
Análisis del impacto de las viviendas con fines turísticos en el mercado inmobiliario residencial: estudio aplicado a la ciudad de Sevilla



Trabajo Fin de Grado

Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad de Sevilla
Grado en Economía. Departamento de Economía Aplicada III.

Paula Schwarz García
tutorizado por
Eva María Buitrago Esquinas

Junio de 2020

Firmado por: Paula Schwarz García

Firmado por: Eva María Buitrago Esquinas

Resumen

El fenómeno de las viviendas con fines turísticos no para de crecer en un mercado turístico cada vez más saturado. Por un lado, el presente trabajo analiza el funcionamiento del mercado inmobiliario en España repasando su evolución hasta llegar a la situación actual, en la que existe una preocupación que ya se advierte desde distintos agentes sociales debido a la presión ejercida por la proliferación de las VFT. Por otro lado, se presenta la aparición y evolución de esta nueva modalidad de alojamiento en el panorama turístico español junto con los cambios en la regulación de la Comunidad de Andalucía que ha sido preciso adoptar en los últimos años. Finalmente, se lleva a cabo un análisis de precios aplicado a la ciudad de Sevilla para valorar el impacto efectivo en el mercado de la vivienda y la justificación de las soluciones que se llevan proponiendo ante esta nueva tendencia.

Palabras clave: viviendas con fines turísticos, gentrificación, turistificación, mercado inmobiliario, economía colaborativa, plataformas digitales, Airbnb, SOCIMIS, alquiler.

Abstract

The touristic use housing (VFT) phenomenon keeps growing in a context of collapsed touristic market. On the one hand, the present study aims to expound the Spanish real estate market functioning together with its current evolution and situation, which reveals social concern due to the pressure exerted by the expansion of VFT. On the other hand, it presents the emergence and evolution of this new model of accommodation in the Spanish touristic outlook and the legal changes adopted in Andalusia in order to conform to it. Finally, an analyses based on prices and applied to the city of Seville is implemented towards proving the real impact on real estate market and verifying the justification of the measures proposed.

Key words: touristic use housing, gentrification, touristification, real estate market, sharing economy, digital platforms, Airbnb, REITs, renting.

Índice

1. Introducción	1
1.1. Justificación	1
1.2. Objetivos	2
1.3. Metodología y fuentes	3
2. El mercado inmobiliario	5
2.1. Determinantes del precio de la vivienda	5
2.1.1. Factores macroeconómicos	5
2.1.2. Factores intrínsecos de la vivienda	9
2.2. Evolución del mercado inmobiliario en España: el caso de Sevilla	10
2.2.1. La transformación de Sevilla: gentrificación	10
2.2.2. El mercado inmobiliario en España en los últimos años	14
2.2.3. El mercado hispalense	24
3. Las viviendas con fines turísticos	28
3.1. Surgimiento y regulación de las VFT	28
3.1.1. Las VFT entre los diferentes tipos de alojamientos turísticos	29
3.1.2. El papel de las VFT en la economía colaborativa	35
3.2. Distribución de la oferta de VFT en Sevilla	38
4. Efectos de las VFT en el mercado inmobiliario y propuestas para mitigarlos	41
4.1. Impacto efectivo de las VFT en el mercado inmobiliario sevillano	41
4.2. Otros efectos derivados de la expansión de las VFT: la turistificación	46
4.3. La respuesta institucional: medidas aplicadas	50
5. Conclusiones	54
6. Anexos	58
7. Bibliografía	61

Índice de tablas

Tabla 1. Factores determinantes del precio del activo-vivienda según Peña et al. (2004)	6
Tabla 2. Principales requerimientos legales de las SOCIMIS	22
Tabla 3. Tipos de alojamientos turísticos según la normativa andaluza	31
Tabla 4. Principales diferencias normativas entre las CR, VTAR y VFT	33
Tabla 5. Clasificación de los distritos de Sevilla en función de sus precios de venta de la vivienda, de alquiler y sus inscripciones de VFT	41

Índice de gráficos

Gráfico 1. Crecimiento acumulado del precio medio de oferta del alquiler entre 2014 y 2019	19
Gráfico 2. Rentabilidad bruta del alquiler en capitales de provincia entre 2013 y 2019	20
Gráfico 3. Evolución del precio de la vivienda en Sevilla en €/m ² (año base 2019)	24
Gráfico 4. Precio de la vivienda en €/m ² en los principales barrios de Sevilla en 2019	25
Gráfico 5. Precio de la vivienda en €/m ² en 2019 y su tasa de crecimiento medio acumulativo en los últimos 5 años en los barrios de Sevilla (año base 2019)	26
Gráfico 6. Evolución del precio del alquiler en Sevilla en €/m ² (año base 2019)	26
Gráfico 7. Precio del alquiler en €/m ² en 2019 y su tasa de crecimiento medio acumulativo en los últimos 5 años en los barrios de Sevilla (año base 2019)	27
Gráfico 8. Número de VFT registradas en Sevilla por distrito en 2020	38
Gráfico 9. TVMA de los precios de alquiler y venta de vivienda en los últimos 5 años en los distritos de Sevilla por orden de VFT inscritas	43

Índice de figuras

Figura 1. Variables macroeconómicas que determinan el precio de la vivienda	8
Figura 2. Gentrificación	11
Figura 3. La transformación de Sevilla en el marco del Plan General de Ordenación Urbana de 1987	13
Figura 4. Titular de prensa de El Imparcial del día 5 de marzo de 2008	14
Figura 5. Titular de prensa de El País del día 25 de octubre de 2015	14
Figura 6. La recuperación del mercado en cifras	15
Figura 7. Crecimiento nominal de los precios de la vivienda desde el mínimo hasta el tercer trimestre de 2018	16
Figura 8. Titular de prensa de El País del día 13 de enero de 2020	21
Figura 9. Principales rasgos distintivos de las VFT	35
Figura 10. Logotipo de Airbnb	36
Figura 11. Logotipo de DataHippo	39
Figura 12. Concentración de VFT en Sevilla según las cifras de DataHippo	40
Figura 13. VFT legales (negro) e ilegales (gris) en Sevilla según las cifras de DataHippo	40
Figura 14. Mapa de precios del alquiler residencial en los distritos de Sevilla	45
Figura 15. Titular de prensa del Diario de Sevilla del día 5 de enero de 2019	47
Figura 16. Viñeta “turismofobia”	48
Figura 17. Logotipo de la asociación CACTUS	49
Figura 18. Logotipo de la red SET	49

1. Introducción

1.1. Justificación

Este trabajo trata de analizar dos actividades de vital importancia para la economía española y la relación que existe entre ellas. Por un lado, realiza un estudio completo del sector inmobiliario residencial en Sevilla, y por otro, examina una actividad de reciente aparición en el panorama turístico internacional como es el arrendamiento de las conocidas como Viviendas con Fines Turísticos (de aquí en adelante VFT).

La trascendencia de estas actividades económicas en nuestro país es más que evidente, dado el papel clave que tuvo el sector inmobiliario en la Gran Recesión de 2008 y la elevada especialización de nuestra economía en el turismo. De acuerdo con los datos de la Organización Mundial del Turismo y el Instituto Nacional de Estadística (2019), España es el segundo país que más turistas recibe en el mundo con un total de 82,8 millones de visitantes en 2018, gracias a los cuales el turismo contribuyó al 12,3% del PIB y el 12,7% del empleo nacional en ese mismo año. En cuanto al mercado inmobiliario, su evolución reciente ha sido tan llamativa que la actividad de la construcción perdió la mitad de su valor durante la crisis, pasando de suponer el 10,14% del PIB en 2008 al 5,11% seis años después; en la actualidad, apenas ha recuperado unas décimas de su peso.

Pero si hace poco más de una década la preocupación esencial en esta materia era el estallido de la burbuja inmobiliaria, en la actualidad el punto de mira está puesto en la situación de los alquileres en zonas como el centro de Madrid, Barcelona o Palma. Ejemplo de ello es la publicación del Real Decreto-ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Entre otros asuntos, esta nueva legislación modifica la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, tachándolo de urgente por varias razones como son la escasez de vivienda social y el reciente incremento de los precios de alquiler y los desahucios; en definitiva, fenómenos que dificultan el acceso a la vivienda, considerado un derecho fundamental según el artículo 47 de la Constitución Española. En la exposición de motivos incluso se hace referencia a la cuestión que venimos a analizar: el impacto de las VFT.

No cabe duda de que, aunque pueden existir diversos factores que explican este incremento de los precios, el fenómeno creciente del alquiler turístico de vivienda a través de plataformas p2p incide en un contexto en el que, además, la demanda de vivienda en alquiler está creciendo con intensidad. (RDL 7/2019)

Asimismo, de aquí se deduce que la aparición de las VFT es un fenómeno reciente. Surgido gracias al desarrollo de plataformas que ponen en contacto a particulares entre sí, este nuevo modelo de alojamiento ha cambiado drásticamente el concepto de turismo existente hasta el momento, lo que ha generado la necesidad de regular una nueva actividad y analizar su impacto social y económico, ya que puede tener efectos como son la gentrificación y turistificación.

Por todas estas razones se reconoce la importancia de indagar en el tema, para lo cual este trabajo se centrará en realizar un análisis objetivo de los datos de los que se dispone y así determinar si realmente este nuevo modelo de alquiler turístico está teniendo un impacto significativo en el mercado inmobiliario. Para ello, se desarrolla un estudio aplicado a la ciudad de Sevilla, destino turístico por excelencia, con el fin de comprobar si su oferta de viviendas se asimila a la de otras urbes que se mencionan reiteradamente en los medios y la actualidad política, como son Madrid, Málaga, Barcelona o Las Palmas.

1.2. Objetivos

El objetivo principal de este trabajo de fin de grado es valorar el impacto de las viviendas con fines turísticos en el mercado inmobiliario residencial en Sevilla y las soluciones propuestas a estos posibles efectos negativos.

En particular, otros objetivos específicos que se tratarán sobre este tema son los siguientes:

1. Identificar los determinantes del precio, oferta y demanda del mercado inmobiliario.
2. Comprender la evolución del mercado inmobiliario en Sevilla y averiguar si existen diferencias severas entre los distritos.
 - 2.1. Conocer la configuración de la ciudad y de sus distritos desde una amplia perspectiva temporal.
 - 2.2. Acceder a las fuentes de información que existen para el mercado inmobiliario en Sevilla.
 - 2.3. Determinar la evolución del mercado mediante un análisis de precios detallado.
3. Comprender las viviendas con fines turísticos: en qué consisten, cómo funcionan y su regulación.
4. Conocer la evolución reciente de las VFT en Sevilla.
5. Identificar el impacto de las VFT en el mercado inmobiliario.
6. Valorar estos impactos y las reacciones que han suscitado en la ciudad de Sevilla.
7. Analizar las medidas propuestas para mitigar las posibles externalidades negativas del fenómeno de las VFT en España, y más concretamente en Sevilla.

1.3. Metodología y fuentes

Para alcanzar los objetivos expuestos se ha seguido la siguiente metodología.

En primer lugar, se ha realizado una revisión bibliográfica sobre el tema del funcionamiento del mercado inmobiliario, seleccionando las obras científicas más destacadas publicadas en España desde el año 2000. La razón por la que la búsqueda se limita al ámbito nacional es que numerosas publicaciones indican que las diferencias culturales y socioeconómicas impiden comparar el funcionamiento del sector en España con otros países. Dentro de la temática, se abordan principalmente las cuestiones de la evolución del mercado de la vivienda (tanto a nivel nacional como local), de su demanda, los factores que determinan los precios y los retos a los que se enfrenta el mercado del alquiler.

En segundo lugar, para estudiar el caso concreto de Sevilla se han examinado trabajos a nivel local que describen la configuración de la ciudad y de sus inmuebles, tanto desde una perspectiva histórica como otra actual.

Por otro lado, se ha seguido un proceso parecido para estudiar el mercado de las viviendas con fines turísticos: revisión de obras científicas y de la legislación. Sin embargo, debido a que se trata de una actividad económica de reciente aparición, se han examinado únicamente las publicaciones más actuales sobre la materia (desde el año 2016), abordando los temas de la Economía Colaborativa, las plataformas de oferta de VFT, las preocupaciones sobre su evolución, las respuestas políticas al respecto y muy en concreto su regulación a nivel nacional y autonómico mediante el análisis de varias leyes y decretos.

Una parte muy importante de la investigación para este trabajo de fin de grado ha consistido en la búsqueda y tratamiento de datos cuantitativos sobre la evolución reciente del precio de venta y alquiler de inmuebles en Sevilla. Para acceder a estas cifras se ha recurrido a diversas fuentes: los datos oficiales publicados por el INE y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; los de los portales inmobiliarios Fotocasa e Idealista y los de la agrupación de agencias inmobiliarias locales que conforman Alianza Sevilla. Se han utilizado los datos a partir del primer año que se encuentra disponible en cada fuente (2003 a lo sumo para datos a nivel local y 2007 a nivel de barrios), y se han actualizado utilizando 2019 como año base, a partir de los datos del IPC proporcionados por el INE. La obtención de suficientes datos veraces sobre los precios ha resultado compleja por varias razones:

No existe un índice de precios oficial u otros datos desagregados geográficamente provenientes de fuentes oficiales. El INE únicamente publica el precio medio de los inmuebles a nivel nacional y de CCAA, mientras que el componente de alquileres del IPC se elabora a partir de una muestra que tiene en cuenta contratos preexistentes y extendidos, pero no contempla las nuevas viviendas que pasan a formar parte del mercado de alquiler.

Debido a esta escasez de fuentes oficiales, se hace necesario recurrir a los datos publicados por Idealista y el Índice Inmobiliario de Fotocasa (el primer y el segundo portal inmobiliario más utilizados en España respectivamente). De hecho, incluso el Banco de España recurre a Idealista para conocer los precios del alquiler en la elaboración de sus artículos e informes (López-Rodríguez y de los Llanos, 2019) y reconocen que hace falta disponer de más datos para hacer un análisis completo del mercado de alquiler. Según García (2019) “las estadísticas sobre alquileres en España son absolutamente precarias” (p.2). Idealista es además el portal con mayor cobertura del mercado del alquiler en España.

Otros artículos publicados se guían de unos precios provenientes de compraventas que suponen una pequeña parte de la cuota de mercado, como es el caso de García Pozo (2008). Este autor recurre a la agencia inmobiliaria malagueña UNICASA, la cual le provee los datos del 12,76% de las compraventas realizadas en el área y periodo que analiza. Frente a esta cifra, aquí se han utilizado fuentes como el Observatorio del Mercado Inmobiliario Sevillano, elaborado por las agencias que conforman Alianza Sevilla y que representan el 30% del sector inmobiliario sevillano.

Debido a la falta de disponibilidad de medios, el RDL 7/2019 incorpora entre sus medidas la creación de los índices de precios necesarios para el análisis aquí tratado, por lo que es de esperar que este obstáculo desaparezca para estudios posteriores. Hasta entonces, se seguirá recurriendo a los datos no oficiales de portales inmobiliarios.

Finalmente, se ha utilizado también como fuente el Registro de Turismo de Andalucía (RTA) para obtener el recuento de VFT oficialmente inscritas en la ciudad desde que empezaron a registrarse en 2016 hasta la actualidad. Gracias a que se encuentra disponible el código postal de cada una, se ha utilizado ese dato para clasificarlas en distritos y ver su distribución en comparación con los precios de la vivienda por barrios previamente analizados. No obstante, debido a que se estima que existen muchas viviendas sin registrar, se combinan esos datos con los de DataHippo, un proyecto colaborativo que cumple la labor de analizar el dato de VFT anunciadas en distintas plataformas digitales.

2. El mercado inmobiliario

Para poder evaluar correctamente el impacto de las VFT en el mercado inmobiliario, primero es preciso conocer el funcionamiento de este mercado, por qué otros factores se ve afectado y cómo se ha desarrollado en los últimos años.

De acuerdo con Realia (2020), el mercado inmobiliario consiste en el conjunto de acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles, cualquiera que sea su naturaleza (residencial, comercial, urbano, industrial, etc.). Además de esta oferta y demanda, se incluirían las actividades de promoción inmobiliaria, inversión y financiación. En este trabajo nos centraremos en los inmuebles residenciales, utilizando como sinónimos los términos inmueble y vivienda, y se prestará especial atención a la actividad de alquiler.

A pesar de lo que dice su nombre, el precio de estos bienes no es inmóvil, sino que fluctúa conforme lo hacen los auges y caídas del mercado, pudiendo afectar al conjunto de la economía. A continuación se examinan los factores que condicionan estos precios.

2.1. Determinantes del precio de la vivienda

Son muchos y muy variados los elementos que acaban conformando el precio final de un inmueble. Algunos están relacionados con las características intrínsecas de la vivienda de la que se trate, o con su localización, mientras que otros son factores macroeconómicos vinculados a la situación del mercado y sus características socioeconómicas.

2.1.1. Factores macroeconómicos

Estos son los factores más estudiados a nivel científico y dependen en gran medida de cuál sea la naturaleza de la demanda de vivienda predominante, puesto que esta variará en función de si la sociedad presenta un mayor gusto por vivir en situación de alquiler o en una vivienda en propiedad, o si deciden adquirir este tipo de activos por motivos de inversión pura (es decir, con el único fin de obtener ganancias con la posterior venta del inmueble). En este sentido, Peña, Ruiz y García (2004) observaron hace ya más de 15 años un cambio en el comportamiento del mercado inmobiliario español del modelo alemán al anglosajón, más especulativo. Para estos autores, hay una serie de variables que tienen la capacidad de explicar el comportamiento del precio del activo-vivienda y podrían resumirse en la siguiente tabla.

A partir de esas ideas, llevaron a cabo un análisis econométrico y concluyeron que las variables que mejor explican de forma conjunta el índice de precios de la vivienda en propiedad son el PIB per cápita, el precio del alquiler de la vivienda y los tipos de interés de referencia. Utilizaron un periodo muestral que abarcaba desde el año 1978 al 2000 y el coeficiente de determinación R^2 ajustado conseguido en el modelo alcanza el 87,2%.

Tabla 1. Factores determinantes del precio del activo-vivienda según Peña et al. (2004)

	A largo plazo	A corto plazo
En el lado de la demanda	Factores demográficos : población joven, nupcialidad, volumen de divorcios, número de personas por vivienda, etc. Pueden determinar la demanda potencial.	Factores económicos : nivel de renta per cápita/unidad familiar.
		Factores financieros : tipos de interés, volumen disponible de crédito, ratio préstamo/valor de la vivienda, vencimiento del préstamo, etc.
		Factores fiscales : incentivos por el pago de intereses y la inversión en vivienda.
En el lado de la oferta	Disponibilidad de crédito para la inversión en construcción.	
	Variables que afectan a la demanda : población, renta, stock de viviendas existentes, etc.	
	Costes de construcción : la variable que más influye desde el punto de vista de la oferta y constituye el límite inferior al precio de la vivienda.	
	En general, la oferta se va a basar en la demanda por lo que casi todos los factores que afectan a la demanda también influyen en la oferta.	

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Peña et al. (2004).

Por otro lado, Taltavull (2003) analiza variables similares, pero va más allá e intenta explicar el motivo de las grandes diferencias que existen en los precios de vivienda entre ciudades, así como las diferencias en los ingresos totales familiares. Para ello, elabora una serie de modelos que contemplan las variables que parecen explicar estos fenómenos:

- El **mercado de trabajo**, la especialización productiva y el potencial de expansión del empleo en cada zona son factores clave para explicar la demanda de vivienda.
- Una de las mayores influencias es el crecimiento del **ingreso familiar**, puesto que la referencia que toma una familia para decidir si compra una vivienda es la posibilidad de hacer frente al pago de la hipoteca. Por ello, comparan esa cantidad con sus ingresos totales familiares en términos nominales (en su mayoría ingresos salariales). Hay que tener en cuenta que, en dos ciudades con diferentes precios de vivienda, un mismo ingreso familiar supondrá niveles distintos de accesibilidad a la vivienda.
- Los **costes de construcción** aparecen como determinante cuando hay tensiones por la aceleración de la actividad de la construcción.

Finalmente, se encuentran evidencias de la existencia de una relación entre el nivel de ingresos salariales y de precios de la vivienda en cada ciudad. Hay un efecto de transmisión entre ellos (mayor en el caso de la vivienda nueva) que se explicaría de la siguiente manera: las diferencias en los precios de la vivienda generan variaciones regionales de ingresos, lo que a su vez tiene más efectos en los precios de la vivienda. En el corto plazo, el ciclo económico afecta más al crecimiento de las ciudades grandes, puesto que atraen a una mayor población, mientras que el efecto a largo plazo del ciclo económico es la diferencia en el nivel de precios entre estas ciudades.

Otras conclusiones a las que llega Taltavull (2003) son que el tamaño de una ciudad y su población explican significativamente los precios de la vivienda, puesto que los mercados inmobiliarios de gran tamaño tienen un mayor dinamismo y una fuerte demanda. En las ciudades (donde los precios son más altos), los trabajadores con salarios más bajos tienen que recurrir a la vivienda usada porque es más accesible.

Si se observa la especialización productiva, parece ser que la industria y los servicios atraen la demanda hacia las zonas en las que estos sectores están en proceso de crecimiento, y por ende la población explica en mayor medida los precios de vivienda nueva que usada. En el caso de la actividad de la construcción la relación es inversa: cuanto más se construye más aumenta la oferta y disminuyen los precios. También resulta que el nivel salarial del sector industrial tiene un mayor efecto sobre los precios de la vivienda que otros sectores (sobre todo que el sector servicios, cuyos salarios no crecen tanto con el tiempo). Esta conclusión podría ser resultado del gran crecimiento que tuvo el sector de la industria intensiva en trabajo en los años 90, época en la que se encuadra este estudio.

A los resultados de estos autores sobre cuáles son los factores determinantes del precio de la vivienda se podrían añadir los de Blanco, López, Frutos y Martínez (2013), quienes explican el valor de las compraventas de viviendas en España entre 1994 y 2012 en función de dos variables: la **capacidad financiera** de los demandantes y la **expectativa de revalorización** de la vivienda adquirida (o rentabilidad financiera neta), en términos reales. La expectativa de revalorización se mide como la diferencia entre la tasa de variación de los precios de la vivienda media en el período t y el coste anual de financiación de dicha vivienda en el mismo período. Este valor, cambiado de signo, equivale al coste de uso.

Al construir su modelo econométrico, Blanco et al. (2013) demuestran que las variables que han elegido son altamente significativas. Además, comprueban que el anuncio de la subida del IVA sobre las viviendas nuevas a partir de 2013 tuvo un efecto anticipatorio de las compraventas en 2010, aunque por norma general el impacto de las desgravaciones fiscales, aunque pueda ser significativo, no parece determinante.

Observan que, en el periodo muestral, las compraventas en euros constantes han crecido a un ritmo muy superior a la renta real disponible, lo propio en un periodo expansivo. Sin embargo, dado que la propiedad inmobiliaria constituye el principal componente de la riqueza para la mayoría de las familias, la revalorización de los precios de la vivienda produce además un impacto indirecto sobre las compraventas al aumentar la capacidad financiera de los agentes.

En definitiva, valorando todos los estudios aquí presentados, podemos concluir que las variables macroeconómicas que se consideran más importantes para definir el precio de la vivienda son las siguientes.

Figura 1. Variables macroeconómicas que determinan el precio de la vivienda



Fuente: elaboración propia.

- Desde el lado de la oferta destacan los costes de construcción: constituyen el límite inferior del precio de la vivienda y toman mayor importancia cuando la actividad de la construcción se acelera, lo cual no es el caso en la actualidad.
- Desde el lado de la demanda (el lado más significativo), la principal variable sería la capacidad financiera de las familias para adquirir un inmueble, la cual se mide mediante distintos indicadores en cada estudio: PIB per cápita, ingresos totales medios familiares, ingresos salariales, riqueza neta familiar, etc. Se trata de variables diferentes, aunque en esencia vienen a indicar lo mismo; además, con ellas se observa la elevada influencia del ciclo económico en el mercado inmobiliario.
- La población explica la demanda potencial del mercado a largo plazo. En general, los factores demográficos tienen un elevado carácter sociocultural, puesto que se relacionan con los patrones de comportamiento de las unidades familiares: la nupcialidad, el número de hijos, la edad a la que se independizan los jóvenes, etc.
- El mercado de trabajo y la especialización productiva de cada zona geográfica, al igual que la población, influyen en los diferenciales de precios de la vivienda entre regiones dentro de una misma economía.

- Los precios del alquiler de la vivienda afectan a la decisión de los agentes entre dos bienes sustitutivos: la vivienda en propiedad o vivir en régimen de alquiler. Sin embargo, los precios no son la única variable que influyen, ya que el componente sociocultural suele ser muy marcado en esta decisión. Como veremos más adelante, en España viene existiendo una fuerte preferencia por habitar en vivienda en propiedad en comparación con otros países europeos.
- Las expectativas de revalorización de los inmuebles influyen en las decisiones de inversión, y en especial a la demanda de vivienda puramente especulativa. Resulta esencial prestar especial atención a esta actividad que puede provocar importantes fluctuaciones en el mercado, como ocurrió en la última burbuja inmobiliaria.
- Finalmente, podemos destacar los tipos de interés de referencia del mercado hipotecario, que influyen en la capacidad de financiación de las familias, al igual que otros factores financieros como son el ahorro y las facilidades de crédito que proporcionan las entidades bancarias.

2.1.2. Factores intrínsecos de la vivienda

Por otra parte, como ya se ha indicado anteriormente las características particulares de cada vivienda también son determinantes a la hora de definir su precio. En este sentido, para conocer cuáles son los atributos más significativos se puede observar el estudio de García (2008), que analiza la vivienda usada en Málaga. Debido a la proximidad geográfica y socioeconómica, tenemos razones para considerar que los resultados obtenidos se pueden extrapolar al mercado sevillano.

Este estudio se basa en la metodología hedónica, es decir, parte de la idea de que el precio de un bien (en este caso la vivienda) es la suma de los precios de las características que incorpora. Así, se puede diferenciar entre variaciones objetivas del precio debidas a cambios en sus atributos y variaciones en la valoración subjetiva de los agentes. A partir de esta idea, se han tomado en consideración características de tres tipos distintos: estructurales de la vivienda, de localización y de la calidad del vecindario y el entorno, y con ellas se ha elaborado un modelo econométrico semilogarítmico obteniendo un valor del estadístico R^2 ajustado del 83,14%.

En el modelo destacan, por orden, las siguientes características de las viviendas, tanto por su aportación marginal al precio como por su importancia relativa: la superficie construida, el número de aseos, la luminosidad, la proximidad al mar, que tenga garaje y la necesidad de reformas. Otras variables, por el contrario, sorprenden por la poca importancia relativa que parecen tener: el número de habitaciones, que se trate de un ático y que tenga ascensor o armarios empotrados.

Finalmente, cabe destacar que los atributos de localización (la pertenencia a determinados distritos) han demostrado tener una elevada importancia en el precio de las viviendas, pero se han omitido debido a la imposibilidad de compararlos con nuestro trabajo. A pesar de ello, el resto de resultados pueden ser de gran utilidad para entender el precio de las viviendas sevillanas, entre los que incluiríamos también la proximidad al centro como factor esencial. En cuanto a la valoración que se da a cada distrito en el caso de Sevilla, lo veremos más adelante con el análisis de precios locales.

2.2. Evolución del mercado inmobiliario en España: el caso de Sevilla

Una vez conocidas estas características clave del mercado, se procede a analizar su evolución en el tiempo: primero desde una perspectiva histórica, estudiando cómo se han configurado la ciudad de Sevilla y sus inmuebles en el último siglo, y a continuación viendo la situación más reciente del mercado y sus precios a nivel nacional y local.

2.2.1. La transformación de Sevilla: gentrificación

En primer lugar, un fenómeno que ha marcado el desarrollo de Sevilla es la gentrificación, la cual podría definirse como un proceso que restringe las opciones de los sectores de menores rentas de encontrar un lugar adecuado para vivir en su barrio cuando otros grupos sociales con mayor capital económico, cultural y social descubren el atractivo de este espacio y comienzan a invertir en él (Slater, 2009).

Una explicación más extensa del proceso de gentrificación sería la de Smith (1996): cuando se construye un barrio nuevo, la renta de su suelo se incrementa en un primer momento debido a que la expansión urbana lo sitúa cada vez más cerca del centro. Sin embargo, a largo plazo decrece a causa del deterioro asociado al uso y el paso del tiempo (en especial en viviendas en alquiler, que se reparan con menos frecuencia). Todo esto puede llevar a que el barrio se marginalice, generando así el suelo menos renta de la que podría dar en sus mejores condiciones de uso. De esta forma, se crea un *escalón diferencial de renta* que atrae a las clases sociales más altas al barrio, con lo cual este se revaloriza y la población más vulnerable que vivía en él tradicionalmente es expulsada.

Además del escalón diferencial de renta, otras características que hacen a un espacio gentrificable son los gustos del sujeto gentrificador (preferencia por edificios históricos, cercanos a su lugar de trabajo, etc.) y el predominio del alquiler, puesto que acentúa la facilidad del desplazamiento y la vulnerabilidad de la población (a menudo desempleados o gente mayor).

Figura 2. Gentrificación



Fuente: Left Hand Rotation (2012).

De acuerdo con Díaz (2011), para estudiar este fenómeno en Sevilla hace falta remontarse casi un siglo en la historia de la ciudad, y es que a partir de los años 30 se produjo un auge de los sectores obreros: Triana, San Bernardo y Macarena. No obstante, tras este primer ciclo de uso de los barrios comenzó la decadencia que conduciría a un proceso de gentrificación en la ciudad. Este cambio radical en la evolución de los distritos comenzó en los años 60 y se explica por tres factores:

- En un principio la degradación se debió a que el capital y la población huyeron hacia otros barrios nuevos con potencial, como son El Prado, Nervión y Los Remedios, y hacia la expansión de la ciudad.
- El importante cambio legislativo que supuso la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 conllevó una férrea protección del inquilino (con la prórroga legal forzosa a su favor y la congelación de los alquileres, entre otras medidas) y como resultado el capital inmobiliario empezó a evitar los alquileres y a buscar otras zonas para construir viviendas para su venta en propiedad.
- La riada de 1961 afectó a la población más pobre y deterioró numerosos edificios.

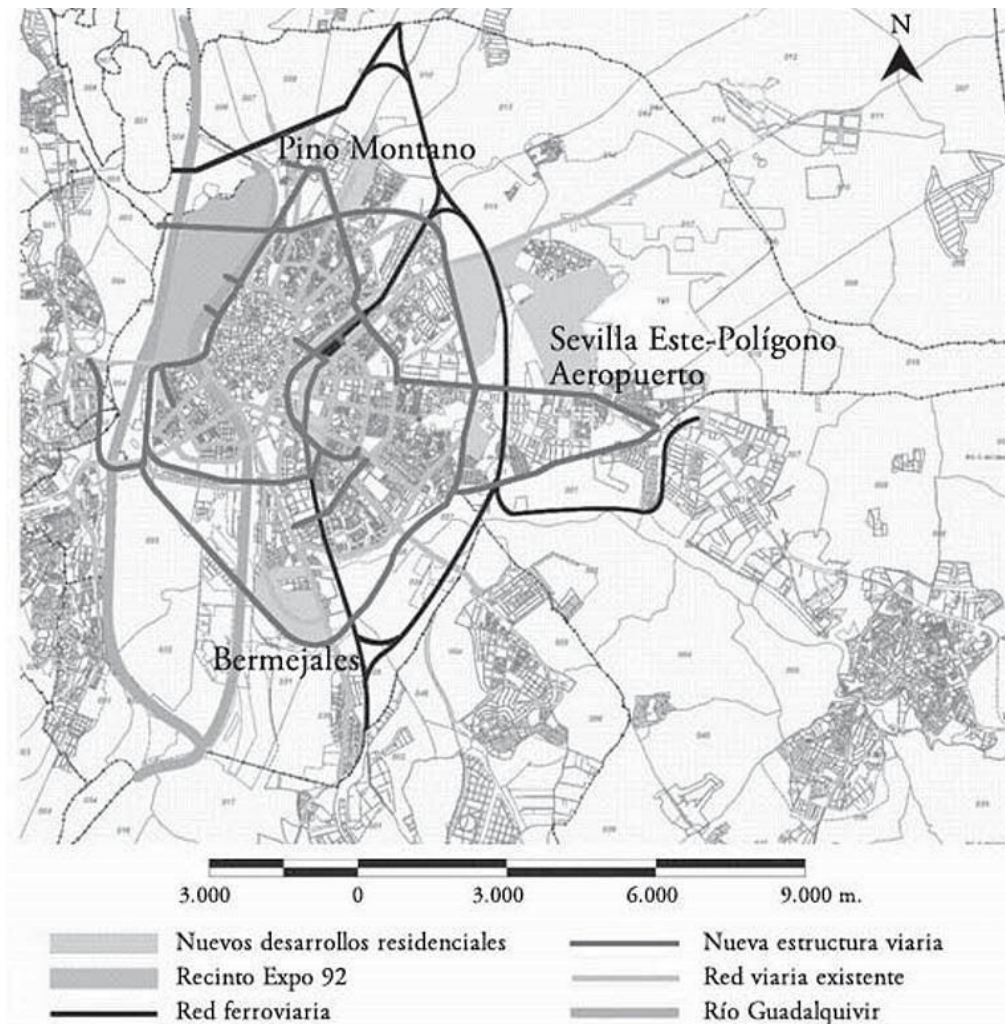
A esta primera fase de degradación le siguió una segunda en los años 80 favorecida por circunstancias diferentes. Por un lado, cambió radicalmente la legislación de los alquileres con el llamado Decreto Boyer de 1985, que supuso la liberalización económica definitiva. Este Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, propició una última fuerte oleada de desplazamientos al facilitar la expulsión de los inquilinos. Por otro lado, el mercado experimentó dos fuertes ciclos inmobiliarios alcistas en los períodos 1986-1992 y 1997-2008, lo que aceleró la actividad y la transformación de la ciudad (Díaz, 2011).

Pero si existe un fenómeno que tuvo una gran influencia en la transformación de Sevilla en la época fue el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1987, que planeó importantes modificaciones en la ciudad para la Exposición Universal de 1992. De acuerdo con Díaz (2015), antes de este planeamiento existía en Sevilla una fuerte división y polarización social: en el sur, habitado por la población burguesa, se encontraba el centro financiero y económico de la ciudad; en el norte, los barrios industriales y obreros. También existía una separación este-oeste debido a dos barreras: la línea del ferrocarril Sevilla-Cádiz y la Ronda del Tamarguillo. Asimismo, el PGOU se enfrentaba a otros varios problemas: un río y ferrocarril poco integrados en la ciudad, carreteras insuficientes y un centro histórico en decadencia. A raíz de aquello, las nuevas políticas adoptadas se concretaron en las siguientes medidas.

Se llevaron a cabo importantes obras de ingeniería como son el soterramiento del ferrocarril y la construcción de la estación de Santa Justa. Debido a ello, muchas zonas antes ocupadas por el entramado del ferrocarril y por viejas fábricas quedaron vacías y se recalificaron para construir viviendas residenciales en los 90, tanto en las zonas cercanas al centro como en la periferia obrera. También se ejecutó la rehabilitación del centro, protegiendo el conjunto histórico sevillano, al igual que otros barrios como La Calzada, San Luis y San Bernardo, que fueron remodelados. Asimismo, se integró el río en la ciudad gracias a la restauración de Torneo, se urbanizó la Isla de la Cartuja de cara a la Exposición Universal de 1992 y se extendieron las actividades centrales de la ciudad para que dejaran de localizarse únicamente en el sector sur, promocionando así San Bernardo, La Buhaira y Nervión. Finalmente, los únicos esfuerzos realizados en cuanto a la expansión de la ciudad se concretaron en la creación de dos nuevos sectores: Los Bermejales y Sevilla Este.

En definitiva, a raíz de todas estas transformaciones en la capital hispalense, muchos barrios sevillanos sufrieron una degradación seguida de una remodelación, lo que resultó en un proceso de gentrificación a partir de los años 90 por la llegada de grupos con mayor poder adquisitivo a las áreas con carácter histórico. Puede hablarse sobre todo de gentrificación en la parte noreste del centro, con su epicentro en San Luis-Alameda y San Gil, y también de Triana y San Bernardo en menor medida. Los principales indicadores de este fenómeno son la promoción social del barrio, el rejuvenecimiento de su población, la mejora del estado de los edificios (atendiendo al censo de 2001) y el acoso a los inquilinos. En este sentido, Díaz (2015) critica la responsabilidad de la intervención pública, puesto que se centró en la regeneración urbanística y la dinamización económica y dejó de lado el impacto social de estos cambios, incluido el acoso inmobiliario que se frenó únicamente a partir de 2004.

Figura 3. La transformación de Sevilla en el marco del Plan General de Ordenación Urbana de 1987



Fuente: Díaz Parra (2015, p. 154).

Si bien hemos podido comprobar que la ciudad de Sevilla cambió drásticamente a lo largo del siglo XX, a estas transformaciones les siguieron en el siglo XXI el boom de la construcción y la posterior crisis económica, que afectó gravemente al sector inmobiliario. Asimismo, los cambios que se están produciendo en la actualidad podrían generar un nuevo ciclo de gentrificación más relacionada con la turistificación, como se verá más adelante. Martín y Ampliato (2018) encuentran ya indicios de ello en la emblemática calle Feria de Sevilla, mientras que Janoschka (2018) afirma sobre la gentrificación que: “en las ciudades españolas, este proceso urbano ha originado una profunda reestructuración de rasgo clasista en las primeras dos décadas del siglo XXI” (p.2). Respecto a esto, nos preguntamos: ¿Será este el futuro de nuestra ciudad con las VFT?

2.2.2. El mercado inmobiliario en España en los últimos años

Figura 4. Titular de prensa de El Imparcial del día 5 de marzo de 2008



Fuente: El Imparcial (5 de marzo de 2008).

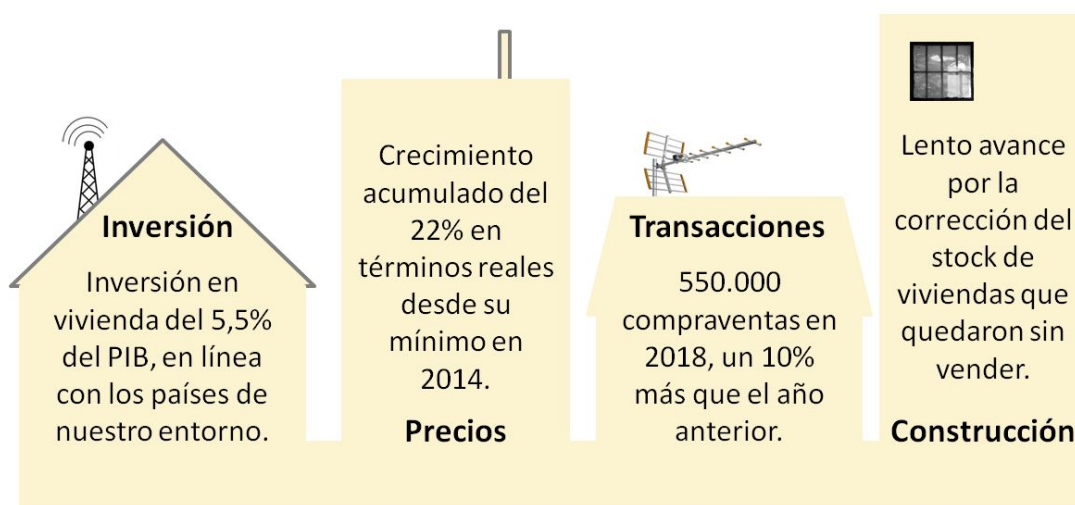
Figura 5. Titular de prensa de El País del día 25 de octubre de 2015



Fuente: López Letón (25 de octubre de 2015).

El ciclo inmobiliario alcista comenzado en 1997 finalizó con en el “pinchazo” de la burbuja especulativa en 2008, uno de los acontecimientos económicos más notables en nuestro país y que causó un fuerte impacto, puesto que la financiación de la vivienda estuvo en el origen de la crisis inmobiliaria y bancaria. La literatura sobre las causas y el desarrollo de este boom inmobiliario es realmente extensa, pero aquí nos centraremos en la situación del mercado a partir de su recuperación para comprender su condición actual.

De acuerdo con Alves y Urtasun (2019), la actividad del sector inmobiliario comenzó a recuperarse a comienzos de 2014 como reflejo de la positiva evolución del empleo y los reducidos costes de financiación. Los siguientes indicadores a fecha de 2018 lo reflejan.

Figura 6. La recuperación del mercado en cifras

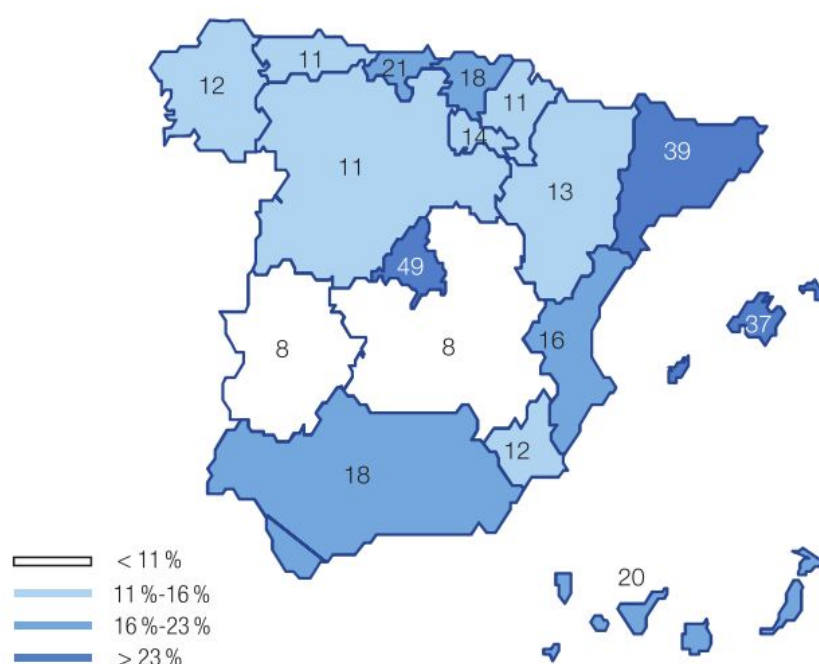
Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Alves y Urtasun (2019).

Si bien los datos emitidos en los informes del Banco de España (BE) son generalmente positivos, la actividad inmobiliaria se encuentra lejos de su situación anterior a la crisis, cuando la inversión en vivienda suponía el 12% del PIB nacional. La formación bruta de capital vinculada a la construcción sigue siendo menos dinámica que el resto de componentes de la inversión. No obstante, es comprensible que tarde en recuperarse la iniciación de obra residencial dado el gran stock de viviendas del boom del ladrillo que quedó sin vender. Por desgracia, la lentitud en la corrección del stock refleja un desajuste entre las características de las viviendas nuevas ofertadas y las demandadas, entre las cuales parece destacar la localización.

Por otra parte, a nivel financiero los indicadores parecen arrojar datos positivos, dado el contexto de tipos de interés reducidos que ha generado una disminución de los costes de financiación. En concreto, el tipo de interés sintético de los nuevos préstamos hipotecarios ha bajado del 3,1% en 2014 al 2,1% en 2018, siendo la caída mayor para las hipotecas a tipo fijo que variable. Este fenómeno no solo se explica por los tipos de referencia, sino también por el descenso de los márgenes de intermediación bancarios. Las hipotecas a tipo fijo son igualmente más atractivas en cuanto a su plazo medio de amortización, que ha aumentado incluso en mayor medida que para las hipotecas a tipo variable. Asimismo, ha crecido el volumen de nuevas operaciones de crédito y la evolución de la actividad económica ha propiciado que se relajen los criterios para aprobar nuevas hipotecas, según la EPB (Encuesta sobre Préstamos Bancarios).

La evolución reciente del mercado de la vivienda en España también destaca por su **heterogeneidad**. En concreto, las diferencias por territorios son realmente notables. En el caso de Andalucía, entre 2014 y 2018 los precios de la vivienda en términos nominales han aumentado un 18%, las compraventas un 85%, las viviendas visadas un 272% y se estima que el 2,6% de las viviendas siguen sin venderse. Sin embargo, tal y como se observa en el siguiente mapa, existen grandes disparidades en un dato tan ilustrativo como es el incremento de los precios medios de la vivienda (como referencia, la media nacional es el 27% en términos nominales).

Figura 7. Crecimiento nominal de los precios de la vivienda desde el mínimo hasta el tercer trimestre de 2018



Fuente: Alves y Urtasun (2019, p.4).

No es de extrañar, observando estos datos, que Madrid, Cataluña y Baleares se encuentren en el punto de mira. A pesar de que Andalucía haya experimentado un incremento de los precios nominales menor que la media nacional, los datos apuntan a que el mercado está segmentado incluso dentro de las CCAA, por lo que habrá que analizar las cifras locales antes de elaborar más conclusiones.

Por otro lado, el mercado nacional también presenta heterogeneidad por tipo de vivienda: la mayoría de las compraventas son de vivienda usada, mientras que los precios han aumentado ligeramente más en el caso de la vivienda nueva; y en cuanto a la nacionalidad del comprador, el crecimiento de la compra de inmuebles ha sido similar por parte de españoles y extranjeros. La de estos últimos supuso el 16% del total en 2018 y se localiza acusadamente en el arco mediterráneo y las islas (Alves y Urtasun, 2019).

El alquiler: el reto pendiente de España

Se ha podido comprobar que el mercado de compraventa de viviendas evoluciona favorablemente al alza. A continuación, veremos la situación en la que se encuentra el mercado del alquiler, examinando de nuevo como principal fuente los informes emitidos por el Banco de España a fecha de 2019.

En esencia, desde la crisis ha habido un **repunte de la vivienda en alquiler**: la proporción de la población en situación de alquiler sigue siendo menor que en otros países del entorno, pero ha aumentado del 14,2% en 2008 al 17,6% en 2018 (OCDE, 2018) mientras que la media de la UE fue del 30,7% en 2017. Los colectivos en los que destaca el alquiler son principalmente los jóvenes, además de los inmigrantes y trabajadores temporales.

Sin embargo, no siempre se han dado datos tan bajos de población en alquiler en España. Según García (2019), con la protección de las leyes de alquileres franquistas, más de la mitad de los españoles vivían en alquiler en los años 50. Fue posteriormente, con los incentivos fiscales a la compra de vivienda y la subida progresiva de los precios, cuando se creó la denominada “cultura de la propiedad” en España, que nos ha mantenido desde entonces muy por debajo de la media de la OCDE en cuanto a proporción de alquiler. De acuerdo con López-Rodríguez y de los Llanos (2019), el repunte reciente se explicaría por tres factores.

En primer lugar, el **impacto de la crisis**: a pesar de haber salido de la recesión, las condiciones actuales del mercado de trabajo impiden a muchas personas acceder a la vivienda en propiedad, ya que no cuentan con el nivel de ahorros necesario para ello ni cumplen con los requisitos para que se les conceda un crédito hipotecario. De hecho, los siguientes datos estarían marcando la dinámica reciente del mercado según el BE:

- El alquiler predomina en los hogares en los que la persona de referencia está en paro o con un contrato temporal.
- Desde la recuperación económica los colectivos de menor renta han tenido dificultades para aumentarla.
- Para algunos hogares los ingresos laborales se han estancado mientras que el precio del alquiler ha aumentado, lo que supone un incremento de la proporción del gasto en alquiler sobre el total del gasto.
- Casi uno de cada cuatro españoles que vive en alquiler gasta más del 40% de su renta neta disponible en el pago del alquiler en el mercado privado, lo que se considera una sobrecarga sobre la renta. En el caso del primer quintil de la distribución de la renta, la sobrecarga asciende al 46% de la población en alquiler. En ambos casos nos situamos por encima de la media de la OCDE (OCDE, 2018).
- Hay un menor peso del alquiler social en España que en otros países de la UE.

- A pesar de que se han reducido los requisitos para aprobar nuevos préstamos hipotecarios, han aumentado los requerimientos de ahorro inicial para acceder a ellos, lo que podría provocar una mayor permanencia de los jóvenes y personas con precariedad laboral en el mercado del alquiler.

En segundo lugar, según López-Rodríguez y de los Llanos (2019) el repunte del alquiler se debería también a los **cambios fiscales**. Tributos como el IVA, IBI y TPO han aumentado en algunas CCAA y la deducción del IRPF por inversión en vivienda habitual fue suprimida en 2013 mediante la Ley 16/2012, como parte del plan de ajuste del Gobierno de Rajoy. Por el contrario existen incentivos fiscales a la inversión empresarial en alquiler, como el régimen especial de las socimis. En definitiva, estos cambios han conseguido desalentar la compra de vivienda y animar a la inversión en alquiler en su lugar, aunque los beneficios fiscales sobre el alquiler continúan siendo reducidos en España si se compara con otros países.

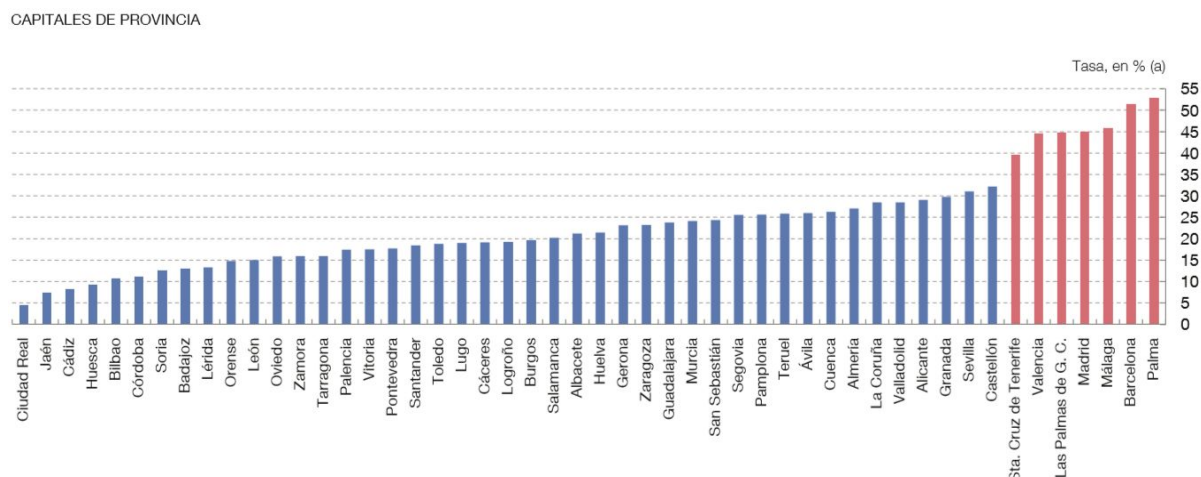
Finalmente, los **factores sociológicos** han podido animar también a más españoles a vivir de alquiler. Desde el estallido de la burbuja se percibe un cierto riesgo en la adquisición de una vivienda en propiedad que no existía anteriormente, cuando la vivienda se consideraba “inversión segura”. En la actualidad, la propiedad ha dejado de verse como la única forma de tenencia socialmente aceptable, lo cual no es de extrañar, ya que muchos españoles recuerdan los problemas para pagar las cuotas hipotecarias (García, 2019).

Por otra parte, al igual que observamos en el mercado de compraventa, López-Rodríguez y de los Llanos (2019) encuentran mucha **heterogeneidad territorial** en el alquiler. Mientras que la oferta es bastante rígida, la demanda ha aumentado en ciertas localizaciones, las cuales experimentan por ello un gran dinamismo del mercado.

Hablemos de precios

En el caso de Sevilla, la tasa de crecimiento acumulado del precio medio de oferta del alquiler ha sido de en torno al 31% entre 2014 y 2019 (9º puesto a nivel nacional). Como se observa en el gráfico 1, no solo destacan en este ranking las ciudades más pobladas, sino también las más turísticas, lo que podría ser un indicador del fenómeno que venimos a comprobar en este trabajo.

Gráfico 1. Crecimiento acumulado del precio medio de oferta del alquiler entre 2014 y 2019



Fuente: Idealista y Banco de España, en López-Rodríguez y de los Llanos (2019, p.7).

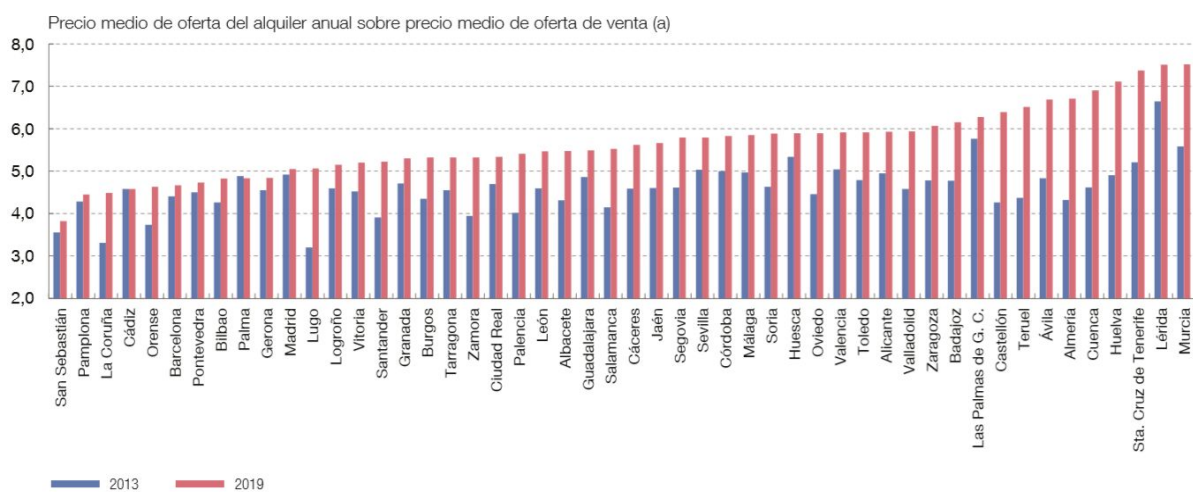
De nuevo, aclaramos que se estudia la evolución del mercado a partir del último trimestre de 2013 o principios de 2014 debido a que esa es la fecha en la que los indicadores alcanzaron un mínimo, a partir del cual la actividad comenzó a repuntar. En general, la heterogeneidad en la evolución de los precios resulta innegable. En un periodo de crecimiento como el que hemos experimentado, algunas capitales de provincia del interior apenas han visto aumentados sus precios de alquiler un 5%, mientras que en las principales ciudades y en las islas el incremento ha sido casi diez veces mayor. Con Palma, Santa Cruz de Tenerife, Málaga o Las Palmas entre los primeros puestos, se podría considerar que el factor turístico cobra vital importancia.

En cuanto a los precios de oferta de alquiler, estos se han incrementado en torno al 50% desde su mínimo en el último trimestre de 2013 hasta 2019 en el conjunto de España, mientras que en la venta han crecido a un ritmo menor. Es conveniente aclarar que no es lo mismo hablar de estos precios ofertados por los propietarios y los de mercado, que son los que acaban acordándose en los contratos.

Otra característica a destacar del mercado es la **rigidez de la oferta**. Se trata de un factor especialmente problemático en las grandes ciudades con una actividad económica muy dinámica (Madrid y Barcelona), ya que el componente demográfico presiona a los precios a un mayor nivel. De hecho, López-Rodríguez y de los Llanos (2019) observan una correlación entre el crecimiento de los precios de oferta y el dinamismo demográfico en las capitales con mayor población y oportunidades de formación y empleo, por lo que la población sería un importante determinante del precio del alquiler.

A esto se suma que la oferta pública de alquiler es muy débil. Lo señala el Banco de España, se observa en la caída de nuevas VPO desde 2013 y lo critica también García (2019), quien afirma que “el problema es que durante muchos años el sector público ha preferido la venta de viviendas con ayudas públicas en lugar del alquiler social”...“Si esto se hubiera evitado, ahora existiría un parque sustancial de vivienda social en alquiler” (p.10). López-Rodríguez y de los Llanos (2019) también achacan la escasez de oferta al atractivo de inversiones alternativas para los arrendatarios, como el alquiler vacacional (lo que venimos a tratar). Aún con esto, ha aumentado la oferta privada por parte de inversores profesionales.

Gráfico 2. Rentabilidad bruta del alquiler en capitales de provincia entre 2013 y 2019



Fuente: Idealista y Banco de España, en López-Rodríguez y de los Llanos (2019, p.9).

Atendiendo a la **rentabilidad** bruta de la inversión en alquiler residencial en comparación con la compra, se aprecia que ha aumentado de forma generalizada entre 2013 y 2019 (aunque existen amplias diferencias territoriales, con Sevilla en una posición intermedia). El aumento de la rentabilidad denota el atractivo de este tipo de inversión, por lo que sería deseable que estas cifras animen a los inversores y haga aumentar la oferta de alquiler residencial. Este aumento comparado de la rentabilidad se debería, entre otras cosas, al sesgo fiscal ya comentado con anterioridad.

En definitiva, la demanda de viviendas de alquiler ha crecido en gran medida debido a la situación del mercado de trabajo durante la recuperación económica (aún persisten la precariedad y el desempleo para los hogares con menos renta, entre los que destacan los jóvenes), mientras que la oferta no ha crecido al mismo ritmo y sigue presentando rigideces a pesar de la entrada de inversores como las socimis. Esto se agrava por la limitada oferta de alquileres sociales y la competencia de los alquileres vacacionales. Asimismo, la escasez de datos veraces impide extraer conclusiones definitivas, por lo que habría que resolver ese problema antes de diseñar políticas que puedan afectar negativamente al mercado.

Los grandes inversores: ¿quiénes son las SOCIMIS?

Cuando se trata de la oferta de alquiler, a menudo aparecen las SOCIMIS en boca de todos como sujeto protagonista, pero, ¿hasta qué punto controlan el mercado estas empresas? A la hora de elaborar políticas públicas que afecten considerablemente a los inversores en alquiler es necesario conocer qué clase de agentes son estos, puesto que se podría poner en riesgo la renta y la estabilidad financiera de pequeños hogares e inversores. Por ello, venimos a contar quiénes son los nuevos inversores del mercado, por qué gozan de un régimen fiscal especial y, más importante, a comprobar si “controlan los precios en situación de monopolio” como sugieren algunos medios o si por el contrario suponen una minoría en el parque de viviendas de alquiler de nuestras ciudades.

Figura 8. Titular de prensa de El País del día 13 de enero de 2020

EL PAÍS

Las socimis ya controlan 50.000 millones en activos

España mantuvo en 2019 el alto ritmo de creación de sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria, aunque su volumen de operaciones cayó significativamente

Madrid - 13 ENE 2020 - 01:01 CET

Fuente: Aranda (13 de enero de 2020).

El Economista define las SOCIMIS (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria) como “sociedades anónimas cotizadas cuya actividad principal es la adquisición, promoción y rehabilitación de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento, bien directamente o bien a través de participaciones en el capital de otras SOCIMI”. Entre estos activos se incluyen viviendas, locales comerciales, oficinas, hoteles, residencias o garajes. En definitiva, cumplen la valiosa función de captar financiación proveniente de distintos tipos de inversores para su inversión en el mercado del alquiler. De esta forma, aumentan y dinamizan la rígida y limitada oferta de viviendas de alquiler.

De acuerdo con Fernández y Romero (2016), el surgimiento de estas sociedades se remonta a 2009. En un contexto de crisis y paupérrima inversión inmobiliaria, el Gobierno de Rodríguez Zapatero reprodujo esta estructura empresarial ya existente en otros países como REIT (Real Estate Investment Trust en inglés) y les dio forma en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con escaso éxito.

Sin embargo, fue en 2013 cuando cobraron mayor importancia al concederles la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, un aumento de sus beneficios fiscales y relajarse los requisitos financieros exigidos.

Dada la creciente rentabilidad de los alquileres en los últimos años, las SOCIMIS son una clara alternativa en comparación con otras inversiones. Han concentrado su inversión en el centro de las ciudades (zonas de rentas más altas) y en activos como las oficinas, locales comerciales y hoteles, y es que este tipo de inmuebles presentan unas altas expectativas de revalorización (Fernández y Romero, 2016). Mediante la Ley 16/2012 se permitía a las SOCIMIS liberar los inmuebles pasados los tres años de su adquisición, pudiendo con ello beneficiarse de la plusvalía generada tras su revalorización; sin embargo, con el RDL 7/2019 se retiró esta modificación, alargando el periodo de arrendamiento hasta los siete años cuando el arrendador sea una persona jurídica (Ley 29/1994, art. 9). Otros criterios que se relajaron con la Ley 16/2012 son los siguientes.

Tabla 2. Principales requerimientos legales de las SOCIMIS

	Ley 11/2009	Ley 16/2012
Capital social mínimo	15.000.000€	5.000.000€
% mínimo del beneficio destinado a dividendos	Rentas de alquiler: 90% Venta de inmuebles: 50% Dividendos de otras socimis: 100%	80% 50% 100%
Apalancamiento	70% del activo	Sin límite
Composición del activo	Mínimo 80% en inmuebles urbanos destinados a alquiler.	
Composición de las rentas	Mínimo 80% proveniente del arrendamiento o de dividendos por la participación en otras socimis.	
Cotización	Deben cotizar en un mercado regulado europeo o español.	

Fuente: elaboración propia a partir de Fernández y Romero (2016) y El Economista (2020).

A cambio de cumplir con estos requisitos, se benefician de múltiples ventajas fiscales. Principalmente, están exentas de pagar el Impuesto de Sociedades, si bien antes de 2013 se les aplicaba el tipo reducido del 19%; disfrutaban de una bonificación del 95% en el ITP-AJD (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) al comprar activos destinados al alquiler y a los socios que tengan una participación del 5% o superior se les aplica un gravamen especial del 19% sobre los dividendos. Básicamente, la justificación para esta exención fiscal se encuentra en que están obligadas a repartir casi todo su dividendo, por el que sí tributan los socios individualmente.

España es el segundo país del mundo con más SOCIMIS, superado únicamente por Estados Unidos. En total había 90 sociedades de este tipo en nuestro país al finalizar el año 2019, cotizadas en el Mercado Continuo, el MAB (Mercado Alternativo Bursátil) o Euronext. En comparación con otros países, el sector español está muy fragmentado: sobresalen las dos grandes, Merlin y Colonial (que cotizan en el Ibex 35), frente a muchas sociedades de menor tamaño. Otra destacada, Lar España, abrió el centro comercial Lagoh en Sevilla (Aranda, J., 13 de enero de 2020).

Blackstone, una sociedad de inversión estadounidense (o “fondo buitres” para algunos) dueña de varias SOCIMIS españolas como Testa, se ha convertido ya en el mayor propietario de viviendas de alquiler en España con más de 50.000 inmuebles. Además, recientemente ha conseguido captar 9.800 millones de euros para el mayor fondo inmobiliario europeo de la historia en mitad de la crisis del coronavirus (Brualla, A., 8 de abril de 2020).

¿Controlan las socimis el alquiler residencial?

A pesar del poder de las SOCIMIS de Blackstone con respecto al alquiler residencial, en el caso de los gigantes del mercado como son Merlin y Colonial, los activos comerciales y las oficinas llegan a suponer más del 90% de su cartera. Esto ejemplifica la clara tendencia que existe en las SOCIMIS hacia la especialización, en activos a menudo distintos a los residenciales. En definitiva, hay medios que afirman que el dinero destinado a viviendas por las SOCIMIS cayó en más de la mitad en 2019 (Aranda, J., 13 de enero de 2020) y que a fecha de mayo de 2018, los grandes inversores gestionaban únicamente el 3% de las viviendas en alquiler (JLL y BME, 2019), mientras que otras fuentes afirman que las SOCIMIS poseen casi la mitad de las viviendas en alquiler de Madrid y una cuarta parte de las barcelonesas de acuerdo con los datos del MAB (Larrouy, D., 22 de septiembre de 2018).

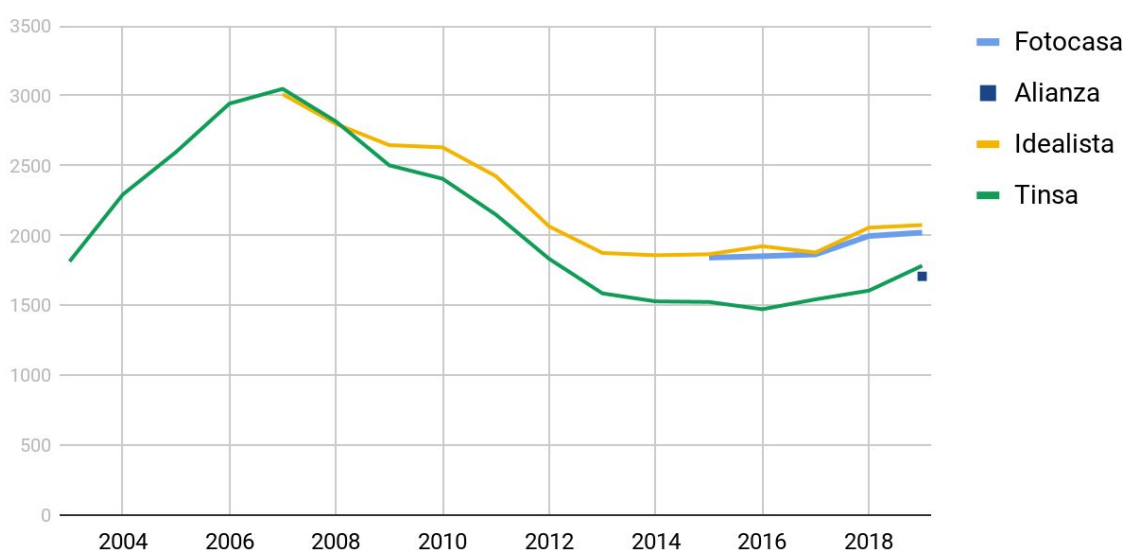
Las SOCIMIS parecen no poder alejarse de la polémica. Algunos las defienden como motor esencial de la inversión inmobiliaria, necesarias para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda en alquiler, mientras que otros las culpan de la subida de los precios y consideran que su régimen de tributación no se puede justificar y rompe con la libre competencia del mercado. La única tendencia que parece estar clara es que el mercado del alquiler español está cada vez más profesionalizado, asemejándose al de otros países europeos.

En conclusión, las preguntas que se deben abordar a partir de ahora son las siguientes: ¿Están subiendo realmente los precios de manera alarmante? En caso afirmativo, ¿se debe a la irrupción de las viviendas con fines turísticos, de las SOCIMIS o se trata de una simple coincidencia temporal con la expansión de la actividad económica?

2.2.3. El mercado hispalense

Para finalizar con el estudio del mercado inmobiliario, se procede a analizar de forma detallada la evolución reciente de los precios en Sevilla. Ya se conocen las tendencias y los precios agregados a nivel nacional gracias a los informes del Banco de España y los datos del INE y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Sin embargo, a nivel local no se dispone de fuentes oficiales, por lo que aquí se recurre a las cifras de portales inmobiliarios y agencias, que proporcionan datos desagregados por barrios. Gracias a esta información, se podrá proceder después a comparar las cifras con la situación de las VFT.

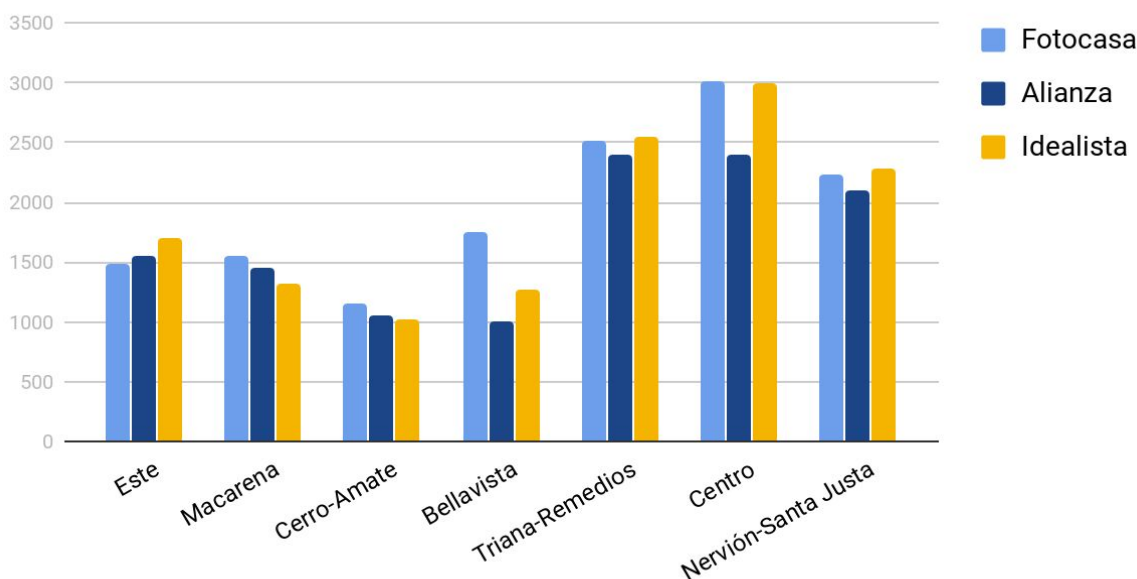
Gráfico 3. Evolución del precio de la vivienda en Sevilla en €/m² (año base 2019)



Fuente: elaboración propia a partir de Alianza Sevilla (2020), Fotocasa (2020), Idealista (2020) y Tinsa (2020).

La evolución general de los precios en la ciudad de Sevilla corrobora lo que ya se conoce del ciclo inmobiliario: la burbuja inmobiliaria creció hasta alcanzar un máximo en el año 2007, a lo que siguió un periodo de crisis y la recuperación del mercado que comenzó en 2014. Las fluctuaciones parecen ser mayores según los datos de la sociedad de tasación Tinsa, mientras que los portales inmobiliarios registran precios ligeramente superiores. En cuanto a las agencias de Alianza Sevilla, sólo se disponen de los datos del último año.

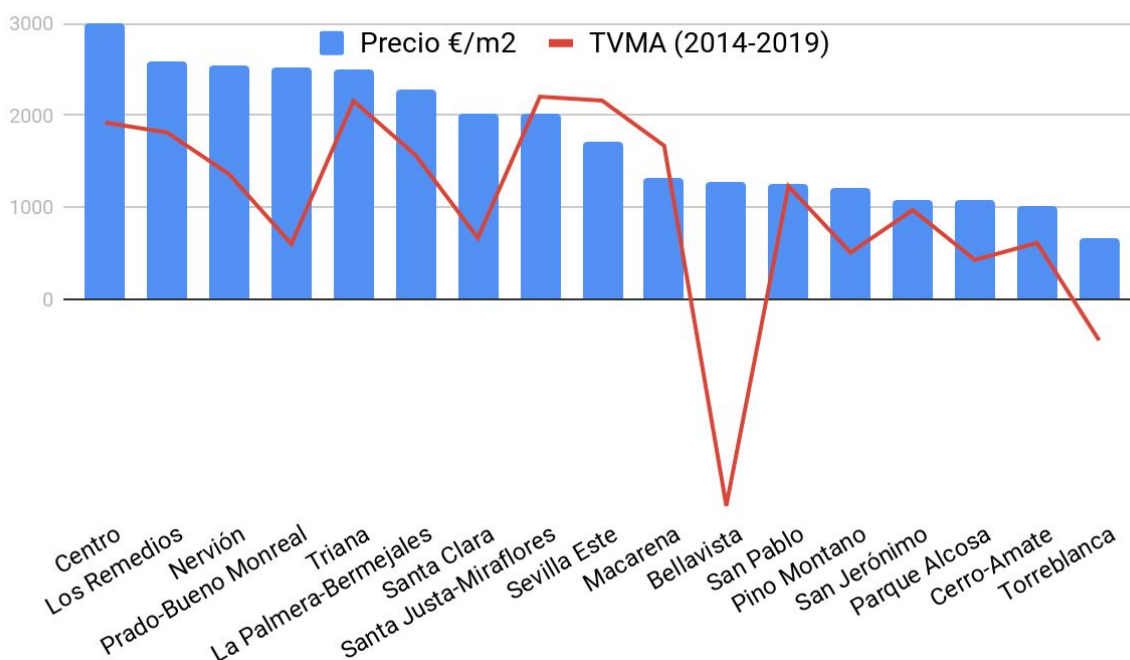
En segundo lugar, si se observa el precio de los principales distritos de Sevilla en el último año, las inmobiliarias parecen registrar datos coincidentes. En el caso de Bellavista, el portal Fotocasa apunta un precio bastante superior, aunque esto se debería a que incluye la zona de La Palmera, mucho más cotizada. En definitiva, las áreas del centro histórico, Triana, Los Remedios y Nervión se coronan claramente como las más caras de la ciudad.

Gráfico 4. Precio de la vivienda en €/m² en los principales barrios de Sevilla en 2019

Fuente: elaboración propia a partir de Alianza Sevilla (2020), Fotocasa (2020) e Idealista (2020).

Para un análisis más detallado se utilizan las cifras proporcionadas por Idealista, ya que se trata del portal inmobiliario líder en el mercado español y es el elegido por los técnicos del Banco de España a la hora de elaborar sus informes. Según esta fuente, las zonas más caras de la ciudad en el último año fueron las más céntricas: el Casco Histórico, el Prado de San Sebastián y Triana, junto con Los Remedios, Nervión y La Palmera, las áreas con más renta de la ciudad. Frente a esto, en el extremo inferior del ranking se sitúan los barrios periféricos: San Jerónimo, el Parque Alcosa, Cerro-Amate y Torreblanca. Además, gracias a las TVMA se observa que desde la recuperación del mercado en 2014 la evolución de los precios ha sido ligeramente asimétrica: los barrios más caros han experimentado mayores subidas que los más baratos en términos reales (tasas de más del 3% frente al 1 o 2%), reforzando las diferencias existentes. Aún con ello, destacan los datos más bajos de El Prado de San Sebastián y Santa Clara, mientras que en Triana, Santa Justa o Sevilla Este han aumentado los precios a más del 4% anual, por encima del crecimiento del Casco Histórico y Los Remedios: los dos distritos más caros de la ciudad. Los barrios Bellavista y Torreblanca han visto disminuidos sus precios en términos reales, mostrando un comportamiento anticíclico o que su recuperación desde la crisis inmobiliaria ha sido mínima.

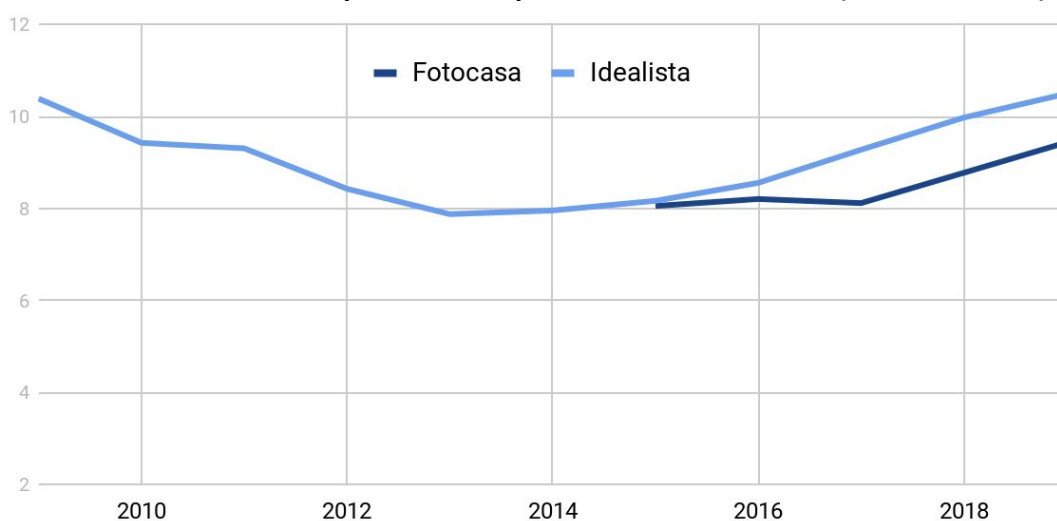
Gráfico 5. Precio de la vivienda en €/m² en 2019 y su tasa de crecimiento medio acumulativo en los últimos 5 años en los barrios de Sevilla (año base 2019)¹



Fuente: elaboración propia a partir de Idealista (2020).

En cuanto al alquiler se observa una trayectoria similar, recuperándose el mercado a partir de 2014. Sin embargo, a diferencia de los precios de compraventa, **el precio del alquiler parece haber alcanzado ya el máximo anterior a la crisis en términos reales**. Cabe destacar que se encuentran menos fuentes que registren el precio del alquiler si se compara con la elevada cantidad de informes sobre los precios de compraventa.

Gráfico 6. Evolución del precio del alquiler en Sevilla en €/m² (año base 2019)



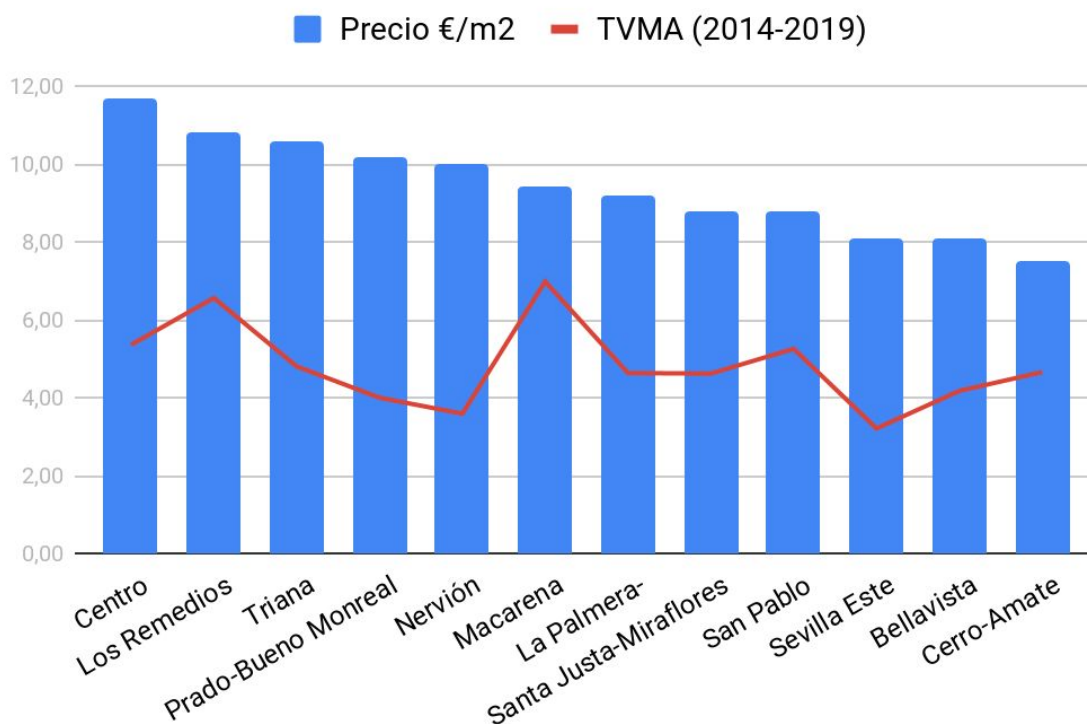
Fuente: elaboración propia a partir de Fotocasa (2020) e Idealista (2020).

¹ Las TVMA de los precios vienen expresadas en tantos por cincuenta mil para facilitar su visualización.

Por otra parte, si se observa la comparación entre barrios la situación también se asemeja a la del mercado de compraventa. El barrio de Triana destaca por su tercera posición en el ranking de precios, dejando por detrás a Nervión y El Prado de San Sebastián. De nuevo los barrios periféricos parecen ser los más asequibles, aunque no se tienen datos de Pino Montano, San Jerónimo, Santa Clara, Torreblanca ni el Parque Alcosa.

En cuanto a la evolución de los precios durante la recuperación de los últimos cinco años, las tasas de crecimiento no parecen mostrar similitudes con las de los precios de venta. El barrio de la Macarena es el que ha experimentado un mayor incremento del precio del alquiler con una tasa de prácticamente el 7%, seguido de Los Remedios, mientras que Nervión y Sevilla Este son las zonas que destacan por lo contrario. En el anexo se pueden consultar las cifras exactas.

Gráfico 7. Precio del alquiler en €/m² en 2019 y su tasa de crecimiento medio acumulativo en los últimos 5 años en los barrios de Sevilla (año base 2019)



Fuente: elaboración propia a partir de Idealista (2020).

3. Las viviendas con fines turísticos

Seguidamente pasamos a estudiar el sujeto clave de este trabajo, que ha venido a cambiar el panorama turístico a nivel nacional e internacional, y puede que también el inmobiliario: las VFT.

Este nuevo tipo de alojamiento podría definirse como una vivienda ubicada en suelo de uso residencial que se ofrece amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato para el servicio de alojamiento turístico de forma habitual y lucrativa, siendo para ello comercializada o promocionada en canales de oferta turística, indistintamente si la vivienda se ofrece de forma completa o por habitaciones (Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local y 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, art. 3).

Como se verá a continuación, las características de las VFT van más allá de esta definición. Se trata de viviendas particulares utilizadas para una actividad económica y, si bien aparecieron como un simple “servicio de hospitalidad” en el marco del turismo colaborativo, su proliferación y transformación a lo largo de los últimos años ha requerido la adaptación del legislador a esta actividad que compite con muchos otros establecimientos de alojamiento turístico.

3.1. Surgimiento y regulación de las viviendas con fines turísticos

A la hora de comprender con exactitud en qué consisten las VFT resulta esencial analizar la legislación al respecto, puesto que en ella se especificará qué se entiende por VFT, en qué se diferencia de otros alojamientos turísticos y cuáles son las características y garantías legales que debe cumplir para poder ofrecerse en el mercado.

¿A quién compete la regulación de las VFT?

En un primer momento se podría suponer que las VFT se regulan por la **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU)**. Sin embargo, en el artículo 5 de esta norma se especifica que quedan excluidos de su ámbito de aplicación los alquileres turísticos, puesto que los arrendamientos que contempla son esencialmente los residenciales.

Esta exclusión no apareció hasta la promulgación de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, la cual, advirtiendo ya hace 7 años la realidad económica en España, incluyó en su propio preámbulo una referencia a las VFT:

En los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica. (Ley 4/2013)

Debido a esta exclusión de la normativa sobre arrendamientos, para encontrar la legislación sobre VFT habrá que examinar la legislación sobre turismo, competencia que se encuentra cedida en exclusiva a las Comunidades Autónomas, como viene reconocido en el artículo 148.1.18º de la Constitución Española y el artículo 71 del Estatuto de Autonomía de Andalucía. En este sentido, la **Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía** dictamina las líneas básicas de la regulación para promover el turismo sostenible en esta CCAA. En su artículo 2 define un establecimiento turístico como “el conjunto de bienes, muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado y dispuesto por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico”, por lo que de aquí se desprende que las VFT son establecimientos turísticos.

Más allá de esta norma, cada tipo de establecimiento (y en concreto alojamiento) turístico ha encontrado su ordenación en distintos Decretos que se han ido promulgando conforme lo requería la realidad económica y social. El caso de las VFT, por su reciente aparición, se encuentra 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, mientras que otros Decretos datan de 2002, 2004 o 2010.

3.1.1. Las VFT entre los diferentes tipos de alojamientos turísticos

Del Decreto 28/2016 se desprende con mayor detalle en qué consisten las VFT y cómo se han convertido en una modalidad nueva de alojamiento diferenciada.

La elaboración de esta norma se debe a distintas causas que vienen expuestas en el preámbulo: la necesidad de garantizar la seguridad pública; la protección de los derechos de los usuarios; la eliminación del fraude, la clandestinidad y la competencia desleal en la actividad turística; la protección del medio ambiente y el establecimiento de unas mínimas garantías de calidad. En definitiva, con ello se está reconociendo que esta actividad económica, anteriormente apenas sujeta a la ley, venía causando (o amenazando con causar) una serie de perjuicios para los usuarios de servicios turísticos que se veían desprotegidos, los vecinos de la zona y los demás alojamientos turísticos que se enfrentaban a una nueva forma de competencia desleal. Puesto que todos los establecimientos y actividades turísticas se encuentran supeditados a su propia normativa, resultaba de imperante necesidad hacer lo propio con las VFT.

Entre otros asuntos, la norma también concreta qué se entiende por VFT (definida al comienzo del apartado) y qué establecimientos quedarían por el contrario excluidos de su ámbito de aplicación: las viviendas que se cedan sin contraprestación económica, las contratadas por tiempo superior a dos meses seguidos por una misma persona, las viviendas rurales y los apartamentos turísticos (Decreto 28/2016, art. 1.2.). La razón de esta exclusión se debe a que se trata de alojamientos de diferente tipología, regulados por otras normas. En concreto, en la tabla 3 se presentan todos los modelos de alojamientos turísticos existentes en la normativa andaluza, para así poder aclarar el papel de las VFT entre ellos.

Excluyendo los establecimientos ya mencionados, las viviendas de alojamiento turístico que sí se consideran VFT son aquellas que se comercializan o promocionan en **canales de oferta turística**, ya que con ello se presume que la vivienda se ofrece de forma habitual y con finalidad lucrativa y turística. Por estos canales, la ley entiende agencias de viaje, empresas que medien u organicen servicios turísticos y canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento (Decreto 28/2016, art. 3). Asimismo, se incluyen tanto los inmuebles que se ofrecen de forma completa como aquellos en los que el servicio se contrata por habitaciones, aunque en este último caso se suma el requisito de que la persona propietaria debe residir en la vivienda en cuestión (Decreto 28/2016, art. 5).

En definitiva, las VFT son inmuebles **particulares** ubicados en suelo de uso residencial que se ofrecen como un servicio turístico más. Este rasgo tan característico las distingue del resto de alojamientos, cuya explotación se suele considerar **actividad profesional**. Asimismo, este reconocimiento de que el agente oferente de VFT es una persona particular que explota el inmueble como una segunda actividad conlleva que los requisitos que se le exigen en cuanto al servicio a prestar sean mucho más relajados en comparación con los de los demás alojamientos turísticos. En concreto, estos **requisitos** se encuentran en el artículo 6 del Decreto 28/2016 y se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Disponer de licencia de ocupación.
- Tener ventilación directa al exterior y sistema de oscurecimiento de ventanas.
- Instalar un sistema de refrigeración si se alquila en verano y calefacción en invierno.
- Que la vivienda esté suficientemente amueblada para su uso inmediato.
- Incluir botiquín de primeros auxilios, libro de reclamaciones, ropa de cama y menaje.
- Poner a disposición del cliente información turística e información sobre el funcionamiento de los electrodomésticos.
- Limpiar la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes.
- Proporcionar un número de teléfono para atender cualquier consulta o incidencia.
- Informar a las personas usuarias de las normas internas relativas al uso de las instalaciones (como la admisión de mascotas o la posibilidad de fumar).

Tabla 3. Tipos de alojamientos turísticos según la normativa andaluza

Tipo de alojamiento	Definición	Norma
Establecimientos hoteleros: hoteles, hostales, pensiones y 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
Establecimiento de apartamentos turísticos	Conjunto de unidades de alojamiento destinado a prestar el 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 titular.	Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos
Viviendas con fines turísticos (VFT)	Viviendas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos.	Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos
Viviendas turísticas de alojamiento rural (VTAR)	Viviendas situadas en el medio rural en las que se presta únicamente el servicio de alojamiento, y que son ofertadas para su uso temporal u ocasional, con fines turísticos, una o más veces a lo largo del año, sin que en ningún caso la prestación del servicio exceda, en conjunto, de tres meses al año.	Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo
Casas rurales (CR)	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 Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo

Campings	Establecimientos turísticos que, ocupando un espacio delimitado, acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios precisos, se destinan a facilitar a los usuarios de servicios turísticos un lugar para hacer vida al aire libre, durante un periodo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña y otros elementos análogos fácilmente transportables.	Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo
----------	---	--

Fuente: elaboración propia.

Los diferentes establecimientos de alojamiento turístico tienen muchas características en común; por ejemplo, todos ellos deben inscribirse en el **Registro de Turismo de Andalucía** antes de comenzar a ofrecer sus servicios. Este Registro es un “instrumento de conocimiento del sector que facilita las actividades de control, programación y planificación atribuidas a la Administración turística, así como el suministro de información a las personas interesadas” (Ley 13/2011, art. 37.2.). Sin embargo, a pesar de los elementos que pueda haber en común y de las definiciones expresadas en la tabla 3, todavía pueden existir confusiones en la clasificación de los alojamientos. Para aclarar estos aspectos, se presentan a continuación las principales diferencias entre las VFT y otros alojamientos turísticos aparentemente similares.

Diferencias entre los establecimientos de apartamentos turísticos y las VFT

Los apartamentos turísticos a menudo se confunden con las VFT. En el artículo 2 del Decreto 194/2010 encontramos la respuesta a en qué consisten estos establecimientos: se trata de tres o más unidades de alojamiento turístico que se disponen dentro de un grupo explotado por un mismo titular. Dentro de los “grupos” de alojamientos turísticos puede distinguirse entre conjuntos y edificios/complejos. En los **conjuntos** se explotan alojamientos que se ubican en el mismo inmueble o grupo de inmuebles, pero ocupando sólo una parte de los mismos, mientras que los **edificios o complejos** son grupos que comprenden la totalidad o una parte independiente de un edificio o de varios, disponiendo de entrada propia y zonas comunes de uso exclusivo.

Frente a esto, las VFT no pueden organizarse en grupos. Un mismo titular sólo puede poseer dos VFT en el radio de un kilómetro; en cuanto pasaran a ser tres, se considerarían apartamentos turísticos (Mata, M., 2020). Esta distinción está relacionada con el hecho ya comentado de que la explotación de VFT se considera una actividad secundaria para su titular, mientras que la explotación de apartamentos turísticos es una actividad económica profesional que requiere de licencia de actividad para efectuarse.

Debido a esta importante diferencia, los requisitos legales que deben cumplir los apartamentos turísticos son más exigentes: deben incluir una placa exterior con las iniciales AT y un número de “llaves” que especifica su categoría (Decreto 194/2010, art. 22), ofrecer servicio de recepción (art. 23), tienen un máximo de cuatro plazas por habitación (art. 5.2), la duración de la estancia no puede superar los 45 días (art. 25.1) frente a los dos meses para las VFT, etc. En cualquier caso, los apartamentos turísticos no pueden ubicarse en suelo de uso residencial, mientras que esta es una de las características más distintivas de las VFT.

Diferencias entre las casas rurales, las viviendas turísticas de alojamiento rural y las VFT

Por otro lado, otros alojamientos con los que las VFT presentan características comunes son las casas rurales y las viviendas turísticas de alojamiento rural. A continuación se presentan de forma esquemática los aspectos más diferenciados entre ellos, seguidamente explicados en mayor detalle.

Tabla 4. Principales diferencias normativas entre las CR, VTAR y VFT

	Casas rurales	Viviendas turísticas de alojamiento rural	Viviendas con fines turísticos
Regulación principal	Decreto 20/2002	Decreto 20/2002	Decreto 28/2016 ¹
Periodo máximo de alquiler	Sin límite	3 meses a lo largo del año	Sin límite
Servicios que se pueden ofrecer	Servicios adicionales como lavandería y restauración	Únicamente alojamiento	Únicamente alojamiento
Disposición de información turística	Opcional	Opcional	Obligatorio
Máximo de plazas	20	20	15
Declaración fiscal	IS	IRPF	IRPF
Imputación de IVA	10%	Exento	Exento

Fuente: elaboración propia a partir de Serrano (2019)

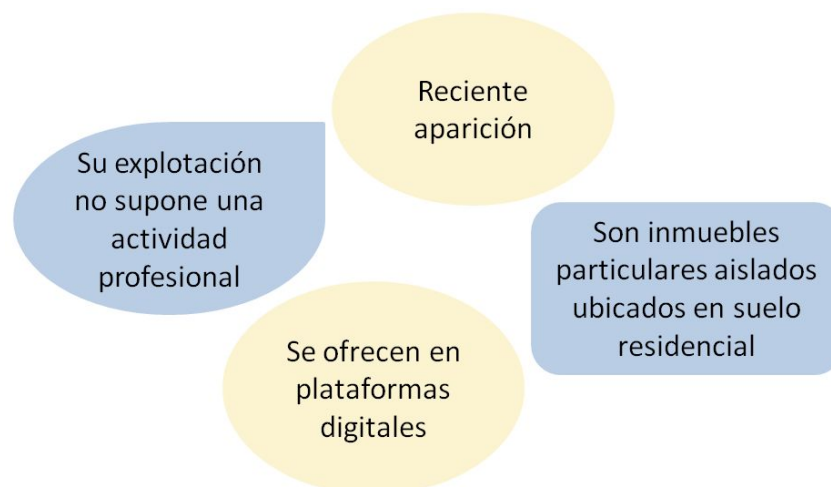
¹ En un principio, las VFT situadas en el medio rural quedaban excluidas del Decreto 28/2016, regulándose entonces por el Decreto 20/2002 y por la Ley 13/2011 como VTAR. Sin embargo, el Decreto 26/2018, de 23 de enero, anuló esta exclusión, por lo que se regulan por el Decreto 28/2016.

-
- En primer lugar, tanto las casas rurales (CR) como las viviendas turísticas de alojamiento rural (VTAR) se regulan por el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo (si bien no tienen exactamente el mismo tratamiento jurídico ni fiscal). Este decreto fue promulgado con el fin de normalizar en Andalucía una actividad cuyo boom tuvo lugar hace ya dos décadas: el turismo rural. Frente a esto, el turismo en formato p2p tal y como se presenta en las VFT no apareció en el panorama económico hasta hace pocos años, por lo que su regulación es más reciente y se encuentra 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.
 - Un rasgo importante que diferencia a las VTAR de los demás alojamientos es que su explotación como tal se contempla como estacional, sin tratarse de la función principal de la vivienda para el arrendador (Decreto 20/2002, art. 19), por lo que la ley restringe su uso para alquiler turístico a un periodo máximo de 3 meses a lo largo del año (Ley 13/2011, art. 48.1).
 - Las CR tienen permitido ofrecer servicios adicionales a los de alojamiento, como son los servicios de lavandería, restauración e información turística, puesto que se trata de establecimientos más similares a los hoteleros. Frente a esto, la actividad de las VTAR y VFT se encuentra limitada al mero alquiler, por lo que los únicos servicios adicionales que pueden (y deben) prestar son los de limpieza y cambio de ropa de cama a la entrada y salida de nuevos clientes, los cuales no se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera (Serrano, 2019).
 - Las VFT tienen que disponer de información turística de la zona para los clientes de forma obligatoria, mientras que para las VTAR y CR esta actividad se presenta como un servicio complementario opcional.
 - En cuanto al número de plazas a ofertar, las VFT que se alquilen de forma completa tienen un límite legal de 15 plazas, mientras que si el alquiler se ofrece por habitaciones el máximo es de 6. Frente a esto, las CR y VTAR pueden ofrecer hasta 20 plazas, sin que haya más de 3 viviendas que se alquilen en el edificio (Serrano, 2019).
 - Desde el punto de vista fiscal, se reconoce que la explotación de las VFT no suele ser la principal actividad o fuente de ingresos de su titular, al igual que ocurre con las VTAR por la temporalidad de su alquiler. Debido a esto, las rentas que generen se incluirán en la declaración del IRPF, sin que el titular tenga que darse de alta como autónomo. Por el contrario, la explotación de las CR sí se considera actividad empresarial (Serrano, 2019).

- En cuanto a la imputación del IVA en el alquiler de estos alojamientos, según la ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido, los arrendamientos quedan exentos de IVA (art. 20.1, apartado 23º b). Sin embargo, esta exención no comprende los alquileres cuando se presten servicios complementarios análogos a los hoteleros, en cuyo caso se aplica el 10% de IVA (caso de las CR). Como ya sabemos, en las VFT y VTAR no se pueden prestar estos servicios, por lo que no se aplicaría el IVA, al igual que ocurre con los alquileres residenciales. Sin embargo, cuando el propietario de una VFT la alquila a través de un intermediario que le cobra una comisión (como son las plataformas tipo Airbnb y Booking), el agente intermediario deberá emitir una factura con el 21% de IVA al propietario por la comisión, mientras que el alquiler al cliente final seguirá estando exento de IVA (Serrano, 2019).

En definitiva, las VFT cuentan con particularidades que las diferencian de las formas restantes de alojamiento turístico y que vienen resumidas en la siguiente figura.

Figura 9. Principales rasgos distintivos de las VFT



Fuente: elaboración propia.

3.1.2. El papel de las VFT en la economía colaborativa

Una vez que se conoce en qué consisten las VFT, cabe preguntarse cómo han llegado a alcanzar la importancia que tienen en la actualidad, habiendo aumentado su número de manera drástica en los últimos años. Para ello, comenzaremos analizando su origen.

Los expertos coinciden en ubicar el origen de las VFT en el marco de la economía colaborativa, si bien en la actualidad parecen haberse alejado de este concepto. A continuación comprobaremos si en efecto se ha producido un distanciamiento de la economía colaborativa, haciendo hincapié en un elemento de las VFT muy ligado a esta y que no hemos estudiado aún: las **plataformas digitales**.

Alfonso (2016) entiende la expresión de economía colaborativa como “los nuevos sistemas de producción y consumo de bienes y servicios surgidos gracias a los avances de la tecnología de la información para intercambiar y compartir dichos bienes y/o servicios a través de plataformas digitales” (p.231). Para De la Encarnación (2016), se deduce que la economía colaborativa gira en torno a dos aspectos principales: el reaprovechamiento de **recursos infrautilizados** (que en nuestro caso sería una vivienda o habitación temporalmente inhabitadas) para generar un modelo de consumo más sostenible y la visibilización a través de las **tecnologías de la información**.

En efecto, las VFT nacieron dentro de este fenómeno. Para los oferentes, esta actividad suponía una forma de sacar mayor rentabilidad a su vivienda en un contexto de crisis, mientras que los demandantes buscaban una forma alternativa de hacer turismo, con un servicio más cercano y estableciendo relaciones de igual a igual (comúnmente denominadas peer-to-peer o p2p) con los habitantes locales a la vez que conseguían alojamiento a un precio más bajo gracias a la ausencia de intermediarios.

Con esta filosofía de dar un “servicio de hospitalidad” nació en 2003 **Couchsurfing**, una plataforma sin ánimo de lucro que ponía en contacto a turistas y a residentes locales que ofrecían su sofá (couch en inglés) de forma gratuita. Sin embargo, en 2011 se transformó el modo de funcionamiento de esta página web, convirtiéndose en una empresa que cobraba una comisión por cada pernoctación. A raíz de entonces se cuestiona su carácter colaborativo (De la Encarnación, 2016).

Si bien el ejemplo original de Couchsurfing no se considera un servicio de VFT por realizarse sin contraprestación, sirve para ilustrar cómo nació el concepto de utilizar las viviendas particulares para alojar a turistas a través de plataformas digitales. Tras esta web aparecieron en el mercado muchas otras que también han ido evolucionando con los años. Algunas ofrecen el servicio de alojamiento de forma gratuita o mediante el intercambio de casas (como HomeExchange o Home for Home), mientras que las más extendidas son las que publican anuncios de VFT propiamente dichos, a cambio de un precio.

Uno de los líderes es **Airbnb**, que desde el principio comenzó siendo un servicio de alquiler turístico de pago. Se trató de la primera empresa del mercado de VFT. Sin embargo, aunque comenzó como un simple gestor de datos que ponía en contacto a los agentes, Airbnb también acabó cobrando una comisión a ambas partes en la pernoctación. De este modo se ha convertido en una gran agencia de viajes online, pero sin estar regulada hasta prácticamente 2016 (De la Encarnación, 2016).

Figura 10. Logotipo de Airbnb



Fuente: Airbnb (2020).

Como el ejemplo de Airbnb se encuentran muchos otros: Booking, Wimdu, HomeAway, etc. Todas ellas son plataformas digitales que se consideran canales de oferta turística (según la denominación del Decreto 28/2016) utilizados para comercializar VFT y todos cobran una comisión a los agentes por cada pernoctación que se acuerda.

Para saber si la actividad actual de estas plataformas se enmarcaría en la economía colaborativa resulta muy útil observar los estudios de Gil (2018) y Gil y Sequera (2018) sobre la oferta de Airbnb en Madrid, que distinguen entre cuatro tipos de anfitriones de VFT:

1. Esporádicos: hospedan de manera puntual a lo largo del año en su primera residencia.
2. Permanentes: hospedan de manera continua a lo largo del año en su primera residencia.
3. Profesionales: alquilan viviendas en el mercado residencial para subalquilar las habitaciones o la vivienda en Airbnb.
4. Inversores: extraen vivienda del mercado residencial para alquilarla en Airbnb.

De entre estos tipos de anfitriones, solo los dos primeros se ubicarían en la economía colaborativa, puesto que estos oferentes de VFT estarían dando salidas a un recurso infrautilizado como son las habitaciones vacías de su residencia habitual (bien mientras continúan viviendo en ella o bien mientras se ausentan, por ejemplo, durante sus vacaciones). Para diferenciar entre unos y otros suele utilizarse el criterio de la disponibilidad temporal: en Madrid y muchas otras ciudades está estipulado que si la vivienda completa se oferta en alquiler turístico menos de 90 días al año responde a una actividad colaborativa, y si sobrepasa los 90 días, a una actividad comercial (Gil, 2018).

Siguiendo este criterio temporal, Gil y Sequera (2018) han clasificado los anuncios publicados en Airbnb en Madrid, resultando que el 11,26% de ellos corresponden al alojamiento p2p y el 88,74% a anfitriones profesionales e inversores. En cuanto al volumen de actividad, la diferencia se agrava y solo el 4,3% de las pernoctaciones corresponden al modelo colaborativo. En definitiva, demuestran que la mayor parte de la oferta de Airbnb corresponde al modelo comercial: anfitriones que poseen muchas propiedades, las cuales no son primeras residencias sino que se han extraído del mercado residencial. El dato es más grave en el caso de Madrid en comparación con otras ciudades extranjeras.

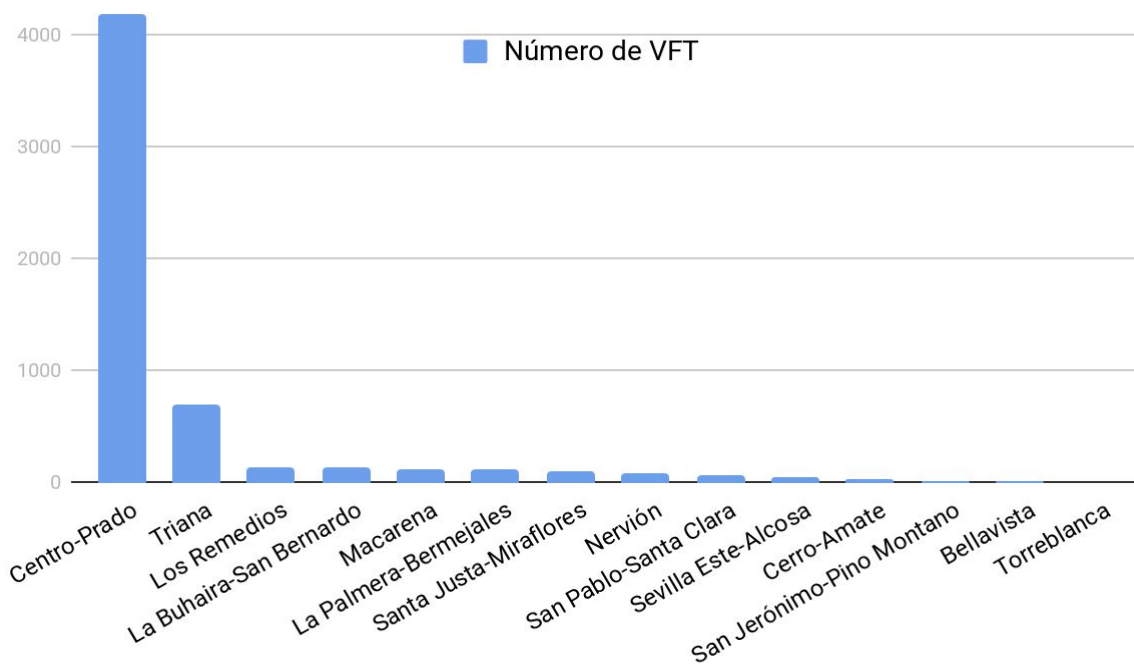
Finalmente, se puede concluir que la explotación de VFT no forma parte hoy en día de la economía colaborativa, dados los datos aquí examinados. El alquiler de viviendas por puro motivo de inversión y en el que los intermediarios también se lucran de una comisión es un negocio que poco se asemeja a los conceptos de colaboración, compartir o consumo responsable y sostenible. Si bien es cierto que intervienen las tecnologías de la información en el proceso, esto podría decirse prácticamente de cualquier actividad económica actual.

En concreto, De la Encarnación (2016) es muy crítica con la denominación de economía colaborativa, puesto que lo considera un eufemismo para justificar el incumplimiento de obligaciones legales (como fiscales y de orden público) a las que cualquier negocio turístico debería someterse.

3.2. Distribución de la oferta de VFT en Sevilla

Como se ha mencionado anteriormente, todas las VFT tienen que figurar legalmente inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía. Gracias a esto existe la posibilidad de acceder a los datos sobre la ubicación de todas ellas desde que comenzaron a inscribirse en 2016, por lo que se procede a continuación a examinar la oferta existente en Sevilla capital en la actualidad. En total, se encuentran **5758 VFT** registradas en la ciudad que suman 27983 plazas, lo que hace una media de 4,8 plazas por cada alojamiento (RTA, 2020).

Gráfico 8. Número de VFT registradas en Sevilla por distrito en 2020



Fuente: elaboración propia a partir del Registro de Turismo de Andalucía (Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración local, 2020).

En el gráfico 8 se puede apreciar a simple vista que la distribución de VFT en Sevilla se encuentra muy desequilibrada. **El 73% de ellas se ubican en el centro** histórico y en El Prado de San Sebastián¹, mientras que otros distritos apenas suman unas pocas viviendas: 2 en Torreblanca, 8 en Bellavista, 20 en San Jerónimo y Pino Montano o 38 en El Cerro-Amate.

¹ Como la información sobre la distribución de las VFT viene dada en función de los códigos postales de la ciudad, la clasificación en distritos se ha elaborado a partir de ese dato. De ahí que el centro y El Prado se presenten de forma conjunta: los códigos postales 41001, 41002 y 41003 corresponden al primero de estos distritos, mientras que el código 41004 es compartido entre ambos.

No es de extrañar que los barrios especialmente periféricos apenas cuenten con VFT, pero resulta sorprendente que incluso otros barrios bien ubicados y con rentas altas (como son Los Remedios o La Buhaira) se encuentren muy por detrás del centro histórico en la clasificación. La concentración de la oferta de VFT en el centro podría deberse a la preferencia de los turistas por hospedarse en la zona histórica de la ciudad, ya que sus visitas suelen limitarse a los monumentos y calles de este distrito. Parece ser que los visitantes que llegan a Sevilla buscan la comodidad y no tener que desplazarse demasiado una vez se encuentran en la ciudad, y la oferta se ha adaptado a este hecho.

Asimismo, otro dato a destacar es la rapidez con la que aumenta el número de VFT: hace un año existían 4105 viviendas inscritas en la ciudad frente a las 5758 actuales. Si bien la proporción de viviendas que se ubica en el centro se ha mantenido constante (en torno al 73% del total), el **incremento** de VFT ha sido **del 40% en tan solo un año** (RTA, 2020). Una clara razón de este crecimiento es el atractivo de la **rentabilidad** que produce: teniendo una de las tasas de ocupación más elevadas del sector turístico (casi el 90%) las rentas que se obtienen por la inversión en VFT pueden llegar a ser un 123% mayores que las de la inversión en alquiler residencial (Navarro, 2016).

Figura 11. Logotipo de DataHippo

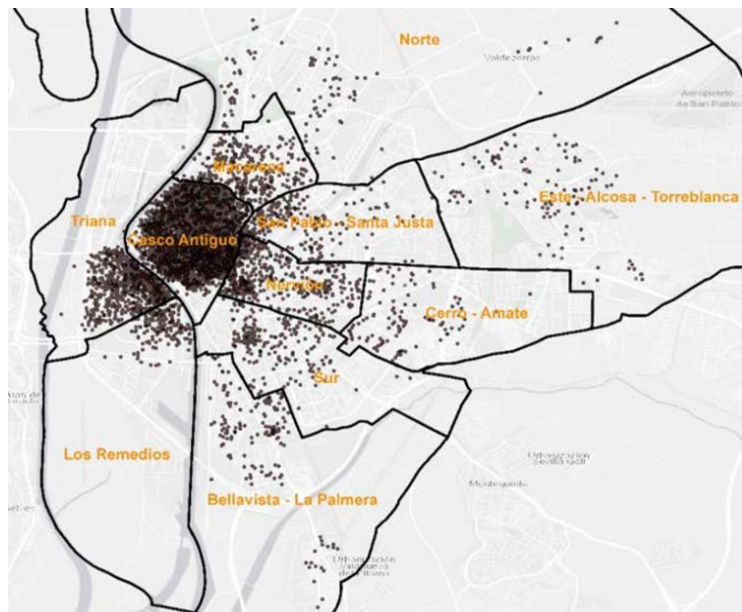


Fuente: DataHippo (2020).

Por otro lado, otra cifra que resulta preocupante es la que ofrece **DataHippo**. Esta organización consiste en un proyecto colaborativo nacido en 2017 para dar visibilización a la situación de las VFT. Sus miembros se encargan de extraer los datos de diferentes plataformas digitales con técnicas de web-scraping y los ponen a disposición del público de forma gratuita para que todos tengan acceso al análisis y debate de las VFT (DataHippo, 2020).

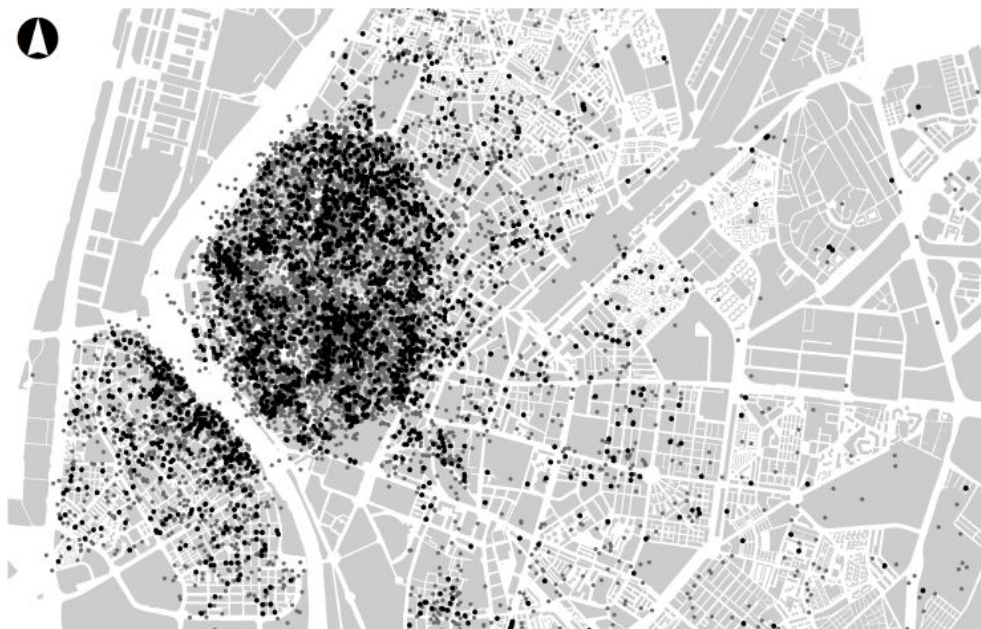
Según sus datos, en Sevilla existen muchas más VFT de las que figuran legalmente en el RTA: 7423 tendrían una oferta publicada en Airbnb, otras 2130 en Homeaway, 827 en Housetrip y 293 en Onlyapartments (DataHippo, 2020). Estos números se alejan bastante de las 5758 viviendas analizadas anteriormente; asimismo, dado que las cifras de esta organización se encuentran actualizadas a fecha de octubre de 2018, es muy probable que el número de VFT no inscritas en Sevilla haya aumentado desde entonces. Como se observa en la figura 12, Fernández, Hernández y Barragán (2019) han representado la ubicación de las VFT que registra DataHippo en la ciudad, corroborando su concentración en el distrito Casco Antiguo. Además de esto, el trabajo de CACTUS (2020) permite comparar la presencia de las viviendas ilegales que registra DataHippo junto con las inscritas en el RTA (figura 13).

Figura 12. Concentración de VFT en Sevilla según las cifras de DataHippo



Fuente: Fernández, Hernández y Barragán (2019, p. 290).

Figura 13. VFT legales (negro) e ilegales (gris) en Sevilla según las cifras de DataHippo



Fuente: CACTUS (2020).

En definitiva, los datos sobre las VFT sevillanas resultan alarmantes por tres razones: su concentración espacial en la zona centro de la ciudad, su increíblemente rápida proliferación y la cifra de viviendas ilegales o no inscritas en el RTA. Estos hechos pueden acarrear consecuencias negativas para el desarrollo económico y social de la ciudad, lo cual se analizará a partir de ahora.

4. Efectos de las VFT en el mercado inmobiliario y propuestas para mitigarlos

Finalmente, tras haber analizado el mercado inmobiliario y de VFT en España (y más detenidamente en la ciudad de Sevilla) se puede proceder a comprobar cómo está siendo la relación actual entre ambos. Además de ello, se verá qué otros efectos de naturaleza más social o cultural parece estar produciendo la expansión de las VFT, así como las medidas que ya se están implementando desde distintas instituciones y grupos sociales para mitigarlos.

4.1. Impacto efectivo de las VFT en el mercado inmobiliario sevillano

Poniendo en común los gráficos 5, 7 y 8 de este trabajo se puede realizar una comparativa de los precios de venta y alquiler de viviendas y el número de VFT de los distritos de Sevilla. Existe una pequeña dificultad en la comparación, puesto que la clasificación de las zonas de la ciudad no es exactamente la misma en los datos de los portales inmobiliarios y los del RTA. A pesar de ello, la relación entre estas cifras parece evidente a grandes rasgos. Para visualizar la comparación, en la siguiente tabla se exponen las posiciones de los distritos de la ciudad en función de las tres variables estudiadas.

Tabla 5. Clasificación de los distritos de Sevilla en función de sus precios de venta de la vivienda, de alquiler y sus inscripciones de VFT

Posición	Precio de la vivienda	Precio del alquiler	Número de VFT
1º	Centro	Centro	Centro-Prado
2º	Los Remedios	Los Remedios	Triana
3º	Nervión	Triana	Los Remedios
4º	Prado-Bueno Monreal	Prado-Bueno Monreal	La Buhaira-San Bernardo
5º	Triana	Nervión	Macarena
6º	La Palmera-Bermejales	Macarena	La Palmera-Bermejales
7º	Santa Justa-Miraflores	La Palmera-Bermejales	Santa Justa-Miraflores
8º	Sevilla Este	Santa Justa-Miraflores	Nervión
9º	Macarena	San Pablo	San Pablo
10º	Bellavista	Sevilla Este	Sevilla Este-Alcosa
11º	San Pablo	Bellavista	Cerro-Amate
12º	Cerro-Amate	Cerro-Amate	Bellavista

Fuente: elaboración propia a partir de Idealista (2020) y del RTA (2020).

El centro histórico ha resultado ser la zona más cotizada con diferencia, liderando la clasificación tanto en precios del m² como en número de VFT que aloja. Sin embargo, las coincidencias no se limitan a este distrito: Los Remedios, Triana y El Prado (aunque con pequeñas diferencias) siguen al centro como las zonas máspreciadas de Sevilla; no obstante, lo que sí difiere es la distancia entre ellas, puesto que sus precios son similares (en torno a los 2500-3000 €/m² para la venta y los 11 € para el alquiler) mientras que en número de VFT se produce un gran salto del centro de la ciudad a los demás distritos.

Por su parte, en otra área bastantepreciada de la ciudad como es Nervión se encuentran menos coincidencias. Lo mismo ocurre con La Macarena y Sevilla Este, ya que se dan ligeras diferencias en su posición en cuanto al precio de venta de su suelo si se compara con los alquileres tanto residenciales como turísticos. Podría ser que los inquilinos huyeran de Sevilla Este por su situación periférica, y que por el contrario los compradores valorasen su carácter tranquilo y residencial y sus viviendas de construcción reciente. Del modo contrario, el barrio popular de La Macarena sería preferido para el alquiler por su ubicación.

En el lado opuesto de la clasificación existen otras semejanzas, es decir, los barrios en los que se encuentra un menor número de VFT son también los más baratos; con ellos nos referimos a Bellavista o El Cerro-Amate. Igualmente, los distritos de Torreblanca, Pino Montano y San Jerónimo se posicionarían junto a estos como las áreas más baratas para comprar una vivienda y en las que se encuentran menos VFT, pero han sido omitidas de la tabla 5 por no encontrarse datos sobre sus precios para el alquiler.

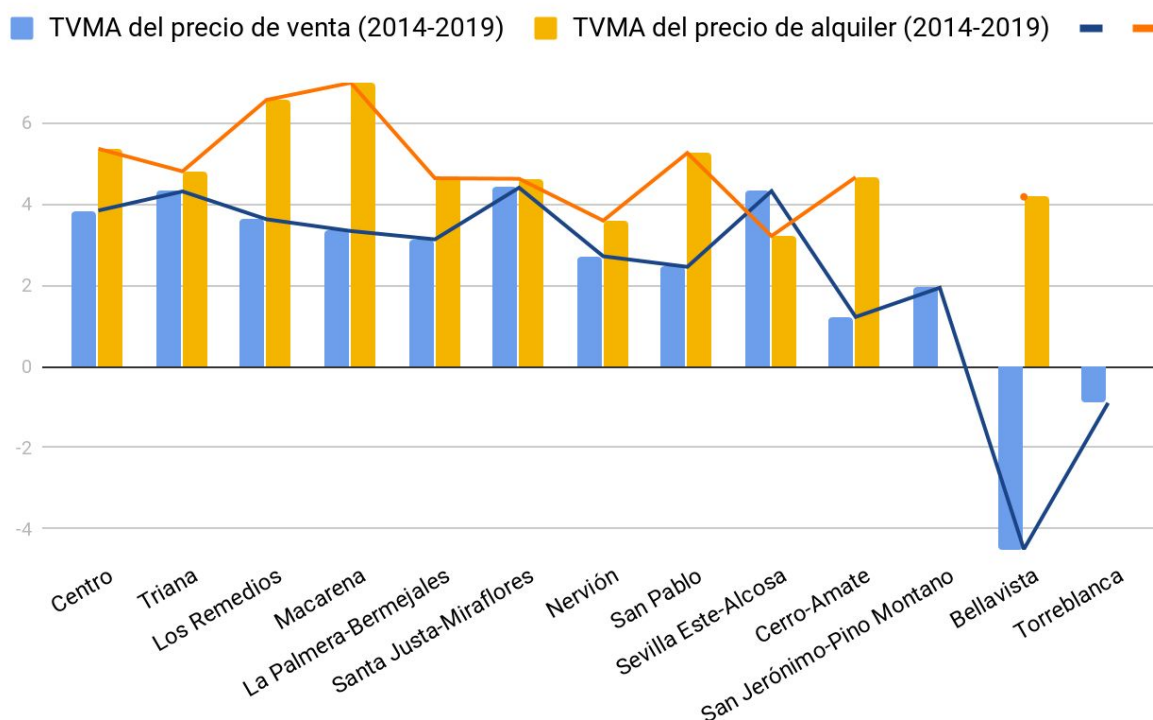
En conclusión, se ha podido encontrar una **clara coincidencia entre el mercado inmobiliario y de VFT** de la ciudad: los barrios en los que se han registrado más viviendas con fines turísticos son los que presentan un suelo más cotizado.

Si bien la correlación entre las variables ha sido demostrada, esta no tiene por qué implicar causalidad. Podría ser que igual que los turistas valoran la comodidad de alojarse en una zona céntrica, los habitantes locales también prefieran vivir en el núcleo social, económico y de ocio.

¿Existe un impacto negativo de la expansión de las VFT en el mercado inmobiliario de Sevilla?

El centro de la ciudad (y con ello nos referimos también a barrios como Triana y el Prado) casi siempre resulta ser el área más cotizada. Si la irrupción de las VFT ha agravado las diferencias con respecto a los demás barrios sevillanos, la única forma de comprobarlo será comparando la situación antes y después de la aparición de estos agentes turísticos. Por ello, resulta muy útil observar las **tasas de crecimiento medio acumulativo de los precios** de venta y alquiler en los últimos años: si los precios entre 2014 (cuando aún no se había registrado el auge de las VFT) y 2019 han crecido a mayor ritmo en los distritos donde han aparecido más VFT, se encontraría un indicador del impacto que venimos a comprobar.

Gráfico 9. TVMA de los precios de alquiler y venta de vivienda en los últimos 5 años en los distritos de Sevilla por orden de VFT inscritas



Fuente: elaboración propia a partir de Idealista (2020) y del RTA (2020).

En el gráfico 9 vienen representadas estas tasas de variación de los precios tanto en forma de columnas como de líneas para facilitar su visualización. Además, en el eje horizontal se han ordenado los distritos según el número de VFT con las que cuentan, de mayor a menor. De esta forma, si el crecimiento de precios fuera más elevado en función de las inscripciones de VFT se observaría una pendiente significativa y de signo negativo.

Sin embargo, el resultado que indican estas cifras es uno diferente: en la variación de los precios de venta se observa una tendencia muy ligera en función de las VFT, pero apenas apreciable, mientras que la variación del alquiler nada tiene que ver con la variable turística. Si bien en los dos barrios sevillanos con menos VFT el precio de la vivienda ha caído considerablemente, el dato más importante (el del centro histórico) no revela la marcada diferencia con respecto al resto de barrios que debería. Mientras que el incremento medio del precio del alquiler ha sido del 5,36% anual en el centro, en otros distritos con menos VFT el dato ha sido mayor, como el 7% en la Macarena. Lo que se deduce de estos datos es que **no hay evidencias significativas que indiquen que la proliferación de VFT esté produciendo un incremento de los precios en el mercado inmobiliario residencial en Sevilla.**

Como bien se acaba de expresar, no se concluye que no haya un impacto de las VFT, sino que no hay evidencias para afirmar lo contrario. Son varias las razones que llevan a deducir un resultado tan poco preciso:

1. Los datos de precios utilizados provienen de portales inmobiliarios, los cuales han sido criticados por no reflejar los precios efectivos del mercado, sino los solicitados por los propietarios. García Montalvo (2019) demuestra que estos precios, al igual que sus tasas de crecimiento, se diferencian mucho. Según este autor, al alquilarse de forma más rápida las viviendas baratas se genera un claro sesgo, puesto que los anuncios que quedan publicados más tiempo y que se utilizan como referencia son los caros. Esta diferencia se agrava en los ciclos económicos expansivos (como el que venimos experimentando) debido a que los arrendadores tienen expectativas de que el mercado siga creciendo.

2. Por otra parte, los datos empleados sobre el número y distribución de las VFT tampoco son completamente fiables, como ha demostrado el trabajo de DataHippo. Si bien se ha preferido utilizar las cifras del RTA por su carácter oficial, podría suceder que la concentración de las viviendas no inscritas se diera también en otros distritos que han experimentado mayores aumentos en los precios del m², como son La Macarena o Nervión (a grandes rasgos, en el mapa de la figura 12 se ven bastantes VFT sobre estos barrios). En ese caso sí que se podría estar produciendo una relación de causalidad.

3. Las limitaciones de este trabajo son bastante evidentes. Sin embargo, otros estudios más exhaustivos realizados en otras ciudades sí han conseguido resultados precisos. Por ejemplo, Gil y Sequera (2018) obtienen que más del 75% de los alojamientos enteros que se ofertan en Airbnb en Madrid son viviendas que se habrían extraído del mercado del alquiler (en total 6034, 3758 de ellas del centro). Un informe del Ayuntamiento de Madrid (2017) habla de “un aumento astronómico de los precios de los alquileres” en el distrito centro a causa de los pisos turísticos. En Barcelona, García, Jofre, Martínez y Segú (2019) obtienen que en las zonas de la ciudad con mayor actividad de Airbnb las rentas de alquiler han aumentado un 7% frente al 1,9% en los barrios de actividad media.

Pero si existe un estudio claramente provechoso para resolver nuestra cuestión ese es el ***Observatorio del impacto de la vivienda turística*** (OIVT) elaborado por Krata Sociedad de Tasación¹ (2019). Este informe recurre a técnicas de web-scraping para obtener datos más detallados sobre las VFT a partir de Inside AirBnB y DataHippo, a diferencia del presente trabajo que utiliza los registros oficiales. A partir de esas cifras, obtienen que ya en 2019 **el 12,6% de las viviendas del distrito Casco Histórico de Sevilla eran VFT**. Se trata de **la segunda cifra de concentración de pisos turísticos más elevada del país**, superando a Barcelona y solo por detrás de Madrid. Otras conclusiones alcanzadas son las siguientes.

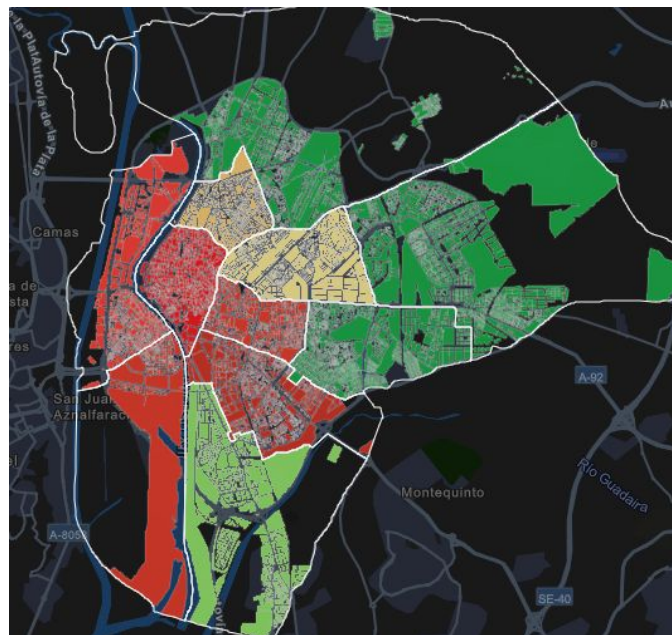
- La subida de los precios inmobiliarios en Sevilla es bastante moderada en comparación con otras ciudades como Valencia o Barcelona.

¹ Krata es una sociedad de tasación con más de 30 años de experiencia, colaborador clave de entidades financieras como BBVA, Banco Santander o Caixabank. En su grupo empresarial cuenta con Precioviviendas.com, que permite consultar de forma gratuita el valor de 20 millones de viviendas en España.

- Las VFT tienen un grado de penetración en el mercado suficiente para impactar en el precio de la vivienda en 18 provincias, las cuales representan el 70% de la población.
- Llegado un determinado nivel de concentración de VFT el comportamiento de los precios alcanza un “punto de saturación” y decrece en lugar de aumentar. En Sevilla este estancamiento se da a partir del 7% de concentración.

El OIVT ha demostrado lo útil que resulta observar la concentración de viviendas turísticas, no solo su número total. En este sentido, se acaba de poner en funcionamiento la aplicación del **Índice de Precio de Referencia de Alquiler Residencial** de Sevilla (IPRA) como parte del Programa de Alquiler Asequible del Plan Municipal de la Vivienda 2018-2023 (EMVISESA, 2020). Esta aplicación informática permite comprobar los precios del alquiler de los 107 barrios residenciales de la ciudad¹; pero además, al cursar sobre los distritos en el mapa de precios, muestra el **Índice de Presión Turística Residencial** de cada uno. Este índice se calcula como el número de viviendas turísticas completas y activas (las legalmente inscritas) sobre el total de viviendas y, en el caso del Distrito Casco Antiguo, actualiza la cifra del 12,6% de concentración turística obtenida por el OIVT hasta el **15,1%** en la actualidad. Este rápido crecimiento del dato resulta aún más grave si se tiene en cuenta que en otros barrios la concentración no llega ni al 0,1%, como es el caso del Distrito Este o Norte. En la siguiente figura se muestra una comparativa por colores de los precios del alquiler por distritos (las cifras numéricas exactas pueden consultarse en el anexo).

Figura 14. Mapa de precios del alquiler residencial en los distritos de Sevilla



Fuente: IPRA (EMVISESA, 2020).

¹ Estos datos no se han utilizado con anterioridad en la elaboración del presente trabajo debido a que no cuentan con una perspectiva temporal suficiente para comparar los precios del alquiler antes y después de la irrupción de las VFT.

Por otro lado, se encuentran estudios también ampliamente relevantes que han llegado a la misma conclusión que el presente trabajo. La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC, 2018) publicó un informe señalando que no había evidencias del impacto de los apartamentos turísticos sobre los alquileres, mientras que el Banco de España, en un artículo de su Boletín Económico elaborado por López-Rodríguez y de los Llanos (2019) afirma: “la evidencia disponible sobre el impacto del alquiler vacacional en la oferta de alquiler para primera residencia y en los precios inmobiliarios es escasa y poco fiable, en buena medida por las limitaciones existentes en la disponibilidad de microdatos” (p.17).

En definitiva, dar una respuesta rigurosa a esta pregunta sin caer en un análisis simplista resulta muy complicado. No se puede afirmar que todas las VFT formarían parte del mercado del alquiler residencial en caso de no ofertarse como alojamiento turístico. La presión que estas puedan ejercer sobre el mercado inmobiliario depende también del tamaño relativo del sector (como se ha visto en el OIVT), y esta influencia resulta difícil de diferenciar de la evolución natural del mercado, puesto que la aparición de las VFT ha coincidido con un ciclo de expansión económica. Por tanto, las soluciones que se propongan (como se verá a continuación) deberán pasar primero por solucionar este problema de falta de información.

4.2. Otros efectos derivados de la expansión de las VFT: la turistificación

Anteriormente se ha podido comprobar la importancia dada por los agentes del mercado y los académicos al impacto de las viviendas turísticas en los precios y la oferta inmobiliaria. Sin embargo, las consecuencias del fenómeno VFT van más allá y tienen un **alcance social** que se engloba en un proceso denominado **turistificación** (o turistización en algunas ocasiones). Este término podría definirse como el impacto que tiene para los habitantes locales el hecho de que su barrio o ciudad se conciba pensando más en el turista que en ellos. Para Navarro (2016) la gentrificación y la turistificación son las dos caras de la misma moneda: ambas suponen la expulsión de los residentes originales del núcleo de la ciudad, en un caso “invadidos” por las clases sociales más altas y en el otro por los turistas.

La proliferación de viviendas turísticas ejemplifica un acontecimiento que se lleva produciendo en Sevilla en los últimos años: un incremento espectacular del número de turistas que llega a la ciudad. Según la Encuesta de Ocupación Hotelera del INE (2020), el pasado año 2019 se alcanzó la cifra récord de **3.636.132 visitantes anuales** en la provincia, un 40% más de los recibidos en 2014. Sevilla es la tercera ciudad más visitada del país, superada únicamente por Madrid y Barcelona.

Podría pensarse que el crecimiento de las VFT se debe también a un cambio en el modelo de alojamiento turístico y que por tanto las viviendas turísticas solo están sustituyendo a otros establecimientos. Sin embargo, la realidad es que las plazas totales de alojamiento de la ciudad también han aumentado de acuerdo con la Encuesta de Ocupación Hotelera. Un ejemplo de ello es la modalidad de los apartamentos turísticos.

Figura 15. Titular de prensa del Diario de Sevilla del día 5 de enero de 2019

Diario de Sevilla **SEVILLA**

TURISMO

Sevilla cierra 2018 con 2.000 apartamentos turísticos

- Este tipo de alojamiento legalizado ha crecido más del doble en una década
- El aumento supera al registrado en Madrid y Barcelona

DIEGO J. GENIZ
05 Enero, 2019 - 06:15h

Fuente: Geniz (5 de enero de 2019).

Asimismo, de acuerdo con los datos de Aena (2020), el número de pasajeros anuales del Aeropuerto de Sevilla se ha duplicado en tan solo 5 años, pasando de los 3.885.434 en 2014 a 7.544.473 en 2019. Estas cifras demuestran el nivel de alcance que el turismo de masas y el turismo de bajo coste han tenido en la ciudad. Como consecuencia de ello, la turistificación se ha traducido en numerosos problemas para los ciudadanos de la capital hispalense, y más concretamente para los del distrito Casco Histórico. Entre los conflictos más comunes generados por la turistificación encontramos los que presentan Gil y Sequera (2018), Red SET (2018) y La Revuelta (2017):

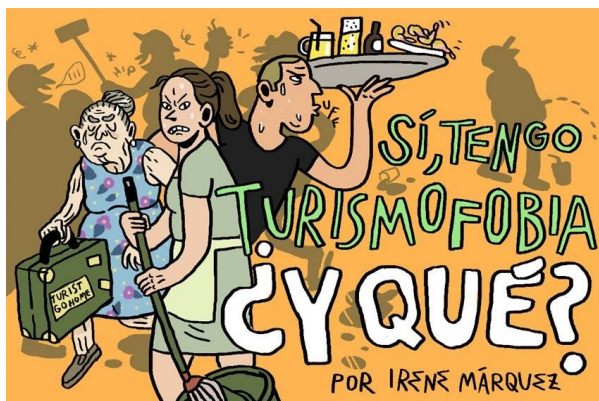
- Ludificación de los barrios, con una economía orientada exclusivamente al placer de los turistas.
- Aparecen locales de fiesta y de ocio que generan importantes molestias para los vecinos: nocturnidad, peligrosidad, ruido, desechos, etc.
- Los puestos de trabajo que se generan son precarios y temporales, centrados en sectores como la restauración.
- Mayor calado de la globalización: las grandes cadenas multinacionales se instalan y amenazan con hacer desaparecer los comercios locales.
- Gran impacto medioambiental debido a la masificación de personas en poco espacio.
- Saturación de la red pública de transporte y ampliación constante de infraestructuras.
- Economía dependiente del turismo como una de las únicas fuentes de ingresos.

- Tensiones en los mercados inmobiliarios, acoso a los vecinos y desplazamientos.
- Molestias producidas por tener que convivir residentes y turistas en un mismo espacio: ruido nocturno, zonas comunes compartidas y altamente ocupadas, maletas rodando por los suelos continuamente, constantes entradas y salidas de inquilinos, etc.

En definitiva, la turistificación genera conflictos irreconciliables que conllevan el desplazamiento de los vecinos hacia otras zonas de la ciudad y la consiguiente pérdida del carácter singular de los barrios más tradicionales, absorbidos por la globalización. Como se ha señalado anteriormente, autores como Martín y Ampliato (2018) y Janoschka (2018) encuentran ya indicios de este fenómeno en la capital hispalense. Pero si existen otros agentes que han sabido contar las problemas concretos de Sevilla, estos son las asociaciones vecinales creadas contra la turistificación.

La respuesta ciudadana

Figura 16. Viñeta “turismofobia”



Fuente: La Revuelta (2017).

Las movilizaciones y la acción vecinal están resultando clave para reivindicar que las ciudades sean devueltas a sus habitantes. A menudo estas propuestas han sido criticadas y tachadas de “turismofóbicas”, pero las asociaciones han querido dejar claro desde el principio que no se posicionan en contra del turismo, sino de la mercantilización de sus ciudades, del turismo insostenible y masificado y del “modelo de ciudad basado en el monocultivo del turismo” (Gil y Sequera, 2018).

Entre las acciones llevadas a cabo en Sevilla destaca la labor de **CACTUS**, una asociación que lleva funcionando contra la turistificación de la ciudad desde 2017. Sus voluntarios son muy activos en redes sociales bajo la etiqueta de “#SevillaNoSeVende” y en su página web publican entradas interesantes donde denuncian, por ejemplo, el cierre en el último año del bar Aguilar, el cine Alameda y la taberna de Corto Maltés (en este último caso debido a que les quintuplicaban el alquiler) o el simbólico desahucio hace ya 15 años de doña Rosario Piudo de su piso de la plaza de la Encarnación, ahora convertido en un hotel de lujo. Entre sus proyectos se encuentra el desarrollo del ESTAR (Encuentro Social contra la Turistización. Alternativas y Resistencias.) el pasado año 2019.

Figura 17. Logotipo de la asociación CACTUS



Fuente: CACTUS (2020).

Asimismo, el colectivo forma parte de la red SET de ciudades y regiones del Sur de Europa ante la Turistización, formado por entidades de diferentes lugares que han ido encontrándose en eventos con el fin de compartir e intercambiar experiencias y conocimientos y organizar una protesta común (Red SET, 2018).

Figura 18. Logotipo de la red SET



Fuente: CACTUS (2020).

Por otro lado, la labor de CACTUS en Sevilla no es un caso aislado. Destacan también las asociaciones vecinales de Triana Norte y del Casco Norte (también llamada “La Revuelta”), los espacios Lanónima y Tramallol, el periódico El Topo o la Casa Grande del Pumarejo (una casa palacio del siglo XVIII convertida en casa de vecindad a raíz de que una empresa hotelera intentara expulsar a sus vecinos). Como estas asociaciones existen otras análogas en muchas ciudades; en el caso de Madrid se pueden encontrar “Lavapiés dónde vas”, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, el Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid o la Iniciativa Legislativa Popular de Vivienda de Madrid (Gil y Sequera, 2018).

Fernández, Hernández y Barragán (2019) han estudiado las características del movimiento contra la turistificación en Sevilla y han concluido que el uso de las tecnologías y las redes sociales con elementos humorísticos está siendo muy útil para expandir su discurso. Para estos autores, el movimiento actual también se caracteriza por poner el foco en los responsables públicos más que en el sector hostelero o los especuladores; aunque igualmente se recogen los temas clásicos de este tipo de movimientos: lucha contra la privatización de los espacios públicos, derecho a la vivienda, comercio de cercanía, etc.

Parece ser que el discurso sobre la turistificación y gentrificación está expandiéndose y penetrando en más sectores de la sociedad. Al hablar de sostenibilidad y presentar el reto como un problema estructural y común para todos, se está rompiendo con la idea generalizada de que el turismo de masas es necesario para la economía española a toda costa. Por ejemplo, según Fernández, Hernández y Barragán (2019) ya se está alertando de este tipo de problemas desde posiciones más conservadoras como el ABC de Sevilla.

Igualmente, la consecuencia de la turistificación que más se denuncia desde las asociaciones es el problema inmobiliario que se viene a tratar en el presente trabajo. Para Gil y Sequera (2018): “en la mayoría de ciudades globales no se puede hablar de turistificación sin hablar de crisis de vivienda” (p.24). Lo que parece quedar claro es que, si bien la economía colaborativa apareció como una alternativa para impulsar el comercio local y el aprovechamiento de recursos, el negocio en el que se ha convertido por el lado de las VFT parece estar trayendo por el contrario más insostenibilidad a la economía local.

4.3. La respuesta institucional: medidas aplicadas

Debido a la elevada preocupación generada se han llevado a cabo numerosas medidas concernientes al problema inmobiliario y social que estarían provocando las VFT. Dado el carácter actual de la materia, se trata de leyes y acciones políticas muy recientes, que podrían venir acompañadas de muchas más en un futuro cercano. Seguidamente se presentan algunas de las más relevantes para ejemplificar esta respuesta política.

Real Decreto-ley 7/2019

Dictado por el actual Gobierno y convalidado por el Congreso de los Diputados en abril de 2019 tras una reñida votación, esta norma de ámbito nacional es el claro exponente de la preocupación por la situación del **alquiler** en España. En el preámbulo del RDL se exponen los motivos de su promulgación: el elevado porcentaje de la renta que los españoles destinan al pago del alquiler, el aumento de los desahucios, de los precios (los cuales afirman que se han incrementado en los últimos tres años en más de un 15% y, en ciertas ciudades, en el doble de esa cifra), el **crecimiento del alquiler turístico** y la escasez de vivienda social; en definitiva, los problemas que vienen presentándose en este trabajo.

Esta norma reforma la Ley de Propiedad Horizontal, de Enjuiciamiento Civil, de Haciendas Locales y del ITP y AJD, aunque lo más relevante son las modificaciones de la LAU:

- Como se ha visto anteriormente, ya con la Ley 4/2013 se excluyó de la LAU la cesión temporal de uso de una vivienda comercializada en **canales turísticos**. Ahora se extiende también a cualquier otro **medio de comercialización o promoción**, si está sometida a la normativa sectorial turística. Se busca con ello contemplar cualquier tipo de plataforma del estilo de Airbnb que medie con VFTs (Ley 29/1994, art. 5. e).

- Si anteriormente el arrendatario podía exigir una duración mínima del contrato de tres años mediante prórrogas anuales, ahora se extiende a cinco años si el arrendador es una persona física y siete años si es una persona jurídica, con la excepción de que el arrendador necesite la vivienda para sí pasado el primer año de contrato (Ley 29/1994, art. 9).
- La actualización de la renta no podrá exceder a la variación producida en el IPC. Si bien esto antes solo se aplicaba a los arrendamientos de renta reducida, ahora se aplica a todos los arrendamientos de vivienda (Ley 29/1994, art. 18).
- Sigue sin existir derecho de adquisición preferente para el arrendatario en caso de venta del inmueble, por lo que en este sentido la ley no se ha modificado.
- Si bien antes la fianza no se actualizaba hasta pasados los tres años de contrato, ahora esto se extiende hasta los cinco o siete años (Ley 29/1994, art. 36).

Asimismo, un elemento esencial del RDL es que ordena la puesta en marcha de **medidas para estimular la oferta de alquiler**: mediante la movilización de suelo público para la promoción de vivienda en alquiler social, la reorientación del Plan Estatal de Vivienda y la agilización de las licencias urbanísticas (RDL 7/2019, disposición adicional primera). Se trata del mismo propósito que se persiguió con el impulso de las SOCIMIS mediante las Leyes 11/2009 y 16/2012 y, de llevarse a cabo a tiempo y de forma adecuada, estas medidas podrían resultar clave para mejorar la situación de la vivienda en España.

Finalmente, otra acción muy necesaria que se viene reclamando en el presente trabajo y que trata el RDL 7/2019 en su disposición adicional segunda es la creación de un **sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda**: utilizando datos de la Agencia Tributaria, el Catastro, el Registro de la Propiedad y registros de depósitos de fianza (entre otras fuentes) para ofrecer una relación de valores medios de la renta mensual, agregados por secciones censales, barrios, distritos, municipios, provincias y CCAA.

Esta norma de ámbito nacional puede adquirir una gran importancia en caso de que se implementen las medidas adecuadamente. Sin embargo, hay que reconocer que si bien esta ley resulta esencial para asegurar el acceso a la vivienda de los españoles y proteger a los arrendatarios, el problema inmobiliario y turístico es mayoritariamente de carácter local; difiere mucho de unas ciudades a otras y, por tanto, la mayoría de las medidas adoptadas se produce a nivel de los Ayuntamientos, como se verá a partir de ahora.

Ayuntamiento de Madrid

Tras el informe sobre el impacto de VFT de 2017 en el que se afirma que existe un incremento de precios inmobiliarios en la capital española (primera ciudad en concentración de pisos turísticos según Krata Sociedad de Tasación (2019)) el Ayuntamiento aprobó en 2019 el Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje.

Reconociendo como VFT a las viviendas turísticas que operan durante más de 90 días al año, se les impone requisitos mucho más restrictivos bajo la justificación de que se catalogan como actividad comercial. Principalmente, se les exige contar con una entrada independiente a la vivienda, cosa que no cumple la mayoría de ellos. Asimismo, se ha iniciado una campaña de inspección de VFT ilegales y se ha limitado la concesión de licencias. Desde entonces se ha ordenado el cese de actividad de cientos de VFT (Ayuntamiento de Madrid, 2019).

Ayuntamiento de Barcelona

En la ciudad condal el cambio llegó en 2018 con el Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico (PEUAT). Este plan regula tanto las VFT como otros establecimientos bajo los objetivos de sostenibilidad y protección de la calidad de vida de los vecinos. En este caso se ha paralizado directamente la concesión de licencias de VFT. Solo es posible dar de alta una vivienda cuando haya cesado la actividad de otra, siempre observando los niveles de congestión de las distintas zonas de la ciudad (Barcelona.cat, 2020).

El panorama internacional

En algunas ciudades extranjeras la regulación ha ido más allá. En **San Francisco** (EEUU) se prohíbe directamente el alquiler de viviendas completas en Airbnb; solo es posible usar la plataforma cuando se resida en la vivienda en cuestión (se mantiene así el concepto original enmarcado en la economía colaborativa), imponiendo multas de elevada cuantía cuando se infringe la ley (Letulet, 2020). En **Venecia**, dada la preocupación por el turismo masivo en la ciudad, se complementa la tasa a las pernoctaciones con una nueva tasa aprobada en 2019 que se aplica a todas las entradas de turistas en la ciudad, pensada para los visitantes que no pasan la noche en la isla (Hebrero, 2019). Finalmente, destaca **Berlín** por su fuerte regulación del alquiler residencial, cuyos precios han quedado congelados desde 2020 hasta los próximos cinco años, en este caso como respuesta a la especulación en el mercado inmobiliario (Müller, 2019).

Programa de Alquiler Asequible de Sevilla

Por último, se destaca la labor llevada a cabo en la ciudad sujeto de este estudio: Sevilla. En este caso, las medidas han comenzado en el plano del Plan Municipal de la Vivienda 2018-2023, dentro del **Programa de Alquiler Asequible**. Como parte de este programa, mediante un préstamo de más de 13 millones de euros se está financiando la construcción y rehabilitación de 3 viviendas en alquiler en la calle Sol, 50 plazas de alojamiento en un edificio de la calle García Ramos y 83 viviendas en venta en la promoción Cisneo Alto. Asimismo, en mayo de 2019 se estaba concretando la financiación de una segunda fase del plan (EMVISESA, 2019).

Sin embargo, la medida que resulta más innovadora del programa es la puesta en marcha de una aplicación, ya mencionada anteriormente, sobre el **Índice de Precio de Referencia de Alquiler de Sevilla** (IPRA). Gracias a esta aplicación es posible consultar el registro que finalmente se está haciendo sobre los precios del alquiler en la ciudad, a la vez que se muestra como uno de los principales datos el nivel de presión turística (aunque sólo contempla los datos de las VFT legalmente inscritas en la ciudad). Otra característica ventajosa de este índice de precios es que toma como fuente la renta que efectivamente abona el inquilino en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), por lo que al fin se puede contar con un dato veraz de precios de mercado que no se basa en las ofertas publicadas en las plataformas inmobiliarias (EMVISESA, 2020).

En definitiva, las medidas propuestas en el RDL 7/2019 y en otros estudios ya se están materializando y concretando en políticas de intervención a nivel local, las cuales se espera que sigan evolucionando de manera favorable. Sin embargo, estas políticas tampoco se alejan de la polémica y son criticadas por algunos autores.

Como ejemplo de estas críticas, García Montalvo (2019) es especialmente duro con el informe del Ayuntamiento de Madrid (2017), puesto que considera que no hay evidencias que corroboren la “presión que ejercen los pisos turísticos” o la “burbuja de los alquileres” que este concluye. Existen numerosos planes y leyes que se han elaborado bajo el pretexto de esta problemática y autores como García Montalvo consideran que, al no basarse en unos resultados sólidos, podrían alterar negativamente el mercado inmobiliario.

Lo que queda claro a raíz de estos estudios es que los análisis deben realizarse a partir de datos veraces, cifras que reflejen los precios pactados en el mercado (no los de oferta) y los números de viviendas realmente existentes. Asimismo, deben tenerse en cuenta las características de los agentes que componen el mercado, ya que, en caso de entrar en el complejo debate sobre si limitar o no el precio de los alquileres al igual que lo ha hecho Berlín, el mismo Gobierno reconoce que el mercado alemán y el español no se asemejan en nada: ellos cuentan con una oferta mucho más profesionalizada, se trata de grandes tenedores de vivienda con los que resulta logísticamente más sencillo sentarse a negociar.

Por tanto, la conclusión es que el primer paso a dar antes de tomar otro tipo de medidas en el mercado inmobiliario pasaría por asegurar la inscripción de todas las VFT y contratos de alquiler residencial en registros oficiales para elaborar los índices adecuados, contando con una perspectiva temporal lo suficientemente amplia. Al mismo tiempo, debe reconocerse la importancia de actuar a tiempo y asegurar la sostenibilidad (ambiental, social y económica) en el sector turístico.

5. Conclusiones

En el presente trabajo se han tratado temas muy variados para construir una idea global acerca del impacto de las VFT en el mercado de la vivienda residencial, observando con especial atención el mercado del alquiler.

Se ha comenzado por analizar los factores que, además de las VFT, pueden incidir en mayor medida en la determinación del precio de las viviendas en España. A continuación, se ha revisado la evolución reciente de este mercado a nivel nacional, analizando en mayor detalle el caso de la ciudad sujeto de este trabajo: Sevilla, tanto desde una perspectiva histórica como actual. Seguidamente, se ha procedido a exponer cómo ha surgido la aparición de las VFT en el panorama turístico, identificando sus principales características y en qué se distinguen de los demás modelos de alojamiento existentes, todo ello mediante el estudio de la normativa turística en el marco de la Comunidad Autónoma de Andalucía y su rápida adaptación a este fenómeno. Finalmente, se ha llevado a cabo una comparación por distritos de las cifras de precios inmobiliarios e inscripciones de VFT, analizando sus tasas de evolución reciente en la ciudad de Sevilla, para comprobar si existe una relación de causalidad entre las variables. Asimismo, se ha observado la movilización tanto ciudadana como política que ha surgido en torno a esta aparente problemática de turistificación que afecta en especial a la capital hispalense, la cual se sitúa entre los principales destinos turísticos del país.

A pesar de las limitaciones de información encontradas, mediante este análisis ha sido posible alcanzar los objetivos planteados:

1. Se han identificado los determinantes del precio, oferta y demanda del mercado inmobiliario español, tanto los factores a nivel macroeconómico como aquellos intrínsecos de la vivienda. Entre ellos destacan la capacidad financiera de las familias por el lado de la demanda, los costes de construcción por el de la oferta (marcando el límite inferior del precio de la vivienda) y atributos como la localización y la superficie construida de los inmuebles.

2. Se ha llegado a conocer la evolución del mercado inmobiliario sevillano. Primero, desde una perspectiva histórica al analizar el proceso de gentrificación y transformación de sus barrios en el último siglo. En segundo lugar, observando los indicadores recientes del comportamiento del mercado de la vivienda a nivel nacional (marcado por la formación de la burbuja inmobiliaria, su estallido y la recuperación económica a partir de 2014). Finalmente, se ha accedido a las fuentes disponibles tanto a nivel institucional como de agencias y plataformas inmobiliarias para analizar los precios en el caso concreto de Sevilla en los últimos años.

3. Se ha contestado a la pregunta de en qué consisten las VFT. Esto ha sido posible gracias al análisis de la legislación al respecto: su reciente modificación para adaptarse al nuevo fenómeno turístico y lo que especifica sobre las diferencias con respecto a los demás establecimientos de alojamiento turístico. Asimismo, se han estudiado las plataformas digitales en torno a las cuales surgieron por primera vez las VFT, llegando a la conclusión de que esta actividad económica ha cambiado su modelo de funcionamiento con el tiempo, alejándose de la economía colaborativa.

4. Mediante los datos provenientes del Registro de Turismo de Andalucía y el proyecto DataHippo, ha sido posible conocer la proliferación de las VFT en la capital hispalense desde que comenzaron a registrarse en 2016, contando con las cifras y su evolución en cada distrito de la ciudad. Gracias a ello, se ha identificado un crecimiento muy rápido de estas viviendas y una elevada concentración de ellas en el Casco Histórico de Sevilla.

5. Combinando las cifras halladas de evolución de precios e inscripciones de VFT, ha sido posible valorar la relación entre las variables realizando una comparación temporal por distritos en Sevilla, llegando a la conclusión de que no hay evidencias suficientes para afirmar que el crecimiento de las VFT esté teniendo un impacto significativo en el mercado inmobiliario sevillano.

6. A pesar del resultado anterior, existen estudios que expresan preocupación por el tema y se observa una concentración turística alarmante en el centro de Sevilla en especial. En este trabajo se han podido captar los distintos resultados obtenidos por autores e instituciones varios y analizar la respuesta social que ha surgido en la ciudad mediante organizaciones vecinales que se caracterizan por su intensa actividad en redes sociales. Asimismo, gracias a sus denuncias se han podido identificar otros efectos sociales provocados por las VFT, como son el impacto medioambiental y las tensiones con los vecinos que acaban derivando en nuevas oleadas de gentrificación. Este proceso se identifica como turistificación.

7. Se ha encontrado que las instituciones han respondido al problema de la turistificación y las tensiones inmobiliarias mediante la regulación de la actividad de las VFT y los programas a nivel local, que incluyen planes de fomento del alquiler social, control de los precios del alquiler, cierre de VFT ilegales y creación de índices de precios, entre otras medidas muy recientes. Entre ellas destaca la promulgación del RDL 7/2019.

Por último, mediante este trabajo se ha alcanzado la conclusión final de que **no se encuentran evidencias para afirmar que las viviendas con fines turísticos estén teniendo un impacto significativo en el mercado inmobiliario sevillano**, si bien existe una falta severa de datos veraces para contrastarlo y se advierte una preocupante concentración de viviendas turísticas en el centro de la ciudad, para lo cual se está comenzando a tomar medidas que deben llegar más lejos en el futuro cercano para que la situación cambie.

La cuestión del acceso a la vivienda en España es un asunto que va más allá de la regulación de las VFT. Se trata de un problema económico que difícilmente experimentará una mejora sustancial si no cambia la precariedad que sigue caracterizando al mercado de trabajo español. Por ello, hay que seguir fomentando la inversión en alquiler residencial y hacer ver sus ventajas para cambiar la concepción social que sigue existiendo en torno a él; es decir, conseguir que vivir en régimen de alquiler sea una elección, no una obligación. De esa forma, si el esfuerzo en política de vivienda se centrara en el alquiler, la situación española podría equipararse más a la del resto de Europa: contando con una oferta de alquiler residencial dinámica y profesionalizada, un importante parque de viviendas sociales y precios estables que consigan reducir la proporción de renta que los españoles dedican al pago del alquiler.

Para conseguirlo, hace falta comenzar por asegurar que los contratos de alquiler o las fianzas que se pagan en ellos figuren en los registros oficiales, pudiendo elaborar a partir de estos registros los índices de precios de mercado pertinentes. Si se elaboran estudios veraces a partir de esta información, se podrá tomar medidas eficaces que pasen por controlar la evolución de la especulación en el mercado y la presión ejercida por el alquiler turístico.

Asimismo, el mercado turístico debe transformarse en un modelo basado en la sostenibilidad y la moderación. El problema inmobiliario no debe materializarse en una lucha contra las VFT, sino en adaptar estas viviendas turísticas a las necesidades actuales y evitar que ejerzan una competencia desleal contra los demás establecimientos de alojamiento turístico y el alquiler residencial.

Igualmente, puede resultar interesante llevar a cabo otras medidas para alejar la congestión turística del centro de las principales ciudades: fomentar un turismo más cultural, rural y alejado de las masas; publicitar regiones en riesgo de despoblación y abandono, como Soria o Zamora; promover el turismo en otros barrios más periféricos de las ciudades basado en actividades alternativas de ocio; proteger a los vecinos afectados por la turistificación, sus viviendas y comercios; controlar las VFT ilegales y vigilar la proporción de plazas de alojamiento turístico por distrito. De esta forma, se estaría protegiendo la identidad y cultura de los barrios más tradicionales y emblemáticos de Sevilla.

En definitiva, la cuestión es evitar el modelo de turismo de bajo coste que viene creciendo en los últimos años en Europa, consistente a menudo en estancias rápidas con desplazamientos aéreos internacionales (lo cual supone un impacto medioambiental muy elevado) y limitadas a visitar los principales monumentos y calles céntricas de ciudades masificadas. La especialización de nuestra economía debe diversificarse hacia otras actividades de mayor productividad y sostenibilidad para abandonar la situación de turistificación y dependencia del turismo, que no hará más que generar una mayor problemática social y futuros inciertos como el actual debido a la crisis del Covid-19.

6. Anexos

Anexo 1. Precios de venta de la vivienda en los distritos de Sevilla y sus tasas de variación media acumulativa entre 2014 y 2019 a partir de los datos de Idealista (2020)

Distrito	Precio en €/m ² en 2019	Precio en €/m ² en 2014 (año base 2019)	TVMA (2014-2019)
Centro	3002	2486	3,84%
Los Remedios	2584	2163	3,62%
Nervión	2548	2229	2,71%
Prado-Felipe II-Bueno Monreal	2530	2384	1,2%
Triana	2500	2024	4,31%
La Palmera-Los Bermejales	2270	1946	3,13%
Santa Clara	2027	1898	1,33%
Santa Justa-Miraflores-Cruz Roja	2012	1622	4,4%
Sevilla Este	1701	1377	4,32%
Macarena	1326	1125	3,34%
Bellavista-Jardines de Hércules	1272	1601	-4,5%
San Pablo	1255	1112	2,45%
Pino Montano	1212	1153	1,01%
San Jerónimo	1083	984	1,94%
Parque Alcosa	1067	1023	0,85%
Cerro-Amate	1022	962	1,22%
Torreblanca	652	682	-0,9%

Anexo 2. Precios del alquiler residencial en los distritos de Sevilla y sus tasas de variación media acumulativa entre 2014 y 2019 a partir de los datos de Idealista (2020)

Distrito	Precio en €/m ² en 2019	Precio en €/m ² en 2014 (año base 2019)	TVMA (2014-2019)
Centro	11,7	9,01	5,36%
Los Remedios	10,8	7,86	6,57%
Triana	10,6	8,38	4,81%
Prado-Felipe II-Bueno Monreal	10,2	8,38	4%
Nervión	10	8,38	3,59%
Macarena	9,4	6,71	6,99%
La Palmera-Los Bermejales	9,2	7,33	4,64%
Santa Justa-Miraflores-Cruz Roja	8,8	7,02	4,62%
San Pablo	8,8	6,81	5,26%
Sevilla Este	8,1	6,92	3,21%
Bellavista-Jardines de Hércules	8,1	6,6	4,18%
Cerro-Amate	7,5	5,97	4,66%

Anexo 3. Índice de Precio de Referencia de Alquiler Residencial e Índice de Presión Turística Residencial en los distritos de Sevilla según EMVISESA (2020)

Distrito	IPRA en 2019 (€/m ²)	Índice de Presión Turística
Casco Antiguo	9,15	15,1%
Los Remedios	8,67	1,03%
Triana	8,63	2,98%
Nervión	8,59	1,27%
Sur	8	0,25%
Macarena	7,44	0,4%
San Pablo-Santa Justa	7,24	0,44%
Bellavista-La Palmera	6,43	0,26%
Cerro-Amate	5,69	0,11%
Norte	5,66	0,08%
Este	4,98	0,09%

6. Bibliografía

Aena (2020). *Aeropuerto de Sevilla. Presentación*. Recuperado de <http://www.aena.es/es/aeropuerto-sevilla/presentacion.html> en mayo de 2020.

Alfonso, R. (2016). Economía colaborativa: un nuevo mercado para la economía social. *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 88, 231-258. Recuperado de <https://www.redalyc.org/pdf/174/17449696008.pdf> en mayo de 2020.

Alianza Sevilla (2020). *Observatorio del Mercado Inmobiliario de Sevilla 1º semestre 2019*. Recuperado de <https://alianzasevilla.com/informes-inmobiliarios-de-sevilla/> en marzo de 2020.

Alves, P. y Urtasun, A. (2019). Evolución Reciente del Mercado de la Vivienda en España. *Artículo analítico del Boletín Económico del Banco de España*, 2/2019. Recuperado de https://www.bde.es/bde/es/secciones/informes/boletines/Boletin_economic/index2019.html en abril de 2020.

Aranda, J. (2020). Las socimis ya controlan 50.000 millones en activos. *El País*, 13 de enero de 2020. Recuperado de https://elpais.com/economia/2020/01/02/actualidad/1577990877_861126.html en abril de 2020.

Ayuntamiento de Madrid. Junta Municipal de Distrito Centro (2017). Análisis del impacto de las viviendas de uso turístico en el distrito centro. Recuperado de [https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05Mayo/05viviernes/Notasprensa/ficheros/Informe_final_5_mayo%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20\(1\).pdf](https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05Mayo/05viviernes/Notasprensa/ficheros/Informe_final_5_mayo%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20(1).pdf) en mayo de 2020.

Ayuntamiento de Madrid (2019). Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje. *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid*, 23 de abril de 2019, núm. 95, pp. 206-225. Recuperado de https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2019/04/23/BOCM-20190423-38.PDF

Barcelona.cat (2020). *¿Qué es el PEUAT?*. Recuperado de <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es/> en mayo de 2020.

Blanco Losada, M., López Díaz-Delgado, E., Frutos Vivar, R., y Martínez Vicente, J. S. (2013). Auge y colapso de la demanda de viviendas en España: factores determinantes. Versión de 20 de mayo de 2013. Recuperado de <http://hdl.handle.net/10261/76384> en marzo de 2020.

Brualla, A. (2020). Blackstone levanta en medio de la pandemia el mayor fondo de inversión inmobiliaria de Europa. *El Economista*, 8 de abril de 2020. Recuperado de <https://www.economista.es/empresas-finanzas/noticias/10472137/04/20/Blackstone-levanta-en-medio-de-la-pandemia-el-mayor-fondo-de-inversion-inmobiliaria-de-Europa.html> en mayo de 2020.

CACTUS (2020). *Colectivo-Asamblea Contra la Turistización de Sevilla*. Recuperado de <https://cactusevilla.wordpress.com/> en mayo de 2020.

Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2018). Estudio sobre las viviendas de uso turístico en España. Recuperado de https://www.cnmc.es/sites/default/files/2133063_2.pdf en mayo de 2020.

Consejería de Turismo, Comercio y Deporte (2010). Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, 11 de mayo de 2010, núm. 90. Recuperado de <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2010/90/3> en mayo de 2020.

Consejería de Turismo y Deporte (2002). Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, 2 de febrero de 2002, núm. 14. Recuperado de <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2002/14/1> en mayo de 2020.

Consejería de Turismo y Deporte (2018). 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. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, 7 de febrero de 2018, núm. 27. Recuperado de <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2018/27/1> en mayo de 2020.

Consejería de Turismo y Deporte (2016). 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. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, 11 de febrero de 2016, núm. 28. Recuperado de <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/28/6> en mayo de 2020.

Consejería de Turismo y Deporte (2004). Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, 2 de marzo de 2004, núm. 42. Recuperado de <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2004/42/2> en mayo de 2020.

Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local (2020). *Viviendas con fines turísticos. Preguntas frecuentes*. Recuperado de <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismoregeneracionjusticiayadministracionlocal/areas/turismo/registro-turismo/paginas/faq-viviendas-turismo.html> en mayo de 2020.

Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración local (2020). *Registro de turismo de Andalucía*. Recuperado de <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismoregeneracionjusticiayadministracionlocal/servicios/app/buscador-establecimientos-servicios-turisticos.html> en abril de 2020.

Constitución Española (1978). Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1978, núm. 311, pp. 29313 a 29424.

DataHippo (2020). *Proyecto DataHippo*. Recuperado de <https://datahippo.org/es/> en mayo de 2020.

De la Encarnación, A. (2016). El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales. *Revista De Estudios De La Administración Local Y Autónoma*, 5, 30-55. doi: 10.24965/reala.v0i5.10350

Díaz Parra, I. (2011). Desplazamiento, acoso inmobiliario y espacio gentrificable en el caso de Sevilla. *Encrucijadas: Revista Crítica de Ciencias Sociales*, 2, 48-68. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3819581> en febrero de 2020.

Díaz Parra, I. (2015). Viaje solo de ida. Gentrificación e intervención urbanística en Sevilla. *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*, 122, 145-166. doi: 10.4067/s0250-71612015000100007

El Economista (2020). *Diccionario de Economía. Socimi*. Recuperado de <https://www.eleconomista.es/diccionario-de-economia/socimi> en abril de 2020.

El Imparcial (2008). La burbuja inmobiliaria ha inflado el precio de las viviendas un 40 por ciento, 5 de marzo de 2008. Recuperado de <https://www.elimparcial.es/noticia/5750/economia/la-burbuja-inmobiliaria-ha-inflado-el-precio-de-las-viviendas-un-40-por-ciento.html> en abril de 2020.

EMVISESA (2019). Emvisesa avanza en la financiación del Plan Municipal de Vivienda de Sevilla para construir y rehabilitar más de 1.000 nuevas viviendas. Recuperado de <https://www.emvisesa.org/tag/alquiler-asequible/> en mayo de 2020.

EMVISESA (2020). Índice de Precio de Referencia de Alquiler del Plan Municipal de la Vivienda 2018-2023 de Sevilla. Recuperado de <http://idesevilla.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=7860ab9b96584a1ca9cb98523805005f> en mayo de 2020.

Estatuto de Autonomía de Andalucía (2007). Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía. Boletín Oficial del Estado, 20 de marzo de 2007, núm. 68. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-5825> en abril de 2020.

Fernández García, M., Hernández Conde, M. y Barragán Robles, V. (2019). Rompiendo el consenso: comunidades virtuales y discurso contra-hegemónico en el movimiento contra la turistificación en Sevilla. *Revista Científica de Información y Comunicación*, 16 (2019), 285-323. doi: 10.12795/IC.2019.i19.09

Fernández, N. y Romero, M. (2016). Las socimi y el mercado inmobiliario. *Cuadernos de Información Económica*, 253, 61-66. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5624020> en mayo de 2020.

Fotocasa (2020). *Índice Inmobiliario Fotocasa*. Recuperado de <https://www.fotocasa.es/indice/#/filter/eyJ0cmFuc2FjdGlvbil6ImJ1eSJ9> en marzo de 2020.

García López, M., Jofre Monseny, J., Martínez Mazza, R. y Segú, M. (2019). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *IEB Working Paper 2019/05*. Recuperado de <http://hdl.handle.net/2445/140501> en abril de 2020.

García Montalvo, J. (2019). Retos del mercado del alquiler en España. *Cuadernos de Información Económica. Economía y Finanzas Españolas*, 269. Recuperado de <https://www.funcas.es/Publicaciones/Detalle.aspx?IdArt=24331> en abril de 2020.

García Pozo, A. (2008). Determinantes del precio de la vivienda usada en Málaga: una aplicación de la metodología hedónica. *Revista de Estudios Regionales*, 82, 135-158. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=755/75511140005> en marzo de 2020.

Geniz, D. J. (2019). Sevilla cierra 2018 con 2000 apartamentos turísticos. *Diario de Sevilla*, 5 de enero de 2019. Recuperado de https://www.diariodesevilla.es/sevilla/Sevilla-2000-apartamentos-turisticos-2018_0_1315668729.html en abril de 2020.

Gil, J. (2018). ¿Cómo regular el hospedaje entre particulares? Criterios de regulación utilizando el caso de Airbnb. *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español*, 121-148. Thompson-Reuters Aranzadi. ISBN: 9788491779728

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

Hebrero, V. (2019). Venecia luchará contra el turismo masivo con una nueva tasa de entrada. *La Vanguardia*, 7 de enero de 2019. Recuperado de <https://www.lavanguardia.com/ocio/viajes/20190107/453977410490/venecia-nueva-tasa-c-ontra-turismo-masivo.html> en mayo de 2020.

Idealista (2020). *Evolución del Precio de la Vivienda en Venta en Sevilla*. Recuperado de <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/andalucia/sevilla-a-provincia/sevilla/> en marzo de 2020.

Instituto Nacional de Estadística (2019). *España en cifras 2019*. Recuperado de https://www.ine.es/prodyser/espa_cifras/2019/51/ en marzo de 2020.

Instituto Nacional de Estadística (2020). *Encuesta de Ocupación Hotelera*. Recuperado de <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=239> en mayo de 2020.

Janoschka, M. (2018). Gentrificación en España reloaded. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona*, 60, 24-33. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6516243> en abril de 2020.

Jefatura del Estado (2013). Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Boletín Oficial del Estado, 5 de junio de 2013, núm. 134, pp. 42244 a 42256.

Jefatura del Estado (1994). Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boletín Oficial del Estado, 25 de noviembre de 1994, núm. 282. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003> en abril de 2020.

Jefatura del Estado (1992). Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1992, núm. 312. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1992-28740> en abril de 2020.

Jefatura del Estado (2019). Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Boletín Oficial del Estado, de 5 de marzo de 2019, núm.55, pp. 21007 a 21024.

Lang LaSalle, J. (JLL) y Bolsas y Mercados Españoles (BME) (2019). SOCIMIs. Estabilidad e inversión en el sector inmobiliario. *Informe de mercado 2019*. Recuperado de <https://www.jll.es/es/analisis-y-tendencias/informes/socimis-estabilidad-e-inversion-en-el-sector-inmobiliario-informe-de-mercado-2019> en mayo de 2020.

Krata Sociedad de Tasación (2019). *I Observatorio del impacto de la vivienda turística*. Recuperado de https://www.precioviviendas.com/Content/Noticias/Enlaces/1erOIVT_InformeCompleto_DEF_baja.pdf en mayo de 2020.

La Revuelta (2017). *El debate sobre la turistización*. Recuperado de <https://www.larevuelta.org/index.php/9-comision-de-urbanismo/180-el-debate-sobre-la-turistificacion> en mayo de 2020.

Larrouy, D. (2018). Cuatro socimis acumulan casi 20.000 viviendas destinadas a alquiler. *El Diario*, 22 de septiembre de 2018. Recuperado de https://www.eldiario.es/economia/veintena-acumulan-viviendas-destinadas-alquiler_0_794770886.html en mayo de 2020.

Left Hand Rotation, (Colectivo) (2012). *Gentrificación no es un nombre de señora*. Facultad de Bellas Artes, Vicedecanato de Extensión, Madrid.

Letulet (2020). *Airbnb Hosting in San Francisco: The legal requirements*. Recuperado de <https://www.letulet.com/blog/airbnb-hosting-in-san-francisco-2019-legal-requirements> en mayo de 2020.

López-Rodríguez, D. y de los Llanos Matea, M. (2019). Evolución Reciente del Mercado del Alquiler de Vivienda en España. *Artículo analítico del Boletín Económico del Banco de España*, 3/2019. Recuperado de https://www.bde.es/bde/es/secciones/informes/boletines/Boletin_economic/index2019.html en abril de 2020.

López Letón, S. (2015). La burbuja que embriagó a España. *El País*, 25 de octubre de 2015. Recuperado de https://elpais.com/economia/2015/10/20/actualidad/1445359564_057964.html en abril de 2020.

Martín Mier, J. y Ampliato Briones, A. (2018). La masificación del turismo y su impacto en la identidad de la ciudad. Calle Feria, Sevilla. TFG septiembre 2018. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Universidad de Sevilla. Recuperado de https://fama.us.es/permalink/34CBUA_US/3enc2g/alma991013103108804987 en marzo de 2020.

Mata, M. (2019). Regulación de las viviendas con fines turísticos en Andalucía. *EnRed@2.0. Revista digital por y para empleados de la Junta de Andalucía*. Recuperado de <https://ws168.juntadeandalucia.es/iaap/revista/2019/06/07/regulacion-de-las-viviendas-con-fines-turisticos-en-andalucia/> en mayo de 2020.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (2020). *Observatorio de vivienda y suelo*. Recuperado de <https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/urbanismo-y-politica-de-suelo/estudios-y-publicaciones/observatorio-de-vivienda-y-suelo> en marzo de 2020.

Müller, E. (2019). Berlín congela el precio de los alquileres durante cinco años. *El País*, 19 de junio de 2019. Recuperado de https://elpais.com/economia/2019/06/18/actualidad/1560878482_152610.html en mayo de 2020.

Navarro, V. (2016). Las consecuencias de la gentrificación y de la turistificación de las ciudades en EEUU y en España. *Público*. Recuperado de <http://www.vnavarro.org/wp-content/uploads/2016/09/las-consecuencias-de-la-gentrificaci%C3%B3n-y-de-la-turistificaci%C3%B3n-de-las-ciudades-en-EEUU-y-en-espa%C3%B1a-V0592-vDEF-22.09.16-Edit2.pdf> en mayo de 2020.

OCDE (2020). *Affordable Housing Database. Housing Costs Over Income*. Recuperado de <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/housing-conditions/> en abril de 2020.

Peña Cerezo, M.A., Ruiz Herrán, V. y García Merino, J. D. (2004). Análisis de los factores determinantes del precio del activo vivienda. *Análisis financiero*, 93, 64-74. Recuperado de <http://hdl.handle.net/10810/9100> en marzo de 2020.

Presidencia de la Junta de Andalucía (2011). Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, 31 de diciembre de 2011, núm. 255. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/pdf/2012/BOE-A-2012-876-consolidado.pdf> en abril de 2020.

Realia (2020). *¿Qué es el mercado inmobiliario?*. Recuperado de <https://www.realia.es/que-es-mercado-inmobiliario> en abril de 2020.

Red SET (2018). *Manifiesto fundacional de la red SET de ciudades y regiones del Sur de Europa ante la Turistización*. Recuperado de <https://www.ecologistasenaccion.org/wp-content/uploads/2018/04/Manifiesto.pdf> en mayo de 2020.

Serrano García, M. (2019). Diferencias en la ordenación turística y el tratamiento fiscal de las casas rurales, las viviendas turísticas de alojamiento rural y las viviendas con fines turísticos en Andalucía. *Revista internacional de turismo, empresa y territorio*, 3(1), 151-157. doi: 10.21071/riturem.v3i1.12080

Slater, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City*, 13(2-3), 292-311. doi: 10.1080/13604810902982250

Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*. Oxford: Routledge.

Taltavull de La Paz, P. (2003). Determinants of housing prices in Spanish cities. *Journal of Property Investment & Finance*, 21(2), 109-135. doi:10.1108/14635780310469102

Tinsa (2020). *El Precio de la Vivienda en Sevilla Capital*. Recuperado de <https://www.tinsa.es/precio-vivienda/andalucia/sevilla/sevilla/> en marzo de 2020.