienda con Fines Turísticos

	Apartamento turístico	Vivienda con Fines Turísticos
Norma	Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos	Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.
Carácter residencial	NO	SÍ
Ubicación	Conjunto de unidades en edificios de carácter turístico	Unidades individuales aisladas o dentro de edificios residenciales
Servicio de recepción	SÍ (salvo excepciones)	NO
Estancia mínima	-	-
Estancia máxima	45 días	2 meses
Número máximo de plazas	4 plazas por dormitorio	15 plazas en viviendas completas 6 plazas en viviendas por habitaciones
Inscripción Registro de Turismo de Andalucía	SÍ	SÍ
Licencia de ocupación	SÍ	SÍ
Licencia de actividad	SÍ	NO
Actividad profesional	SÍ	NO

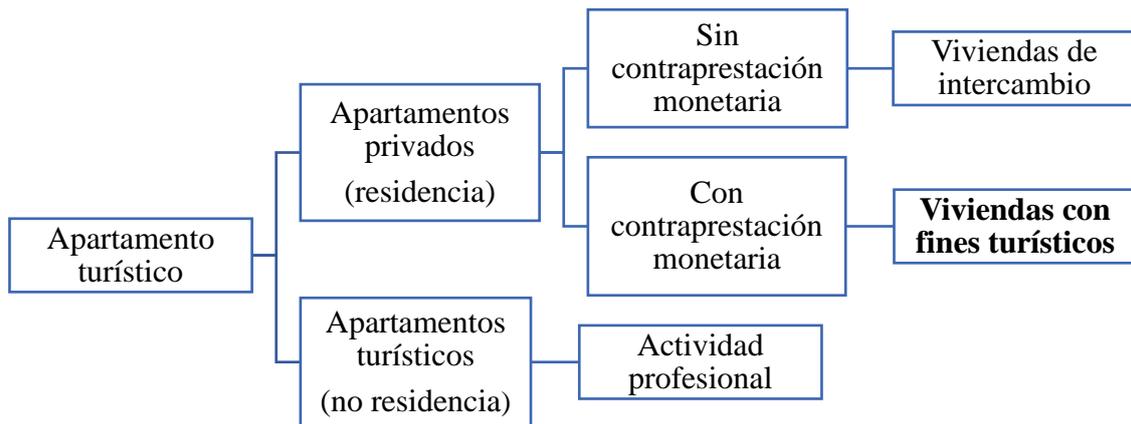
Fuente: elaboración propia.

En resumen, un apartamento turístico y una vivienda con fines turísticos (VFT), son tipos de alojamientos distintos con normativa y requisitos diferentes.

No obstante, una vivienda con fines turísticos puede ser un apartamento. Entonces, distinguimos dos tipos de apartamentos, aquel que funciona como una empresa y que carece de carácter residencial (explicado anteriormente), y aquel que cualquier persona propietaria decide poner en el mercado a disposición de turistas (VFT), normalmente, a cambio de un precio, y sí tiene naturaleza residencial. Esta distinción de conceptos viene reflejada en la ilustración 2 con el fin de evitar confusiones entre ambos establecimientos

y poder entender qué es exactamente una vivienda con fines turísticos en Andalucía. También hay quienes ofrecen su vivienda a turistas sin contraprestación monetaria, es decir, para el intercambio de viviendas por una estancia previamente pactada (viviendas de intercambio).

Ilustración 2. Esquema conceptual de apartamento turístico



Fuente: elaboración propia.

Estos dos últimos tipos de vivienda, de intercambio y con fines turísticos, habitualmente se relaciona con el concepto de **Economía Colaborativa**, principalmente las primeras, pues las viviendas turísticas se alejan cada vez más del significado de Economía Compartida o Colaborativa que se presenta a continuación.

4. Las Viviendas con Fines Turísticos en el marco de economía colaborativa

El objetivo de este apartado es definir el papel de las Viviendas con Fines Turísticos (VFT) en el marco de la Economía colaborativa. Para ello, hemos analizado el concepto de esta rama de la Economía, las causas o motivaciones para participar en ella y la relación que existe entre ambas en la actualidad.

4.1. Economía colaborativa: concepto

El concepto de Economía colaborativa hace referencia a nuevos enfoques sobre la interacción entre usuarios y proveedores, donde, los individuos, en lugar de las empresas, son la unidad central del intercambio y ambas partes se conectan a través de una plataforma (Geissinger et al., 2018). La Economía compartida o colaborativa, según Owyang et al. (2013), se basa en un nuevo modelo en el que las propiedades y el acceso se comparten entre personas, y defienden que, este fenómeno está redefiniendo las relaciones de mercado entre vendedores tradicionales y compradores, expandiendo modelos de transacción y consumo. Afirman que está surgiendo una economía entera en torno al intercambio de bienes y servicios entre individuos, en lugar de a partir de negocio a consumidor como se ha hecho tradicionalmente.

También puede entenderse la economía colaborativa como “personas que se conceden mutuamente acceso temporal a sus activos físicos subutilizados, posiblemente por dinero” según Meelen y Frenken, (2015), citado por Lars Böcker y Toon Meelen, (2016), donde en este último añaden que un ejemplo que se ajusta a esta definición son las plataformas como Airbnb para compartir apartamento o los intercambios de viviendas mencionadas anteriormente.

Hamari et al. (2016) define este fenómeno como la actividad basada en el intercambio entre partes para obtener, dar o compartir el acceso a bienes y servicios, y que se coordina a través de un servicio online. Añaden, además, que la economía del intercambio se deriva de una serie de desarrollos tecnológicos que han simplificado el intercambio de bienes y servicios, físicos o no, a través de Internet.

Otros autores como Lars Böcker y Toon Meelen (2016) defienden que la crisis de finales de los 2000 ha favorecido el surgimiento de plataformas que permiten a las personas compartir activos que no utilizan. La economía colaborativa no se considera solo como un consumo, sino como una actividad en la que tanto la contribución como el uso de los recursos se unen a través de redes de igual a igual (Hamari et al., 2016).

Tabla 4. Diferentes definiciones de Economía colaborativa

Autores	Economía colaborativa - Definición
Geissinger et al. (2018)	Nuevo enfoque sobre la interacción entre usuarios y proveedores, donde, los individuos, en lugar de las empresas, son la unidad central del intercambio y ambas partes se conectan a través de una plataforma.
Owyang et al. (2013)	Nuevo modelo en el que las propiedades y el acceso se comparten. Es una nueva economía basada en el intercambio de bienes y servicios entre individuos, en lugar de a partir de negocio a consumidor.
Meelen y Frenken (2015)	Personas que se conceden mutuamente acceso temporal a sus activos físicos subutilizados, posiblemente por dinero.
Hamari et al. (2016)	Actividad basada en el intercambio entre individuos para obtener, dar o compartir el acceso a bienes y servicios, coordinada a través de un servicio online.

Fuente: elaboración propia.

Por tanto, considerando las explicaciones que han ofrecido diversos autores, podríamos definir la Economía Colaborativa como:

“un nuevo modelo de intercambio temporal de activos no utilizados entre usuarios que se organiza a través de una plataforma online”

4.2. Causas de la economía colaborativa

Respecto a las motivaciones para participar en la Economía colaborativa o de intercambio, autores como Hamari et al., (2016) han señalado que se forma parte de ella por razones ideológicas y económicas. Tussyadiah (2015) las clasifica en “beneficios económicos”, “sostenibilidad” y “comunidad”. Lars Böcker y Toon Meenlen, (2016) distinguen entre motivaciones económicas, ambientales y sociales.

Tabla 5. Causas para participar en la Economía colaborativa según algunos autores

Autores	Causas
Hamari et al. (2016)	Por razones ideológicas Por razones económicas
Tussyadiah (2015)	Por beneficios económicos Por la sostenibilidad Por comunidad o beneficios sociales
Lars Böcker, Toon Meelen (2016)	Por motivaciones económicas Por motivaciones ambientales Por motivaciones sociales

Fuente: elaboración propia.

En cuanto a las causas de *carácter económico*, y respeto al mercado de alojamientos, los propietarios podrían cobrar una cantidad importante de dinero por permitir que otros se alojen en su vivienda, sobre todo si se encuentra en una ubicación popular (Lars Böcker, Toon Meelen, 2016). Este tipo de alojamientos también proporciona un beneficio considerable para los usuarios, ya que suelen ser más económicos que la alternativa tradicional del hotel, aunque, por otro lado, esto significa una reducción de los beneficios económicos del sector turístico (Guttentang, 2015). Tussyadiah (2016) considera que el factor económico es el más importante para formar parte de la economía colaborativa y compartir alojamiento, pues los huéspedes buscan maximizar su utilidad, lo que implica disfrutar de una experiencia interesante y de calidad ahorrando costes.

Por su parte, la Economía Colaborativa puede hacer una contribución a la *sostenibilidad ambiental* (Heinrichs, 2013, citado en Lars Böcker y Toon Meelen, 2016). La Economía Compartida puede hacer que se ahorren recursos escasos que, de otro modo, hubieran sido necesario producirlos, aunque no están claros cuáles serán los efectos ambientales en la Economía Colaborativa o Compartida según Lars Böcker y Toon Meelen (2016). Sin embargo, sus autores señalan que las motivaciones medioambientales son importantes para compartir vehículo, pero no son relevantes en el sector de alojamientos. Tussyadiah (2016) defiende que la mayoría de los huéspedes suelen elegir este tipo de alojamiento no por razones de sostenibilidad. Es decir, no habría un vínculo directo entre las motivaciones ambientales y la participación en la economía colaborativa, especialmente en el sector de alojamientos.

Finalmente, en cuanto a las *motivaciones sociales*, Lars Böcker y Toon Meelen (2016), afirmaban que la interacción entre usuarios y proveedores de bienes es el corazón de muchas formas de Economía Compartida. Tussyadiah (2015) muestra que las actividades de conocer gente e interactuar con ellos son factores importantes que influyen para participar en este tipo de Economía. No obstante, en el caso de los alojamientos, Tussyadiah (2016) señala que los huéspedes que alquilan habitaciones privadas, y conviven con los anfitriones, están más abiertos a interacciones sociales que los que alquilan un alojamiento completo, pues éstos solo buscan lugares para quedarse que no impliquen interacción social. Por lo tanto, generalmente, el factor social tampoco sería una causa determinante para la participación en la Economía Colaborativa, sobre todo, en el mercado de alojamientos.

En conclusión, el factor más relevante que la mayoría de los autores defienden es de carácter económico. Existen discrepancias en cuanto al vínculo entre las motivaciones medioambientales y sociales y la participación en la Economía Colaborativa que, en caso de ser positiva, tienen una menor repercusión. Una explicación para estas discrepancias podría ser que las motivaciones responden a las diferentes formas de compartir y que las motivaciones difieren entre los participantes (Lars Böcker, Toon Meelen, 2016). Por ejemplo, el compartir alojamiento está altamente motivado por causas económicas, mientras que las motivaciones ambientales son importantes sobre todo para el uso compartido de automóviles y vehículos (Lars Böcker y Toon Meelen, 2016).

Tabla 6. Diferentes autores y sus posturas frente a las causas económicas, medioambientales y sociales para formar parte de la Economía colaborativa

	Autor	Posición	Argumento
Causas de carácter económico	Lars Böcker, Toon Meelen (2016)	A favor	Los propietarios podrían cobrar una cantidad importante de dinero por permitir que otros se alojen en su vivienda.
	Guttentang (2015)	A favor	Estos alojamientos ofrecen un beneficio para los usuarios, pues suelen ser más económicos que la alternativa tradicional del hotel.
	Tussyadiah (2016)	A favor	El factor económico es el más importante. Los huéspedes buscan maximizar su utilidad y ahorrar costes.
Causas de carácter medioambiental	Heinrichs (2013)	A favor	La economía colaborativa puede hacer una contribución a la sostenibilidad ambiental.
	Lars Böcker y Toon Meelen (2016)	A favor (En contra en el sector de alojamientos)	La economía compartida puede hacer que se ahorren recursos escasos. Aunque no están claros cuáles serán los efectos ambientales en la economía colaborativa o compartida.
	Tussyadiah (2016)	En contra en el sector de alojamientos (2016)	La mayoría de los huéspedes eligieron alojamientos compartidos no por razones de sostenibilidad.
Causas de carácter social	Lars Böcker, Toon Meelen (2016)	A favor	La interacción entre usuarios y proveedores de bienes es el corazón de muchas formas de economía compartida.
	Tussyadiah (2015, 2016)	A favor (2015) En contra en el sector de alojamientos (2016)	Conocer gente e interactuar con ellos son factores importantes (2015). En el caso de los alojamientos, algunos usuarios solo buscan lugares para quedarse que no impliquen interacción social (2016).

Fuente: elaboración propia.

4.3. Alojamientos turísticos y economía colaborativa: el papel de las plataformas

Concretamente, refiriéndonos al mercado de alojamientos y de acuerdo con Guttentag (2015) y Tussyadiah (2016), los factores que han llevado a un aumento de estas nuevas formas de alojamiento son económicas al ser un tipo de alojamiento más barato. Fang, Ye y Law (2016) señalan que el crecimiento en la oferta de este tipo de alojamiento ha surgido debido a los beneficios que reporta para ambas partes: los dueños de propiedades generan un beneficio adicional mediante el alquiler de viviendas o habitaciones que no utilizan, y los turistas encuentran apartamentos o habitaciones a un precio más bajo.

Guttentag (2015) defiende que Airbnb es un nuevo modelo de negocio construido alrededor de las nuevas tecnologías y que su crecimiento, por tanto, puede explicarse por la teoría de la innovación, pues ha ocupado un vacío en el que operan pocas empresas, pero a largo plazo “podría convertirse en el principal punto de referencia para el alojamiento turístico”. Cheng (2016) explica que, con el avance de Internet, empresas como Airbnb está transformando el sector de alojamiento tradicional y actúan como intermediarios para facilitar el contacto entre ambas partes de forma más cómoda y en un ambiente de confianza.

Estas plataformas permiten que cualquier propietario pueda convertirse en anfitrión de un alojamiento destinado a turistas (Guttentag, 2015) y, ello explica el notable crecimiento en la capacidad turística de muchos destinos provocando incluso efectos negativos como la falta de sostenibilidad y la masificación (Moreno-Izquierdo et al., 2018).

Una vez analizado el concepto de Economía colaborativa podemos concluir que las plataformas de alquileres de viviendas con contraprestación económica como Airbnb difieren cada vez más del verdadero significado de este tipo de Economía. Como señala Tussyadiah (2016) algunas de sus características principales, como el movimiento a la sostenibilidad y la pertenencia a la comunidad, no son significativas para los huéspedes que se alojen en una casa completa o en un apartamento. Por tanto, podemos entender que alquilar una vivienda vacacional en plataformas como Airbnb es similar a alquilar una vivienda en empresas de alojamiento tradicionales, ya que prevalece el interés económico. Los turistas buscan un alojamiento a un precio más competitivo del que

pueden ofrecer los hoteles y los propietarios aprovechan para incrementar sus ingresos, recibiendo la propia plataforma una cantidad por cada alquiler que se realiza a través de esta. En cambio, las plataformas destinadas al intercambio de viviendas sí se enmarcan en la Economía Colaborativa, pues los propietarios ofrecen su vivienda a cambio de que puedan hospedarse en otra y, en este caso, el interés económico no es la razón principal del intercambio.

A continuación, se explican las principales plataformas de alojamientos turísticos. La primera ilustración presenta algunas de las plataformas destinadas al alquiler de viviendas para turistas a cambio de un precio, y la segunda, muestra algunas de las que se dedican al intercambio de residencias por un tiempo determinado sin contraprestación monetaria.

Plataformas de alojamientos turísticos con contraprestación monetaria

El alquiler de alojamiento para turistas se ha convertido en la mejor forma de obtener ganancias por las inversiones inmobiliarias que han realizado los propietarios de viviendas (Luis Moreno-Izquierdo et al., 2018). Actualmente, existen numerosas plataformas dedicadas al alquiler de viviendas con fines turísticos a cambio de una contraprestación monetaria. Algunas de las más importantes en el mercado son Booking.com, Airbnb, HomeAway, Wimdu, Homestay, Interhome y Rentalia.

Ilustración 3. Principales plataformas de alquiler de alojamientos turísticos con contraprestación monetaria



Fuente: elaboración propia.

Booking.com se fundó en Ámsterdam en 1996 y, actualmente, es una de las mayores empresas de viajes de todo el mundo. Su objetivo es “poner el mundo al alcance de todos” apostando por la tecnología digital y, para ello, ofrece más de 28 millones de opciones de alojamiento entre apartamentos, casas, resorts de lujo, hoteles, etc. disponibles en 228 países. Entre todas estas alternativas, Booking.com dispone de más de 5 millones y medio de casas y apartamentos (<https://www.booking.com/>; última consulta marzo de 2019).

Airbnb nació en 2008 cuando dos diseñadores decidieron ofrecer su casa a tres viajeros que buscaban alojamiento. Hoy en día, su misión es “crear un mundo donde cualquier persona pueda pertenecer a cualquier lugar”. Se trata de otra plataforma que aprovecha tecnología para que cualquier persona pueda convertirse en anfitrión ofreciendo su vivienda y monetizar espacios. Actualmente, Airbnb ofrece más de 5 millones de alojamientos situados en 191 países además de experiencias y actividades realizadas por anfitriones para que los turistas puedan conocer de cerca los intereses locales (<https://es.airbnb.com>; última consulta marzo de 2019).

HomeAway surgió en 2005 y es otro de los líderes mundiales de plataformas para reservar alojamientos turísticos. En la actualidad, cuenta con más de 2 millones de opciones de alquileres vacacionales en 190 países (<https://www.homeaway.es>; última consulta en marzo de 2019).

Wimdu es una plataforma de alojamientos privados con mucho peso en Europa. Cuenta con más de 300.000 propiedades y está presente en más de 150 países (<https://www.wimdu.es/>; última consulta en marzo de 2019).

Homestay ofrece más de 55.000 alternativas de alojamiento en más de 160 países. Fue fundada en 2013 con la visión de hacer que “el alquiler de habitaciones privadas sea una opción de alojamiento popular” (<https://www.homestay.com>; última consulta en marzo de 2019).

Interhome fue fundada en 1965 en Suiza y dispone de más de 40.000 alojamientos para todo tipo de preferencias en 32 (<https://www.interhome.es>; última consulta en marzo del 2019).

Rentalia forma parte del grupo Idealista y se dedica a la promoción de alquileres de corta duración y viviendas vacacionales. Hoy, cuenta con más de 40.000 opciones situados en España, Andorra, Portugal, Italia y Francia (<https://www.rentalia.com>; última consulta en marzo del 2019).

Con el fin de luchar con la economía sumergida presente en el sector, numerosas plataformas piden a los propietarios el número de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía para publicar el anuncio de una VFT. Algunas plataformas que exigen número de registro son **Airbnb**, **HomeAway**, **Rentalia Boking.com**, mientras que, en **Homestay** no es un requisito. Para **Wimdu** e **Interhome** no se ha encontrado información.

Plataformas de alojamientos turísticos sin contraprestación monetaria

Como se ha nombrado anteriormente, hay quienes prefieren ofrecer su vivienda a turistas sin contraprestación monetaria y vivir la experiencia de intercambiarlas, lo que se ajusta aún más al concepto de economía colaborativa. Algunas de las plataformas más relevantes en el mercado de intercambio de viviendas son HomeExchange y Home for Home.



Ilustración 4. Principales plataformas de alquiler de alojamientos turísticos sin contraprestación monetaria

Fuente: elaboración propia.

HomeExchange es la plataforma líder a nivel mundial para intercambiar viviendas entre particulares. Ofrece una forma segura y muy económica de viajar y dispone de más de 400.000 casas en 187 países (<https://www.homeexchange.com>; última consulta en marzo del 2019).

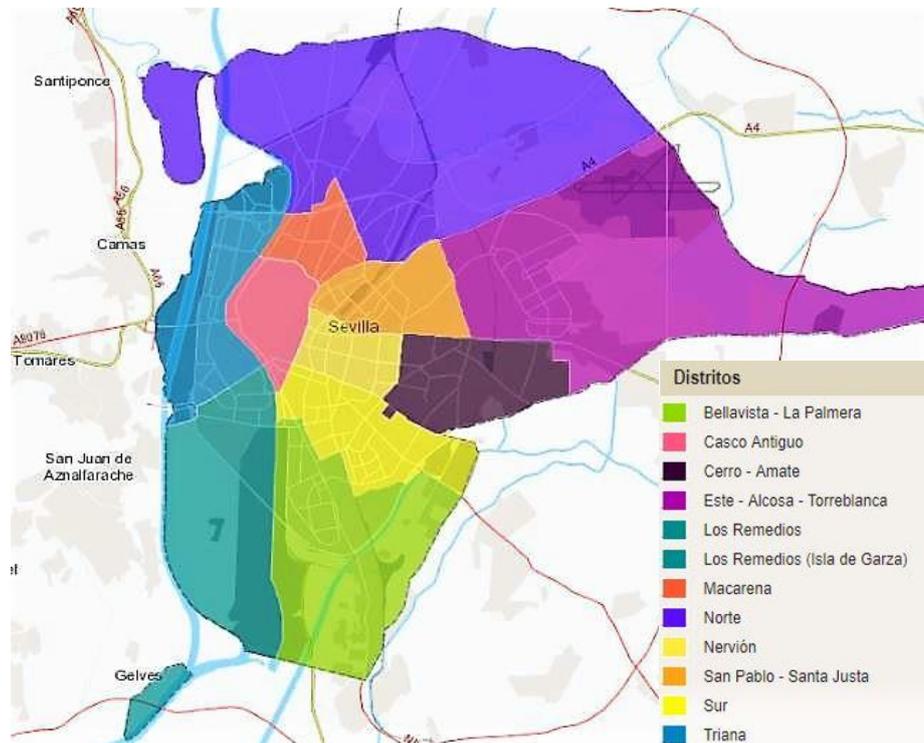
Home for Home es otro portal para intercambiar viviendas con mucho peso en el mercado, donde los propietarios pueden contactar con otros propietarios e intercambiar las viviendas por un periodo determinado. Cuenta con 48.253 casas que se encuentran en 137 países (<http://en.homeforhome.com/> ; última consulta en marzo del 2019).

5. Análisis de las viviendas con fines turísticos en Sevilla

El objetivo de este apartado es analizar la situación en la que se encuentran actualmente las Viviendas con Fines Turísticos (VFT) en la ciudad de Sevilla y hacer una comparación con las plazas que ofrecen otros tipos de alojamiento turístico. Para hacer dicho estudio, nos hemos basado en los datos obtenidos a través del Registro de Turismo de Andalucía (desde 2.016 hasta febrero de 2.019) para el recuento de las VFT y en los datos que ofrece el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) para el resto de los alojamientos.

Con el fin de hacer un análisis más exhaustivo del sector de viviendas turísticas, hemos dividido Sevilla por distritos.

Ilustración 5. Mapa de Sevilla por distritos



Fuente: Infraestructura de datos espaciales (IDE). Gerencia de Urbanismo. Ayuntamiento de Sevilla.

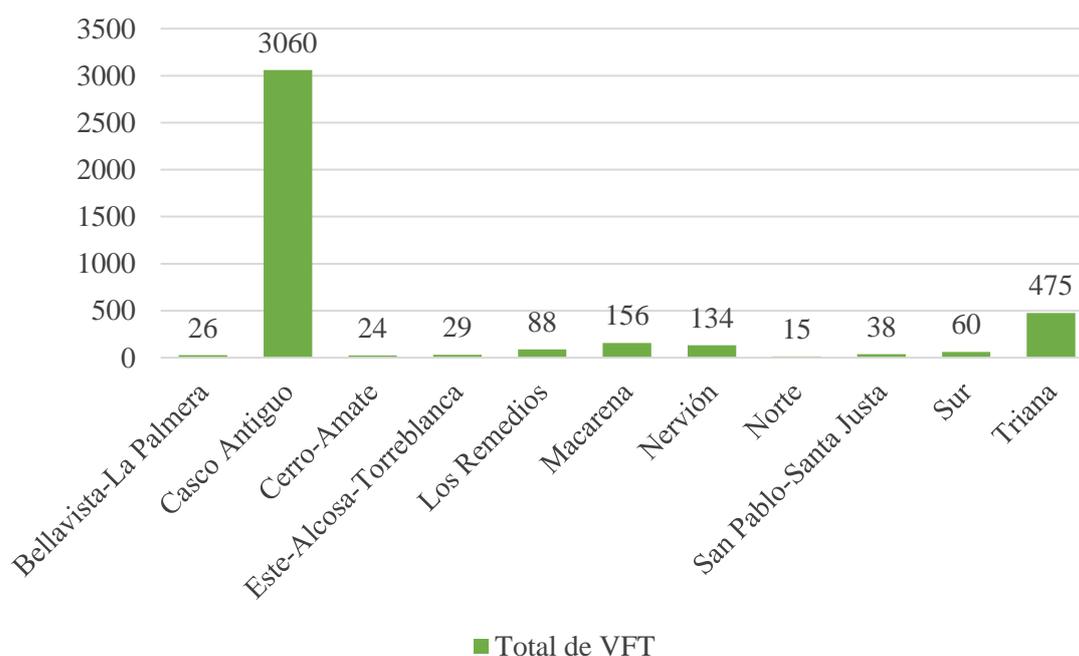
5.1. Oferta de viviendas con fines turísticos registradas en Sevilla

Los datos ofrecidos por el Registro de Turismo de Andalucía pueden ser analizados por número de viviendas o por plazas. El estudio se ha realizado en dos partes, en primer lugar, hemos analizado la oferta en función del número de establecimientos y, en segundo lugar, por plazas.

En todos los distritos de Sevilla encontramos viviendas privadas destinadas a fines turísticos. En febrero de 2.019, existían **4.105 viviendas** inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía. Como muestra el gráfico 1, la gran mayoría se encuentran en el Casco Antiguo de la ciudad con más de 3.000 viviendas, llegando casi al 75% del total. Por esta razón, es la zona que más impactos sufre debido a este fenómeno, los cuales que serán analizados posteriormente.

La segunda zona que más eligen los turistas para pasar su estancia en Sevilla es el distrito de Triana, que cuenta actualmente con 475 viviendas registradas, lo que supone casi el 12%. Le siguen los distritos de Macarena y Nervión con un 3,8 y 3,26% respectivamente. Sin embargo, otros como la zona Norte apenas suponen el 1% del total de VFT de la ciudad.

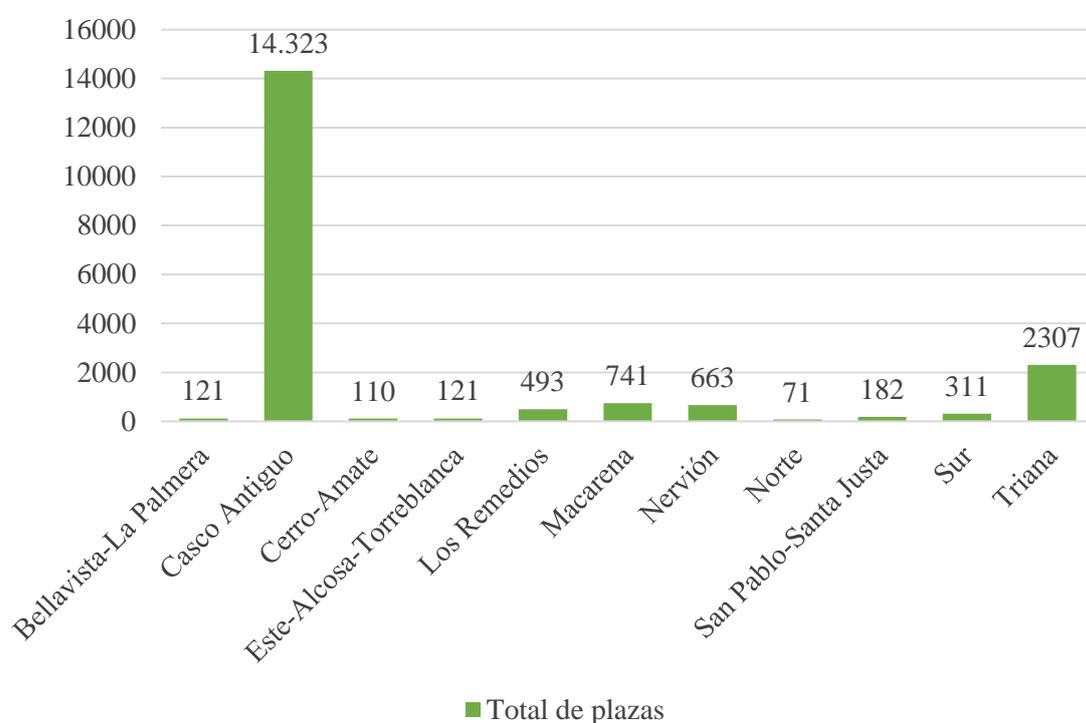
Gráfico 1. Viviendas con fines turísticos en Sevilla por distritos inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Registro de Turismo de Andalucía (RTA).

El gráfico 2 representa el total de plazas disponibles en viviendas inscritas en el Registro de Turismo. En la actualidad, existe un total de **19.443 plazas** en Sevilla y, de nuevo, es el Casco Antiguo el distrito que cuenta con una mayor oferta, más de 14.300 plazas, lo que supone el 73,67% del conjunto. Del mismo modo, le sigue el distrito de Triana con 2.307 plazas, es decir, el 11,87% del total. En tercer y cuarto lugar, encontramos Macarena y Nervión, con un 3,81 y 3,41% respectivamente. Por su parte, donde encontramos una menor oferta de plazas es en el distrito Norte con un 0,37%.

Gráfico 2. Número de plazas en VFT en Sevilla por distritos inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía



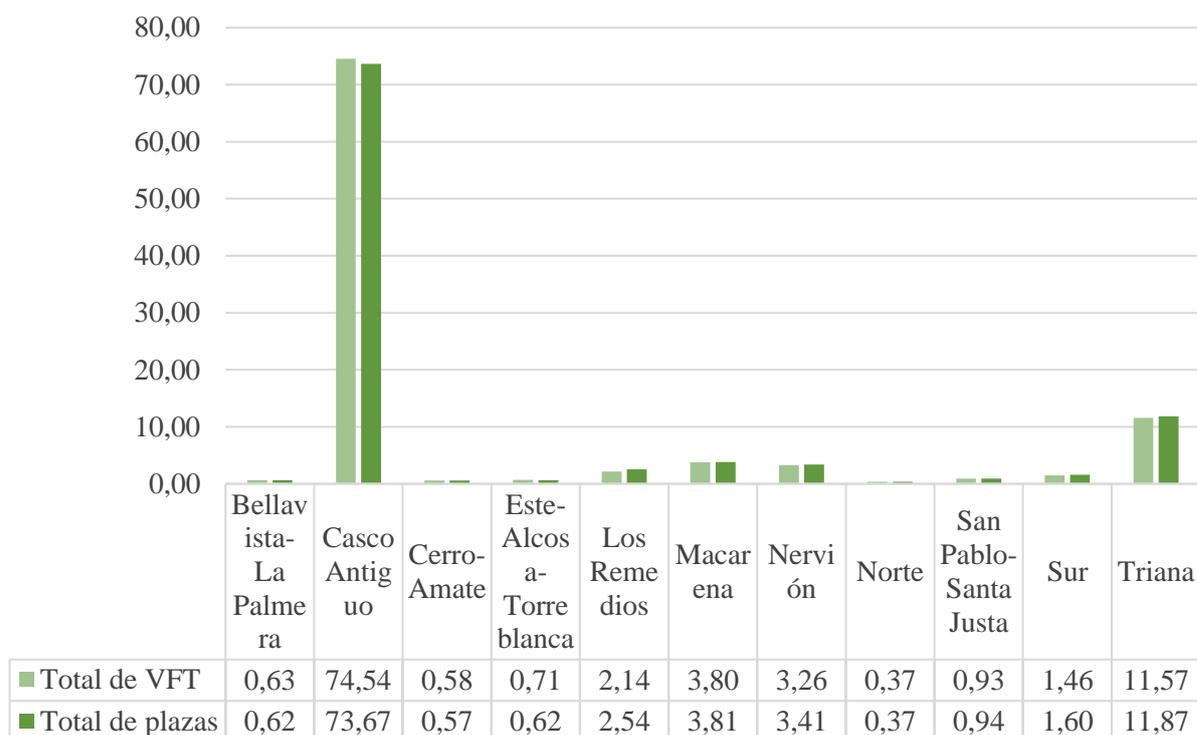
Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Registro de Turismo de Andalucía (RTA).

En el gráfico 3 podemos observar de forma comparada los establecimientos y plazas de viviendas por distritos en porcentajes sobre el total. De los **4.105 establecimientos** inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía y sus **19.443 plazas**, solo en el Casco Antiguo se encuentran casi el 74 y 75% respectivamente. Mientras que otros distritos como Bellavista-La Palmera o Este-Alcosa-Torreblanca apenas llegan al 1%. Los datos reflejan la gran desigualdad que existe en la distribución de viviendas turísticas en Sevilla, por lo que, como veremos en los apartados siguientes, los impactos

generados por el masivo aumento en la oferta de estos inmuebles también son muy distintos en función de la zona que analicemos.

Gráfico 3. Comparativa de VFT y plazas por cada distrito de Sevilla inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía

Unidad: porcentaje



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Registro de Turismo de Andalucía (RTA).

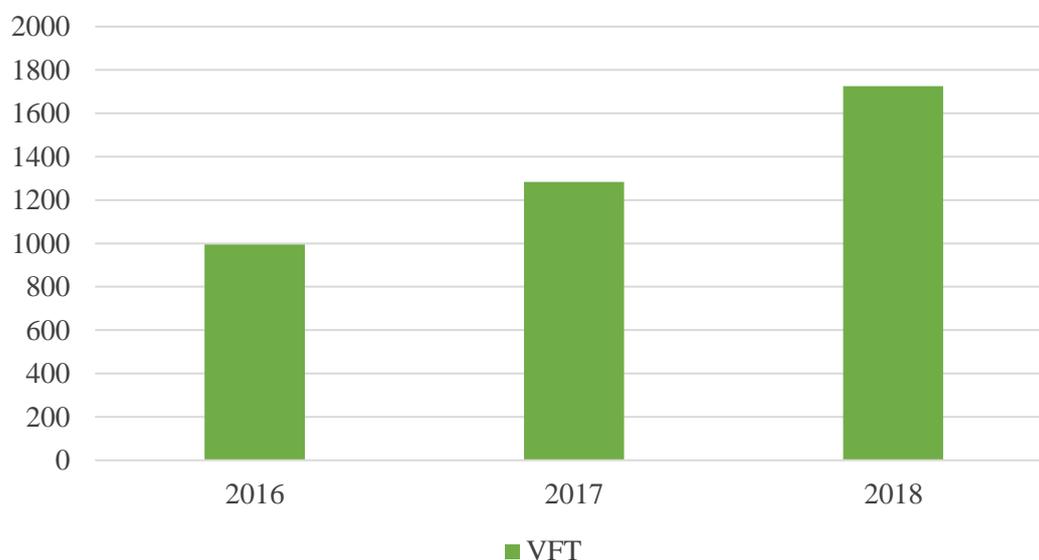
5.2. Evolución de las Viviendas con Fines Turísticos en Sevilla

Todos los alojamientos deben estar inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía para iniciar la actividad de hospedaje. En 2016, con el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, se fijó como requisito indispensable el registro de todas las viviendas con fines turísticos con el fin de controlar la oferta de alquileres vacacionales. A continuación, veremos cómo han ido evolucionando los registros en los últimos años.

El gráfico 4 representa los registros de dichas viviendas desde 2016, fecha en la que se establece la obligatoriedad de inscripción y en la que contamos con los primeros datos. La realidad es que el número de nuevas inscripciones de viviendas turísticas

evoluciona de forma creciente. En el primer año, fueron casi 1.000 viviendas registradas. Durante 2.017 se unieron casi 1.300 más, y en 2.018 se inscribieron algo más de 1.700.

Gráfico 4. Nuevas inscripciones de VFT de Sevilla en el Registro de Turismo de Andalucía durante los años 2016 - 2018.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Registro de Turismo de Andalucía (RTA).

También, podemos analizar la evolución de registros mensualmente (gráfico 5). Como es de esperar, el pico más alto lo encontramos en 2.016, concretamente en mayo, debido a la entrada en vigor de la nueva normativa de alquileres vacacionales. El resto del año, la cifra decae considerablemente. Durante el 2.017, ésta vuelve a crecer, sobre todo en el primer cuatrimestre. Por su parte, aunque en el siguiente año se produjeron algunas caídas, los aumentos fueron mayores, por lo que el resultado es un número superior de registros de viviendas. Respecto al 2.019, tan solo contamos con los datos correspondientes a enero y febrero, por lo que hemos preferido hacer el análisis hasta final del 2.018.

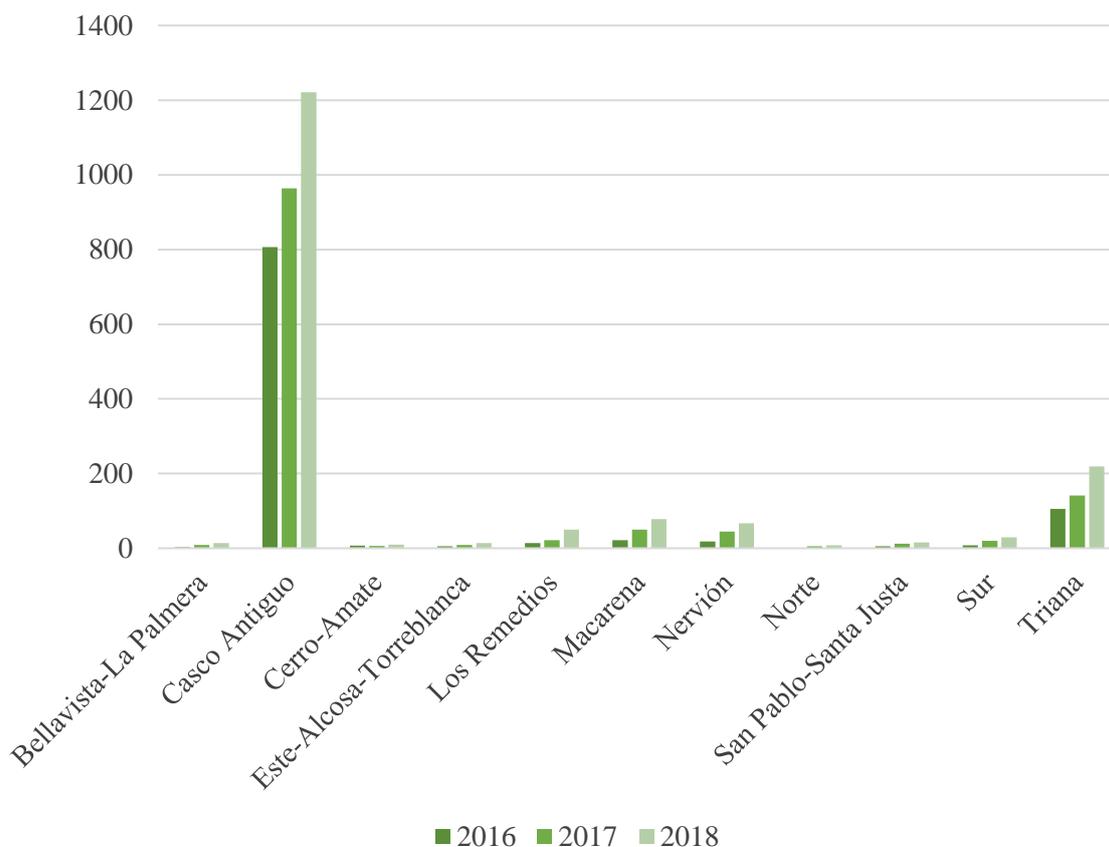
Gráfico 5. Nuevas inscripciones mensuales de VFT de Sevilla en el Registro de Turismo de Andalucía desde enero de 2016 hasta diciembre de 2018



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Registro de Turismo de Andalucía (RTA).

El gráfico 6 muestra la evolución de nuevas inscripciones por distritos de Sevilla de los últimos años. Mediante esta forma de estudio, también es posible comprobar que el año con más registros de alquileres vacacionales fue 2.018. Por su parte, el caso del Casco Antiguo es bastante significativo, pues es el distrito donde más han crecido los nuevos registros de viviendas. Desde el primer año, ya se registraron algo más de 800, y en 2.018 se superaron las 1.200 inscripciones. En segundo lugar, se encuentra Triana, en el que también se han producido crecidas en los registros bastante notables, aunque muy inferiores al Casco Antiguo.

Gráfico 6. Nuevas inscripciones anuales de VFT por distritos en Sevilla durante el periodo 2016 - 2018



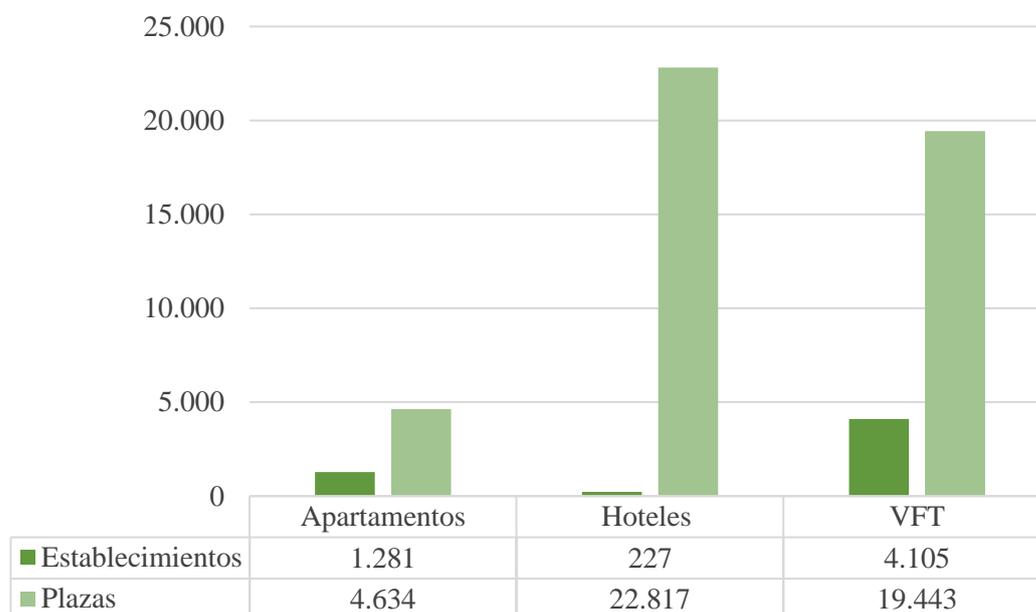
Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Registro de Turismo de Andalucía (RTA).

5.3. Importancia de las Viviendas con Fines Turísticos en la oferta de alojamientos turísticos de Sevilla

El objetivo de este apartado es comprender la importancia relativa de las Viviendas con Fines Turísticos (VFT) en relación a la oferta total de alojamientos turísticos de Sevilla.

Los datos de los apartamentos turísticos y hoteles han sido recogidos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). El gráfico 7 muestra de forma simplificada la situación actual de los principales tipos de alojamientos turísticos de la ciudad: apartamentos turísticos, hoteles y VFT. Los hoteles son los que más plazas ofrecen y, al mismo tiempo, los que representan un menor número de establecimientos. Sin embargo, las viviendas con fines turísticos, superando los 4.000 establecimientos, son capaces de ofrecer una cifra relativamente cercana a las plazas hoteleras.

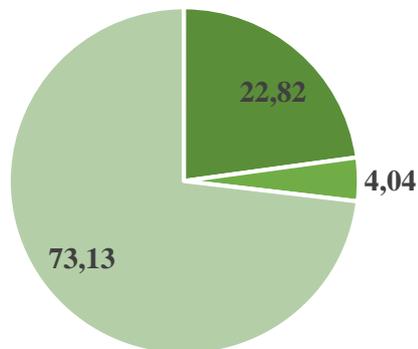
Gráfico 7. Número de establecimientos y plazas de apartamentos turísticos, hoteles y VFT de Sevilla en febrero del 2019



Fuente: elaboración propia a partir del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) y del Registro de Turismo de Andalucía (RTA).

En febrero de 2.019, existían **5.613 establecimientos** y **46.893 plazas** entre apartamentos, hoteles y viviendas turísticas en total. Cerca del 49% de las plazas corresponden a los hoteles, que suponen el 4,04% del total de establecimientos: No obstante, en los gráficos 8 y 9, es posible comprobar la masiva entrada de viviendas turísticas al mercado de alojamientos, ya que, en la actualidad, ofrecen casi un 42% de las plazas y, quizás sea este el resultado más significativo que nos ofrecen los datos.

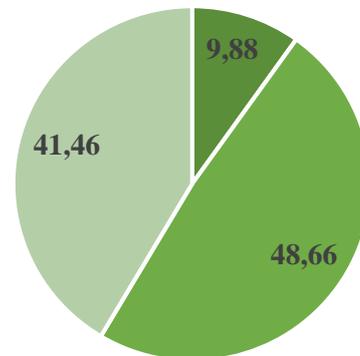
Gráfico 9. Porcentaje de establecimientos de apartamentos, hoteles y VFT sobre el total



■ Apartamentos ■ Hoteles ■ VFT

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Registro de Turismo de Andalucía

Gráfico 8. Porcentaje de plazas de apartamentos, hoteles y VFT sobre el total



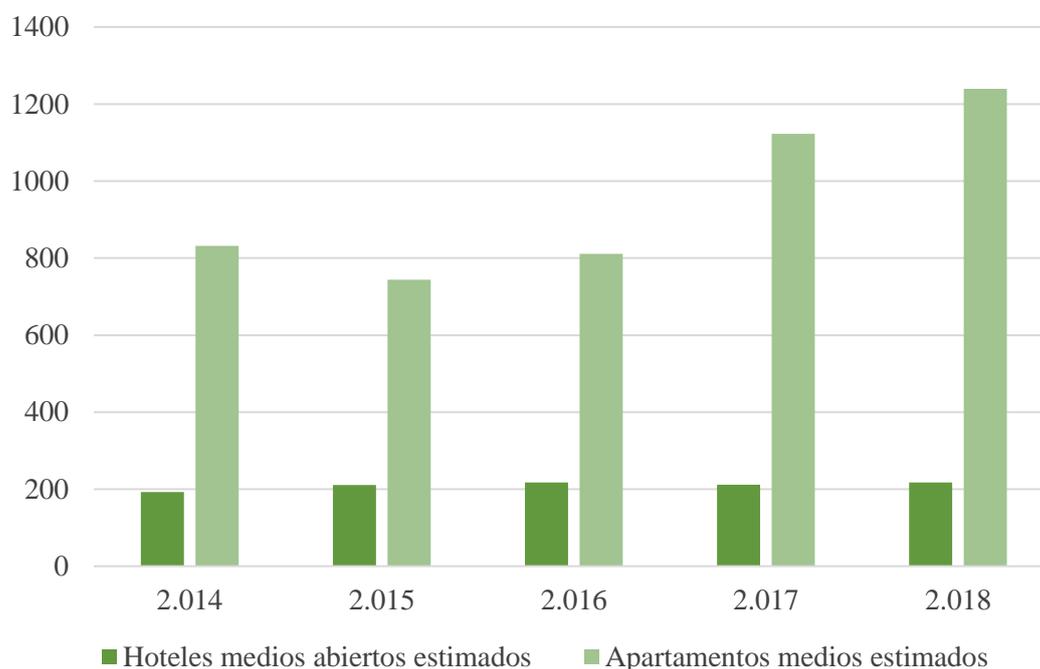
■ Apartamentos ■ Hoteles ■ VFT

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Registro de Turismo de Andalucía

Veamos cómo han evolucionado los hoteles y apartamentos en Sevilla. Se ha elegido una serie temporal desde 2.014 con el fin de homogeneizar el análisis entre ambos tipos de alojamientos, pues solo a partir de ese año el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) ofrece datos sobre apartamentos turísticos.

En los últimos años, ambos tipos de alojamientos han aumentado su oferta. Sin embargo, la subida que ha experimentado los hoteles es mucho menor que la correspondiente a los apartamentos turísticos (gráfico 10).

Gráfico 10. Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos de Sevilla en el periodo 2014 -2018.



Fuente: elaboración propia a partir del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

Las plazas medias ofrecidas también fueron mayores a final del pasado año. El conjunto de hoteles consiguió disponer 2.542 plazas más respecto al 2014, lo que representa una variación de un 0,12 en tanto por uno. Por su parte, el grado de ocupación por plaza también aumenta casi 10 puntos porcentuales. Al mismo tiempo, los apartamentos turísticos siguieron un comportamiento similar. El crecimiento de los establecimientos es mayor que en el caso anterior, pasando desde 832 hasta 1.239 apartamentos en la ciudad. Sin embargo, éstos aumentaron su oferta de plazas en 1.870 unidades, correspondiente a una tasa de variación de 0,72 en tanto por uno. Del mismo modo, el grado de ocupación por plaza en apartamentos consigue crecer algo más de 13 puntos porcentuales, alcanzando casi el 70% (tabla 7).

Tabla 7. Establecimientos, plazas y grado de ocupación por plaza de hoteles y apartamentos de Sevilla durante el periodo 2014 - 2018.

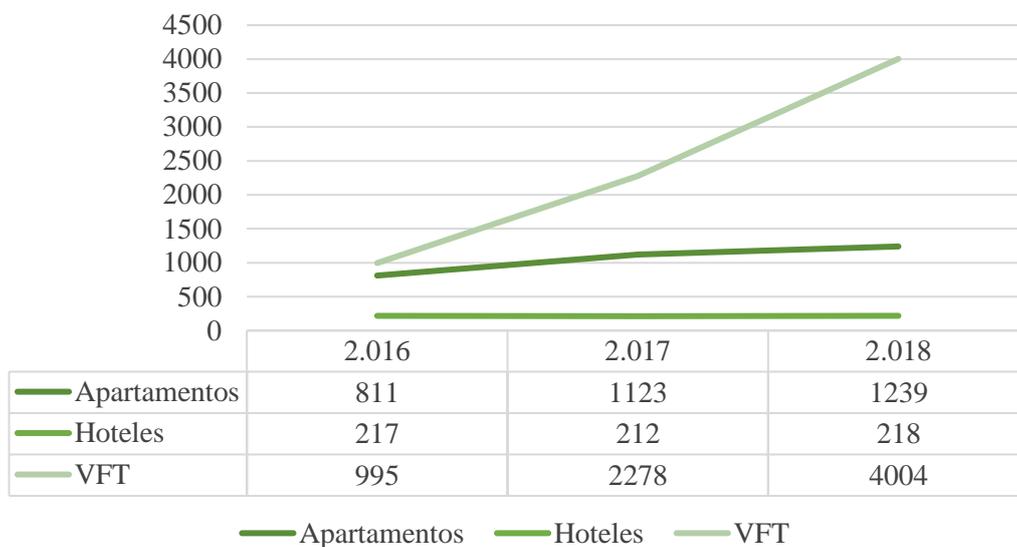
Unidad: establecimientos y plazas en unidades y grado de ocupación en porcentaje.

		2.014	2.015	2.016	2.017	2.018
Hoteles	Establecimientos abiertos medios estimados	192	211	217	212	218
	Plazas medias estimadas	19.688	20.787	21.453	21.589	22.140
	Grado de ocupación de plaza	55,70	60,06	62,65	65,67	65,53
Apartamentos	Establecimientos medios estimados	832	744	811	1.123	1.239
	Plazas medias estimadas	2.596	2.603	2.791	3.877	4.466
	Grado de ocupación por plaza	56,41	60,94	69,31	65,90	69,49

Fuente: elaboración propia a partir del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

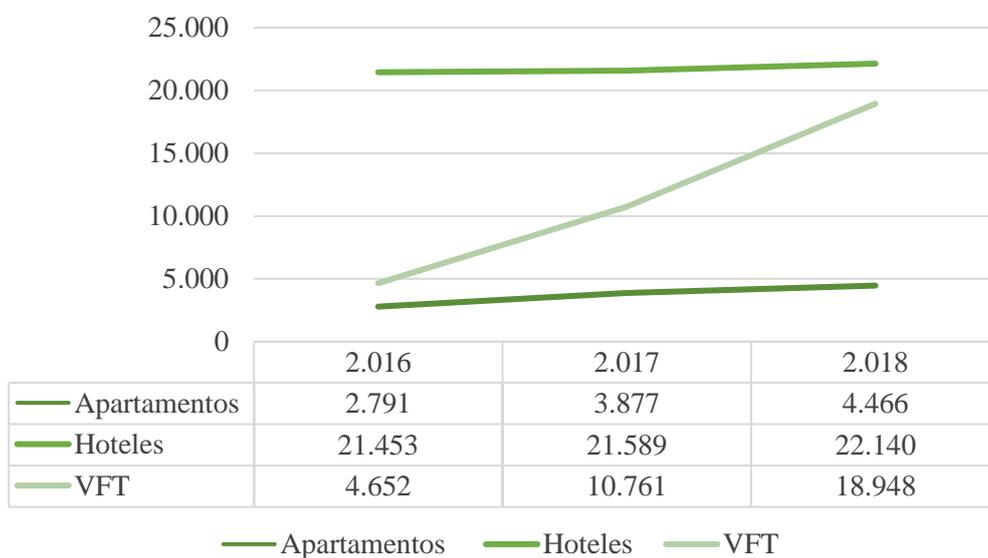
Por lo tanto, si comparamos de forma conjunta la evolución que ha experimentado en los últimos años los hoteles, los apartamentos y las VFT en la ciudad, llegamos a la conclusión de que han seguido un comportamiento similar. Los tres tipos de alojamiento turístico han aumentado su oferta en años recientes. No obstante, no todos han experimentado una subida de igual magnitud. Centrándonos en los tres últimos años, periodo en el que contamos con registros de VFT, apreciamos que son éstas últimas las que crecen a mayor escala (gráfico 11).

Gráfico 11. Evolución de establecimientos de apartamentos turísticos, hoteles y VFT en Sevilla en el periodo 2016-2018.



Fuente: elaboración propia a partir del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) y del Registro de Turismo de Andalucía (RTA).

Gráfico 12. Evolución de las plazas en apartamentos turísticos, hoteles y VFT en Sevilla en el periodo 2016 - 2018.



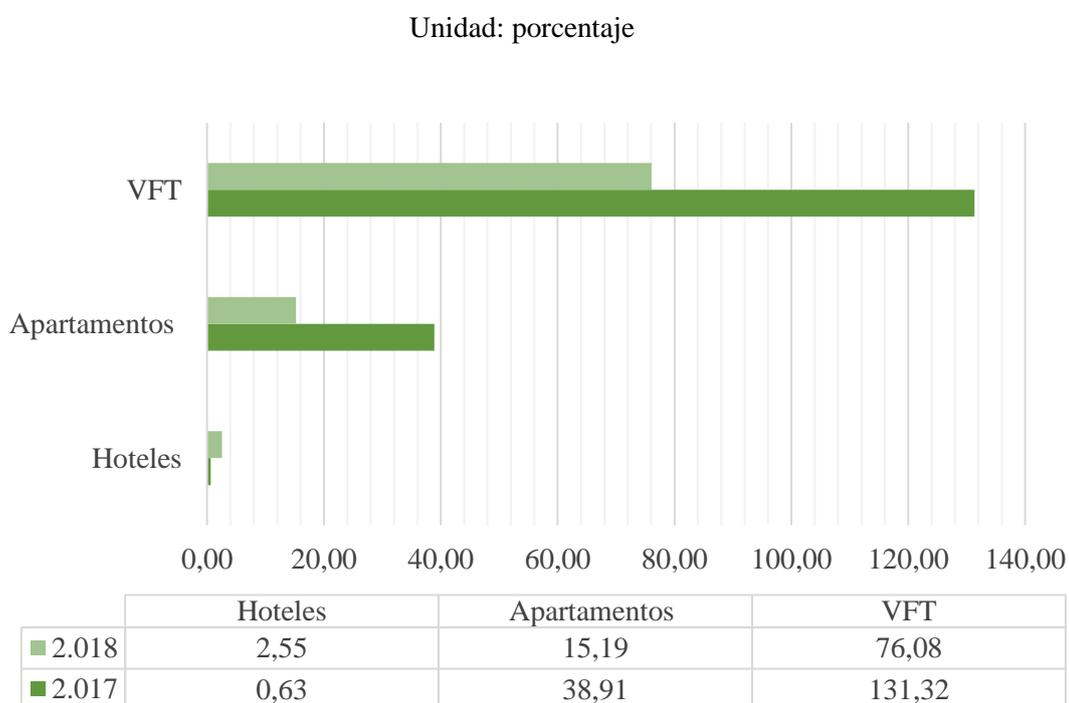
Fuente: elaboración propia a partir del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) y del Registro de Turismo de Andalucía (RTA).

También podemos examinar la evolución de plazas en dichos tipos de alojamientos a través de las tasas de variación anual obtenidas del gráfico anterior.

Las viviendas con fines turísticos son los alojamientos que más han ampliado su oferta de plazas en los últimos años. En el caso de los apartamentos, la mayor variación se produjo en 2.017 respecto al 2.016 superándose casi en un 40%. Al año siguiente, siguieron elevando su oferta, pero a un ritmo menor. En 2.017, el número plazas de hoteles se mantuvo casi constante. Sin embargo, al siguiente año, éstas aumentaron algo más del 2,5%.

Por su parte, la evolución de las viviendas con fines turísticos es la más destacada. Recordemos que en 2.016 se registraron 995 viviendas de alquiler vacacional. Al año siguiente, éstas llegaron a ser 2.283, lo que significó una variación en plazas del 131,32%. En 2.018, la subida fue menor, aunque notoria, 76,08% respecto el anterior.

Gráfico 13. Tasa de crecimiento anual de plazas de apartamentos, hoteles y VFT en Sevilla durante el periodo 2016 – 2018.



Fuente: elaboración propia a partir del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) y del Registro de Turismo de Andalucía (RTA).

5.4. Intensidad de plazas de viviendas con fines turísticos por habitantes en Sevilla: análisis por distrito

En este apartado se analiza la intensidad de viviendas con fines turísticos en cada distrito de Sevilla durante los tres últimos años. El objetivo es valorar la presión de las Viviendas con Fines Turísticos (VFT) sobre la población residente. Para ello, hemos calculamos un indicador de intensidad para cada distrito:

Plazas de VFT / 1.000 habitantes

La tabla 8 muestra las plazas por cada persona que reside en los distintos distritos. El Casco Antiguo es el área más intensificada en plazas, lo que no es extraño considerando que casi el 75% del total de viviendas turísticas se localizan en dicha zona. En segundo lugar, se encuentra Triana y, seguidamente, Nervión y Los Remedios.

Tabla 8. Plazas de VFT por habitante en cada distrito de Sevilla durante el periodo 2016-2018.

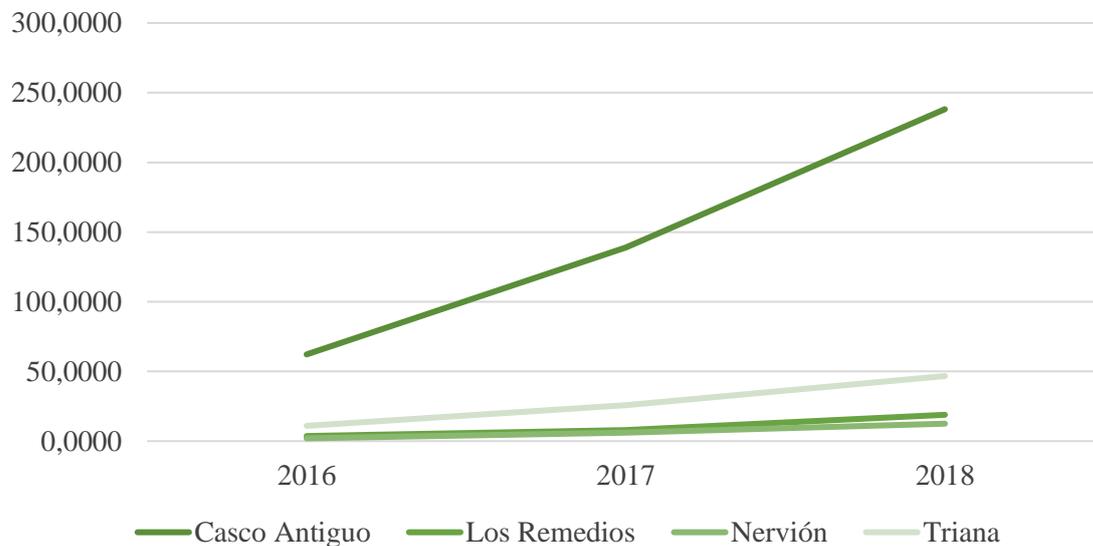
Distrito	2016	2017	2018
Bellavista-La Palmera	0,5573	1,5609	2,8945
Casco Antiguo	62,2366	138,9120	238,2056
Cerro-Amate	0,3498	0,0007	1,1958
Este-Alcosa-Torreblanca	0,1162	0,4798	1,0963
Los Remedios	3,6549	7,9792	18,9020
Macarena	1,3470	4,5154	9,3656
Nervión	2,0150	6,1412	12,5170
Norte	0,0811	0,3526	0,9388
San Pablo-Santa Justa	0,4273	1,5642	2,6915
Sur	0,6143	2,3094	4,2189
Triana	10,9708	25,6827	46,7033

Fuente: elaboración propia a partir de los Datos Censales y Demográficos del Ayuntamiento de Sevilla y del Registro de Turismo de Andalucía.

En el gráfico 14 se muestra la evolución de las plazas por habitante en los cuatro distritos con más intensidad de viviendas turísticas. Aunque en todos sigue una tendencia ascendente, lo más destacado es que el Casco Antiguo no solo parte desde una intensidad bastante más alta que el resto, sino que su crecimiento es mucho más acelerado. Posteriormente, se sigue situando el distrito de Triana y, por último, Los Remedios y Nervión.

Gráfico 14. Evolución de plazas de VFT por habitante en cada distrito de Sevilla durante el periodo 2016-2018.

Unidad: miles



Fuente: elaboración propia a partir de los Datos Censales y Demográficos del Ayuntamiento de Sevilla y del Registro de Turismo de Andalucía.

Con todo ello, comprobamos que el centro histórico de Sevilla es una zona muy masificada por viviendas turísticas y, por tanto, sufre mayores impactos. Como se analizó anteriormente, el distrito de Macarena es la tercera zona con más viviendas con fines turísticos. Sin embargo, si consideramos este indicador, en Los Remedios existe una mayor masificación de plazas por habitante, por lo que los efectos de las viviendas podrían ser más notables en éste.

Todo el análisis se ha llevado a cabo con los datos oficiales de alojamientos turísticos. Aunque debemos considerar que el boom que ha experimentado el sector de alojamientos turísticos ha provocado la creación de un mercado paralelo de numerosos alquileres vacacionales que no se refleja en los datos oficiales. Según los datos del proyecto **DataHippo**⁶ en Sevilla existen más de 7.500 alquileres vacacionales publicados únicamente en Airbnb (dato actualizado en octubre de 2.018) y solo poco más de 4.000 están inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía.

⁶ DataHippo es un proyecto colaborativo que ofrece datos de diferentes plataformas de alquiler turístico, como Airbnb o HomeAway. Obtienen los datos con diferentes técnicas de web-scraping y lo comparten para facilitar el análisis a los interesados. Sus objetivos son recoger datos de apartamentos de todo el mundo, estructurar y limpiarlos y ofrecerlos de una forma sencilla y gratuita.

6. Efectos del aumento de la oferta de Viviendas con Fines Turísticos

6.1. Efectos generales

Como se ha analizado en apartados anteriores, el uso de plataformas digitales ha favorecido la entrada masiva de viviendas privadas en el mercado de alojamientos turísticos, lo que ha generado diversos efectos económicos y sociales.

De acuerdo con el estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España realizado por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) en julio del 2018, uno de los efectos positivos es **un aumento de la competencia** debido a una mayor oferta de alojamientos. Gracias a las plataformas digitales ya no solo compiten empresas de alojamiento tradicionales, sino que cualquier propietario puede optar por destinar su vivienda a uso turístico y entrar así en el mercado. Este incremento de oferta conlleva a **una reducción en los precios del mercado** y sirve como incentivo para **mejorar la calidad** en los servicios. Todo ello, favorece al consumidor final, cuya accesibilidad al mercado de alojamientos turísticos se verá favorecida.

Además, los usuarios cuentan con **una mayor variedad** donde elegir, lo que permite que el alojamiento se ajuste mejor a sus preferencias y necesidades. La CNMC también destaca **la capacidad de los particulares de generar rentas** gracias al alquiler de sus viviendas para uso turístico.

Pese a ello, existen una serie de efectos negativos. Algunos de los que recoge la CNMC en dicho estudio son los siguientes. En primer lugar, se derivan de ello numerosas externalidades negativas para el resto de los vecinos donde se ubica la vivienda de uso turístico, como **molestias, ruido o un mayor uso de zonas comunes**. Se produce un **mayor consumo de recursos ambientales y congestión** en zonas altamente turísticas como el centro de las ciudades y recordemos que este tipo de viviendas suelen concentrarse en ellas, también es el caso del Casco Antiguo de Sevilla. Por último, se resalta el posible efecto del aumento en la oferta de alojamientos **sobre el precio de la vivienda en barrios especialmente turísticos**. Sin embargo, según la CNMC, la subida en los precios de la vivienda no solo ha sido provocado por el aumento de la oferta de alojamientos, sino que se debe también a otros factores, es decir, no existiría una relación directa y exclusiva entre ambos.

Tabla 8. Posibles efectos del crecimiento de las viviendas turísticas según la CNMC (2018)

Posibles efectos positivos	Posibles efectos negativos
- Mayor competencia	- Molestias, ruido, exceso uso de zonas comunes
- Reducción del precio medio del mercado	
- Mejor calidad de los servicios	- Congestión y mayor consumo de recursos ambientales
- Mayor variedad de elección	
- Transparencia en las transacciones económicas	
- Rentas a particulares	- Subida del precio de la vivienda
- Promoción del turismo, modernización de barrios, y efecto positivo sobre comercio local.	

Fuente: elaboración propia a partir del E/CNMC/003/18 Estudio sobre la Regulación de las Viviendas de Uso Turístico de la CNMC, 19 de julio de 2018.

6.2. Subidas en el precio de la vivienda: el caso de Sevilla

El objetivo de este apartado es hacer una primera aproximación a la posible relación entre el crecimiento en el precio de la vivienda y el aumento en la oferta de viviendas turísticas. Para estudiar el caso concreto de Sevilla, hemos hecho uso del índice inmobiliario que ofrece Fotocasa (www.fotocasa.es). La finalidad es, por tanto, comprobar si en los distritos con un mayor número de viviendas con fines turísticos, los precios, tanto de venta como de alquiler, han experimentado mayores subidas que en el resto de los distritos.

El análisis de precios se ha llevado a cabo en distritos de características socioeconómicas similares, como el Casco Antiguo, Los Remedios, Nervión y Triana, coincidiendo con lo que presentan una mayor intensidad en plazas.

Precio de venta

Los datos muestran que el precio medio de venta de la vivienda sigue una tendencia creciente desde los últimos años (tabla 10 y gráfico 15).

Actualmente, los precios más altos se encuentran en el Casco Antiguo, llegando casi a los 3.000 euros por metro cuadrado. Le sigue Triana, Nervión y, por último, Los Remedios.

Tabla 9. Precio medio de venta de la vivienda en el Casco Antiguo, Los Remedios, Nervión y Triana de enero durante el periodo 2016-2019.

Unidad: euros por m².

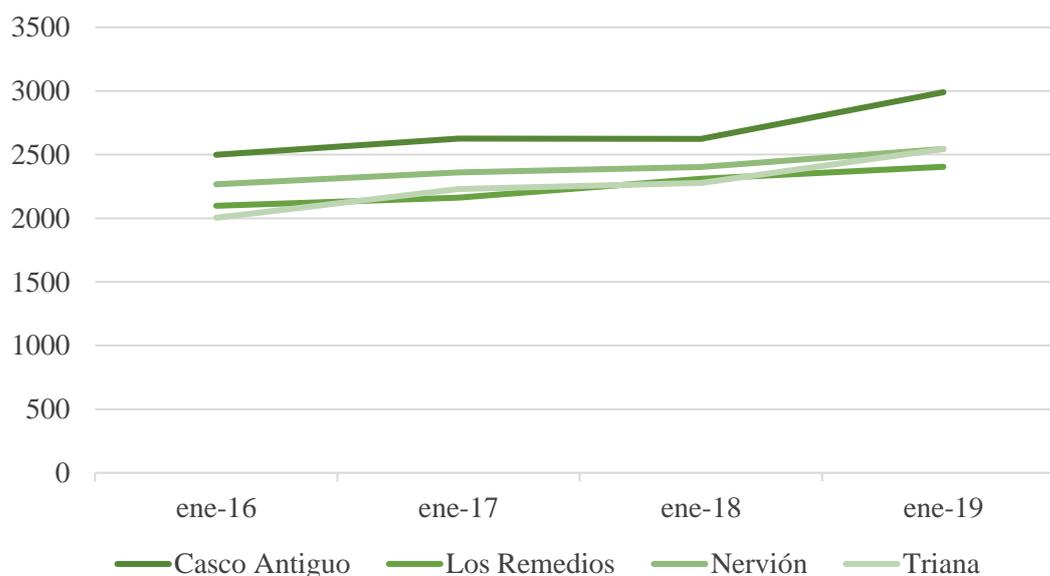
	ene-16	ene-17	ene-18	ene-19
Casco Antiguo	2.498,9	2.626,2	2.623,7	2.990,2
Los Remedios	2.098	2.162,7	2.310,3	2.404,5
Nervión	2.267,3	2.359,3	2.402,8	2.544,5
Triana	2.004,2	2.230,9	2.277,8	2.544,4

Fuente: elaboración propia a partir del índice inmobiliario de Fotocasa.

El gráfico 15 representa la evolución del precio de la vivienda en dichos barrios. En él, también podemos comprobar la tendencia ascendente del precio de venta. El Casco Antiguo se sitúa siempre por encima de los demás y, aunque durante el 2017 se mantuvo prácticamente constante, la crecida que experimentando desde el pasado año es muy notable. Por su parte, Triana y Nervión han tenido un crecimiento progresivo y, en la actualidad, los precios se han equiparado prácticamente.

Gráfico 15. Precio medio de venta de la vivienda en el Casco Antiguo, Los Remedios, Nervión y Triana de enero durante el periodo 2016-2019.

Unidad: euros por m²



Fuente: elaboración propia a partir del índice inmobiliario de Fotocasa.

La tabla 11 muestra la tasa de crecimiento que ha experimentado el precio medio de venta en los últimos años. Las mayores subidas se han producido en el último año, concretamente en el Casco Antiguo y en Triana, los barrios donde ha aumentado la oferta de viviendas turísticas. Si observamos la tasa de crecimiento total que muestra la columna de la derecha, comprobamos que las mayores variaciones se han producido en los distritos con más VFT.

Tabla 10. Tasa de crecimiento del precio medio de venta de la vivienda (enero) durante el periodo 2016-2019.

Unidad: porcentaje

	16-17	17-18	18-19	16-19
Casco Antiguo	5,09	-0,10	13,97	20,61
Los Remedios	3,08	6,82	4,08	14,47
Nervión	4,06	1,84	5,90	10,93
Triana	11,31	2,10	11,70	31,58

Fuente: elaboración propia a partir del índice inmobiliario de Fotocasa

Precio de alquiler

Por otra parte, el comportamiento del precio medio de alquiler de las viviendas ha sido diferente. En la tabla 12 se recoge el precio en euros por metro cuadrado registrado en el mes de enero de los últimos años. En este caso, en el Casco Antiguo se observa una ligera bajada de este desde 2.017.

Tabla 11. Precio medio de alquiler de la vivienda en el Casco Antiguo, Los Remedios, Nervión y Triana de enero durante el periodo 2016-2019.

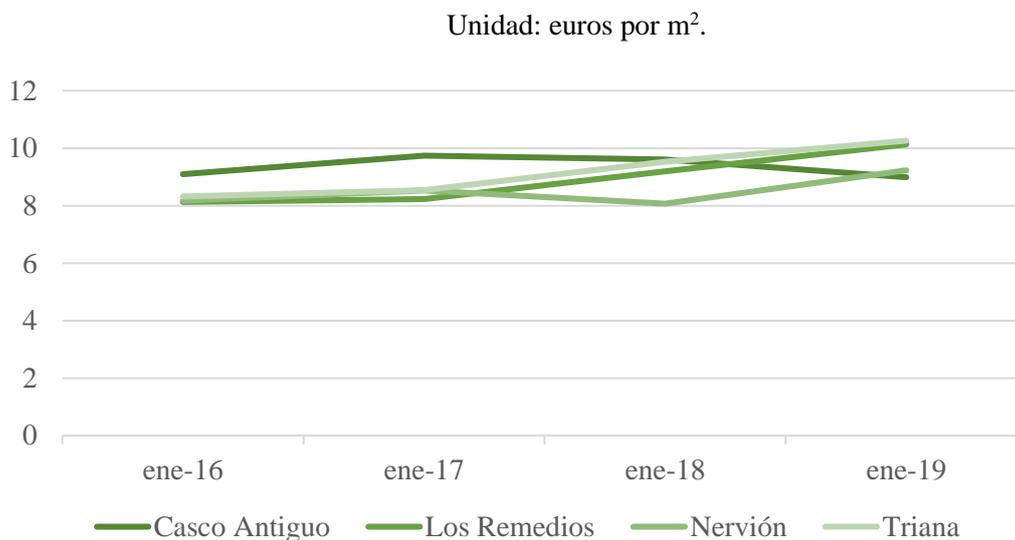
Unidad: euros por m².

	ene-16	ene-17	ene-18	ene-19
Casco Antiguo	9,1	9,74	9,61	8,99
Los Remedios	8,13	8,23	9,2	10,13
Nervión	8,17	8,53	8,07	9,23
Triana	8,32	8,54	9,53	10,26

Fuente: elaboración propia a partir del índice inmobiliario de Fotocasa.

Igualmente, representamos los datos anteriores para observar más fácilmente su evolución. Triana y Los Remedios se están comportando de manera similar, aunque, los precios de este último se encuentran ligeramente por debajo (gráfico 16).

Gráfico 16. Precio medio de alquiler de la vivienda en el Casco Antiguo, Los Remedios, Nervión y Triana de enero durante el periodo 2016-2019.



Fuente: elaboración propia a partir del índice inmobiliario de Fotocasa.

Respecto al precio del alquiler, las mayores subidas del pasado año se produjeron en Los Remedios y en Nervión (tabla 13), los distritos donde menores aumentos del precio de venta experimentaron en el mismo periodo. También, podemos destacar la tendencia negativa, y cada vez más notable, que está siguiendo el precio del alquiler en el Casco Antiguo. De hecho, su tasa de crecimiento total es la menor de los cuatro distritos. La mayor variación la encontramos en Los Remedios.

Tabla 12. Tasa de crecimiento del precio medio de alquiler de la vivienda (enero) durante el periodo 2016-2019.

Unidad: porcentaje

	16-17	17-18	18-19	16-19
Casco Antiguo	7,03	-1,33	-6,45	7,02
Los Remedios	1,23	11,79	10,11	40,50
Nervión	4,41	-5,39	14,37	15,81
Triana	2,64	11,59	7,66	29,38

Fuente: elaboración propia a partir del índice inmobiliario de Fotocasa.

Por tanto, el Casco Antiguo es el distrito donde más ha aumentado la oferta de viviendas con fines turísticos, como vimos en el apartado 5.2., y donde mayor es el precio medio de venta de la vivienda. No obstante, desde principios del 2018 cuenta con un descenso del precio medio de alquiler, llegando a ser el más bajo de las cuatro zonas analizadas.

Triana es el segundo distrito con más viviendas turísticas y también es el segundo con un mayor precio de venta. Desde el año pasado, cuenta con los mayores precios de alquiler.

Nervión, por su parte, es el cuarto distrito con más viviendas turísticas, casi igualado con Macarena. El precio medio de venta está aumentando, pero a un ritmo menor que Triana, que cuenta con una mayor oferta de viviendas con fines turísticos y, actualmente, los precios medios de venta en ambos están igualados. Sin embargo, desde el pasado año sí que está experimentando una gran crecida en el precio medio del alquiler.

Y, por último, en Los Remedios, que apenas se sitúan algo más del 2% de las viviendas turísticas, encontramos una de las evoluciones más notables en el precio medio de alquiler, no siendo así en el precio medio de venta.

7. Conclusiones

En los últimos años el sector turístico está experimentando grandes cambios. Gracias a la rápida evolución de la tecnología, las plataformas de alojamientos turísticos brindan facilidades para que numerosos propietarios decidan ofrecer su vivienda a turistas aumentando considerablemente las opciones de hospedaje a mejores precios (CNMC, 2018). Una vez finalizado el estudio sobre la oferta de Viviendas con Fines Turísticos (VFT) y sus impactos en Sevilla, se podría recoger las siguientes conclusiones de acuerdo con los objetivos pretendidos.

1. Las VFT son un tipo de alojamiento que requiere especial atención por parte de las administraciones. Deben tener una buena regulación para mitigar sus impactos negativos y luchar contra la economía sumergida, que viene produciéndose en los últimos años por su masiva entrada al sector de alojamientos turísticos.
2. El estudio de los alojamientos turísticos en el marco de la Economía Colaborativa lleva a verificar, hoy en día, las VFT que se ofertan en plataformas como Airbnb son viviendas convertidas en meros negocios donde

prima el interés económico. Por esta razón, dichos alquileres vacacionales se encuentran cada vez más lejos del concepto de esta rama de la Economía, a diferencia de las viviendas de intercambio, cuyas características conservan la esencia de la Economía compartida.

3. Además, una vez recopilados los datos de las VFT en Sevilla, se ha conocido la oferta oficial de estos alojamientos, algo más de 4.100 viviendas en febrero de 2.019, una cifra muy lejana a la que publicó DataHippo. Aun considerando solo los datos oficiales, las VFT es el alojamiento que más ha aumentado su oferta desde que existen registros. Uno de los grandes problemas es la concentración espacial de las mismas en pocos barrios. Este es el caso del Casco Antiguo, que como se ha constatado, en él se encuentran casi el 75% de VFT y cerca del 74% del total de plazas turísticas en la ciudad hispalense.
4. Respecto al objetivo de conocer la importancia relativa de VFT en relación al resto de alojamientos, se ha llegado a la conclusión de que, aunque ha aumentado la oferta de hospedaje turístico en los últimos años, son las VFT el tipo de alojamiento que mayor crecimiento ha experimentado desde 2.016, tanto en número de establecimientos como en plazas. Los datos oficiales muestran que, en la actualidad, ofrecen más del 41% del total de plazas de alojamientos turístico, aproximándose cada vez más al 49% perteneciente a los hoteles.
5. Por otra parte, los distritos con más VFT y plazas son los que más intensivos en plazas suelen ser. Esto se cumple para el Casco Antiguo, Triana y Nervión, aunque no para Macarena pues, aunque cuenta con más plazas que el barrio de Los Remedios, también cuenta con más población, siendo la presión de VFT mucho menor que en este último.
6. Finalmente, gracias al análisis de los precios de la vivienda en las zonas más intensas en plazas (Casco Antiguo, Triana, Nervión y Los Remedios), se comprueba que en los distritos con una mayor oferta de viviendas con fines turísticos (Casco Antiguo y Triana) el precio medio de venta de la vivienda actualmente es más elevado. Sin embargo, esto no se cumple del todo con el precio medio del alquiler, ya que el Casco Antiguo, el distrito que cuenta con la gran mayoría de viviendas turísticas, está experimentando una bajada desde el pasado año. En este sentido, habría que profundizar en las causas de su evolución. No obstante, con los escasos años analizados no es posible concluir

de forma inequívoca que las VFT tienen una incidencia directa y fuerte sobre los precios de la vivienda.

Una vez realizado el presente trabajo, es posible recoger varias **recomendaciones** para la mejora del sector. Aunque varias plataformas que exigen el número de inscripción del Registro de Turismo de Andalucía para las nuevas publicaciones aún existen otras que no lo piden como requisito. En este sentido, desde la perspectiva legal y con el fin de frenar la economía sumergida, es importante que todos los portales de alquiler de alojamientos controlen las viviendas turísticas publicadas en Andalucía y eliminen las que no están legalmente registradas. Desde las administraciones locales, en este caso, el Ayuntamiento de Sevilla, es recomendable seguir inspeccionando y vigilando la oferta de VFT ilegales que supone una práctica de competencia desleal para el resto de los alojamientos turísticos.

Por otra parte, se podría estudiar la posibilidad de limitar las plazas de VFT en función de los habitantes de cada zona en las ciudades más turísticas como Sevilla. Así, se evitaría la gran masificación de algunos barrios. Aunque, al mismo tiempo, se debe buscar la homogeneidad entre ciudades para que la regulación de VFT no acabe siendo a nivel local.

Asimismo, se hace necesario apuntar varias **limitaciones** que se han presentado durante el estudio.

- En primer lugar, hubiera sido deseable hacer otra ratio para conocer el número de VFT por vivienda residencial que existe en cada distrito y examinar su evolución desde 2.016. Sin embargo, aunque sí se cuenta con información sobre viviendas turísticas, no se han encontrado datos de viviendas residenciales por áreas en Sevilla.
- En segundo lugar, los últimos datos censales y demográficos de Sevilla publicados pertenecen a 1 de enero de 2.018. Es decir, para calcular la proporción de plazas por habitante en cada año, se ha utilizado el dato demográfico a 1 de enero y el dato de plazas a final de cada periodo. Hubiera sido preferible conocer el censo a 1 de enero de 2.019 y compararlos con las viviendas turísticas a final de 2.018 para conocer con más exactitud la intensidad en plazas.

- En tercer lugar, lo ideal hubiera sido observar la evolución del precio de la vivienda desde varios años antes a la normativa de VFT y comprobar realmente si se produjo un cambio desde la masiva entrada al sector de dichos alojamientos. Pero, Fotocasa no ofrece datos anteriores en su portal inmobiliario.
- Y, por último, como se ha señalado anteriormente, toda la investigación de VFT se ha llevado a cabo con datos oficiales del Registro de Turismo de Andalucía. No obstante, el análisis de estas viviendas hubiera sido más exhaustivo y completo si se conociese datos sobre los alquileres no registrados.

Para concluir con el presente trabajo de fin de grado y como **líneas futuras de investigación**, sería útil profundizar sobre los determinantes del precio de la vivienda. Así, se podría constatar exactamente cuál es la transcendencia de la oferta de viviendas con fines turísticos en los mismos. Además, sería deseable ahondar más en la investigación para poder aproximarnos al mercado que no aparece en los registros oficiales y determinar más fielmente los impactos producidos en los distintos barrios.

8. Referencias

8.1. Bibliografía

Böcker, L., & Meelen, T. (2017). Sharing for people, planet or profit? Analysing motivations for intended sharing economy participation. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 23, 28-39.

Cheng, M. (2016). Sharing economy: A review and agenda for future research. *International Journal of Hospitality Management*, 57, 60-70.

CNMC. (2018). Estudio sobre la regulación de las viviendas turísticas en España. E/CNMC/003/18. Recuperado en abril de 2019, de <https://www.cnmc.es/en/node/371042>

Fang, B., Ye, Q., & Law, R. (2016). Effect of sharing economy on tourism industry employment. *Annals of Tourism Research*, 57(3), 264-267.

Geissinger, A., Laurell, C., Öberg, C., & Sandström, C. (2019). How sustainable is the sharing economy? On the sustainability connotations of sharing economy platforms. *Journal of Cleaner Production*, 206, 419-429.

Guttentag, D. (2015). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current issues in Tourism*, 18(12), 1192-1217.

Hamari, J., Sjöklint, M., & Ukkonen, A. (2016). The sharing economy: Why people participate in collaborative consumption. *Journal of the association for information science and technology*, 67(9), 2047-2059.

Moreno-Izquierdo, L., Ramón-Rodríguez, A. B., Such-Devesa, M. J., & Perles-Ribes, J. F. (2019). Tourist environment and online reputation as a generator of added value in the sharing economy: The case of Airbnb in urban and sun-and-beach holiday destinations. *Journal of Destination Marketing & Management*, 11, 53-66.

Owyang, J., Tran, C., & Silva, C. (2013). The collaborative economy. *Altimeter, United States*.

Tussyadiah, I. P. (2015). An exploratory study on drivers and deterrents of collaborative consumption in travel. In *Information and communication technologies in tourism 2015*(pp. 817-830). Springer, Cham.

Tussyadiah, I. P. (2016). Factors of satisfaction and intention to use peer-to-peer accommodation. *International Journal of Hospitality Management*, 55, 70-80.

8.2. Referencias legislativas

Constitución Española

Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos

Decreto 20/2002, de 29 de enero de 2002, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo

Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo

Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos

Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros

Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía

Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

8.3. Fuentes estadísticas

INE (2019). Encuesta de movimientos turísticos FRONTUR (2018). Madrid: Instituto Nacional de Estadística. Recuperado en febrero de 2019 de https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176996&menu=resultados&secc=1254736195568&idp=1254735576863

INE (2019). Cuenta Satélite del Turismo de España (CSTE). Madrid: Instituto Nacional de Estadística. Recuperado en febrero de 2019 de http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736169169&menu=ultiDatos&idp=1254735576863

8.4. Webgrafía

Booking.com. Recuperado en marzo de 2019, de <https://www.booking.com/>

Códigos Postales. Recuperado en marzo de 2019, de <https://www.codigospostales.com/>

DataHippo. Recuperado en abril de 2019 de <https://datahippo.org/> Airbnb. Recuperado en marzo de 2019, de <https://es.airbnb.com>

Fotocasa. Recuperado en marzo de 2019, de <https://www.fotocasa.es/>

Home exchange and home swap – HomeforHome.com. Recuperado en marzo de 2019, de <http://en.homeforhome.com/>

Homeaway. Recuperado en marzo de 2019, de <https://www.homeaway.es>

Homeestay. Recuperado en marzo de 2019, de <https://www.homestay.com>

Homeexchange. Recuperado en marzo de 2019, de <https://www.homeexchange.com>

Infraestructuras de Datos Especiales (ide.Sevilla). Recuperado en marzo de 2019, de <http://sig.urbanismosevilla.org/> (consulta en marzo de 2019). Gerencia de Urbanismo Ayuntamiento de Sevilla

Interhome. Recuperado en marzo de 2019, de <https://www.interhome.es>

Junta de Andalucía. Instituto de Estadística y Cartografía. Recuperado en marzo de 2019, de https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/temas/est/tema_turismo.htm

OMT (2019). Entender el turismo: Glosario Básico. Recuperado de <https://media.unwto.org/es/content/entender-el-turismo-glosario-basico#Gasto%20tur%C3%ADstico> (consulta en marzo de 2019).

Rentalia. Recuperado en marzo de 2019, de <https://www.rentalia.com>

Wimdu. Recuperado en marzo de 2019, de <https://www.wimdu.es/>