

Documento de Trabajo - 2019/04

**LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS OFERTADAS POR  
PLATAFORMAS ON-LINE: ESTADO DE LA CUESTIÓN**

Armando Ortuño  
(Universidad de Alicante)

Juan Luis Jiménez  
(Universidad de Las Palmas de Gran Canaria)

**fedea**

*Las opiniones recogidas en este documento son las de sus autores y no coinciden necesariamente con las de FEDEA.*

# LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS OFERTADAS POR PLATAFORMAS ON-LINE: ESTADO DE LA CUESTIÓN<sup>1</sup>

Armando Ortuño<sup>2</sup>

Juan Luis Jiménez<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Los autores agradecen los comentarios y sugerencias recibidos a una versión extendida de este trabajo por parte de Joaquín Artés, Joan Ramón Borrell, Ángel de la Fuente, Ginés de Rus, Beatriz G. López-Valcárcel, Juan Luis Eugenio-Martín, Carmen García, asistentes a seminarios impartidos en el Departamento de Análisis Económico Aplicado de la ULPGC, Cátedra de Política de Competencia (U. Málaga) y Congreso sobre Economía Colaborativa (ULPGC); así como la colaboración técnica prestada por Rubén Ortuño, José Abreu y Javier Cruz. Juan Luis Jiménez agradece especialmente el asesoramiento en técnicas de cointegración recibido de Jorge V. Pérez-Rodríguez. No obstante, cualquier error es de nuestra entera responsabilidad.

<sup>2</sup> Investigador Principal. Profesor de Urbanismo, Turismo y Transporte, Departamento de Ingeniería Civil, I.U. del Agua y Ciencias Ambientales e I.U. de Investigaciones Turísticas, Universidad de Alicante, Apartado de Correos 99 - 03080 – Alicante. [arorpa@gcloud.ua.es](mailto:arorpa@gcloud.ua.es), tel: +34 600 948 797.

<sup>3</sup> Departamento de Análisis Económico Aplicado. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Despacho D. 2-12. Campus de Tafira. 35017. Las Palmas. [juanluis.jimenez@ulpgc.es](mailto:juanluis.jimenez@ulpgc.es); tel: +34 928 458 191.

## Resumen ejecutivo

La economía colaborativa (*sharing economy*) ha tenido su expansión a partir del desarrollo y la democratización en el uso de internet y las aplicaciones necesarias para conectar a ambos lados del mercado (*two-sided markets*). Este cambio en el modelo de consumo, la propiedad y las relaciones sociales ha tenido su expansión hacia el mercado alojativo, aplicado al turismo.

El crecimiento de esta oferta de alojamientos ha sido muy destacable durante los últimos años, no solo en España sino en todo el mundo. Igualmente, sus efectos sociales, económicos, medioambientales, urbanísticos, etc. están siendo objeto de gran controversia.

Por una parte, en sentido positivo y entre otros, el entrante (*Airbnb* y similares) argumenta que esta nueva oferta alojativa ofrece un producto diferenciado respecto de los hoteles, incrementa la oferta en periodos punta, reduce el stock de viviendas infrautilizadas y la estacionalidad en zonas de segundas residencias, y favorece la cohesión espacial y social porque la oferta está más distribuida por toda la ciudad. Por otra parte, también entre otros, se alude a la aparición de externalidades negativas como el deterioro de los niveles de convivencia y de los elementos de identidad de la vida de barrio por la pérdida de población residente habitual y del comercio de proximidad y, relacionado con esto, el aumento de los precios del alquiler a largo plazo y expulsión de inquilinos desde zonas céntricas a otras periféricas (lo que en una literal adaptación del inglés se ha denominado *gentrificación*).

Precisamente, el reciente fenómeno hace que apenas existan estudios que analicen estos impactos, siendo todavía más escasos en España. De la revisión de la literatura, principalmente centrada en el mercado de Estados Unidos, se desprende un efecto negativo sobre los ingresos hoteleros, lo que estaría explicando una sustituibilidad en el consumo, además de un aumento de los precios de venta y alquiler de viviendas.

En este nuevo cambio de modelo económico, el presente trabajo realiza una descripción de la aparición y desarrollo de las viviendas de uso turístico ofertadas por plataformas on-line, así como una aproximación igualmente descriptiva sobre cuál ha sido la evolución del tamaño del mercado turístico y los precios de alquileres de largo plazo en las principales capitales españolas. Lo primero se ha estudiado para unas 100 ciudades españolas que agrupan más del 35% de la población, que suponen tanto las capitales de provincia como puntos de interés turístico.

Lo segundo se ha analizado para un conjunto de municipios españoles que, en esencia, se corresponden con capitales de provincia, y cuya selección se motiva por la existencia de datos que permitieran conformar un panel desbalanceado que recoge información mensual para el periodo agosto de 2014 - septiembre de 2017, aunque para la mayoría de municipios contiene información desde enero de 2016.

Los resultados derivados del análisis estadístico señalan una evolución creciente en la oferta de *Airbnb*, mucho más pronunciada en grandes capitales de provincia (Madrid, Barcelona, Málaga, Alicante, etc.), que incluso ha llegado a superar el número de camas hoteleras

estimadas (caso de Málaga). El nivel de concentración de la propiedad no es, en general, muy elevado.

Respecto a los hoteles, muestran una mayor subida en precios que los alojamientos de *Airbnb*, especialmente en las grandes ciudades, así como un creciente grado de ocupación, a pesar de la presencia de este nuevo operador.

En cuanto a los precios de alquileres en el periodo de estudio, que coincide con la expansión de *Airbnb*, se muestran superiores a los correspondientes a *Airbnb*, aunque ello no quiere decir que pueda ocurrir lo contrario en determinados barrios céntricos de grandes urbes. Además, la tendencia de estos precios de los alquileres es claramente creciente en Madrid y Barcelona, y algo más modesta en el resto de municipios.

Todas estas cuestiones no muestran una causalidad de efectos, que deberían ser analizadas mediante una aproximación econométrica que resuelva las limitaciones en los datos y en las posibilidades de disponer de grupos de control válidos.

Añadido a este análisis descriptivo y con la finalidad de proporcionar una visión integral del fenómeno dadas sus múltiples repercusiones, se han añadido cuestiones jurídicas y tributarias que, unidas al repaso de los casos internacionales más relevantes, han permitido formular una serie de recomendaciones de actuación en forma de políticas públicas y, sobre todo, nuevas líneas de investigación que permitan resolver las limitaciones de este estudio.

De este modo, se aprecia un desarrollo normativo tan abundante como dispar a lo largo de las diferentes comunidades autónomas y principales metrópolis del país sin que se hayan estudiado en profundidad los efectos generados. En este marco, se resumen medidas relacionadas con limitaciones de oferta, zonificaciones estrictas o moratorias, entre otras; sin diferenciar entre propietarios particulares y profesionales o aquellos que comparten sus viviendas con los turistas frente a los que alquilan viviendas completas, o también los que alquilan las viviendas por periodos frente a los que lo hacen de forma permanente. En definitiva, una amplia casuística con impactos socioeconómicos que pueden ser diferentes y que, en consecuencia, requieren de ese estudio en profundidad previo a una regulación aquilatada. Además, el paraguas legislativo actual resulta rígido ante un fenómeno disruptivo y altamente cambiante que, por definición, hace muy difícil que esa legislación pueda adaptarse en tiempo y forma a tan profundas y constantes transformaciones.

Todo ello conduce a plantear, por un lado, un mínimo marco legal común a nivel estatal, ahora prácticamente desaparecido desde la aprobación de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, en la que, sintéticamente, se ceden las competencias sobre las viviendas de uso turístico a las Comunidades Autónomas.

Así mismo, este marco común definiría la regulación de las Comunidades Autónomas de acuerdo a su régimen competencial que, en todo caso, debería dejar suficiente margen a los municipios para que su normativa se pueda adaptar en función de las externalidades generadas por el hecho alojativo y la dispar casuística como se ha señalado previamente.

Por último, se plantean nuevas líneas de investigación que difícilmente serán factibles si no mejoran las bases de datos disponibles, como el análisis del impacto de la nueva oferta alojativa por categorías de estrellas, diferenciando entre destinos turísticos, por ejemplo, de “sol y playa”, culturales, etc.; o el estudio en profundidad de los efectos sobre los alquileres en los centros urbanos de los municipios con mayor presión turística, utilizando econometría espacial y detallada información por zonas, como algunos trabajos ya han aplicado en Estados Unidos. En esas líneas de investigación también se recoge una propuesta de estudio basada en la creación de “mercados de derechos de arrendamiento de viviendas a corto plazo” que podría ayudar a dar respuesta a los retos y problemática que plantea el fenómeno.

## Índice

1	Motivación.....	9
2	Revisión de la literatura .....	12
3	<i>Airbnb</i> : características, funcionamiento y liderazgo en el mercado.....	19
4	La experiencia en el desarrollo de <i>Airbnb</i> .....	21
5	Análisis descriptivo de la entrada de <i>Airbnb</i> en España (y relacionados) .....	30
5.1	Evolución de Airbnb en capitales de provincia y puntos turísticos nacionales .....	30
5.2	Análisis descriptivo de turistas, hoteles y alquileres en 38 ciudades españolas .....	33
5.3	Análisis descriptivo de Airbnb (y hoteles) .....	37
5.4	Una nota descriptiva sobre los precios de alquileres.....	52
6	<i>Airbnb</i> en España: desarrollo normativo y tratamiento tributario .....	61
6.1	Esquema competencial básico y legislación aplicable .....	61
6.2	Regulación en las Comunidades Autónomas .....	63
6.3	Fiscalidad.....	63
7	Conclusiones del trabajo, recomendaciones y futuras líneas de investigación.....	65
8	Referencias.....	70
9	Legislación, Jurisprudencia y Resoluciones consultadas. ....	75

## Índice de tablas

Tabla 1: Resumen de la literatura académica empírica de efectos de <i>Airbnb</i> sobre el mercado hotelero .....	18
Tabla 2: Legislación comparada. Ciudades de EEUU y europeas.....	29
Tabla 3: Camas totales y per cápita ofertadas por Airbnb. Octubre de 2017. Capitales de provincia y puntos turísticos .....	31
Tabla 4: Estadísticos descriptivos.....	36
Tabla 5: Índice de Herfindahl-Hirschmann en camas ofertadas por ciudad y mes. Media del periodo.....	47
Tabla 6: Comparativa de ingresos anuales estimados (euros corrientes) por <i>Airbnb</i> y por alquiler convencional. Octubre 2016-Septiembre 2017. ....	59

## Índice de Figuras

Figura 1: Camas Airbnb per cápita. Octubre de 2016 y 2017. Top 30. ....	32
Figura 2: Camas Airbnb per cápita. Octubre de 2016 y 2017. A partir de 30. ....	33
Figura 3: Camas ofertadas por <i>Airbnb</i> y plazas hoteleras estimadas (agosto 2014- octubre 2017). Barcelona y Madrid.....	38
Figura 4: Camas ofertadas por <i>Airbnb</i> y plazas hoteleras estimadas en municipios con oferta <i>Airbnb</i> entre tres y diez mil propiedades (agosto 2014-octubre 2017).....	39
Figura 5: Camas ofertadas por <i>Airbnb</i> y plazas hoteleras estimadas en municipios con oferta <i>Airbnb</i> entre mil y dos mil propiedades (septiembre 2015-octubre 2017) .....	40
Figura 6: Camas ofertadas por <i>Airbnb</i> y plazas hoteleras estimadas en municipios con oferta <i>Airbnb</i> inferior a mil propiedades (enero 2016-octubre 2017) .....	41
Figura 7 (y 7bis): camas ofertadas <i>Airbnb</i> respecto camas hoteleras. Octubre 2016 .....	42
Figura 8: Porcentaje inmuebles no disponibles .....	43
Figura 9: grados de ocupación hotelera y <i>Airbnb</i> por municipios (agosto 2014-octubre 2017).....	45
Figura 10: porcentaje de propiedades que pertenecen a individuos con más de una propiedad <i>Airbnb</i> en septiembre 2017 .....	46
Figura 11: ADR por habitación <i>Airbnb</i> e Índice de precios Trivago. Barcelona y Madrid (agosto 2014-octubre 2017).....	48
Figura 12: ADR por habitación Airbnb e Índice de precios Trivago. Municipios con oferta <i>Airbnb</i> entre tres y diez mil propiedades (agosto 2014-octubre 2017).....	49
Figura 13: ADR por habitación Airbnb e Índice de precios Trivago. Municipios con oferta <i>Airbnb</i> entre mil y dos mil propiedades (septiembre 2015-octubre 2017) .....	50
Figura 14: ADR por habitación Airbnb e Índice de precios Trivago. Municipios con oferta <i>Airbnb</i> inferior a mil propiedades (agosto 2014-octubre 2017) .....	51
Figura 15: precios alquiler por Idealista versus número de propiedades Airbnb (agosto 2014-octubre 2017).....	52
Figura 16: comparación estimaciones ingresos por alquiler de largo plazo y por <i>Airbnb</i> . Barcelona y Madrid.....	54
Figura 17: comparación estimaciones ingresos por alquiler de largo plazo y por Airbnb (ver supuestos). Municipios nivel 2.....	56
Figura 18: comparación estimaciones ingresos por alquiler de largo plazo y por Airbnb (ver supuestos). Municipios nivel 3.....	57



Figura 19: comparación estimaciones ingresos por alquiler de largo plazo y por Airbnb (ver supuestos). Municipios nivel 4.....	58
Figura 20: evolución mensual número de propiedades de Airbnb (agosto 2014-octubre 2017).....	99
Figura 21: evolución mensual número de propiedades ofertadas (entre tres mil y diez mil) en <i>Airbnb</i> .....	100
Figura 22: evolución mensual número de propiedades ofertadas (entre mil y dos mil) en <i>Airbnb</i> .....	101
Figura 23: evolución mensual número de propiedades ofertadas (inferior a mil) en <i>Airbnb</i> (octubre 2017).....	102

## 1 Motivación

La Comisión Europea define la economía colaborativa como "aquellos modelos de negocio en los que se facilitan actividades mediante plataformas colaborativas que crean un mercado abierto para el uso temporal de mercancías o servicios ofrecidos a menudo por particulares. La economía colaborativa implica a tres categorías de agentes: i) prestadores de servicios que comparten activos, recursos, tiempo y/o competencias —pueden ser particulares que ofrecen servicios de manera ocasional («pares») o prestadores de servicios que actúen a título profesional («prestadores de servicios profesionales»); ii) usuarios de dichos servicios; y iii) intermediarios que —a través de una plataforma en línea—conectan a los prestadores con los usuarios y facilitan las transacciones entre ellos («plataformas colaborativas»). Por lo general, las transacciones de la economía colaborativa no implican un cambio de propiedad y pueden realizarse con o sin ánimo de lucro" (COM, 2016, página 3).

La economía colaborativa (*sharing economy*) ha tenido su expansión a partir del desarrollo y la democratización en el uso de internet y las aplicaciones necesarias para conectar a ambos lados del mercado, lo que se ha denominado *two-sided markets*. En los últimos años, se ha producido un cambio en el modelo de consumo, la propiedad y las relaciones sociales que se está materializando en nuevos modelos económicos, donde la tecnología permite nuevas maneras de conectar, crear y compartir valor. Según la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (en adelante CNMC) en su “Estudio sobre los nuevos Modelos de prestación de servicios y la Economía Colaborativa. Resultados Preliminares, 2016”, se trata de un fenómeno en rápida evolución, que ha experimentado un crecimiento exponencial en los últimos años y con enorme potencial futuro proporcionado, principalmente, por la predisposición de la nueva generación, nativa digital, a confiar en estos sistemas de intercambio y producción, revelando una identidad pública y estable en las plataformas y ecosistemas digitales. Bajo este término de economía colaborativa se engloban en ocasiones conceptos tales como economía bajo demanda o consumo colaborativo que, a pesar de que puedan presentar matizaciones entre sí, se emplean habitualmente como términos sustitutivos.

Entre enero de 2000 y septiembre de 2015 se contabilizó globalmente una inversión en iniciativas relacionadas con la economía colaborativa de 25.972 millones de dólares. Los sectores que han recibido mayor inversión desde el 2000 han sido transporte y alojamiento, los cuales han consumido aproximadamente el 80% de la inversión en economía colaborativa durante los últimos años. Concretamente, en modelos relacionados con el transporte (62%) y con el alojamiento (18%) (CNMC, 2016).

En el caso del sector del alojamiento, han surgido una serie de plataformas que, compitiendo entre sí, facilitan la puesta a disposición en el mercado de alojamiento de corta duración de viviendas completas o habitaciones. Alojamiento que suponen formas alternativas de alojamiento a las tradicionalmente ofertadas para cubrir estas necesidades como son los hoteles o apartamentos turísticos.

Esta nueva industria aparecida al amparo de la revolución digital y con un desarrollo fulgurante ha supuesto una serie de significativos impactos que se analizarán a lo largo de este estudio.

Sintéticamente, por un lado, se detectan dos efectos que se pueden considerar positivos (Farronato y Fradkin, 2017): en primer lugar, la oferta alojativa flexible ofrece un producto diferenciado respecto de los hoteles; en segundo término, compiten con los hoteles mediante la ampliación del número de habitaciones disponibles, efecto particularmente importante en periodos de elevada demanda temporal y en ciudades con restricciones para ampliación hotelera y alto poder de mercado.

Junto a estas ventajas, se pueden encontrar otras, a saber (Rodríguez-Antón et al. (2016), Coles et. al, forthcoming): reducción del stock de viviendas infrautilizadas lo que implica mayor eficiencia económica y medioambiental; reducción de estacionalidad en zonas de segundas residencias; incremento de la oferta lo que implica aumento de la competencia y un mayor esfuerzo por la innovación y mejora de la relación calidad-precio en el sector; posibilidad de alojamiento en viviendas de barrios históricos con presencia de sus propietarios (favorece la fijación de residentes y ayuda a la dependencia); comprensión de la cultura local, lo que supone un nuevo atractivo turístico; mayor flexibilidad de la oferta, lo que favorece un aumento de la capacidad alojativa ante grandes eventos; favorece la cohesión social y el reparto de los beneficios turísticos puesto que la oferta pertenece a multitud de anfitriones, lo que permite completar las rentas mensuales a numerosos pequeños propietarios; favorece la cohesión espacial porque la oferta está relativamente esparcida por toda la ciudad; favorece el desarrollo del turismo rural; afloramiento de economía sumergida en el arrendamiento gracias a una mayor trazabilidad.

Por otro lado, también se han manifestado externalidades negativas, expuestas, entre otros, por Barron et al. (2017) y Exceltur (2016). Las principales son el deterioro de la calidad de vida y los niveles de convivencia de la población local; la tendencia a la desvalorización de los elementos de identidad de la vida de barrio por la pérdida de población residente habitual y del pequeño comercio de proximidad, que se va transformando en franquicias básicamente orientadas al turista. La falta de garantía en el cumplimiento de los derechos básicos del consumidor; el aumento de los precios del alquiler a largo plazo y expulsión de inquilinos desde zonas céntricas a otras periféricas; o el encarecimiento de la vivienda y expulsión de la población residente local desde zonas céntricas a otras periféricas.

Además de estos posibles efectos adversos, se generan fricciones entre los diversos agentes implicados tal y como explican Rodríguez-Antón et al. (2016), principalmente por la oposición de las empresas tradicionales, la presión hacia los gobiernos para que regulen las actividades colaborativas, la reducción de ingresos y de beneficios para las empresas especialistas en marketing tradicional, la regulación y batallas legales en temas relacionados con impuestos, competencia, seguros, etc.; la falta de confianza en la calidad o la fiabilidad de los servicios prestados a través de la colaboración; o la falta de normas y de sistemas de reputación en la industria.

Tanto los efectos positivos como las externalidades negativas señaladas han suscitado una gran controversia, especialmente en las grandes ciudades de todo el mundo que reciben un

elevado número de turistas. Así, durante los últimos años, las regulaciones del fenómeno, tanto aquellas facilitadoras de la actividad como las más restrictivas, se están multiplicando por todas esas metrópolis, regiones y países, como se resumirá en la sección 4. No obstante, sus efectos comienzan prácticamente a investigarse desde 2015 en adelante, y la mayoría de ellos para el mercado estadounidense, como se describe en la sección 2.

En esta coyuntura se sitúa el trabajo que se presenta referido al caso español para el que, hasta donde conocemos, todavía no se han realizado estudios de carácter cuantitativo que permitan contrastar algunos de los fenómenos citados. En concreto el trabajo muestra la evolución descriptiva de tres variables fundamentales en este fenómeno: el tamaño del mercado turístico local; la evolución de indicadores relativos a las empresas ya establecidas (los hoteles); y, finalmente, la variación en los precios de alquileres en el mercado inmobiliario.

La respuesta a estas preguntas debería realizarse desde un análisis econométrico que permitiese fundamentar la relación causal entre la nueva oferta alojativa y tales consecuencias, pero quedará como línea futura de investigación. No obstante el análisis descriptivo a escala municipal de este trabajo y la visión multidisciplinar, al incluir aspectos jurídicos y tributarios relativos al desarrollo de este tipo de plataformas, permitirá subrayar los principales cambios que estas plataformas están generando.

A partir de los análisis anteriores, el trabajo finaliza con una serie de recomendaciones de intervención, que buscan limitar las externalidades negativas y aprovechar los beneficios socioeconómicos del modelo, así como proponer nuevas líneas de investigación derivadas.

## 2 Revisión de la literatura

En el campo del alojamiento compartido, buena parte de las justificaciones de unos u otros efectos se presentan en prensa, blogs o incluso en los informes aportados por la empresa *Airbnb* al respecto.<sup>4</sup> Estos últimos abogan por la complementariedad de su oferta alojativa respecto a la existente por los hoteles, así como el beneficio neto para los viajeros a las ciudades en las que se instale. No obstante lo anterior, y tal y como se ha adelantado en la introducción, los efectos son variados y su evaluación económica se encuentra en un estado incipiente, lo que implica una literatura académica relativamente reducida.

De forma general, hasta donde se conoce y siguiendo los potenciales efectos descritos, se pueden englobar los trabajos académicos sobre este ítem en tres grandes grupos: en primer lugar, aquellos artículos que se centran en los efectos sobre el incumbente (el sector hotelero); en segundo lugar, se encuentran los estudios acerca de la incidencia de la entrada de *Airbnb* en el mercado inmobiliario; y por último una miscelánea de trabajos que tratan de aproximarse al nuevo operador y sus *drivers*.

Respecto de este último grupo, la heterogeneidad de objetivos y metodologías es importante. Wang y Nicolau (2017) realizan una aproximación econométrica a los factores que inciden en la tarificación de los alojamientos ofrecidos a través de Airbnb en 33 ciudades, incluyendo más de 180.000 alojamientos, además de una revisión de la literatura interesante en este tema. Por ejemplo, obtuvieron un descenso de 0,59% en el precio del alojamiento por cada kilómetro en que se alejaba del centro. En esta misma línea y para la ciudad de Tennessee (EEUU), se encuentra el trabajo de Zhang et al (2017), quienes también detectaron un descenso en los precios de las viviendas ofertadas por Airbnb a medida que quedaban más alejadas del centro urbano.

Gurran y Phibbs (2017) analizan el crecimiento de *Airbnb* en la región de Sydney (Australia) desde un punto de vista de la planificación y cambios en las ciudades (ruidos, congestión, parkings, etc.), aunque de forma descriptiva. Desde esta misma perspectiva de la planificación del suelo y la regulación se analiza el caso de cinco ciudades de EEUU en el trabajo de Wegmann y Jiao (2017) o Coles et al (forthcoming) para el caso de Nueva York. En este último caso, se vuelve a poner de manifiesto el descenso en el precio de las viviendas ofertadas a través de Airbnb a medida que aumenta la distancia del centro de Manhattan, concretamente del Empire State, siendo ese descenso más acusado que el experimentado por las viviendas de alquiler de larga duración.

Tussyadiah y Pesonen (2016), en un cuestionario online a 450 individuos en EEUU y Finlandia, muestran cómo los turistas que utilizan este tipo de alojamientos, al ahorrar respecto a quedarse en hoteles, prolongan su estancia, incrementan la frecuencia de visita del destino (aunque ello repercute en un mayor impacto ambiental), aumentan el gasto turístico y participan en mayor medida en el abanico de actividades ofrecidas por el destino, debido a un mayor contacto con la población local, aumentando su comprensión, empatía,

---

<sup>4</sup> <https://www.airbnb.com/economic-impact/>

valoración del destino y fidelidad. Incluso, gracias al sistema de evaluación por pares se obtuvo que los turistas consideran destinos que previamente no tenían en cuenta.

Al mismo tiempo, estos autores encuentran que la reducción de precios hace que destinos muy selectivos pasen a ser asequibles para turistas con menor renta, lo que implica una mayor democratización del turismo. En estos destinos, estos nuevos alojamientos suelen expandirse a zonas residenciales de forma que estos espacios pasan también a beneficiarse de la actividad turística. Por otro lado, en aquellos destinos donde el alojamiento es escaso, la oferta se incrementa atrayendo nuevos turistas en un fenómeno similar a la aparición de las líneas de bajo coste.

Aunque la propia *Airbnb* trate de mostrar la complementariedad de su oferta con la hotelera, lo cierto es que dentro de esta incipiente literatura académica sobre efectos de esta plataforma de economía colaborativa hay varios trabajos que se centran en analizar si la entrada de esta empresa incide sobre los hoteles, es decir, sobre el primero de los grupos de estudios comentados anteriormente.

Con información detallada de listados de Airbnb, de hoteles y otras características de la zona geográfica donde se ubican ambos (desempleo, renta, etc.) para el estado de Texas (EEUU) en el periodo 2008-2014, Zervas et al (2017) aplican una estrategia empírica basada en el estimador en diferencias (*difference-in-difference*) para estimar tal relación causal. En general, estos autores concluyen varias ideas relevantes. En primer lugar, cada aumento adicional del 10% en el tamaño de *Airbnb* en el mercado genera un 0,39% de reducción en los ingresos por habitación de los hoteles.

En segundo lugar, los autores justifican esta caída de ingresos tanto por vía de reducción en el grado de ocupación como por reducciones de precios de hoteles, siendo este último efecto un cambio positivo para todos los consumidores (y no solo para aquellos que participan en la economía colaborativa).

En tercer lugar, que la entrada de este nuevo operador es más relevante cuanto menor sea la categorización del hotel respecto a los precios (es decir, afecta menos a hoteles de mayor categoría y precio), así como con hoteles independientes (deteriora menos las cuentas de resultados de hoteles que pertenecen a cadenas hoteleras). Y por último, muestran cómo para eventos puntuales de elevada demanda (grandes ferias internacionales, eventos musicales y culturales, etc.), *Airbnb* permite flexibilizar la oferta y reducir de esta forma el poder de mercado de los hoteles establecidos.

Farronato y Fradkin (2017) realizan un ejercicio teórico que validan empíricamente utilizando información detallada mensual de hoteles y Airbnb para las 50 mayores ciudades de EEUU, durante el periodo 2011-2014. Utilizando un modelo de demanda logit multinomial de coeficientes aleatorios como en Berry et al (1995), entre otras estimaciones, alcanzan los siguientes resultados. En primer lugar, las estimaciones de funciones de oferta de hoteles y *Airbnb* muestran que los segundos disponen de una elasticidad-precio de la oferta que duplica los primeros. Este resultado, según apuntan los autores, se debe a la menor flexibilidad de los hoteles para adaptarse a las fluctuaciones cíclicas de la demanda

en cada ciudad, así como a la propia restricción de capacidad de los mismos frente a la economía colaborativa.

En segundo lugar, este trabajo de Farronato y Fradkin (2017), y al igual que en los resultados de Zervas et al (2017), señalan una relación negativa entre los ingresos de los hoteles y la presencia de *Airbnb* en las ciudades. De esta forma, un aumento en la oferta alojativa de *Airbnb* de un 10% reduce los ingresos hoteleros un 0,36%. Y, los resultados más relevantes y novedosos, justifican una ganancia en el excedente de los consumidores por la existencia de *Airbnb*, a pesar que la utilidad de sus usuarios es menor que la de los que utilizan hoteles para hospedarse.

Los autores aseguran que la cuota de *Airbnb* es mayor en las ciudades donde los precios son mayores, debido esto al poder de mercado que ejercen los hoteles. Por eso, la entrada de estos nuevos competidores genera un efecto aún más negativo sobre los ingresos de los hoteles. No obstante, los autores concluyen que el efecto neto de este modelo de economía colaborativa dependerá de las consecuencias derivadas de su existencia sobre los mercados laborales, el inmobiliario y los vecinos de los usuarios de *Airbnb*, todos ellos no contemplados en este análisis.

Continuando con la competencia entre hoteles y este tipo de viviendas de alquiler, Guttentag y Smith (2017), con una muestra de más de 800 turistas que habían utilizado el portal *Airbnb* para conseguir su alojamiento, detectaron que aquellos con bajo nivel de renta utilizan *Airbnb* como sustitutos de hostales y hoteles de baja categoría mientras que aquellos con rentas más elevadas y familias con niños utilizan *Airbnb* como sustitutos de Bed & Breakfast y hoteles de media y alta categoría. Así mismo, casi el 65% usaron *Airbnb* como sustituto de un hotel, siendo una mayoría los manifestaron que se trataba de hoteles de categoría intermedia. En cuanto a la demanda inducida, un 2,3% mostraron que no habrían realizado el viaje de no haber existido esta plataforma, mientras que más de un 25% indicó que la elección de este tipo de alojamiento incidiría en una estancia más larga en destino.

En este último aspecto, en el trabajo de Nowak et al. (2015), con una muestra de más de 4.000 turistas de cuatro países (EEUU, Reino Unido, Francia y Alemania), concluyeron que un 4% de los turistas no habrían realizado el viaje de no ser por la existencia de esta plataforma. En esa misma investigación, se pone en entredicho que sea tan elevada la competencia con los hoteles, puesto que el 42% de los turistas estarían sustituyendo hoteles, mientras que el 36% Bed&Breakfast, el 31% viviendas de familiares y en torno al 20% apartamentos de alquiler.

A nivel nacional, los estudios presentados por Ernst&Young y Tourism&Law financiado por Exceltur (2015) y Esade-Fevitur (2015) respectivamente también basados en encuestas a turistas muestran resultados muy dispares: en el primero, su conclusión es que “No es una demanda nueva o un turista distinto”, mientras que en el segundo afirman que la demanda inducida alcanza el 30%.

El trabajo de Gutiérrez et al (2017) se centra en la relación espacial entre la oferta alojativa de *Airbnb* y los hoteles, utilizando datos de la ciudad de Barcelona. A partir de la

geolocalización de ambos y de la aplicación de mínimos cuadrados ordinarios y *Exploratory spatial data analysis*, los autores encuentran una relación espacial con acentuada tendencia al centro-periferia, capitalizando el modelo *Airbnb* las ventajas que concede la proximidad al centro turístico de la ciudad, cuestión no lograda por los hoteles dadas las restricciones en su desarrollo. En definitiva, los factores que explican la localización de ambos competidores son diferentes. En esta misma línea de análisis de competencia espacial se enmarca el trabajo de Eugenio-Martín et al (2019), pero aplicado al caso específico de las Islas Canarias (España).

Quattrone et al (2016), utilizando datos de la ciudad de Londres en el periodo 2012-2015, relacionan la localización de la oferta de *Airbnb* con las características censales de los distritos en las que se ubican. A partir de análisis de mínimos cuadrados ordinarios y la aplicación del test de *Moran* encuentran que las propiedades incluidas en *Airbnb* se ubican en el centro de las ciudades, en zonas más atractivas y con residentes de mayor nivel de formación que los hoteles, en otros resultados. Esta ubicación geográfica de la oferta, según los autores, resulta necesaria para realizar posteriores políticas municipales respecto al desarrollo de la economía colaborativa.

Respecto de la segunda línea de investigación, la relacionada con los efectos sobre el mercado inmobiliario, varios son los trabajos a destacar. En primer lugar, uno de los pioneros fue el trabajo de Lee (2016), que realiza un análisis descriptivo de *Airbnb* en el mercado inmobiliario de Los Ángeles (EEUU).

Sheppard y Udell (2016) se centran en evaluar también la existencia de impacto en los precios de las propiedades inmobiliarias por la entrada de *Airbnb*. Como los autores expresan, a corto plazo la entrada de este operador puede generar una depreciación en el valor inmobiliario, dados los relevantes cambios que se dan en los vecindarios debido a la presencia de uso turístico en lugar de residencial.<sup>5</sup> Pero, por otro lado, puede generarse un efecto positivo sobre los precios al aumentar la demanda de alojamiento para turistas. Tal es así que en octubre de 2016 firmó el Gobernador de Nueva York una Ley prohibiendo los alquileres por periodos menores de 30 días, estableciendo como principal argumento el aumento en los precios de las viviendas.<sup>6</sup>

En este contexto, ambos autores conforman una base de datos mensual con información geográfica para la ciudad de Nueva York, en el período Enero de 2003 hasta Agosto de 2015. Esta amplitud temporal permite tener periodos previos a la aparición de *Airbnb* y posteriores, lo que facilita la aplicación de un modelo en diferencias (*difference-in-difference*), añadido al análisis de precios hedónicos que también realizan. Ambas estrategias persiguen

---

<sup>5</sup> Esta cuestión, denominada en término anglosajón como *housing affordability*, está detrás de la mayoría de las quejas realizadas al desarrollo de la economía colaborativa en materia de alquiler turístico. Ejemplos de ello es la iniciativa para votar la proposición F en 2015 en la ciudad de San Francisco, o las investigaciones realizadas por el Fiscal General del Estado de Nueva York, Eric Schneiderman, mostrando que el 72% de las ofertas alojativas de *Airbnb* en esa ciudad violaban determinados aspectos legales. Entre otras muchas referencias, véase Avital et al. (2015).

<sup>6</sup> Véase el resumen que Sheppard y Udell (2016) realizan sobre este hecho (página 3).



evaluar cómo cambiaron los precios de viviendas vendidas en ese mercado durante el periodo.

Los resultados muestran que, por una parte, la presencia de *Airbnb* incrementa los precios de las viviendas, en mayor medida cuanto más cerca se encuentren de las viviendas, como resulta lógico. Así, cuantifican estos efectos desde un 6 hasta un 11 por ciento para viviendas localizadas en un área de influencia de 300 metros hasta los 2 kilómetros. Utilizando otra metodología, el análisis en diferencias, apunta a un impacto mucho mayor en los precios, de casi un 32%, mientras que un tercer método arroja valores intermedios del orden del 18%. No obstante, estos análisis muestran ciertas debilidades metodológicas que los propios autores resaltan.

El trabajo de Horn y Merante (2017) es otro de los pioneros en analizar económicamente las consecuencias sobre el mercado inmobiliario de la aparición de la economía colaborativa. En concreto, estos autores analizan si la presencia de *Airbnb* incrementa el precio de los alquileres derivado de una reducción en la oferta de viviendas de alquiler. Para ello, utilizan información a nivel censal para la ciudad de Boston (EEUU) en el periodo septiembre 2015 a enero de 2016. Para cada estrato disponen de la oferta y características detalladas de los alojamientos, así como datos de nuevas viviendas y datos de otras variables que pueden afectar a las decisiones de alquilar como, por ejemplo, la ratio de crímenes.

Los resultados confirman las hipótesis planteadas por los autores en cuanto a los efectos generados en el mercado inmobiliario. De esta forma, un aumento de una desviación estándar de la densidad alojativa de *Airbnb* (es decir, el porcentaje de inmuebles de *Airbnb* en la zona respecto a la totalidad de inmuebles) permite que aumenten los precios de los alquileres un 0,4%, controlando por el resto de factores que pueden incidir en esta decisión tarifaria. Por otra parte, un aumento de una desviación estándar en la densidad de *Airbnb* está correlacionada con una disminución del 5,9% en el número de unidades que se ofrecen para alquiler en cada zona censal.

Relacionado con esto, en el artículo de Coles et al. (forthcoming) afirman que la media de ingresos por noche en un alojamiento vía *Airbnb* es del orden del doble frente a un alquiler de larga duración, si bien el número de noches vacantes reducen notablemente los beneficios esperados por los arrendadores.

Barron, Kung y Proserpio (2017) realizan el que, hasta donde se conoce, es el trabajo más completo y robusto acerca de los efectos que la aparición de este operador ha tenido en el sector inmobiliario, tanto para precios de las viviendas como para el mercado de alquiler. Estos autores modelizan teóricamente el mercado inmobiliario para, posteriormente, contrastar si a partir de datos de EEUU se confirman los resultados.

El trabajo aglutina tres tipos de datos, provenientes de *Airbnb*, *Zillow* (web especializada en alquileres de largo plazo, que recoge información de precios y alquileres en dicho mercado) y el *Census Bureau* (para características municipales), que conforman un panel con información mensual para el periodo 2012-2016, de todo el mercado de Estados Unidos de América.

De las estimaciones, a través de variables instrumentales, encuentran que, al igual que el trabajo de Horn y Merante (2017), la presencia de *Airbnb* explica el crecimiento de un 0,27% de los alquileres anuales (respecto del 2,2% anual experimentado), así como un 0,49% (respecto del 4,8%) del precio de las viviendas en el periodo 2012-2016. Específicamente, un incremento de la oferta de alojamientos de Airbnb un 10%, incrementa el precio de los alquileres un 0,42% mientras que un 0,76% el precio de las viviendas. Estos efectos son consecuencia de la sustitución de alquileres de larga por corta duración cuya mayor rentabilidad se traduce, a su vez, en un incremento del precio de la vivienda. Y el segundo, es que el efecto de *Airbnb* sobre la variación en precios de los alquileres es menor cuando el grado de ocupación de las viviendas por parte de los propietarios es mayor. Es decir, el mayor efecto en precios aparece cuando la oferta de inmuebles *Airbnb* es por el bien completo respecto a ser compartido con el propietario.<sup>7</sup>

La Tabla 1 resume los principales artículos que analizan los efectos de Airbnb sobre empleo, hoteles, mercado inmobiliario y similares.

---

<sup>7</sup> El grado de ocupación de las viviendas hace referencia a aquella situación en la que los propietarios de las viviendas deciden alquilar parte de estas como métodos de obtención de rentas por el exceso de capacidad.

**Tabla 1: Resumen de la literatura académica empírica de efectos de *Airbnb* sobre el mercado hotelero**

Autor/es	Ámbito geográfico	Periodo	Datos y metodología	Resultados
Fang, Ye y Law (2016)	Idaho (EEUU)	2009-2013	Análisis de datos de panel	Tras la aparición de Airbnb aumentó el empleo en el sector turístico
Sheppard y Udell (2016)	Nueva York (EEUU)	2003-2015	Pool de datos geolocalizados. Precios hedónicos y <i>Difference-in-difference</i>	La presencia de Airbnb incrementa los precios de las viviendas vendidas entre un 6-11 por ciento, y hasta un 32% (dependiendo de la metodología). El aumento de una desviación estándar oferta alojativa de Airbnb incrementa los precios de los alquileres un 0,4% y reduce la oferta alojativa de alquiler un 5,9%
Horn y Merante (2017)	Boston (EEUU)	Sept 2015- Ene 2016	Datos geolocalizados. Análisis de precios hedónicos.	reduce la oferta alojativa de alquiler un 5,9%
Barron, Kung y Proserpio (2017)	Toda la oferta alojativa de Airbnb en EEUU	2012-2016	Teórico+Empírico. Mensuales. Variables instrumentales	[Entre otros resultados] El aumento de Airbnb en las ciudades explica el 0,27% de crecimiento de precios de alquiler y 0,49% de precios de venta.
Farronato y Fradkin (2017)	50 mayores ciudades EEUU	2011-2014	Teórico+Empírico. Mensuales. Varias modelizaciones	[Entre otros resultados] La elasticidad de la oferta de Airbnb duplica la de los hoteles. Su presencia reduce ingresos hoteleros y aumenta el excedente de los consumidores.
Zervas, Proserpio y Byers (2017)	Texas (EEUU)	2008-2014	Empírico. Mensuales. <i>Difference-in-difference</i>	[Entre otros resultados] Un aumento de la oferta de Airbnb en un 10% reduce los ingresos hoteleros un 0,39%.

Fuente: Elaboración propia.

En resumen: los trabajos analizados son, en su mayoría, empíricos y centrados en el mercado de EEUU, donde quizás la expansión de esta empresa ha sido mayor y más rápida. Sobre el mercado inmobiliario, los principales artículos justifican impactos en precios de alquileres y de venta de viviendas. Sobre las empresas instaladas (hoteles), el nuevo operador se muestra como un competidor, sobre todo en hoteles de menor rango de calidad y que no pertenecen a cadenas hoteleras. Pero, respecto a una de las preguntas que se trata de responder en este trabajo, no existen análisis sobre cómo *Airbnb* ha aumentado (si es que lo ha logrado) el volumen de turistas recibido en los destinos en los que se establece puesto que las aproximaciones realizadas no han pasado de estimaciones porcentuales de demanda inducida basadas en encuestas tal cual se ha expuesto.

### 3 *Airbnb*: características, funcionamiento y liderazgo en el mercado.

De acuerdo a la información recogida en la propia plataforma<sup>8</sup> y un estudio reciente de la Comisión Europea (2017), *Airbnb* es una plataforma a través de la cual los proveedores o anfitriones, en el lenguaje de la propia plataforma, alquilan sus alojamientos a huéspedes para su uso privado o profesional.

La plataforma está abierta para uso particular y profesional y dentro de ella se pueden alquilar viviendas, habitaciones, hoteles, reservar servicios denominados de “bed and breakfast” o apartamentos de vacaciones. Los servicios incluidos pueden variar desde el mero alojamiento hasta guías turísticas, planificación del viaje, pasando por la mayor parte de los servicios hoteleros (limpieza, desayunos, etc).

Uno de los elementos más destacados de su actividad es la ausencia de alojamientos en propiedad, lo que le aleja del tradicional sistema de inmobiliarias u hoteles, sino que, como se ha descrito, se trata de una plataforma que pone en contacto la oferta y la demanda y que, por ello, obtiene unos ingresos asimilables a los de la clásica comisión por transacción.

Otro elemento destacado es la valoración, tanto de los alojamientos por parte de los huéspedes, como de éstos por parte de los propietarios de los alojamientos, basada en las experiencias de los usuarios y que quedan reflejadas en la propia página web de la plataforma.

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

En cuanto al programa de “Superhosts”, reconoce la dedicación de más de 400.000 anfitriones que cumplen una serie de requisitos que, a los efectos de la plataforma, los convierte en excelentes por la valoración que los usuarios de los alojamientos hacen en cuanto a su rapidez de respuesta en la solicitud de alojamiento o la ausencia de cancelación de reservas, entre otros muchos.

Desde su creación en 2008, el crecimiento de la actividad de la plataforma se ha disparado en todo el mundo de forma que, en diciembre de 2016, disponía de más de 2 millones de viviendas para alquilar en 34.000 ciudades de 191 países y 60 millones de consumidores. En 2016, *Airbnb* se situaba como la cuarta plataforma mundial, indiscutiblemente la primera en su sector, con una valoración por encima de los 22.000 M€ (Centre for Global Enterprise, 2016).

---

<sup>8</sup> <https://es.airbnb.com/>

En España, ya en 2014 era la plataforma líder con más de 60.000 apartamentos, lo que suponía un mínimo de un 27% del mercado, pues se estima que entre el 20-30% de los alojamientos se encuentran ofertados en varias plataformas (EAE, 2015), por lo que, si bien no existen datos oficiales al respecto, es de suponer que ese porcentaje de participación de la plataforma en el mercado español sea mucho más elevado. Máxime, si se tiene en cuenta el crecimiento de *Airbnb* durante los últimos años en España, pasando de esos aproximadamente 60.000 apartamentos en 2014, a casi 200.000 a finales de 2017 (Hosteltur, 2017).

Por otro lado, en todos los artículos especializados citados previamente se estiman los impactos basándose en la oferta de apartamentos de esta plataforma, por todo lo cual se considera adecuada la elección y representatividad de *Airbnb* para la estimación de los impactos buscados en el presente estudio.

#### 4 La experiencia en el desarrollo de *Airbnb*

En esta sección se hace un repaso a los casos más relevantes comenzando por Estados Unidos, puesto que fue allí donde vio la luz este fenómeno. Además de otras ciudades europeas, también se incluyen los casos de Madrid y Barcelona, con el objetivo de facilitar la comparativa en la evolución entre todas ellas.

Así, se pretende describir cómo se está desarrollando el fenómeno en estas urbes, las medidas regulatorias que se están adoptando de tipo urbanístico, tributario, etc.; las tendencias o patrones comunes, si los hay, por ejemplo, hacia una restricción de la oferta o bien hacia su flexibilización, etc. Esta perspectiva ayudará a poner en contexto las medidas que se están aplicando en las ciudades y regiones españolas, que se explicarán en este mismo documento (véase Anexos I y II).

**Caso 1:** San Francisco (unas 6.500 plazas *Airbnb* anunciadas)<sup>9</sup>. Cuna del alojamiento colaborativo, el caso de San Francisco resulta muy ilustrativo porque permite observar los efectos acontecidos tras diversos cambios en la regulación aplicada.

De hecho, ya en 2012, el Gobierno local prohibió alquileres residenciales de menos de 30 días en edificios de viviendas por lo que quedaron englobados la mayoría de alquileres *Airbnb* pasando a ser ilegales. Sin embargo, tal prohibición provocó varios problemas. Entre los más destacados, se creó un mercado ilegal de alquileres de corta estancia, por lo que esta prohibición, simplemente fue ignorada y no se encauzaron adecuadamente los beneficios que estos alquileres de corta estancia podrían ofrecer a la ciudad.

Las autoridades de San Francisco se dieron cuenta de que la mejor manera de regular este fenómeno no era la prohibición y se plantearon una regulación distinta que se aprobó y entró en vigor el 1 de febrero de 2015. Con esta nueva regulación se perseguía integrar algunos de los conceptos ya utilizados (habitualidad, número máximo de días al año, etc.). Se partía de la posibilidad de poder alquilar únicamente la residencia propia (impidiendo por tanto el alquiler profesional) siempre y cuando se ocupara efectivamente durante al menos 275 días al año o el 75% si no se había ocupado el inmueble el año natural completo. Esto es, se permite alquilar un máximo de 90 días al año.

Partiendo de la obligatoriedad de inscribirse en un Registro, obliga a las plataformas a recaudar las tasas turísticas. Además, el residente necesita solicitar cada dos años un nuevo permiso de alquiler y probar que es su primera residencia así como el cumplimiento de los requisitos de seguros y fiscales.

En cuanto a los requerimientos fiscales, el inquilino debe pagar la tasa de tránsito del 14% y las plataformas de alojamiento colaborativo deben recaudar y transferir los fondos a las autoridades fiscales. De todas maneras, parece que la norma no ha sido lo eficaz que se esperaba puesto que según los datos del propio Ayuntamiento de San Francisco, a los dos

---

<sup>9</sup> Los datos de oferta de anuncios en la plataforma *Airbnb* corresponden a julio de 2018 y se han tomado de la web: <http://insideairbnb.com>

meses y medio de la entrada en vigor de la norma sólo un 3% de las viviendas anunciadas se habían inscrito (Exceltur, 2015).

**Caso 2:** Nueva York (unas 47.000 plazas *Airbnb* anunciadas). El movimiento para limitar los alquileres vacacionales empezó en esta ciudad, donde el alquiler por días de apartamentos fue declarado ilegal en 2011. De acuerdo con la *Multiple Dwelling Law*, éste solo podía ser usado para residentes permanentes, lo que significa que solo podía ser ocupado por personas que permanecieran en la vivienda al menos 30 días. Sin embargo, la ley dejaba exento los alquileres en los que el arrendador permaneciera en la vivienda junto con el arrendatario (Dailey, 2013).

En 2014, el Abogado General del Estado de Nueva York, Eric Schneiderman, investigó la presencia de *Airbnb* en Nueva York. El informe derivado de esta investigación concluía, entre otras cosas, que el 72% del listado de Nueva York en *Airbnb* violaba las leyes de propiedad y seguridad y eran, por tanto, ilegales (Schneiderman, 2014).

Por su parte, la tasa por tránsito es de 3,50\$ por noche más 14,375% de cargos por alquiler de habitación, que incluye las tasas estatales así como la tasa de ocupación del hotel (Moreno, 2015). Sin embargo, en principio, las viviendas turísticas comercializadas a través de *Airbnb* no pagaban nada.

Así, desde diciembre de 2013, el Departamento de Finanzas está recaudando la tasa de ocupación de habitación de hotel que debe ser pagada por el ocupante de cualquier habitación de hotel y que también se carga a los arrendatarios de viviendas turísticas.

Por otro lado, el papel que juegan las comunidades de propietarios en Nueva York es fundamental puesto que la mayoría de los estatutos de las comunidades vetan todo tipo de actividades que disten de la residencia habitual por propietarios. La importancia que se les da a los vecinos es fundamental para conseguir un control de esta actividad.

También es cierto que el régimen de propiedad de viviendas en edificios en Nueva York es singular, tratándose más de un arrendamiento de usos comunes que de una propiedad pro indiviso. La normativa neoyorquina de “propiedad horizontal”, regula la existencia de condominios (cada propietario tiene una propiedad con una participación proporcional de la zona común) y co-ops (corporaciones de viviendas cooperativas que poseen un edificio entero). Al comprar un co-op, se compran acciones en una corporación proporcionalmente al tamaño del apartamento y el comprador se convierte en socio de la corporación junto con sus vecinos (Exceltur, 2015).

Además de los requisitos fiscales y de calidad de la propia vivienda, el requisito que deben cumplir para encontrarse dentro de la legalidad es que estén ocupadas, al menos, por uno de los residentes habituales de la misma. Por tanto, cuando la vivienda es la residencia habitual del propietario, está ocupada, al menos, por uno de los residentes habituales de la misma y se presta para su uso turístico, estaría dentro de la legalidad (Exceltur, 2015).

Adicionalmente, Nueva York ha prohibido los alquileres de menos de 30 días en edificios con tres o más viviendas si el residente permanente no está presente e impone fuertes multas en las viviendas con alquileres de corta estancia ilegales (Dobbins, 2017).

**Caso 3:** Santa Mónica (1.200 plazas Airbnb anunciadas en julio de 2018<sup>10</sup>). La razón por la que el número de viviendas anunciadas es tan bajo se debe a que la ciudad eliminó el 80% de apartamentos de *Airbnb* porque no cumplían la normativa (Hosteltur, 2017). Se exige que cualquier persona que inserte un anuncio en *Airbnb* tiene que vivir en la propiedad durante la estancia del inquilino, obtener una licencia comercial y pagar un impuesto de ocupación del 14% para el municipio. Además, el Ayuntamiento de Santa Mónica prohíbe el alquiler de una vivienda por menos de 30 días (Sanders, 2015).

**Caso 4:** Miami (7.700 plazas Airbnb anunciadas en julio de 2018<sup>11</sup>). Las viviendas de alquiler deben ser inmuebles situados dentro de unas zonas concretas de la ciudad. Por lo tanto, todos aquellos inmuebles que queden fuera de las zonas delimitadas por la normativa de aplicación, serán considerados ilegales. La realización de esta actividad de alojamiento turístico queda supeditada a la solicitud de una autorización que permita el ejercicio de dicha actividad.

Se partió de la premisa de que se debía favorecer que los particulares obtuviesen un rendimiento extra de los inmuebles donde residían, siempre y cuando se limitase esta utilización, bien en función de un máximo anual o de la imposibilidad de encadenar sucesivamente diferentes inquilinos. En algunas zonas de Miami se han alcanzado acuerdos entre las autoridades y las plataformas para que éstas recauden impuestos a favor de los organismos locales.

**Caso 5:** Chicago (5.200 plazas Airbnb anunciadas). La regulación de Chicago introduce la solicitud de una licencia obligatoria a todo aquel que desee alquilar su vivienda. Se definen como viviendas destinadas al alquiler vacacional aquellas unidades de alojamiento de más de seis habitaciones disponibles para su alquiler temporal. En esta línea, es obligatorio proveer a los huéspedes de un mínimo de comodidades (toallas, ropa de cama, etc.). Además, para obtener la licencia se requiere la inspección del edificio, revisión del departamento de zonificación y el pago de una tasa.

**Caso 6:** París (60.000 plazas *Airbnb* anunciadas). París es la ciudad con más alojamientos registrados en *Airbnb* del mundo, más de 60.000 en 2018, y el 86% son viviendas completas, estimándose que unos 20.000 apartamentos han desaparecido del mercado de alquiler residencial (Hosteltur, 2017).

Con la aprobación de la *Loi ALUR/Duflot 2015 (Accès au Logement et urbanisme rénové)*, París llevó a cabo importantes modificaciones en materia de alquiler de vivienda para hacer frente a la situación de alquileres ilegales que se estaba generalizando en la ciudad y que había provocado una disminución notable de la oferta de viviendas en venta y de alquileres de larga duración.

Los cambios producidos por esta Ley de 2015 permiten que se lleven a cabo arrendamientos de temporada con un máximo de 120 días. El tope de alquiler solo se aplicará a los primeros cuatro distritos de París (o "Arrondissements") a menos que el

---

<sup>10</sup> En este caso, la fuente es: <https://www.airdna.co/market-data/app/us/california/santa-monica/overview>

<sup>11</sup> En este caso, la fuente es: <https://www.airdna.co/market-data/app/us/florida/miami/overview>



anfitrión tenga autorización para alquilar. Esto significa que podría ser más difícil encontrar un Airbnb al lado de lugares turísticos populares como el Louvre, la catedral de Notre-Dame y el Marais. La Torre Eiffel, en el séptimo arrondissement, ha quedado fuera por ahora<sup>12</sup>.

Se agregará un contador de noches alojadas a perfiles de usuarios para ayudar a rastrear el número de noches que ya han alquilado sus hogares.

Para poder realizar la actividad de alquilar una vivienda por cortas estancias a turistas dentro de la legalidad, las viviendas dejarán de tener un uso residencial y pasarán a tenerlo turístico. Para ello, los propietarios deben solicitar una declaración previa de cambio de uso ante el Ayuntamiento que es obligatoria para poder alquilar por estancias cortas a turistas. De este trámite quedan exentas las viviendas de uso turístico que constituyen la residencia principal (vivienda habitual durante un mínimo de 8 meses) del propietario. Es decir, si es la vivienda habitual no es necesario realizar la declaración de cambio de uso.

Además, en viviendas de segunda residencia, si los beneficios obtenidos superan los 32.600 €/año, se someten a un régimen especial –imposición de beneficios industriales y comerciales, BIC o micro-BIC–. En este supuesto no cabe el alquiler por habitaciones, sólo cabe la cesión de uso de la vivienda completa (Red2Red, 2017).

En el caso de la vivienda habitual, si se alquilan habitaciones, no se pueden alquilar más de 5 habitaciones de la vivienda con un máximo de quince personas y un tope de cuatro meses al año, debiendo declarar esta situación al ayuntamiento.

Se permite, asimismo, el subarriendo pero con autorización del propietario si el contrato se realiza bajo la vigencia de esta nueva Ley.

En el caso de que esta cesión de uso se realice a través de la plataforma *Airbnb*, ésta viene obligada a recabar el importe de la tasa turística –0,83 euros por persona/noche– en nombre de sus propietarios.

Recientemente el Ayuntamiento de París ha solicitado al Gobierno estatal que en la Ley de vivienda que tiene previsto aprobar, reduzca el máximo de días de arrendamiento a 60 ó 90 días (Hosteltur, 2017).

**Caso 7:** Reino Unido (Londres, unas 50.000 plazas *Airbnb* anunciadas). El espíritu de la legislación aprobada persigue convertir Reino Unido en el “*Global Centre for the Sharing Economy*”. El *Department for Communities and Local Government* ha optado por una política de modernización cuyo propósito es incrementar la competitividad en los precios del alojamiento turístico, además de reducir el número de viviendas vacías. De este modo, se permite a los londinenses participar en la economía colaborativa para que puedan alquilar sus viviendas durante cortos períodos de tiempo –*short-term use of residential property*– sin

---

<sup>12</sup> Competition Policy International (<https://www.competitionpolicyinternational.com/author/nancy-2/>) 14-11-2017 · No Comment (<https://www.competitionpolicyinternational.com/france-airbnbautomatically-caps-rental-offers-in-central-paris/#respond>)

necesidad de solicitar autorización administrativa, con la misma libertad y flexibilidad que el resto del país.

Gracias a la *Deregulation Act 2015*, los ciudadanos de Londres pueden beneficiarse de las ventajas de la economía colaborativa y alquilar sus viviendas a los turistas por cortos periodos de tiempo, de tal manera que, el alojamiento temporal en la ciudad Londres no supone un cambio de uso, siempre que se cumplan dos requisitos: que el número de noches de alquiler temporal no exceda de noventa al año –tres meses– y que quien proporcione el alojamiento será responsable de pagar la *council tax*.

**Caso 8:** Roma (25.000 plazas *Airbnb* anunciadas). La regulación italiana es bastante estricta como demuestran los requisitos mínimos exigibles para una vivienda que quiera prestar servicio de alojamiento turístico:

Consideración como empresario con el alquiler de más de tres viviendas para uso turístico.

Las habitaciones deben tener puerta y ventana, los baños contarán con wc y bidet. Deben contar con un baño cada 5 camas, sala de estar dotada de ventana, etc.

Por otra parte, está previsto que una nueva legislación de la Región de Lacio introduzca la obligatoriedad de usar un código identificativo y creando un banco de datos de alojamientos.

**Caso 9:** Milán. (18.000 plazas *Airbnb* anunciadas). Se trata de una normativa que exige unas dotaciones mínimas que permitan ofrecer un servicio de calidad. Así, todas las viviendas deben: i) Garantizar el mínimo de 8 metros cuadrados de área para cada cama excluyendo cualquier compartimento para accesorios; ii) Garantizar suministro de electricidad, agua, calefacción, entre otras prestaciones básicas.

Cuando el arrendador alquila 3 o más apartamentos en este mismo régimen y en el mismo municipio, se deberá constituir como empresario. En este caso deberá inscribirse como empresario en el Registro y cumplir con las exigencias de fiscalidad correspondientes.

**Caso 10:** Amsterdam (unas 19.000 plazas *Airbnb* anunciadas). Amsterdam fue una de las primeras ciudades en aprobar una normativa considerada “*Airbnb friendly-law*” en febrero de 2014.

En Amsterdam se permite el alquiler de corta duración de viviendas particulares en la residencia habitual y limitada a 60 días al año. La propia legislación contempla que el alojamiento de viviendas para uso turístico no debe tener apariencia de negocio.

Amsterdam permite a los propietarios realizar este tipo de alquileres turísticos de corta duración en la vivienda habitual, sin que se permita en segundas residencias. Se permite la cesión de uso del inmueble siempre que sea de, al menos, siete noches. Si el número de noches es menor, no es factible un alquiler privado y necesariamente ha de hacerse en un hotel o en un *bed & breakfast*.

El intercambio de casas se sigue permitiendo y no entra dentro de este supuesto siempre que no medie contraprestación.

Además, es fundamental cumplir con la normativa de incendios y queda delimitado (independientemente del número de metros cuadrados del inmueble) el número máximo de huéspedes que pueden alojarse al mismo tiempo.

**Caso 11:** Berlín (unas 26.000 plazas *Airbnb* anunciadas). En la actualidad se prohíbe el uso de las viviendas residenciales habituales para alquilarlas, íntegras o por habitaciones, con propósitos turísticos por períodos inferiores a los 2 meses (60 días), pero esta normativa no es aplicable a las viviendas de segunda residencia. En ambos casos se trataría de alojamientos o viviendas turísticas completas o alquiler de habitaciones de corta estancia sin que se establezcan estándares mínimos de calidad ni regulación alguna sobre el tipo de servicios o comodidades a ofrecer.

De forma excepcional, se pueden conceder licencias para alquilar dichas viviendas con usos turísticos o por habitaciones únicamente en caso de que sea imprescindible para garantizar el medio de vida de su propietario. Cuando al propietario de una vivienda se le otorga dicha licencia, tiene la obligación de una compensación a la ciudad por valor de 5€/m<sup>2</sup> el metro cuadrado de vivienda puesta en alquiler. También tiene obligaciones fiscales que varían en función de su situación económica y que en caso de obtener rendimientos anuales mayores a los 24.500 € implican el pago de una tasa por actividades económicas. (Red2Red, 2017).

Por tanto, del análisis de la regulación comparada en los principales países y ciudades de Estados Unidos y europeos, se aprecia una legislación muy cambiante y que tiende a acotar el fenómeno tanto en términos de límites al número de días de alquiler permitidos como, en algún caso, espacialmente, es decir, los límites se determinan en función del nivel de saturación de las zonas. Así, en general, no se requiere licencia o, al menos, no es requisito indispensable, se ha pactado más con las plataformas colaborativas para que colaboren en la identificación y cobro de impuestos y se ha realizado una más clara delimitación del ámbito del empresario cedente respecto al particular anfitrión cuyos objetivos difieren claramente y cuya regulación, no tendría por qué ser homogénea.

**Caso 12:** Barcelona (unas 17.000 plazas anunciadas). En Barcelona, ante la presión turística que venía sufriendo en los últimos tiempos, se han adoptado una serie de medidas. En 2015 se aprobó una moratoria de concesión de nueva licencia y se instó a la identificación y sanción de viviendas sin licencia.

Largo plazo: “Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos de Barcelona (PEUAT)” que regula la implantación de establecimientos de alojamiento turístico, así como de albergues de juventud, residencias colectivas de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico. Según el consistorio, *“esta regulación responde a la necesidad de hacer compatibles los alojamientos turísticos de la ciudad con un modelo urbano sostenible basado en la garantía de los derechos fundamentales y la mejora de la calidad de vida de los vecinos”*.

El PEUAT establece medidas de zonificación en lo que afecta a las viviendas turísticas. El PEUAT establece el crecimiento cero de las viviendas turísticas en toda la ciudad. Así, para evitar la concentración excesiva y garantizar una distribución territorial equilibrada, cuando cese una vivienda turística de una zona congestionada (entre otros Ciutat Vella, Eixample), se permitirá una nueva alta en una zona descongestionada (entre otros La Sagrera o San

Martín) o el reagrupamiento en la zona de mantenimiento o de crecimiento (entre otros, Les Corts, Sagrada Familia). Adicionalmente, ha adoptado diversas actuaciones de tipo fiscal: un IBI especial para las viviendas de uso turístico, una nueva tasa turística municipal que grave a excursionistas y cruceristas, etc., ampliar la tasa turística que cobra a los viajeros que utilizan tanto los hoteles, como apartamentos, campings y cruceros, además de una previsible subida para los apartamentos de alquiler de la ciudad de Barcelona, donde el tributo se incrementará un 246%, pasando de los 0,65 €/noche a los 2,25, así como la inclusión del asistente de recaudación que pretende convertir a las plataformas tecnológicas como Airbnb, Homeaway o Booking, que intermedian entre los propietarios y los viajeros, en recaudadores de dichas tasas (Red2Red, 2017).

**Caso 13:** Madrid (16.000 plazas anunciadas en *Airbnb* en julio de 2018). Como se explicará más adelante, los Ayuntamientos no disponen de competencias directas de regulación de los alojamientos turísticos, pero sí de otras como las urbanísticas o fiscales que pueden influir o afectar al desarrollo de este fenómeno. Valiéndose de las competencias urbanísticas, el Ayuntamiento Madrid regula este fenómeno vía instrucción a través de la Comisión de interpretación del Plan General para ir resolviendo y ajustando los temas.

Uno de los problemas principales de la normativa urbanística en Madrid es que el Plan General de Ordenación Urbana es de 1997. En esa época, no se podía imaginar la generalización de estos alojamientos turísticos ni el modo de comercialización, por lo que las viviendas de uso turístico no están encuadradas en ninguna de las clases o categorías contempladas en el título 7 de las mismas. Es por ello, que tal y como consigna el informe del Ayuntamiento de Madrid, “parece necesario valorar la posible conveniencia de establecer una regulación específica de contenido urbanístico en las NN.UU. del PGOUM-97” (Ayuntamiento de Madrid, 2016), dado que su régimen actual no resulta claro.

La dinámica general que se venía produciendo en relación a las viviendas residenciales era la solicitud de cambio de uso que, con la normativa urbanística vigente, no estaba vedada. El Ayuntamiento a través de la instrucción pretende impedir que los cambios de uso se obtengan mediante la aprobación de un Plan Especial.

En cualquier caso, no se encuentra regulado el aprovechamiento de la vivienda habitual y su distinción de la actividad económica, así como el límite de días que pueda marcar la diferencia entre uno y otro, algo que, en muchos países del entorno ya se ha regulado.

Para intentar regular este fenómeno, el Ayuntamiento de Madrid ha presentado un borrador de propuesta de Plan Especial para la regulación de los usos complementarios y autorizables del hospedaje en viviendas en la ciudad.

El borrador que recoge la propuesta del Plan fue presentado en la Mesa de evaluación análisis, propuestas y alternativas sobre el régimen de implantación de viviendas de uso turístico. Mesa en la que participaron asociaciones de vecinos, plataformas que dan cabida a estos usos, el sector turístico tradicional, investigadores, los grupos políticos municipales y los representantes municipales.

Según se señala en esta propuesta, la proporción de viviendas destinadas al uso turístico en la ciudad de Madrid es del 0,54%. Sin embargo, el porcentaje para el distrito de Centro asciende al 6%, por lo que la media de uso turístico para el resto de la ciudad baja al 0,23%,

El borrador del Plan presentado plantea la división de la ciudad en cuatro áreas en función de la saturación de alojamientos turísticos que soporten valorándose una regulación más o menos restrictiva para cada una de las nuevas áreas.

Las medidas que se plantean incluyen la prohibición total de cambio de uso residencial a terciario en las zonas más congestionadas, la prohibición de abrir cualquier tipo de vivienda turística en edificios de uso residencial salvo que cuente con acceso independiente desde la calle o la exigencia de un plan especial autorizado por el ayuntamiento para los cambios de uso en el resto de áreas.

Mientras se redacta y aprueba el nuevo Plan Especial, la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid aprobó el pasado mes de enero de 2018 una moratoria que comprendía la suspensión durante un año de la concesión de licencias, para todas las modalidades de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros, albergues, hostels, apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico) en los inmuebles destinados actualmente a vivienda en todos los barrios del distrito Centro y en algunos barrios de los Distritos de alrededor.

Esta moratoria en la concesión de licencias no afecta a la oferta de alojamiento durante menos de tres meses en las viviendas que constituyen residencia permanente, pues no están reguladas como alojamiento turístico por la normativa turística autonómica y no constituyen actividad empresarial.<sup>13</sup>

En definitiva, se observa una tendencia la aplicación de medidas de zonificación por parte del Ayuntamiento de Madrid, restringiendo en gran medida los nuevos alojamientos en la zona centro de Madrid, lo que recuerda bastante a las políticas implementadas en el caso de Barcelona.

En la Tabla 2 se sintetizan las características regulatorias de cada ciudad analizada.

---

<sup>13</sup> <http://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Actualidad/Noticias/El-Ayuntamiento-estudia-una-nueva-regulacion-de-las-viviendas-turisticas/?vgnnextfmt=default&vgnextoid=fe1372fbcc943610VgnVCM2000001f4a900aRCRD&vgnnextchannel=a12149fa40ec9410VgnVCM100000171f5a0aRCRD>

**Tabla 2: Legislación comparada. Ciudades de EEUU y europeas.**

<b>Ciudad</b>	<b>Número viviendas aproximadas Airbnb (julio 2018)</b>	<b>Principales características</b>
San Francisco	4.800	Solo residencia propia, límite 90 días, obligatorio inscribir en Registro, plataformas recaudan tasa turística
Nueva York	47.000	Importancia comunidades propietarios, debe convivir con el residente habitual, requisitos de calidad y fiscales.
Santa Mónica	1.200	Obligatoria residencia simultánea, licencia comercial y impuesto del 14%. Prohibidos alojamientos por menos de 30 días.
Miami	7.700	Zonificación, autorización previa, acuerdos para recaudación de impuestos
Chicago	5.200	Licencia obligatoria, inspección del edificio, revisión del departamento de zonificación y pago de una tasa.
París	60.000	Declaración previa de cambio de uso salvo residencia principal, distinción entre zonas, límite de 120 días, tasa turística, mayores repercusiones fiscales
Reino Unido-Londres	50.000	Sin necesidad de solicitar licencia, límite de 90 días, colaboración de la plataforma en recaudación tasa turística.
Roma	25.000	Regulación estricta en cuanto a equipamiento y enseres de las viviendas.
Milán	18.000	Regulación estricta en cuanto a equipamiento y enseres de las viviendas. Más de tres viviendas en alquiler, obligación de constituirse en empresario.
Amsterdam	19.000	Límite de 60 días, en vivienda habitual, no carácter empresarial.
Berlín	26.000	Prohíbe uso viviendas residencia habitual para alquilarlas, íntegras o por habitaciones, con propósitos turísticos menos 60 días. No aplicable a segunda residencia. De forma excepcional, se pueden conceder licencias si es imprescindible para garantizar el medio de vida de propietario.
Barcelona	17.000	Moratoria de licencias, zonificación, ampliación de la tasa turística.
Madrid	16.000	Moratoria de licencias y prevista zonificación. En determinadas zonas se ha suspendido la concesión de licencias.

Fuente: elaboración propia.

## 5 Análisis descriptivo de la entrada de *Airbnb* en España (y relacionados)

Los objetivos de la presente sección son varios. En primer lugar, mostrar la base de datos que se ha conformado para la medición de las hipótesis de partida. De un nivel de detalle inferior a la disponibilidad de datos que presentan los estudios para Estados Unidos de Horn y Merante (2017), Barron, Kung y Proserpio (2017) o Farronato y Fradkin (2017), se muestra, no obstante, información sintetizada a nivel ciudad y periodicidad mensual para España que permite una aproximación a los efectos que se persiguen evaluar. En segundo término, recoger un análisis descriptivo de la base de datos que apunte la evolución y tendencia de este sector en España y de sus principales indicadores.

### 5.1 *Evolución de Airbnb en capitales de provincia y puntos turísticos nacionales*

Para realizar un análisis en mayor profundidad a los principales datos relativos a la expansión de *Airbnb* y variables potencialmente afectadas por ello a nivel local, debemos circunscribirnos a un listado de ciudades reducido, dadas las limitaciones en las diferentes bases de datos (véase 5.1).

No obstante, es por ello que en esta sección nos centraremos solamente en describir la variable de oferta de camas de *Airbnb* a nivel local, pero considerando tanto su valor bruto como el per cápita, además de para un número de ciudades y población cubierta ostensiblemente superior al de la sección posterior.

Así, hemos considerado un total de 106 ciudades españolas, que incluyen todas las capitales de provincia más otros puntos turísticos definidos por el Instituto Nacional de Estadística, que conviene incluir por la importancia del sector turístico en estas localidades. La población de derecho registrada anualmente en estos municipios supone el 37% de la población total de España, con lo que podemos garantizar una representatividad estadística relevante.

En la Tabla 3 se incluyen estos dos datos, a fecha octubre de 2017, para cada una de esas ciudades. La desviación en los datos es destacable. Concretamente, los valores brutos oscilan entre las 57.714 camas en Barcelona a las 9 en Benavente. No obstante, los valores per cápita no mantienen similar patrón ni ranking. En concreto varían entre las 0,95 de Naut Aran a las 0,0005 de Benavente.

**Tabla 3: Camas totales y per cápita ofertadas por Airbnb. Octubre de 2017.**  
**Capitales de provincia y puntos turísticos**

Ciudad	Total	P.C.	Ciudad	Total	P.C.	Ciudad	Total	P.C.
Adeje	6518	0.1392	Gandia	1689	0.0228	Roquetas de Mar	1607	0.0172
Albacete	360	0.0021	Gijón	1795	0.0066	Salamanca	1623	0.0112
Albarracín	94	0.0900	Granada	6962	0.0299	Sallent de Gállego	310	0.2147
Algeciras	275	0.0023	Grove, O	642	0.0597	Salou	4589	0.1749
Alicante/Alacant	8480	0.0257	Jaca	589	0.0457	San Bartolomé de Tiraiana	3952	0.0738
Almería	1355	0.0069	Jerez de la Frontera	1455	0.0068	Sant Llorenç des Cardassar	267	0.0321
Antequera	444	0.0108	León	742	0.0059	Santa Cruz de Tenerife	1505	0.0074
Arcos de la Frontera	570	0.0184	Llanes	1457	0.1059	Santander	2752	0.0160
Arona	4888	0.0619	Lleida	156	0.0011	Santiago de Compostela	1695	0.0176
Ávila	253	0.0044	Lloret de Mar	6470	0.1754	Sanxenxo	1525	0.0885
Badajoz	222	0.0015	Logroño	802	0.0053	Segovia	465	0.0090
Barcelona	57714	0.0356	Lugo	238	0.0024	Sevilla	11393	0.0165
Benalmádena	4414	0.0641	Madrid	36369	0.0114	Sigüenza	113	0.0251
Benasque	313	0.1476	Málaga	12625	0.0222	Sitges	4756	0.1667
Benavente	9	0.0005	Marbella	17841	0.1264	Soria	157	0.0040
Benidorm	2639	0.0395	Mérida	517	0.0087	Tarifa	3782	0.2091
Bilbao	2194	0.0064	Mogán	1561	0.0789	Tarragona	1597	0.0121
Burgos	423	0.0024	Mojácar	1064	0.1681	Teguise	2909	0.1329
Cáceres	521	0.0054	Murcia	1455	0.0033	Teruel	177	0.0050
Cádiz	2677	0.0227	Naut Aran	1689	0.9483	Tías	2157	0.0985
Calvià	3830	0.0781	Nerja	3732	0.1773	Toledo	849	0.0101
Cambrils	3327	0.1013	Níjar	1632	0.0563	Torremolinos	2445	0.0361
Cangas de Onís	405	0.0640	Ourense	191	0.0018	Torrevecija	6170	0.0741
Capdepera	1788	0.1587	Oviedo	1013	0.0046	Trujillo	123	0.0133
Cartagena	2536	0.0118	Pájara	772	0.0389	Valencia	17586	0.0223
Castellón de la Plana/Castelló	642	0.0038	Palencia	44	0.0006	Valladolid	558	0.0019
Cazorla	129	0.0169	Palma	10575	0.0260	Vielha e Mijaran	650	0.1179
Ciudad Real	143	0.0019	Palmas de Gran Canaria Las	4121	0.0109	Vigo	1186	0.0040
Córdoba	3226	0.0099	Pamplona/Iruña	2043	0.0104	Villaviciosa	525	0.0363
Coruña, A	1058	0.0043	Peníscola/Peñíscola	1838	0.2479	Vitoria-Gasteiz	466	0.0019
Cuenca	390	0.0071	Plasencia	82	0.0020	Viveiro	246	0.0158
Dénia	6948	0.1671	Ponferrada	346	0.0053	Yaiza	2848	0.1752
Donostia/San Sebastián	6013	0.0323	Puerto de la Cruz	852	0.0284	Zamora	196	0.0031
Elche/Elx	1337	0.0058	Puerto de Santa María El	2415	0.0273	Zaragoza	1162	0.0017
Estepona	5823	0.0871	Ribadeo	155	0.0156			
Fuengirola	2802	0.0374	Ronda	1197	0.0349	<b>PROMEDIO</b>	<b>3247</b>	<b>0.0551</b>

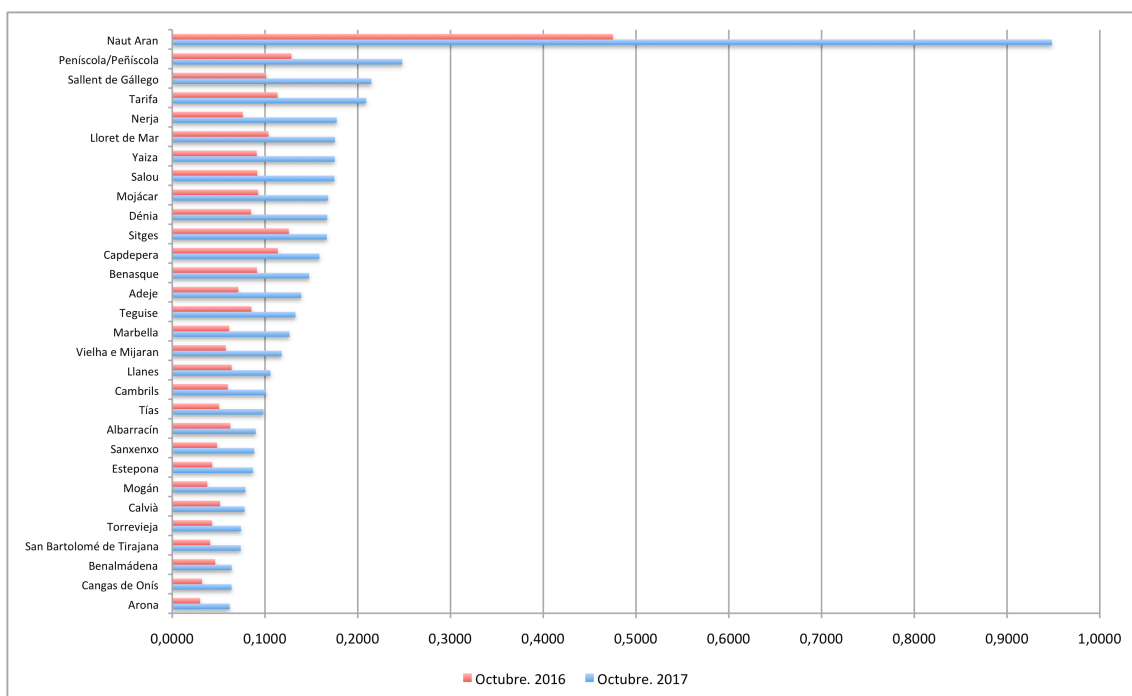
Nota: elaboración propia a partir de datos de *Airdna* e I.N.E. Total: Camas Totales. PC: Per Cápita.



En la Figura 1 y Figura 2 se muestran los datos per cápita, en dos momentos del tiempo para cada ciudad, octubre de 2017 y 12 meses antes, octubre de 2016. Con ello, no solo comparamos el peso a nivel municipal de esta plataforma, sino también su evolución temporal en ese breve espacio de un año.

Como ya señalamos con anterioridad, no son las ciudades de mayor cantidad de camas disponibles las que lideran los rankings a nivel per cápita. Por ejemplo, Barcelona no está siquiera entre las 30 primeras de esta clasificación que mostramos en la Figura 1. Reseñar que la variable per cápita en ese periodo en muchos municipios prácticamente se duplica.

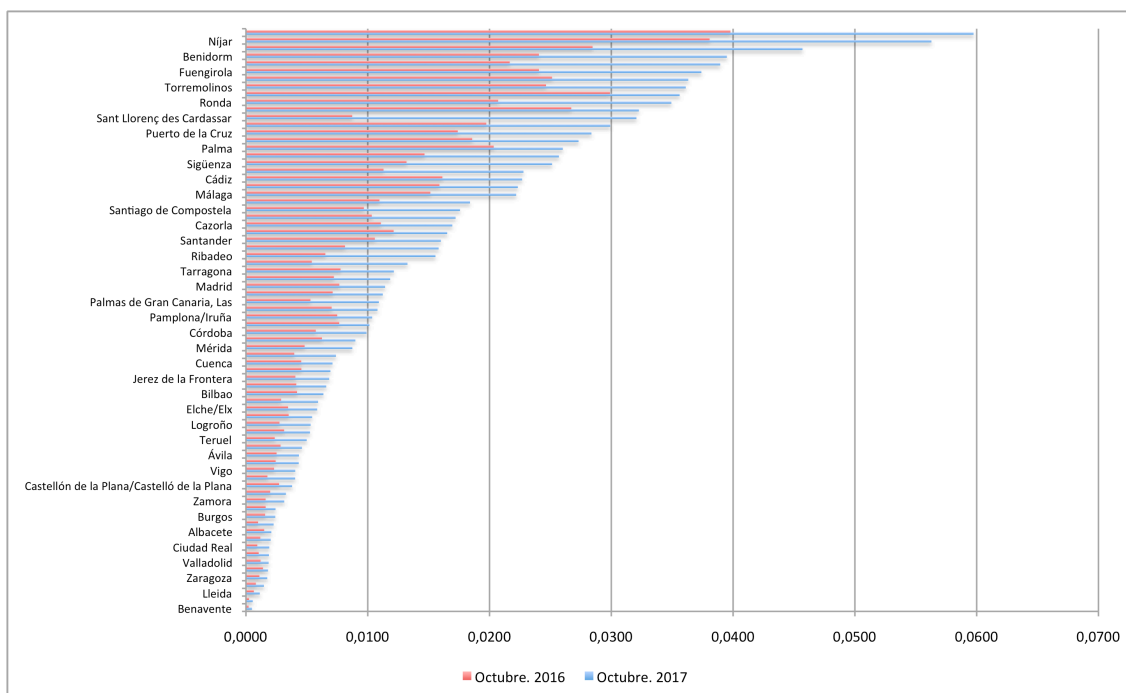
**Figura 1: Camas Airbnb per cápita. Octubre de 2016 y 2017. Top 30.**



Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de *Airdna* e I.N.E.

Similares resultados se muestran para los municipios que ocupan las posiciones 31 a la 106 de este ranking (Figura 2)

**Figura 2: Camas Airbnb per cápita. Octubre de 2016 y 2017. A partir de 30.**



Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de *Airdna* e I.N.E. Nota: Por cuestión técnica, la leyenda no incluye los nombres de todas las ciudades.

## 5.2 *Análisis descriptivo de turistas, hoteles y alquileres en 38 ciudades españolas*

La base de datos conformada tiene la estructura de un panel de datos, de periodicidad mensual, conteniendo como unidad de observación el municipio. En concreto, este panel consta de un total de 38 municipios españoles para las que se dispone información en el periodo 2014-2017, con diferentes periodicidades y disponibilidad como posteriormente se explicará.

Los municipios incluidos han sido seleccionados siguiendo la Encuesta de Punto Turístico del Instituto Nacional de Estadística por la necesidad de complementariedad con esa fuente de información. Estos municipios<sup>14</sup>, con datos de población de 2016, disponen de más de 14 millones de habitantes censados, lo que supone un 30,4 por ciento de la población total española a dicha fecha.

<sup>14</sup> Los municipios incluidos, en orden alfabético, son: A Coruña, Alicante, Badajoz, Barcelona, Bilbao, Burgos, Cáceres, Cádiz, Castellón, Córdoba, Gijón, Granada, Las Palmas de Gran Canaria, León, Lleida, Logroño, Lugo, Madrid, Málaga, Murcia, Oviedo, Palma de Mallorca, Pamplona, Salamanca, San Sebastián, Santa Cruz de Tenerife, Santander, Santiago de Compostela, Segovia, Sevilla, Tarragona, Teruel, Toledo, Valencia, Valladolid, Vigo, Vitoria y Zaragoza.

La información contenida en la base se puede categorizar en cuatro grandes grupos de variables dependiendo del contenido y las fuentes utilizadas: *i)* oferta alojativa local de *Airbnb*; *ii)* indicadores de demanda y oferta hotelera local; *iii)* evolución mercado inmobiliario; *iv)* características socioeconómicas de la ciudad y otros.

El primer, y quizás más relevante grupo, es el que contiene información acerca de la oferta alojativa de *Airbnb*, empresa líder del sector como se justificó previamente, y que, a partir de la información adquirida a la empresa *Airdna*, se han obtenido las siguientes variables:

1. *Camas totales<sub>myc</sub>*- Número total de camas ofertadas por *Airbnb* en el mes *m* del año *y* para el municipio *c*. Sobre esta variable destacamos que su cálculo se ha realizado utilizando la oferta disponible un mes determinado según *Airdna*, pero la agregación de tales valores puede incluir cierto sesgo alcista, al no ser considerados aquellos días en los que el anfitrión bloquea (por los motivos que fuera) el uso de las camas que dispone en la aplicación. Estos datos son los utilizados en la sección anterior (5.1) para un mayor número de ciudades.
2. *Grado de ocupación<sub>myc</sub>*- Grado de ocupación medio en el mes *m* del año *y* para el municipio *c*.
3. *ADR<sub>myc</sub>*- *Tarifa media diaria* (*Average Daily Rate*) en el mes *m* del año *y* para el municipio *c*. Esta variable también aparece combinada, como ingreso relativo, al dividirse entre el número de camas, y obtener de esta forma una tarifa media diaria por cama, con la misma periodicidad (*ADR/camas*)
4. *Número total de propiedades<sub>myc</sub>*- Número total de propiedades ofertadas en *Airbnb* que hay disponibles en el mes *m* del año *y* para el municipio *c*.
5. *Número medio de propiedades por host<sub>myc</sub>*- Número medio de propiedades ofertadas en *Airbnb* que tiene cada *host*, en el mes *m* del año *y* para el municipio *c*. En este punto se hace necesario explicar el concepto de *host* (anfitrión). *Airbnb* lista todas las propiedades disponibles para el alquiler en cada ciudad y momento del tiempo, además de registrar quién es el propietario de cada una de ellas. Dicho *host* puede disponer de más de una vivienda, cuestión relevante para conocer el grado de concentración de la propiedad.
6. *Más de una propiedad<sub>myc</sub>*- Utilizando el concepto anterior, es el porcentaje, en tanto por uno, de propiedades que pertenecen a un único dueño. Por ejemplo, si este valor alcanza un 0,47 implica que el 47% de las propiedades (a nivel *myc*) pertenecen a un dueño que dispone de más de una propiedad (de otra forma, el 53% de las propiedades son de dueños de un único inmueble). Este valor varía entre 0 (cada propiedad es de diferente dueño) y 1 (todas las propiedades son de un único dueño).

Todas estas variables se han ido obteniendo para cada alojamiento en cada municipio y mes, teniendo el mes de agosto de 2014 como el inicio de esta base de datos para España (solo Madrid y Barcelona), donde posteriormente fueron iniciándose la recogida de información de estas actividades en otros municipios.

Concretamente, las fechas de inicio de recogida de la actividad de *Airbnb* por parte de la empresa *Airdna* en cada ciudad fueron en enero del año 2016, excepto: Badajoz (febrero, 2016), Barcelona (agosto, 2014), Cádiz (noviembre, 2015), Lleida (marzo, 2016), Lugo (febrero, 2016), Madrid (agosto, 2014), Málaga (septiembre, 2014), Pamplona (septiembre, 2015), San Sebastián (septiembre, 2014), Sevilla (septiembre, 2014), Teruel (marzo, 2016), Valencia (septiembre, 2014). No obstante lo anterior, como posteriormente se comprobará, los mayores aumentos en la actividad se realizaron a posteriori de esa fecha.

Otro bloque de datos son los obtenidos para la oferta y demanda hotelera de cada ciudad. En este caso, las fuentes de información han sido diversas como se detalla:

7. *Índice de precios hoteleros<sub>myc</sub>*- Ante la imposibilidad de localizar un índice oficial de precios hoteleros a nivel municipio, se ha utilizado el *Trivago hotel price index*, elaborado por esta empresa mensualmente y que recoge el precio medio por noche en una habitación doble estándar.<sup>15</sup>
8. *Información demanda y oferta hotelera<sub>myc</sub>*- La Encuesta de ocupación hotelera del Instituto Nacional de Estadística, y más concretamente las Estadísticas de Punto Turístico, proporcionan información acerca de la demanda y oferta hotelera para los 38 municipios que se han seleccionado para realizar el presente estudio. La lista de variables incluidas son: *viajeros*, *pernoctaciones*, *estancia media en días*, *número de establecimientos abiertos*, *número de plazas estimadas*, *número de habitaciones estimadas*, *grado de ocupación por plazas* y *habitaciones*, y *personal empleado*. Todas ellas están disponibles a nivel mes *m* del año *y* para el municipio *c*, y diferenciando entre residentes y extranjeros.

Respecto al mercado inmobiliario local, la principal variable que se dispone es la siguiente:

9. *Precios alquiler<sub>myc</sub>*- Precios del alquiler por metro cuadrado en el mes *m* del año *y* para el municipio *c*. La periodicidad original de esta variable es trimestral, con lo que se reduce la variabilidad de la misma. Fuente: Idealista.com (<https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda>).

La Tabla 4 incluye los estadísticos descriptivos de la base de datos para las principales variables que serán utilizadas posteriormente.

---

<sup>15</sup> Para más información, véase: <http://company.trivago.com/press/trivago-hotel-price-index-thpi/>

**Tabla 4: Estadísticos descriptivos**

	Obs.	Media	D.T.	Mínimo	Máximo
<b>VARIABLES SOBRE LA OFERTA DE <i>Airbnb</i></b>					
Camas totales	934	4224,52	8918,84	1	60373
ADR/camas	910	42,31	13,33	14,50	110,19
Más de una propiedad <sup>(?)</sup>	934	0,5595	-	0	1
Número medio de propiedades por <i>host</i>	934	6,67	7,14	1	49,5
Grado de ocupación	934	0,2409	0,1231	0	0,6815
Número total de propiedades	934	2824	6240	1	41535
<b>Otras variables consideradas en el análisis <sup>(1)</sup></b>					
Índice de precios hoteleros (Trivago)	2622	79,81	24,13	44	209
Precios alquiler (Idealista)	2553	6,95	2,26	3,8	18,3
Grado de ocupación por habitaciones de hotel	2604	48,83	15,43	16,37	95,32

Fuente: Elaboración propia. Obs.= Observaciones; D.T.= Desviación Típica.

<sup>(1)</sup> Para algunas de estas variables se dispone de una mayor amplitud temporal en la base de datos que unido al desbalanceamiento del panel, se requiere un mayor número de observaciones.

<sup>(2)</sup> El valor 1 que toma esta variable aparece en primeros meses de recogida de la información de *Airbnb* en varios municipios, donde existe muy poca oferta alojativa. Véase el análisis de concentración de la oferta en secciones posteriores.

Las desviaciones estándar incluidas en la tabla anterior muestran una variabilidad importante para buena parte de las variables de interés, lo que a priori puede estar señalando diferencias destacables entre municipios. Por este motivo, se ahonda en este análisis temporal y a nivel ciudad en la sección siguiente.

### 5.3 *Análisis descriptivo de Airbnb (y hoteles)*

La primera pregunta que se trata de responder con el análisis descriptivo de los datos es cómo ha evolucionado la oferta de *Airbnb* en cada uno de los municipios durante el periodo analizado. Para ello, se utiliza el número de camas existentes en cada ciudad mensualmente y, dadas las diferencias de tamaño entre unas y otras, se muestra el análisis gráfico de forma separada por conjuntos de municipios.<sup>16</sup> En el anexo IV puede observarse el mismo análisis para el número de camas.<sup>17</sup>

Para agrupar de una forma más homogénea, se han determinado cuatro niveles de municipios, en función del tamaño en el número de propiedades que estas presentan al final del periodo estudiado. En concreto, los niveles son:

- Nivel 1.- Superiores a 10.000 propiedades: Madrid y Barcelona.
- Nivel 2.- Entre 3.000 y 10.000 propiedades: Alicante, Granada, Las Palmas de Gran Canaria, Málaga, Palma de Mallorca, San Sebastián, Sevilla y Valencia.
- Nivel 3.- Entre 1.000 y 2.000 propiedades: Bilbao, Cádiz, Córdoba, Gijón, Murcia, Pamplona, Salamanca, Santa Cruz de Tenerife y Santander.
- Nivel 4.- Inferior a 1.000 propiedades: A Coruña, Badajoz, Burgos, Castellón, Cáceres, León, Lleida, Logroño, Lugo, Santiago de Compostela, Segovia, Tarragona, Teruel, Toledo, Valladolid, Vigo, Vitoria y Zaragoza.

No obstante, esta información acerca de las propiedades no está relativizada por ningún tipo de criterio comparativo entre municipios ya que, claramente, dependerá del tamaño de cada uno de ellos, de la oferta hotelera existente, tipo de turismo recibido, etc. Aunque este enfoque multivariante se tratará de aproximar en secciones posteriores, en las siguientes líneas se aporta información en este sentido.

De esta forma, las figuras 1 a 4 describen cómo ha sido la expansión de *Airbnb* en cada municipio, pero desde la perspectiva del número de camas totales ofertadas, variable esta que se compara con la variable obtenida a través del I.N.E. para los hoteles denominada “Número de plazas estimadas”. Se mantiene la misma clasificación anterior para los municipios por niveles de propiedades.

Las diferencias entre Barcelona y Madrid son notables. La línea roja describe las plazas hoteleras estimadas, mientras que la azul las camas totales en establecimientos registrados en *Airbnb*. Aunque en ambas ciudades se acorta la distancia entre estas dos variables, Barcelona presenta una ratio mayor que Madrid.

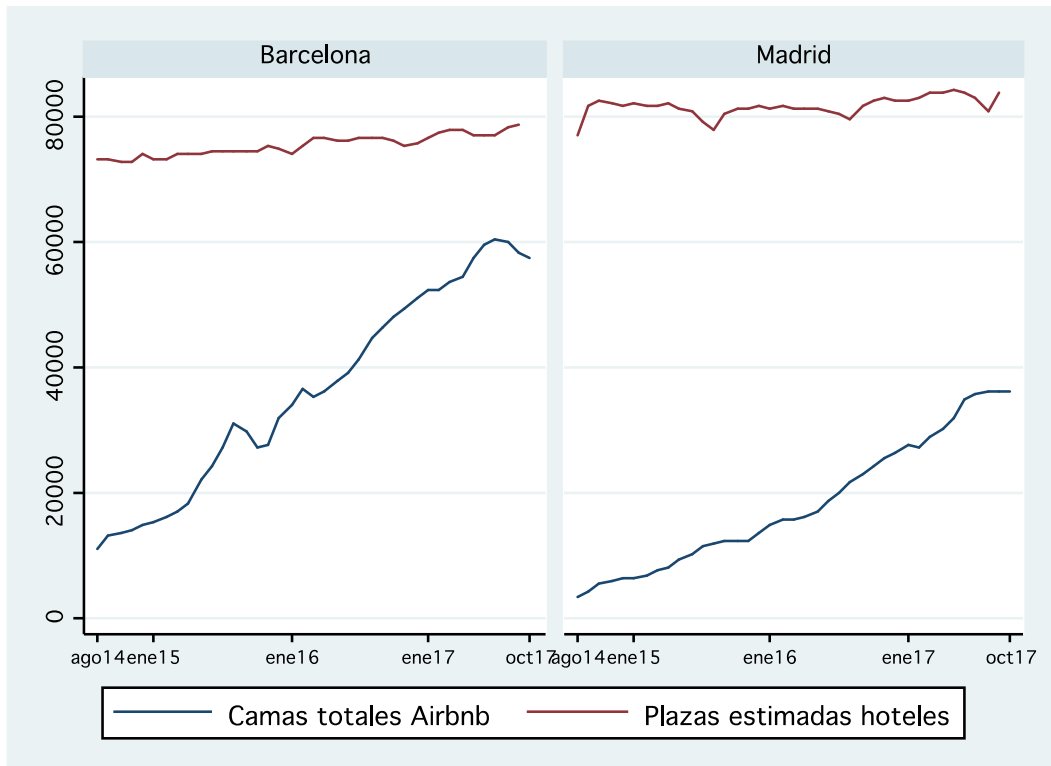
---

<sup>16</sup> En nuestra base se dispone de un máximo de 39 meses, desde agosto de 2014 hasta octubre de 2017 aunque, como se explicitó en la sección anterior, no hay información disponible para todos los municipios a lo largo de dicho periodo.

<sup>17</sup> El número de camas y el de propiedades están correlacionados en un valor del índice superior a 0,95.

Utilizando el último mes disponible, el número de camas registradas en *Airbnb* es el 74% de las disponibles en hoteles en Barcelona, en tanto que para Madrid este porcentaje alcanza el 43%. En todo caso, no se aprecia una variación en la tendencia de oferta de camas hoteleras ante el incremento de la oferta en *Airbnb*. Cuestión distinta será su impacto sobre la ocupación o precios hoteleros como se analizará posteriormente.

**Figura 3: Camas ofertadas por *Airbnb* y plazas hoteleras estimadas (agosto 2014-octubre 2017). Barcelona y Madrid**

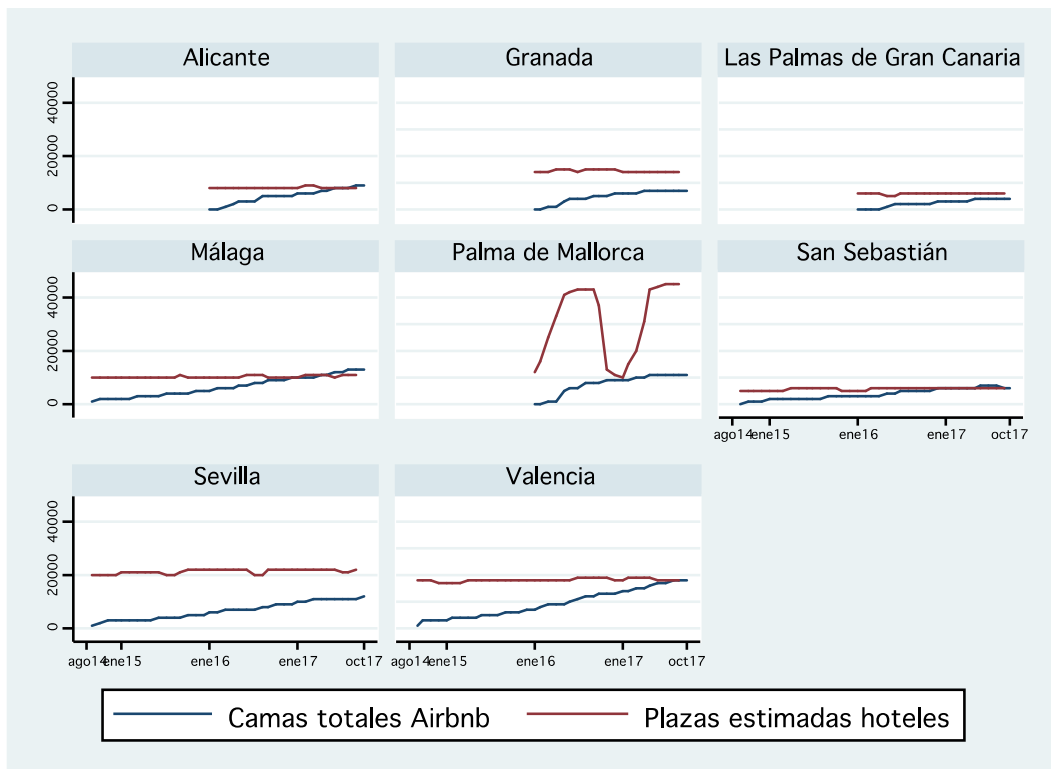


Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de *Airdna* e I.N.E.

Comportamientos más cercanos a la paridad entre ambas variables se observan para aquellos municipios que disponen entre tres y diez mil alojamientos (nivel 2 de propiedades).<sup>18</sup> Nuevamente, tampoco se observa una disminución en la oferta hotelera con motivo del incremento de la oferta *Airbnb*.

<sup>18</sup> Los datos de plazas estimadas hoteleras para Palma de Mallorca muestran esa variabilidad para 2017 en la fuente original de datos (I.N.E.), entendiéndose que tal desviación es debida al cierre de hoteles fuera de temporada de verano.

**Figura 4: Camas ofertadas por *Airbnb* y plazas hoteleras estimadas en municipios con oferta *Airbnb* entre tres y diez mil propiedades (agosto 2014-octubre 2017)**

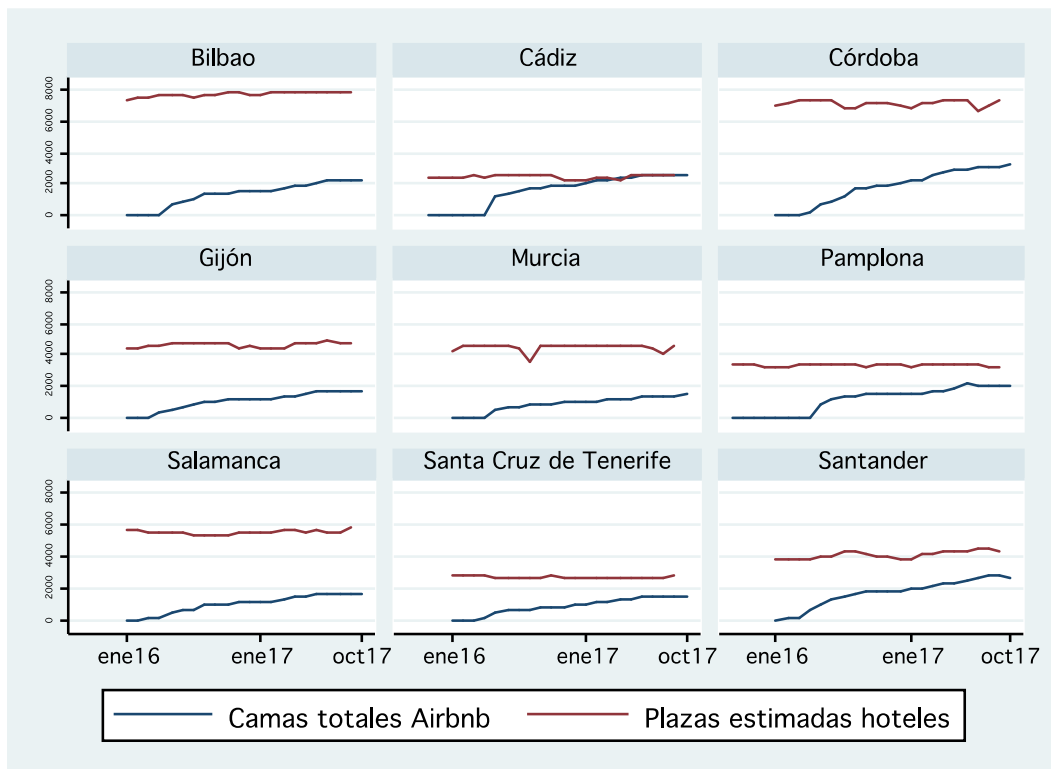


Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de *Airdna* e I.N.E.

En este tercer grupo de municipios, la disparidad es mucho mayor aunque predomina la diferencia entre los dos tipos de oferta, excepto en Cádiz donde al final del periodo se equiparan.



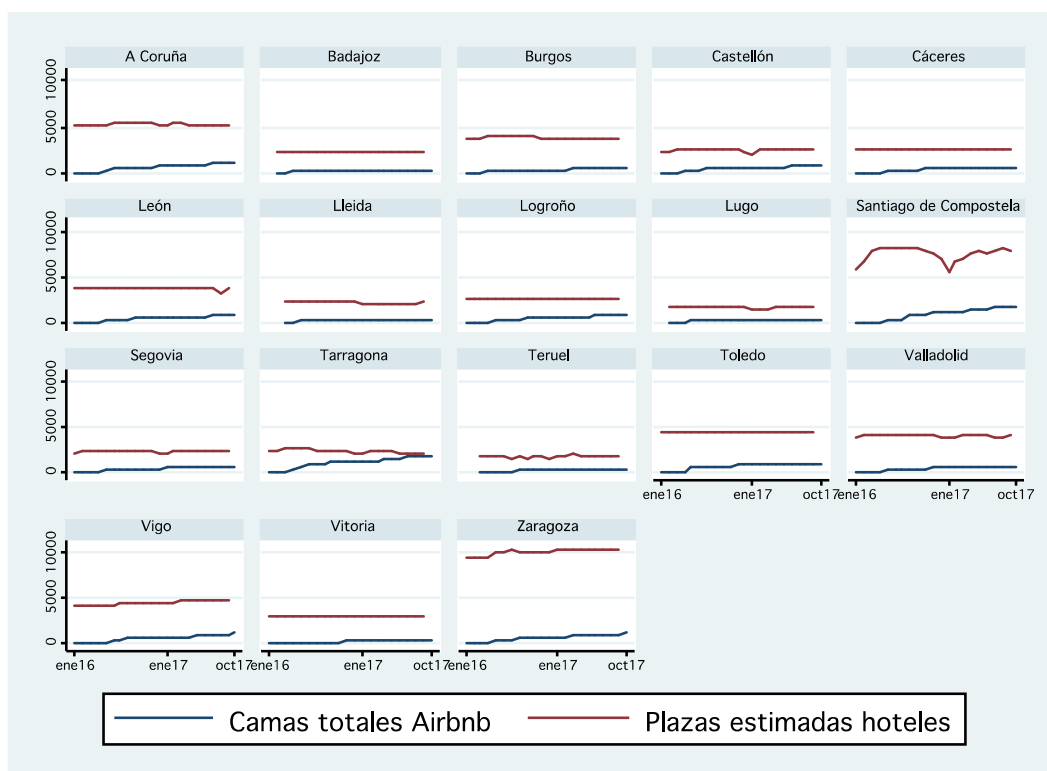
**Figura 5: Camas ofertadas por *Airbnb* y plazas hoteleras estimadas en municipios con oferta *Airbnb* entre mil y dos mil propiedades (septiembre 2015-octubre 2017)**



Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de *Airdna* e I.N.E.

Por último, el resto de municipios señalan también una diferencia relativamente amplia y constante entre las camas de alquiler y las de hoteles, exceptuando el caso de Tarragona.

**Figura 6: Camas ofertadas por *Airbnb* y plazas hoteleras estimadas en municipios con oferta *Airbnb* inferior a mil propiedades (enero 2016-octubre 2017)**



Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de *Airdna* e I.N.E.

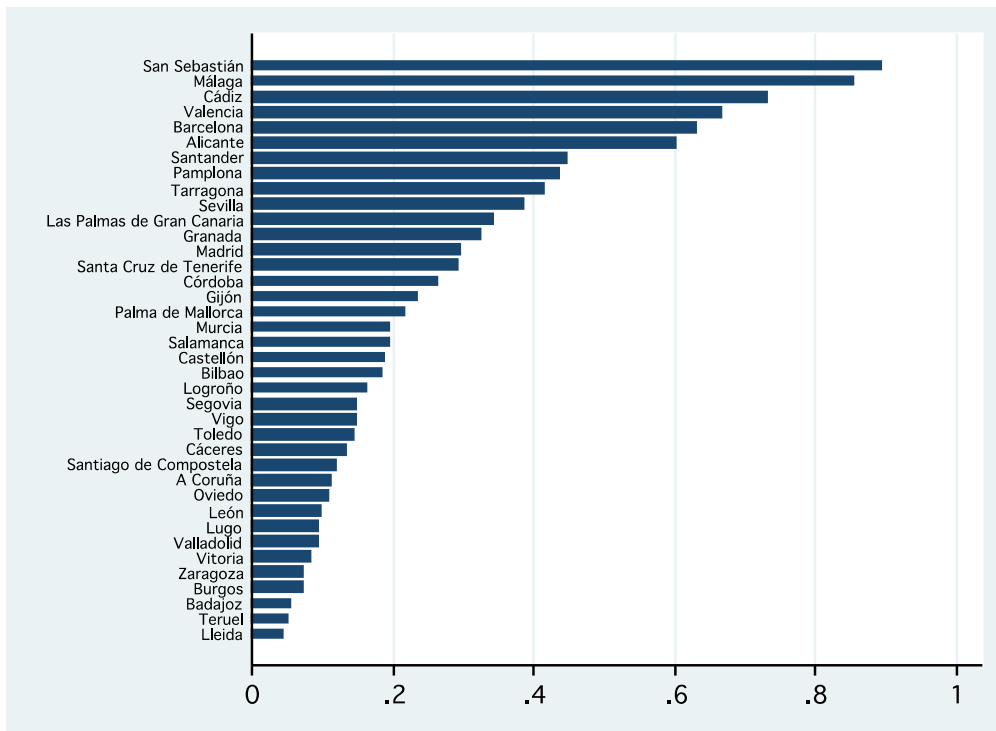
A modo de resumen de los datos mostrados desde la Figura 3 a Figura 6, la Figura 7 resume ordenadamente el ratio camas ofertadas Airbnb versus camas hoteleras, por ciudad. En este caso hemos utilizado dos momentos del tiempo con el objetivo de plantear la evolución en doce meses de esta ratio.

La Figura 7 utiliza datos a octubre de 2016, mes en el que ya se dispone de información de *Airbnb* para todos los municipios y con al menos seis meses de recogida de datos; y la 9bis, para octubre de 2017.

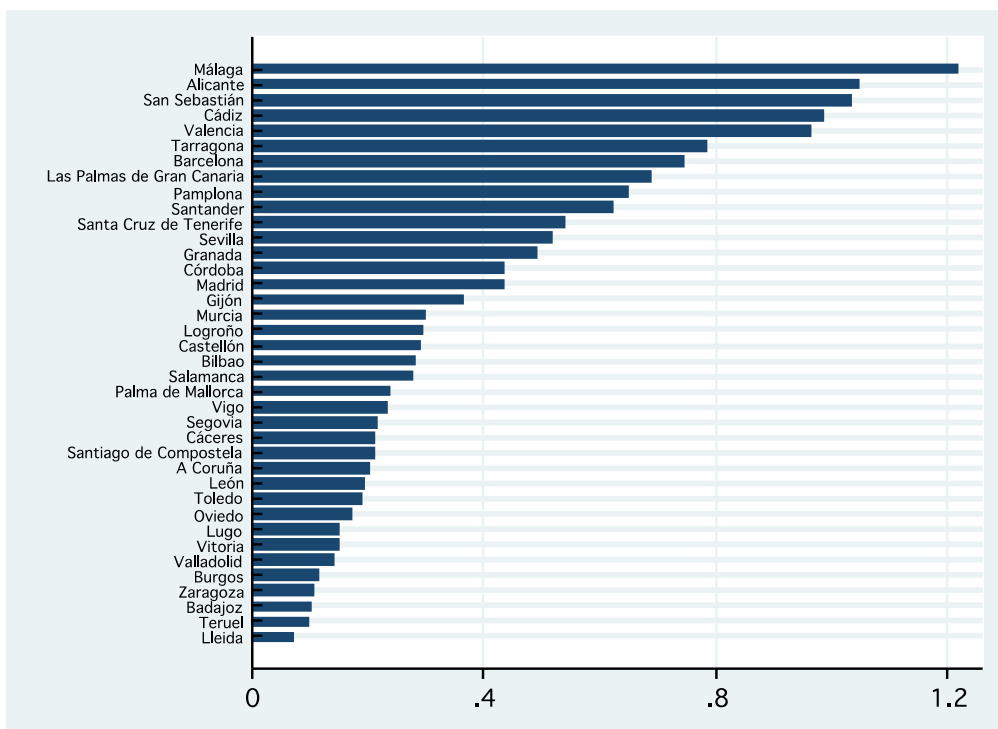
Como se puede comprobar en la 5bis, los municipios de mayor penetración de *Airbnb* respecto de la oferta hotelera a finales de 2017 son Málaga (las camas *Airbnb* son el 121% de las hoteleras), Alicante (105%) y San Sebastián (103%). En el lado opuesto del ranking se encuentran Badajoz (10%), Teruel (9,6%) y Lleida (7%).

Y, lo que es más señalable de la penetración de este modelo es, por una parte, los cambios que se han dado en el ranking de municipios comparando ambos gráficos (véase por ejemplo Alicante); y, por otra, el crecimiento de dicha ratio. De esta forma, en octubre de 2016 la ratio media era de 0,276 (rango 0,041-0,892), y un año después era más de un 50% superior, e igual a 0,416 (rango 0,07-1,21).

Figura 7 (y 7bis): camas ofertadas *Airbnb* respecto camas hoteleras. Octubre 2016



7 bis: Octubre de 2017



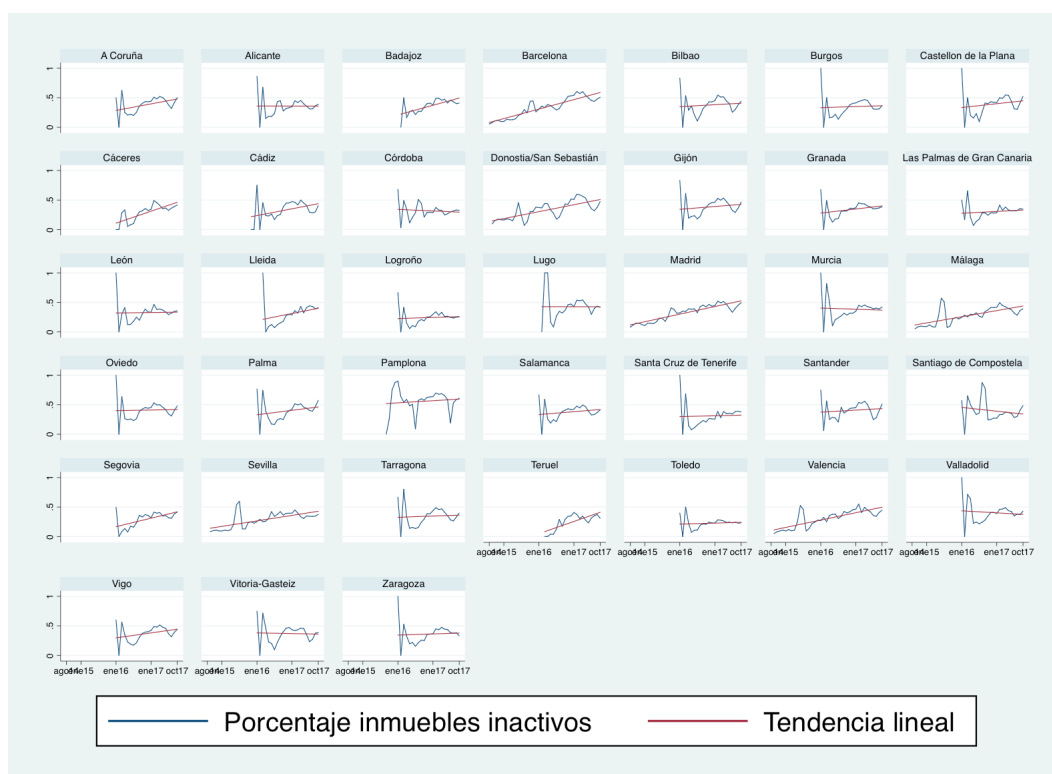
Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de *Airdna* e I.N.E.

Y a pesar del crecimiento en el número de propiedades de *Airbnb* en las ciudades, puede darse también un proceso de inactividad (e incluso de salida) de los inmuebles ofertados. Aunque el periodo temporal es corto, y la información aportada por *Airdna* establece solamente si un inmueble estuvo inactivo de forma temporal o continua en un mes determinado, se puede analizar la tendencia de la siguiente variable.

Partiendo de esta información, se crea para todo el periodo y por ciudades la variable de porcentaje de viviendas que presentan algún tipo de inactividad en cada mes. Como se comenta, lo interesante no es el porcentaje en sí sino la tendencia.

Esta inactividad no solo se puede relacionar con la propia salida de mercado de las viviendas turísticas, sino que puede obedecer también a las estrategias de los propietarios de ocupar sus viviendas en determinados periodos del año, por lo que aparecerían como inactivas, y ofertarlas en otras épocas en que la vivienda queda vacía. Este posible fenómeno resulta especialmente interesante en ciudades o zonas de segundas residencias a las que los propietarios suelen acudir en época estival quedando la vivienda vacía durante el resto del año. De esta forma, la vivienda puede ofertarse en temporada valle y contribuir a reducir el problema de la elevada estacionalidad característico del turismo de “sol y playa” en España.

**Figura 8: Porcentaje inmuebles no disponibles**



Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de *Airdna*.

Como se puede observar en esta figura, en la mayoría de ciudades con reducida experiencia de *Airbnb* la tendencia es prácticamente plana. No obstante, resaltar el crecimiento de esta variable de inactividad para las grandes ciudades, sobre todo en Madrid y Barcelona.

Quedaría para una línea futura de investigación analizar qué efectos tendrían los diferentes cambios normativos que están sucediendo en el mercado sobre este indicador o, mejor aún, la salida de inmuebles del mercado.

Pero, ¿cómo se ocupan hoteles y alquileres vacacionales? ¿Sustituyen demanda o se complementan en su consumo? Aunque la respuesta a estas preguntas se debe aproximar econométricamente, de manera descriptiva se pueden resaltar algunos resultados iniciales. Así, la Figura 9 incluye la evolución temporal, para cada ciudad, de los grados de ocupación hotelera por plazas y del ratio de ocupación de *Airbnb*.

En este caso no es necesario diferenciar por municipios según la cuantía de oferta existente, por cuanto el comportamiento es muy similar en la mayoría de ellos. Se observa cómo los periodos pico y valle de ocupación hotelera coinciden con los de *Airbnb*, mostrando un coeficiente de correlación lineal de 0,78 para todo el periodo y municipios incluidos. Esto es, el comportamiento tendencial es muy parecido.

Además de lo anterior, en todos los casos (excepto en Pamplona a principios de 2016), los hoteles muestran mayores niveles de ocupación ya que, de media, alcanzan un 54,9% para los 40 meses estudiados, siendo de un 24,1% para los alojamientos *Airbnb*. En esta figura se aprecia cómo los niveles de ocupación hotelera se han mantenido en términos generales a pesar del incremento de la oferta *Airbnb*.

**Figura 9: grados de ocupación hotelera y *Airbnb* por municipios (agosto 2014- octubre 2017)**



Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de Airdna y de I.N.E.

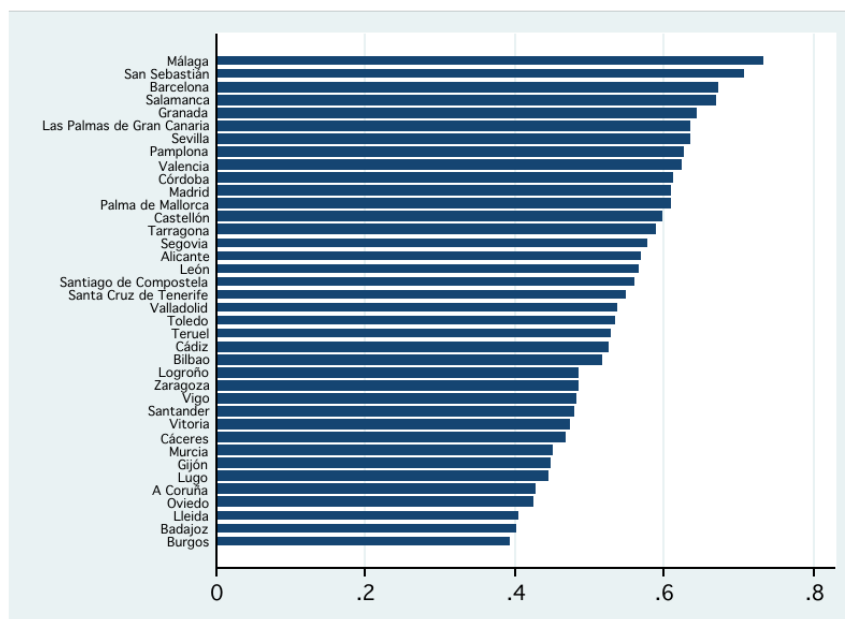
Por otro lado, en la Figura 10 se muestra el porcentaje de propiedades que pertenecen a individuos que disponen de más de una propiedad en el municipio. Esta variable resulta importante porque refleja hasta qué punto las propiedades se encuentran repartidas y, por tanto, también los ingresos generados por esta oferta *Airbnb*.

A priori esta relación contribuiría a distribuir la riqueza generada por el turismo y la cohesión social o, por el contrario, queda concentrada en pocos propietarios, con lo que este posible efecto de esta nueva modalidad de negocio turístico sería menor.

Los resultados muestran que este rango varía entre el 39% de Burgos y el 73% de Málaga. Es decir, en Burgos, el 61% de propietarios disponen de una propiedad ofertada en esta plataforma mientras que en Málaga este porcentaje cae al 27%.

En general, se aprecia una mayor concentración de propietarios con más de una vivienda ofertada en los municipios con mayor actividad turística y económica del país. Como ya se recogió en la Tabla 4, la media para el conjunto de municipios analizados asciende a prácticamente el 56%.

**Figura 10: porcentaje de propiedades que pertenecen a individuos con más de una propiedad *Airbnb* en septiembre 2017**



Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de *Airdna*.

Añadido a esta variable binaria, se ha analizado el nivel de concentración de la oferta de *Airbnb* en cada ciudad cada mes. Para ello, se aplica el índice de Herfindahl-Hirschmann<sup>19</sup> respecto al número de camas que cada propietario tiene dentro del total de camas ofertadas por ciudad y mes. Los dos hechos más reseñables son, de una parte, los bajos niveles del índice para todas las ciudades, lo que muestra una baja concentración en el mercado. Y por otra parte, que es en las ciudades más grandes (Madrid, Barcelona, Málaga, etc.) donde los valores del índice son más bajos para el conjunto de municipios considerados.

<sup>19</sup> Recordemos que este índice es el sumatorio del cuadrado de las cuotas de mercado de cada uno de los propietarios (hosts) en cada ciudad y mes. El índice, con las cuotas en tanto por uno, se sitúa entre 0 (menor concentración) y 1 (máxima concentración, donde un único propietario dispone de todas las camas ofertadas). Aunque en la muestra se obtiene el valor 1 en algunos momentos, se refiere a las ciudades más pequeñas y en las primeras etapas de entrada de *Airbnb*.

**Tabla 5: Índice de Herfindahl-Hirschmann en camas ofertadas por ciudad y mes.  
Media del periodo.**

<b>Ciudad</b>	<b>IHH medio</b>	<b>Ciudad</b>	<b>IHH medio</b>
<b>A Coruña</b>	0,055 (0,129)	<b>Málaga</b>	0,003 (0,001)
<b>Alicante</b>	0,006 (0,014)	<b>Oviedo</b>	0,027 (0,061)
<b>Badajoz</b>	0,082 (0,217)	<b>Palma de Mallorca</b>	0,006 (0,010)
<b>Barcelona</b>	0,0006 (0,0003)	<b>Pamplona</b>	0,104 (0,177)
<b>Bilbao</b>	0,023 (0,057)	<b>Salamanca</b>	0,047 (0,121)
<b>Burgos</b>	0,071 (0,161)	<b>San Sebastián</b>	0,024 (0,016)
<b>Castellón</b>	0,077 (0,158)	<b>Sta. Cruz de Tenerife</b>	0,101 (0,292)
<b>Cáceres</b>	0,067 (0,213)	<b>Santander</b>	0,018 (0,032)
<b>Cádiz</b>	0,118 (0,289)	<b>Santiago de Compostela</b>	0,027 (0,049)
<b>Córdoba</b>	0,010 (0,018)	<b>Segovia</b>	0,075 (0,179)
<b>Gijón</b>	0,024 (0,053)	<b>Sevilla</b>	0,002 (0,001)
<b>Granada</b>	0,008 (0,019)	<b>Tarragona</b>	0,033 (0,051)
<b>Las Palmas de G.C.</b>	0,035 (0,091)	<b>Teruel</b>	0,081 (0,119)
<b>León</b>	0,049 (0,098)	<b>Toledo</b>	0,032 (0,068)
<b>Lleida</b>	0,043 (0,079)	<b>Valencia</b>	0,003 (0,002)
<b>Logroño</b>	0,045 (0,096)	<b>Valladolid</b>	0,037 (0,066)
<b>Lugo</b>	0,163 (0,35)	<b>Vigo</b>	0,033 (0,069)
<b>Madrid</b>	0,001 (0,0005)	<b>Vitoria</b>	0,058 (0,112)
<b>Murcia</b>	0,019 (0,038)	<b>Zaragoza</b>	0,045 (0,118)

Nota: Elaboración propia a partir de datos de *Airdna*. Desviación estándar entre paréntesis.

En este análisis descriptivo de los principales estadísticos relativos a *Airbnb* y la oferta hotelera, resulta de interés evaluar el comportamiento de precios de ambos tipos de oferta.<sup>20</sup> Aunque los indicadores para éstos no son perfectamente comparables, sí permitirán evaluar la relación existente entre ambos (al menos descriptivamente), así como la tendencia en las series.

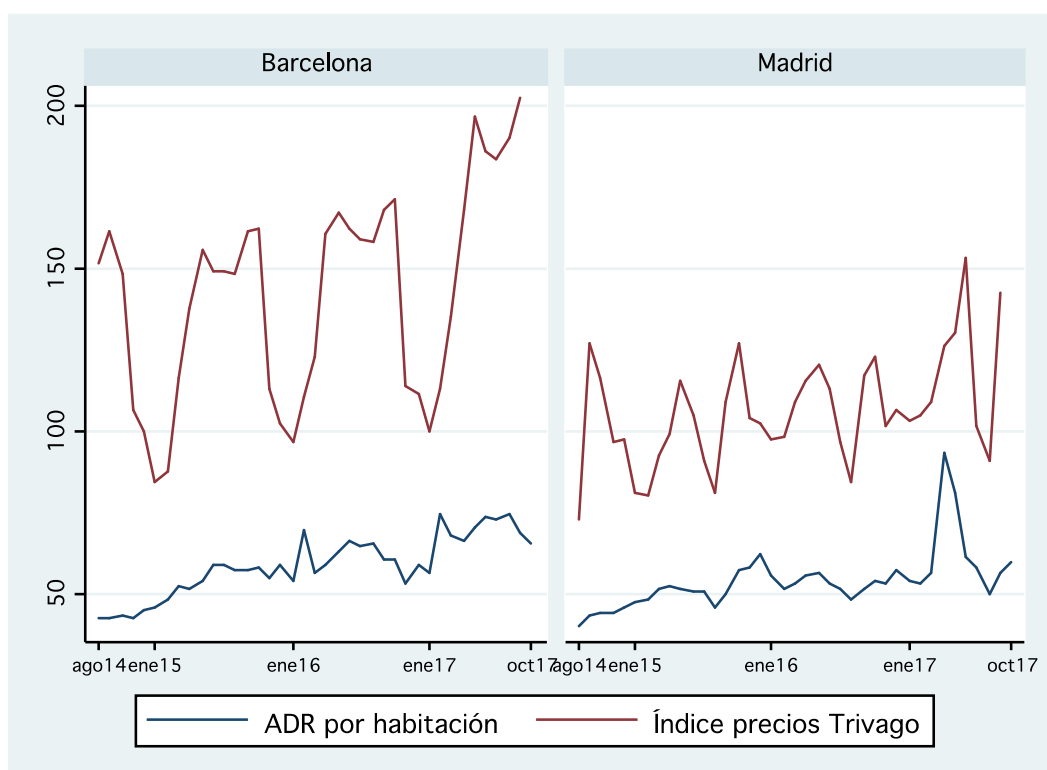
<sup>20</sup> También merece la pena reseñar la profesionalización de la política de precios en el sector hotelero frente a la aplicada en *Airbnb* por su propia naturaleza, si bien, poco a poco la plataforma va incorporando elementos para favorecer que los propietarios apliquen progresivamente una política de precios más profesionalizada, como es el caso de los “Smartprices”, explicados anteriormente.



La comparabilidad se restringe a un supuesto (débil, desde nuestra perspectiva): el índice de precios de *Trivago* recoge el precio medio por noche en una habitación doble estándar, en tanto que el ADR (*Average Daily Rate*, o precio medio diario) para los inmuebles *Airbnb* se obtiene por habitación, que suponemos dispone de dos camas. En cualquier caso, el análisis no debe realizarse necesariamente en cuantía sino en tendencias.

Siguiendo la estructura del análisis de las figuras anteriores, mostramos los datos según el número de propiedades por municipio. En primer lugar, los municipios de Barcelona y Madrid.

**Figura 11: ADR por habitación *Airbnb* e Índice de precios *Trivago*. Barcelona y Madrid (agosto 2014-octubre 2017)**



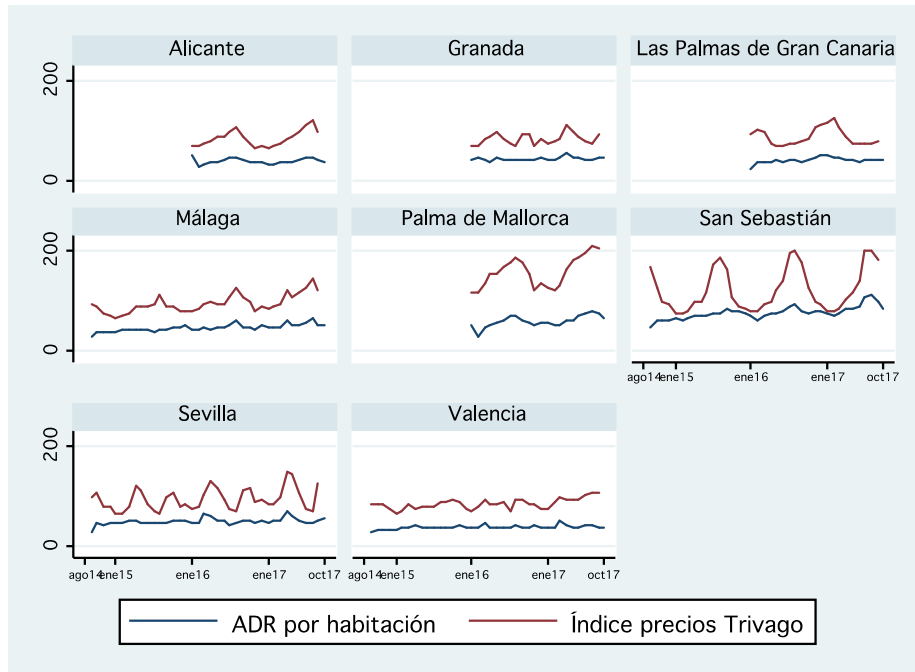
Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de *Airdna* y *Trivago*.

En este caso, se destacan tres cuestiones. En primer lugar, el valor del ADR por habitación es menor que los precios ofrecidos por *Trivago* (cuestión relativamente obvia y que apunta a una de las principales ventajas de estos nuevos oferentes). En segundo término, aparentemente la estacionalidad de precios de los hoteles es mucho más acentuada que en los inmuebles *Airbnb*, excepto determinados periodos puntuales (probablemente asociado a eventos extraordinarios como el *Mobile World Congress* en Barcelona o el *Gay Parade* de Madrid). Y, por último, la tendencia de ambas series es creciente.

Como se ve en las figuras siguientes, la casuística es amplia. Ejemplo notorio es el de San Sebastián, donde los hoteles muestran una amplia variabilidad tendencial de precios que no apuntan los datos de *Airbnb* (existen picos, pero de mucha menor intensidad). O el de

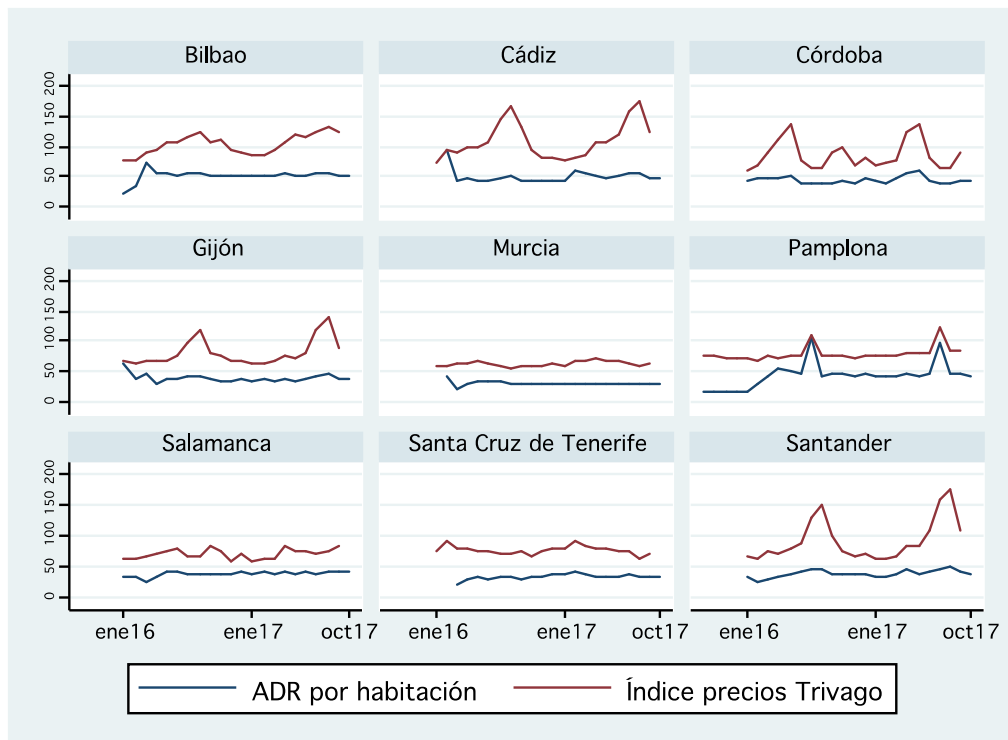
Pamplona, donde para el mes de julio (Fiestas de San Fermín), los precios de ambos tipos de alojamientos se encarecen notablemente y, como se observa gráficamente, incluso la subida es mucho mayor en los alojamientos de alquiler que en los hoteles.

**Figura 12: ADR por habitación Airbnb e Índice de precios Trivago. Municipios con oferta *Airbnb* entre tres y diez mil propiedades (agosto 2014-octubre 2017)**



Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de *Airdna* y *Trivago*.

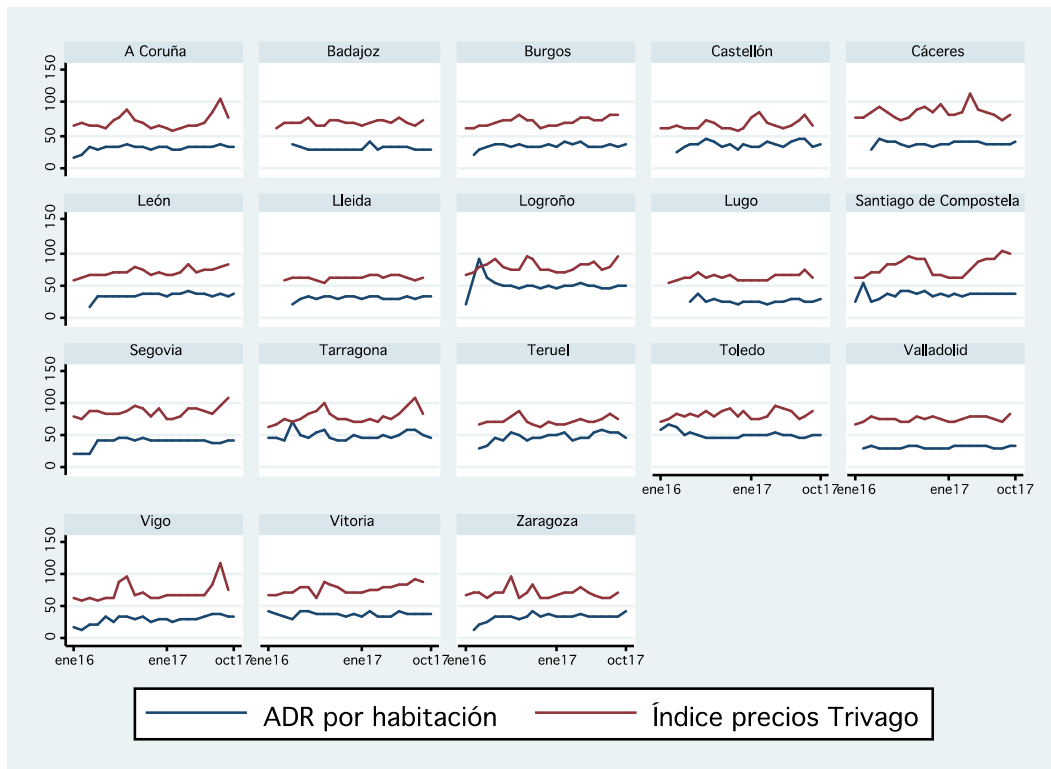
**Figura 13: ADR por habitación Airbnb e Índice de precios Trivago. Municipios con oferta *Airbnb* entre mil y dos mil propiedades (septiembre 2015-octubre 2017)**



Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de *Airdna* y *Trivago*.

La Figura 14 incluye este mismo análisis para los municipios con una menor oferta *Airbnb* de todas las analizadas en el presente estudio. En estas, y salvo períodos puntuales, la tendencia es algo más plana en los precios de alquiler y con menos adaptación a períodos picos o valle.

**Figura 14: ADR por habitación Airbnb e Índice de precios Trivago. Municipios con oferta *Airbnb* inferior a mil propiedades (agosto 2014-octubre 2017)**

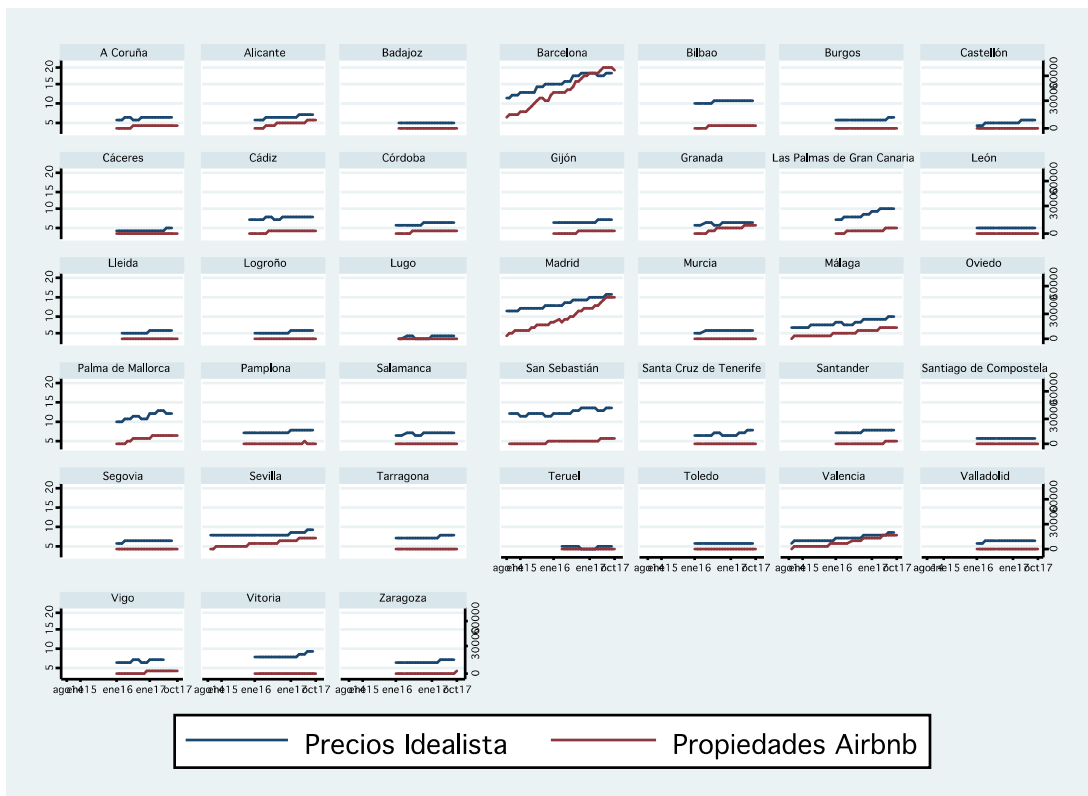


Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de *Airdna* y *Trivago*.

Se muestra gráficamente la evolución en el índice de precios por metro cuadrado para viviendas en alquiler abierto (no vacacional) elaborado por *El Idealista* y el número de propiedades de *Airbnb* por ciudad. Obviamente, huelga decir que no se establece con ello una relación de causalidad, sino que es simplemente una descripción de ambas variables. Además, el análisis gráfico contiene doble eje, para ver la tendencia conjunta de ambas variables, pero recordemos no son comparables ni disponen de la misma escala.

Utilizando el coeficiente de correlación, es positivo entre ambas variables, pero con un matiz: los precios del alquiler en Madrid y Barcelona están más correlacionados con el número de propiedades sujetas a *Airbnb* que el resto de municipios. Ello se justifica porque el coeficiente de correlación lineal entre ambos es de 0,97 para estos dos municipios, y de 0,43 para los 36 municipios restantes, lo que señala abiertamente las diferencias entre ambas capitales y el resto.

**Figura 15: precios alquiler por Idealista versus número de propiedades Airbnb (agosto 2014-octubre 2017)**



Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de *El Idealista* y *Airdna*.

En resumen: los principales descriptivos señalan una evolución creciente en la oferta de *Airbnb*, mucho más pronunciada en grandes capitales de provincia (Madrid, Barcelona, Málaga, Alicante, etc.), que incluso ha llegado a superar el número de camas hoteleras estimadas (caso de Málaga). La propiedad de estas viviendas no siempre es de un único propietario.

Respecto a los hoteles, muestran una mayor carga tendencial en precios que los de *Airbnb*, así como un creciente grado de ocupación a pesar de la presencia de este nuevo operador. Finalmente, los precios de alquileres en el periodo de estudio, que coincide con la expansión de *Airbnb*, parecen señalar una tendencia claramente creciente en Madrid y Barcelona, y algo más modesta en el resto de municipios.

#### 5.4 Una nota descriptiva sobre los precios de alquileres

Otra de las potenciales consecuencias que deberían analizarse sobre este fenómeno se concentra en los efectos sobre los precios de los alquileres de largo plazo por ciudad. Como ya se mencionó en la revisión de la literatura (sección 2) y siguiendo a Barron et al (2017), destaca la siguiente casuística como principal crítica a estas plataformas: aumentan el coste de vida para los usuarios locales del alquiler, beneficiando de esta forma a los arrendadores (mayores ingresos) y a los turistas (aumento de la oferta disponible).

Al reducir las fricciones en los mercados de alquiler de corto plazo (a turistas, principalmente), las plataformas inducen a los propietarios a desviar su público objetivo desde el alquiler de largo plazo (residentes, principalmente) al corto y, dada la imposibilidad de modificar la oferta inmobiliaria de forma inmediata, se incrementan los precios del alquiler de largo plazo.

Ante esa relación causal general, Barron et al (2017) exponen otros motivos por los que no necesariamente debe darse este efecto en el mercado inmobiliario. El primero es que el mercado de alquiler a corto plazo sea relativamente pequeño respecto del correspondiente de largo plazo. Esta cuestión parece un supuesto muy débil en el mercado inmobiliario español, al menos en las grandes ciudades de la muestra que estamos analizando en este trabajo, donde la entrada de turistas es destacable respecto a la población de cada municipio.

Y, en segundo término, y de acuerdo a las propias plataformas, el servicio que presenta permite hacer uso de bienes que están siendo infrautilizados (principalmente, viviendas vacías). No obstante, no necesariamente es éste el origen de las viviendas ofertadas.

Como ya se ha hecho mención en la introducción, uno de los efectos negativos en el uso no residencial de las viviendas es lo que, en inglés, se denomina como problemas en la *housing affordability* (cuán asequibles son las viviendas para tal fin) y las externalidades negativas causadas por los clientes en las zonas residenciales (véase por ejemplo Sheppard y Udell, 2016, para mayor detalle sobre este hecho en la ciudad de Nueva York). Ello podría influir negativamente en el precio de alquileres y ventas de viviendas aunque, no obstante lo anterior, la mayoría de los trabajos confirman aumentos de precios de venta y alquiler para las viviendas (véase Tabla 1).

Por tanto, la entrada de estas plataformas podría reducir fricciones en el mercado y conceder una potencial mayor rentabilidad del alquiler a corto plazo frente al largo plazo. Y es precisamente esta disyuntiva la que se pretende evaluar en esta sección, de manera que se realizará una aproximación por medio de un ejercicio empírico descriptivo pero ilustrativo de la situación de mercado a la que se enfrentan los oferentes.

De esta forma, considerando los diferentes modelos de gestión de alquileres (vacacionales versus largo plazo), ¿resulta rentable para un arrendador disponer su/s vivienda/s al alquiler a través de plataformas como *Airbnb*? Para tratar de dar respuesta a esta cuestión se plantea un análisis descriptivo en el que, con determinados supuestos, se comparan potenciales ingresos en ambos mercados.

El ejercicio es el siguiente: de una parte, se dispone del precio de alquiler mensual por metro cuadrado en cada una de los municipios que conforman la muestra a partir de los datos de El Idealista, y, de otra parte, de los trabajos sobre la base de *Airbnb* se obtiene el precio medio diario de una vivienda en *Airbnb* por ciudad dentro de un mes determinado (esto es, el *Average Daily Price -ADR-*).

El principal supuesto que se asume es que esa vivienda media de *Airbnb* dispone de 80 metros cuadrados (no se dispone de la información de superficie por vivienda). Con ello, se

comparan los ingresos mensuales que se recibirían por una casa de 80 metros cuadrados en cada ciudad utilizando el índice El idealista (el producto de 80\*precio alquiler metro cuadrado) *versus* los ingresos que se obtendrían por *Airbnb*.

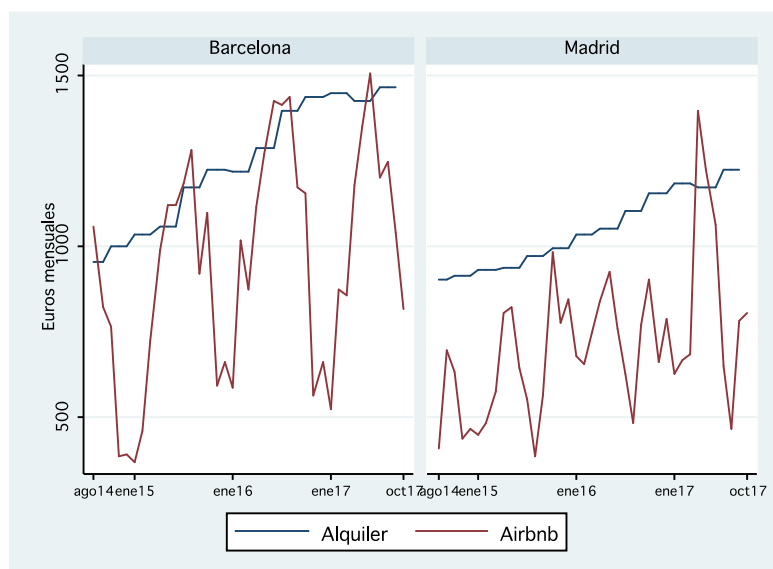
Estos ingresos por *Airbnb* son promedios para cada ciudad y se han obtenido así:

Ingresos mensuales *Airbnb*=*ADR* de ese mes\*30 días\*Ocupación media en la ciudad ese mes

, donde *ADR* es el average daily rate (precio medio por día). Es decir, se trata de una estimación real de los ingresos que un individuo prevé obtener si alquilase su vivienda durante 30 días, pero ponderado por la ocupación media real que tuvo el conjunto de viviendas de *Airbnb* en esa ciudad ese mes.

A pesar del supuesto de los 80 metros cuadrados (que solo afecta a los datos de *Airbnb*), lo que se persigue no solo es observar la diferencia entre ambos valores, sino su tendencia a lo largo del tiempo. Las siguientes figuras recogen estos resultados, considerando nuevamente los diferentes niveles de ciudad según oferta *Airbnb*. En todos ellos, la línea azul indica los ingresos mensuales por alquiler en el mercado de largo plazo, y la roja los estimados si dispusiesen su vivienda de 80 metros cuadrados al alquiler vacacional (recordemos que según la ecuación anterior se ha descontado el nivel real de ocupación al multiplicar por la ocupación media). La Figura 16 muestra esta comparativa para los municipios de Madrid y Barcelona.

**Figura 16: comparación estimaciones ingresos por alquiler de largo plazo y por *Airbnb*. Barcelona y Madrid**



Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida del *Idealista* y *Airdna*.

De ambos gráficos incluidos en la Figura 16 se observa que: el precio de los alquileres está prácticamente en continuo ascenso en ambos municipios desde agosto de 2014 (inicio de la

muestra) hasta septiembre de 2017. De hecho, en esos meses ha aumentado el precio del alquiler por metro cuadrado un 53,7% en Barcelona y un 35,3% en Madrid.<sup>21</sup>

Así mismo, la tendencia es creciente en los ingresos mensuales estimados provenientes de *Airbnb* (línea roja), aunque con una mayor fluctuación, como ya se había visto en las secciones anteriores.

Y, por último, se aprecia que la distancia entre ambas líneas se mantiene y, en algunos meses, los ingresos obtenidos por alquilar la vivienda vía *Airbnb* superan al alquiler convencional.

Si se repite este análisis para el resto de municipios, en la Figura 19 se recogen los resultados para aquellas que disponen de unos niveles de oferta de viviendas de *Airbnb* entre tres y diez mil. Aquí las diferencias respecto a Madrid y Barcelona son aparentemente algo más notables en varios puntos.

Los alquileres convencionales son más bajos que en esas dos capitales. Así, el precio medio de alquiler para estos ocho municipios en enero de 2016 (primer mes en que se dispone datos para las ocho), era de 8,01 euros por metro cuadrado, alcanzando los 9,60 euros/m<sup>2</sup> en septiembre de 2017 (lo que supone un aumento del 19,8% en esos 21 meses)<sup>22</sup> frente a los más de 15 de Madrid ó 18 en Barcelona.

Por otra parte, la rentabilidad del alquiler vía *Airbnb* es más acentuada que en las dos grandes ciudades, aunque también sujeta a la alta variabilidad temporal de efectos de mes (fiestas, periodos de verano, etc.).

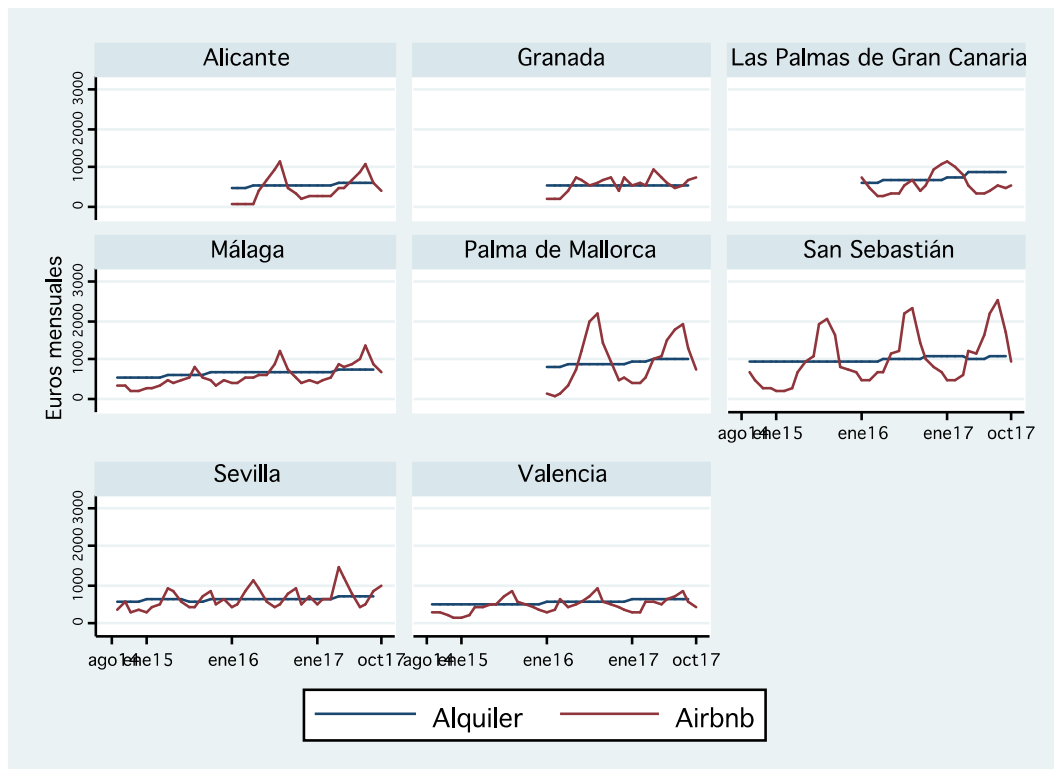
---

<sup>21</sup> Precio de alquiler, en euros por metro cuadrado, al inicio del periodo: 11,9 en Barcelona y 11,3 en Madrid. Al final del periodo, 18,3 y 15,3, respectivamente.

<sup>22</sup> Para hacer comparables los datos, durante esos meses el alquiler varió en Madrid un 18,6% y en Barcelona un 20,4%.



**Figura 17: comparación estimaciones ingresos por alquiler de largo plazo y por Airbnb (ver supuestos). Municipios nivel 2.**

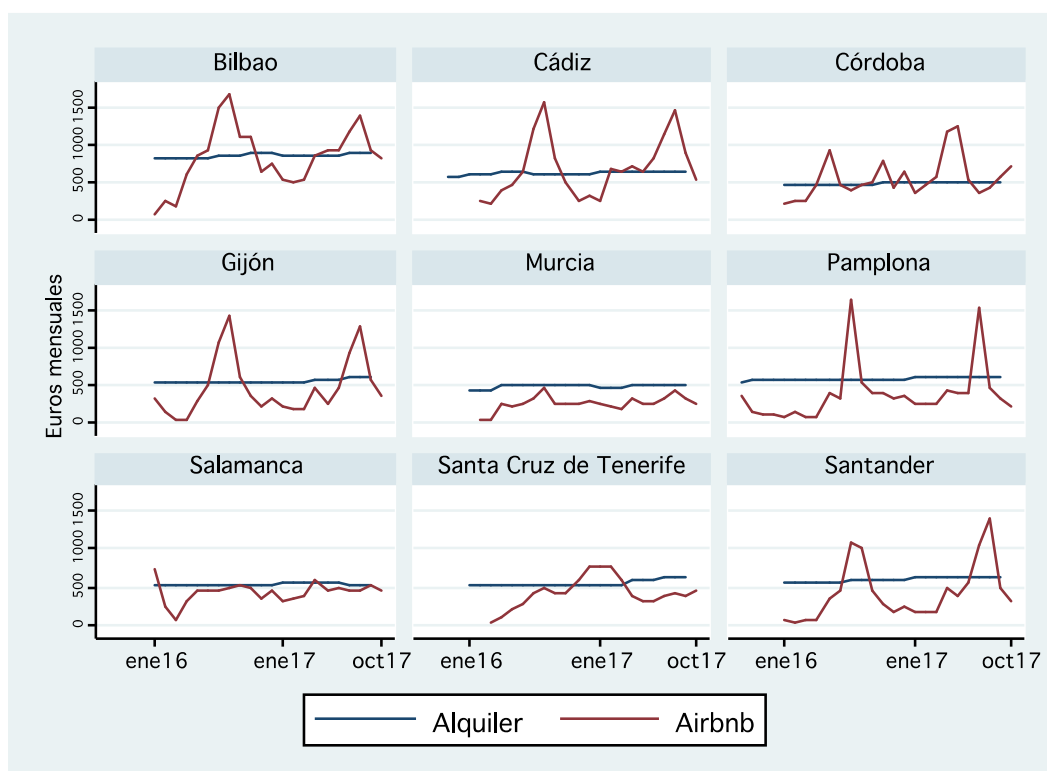


Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida del *Idealista* y *Airdna*.

En el caso de los municipios con un nivel de oferta situada entre mil y tres mil viviendas, el análisis es similar al anterior. Para estos nueve municipios, salvo en Murcia, en buena parte del periodo es más rentable alquilar en plataforma que en alquiler convencional.

Para este conjunto de municipios, los cambios en los precios del alquiler son menores que los descritos hasta el momento, ya que entre enero de 2016 y septiembre de 2017, el precio por metro cuadrado de El Idealista aumentó un 9,2%, siendo el precio a dicho mes de septiembre de 7,62 euros/m<sup>2</sup>, menos de la mitad que Madrid o Barcelona.

**Figura 18: comparación estimaciones ingresos por alquiler de largo plazo y por Airbnb (ver supuestos). Municipios nivel 3**

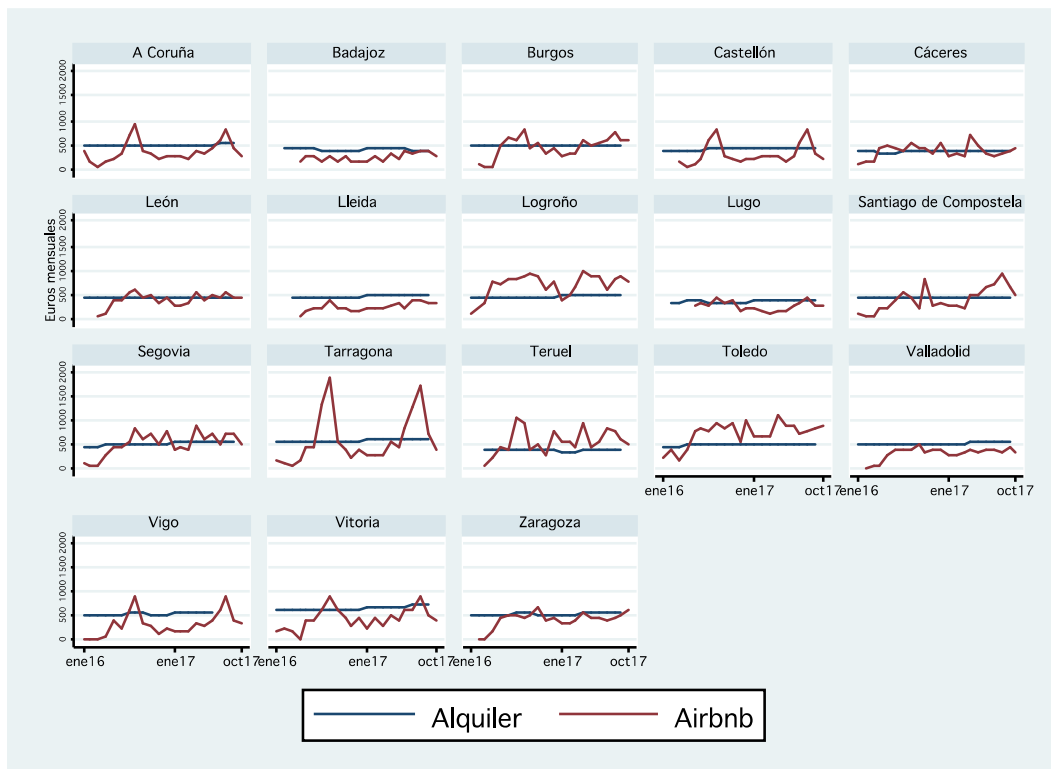


Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida del *Idealista* y *Airdna*.

Y, por último, en los 18 municipios que disponen de menos de mil viviendas ofertadas en la plataforma *Airbnb* el patrón del anterior nivel se repite. Es decir, el aumento de precios del alquiler entre marzo de 2016 (mes en el que todos disponían de datos) y septiembre de 2017 fue de un 8,6% (precio metro cuadrado al final del periodo de 6,05 euros).

Valladolid y Badajoz son los dos municipios donde el alquiler vía *Airbnb* no se sitúa claramente durante varios periodos por encima de los ingresos por alquiler convencional, siendo evidente esa diferencia en Logroño, Teruel o Toledo.

**Figura 19: comparación estimaciones ingresos por alquiler de largo plazo y por Airbnb (ver supuestos). Municipios nivel 4**



Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida del *Idealista* y *Airdna*.

Los datos anteriores pueden resumirse en la siguiente tabla (Tabla 6), donde se comparan los ingresos estimados por ambos medios, dados los supuestos descritos, para los últimos doce meses incluidos en la muestra (octubre 2016 a septiembre 2017). En ella, se observa cómo, en algunos municipios, es incluso más rentable anualmente alquilar la vivienda vía *Airbnb*.

**Tabla 6: Comparativa de ingresos anuales estimados (euros corrientes) por *Airbnb* y por alquiler convencional. Octubre 2016-Septiembre 2017.**

Ciudad	Ingresos anuales por alquiler convencional (1)	Ingresos por Airbnb (2)	(2) / (1)	Ciudad	Ingresos anuales por alquiler convencional (1)	Ingresos por Airbnb (2)	(2) / (1)
Toledo	5769	9431	1.63	Alicante	6840	5626	0.82
Teruel	4518	7033	1.56	Valencia	7695	6244	0.81
Logroño	5715	8659	1.52	Las Palmas de G.C.	9702	7819	0.81
Córdoba	6366	7543	1.18	Zaragoza	6975	5507	0.79
Segovia	6372	7063	1.11	Gijón	6858	5381	0.78
Granada	6660	7326.5	1.10	Salamanca	6795	5216	0.77
Sevilla	8433	9156	1.09	Santander	7497	5569	0.74
San Sebastián	13248	14252	1.08	Oviedo	6480	4772	0.74
Cádiz	7911	8360	1.06	Pamplona	7326	5106	0.70
Santiago de Compostela	5373	5632	1.05	A Coruña	6300	4303	0.68
Tarragona	7191	7253	1.01	Vitoria	8613	5778	0.67
Cáceres	4608	4559	0.99	Castellón	5220	3499	0.67
Málaga	8811	8542	0.97	Madrid	14661	9807	0.67
Palma de Mallorca	11799	11373	0.96	Barcelona	17856	11813	0.66
Burgos	6039	5731	0.95	Valladolid	6291	4008	0.64
Bilbao	10836	10018	0.92	Badajoz	4896	3030	0.62
León	5319	4740	0.89	Lugo	4383	2623	0.60
Sta. Cruz de Tenerife	6921	6114	0.88	Murcia	5913	3325	0.56
Vigo	5139	4270	0.83	Lleida	5643	2999	0.53

Nota: elaboración propia a partir de datos de *Airdna e Idealista*.

En este sentido, de acuerdo con los resultados obtenidos por Ortuño y Moreno (2018), cabe resaltar que los ingresos recogidos tanto de largo plazo como por las viviendas turísticas son medios, de modo que de acuerdo con la base de datos procedente de *Airdna e Idealista* a nivel de distrito,, en el caso de los barrios céntricos de las principales capitales de

la muestra, los ingresos brutos por viviendas turísticas pueden llegar a multiplicarse por dos o tres veces (por ejemplo, en el distrito de Sol en Madrid), cifra que podría duplicar los ingresos brutos del alquiler de largo plazo

## 6 *Airbnb* en España: desarrollo normativo y tratamiento tributario

En este epígrafe se va a hacer un repaso al marco jurídico y fiscal en el que se enmarca el alquiler vacacional. Así, como paso previo se hará referencia al marco competencial en el que se circunscribe este tipo de alojamientos para, seguidamente, recoger la legislación nacional aplicable, descendiendo a la legislación autonómica. Finalmente, se analizan las cuestiones fiscales relativas al propietario, inquilino y las plataformas digitales como intermediarios tanto en lo referido a la fiscalidad directa como indirecta.

El análisis de este marco jurídico-fiscal, unido al análisis comparado de otras ciudades del mundo realizado anteriormente, resultará de ayuda para el planteamiento y justificación de las medidas regulatorias propuestas en la parte final del trabajo.

### 6.1 *Esquema competencial básico y legislación aplicable*

En relación a la distribución de competencias que realiza la Constitución Española de 1978 en sus artículos 148 y 149 y las normas que la desarrollan, las competencias en esta materia han quedado de la siguiente manera:

El derecho civil y, en concreto, el contrato de arrendamiento, al menos en los territorios de derecho civil común, es una competencia estatal y queda regulado a través de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Además de esta competencia, el Estado también mantiene competencia exclusiva en las Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, y competencias compartidas entre otras, en el ámbito fiscal, protección de los consumidores y usuarios, ordenación del territorio, propiedad privada y libertad de empresa.

En cambio, la legislación turística es competencia exclusiva de la Comunidades Autónomas.

A nivel municipal, las principales competencias que afectan a esta materia son las urbanísticas (zonificación, calificaciones, licencias) y las fiscales, aunque en menor medida.

En el Anexo I se desarrolla con mayor detalle el esquema competencial, la inspiración comunitaria y la legislación aplicable.

En cuanto a la legislación aplicable, los artículos 38 de la Constitución Española y el artículo 16 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea junto con la jurisprudencia comunitaria, sientan las bases del principio de libertad de empresa que amparan el desarrollo de estas nuevas empresas que explotan la economía colaborativa en el ámbito del sector del alojamiento.

Pero, para entender la situación del alquiler vacacional en el sector alojamiento en España, el origen jurídico de la dispersión normativa existente, así como el encaje de las propuestas y la intervención de los distintos actores en su regulación, se relaciona a continuación, la legislación aplicable más relevante:

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, detonante de la dispersión normativa actual, concretamente por la adición de la letra “e” al art. 5 de la LAU que enumera los arrendamientos excluidos del ámbito de dicha Ley. Art. 5.e) Ley 4/2013 de 4 de junio:

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

Así, no será aplicable la LAU, sino la normativa sectorial turística autonómica, a la cesión de una vivienda cuando cumpla con todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la cesión temporal de uso (no implica cambio de residencia por parte del usuario) sea de la totalidad de una vivienda (no de habitación, ni compartida por terceros).
- Que la vivienda esté amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato.
- Que la vivienda esté comercializada o promocionada en canales de oferta turística.
- Que dicha cesión temporal sea realizada con habitualidad y finalidad lucrativa (si no, no hay arrendamiento sino situación de precario).

El efecto de esta exclusión es que todas las CCAA, si no lo habían hecho ya, pasaron a legislar en el ámbito de las viviendas turísticas aunque con regulaciones muy distintas.

Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado que, con base en la Directiva Bolkenstein, consolida en la legislación española el Principio de necesidad y proporcionalidad de las actuaciones de las autoridades competentes en relación con la limitación de la libertad de empresa.

Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia. Con el objetivo de proteger los derechos y principios de la Ley de Defensa de la competencia de 2007 (entre otros, la prohibición de abuso de mercado) y con origen en la Comisión Nacional de la Competencia, nace en 2013 la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia “CNMC”. La CNMC está legitimada por el artículo 5.4 de la Ley 3/2013 de la CNMC para impugnar los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho administrativo y las disposiciones de rango inferior a la ley que impliquen obstáculos para que exista una competencia efectiva en los mercados. Adicionalmente, el Art 127bis de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa le otorga también legitimación para defender la libertad de empresa.

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (“LPH”). En general, al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar (en él o en el resto del inmueble) actividades prohibidas en los estatutos o que resulten molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, siendo varios los mecanismos de reacción en caso de infracción, tales como requerimiento por el presidente, acciones judiciales de cesación (cautelar y, en su caso, definitiva) de la actividad prohibida, indemnización de daños y perjuicios, privación temporal del uso por el propietario o extinción de los derechos del

ocupante no propietario (art. 7.2 LPH). Por tanto, si hubiera algún desperfecto en las zonas comunes ocasionado por el turista usuario, la responsabilidad exigible por la Comunidad sería imputable al propietario, como en un arrendamiento tradicional. De tal manera que, salvo que haya una prohibición expresa en el régimen de propiedad horizontal, en el título constitutivo o en la regulación estatutaria se habrá de respetar la cesión sobre la base del derecho de propiedad (art. 348) y de la autonomía de la voluntad (art. 1255, ambos del Código Civil).

La jurisprudencia, al menos de momento, solo prohíbe el alquiler turístico cuando su disfrute atenta claramente a la convivencia tal y como recoge la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en Sentencia de 19 mayo 2016.

## ***6.2 Regulación en las Comunidades Autónomas***

En este punto, únicamente se mencionan algunas de las principales características de la regulación autonómica. En el Anexo I se desarrolla con mayor detalle el contenido de la normativa aplicable a todas las Comunidades Autónomas que han legislado hasta la fecha. También se recoge el caso de la Comunidad de Madrid, si bien para ello se aprovecha el caso de estudio de la ciudad de Madrid realizado en un epígrafe anterior. Por último, se indica la legislación aplicable en el resto de Comunidades Autónomas.

Las principales características son:

Aunque el concepto de vivienda turística es distinto, su principal diferencia radica en la inclusión o no de la cesión de habitaciones dentro del ámbito de la legislación autonómica.

En todos los casos se requiere una presentación de declaración responsable junto con la imprescindible inscripción en el Registro.

Prolija regulación respecto a requisitos que debe cumplir la vivienda para ser objeto de comercialización.

## ***6.3 Fiscalidad***

En este punto, ampliable en el Anexo III de este estudio, se trata de analizar el impacto fiscal de la cesión de vivienda tanto para el cesionario como para el cedente, sin incluir la fiscalidad de las propias plataformas colaborativas.

Como punto de partida se ha de aclarar que, tal y como se recoge en el artículo 13 de la Ley General Tributaria, “las obligaciones tributarias se exigirán con arreglo a la naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado, cualquiera que sea la forma o denominación que los interesados le hubieran dado, y prescindiendo de los defectos que pudieran afectar a su validez”, es decir, con independencia de la denominación que se le pueda dar a la operación, la tributación de la misma, dependerá del verdadero negocio jurídico que se esté desarrollando, en este caso, el arrendamiento de vivienda.

Una vez aclarado este punto, se resume el impacto fiscal en el siguiente cuadro:



	Fiscalidad directa		Fiscalidad indirecta	
	IRPF/IRNR (particular)	IS/Profesional	IVA (particular)	IVA (Empresa/Profesional)
<b>Cedente/Arrendador/Anfitrión</b>	Rendimientos del capital inmobiliario (gastos deducibles)	Afecto/Rendimientos de actividades económicas	No repercutible si solo arrendamiento. Resto de servicios, repercutible.	No repercutible si solo arrendamiento. Resto de servicios, repercutible.
<b>Cesionario/Arrendatario/Huésped</b>	Sin efecto	Deducible como gasto.	Si solo arrendamiento, sujeto pero exento. Resto de servicios, sujeto y no exento. No Deducible	Si solo arrendamiento, sujeto pero exento. Resto de servicios, sujeto y no exento. Deducible

Fuente: elaboración propia.

Es de destacar que, en otros países del entorno como Francia o Reino Unido, se ha aprobado la no sujeción o exención de las rentas obtenidas por los particulares siempre que éstas no alcancen determinados rendimientos y/o que efectivamente se trata de economía colaborativa en sentido estricto, es decir, compartiendo la vivienda propia.

Otro de los aspectos con connotaciones fiscales que se pueden destacar es la propia colaboración entre las propias Plataformas colaborativas y la Administración tributaria en cuanto a la recaudación de los impuestos generados y que es, de todo punto, deseable.

A ello puede contribuir la publicación en el BOE de 30 de mayo de 2018 de la Orden HFP/544/2018 por el que se aprueba el Modelo tributario 179 que obliga a las plataformas de alquiler vacacional a remitir detallada información de las viviendas que han sido cedidas para su contratación.

Además, la Administración tributaria, aclara qué entiende por uso de vivienda con fines turísticos a efectos fiscales y lo define como “la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda. Un inmueble que tiene que estar amueblado y equipado para su uso inmediato, cualquiera que sea el canal a través del que se comercialice y siempre con una finalidad lucrativa u onerosa”.

## 7 Conclusiones del trabajo, recomendaciones y futuras líneas de investigación

El presente trabajo ha tratado de realizar un estado de la cuestión y evaluación de la expansión y desarrollo de la economía colaborativa en el sector del mercado alojativo, con especial atención al mercado español, como ahora se presenta a modo de **conclusiones**.

De esta forma, el documento ha basado su análisis en tres pilares fundamentales: revisión de la literatura académica y la experiencia internacional; análisis descriptivo de efectos sobre el tamaño de los mercados turísticos a nivel municipal y mercados de alquiler; y, finalmente, aspectos jurídicos, fiscales y normativos de aplicación en España a nivel de Comunidades Autónomas.

El primero de los aspectos concreta sus resultados en varios hechos. De una parte, la literatura académica sobre esta materia es incipiente y, principalmente, centrada en el mercado de Estados Unidos, no solo por ser el origen de este tipo de plataformas (principalmente *Airbnb*, la que se ha analizado en este caso), sino también por la calidad en los datos disponibles (y que, por el contrario, supone uno de los principales hándicaps para estudiar el mercado español). La mayoría de trabajos académicos obtienen que la entrada de estos operadores afecta negativamente a los ingresos de los incumbentes (hoteles) y, por otro lado, incrementan precios de alquileres y de venta de las viviendas circundantes.

De otra parte, la experiencia internacional nos muestra un escenario de continuo aumento en las viviendas ofertadas en las principales ciudades del mundo (entre las que incluimos a Madrid y Barcelona, si bien en esta última las medidas adoptadas por el Ayuntamiento están haciendo retroceder la oferta<sup>23</sup>), simultáneamente con una proliferación de las diferentes regulaciones gubernamentales a diferentes escalas para intervenir en el mercado y tratar de reducir las externalidades negativas que este desarrollo puede tener en las ciudades.

Vista la literatura académica y la experiencia internacional, se ahonda en el análisis del caso español donde el análisis descriptivo señala: i) una evolución creciente en la oferta de *Airbnb*, mucho más pronunciada en grandes capitales de provincia (Madrid, Barcelona, Málaga, Alicante, etc.), que incluso ha llegado a superar el número de camas hoteleras estimadas (caso de Málaga); ii) un reducido nivel de concentración de la propiedad; iii) una mayor subida en precios hoteleros que los alojamientos de *Airbnb*, especialmente en las grandes ciudades; iv) incremento en el grado de ocupación hotelera, a pesar de la presencia de este nuevo operador; v) tendencia de precios de alquiler creciente en Madrid, Barcelona y otras grandes ciudades, llegando en alguna a ser más rentable para un propietario alquilar vía *Airbnb* que a largo plazo.

Todas estas cuestiones no muestran una causalidad de efectos, que deberían ser analizadas mediante una aproximación econométrica que resuelva las limitaciones en los datos y en las posibilidades de disponer de grupos de control válidos. si bien esta relación no está justificada econométricamente y esta debería ser una de las líneas futuras de investigación.

---

<sup>23</sup> <https://www.airbnb.com/economic-impact/>

Por último, el análisis jurídico y tributario ha finalizado en, por un lado, la gestión competencial de viviendas de uso turístico consumada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que ha propiciado una gran dispersión regulatoria tanto regional como urbana en términos de requisitos de acceso, restricciones de oferta, zonificación, etc. Mientras que, por el lado tributario, el Estado está tratando de armonizar la recaudación de impuestos y fiscalizar su pago apoyándose en las posibilidades de trazabilidad inherentes al propio fenómeno.

Resumidas las principales conclusiones, a continuación, se plantean **líneas de actuación** para procurar el aprovechamiento de las virtudes y limitar externalidades negativas de las plataformas digitales de alojamiento.

En primer lugar, en el trabajo se ha constatado que la rentabilidad de los alquileres de corto plazo varía mucho en función de la ciudad e incluso de la propia localización urbana, superando en algunas zonas la rentabilidad de los alquileres de largo plazo, con lo que pueden incrementarse sus precios como se ha señalado, al tiempo que reducirse la oferta de éstos dificultando la permanencia de inquilinos de larga duración. En estas zonas, en ocasiones también se producen problemas de convivencia vecinal o pérdida de identidad de barrios. Con todo ello, medidas basadas en la zonificación en base al cobro de tarifas o impuestos por el uso parecen apropiadas a fin de evitar la sobrecarga o exceso de externalidades negativas en unas zonas al tiempo que facilitar el desvío de estos alojamientos hacia espacios menos saturados.

En todo caso, estas medidas de zonificación deberían aplicarse en aquellos municipios donde el incremento del precio de los alquileres se haya constatado de mayor intensidad como consecuencia directa del incremento de la oferta de *Airbnb*. Así, habrían de analizarse en profundidad los casos de los centros históricos de municipios con alta actividad turística y en los que las rentabilidades medidas para el conjunto de la ciudad son similares entre ambos mercados, lo que induce a pensar que la rentabilidad de los alquileres de uso turístico pueden ser muy superiores a los correspondientes a los de larga duración, como ocurre en el caso de Palma de Mallorca.

En este sentido, en aquellos municipios donde esos efectos de incremento de precios de los alquileres han resultado mucho más moderados y en los que el ensanchamiento de mercado no es evidente, se propone flexibilizar las condiciones para pueda aumentar la oferta de viviendas turísticas a fin de aprovechar en mayor medida las potenciales ventajas del nuevo fenómeno. Específicamente, se trataría de ciudades de tamaño mediano-pequeño con una actividad turística limitada y zonas de segundas residencias en el litoral.

Por otra parte, la legislación, tal y como se conoce hoy día, suele ser muy rígida y lenta en su adaptación a la velocidad de los cambios. Esto se acentúa en el caso de la revolución digital a la que estamos asistiendo y, específicamente, en el caso de estudio, donde la extraordinaria dinámica de transformación requiere de una regulación que pueda adaptarse constantemente a esos cambios, lo que queda muy alejado del ritmo pausado a que acostumbra la regulación tradicional. De este modo, en las nuevas líneas de investigación se recoge una propuesta que incorporaría medidas de zonificación mediante pago por uso aplicadas de forma dinámica.

En segundo lugar, respecto a las líneas de actuación, y ahondando en cuestiones regulatorias y tributarias, a lo largo del trabajo ha quedado patente la dispersión regulatoria tanto a nivel autonómico como municipal, no existiendo una mínima base común en el ámbito estatal.

La necesidad de una mayor participación estatal viene dada con base en la conocida como «Directiva de Servicios», al amparo de la cual se promulgan en España dos leyes de singular importancia en esta materia: La ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado.

En el ámbito tributario, la necesaria mayor armonización estatal viene justificada por la Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones, “Una Agenda Europea para la Economía Colaborativa” de junio de 2016, donde se alude a que “*Los Estados miembros deben prevenir obligaciones proporcionadas y condiciones de competencia equitativas. Deberían aplicar obligaciones fiscales similares desde el punto de vista funcional a las empresas que prestan servicios comparables*”, entre otros aspectos relacionados.

Si bien la aprobación del modelo 179 ha permitido avanzar en esta armonización, que puede ayudar también para la identificación de clientes, cumplimiento de estándares mínimos de habitabilidad, etc.), en ámbitos como la aplicación de IVA a las operaciones de cesión de viviendas o, sobre todo, en el ámbito de la evasión fiscal, la disparidad legislativa y el distinto tratamiento o actuación, no logran la eficiencia de los objetivos fiscales y de recaudación, en perjuicio del conjunto de la ciudadanía.

Como último argumento y a modo de conclusión de esta estrategia de revisión competencial, este fenómeno que antes de su irrupción se podía regular desde un punto de vista meramente turístico, tiene ahora un impacto multisectorial en vivienda, arrendamientos, revitalización y rehabilitación de centros históricos, turismo, fiscalidad, organización de la economía, urbanismo, libertad de empresa, protección de usuarios y consumidores, protección de la propiedad privada, etc.; que requiere de una mayor coordinación y cooperación desde los tres estamentos competenciales (Estado, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos) para garantizar una mayor eficiencia desde las políticas públicas respecto de la situación actual y previsible para los próximos años.

En realidad, la cesión competencial desde el Estado a las Comunidades Autónomas se produce en 2013, dos años antes de que el incremento destacable de la oferta convirtiera este fenómeno en un verdadero disruptor en el sistema económico español. Por tanto, la “renuncia” del Estado a su competencia en esta materia en 2013 se produjo en un contexto muy distinto del actual. De esta forma, el Estado podría establecer las bases de la regulación de las viviendas turísticas sin perjuicio de la necesaria complementariedad de las políticas en urbanismo, vivienda y turísticas propias de las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos atendiendo a la singularidad de los diferentes municipios, modelos de desarrollo urbano y su problemática asociada (externalidades negativas en centros históricos, zonas de segundas residencias, etc.).

Para finalizar, y en un intento de asomarnos al futuro, el desarrollo del *Blockchain* podría convertir en innecesarias a estas plataformas colaborativas en su modalidad de intermediarios, pues permitirían la puesta en contacto del ofertante y demandante sin necesidad de intermediación. Sin embargo, y aun cuando supondría una nueva disrupción tecnológica, seguirían siendo necesarias políticas públicas para abordar los impactos descritos en este trabajo y otros que, a buen seguro, surgirán a partir de ello.

Finalmente, este trabajo ha encontrado diferentes **líneas futuras de investigación** que mejoren el análisis de efectos de estos cambios en el modelo alojativo sobre la economía y sociedad de cada municipio.

La primera de las líneas estaría relacionada con las limitaciones de este estudio, basadas fundamentalmente en localizar la fuente de identificación causal de efectos. Probablemente, la posibilidad de utilizar datos dentro de las zonas de cada municipio, permitiendo de esta forma localizar ubicaciones no afectadas por la entrada de *Airbnb* y que puedan convertirse en grupos de control de efectos (como realizaron varios artículos descritos en la sección de literatura académica para Estados Unidos), supondría la principal mejora a futuro. Esta calidad de datos permitiría aplicar técnicas econométricas que aporten una mayor precisión en los efectos descritos en este documento, fundamentalmente por la aplicación de estimaciones en diferencias.

En segundo lugar, y relacionada con la anterior, resulta ampliamente difícil realizar análisis causales sin disponer de la calidad de datos necesaria, como sí existen, por ejemplo, en Estados Unidos. Obviamente, ésta no es *per se* una línea de investigación, sino una condición necesaria para implementar dichas líneas, pero que cabría considerar en cualquier caso, y ampliar las fuentes a todos los agentes implicados: hoteles y similares, otras actividades relacionadas con el turismo, indicadores de calidad de vida, de seguridad ciudadana, etc.

En tercer lugar, en las conclusiones anteriores se ha citado la necesidad de incorporar medidas de zonificación acompañadas del pago por uso y dotadas de flexibilidad. En este sentido, y como una nueva línea de investigación con un carácter marcadamente propositivo, se plantea la creación de un “Mercado de derechos de arrendamiento de viviendas a corto plazo”.

Este mercado está basado en el concepto de las TDR (transferencias de derechos de aprovechamiento) aplicado en Estados Unidos, que guarda bastante similitud con el concepto de las TAU (transferencias de aprovechamiento urbanístico) propio del sistema urbanístico español.<sup>24</sup> Cabe señalar que, con la aplicación de este sistema, España sería pionera y la situaría en la vanguardia de la regulación económico-jurídica del fenómeno, lo cual debería ser perfectamente predicable para un país potencia turística mundial.

---

<sup>24</sup> Parejo Alfonso define la transferencia como mecanismo que permite “la posibilidad del traslado de aquel aprovechamiento (tipo) no realizable en terrenos propios a otros que deben servir de soporte a un aprovechamiento superior al tipo, con lo que los primeros quedan liberados para el destino, en su caso, de equipamiento público (produciéndose su cesión al Municipio)” (Mustafá, 2011). Las compensaciones no financieras se relacionan con que el gobierno no compensa financieramente a un propietario por la pérdida de sus derechos, sino que le otorga un derecho que representa un valor financiero convertible (Ortuño, 2017).

Este sistema tiene como base el estudio de Miller (2015) y se trataría de proporcionar a cada vivienda del municipio un derecho de alquiler a corto plazo transmisible, que permitiría al propietario disponer de un derecho de alquiler a corto plazo por un periodo de tiempo determinado. Las características de un derecho deberían ser distintas dependiendo del mercado turístico en cada ciudad o barrio, por ejemplo, limitando el número de personas, de días permitidos, etc. a través de la zonificación.

Para ejercer ese derecho, los propietarios deberán pagar una tasa que dependerá de la ubicación del alquiler, duración de la estancia, precio cobrado, número de visitantes, etc. Obviamente, la recaudación de la tasa debería permitir que se compensasen las externalidades negativas gracias a las nuevas tasas recaudadas, ingresos que reinvertirían en los barrios donde se generan esas externalidades.

Una vez establecido este mercado de derechos, el ayuntamiento podría utilizarlo como una herramienta de desarrollo económico y cohesión social, con asignaciones de más derechos a unos barrios frente a otros en función de las temporadas del año, del interés de revitalizar determinados barrios, etc.

Además, este mercado de derechos evitaría la discriminación ocurrida ante moratorias (imposibilidad de ofrecer nuevas viviendas turísticas colaborativas para propietarios de un determinado barrio) aplicadas recientemente en determinadas ciudades, de forma que se priman a los existentes en el momento de aplicación de la moratoria impidiendo la entrada a los nuevos oferentes, lo que origina una situación monopolística de oferta que, ante un incremento de la demanda, puede derivar en un aumento de precios de alojamientos sin mejora de los servicios ofertados.

## 8 Referencias

- Arellano, M., and S. Bond. 1991. Some tests of specification for panel data: Monte Carlo evidence and an application to employment equations. *Review of Economic Studies* 58, 277-297.
- Arellano, M., and O. Bover. 1995. Another look at the instrumental variable estimation of error-components models. *Journal of Econometrics* 68, 29-51.
- Avital, M., Carroll, J.M., Hjalmarsson, A., Levina, N., Malhotra, A. & Sundararajan, A. 2015. The Sharing Economy: Friend or Foe? Proceedings of the 36 International Conference on Information Systems, Fort Worth, Texas, USA.
- Barron, K., Kung, E. y Proserpio, D. 2017. The sharing economy and housing affordability: evidence from Airbnb. Disponible en SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3006832>
- Berry, S, Levinsohn, J. y Pakes, A. 1995. Automobile prices in market equilibrium. *Econometrica*, 63(4), 841-890.
- Blackburne III, E.F. y Frank, M.W. 2007. Estimation of nonstationary heterogeneous panels. *The Stata Journal*, 7, n° 2, 197-208.
- Blundell, R., and S. Bond. 1998. Initial conditions and moment restrictions in dynamic panel-data models. *Journal of Econometrics* 87, 115-143.
- Centrer for Global Enterprise. 2016. The rise of the platform Enterprise. A global survey. Disponible en: [https://www.thecge.net/app/uploads/2016/01/PDF-WEB-Platform-Survey\\_01\\_12.pdf](https://www.thecge.net/app/uploads/2016/01/PDF-WEB-Platform-Survey_01_12.pdf)
- Coles, P., Egesdal, M., Gould Ellen, I., Li, X. y Sundararajan, A. forthcoming. Airbnb usage across New York City neighborhoods: geographic patterns and regulatory implications. *Cambridge handbook of the Law of the sharing economy*. Available at: <https://ssrn.com/abstract=3048397>
- Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunidad Valenciana. 2015. *Informe CDC PROM 14/2015 Viviendas Turísticas*. Valencia. Diciembre 2016.
- Comisión Europea, 2017. *Exploratory study of consumer issues in online peer-to-peer platform markets. Task 4. Case study. AirBnB*.
- Comisión Nacional del Mercado de la Competencia. 2016. *E/CNMC/004/15 Estudio sobre los nuevos Modelos de prestación de servicios y la Economía Colaborativa. Resultados Preliminares*. Marzo 2016.
- De la Encarnación, A. M., 2016. *El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales*. Universidad de Valencia. Reala, Nueva Época – N° 5, Enero-Junio.
- EAE Business school, 2015. Contexto internacional y nacional. El turismo colaborativo, The Ostelea School of Tourism and Hospitality.

- Einav, L., Farronato, Ch., Levin, J. 2016 Peer-to-Peer Markets. *Annu. Rev. Econ.* 2016. 8:615–35.
- Ernst&Young y Tourism&Law, 2015. Alojamiento turístico en viviendas de alquiler. Impactos y retos asociados. Impactos sociales y económicos sobre los destinos españoles derivados del exponencial aumento del alquiler de viviendas turísticas de corta duración, impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización P2P. Exceltur.
- Esade-Fevitur, 2015. Impacto social y económico de las viviendas de uso turístico en España.
- Eugenio-Martín, J.L., Martín-Morales, N. y Thea, M. 2008. The role of economic development in tourism demand. *Tourism Economics*, 14(4), 673-690.
- Eugenio-Martín, J.L., Cazorla-Artiles, J.M. and González-Martel, C. 2019. On the determinants of Airbnb location and its spatial distribution. *Tourism Economics*, 1-21, In press.
- Exceltur, 2016. *Observaciones al Estudio de la CNMC sobre nuevos modelos de prestaciones de servicios y la Economía colaborativa (E/CNMC/004/15)*.
- Fang, B., Ye, Q. y Law, R. 2016. Effect of sharing economy on tourism industry employment. *Annals of Tourism Research*, 57, 234-278.
- Farronato, C. y Fradkin, A. 2017. The welfare effects of peer entry in the accommodation market: the case of Airbnb. *Mimeo*.
- Fernández, N., 2016. *Turismo P2P o Colaborativo: Un Reto para el Ordenamiento Jurídico*. *International Journal of Scientific Management Tourism*. Vol. 2 N°2, 111-127.
- Gómez, M. y Álvarez, J., 2016. *Alquiler vacacional en Canarias. Una perspectiva jurídica*. Documento de trabajo 1/2016. Universidad de la Laguna. Cátedra de Turismo CajaCanarias – Ashotel – ULL.
- Gurran, N. y Phibbs, P. 2017. When tourists move in: how should urban planners respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80-92.
- Gutiérrez, J., García-Palomares, J.C., Romanillos, G. y Salas-Olmedo, M.H. 2017. The eruption of Airbnb in tourist cities: comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278-291.
- Guttentag, D. y Stephen L.J. 2017. Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations. *International Journal of Hospitality Management*, 67, 1-10.
- Hajibaba, H. and Dolnicar, S. 2017. Chapter 11 – Regulatory Reactions Around the World, in S. Dolnicar, *Peer-to-Peer Accommodation Networks: Pushing the boundaries*, Oxford: Goodfellow Publishers, pp. 120–136, <https://dx.doi.org/10.23912/9781911396512-3609>
- Horn, K. y Merante, M. 2017. Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14-24.



- Hosteltur. 2017. “*Airbnb. Fenómeno de la década para los destinos turísticos*”.
- Lee, D. 2016. How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles’s affordable housing crisis. *Harvard Law & Policy Review*, 229-254.
- Maurer, J. 2016. *Sharing Economy. Regulatory Approaches for Combating Airbnb’s Controversy Regarding Taxation and Regulation*. Aus der Reihe: e-fellows.net stipendiaten-wissen. E-fellows.net (Hrsg.) Band 1794.
- Miller, S.R. 2015. *First principles for regulating the sharing economy*. *Harvard Journal on Legislation*.
- Mustafá, Y-H. 2011. *Régimen de las transferencias y reservas de aprovechamiento urbanístico. En especial, el régimen de la Comunidad Valenciana*. Uría Menéndez 2011.
- Nowak, B., Allen, T., Rollo, J., Lewis, V., He, L., Chen, A., Wilson, W.N., Costantini, M., Hyde, O., Liu, K., Savino, M., Chaudhry, B.A., Grube, A.M., Young, E., 2015. Global Insight: Who Will Airbnb Hurt More – Hotels or OTAs? Morgan Stanley Research, Retrieved from [http://linkback.morganstanley.com/web/sendlink/webapp/f/9lf3j168-3pcc-g01h-b8bf-005056013100?store=0&d=UwBSZXNIYXJjaF9NUwBiNjVjYzAyNi04NGQ2LTE xZTUtYjFIMi03Yzhm-YTAzZWU4ZjQ%3D&user=bdvpwh9kcvqs-49&gda=1573813969\\_cf5a3761794d8651f8618fc7a544cb82](http://linkback.morganstanley.com/web/sendlink/webapp/f/9lf3j168-3pcc-g01h-b8bf-005056013100?store=0&d=UwBSZXNIYXJjaF9NUwBiNjVjYzAyNi04NGQ2LTE xZTUtYjFIMi03Yzhm-YTAzZWU4ZjQ%3D&user=bdvpwh9kcvqs-49&gda=1573813969_cf5a3761794d8651f8618fc7a544cb82).
- OCDE. 2013. *Lucha contra la erosión de la base imponible y el traslado de beneficios*, OCDE, París.
- OCDE. 2014. *Cómo abordar los desafíos fiscales de la Economía Digital*, OCDE, París.
- OCDE. 2015. *Proyecto OCDE/G20 sobre la Erosión de la Base Imponible y el Traslado de Beneficios: Informes Finales 2015*, OCDE, París.
- Ortuño, A. (2017). *Non-financial compensations: a proposal to refurbish the old residential buildings in Benidorm (Spain)*. *International Journal of Sustainable and Planning*. Vol. 12, No. 3 (2017) 508–516.
- Ortuño, A. y Moreno, F. (2018). *Las viviendas de uso turístico, impactos urbanos y propuestas regulatorias*. Mimeo.
- Pesaran, M.H. y Smith, R.P. (1995). Estimating long-run relationships from dynamic heterogeneous panels. *Journal of Econometrics*, 68, 79-113.
- Proyecto de Decreto del Consejo de Gobierno por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de Julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid
- Quattrone, G., Proserpio, D., Quercia, D., Capra, L., y Musolesi, M. 2016. Who benefits from the “sharing” economy of Airbnb? *Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web*, 1385-1394.
- RED2RED Consultores (2017). *Análisis del impacto de las viviendas de uso turístico en el Distrito Centro*. Ayuntamiento de Madrid. Junta Municipal de Distrito Centro. Febrero 2017.

- Rebollo-Puig, M. 2014. *La libertad de empresa tras la ley de garantía de la unidad de mercado*. Revista española de Derecho Administrativo num.163/2014. Editorial Civitas, SA. 2014.
- Rodríguez-Antón, J.M., Alonso-Almeida, M<sup>a</sup>. M., Rubio-Andrada, L., Celemín-Pedroche, M.S. (2016). La economía colaborativa. Una aproximación al turismo colaborativo en España. CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa, 88, 259-283.
- Sanders, S. 2015. Santa Monica cracks down on AirBnb, bans vacation rentals under a month. <https://www.npr.org/sections/thetwo-way/2015/05/13/406587575/santa-monica-cracks-down-on-airbnb-bans-vacation-rentals-under-a-month>
- Segú, M. 2018. Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona. Munich Personal RePEc Archive (MPRA). N° 84369.
- Sheppard, S. y Udell, A. 2016. Do Airbnb properties affect house prices? Mimeo.
- Sundararajan, A. 2014. “Peer-to-Peer Businesses and the Sharing (Collaborative) Economy: Overview, Economic Effects and Regulatory Issues”, Testimonio escrito para la audiencia “The Power of Connection: Peer-to-Peer Businesses”, celebrada en la Comisión de Pequeñas Empresas de la Cámara de Representantes de los Estados Unidos el 15 de enero de 2014, en [http://smbiz.house.gov/uploadedfiles/1-15-2014\\_revised\\_sundararajan\\_testimony.pdf](http://smbiz.house.gov/uploadedfiles/1-15-2014_revised_sundararajan_testimony.pdf).
- TAXUD. 2015. *Question concerning the application of EU VAT provisions. VAT treatment of sharing economy*, Bruselas, <https://circabc.europa.eu/sd/a/878e0591-80c9-4c58baf3b9fda1094338/878%20%20VAT%20treatment%20of%20sharing%20economy.pdf>.
- Tussyadiah, P. y Pesonen, J. 2016. Impacts of peer-to-peer accommodation use on travel patterns. *Journal of Travel Research*, 55(8), 1022-1040.
- VAT COMMITTEE 2016. *Guidelines resulting from meetings of the VAT Committee*, Bruselas.
- Wang, D. y Nicolau, J.L. 2017. Price determinants of sharing economy based accommodation rental: a study of listings from 33 cities on Airbnb.com. *International Journal of Hospitality Management*, 62, 120-131.
- Wegmann, J. y Jiao, J. 2017. Taming Airbnb: toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities. *Land use policy*, 69, 494-501.
- Zervas, G., Proserpio, D. y Byers, J.W. 2017. The rise of the sharing economy: estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. *Journal of Marketing Research*, Vol. LIV, 687-705.
- Zhang, Z., Chen, R.J.C., Han, L.D. y Yang, L. 2017. Key factors affecting the price of Airbnb listing: a geographically weighted approach. *Sustainability*, 9, 1635, 1-13.

### **Páginas web consultadas**

<http://insideairbnb.com>

<https://es.airbnb.com/>

<https://www.airbnb.com/economic-impact/>

<https://www.airdna.com>

[www.ine.es](http://www.ine.es)

## **9 Legislación, Jurisprudencia y Resoluciones consultadas.**

Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana.

Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, de 7 de diciembre de 2000.

Constitución Española 1978.

Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. “Una Agenda Europea para la Economía Colaborativa” de junio de 2016

Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos - Consejería de Turismo, Comercio y Deporte. Andalucía.

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 - Consejería de Turismo y Deporte. Andalucía.

Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística - Presidencia del Gobierno de las Islas Baleares.

Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico. Cataluña.

Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Decreto 79/2014 de la Comunidad de Madrid (CAM) que regula las viviendas de uso turístico.

Dirección General de Tributos. Consulta vinculante V3095-14, de 14 de noviembre de 2014.

Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de Diciembre de 2006 relativa a los Servicios en el Mercado Interior, conocida como Directiva Bolkenstein.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local.

Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana.

Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.

Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. 1997.

Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

Sentencia TJUE C-576/2013 de 11 de diciembre de 2014 “Caso Estibadores”, Comisión Europea contra Reino de España.

Sentencia TJUE (Gran Sala) Caso Sky Österreich GmbH contra Österreichischer Rundfunk. Sentencia de 22 enero 2013.

Sentencia TJCE (Sala Primera) Caso 1.-España y otros contra Parlamento Europeo y otros. Sentencia de 9 septiembre 2004.

Subdirección General de Impuestos sobre el Consumo. Consulta vinculante V2545-17, de 09 de octubre de 2017.

## ANEXO I: EL ESQUEMA COMPETENCIAL, LA INSPIRACIÓN COMUNITARIA Y LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

Por un lado, la Constitución Española de 1978 otorga al Estado competencia exclusiva en las siguientes materias:

- 149.1.8. Legislación civil (la legislación de arrendamientos se enmarca en la legislación civil), sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan. En todo caso, las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas, relaciones jurídico-civiles relativas a las formas de matrimonio, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de las obligaciones contractuales, normas para resolver los conflictos de leyes y determinación de las fuentes del derecho, con respeto, en este último caso, a las normas de derecho foral o especial.
- 149.1.13. Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Por otro lado, la propia Constitución prevé que las Comunidades Autónomas podrán asumir “la promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial” (art. 148.1.18º) y en “*Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda*” (art. 148.1.2º). Todas las Comunidades Autónomas han recogido en sus Estatutos de Autonomía, la competencia exclusiva en materia de turismo, así como en territorio, urbanismo y vivienda.

Por último, los municipios también tienen su cuota competencial a través de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local que establece las siguientes competencias municipales en su artículo 25.2: “*El Municipio ejercerá, en todo caso, competencia en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas en las siguientes materias: 25.2.d) Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística; promoción y gestión de viviendas, parques y jardines pavimentación de vías públicas urbanas y conservación de caminos y vías rurales*”.

Por su parte, tras la entrada en vigor de la Ley de arrendamientos urbanos (“LAU”) (1994) se equipararon, desde un punto de vista jurídico, las viviendas vacacionales a los arrendamientos de temporada de viviendas tradicionales, por lo que su regulación era estatal.

Sin embargo, el detonante de la disparidad legislativa actual lo contiene, como se ha comentado, la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, concretamente por la adición de la letra “e” al art. 5 de la LAU que enumera los arrendamientos excluidos del ámbito de dicha Ley. Art. 5.e) Ley 4/2013 de 4 de junio:

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

Así, no será aplicable la LAU, sino la normativa sectorial turística autonómica, a la cesión de una vivienda cuando cumpla con todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la cesión temporal de uso (no implica cambio de residencia por parte del usuario) sea de la totalidad de una vivienda (no de habitación, ni compartida por terceros).
- Que la vivienda esté amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato.
- Que la vivienda esté comercializada o promocionada en canales de oferta turística.
- Que dicha cesión temporal sea realizada con habitualidad y finalidad lucrativa (si no, no hay arrendamiento sino situación de precario).

El efecto de esta exclusión es que todas las CCAA, si no lo habían hecho ya, pasaron a legislar en el ámbito de las viviendas turísticas aunque con regulaciones muy distintas como se expone en el Anexo II.

La realidad es que, el derecho civil y, en concreto, el contrato de arrendamiento, al menos en los territorios de derecho civil común, es una competencia estatal y queda regulado a través de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Además de esta competencia, el Estado también mantiene competencia exclusiva en las Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, y mantiene competencias compartidas entre otras, en el ámbito fiscal, protección de los consumidores y usuarios, ordenación del territorio, propiedad privada y libertad de empresa.

En cambio, la legislación turística es competencia exclusiva de la Comunidades Autónomas.

A nivel municipal, las principales competencias que afectan a esta materia son las urbanísticas y las fiscales, aunque en menor medida.

La base jurídica europea de la economía colaborativa o de las empresas de intermediación de alojamientos en viviendas, se encuentra en el Artículo 16 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, de 7 de diciembre de 2000, bajo el título, Libertad de empresa, que recoge lo siguiente:

*“Se reconoce la libertad de empresa de conformidad con el Derecho comunitario y con las legislaciones y prácticas nacionales”.*

Junto con este contenido legislativo, se han de destacar tres Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que completan el significado de esta Libertad-Derecho de empresa.

- a. Sentencia TJUE C-576/2013 de 11 de diciembre de 2014 “Caso Estibadores”, Comisión Europea contra Reino de España, en la que, a los efectos de este estudio resulta de interés, contiene una medida de limitación de esta libertad de empresa: *“no corresponde a la Comisión sino a las autoridades nacionales competentes demostrar, por un lado, que su normativa es necesaria para alcanzar el objetivo que persigue, y, por otro lado, que se ajusta al principio de proporcionalidad (véanse, en este sentido, las sentencias Comisión/Finlandia, C-54/05, EU:C:2007:168, apartado 39, y Comisión/Portugal, C-438/08, EU:C:2009:651, apartado 47)”.*
- b. Sentencia TJUE (Gran Sala) Caso Sky Österreich GmbH contra Österreichischer Rundfunk. Sentencia de 22 enero 2013.

*“La libertad de empresa puede quedar sometida a un amplio abanico de intervenciones del poder público que establezcan limitaciones al ejercicio de la actividad económica en aras del interés general... Pues*

*bien, esta circunstancia se refleja en particular en el modo en que debe aplicarse el principio de proporcionalidad en virtud del artículo 52, apartado 1, de la Carta (LCEur 2000, 3480")...el principio de proporcionalidad exige que los actos de las instituciones de la Unión no rebasen los límites de lo que resulta apropiado y necesario para el logro de los objetivos legítimos perseguidos por la normativa de que se trate, entendiéndose que, cuando se ofrezca una elección entre varias medidas adecuadas, deberá recurrirse a la menos restrictiva, y que los inconvenientes ocasionados no deben ser desmesurados con respecto a los objetivos perseguidos”.*

- c. Sentencia TJCE (Sala Primera) Caso 1.-España y otros contra Parlamento Europeo y otros. Sentencia de 9 septiembre 2004.

*“El libre ejercicio de una actividad profesional forma parte de los principios generales del Derecho comunitario... Lo mismo puede decirse de la libertad de empresa, que se confunde con el libre ejercicio de una actividad profesional... No obstante, estas libertades no constituyen prerrogativas absolutas, sino que deben tomarse en consideración en relación con su función en la sociedad. Por consiguiente, pueden imponérseles restricciones, siempre y cuando éstas respondan a objetivos de interés general y no constituyan, habida cuenta del objetivo perseguido, una intervención desmesurada e intolerable que afecte a la propia esencia de las libertades así garantizadas (véase, en particular, la sentencia de 28 de abril de 1998 [TJCE 1998, 67], Metronome Musik, C-200/96, Rec. p. I-1953, apartado 21). Por lo que se refiere al principio de proporcionalidad, debe recordarse que, según reiterada jurisprudencia, dicho principio, que forma parte de los principios generales del Derecho comunitario, exige que las medidas de que se trate no rebasen los límites de lo que resulta apropiado y necesario para el logro de los objetivos perseguidos por la normativa controvertida, entendiéndose que, cuando exista la posibilidad de optar entre varias medidas adecuadas, deberá recurrirse a la menos onerosa.”*

De estas sentencias se puede deducir que la libertad de empresa no es un derecho ilimitado, pero su limitación solo puede venir justificada en cuanto a que sea necesario para lograr el objetivo que se persigue y que respete el principio de proporcionalidad. Por tanto, necesidad y proporcionalidad, en el sentido de que ante la posibilidad de aplicar diversas medidas, siempre se debe optar por aquella que suponga un menor perjuicio, deberían ser los dos grandes principios que sirvan como piedra angular de la regulación del alojamiento colaborativo residencial.

Junto a esta regulación y la Jurisprudencia del TJUE, se ha destacar la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de Diciembre de 2006 relativa a los Servicios en el Mercado Interior, conocida como Directiva Bolkenstein, que es la consagración de esta Libertad de empresa, incluyendo una serie de disposiciones para las empresas de servicios y sus usuarios como son la simplificación de procedimientos y trámites para el acceso y ejercicio de una actividad de servicios y un sistema de cooperación administrativa entre las autoridades competentes de los Estados miembros.

- Como cúspide y a la vez base de la legislación nacional, la Constitución Española también recoge la Libertad de empresa. Así el artículo 38, señala: *“Se reconoce la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado. Los poderes públicos garantizan y protegen su ejercicio y la defensa de la productividad, de acuerdo con las exigencias de la economía general y, en su caso, de la planificación”.*



- Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado. “*Artículo 5. Principio de necesidad y proporcionalidad de las actuaciones de las autoridades competentes 1. Las autoridades competentes que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de esta Ley o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, motivarán su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas en el artículo 3.11 (Razón imperiosa de interés general): razón definida e interpretada la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, limitadas las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural) de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. 2. Cualquier límite o requisito establecido conforme al apartado anterior, deberá ser proporcionado a la razón imperiosa de interés general invocada, y habrá de ser tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica”.*
- Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia. Con el objetivo de proteger los derechos y principios de la Ley de Defensa de la competencia de 2007 (entre otros, la prohibición de abuso de mercado) y con origen en la Comisión Nacional de la Competencia, nace en 2013 la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia “CNMC”. La CNMC está legitimada por el artículo 5.4 de la Ley 3/2013 de la CNMC para impugnar los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho administrativo y las disposiciones de rango inferior a la ley que impliquen obstáculos para que exista una competencia efectiva en los mercados. Adicionalmente, el Art 127bis de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa señala: “1. Cuando la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia considere que una disposición, acto, actuación, inactividad o vía de hecho procedente de cualquier Administración pública sea contraria a la libertad de establecimiento o de circulación en los términos previstos en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, podrá presentar el recurso contencioso-administrativo regulado en este Capítulo”.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Tal como se ha explicado anteriormente, el detonante de la disparidad legislativa actual, proviene de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que introdujo la letra “e” al art. 5 de la LAU que enumera los arrendamientos excluidos del ámbito de dicha Ley: Art. 5.e) Ley 4/2013 de 4 de junio: “La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.” Por tanto, será aplicable la normativa turística autonómica, a la cesión de una vivienda con que cumpla todos y cada uno de los siguientes requisitos:
- Que la cesión temporal de uso sea de la totalidad de una vivienda.
  - Que la vivienda esté amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato.

- Que la vivienda esté comercializada o promocionada en canales de oferta turística.
- Que dicha cesión temporal sea realizada con habitualidad y finalidad lucrativa.

De esta manera, la normativa autonómica regula la ordenación turística de estos contratos, en especial de los contratos de alojamiento que son precisamente contratos mixtos de cesión de uso de una vivienda y arrendamiento de servicios (los servicios propiamente turísticos). Sin embargo, ello no puede impedir el arrendamiento de temporada, sin servicios turísticos, en cualquier tipo de inmueble de uso residencial.

Por ello, solo están excluidos de la LAU los arrendamientos que cumplen todos los requisitos prescritos y si existe un régimen específico sectorial (legislación turística), al que se remite la LAU y que habría de ser de naturaleza jurídico privada porque, dado que la LAU es una normativa que regula relaciones de naturaleza jurídico privada, solo podría ser sustituida por regulación jurídica privada que emanara de las Comunidades Autónomas. Sin embargo, en España no existe tal normativa sectorial jurídico privada porque las CCAA (con excepciones en las Comunidades con derecho civil propio, Cataluña, Baleares, País Vasco, Navarra, Aragón, Galicia y Comunidad Valenciana) solo son competentes para regular cuestiones jurídico-públicas y no puede entenderse que la reforma de la LAU las habilite para regular la cuestión extraña a su competencia. Para completar ese vacío, se ha de acudir al Preámbulo de la LAU que establece que ante dicha ausencia “*se le aplicará el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación*”. Pero, el hecho de que las Comunidades Autónomas no tengan competencias jurídico privadas o teniéndolas, no habiendo legislado respecto al arrendamiento de vivienda, no ha obstado para que intenten regular dentro de la regulación sectorial turística el régimen jurídico-privado aplicable al arrendamiento de viviendas turísticas, por ejemplo, limitando el número de días de arrendamiento.

- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (“LPH”). Los estatutos rigen aspectos esenciales la Comunidad de Propietarios, sin contravenir las normas imperativas contenidas en la propia Ley de Propiedad Horizontal o en el Código Civil, aunque puedan precisar aspectos no previstos en dicha normativa y deben inscribirse en el Registro de la Propiedad para que afecten a terceros (arts. 5. 3º y 24.2.b LPH). Sin embargo, las normas de régimen interior regulan los detalles de convivencia y adecuada utilización de servicios y cosas comunes, no se inscriben en el Registro de la Propiedad.

En general, al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar (en él o en el resto del inmueble) actividades prohibidas en los estatutos o que resulten molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, siendo varios los mecanismos de reacción en caso de infracción, tales como requerimiento por el presidente, acciones judiciales de cesación (cautelar y, en su caso, definitiva) de la actividad prohibida, indemnización de daños y perjuicios, privación temporal del uso por el propietario o extinción de los derechos del ocupante no propietario (art. 7.2 LPH). Por tanto, si hubiera algún desperfecto en las zonas comunes ocasionado por el turista usuario, la responsabilidad exigible por la Comunidad sería imputable al propietario, como en un arrendamiento tradicional. De tal manera que, salvo que haya una prohibición expresa en el régimen de propiedad horizontal, en el título constitutivo o en la regulación estatutaria se habrá de

respetar la cesión sobre la base del derecho de propiedad (art. 348) y de la autonomía de la voluntad (art. 1255, ambos del Código Civil).

La jurisprudencia solo prohíbe el alquiler turístico cuando su disfrute atenta claramente a la convivencia. El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en Sentencia de 19 mayo 2016, estimó que se debe analizar “caso por caso” y no se puede “concluir en abstracto que la vivienda de uso turístico supone una actividad contraria a la convivencia normal en una comunidad”. En todo caso admite que “las quejas solo pueden provenir de conductas o actuaciones incívicas”, no del mismo hecho del alquiler, y recuerda que la junta de propietarios puede acordar impedir la instalación de pisos turísticos en la finca o establecer un aumento en las cuotas de los gastos de la comunidad "en el caso de uso o disfrute especialmente intensivo de elementos o servicios comunes como consecuencia del ejercicio de actividades empresariales o profesionales en el piso o local”.

Una vez repasado el soporte comunitario y el marco nacional correspondiente, a continuación se hace un repaso a la legislación en aquellas comunidades autónomas en las que la intensidad turística es mayor (Anexo II).

## ANEXO II: LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

### Andalucía.

#### Legislación autonómica:

Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos - Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.

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 - Consejería de Turismo y Deporte.

#### ¿Qué es vivienda turística?

Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en suelo de uso residencial donde se ofrece el servicio de alojamiento mediante un precio, de forma habitual y con fines turísticos, características que se presumirán cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística. La vivienda, para ser considerada de uso turístico, no podrá ser contratada por un tiempo superior a dos meses de forma continuada por un mismo usuario. Las viviendas con fines turísticos podrán ser:

Completas: se cede en su totalidad.

Por habitaciones: la persona propietaria debe residir en ella.

#### Relación usuario-propietario:

Se ha de formalizar un contrato en el que conste: nombre de la persona (física o jurídica) explotadora de la vivienda, el código alfanumérico de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, el número de personas que se van a alojar, las fechas y el precio total de la estancia y un número de contacto para atender y resolver de forma inmediata, cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda.

#### Fiscalidad:

No están obligadas a recaudar ninguna tasa turística

Está exento de IVA el alquiler de viviendas, pero cuando el responsable de la explotación preste servicios hoteleros, tales como limpieza, existirá obligatoriedad de emitir factura con el 10% de IVA.

#### Requisitos Alta:

Es imprescindible formalizar la declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, y donde se especificará:

Los datos de identificación de la vivienda y su capacidad según la licencia de ocupación.

Los datos del propietario y domicilio a efectos de notificaciones.

Identificación del explotador, y título que lo habilite, en el caso de que no fuese la persona propietaria de la vivienda.

Presentada la declaración responsable, podrá publicitarse la vivienda como vivienda con fines turísticos con el Código de inscripción obtenida del Registro de Turismo de Andalucía, además de comunicar las altas y bajas a las corporaciones municipales y a la Consejería competente en materia de vivienda.

#### Requisitos de la vivienda y propietario:

Las viviendas deberán exhibir Hojas de Quejas y Reclamaciones así como el cartel anunciador de las mismas con obligación de cumplimentar un libro-registro y presentar los partes de entrada de viajeros, según establece la Orden INT/1922/2003, de 3 de julio, sobre libros registro y partes de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y otros análogos.

Las viviendas deberán estar amuebladas y dotadas de todo lo necesario para su uso inmediato, acorde al número de plazas disponibles, deberán contar con refrigeración y calefacción, botiquín de primeros auxilios, disponer de información turística de la zona, ropa de cama, lencería, menaje de casa en general, un número de teléfono de atención inmediata, información e instrucciones de funcionamiento de los dispositivos.

#### Aragón:

Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico - Departamento de Economía y Empleo del Gobierno de Aragón.

Ley 2/2014, de 23 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas - de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón- Departamento de Economía y Empleo del Gobierno de Aragón.

#### Asturias:

Ley 7/2001, de 22 de Junio, de Turismo – Presidencia del Principado de Asturias.

Decreto 34/2003, de 30 de abril, de viviendas vacacionales - Consejería de Industria, Comercio y Turismo.

## **Baleares.**

### Legislación autonómica.

Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística - Presidencia del Gobierno de las Islas Baleares

### ¿Qué es vivienda turística?

Aquellas que, con disposición y configuración de vivienda unifamiliar aislada o pareada, en principio ideada para uso residencial, son comercializadas por personas físicas o jurídicas para la prestación de servicios de alojamiento turístico por un periodo no superior a dos meses que se alterna con el uso propio y residencial que tiene la vivienda en las condiciones establecidas en la normativa. Se entenderá que hay comercialización de estancias turísticas en viviendas cuando no se puede acreditar, de acuerdo con la normativa aplicable, que la contratación efectuada sea conforme a la legislación sobre arrendamientos urbanos, rústicos u otra ley especial.

### Relación usuario propietario.

La cesión de uso de una vivienda está sujeta a la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares, cuando su gestión se realiza a través de una empresa comercializadora de estancias turísticas.

### Fiscalidad.

Al igual que en Cataluña, existe una tasa turística de recaudación obligatoria para los propietario/explotadores de las viviendas de uso turístico.

El alquiler y cesión de viviendas está exento de IVA, excepto si el arrendador presta servicios propios de la industria hotelera, que le obligará a pagar el 10% de IVA y emitir factura con dicho impuesto.

### Requisitos Alta.

Para poder comercializar y hacer publicidad de estancias en viviendas turísticas se debe, previamente, presentar la declaración responsable de inicio de la actividad turística a la Administración turística que es un documento suscrito por una persona interesada en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para iniciar el ejercicio de una actividad turística y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el ejercicio.

### Registro.

Las viviendas de uso turístico se inscriben en el Registro Insular de empresas, actividades y establecimiento turísticos. Para lograr la inscripción, la Declaración Responsable de inicio de la actividad se acompañará del informe descriptivo, que reflejará el estado actual del establecimiento e irá firmado por un técnico competente. En el informe descriptivo se aportará:

Nombre, NIF/NIE y dirección del propietario y/o explotador

Dirección, número de teléfono, fax, dirección electrónica y página web, si procede, especificando el horario de apertura y de cierre.

Teléfono de asistencia 24 horas.

Descripción de la edificación.

Planos de la vivienda.

Declaración del cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa.

Declaración expresa de que se dispone de la cédula de habitabilidad y de póliza de seguro.

Requisitos de la vivienda y propietarios.

Limpieza periódica de la vivienda

Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general y reposición de estos.

Mantenimiento de las instalaciones.

Servicio de atención al público en horario comercial

El comercializador de estancias turísticas en viviendas deberá disponer de un servicio de asistencia telefónica 24 horas

Disposición de baños mínimos

Una póliza de seguro por un importe mínimo de 300.000 euros, con una fianza máxima de 600 euros por siniestro, que cubra la responsabilidad civil por daños corporales y materiales.

## **Canarias.**

Legislación autonómica.

Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

¿Qué es vivienda turística?

Aquellas, que estando edificadas de acuerdo a la normativa urbanística, amuebladas y equipadas para su uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en la normativa vigente, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, con fines de alojamiento vacacional, a cambio de un precio y de forma habitual. Se entenderá que hay habitualidad cuando se cedan dos o más veces dentro del periodo de un año o una vez al año, pero en repetidas

ocasiones. Nuevamente se excluye la cesión por habitaciones, tal y como se describía en Cataluña.

#### Relación usuario propietario.

No se regulan relaciones específicas.

#### Fiscalidad.

Se ha incluido la obligatoriedad de tributar la actividad de explotación de una vivienda vacacional, por el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC) del 7% y que debe ser incluido y reflejado en la factura.

#### Requisitos Alta.

Antes del inicio de la actividad, los titulares de la explotación de una vivienda vacacional deberán formalizar una declaración responsable, dirigida al Cabildo Insular correspondiente, en la que se manifieste el cumplimiento de los requisitos y preceptos desarrollados en el Decreto 113/2015, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en que se desarrolle la actividad. La declaración responsable de inicio de la actividad deberá contener como mínimo la siguiente información:

Identificación de la persona declarante propietaria o explotadora.

Datos de la vivienda vacacional (dirección, Referencia Catastral,...).

Número de alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

Teléfono de atención a los usuarios de las viviendas vacacionales.

Correo electrónico.

- Declaraciones complementarias

Tras la presentación de declaración responsable, el Cabildo Insular correspondiente realizará la inscripción de la actividad, de oficio, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias en un plazo máximo de quince días hábiles. Se le entregará al explotador las Hojas de reclamaciones, su cartel anunciador de las mismas y el libro de inspección. El código de inscripción asignado deberá indicarse en toda publicidad o promoción realizada.

#### Requisitos de la vivienda y propietarios.

Las viviendas deben exhibir en un lugar visible:

una placa-distintiva.

un cartel informativo con un número de teléfono de atención, como mínimo de 8.00 h a 20.00 h, para la resolución de cualquier incidencia.



Adicionalmente, los propietarios y/o explotadores deberán remitir a la Dirección General de Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en ella, de acuerdo con las normas vigentes, en materia de protección de la seguridad ciudadana, de registro documental e información.

Para la explotación se requieren los siguientes requisitos de equipamientos mínimos:

Equipamiento general: Cierre interior de seguridad en puertas de acceso y botiquín de primeros auxilios

Dormitorio: Iluminación para la lectura junto a cada cama, sistema efectivo de oscurecimiento de cada dormitorio, perchas de material no deformable y estilo homogéneo,...

Baño: espejo, secador, porta-rollos para papel higiénico, alfombrilla,...

Cocina: Horno o microondas, cafetera, vajilla, cubertería y cristalería en número adecuado a la capacidad de las personas usuarias, menaje y lencería suficiente para la manipulación y consumo de alimentos, utensilios de limpieza, plancha y tabla de planchar.

### **Cantabria:**

Decreto 19/2014, de 13 de marzo, por el que se modifica el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria – Gobierno de Cantabria.

Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la

Comunidad Autónoma de Cantabria – Gobierno de Cantabria

Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria Gobierno de Cantabria.

### **Cataluña.**

#### Legislación autonómica.

Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico.

#### ¿Qué es vivienda turística?

Aquellas que son cedidas por su propietario al completo, directamente o indirectamente, a terceros, de forma reiterada, dos o más veces dentro del periodo de un año y a cambio de un precio, para una estancia de temporada por tiempo continuo igual o inferior a 31 días. Por tanto, no estarían incluida la cesión por habitaciones.

### Relación usuario propietario.

Si el usuario atenta contra las reglas básicas de convivencia o incumple ordenanzas municipales, el propietario o persona gestora deberá requerir en el plazo de 24 horas, al cesionario para que abandone la vivienda.

### Fiscalidad.

Existe una tasa turística de recaudación obligatoria para los propietario/explotadores de las viviendas de uso turístico: el impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos (IEET).

Las viviendas de uso turístico están exentas de IVA, excepto si ofrecen, durante la estancia, servicios de hospedaje (servicio de habitaciones, alimentos, etc.) estando obligados a pagar un 10% de IVA.

### Requisitos Alta.

No es posible destinar una vivienda a uso turístico si está prohibido por la ordenación de usos del sector donde se encuentre o está prohibida por los estatutos de la comunidad debidamente inscritos en el Registro de la propiedad en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Las viviendas de uso turístico requieren comunicación previa del inicio de la actividad ante el Ayuntamiento competente, suscrita por el propietario y también, si procede, por la persona física o jurídica gestora.

Se requerirá:

Los datos de la vivienda y su capacidad legal máxima.

Los datos de la persona propietaria

Número de teléfono de atención inmediata.

Los datos de la empresa de asistencia y mantenimiento.

Una declaración responsable conforme la disponibilidad de cédula de habitabilidad.

Datos de la persona gestora

Declaración responsable conforme la persona gestora dispone de título suficiente del propietario para la gestión de la vivienda.

Adicionalmente, y como se ha descrito en Andalucía, las viviendas de uso turístico se inscriben en el Registro de Turismo de Cataluña. Los ayuntamientos envían a la Administración de la Generalidad de Cataluña las altas, bajas y modificaciones de datos de las viviendas de uso turístico situadas en su término municipal

### Requisitos de la vivienda y propietarios

Las viviendas deben exhibir en un lugar visible y fácilmente accesible el rótulo informativo de la disponibilidad de las hojas oficiales de queja, reclamación y denuncia, el número de teléfono y número de registro de entrada en el ayuntamiento de la comunicación previa de inicio.

El establecimiento debe llevar el registro de las personas usuarias alojadas y debe remitir a la Dirección General de la Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojan, de acuerdo con la normativa de seguridad requisitos y además deberá de disponer de una cédula de habitabilidad, respetar la capacidad máxima, cumplir las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas, estar suficientemente amueblada y dotada de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y facilitar un teléfono de atención inmediata a usuarios y vecinos.

### **Comunidad Foral de Navarra:**

Decreto Foral 80/2014, de 25 de septiembre, - Departamento de Cultura, Turismo y Relaciones Institucionales del Gobierno de Navarra.

Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra - Gobierno de Navarra.

La Ley Foral 7/2003, de 14 de febrero, de Turismo - Gobierno de Navarra.

### **Comunidad de Madrid:**

Por su parte, la Comunidad de Madrid también está en trámite de aprobación del Proyecto de Decreto del Consejo de Gobierno por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de Julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid.

Entre las modificaciones que introduce destaca la creación de un Certificado de Idoneidad para las viviendas de Uso Turístico (CIVUT). Este documento, que podrá ser expedido por un arquitecto o ingeniero, permitirá a los propietarios de inmuebles dar de alta sus viviendas en el Registro de la Comunidad de Madrid y certificará que el inmueble cumple con todos los requisitos fijados por la normativa.

Además, se define el concepto de canal de oferta turística, en el que se integran las plataformas online y que pasan a tener consideración de empresas turísticas, lo que las obliga a cumplir con la legislación turística. Ello obligará a las plataformas a publicar sólo las ofertas que cumplan la normativa puesto que no quedarán exentas de responsabilidad como hasta ahora.

Para garantizar la seguridad de la actividad, el borrador de Decreto plantea una serie de medidas, destacando la obligación de los propietarios de los pisos turísticos de remitir a la

Dirección General de Policía la información relativa a la identidad de las personas que se alojan en ellos.

Así mismo, se incluye la obligación de los arrendadores de contratar un seguro de responsabilidad civil; poseer hojas de reclamación a disposición de los usuarios; disponer de calefacción en funcionamiento, suministro de agua fría y caliente y fuentes de energía suficientes, disponer de información de teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios en al menos dos idiomas y de ventilación directa al exterior. Por último, las viviendas deberán disponer de un extintor, de señalización básica de emergencia así como situar en un lugar visible un plano de evacuación del edificio y de la vivienda.

Por otra parte, introduce otra modificación significativa puesto que las viviendas podrán alquilarse también de forma total o por habitaciones pero con una ratio máxima de personas alojadas en función del número de metros cuadrados útiles de la vivienda. En viviendas inferiores a 25 metros cuadrados útiles se podrán alojar hasta dos personas; en viviendas de entre 25 y 40 metros cuadrados útiles podrán alojarse hasta cuatro personas y por cada 15 metros cuadrados útiles adicionales se permitirán dos personas más. Por primera vez, también se aborda cómo atajar el uso desordenado de este tipo de servicios por parte de los usuarios.

Por último, queda en manos de las comunidades de propietarios la posibilidad de prohibir esta actividad en un edificio, siempre que dicha norma quede reflejada en sus estatutos.

### **Comunidad Valenciana.**

Para comentar la regulación de la Comunidad Valenciana, necesariamente se ha de hacer mención a la recientemente aprobada Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunidad Valenciana. Se hará mención a algunos de los puntos más relevantes de la misma.

La prestación de alojamiento en cualquiera de sus formas de comercialización se encuentra bajo el paraguas de este marco regulador.

En el supuesto de estudio, alquiler de viviendas turísticas mediante plataformas on line, quien viene obligado a presentar la declaración responsable de la actividad es tanto el propietario de la vivienda que la arrienda como el intermediario que la comercializa en sus canales de venta, tal y como apunta la norma. En cualquier caso, la presentación de la Declaración Responsable habilitará a la Administración a exigir el correspondiente seguro de responsabilidad civil (art 59).

Los servicios prestados por los particulares a usuarios turísticos, en un marco de economía colaborativa, que se oferten y distribuyan de forma directa o a través de plataformas publicitarias o empresas especializadas, deberán cumplir con las normas aplicables a la prestación de que se trate, así como las relativas al ámbito laboral, seguridad, precios y fiscalidad que son exigibles a las empresas turísticas por la presente ley y demás normativa que les es de aplicación (artículo 62).

A continuación se señalan las normativas aplicables a la materia en el resto de Comunidades Autónomas:

**Galicia:**

Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas - Xunta de Galicia.

Decreto 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia - Consellería de Cultura y Turismo.

Ley 7/2011, de 27 de octubre, del Turismo de Galicia - Presidencia de la Junta de Galicia.

**País Vasco:**

Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos – Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad.

Ley 16/2008, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley de Ordenación del Turismo– Presidencia del Gobierno Vasco.

Ley 6/1994, de 16 de marzo, de ordenación del Turismo – Presidencia del Gobierno Vasco.

**Extremadura, Murcia, Castilla La Mancha, Castilla León y La Rioja** carecen de regulación en viviendas turísticas aunque en algunas de estas Comunidades Autónomas se está trabajando para la aprobación de normativa que la regule.

### ANEXO III: TRATAMIENTO TRIBUTARIO

Frente a los diversos enfoques desde los que se puede afrontar la problemática fiscal creada con la aparición de las plataformas colaborativas en la mediación de la contratación de alojamientos turísticos, este estudio se pretende centrar en los efectos fiscales que se generan para el cedente de la vivienda o anfitrión y para el cesionario o huésped.

Se expondrán los impuestos directos e indirectos que se generan para estos actores y las posibilidades de colaboración de las plataformas colaborativas esencialmente en la recaudación de estos impuestos. Sin embargo, lo que no será objeto de este estudio es la afectación fiscal respecto a estas plataformas colaborativas que sería merecedor de un estudio aparte.

#### *El origen de la controversia fiscal.*

Es un hecho que el alquiler de viviendas turísticas de carácter temporal es un fenómeno existente en España y en todo el mundo desde hace muchos años, pero nunca, hasta ahora, se le había prestado suficiente atención en términos fiscales. Las operaciones eran reducidas y se asumía además que su control suponía un esfuerzo con escasa recompensa.

Sin embargo, la aparición de las TIC y con ello la entrada en este mercado de las plataformas colaborativas como mecanismos de intermediación entre anfitrión y huésped, en términos propios de la plataforma, o entre propietario e inquilino en términos más jurídicos, ha supuesto el cambio de tendencias en el consumo de estas viviendas turísticas. Esos cambios de tendencia, la intervención de terceros virtuales y la masificación de operaciones ha provocado que la repercusión fiscal de este fenómeno sea elevada y por tanto objeto de atención de las Haciendas de los países en los que se ha generalizado esta opción, como es el caso de España.

Pero la realidad tributaria es que la economía colaborativa no supone la aparición de negocios jurídicos nuevos, sino que, más bien, se limita a sustituir o eliminar a los agentes o intermediarios tradicionales por las plataformas y a los profesionales o empresas propietarios por los particulares.

A ello hay que añadir que el artículo 13 de LGT dispone que “las obligaciones tributarias se exigirán con arreglo a la naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado, cualquiera que sea la forma o denominación que los interesados le hubieran dado, y prescindiendo de los defectos que pudieran afectar a su validez”. Por tanto, a nivel fiscal, la nomenclatura que ha generado debate respecto de si se considera verdadera economía colaborativa o cualquier otro apelativo, no tiene mayor relevancia. Lo importante es el negocio jurídico subyacente y dependiendo de éste, así será la afectación tributaria que recaerá sobre este negocio.

## **Fiscalidad directa**

### Anfitrión/ propietario/prestador de servicio.

a) Impuesto Renta Personas Físicas (IRPF) e Impuesto Sociedades (IS).

Para el Anfitrión/propietario/prestador de servicio, se distingue según sea una persona jurídica en cuyo caso las rentas gravadas quedarán afectas por el IS o personas físicas que ejerzan una actividad económica de forma regulada, estas rentas derivadas de la citada actividad estarán gravadas en el IRPF como Rendimientos de Actividades Económicas. Si la persona física no ejerce actividad económica, según el artículo 22.1 Ley del IRPF “tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza”. Por tanto, los arrendamientos realizados por particulares a través de plataformas digitales constituyen rentas que deben ser gravadas en el IRPF y calificadas como rendimientos de capital inmobiliario, siendo deducibles todos los gastos soportados para su obtención en virtud del artículo 23 de la Ley del IRPF, incluidos los derivados de la intermediación de la plataforma.

b) Impuesto Renta No Residentes (IRNR).

Las rentas obtenidas por el no residente titular de un bien inmueble radicado en España arrendado a través de plataformas digitales quedarían gravadas por el IRNR tributando por dicho Impuesto siendo también deducibles todos los gastos necesarios para su obtención, en este caso, en virtud del artículo 24 del Texto Refundido de la Ley del IRNR.

c) Supuestos de exención y no sujeción.

Realmente, en España, todavía no se ha previsto supuestos ni de exención ni de no sujeción, pero parece procedente indicar aquí que otros Estados, bajo diversas circunstancias, sí lo han previsto.

Francia ha propuesto una exención de 5.000 € en la medida en la que se trate de ingresos no recurrentes y se trate de verdadera economía colaborativa en la que se comparta efectivamente la vivienda entre el anfitrión y el huésped.

Reino Unido también ha aprobado exenciones por debajo de un umbral de ingresos para las rentas obtenidas en los arrendamientos comercializados a través de plataformas colaborativas.

### Cesionario/Arrendador/Huésped.

En principio, para el cesionario/arrendador/huésped el único efecto fiscal directo que se produce con el arrendamiento de la vivienda es si ese uso no es turístico sino profesional y, por tanto, como contribuyente de IS o IRPF, sería deducible ese gasto de la misma manera que los hoteles cuya reserva tenga una finalidad profesional, son deducibles.

## **Fiscalidad indirecta**

En primer lugar, reseñar que pese a la existencia de directrices acordadas por el Comité IVA, en su 105ª Reunión, de 26 de octubre de 2015, los Estados miembros no han quedado vinculados, lo que provoca diversos tratamientos a nivel de tributación indirecta de la economía colaborativa a nivel de alojamiento.

### **Anfitrión/ propietario/prestador de servicio.**

#### **a) *El usuario/prestador del servicio como sujeto pasivo del IVA***

Sobre la condición de sujeto pasivo del usuario/prestador de servicios de alojamiento a través de plataformas digitales así como la consideración de actividad económica de la prestación de los citados servicios, el Comité IVA consideró que cuando el sujeto pasivo esté ejerciendo una actividad económica será sujeto pasivo del IVA. Por su parte, la Dirección General de Tributos ha completado esta apreciación considerando empresarios o profesionales a los particulares que arriendan pisos aunque sea por cortos periodos de tiempo. De hecho, la Dirección General de Tributos en su consulta vinculante V3095-14, de 14 de noviembre de 2014, reafirma esta apreciación, reconociendo la sujeción de las operaciones de arrendamiento de vivienda realizadas a través de web.

Sin embargo, esta doctrina ha sido recientemente matizada por la consulta vinculante V2545-17, de 09 de octubre de 2017 de la Subdirección General de Impuestos sobre el Consumo en el que señala *“cuando un empresario o profesional actúa en nombre propio en la mediación de los servicios de arrendamiento debe considerarse que recibe y presta por sí mismo los servicios de arrendamiento, tal y como resulta del contenido del artículo 11.Dos.15º, de la Ley del Impuesto.*

*Por el contrario, cuando dicho empresario o profesional actúa en nombre del propietario, debe entenderse que el servicio de arrendamiento es prestado directamente por el propietario al cliente final y que el intermediario realiza una mera prestación de servicios de mediación.*

*A efectos de determinar la naturaleza de los servicios prestados por la entidad intermediaria de alquileres, es importante analizar si el arrendador mantiene una comunicación y relación directa con los arrendatarios, es quien fija las reglas y condiciones de la prestación del servicio de arrendamiento y quien ordena la forma de hacer efectivo el cobro de la contraprestación y recibe la misma, o si por el contrario, es la empresa de alquileres quien establece las condiciones del servicio, tiene conocimiento y relación directa con los arrendatarios y recibe el cobro de la contraprestación.*

*En el primer caso, se considerará que existen indicios de que la plataforma de alquileres actúa en nombre y por cuenta de su cliente, prestándole un servicio de mediación, siendo el arrendador el que prestaría directamente a los arrendatarios el servicio de arrendamiento propiamente dicho. En el segundo de los casos, podría presumirse que la plataforma de alquileres prestaría los servicios de arrendamiento en nombre propio al arrendatario a la vez que sería la destinataria de los servicios de arrendamiento prestados por el titular del apartamento turístico...”*

Y para determinar la sujeción y exención, según esta misma consulta vinculante V2545-17, se ha de acudir al *“...artículo 20, apartado uno, número 23º de la Ley 37/1992 del IVA, dispone que estarán exentas de este impuesto las siguientes operaciones:*



"23°. Los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, que tengan por objeto los siguientes bienes:

(...)

b) Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades. La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos.

La exención no comprenderá:

(...)

e') Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.

f') Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos para ser subarrendados.

(...)"

De acuerdo con el precepto anterior, el arrendamiento de un inmueble, cuando se destine para su uso exclusivo como vivienda, estará sujeto y exento del Impuesto sobre el Valor Añadido, siempre y cuando no se trate de alguno de los supuestos excluidos de la exención establecida en este mismo artículo.

En otro caso, el mencionado arrendamiento estará sujeto y no exento del Impuesto sobre el Valor Añadido. En particular, será así cuando se alquile a personas jurídicas (dado que no los pueden destinar directamente a viviendas) o se presten por el arrendador los servicios propios de la industria hotelera, o en los arrendamientos de viviendas que sean utilizadas por el arrendatario para otros usos, tales como oficinas o despachos profesionales, etc.

Adicionalmente, la entidad mediadora, habrá de facturar al consultante por el servicio de mediación, por el importe de su comisión, operación sujeta y no exenta del impuesto. El tipo impositivo a aplicar a esta operación de mediación es el general del 21 por ciento", concluye la citada consulta vinculante.

Por tanto, si el arrendatario realiza la operación directamente, aunque sea con mediación de la plataforma y además no presta más servicios que el arrendamiento de vivienda, quedará sujeto pero exento del IVA. En lo que se refiere a la entidad mediadora, ésta habrá de facturar al propietario arrendador por el servicio de mediación, por el importe de su comisión, operación sujeta y no exenta del impuesto. Siendo, el tipo impositivo aplicable a esta operación de mediación, como informa la DGT, el general del 21 por ciento.

Cesionario/Arrendador/Huésped

Aquellos clientes que sean considerados sujetos pasivos del IVA, tienen pleno derecho a la deducción del IVA soportado, siempre y cuando los citados servicios estén conectados con su actividad económica.

### **La colaboración en la recaudación fiscal de las plataformas de alojamiento colaborativo.**

Como se ha expuesto en la legislación autonómica y en las experiencias internacionales, es bastante frecuente la existencia de tasas turísticas que pretenden gravar la estancia turística y que suponen un coste fijo para el turista que se multiplica por el número de días de estancia.

En el marco de la economía colaborativa en el sector del alojamiento las autoridades competentes vienen extendiendo la obligatoriedad del pago de la tasa turística también en estas viviendas turísticas. En ocasiones, incluso se ha llegado a crear una tasa turística pero que solo grava precisamente las viviendas turísticas con la finalidad de que, de alguna manera, con la recaudación obtenida reviertan las posibles nocivas consecuencias que este fenómeno lleva aparejado sobre todo en determinadas zonas de la ciudad.

Y, evidentemente, esto requiere de una colaboración por parte de las plataformas turísticas puesto que, si la gestión del cobro del arrendamiento se realiza a través de la plataforma, también debería incluirse el cobro de la tasa turística en esta gestión. Por tanto, la plataforma se convertiría en colaborador de la Administración en la recaudación de la tasa turística, lo que podría suponer una asunción de responsabilidad en el pago de la misma.

Pero, además, las plataformas colaborativas, también podrían prestar colaboración en la recaudación de los impuestos directos mediante las oportunas retenciones a los propietarios/anfitriones y la entrega a la Administración competente.

Sin duda, son mecanismos que, dada la naturaleza de un fenómeno destinado a permanecer, deben ser explorados y perfeccionados para que, definitivamente puedan desaparecer la mayor parte de las controversias que han podido generar en la sociedad.

A ello puede contribuir la publicación en el BOE de 30 de mayo de 2018 de la Orden HFP/544/2018 por el que se aprueba el Modelo tributario 179 que obliga a las plataformas de alquiler vacacional a remitir detallada información de las viviendas que han sido cedidas para su contratación. Este modelo estarán obligados a presentarlo “las personas y entidades que presten servicio de intermediación entre los cedentes y cesionarios” y “en particular, las personas o entidades constituidas como plataformas colaborativas que intermedien en la cesión de uso y tengan la consideración de prestador de servicios de la sociedad de la información”.

Además, la Administración tributaria, aclara qué entiende por uso de vivienda con fines turísticos a efectos fiscales y lo define como “la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda. Un inmueble que tiene que estar amueblado y equipado para su uso

inmediato, cualquiera que sea el canal a través del que se comercialice y siempre con una finalidad lucrativa u onerosa”.

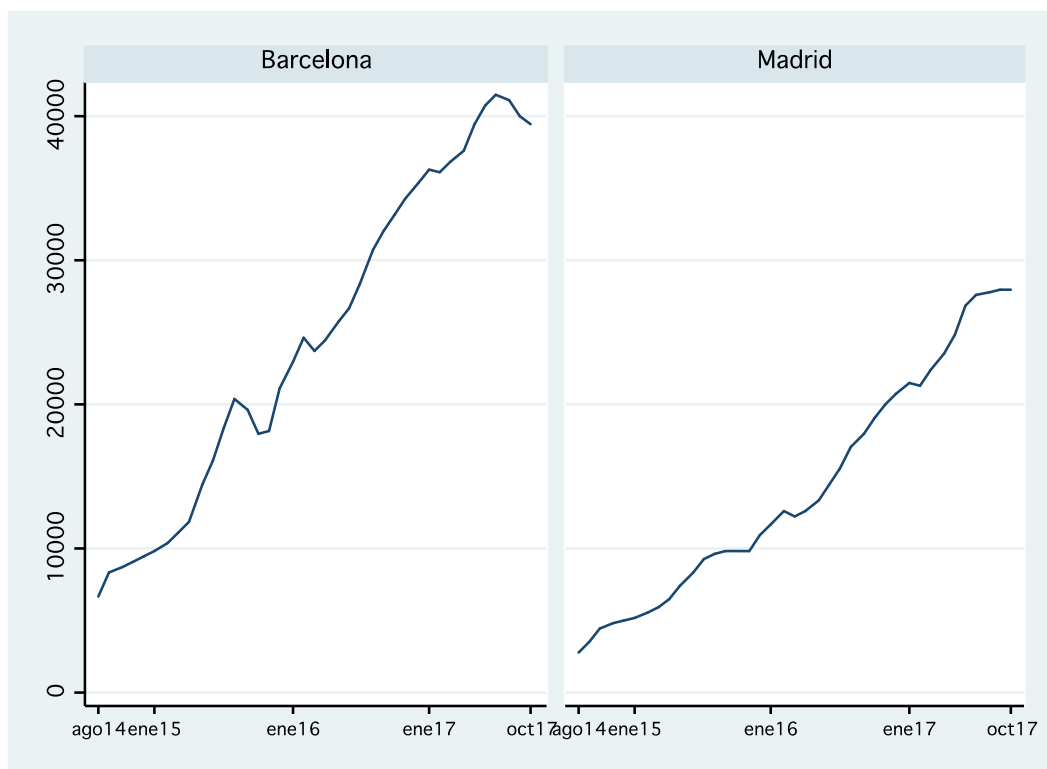
El modelo 179 que ha puesto en marcha la Administración Tributaria incluye:

- Identificación del titular de la vivienda, la del titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda (si es distinta del titular de la vivienda) y de las personas o entidades cesionarias.
- Identificación del inmueble con especificación de la referencia catastral.
- Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos.
- Importe percibido, en su caso, por el titular cedente del derecho.

## ANEXO IV: EVOLUCIÓN NÚMERO DE PROPIEDADES

Respecto a la evolución del número de propiedades, se observa cómo Barcelona dispone en el último mes (septiembre 2017) de mayor oferta, concretamente un 42% superior a la de Madrid. No obstante, la tendencia es claramente positiva en Madrid, en tanto que Barcelona ha tenido varias disminuciones relevantes en el período.

**Figura 20: evolución mensual número de propiedades de Airbnb (agosto 2014-octubre 2017)**

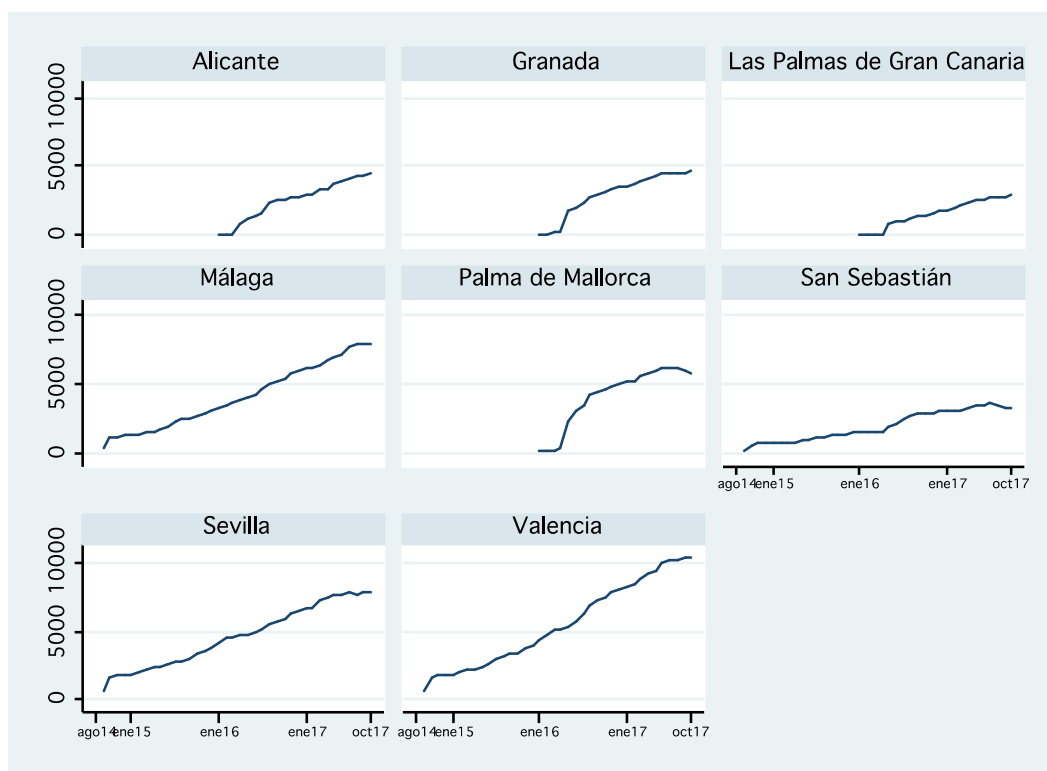


Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de *Airdna*.

En la Figura 23 se lleva a cabo el mismo análisis gráfico, pero en este caso se incluyen aquellos municipios con una oferta alojativa de *Airbnb* que se sitúa entre los tres y diez mil alojamientos a fecha octubre de 2017 (Nivel 2 de alojamientos). Salvo Granada y Sevilla, el resto tiene en común que disponen de playa, lo que supone una característica común y que puede generar efectos sobre el tipo de turismo que atraen.

La tendencia en todos ellos es claramente positiva, aunque se intuye un ligero estancamiento al final del periodo muestral, sobre todo en Palma de Mallorca y San Sebastián.

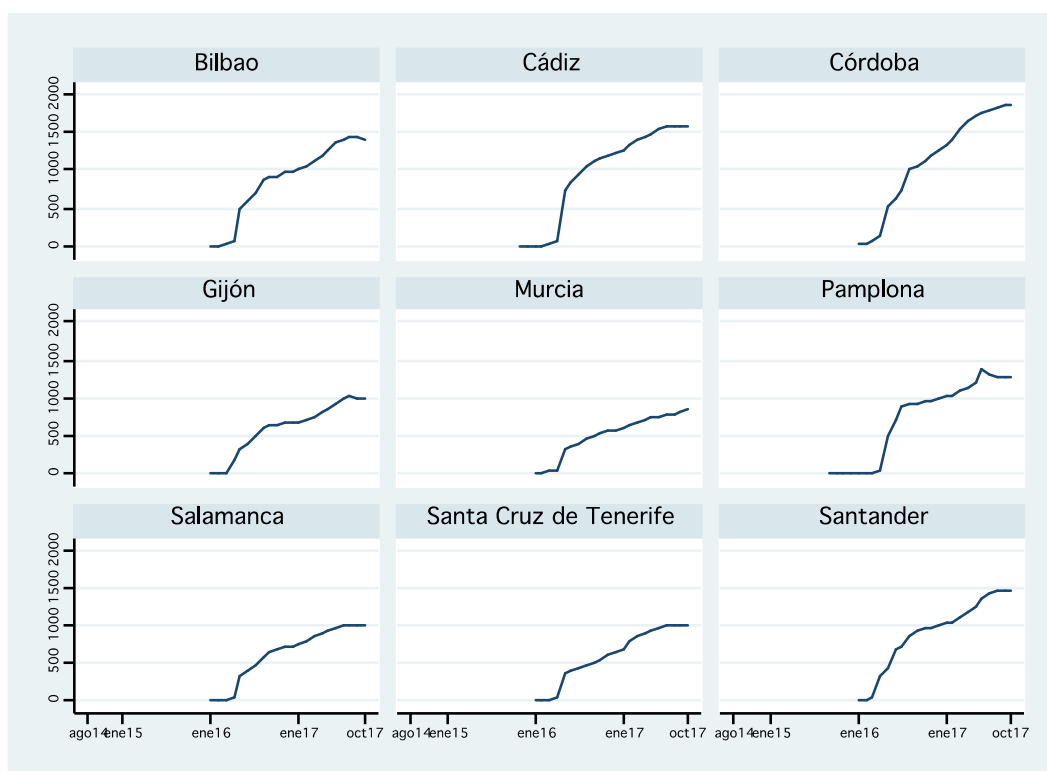
Figura 21: evolución mensual número de propiedades ofertadas (entre tres mil y diez mil) en *Airbnb*



Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de *Airdna*.

Un tercer grupo de municipios en esta clasificación inicial de oferta, la conforman aquellas situadas entre mil y dos mil alojamientos (Nivel 3 de propiedades). El comportamiento tendencial en todas ellas apunta al mismo patrón que las anteriores.

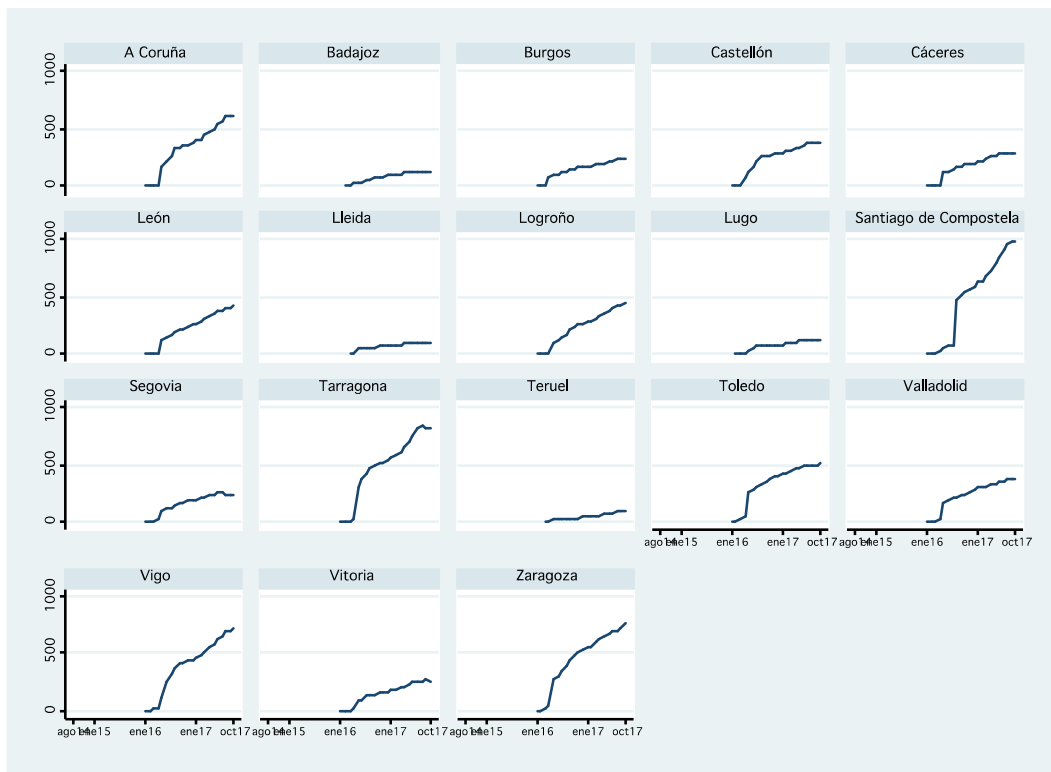
**Figura 22: evolución mensual número de propiedades ofertadas (entre mil y dos mil) en *Airbnb***



Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de *Airdna*.

Finalmente, el resto de municipios de la muestra dispone de una oferta alojativa inferior a los mil alojamientos (Nivel 4 de propiedades), destacando el crecimiento experimentado por Santiago de Compostela, Tarragona y Zaragoza en los últimos meses.

**Figura 23: evolución mensual número de propiedades ofertadas (inferior a mil) en *Airbnb* (octubre 2017)**



Fuente: elaboración propia a partir de información obtenida de *Airdna*.

## ÚLTIMOS DOCUMENTOS DE TRABAJO

- 2019-04: "Las viviendas turísticas ofertadas por plataformas on-line: Estado de la cuestión", **Armando Ortuño y Juan Luis Jiménez.**
- 2019-03: "Now-casting Spain", **Manu García y Juan F. Rubio-Ramírez.**
- 2019-02: "Mothers' care: reversing early childhood health shocks through parental investments", **Cristina Belles-Obrero, Antonio Cabrales, Sergi Jimenez-Martin y Judit Vall-Castello.**
- 2019-01: "Measuring the economic effects of transport improvements", **Ginés de Rus y Per-Olov Johansson.**
- 2018-15: "Diversidad de Género en los Consejos: el caso de España tras la Ley de Igualdad", **J. Ignacio Conde-Ruiz, Manu García y Manuel Yáñez.**
- 2018-14: "How can urban congestion be mitigated? Low emission zones vs. congestion tolls", **Valeria Bernardo, Xavier Fageda y Ricardo Flores-Fillol.**
- 2018-13: "Inference in Bayesian Proxy-SVARs", **Jonas E. Arias, Juan F. Rubio-Ramírez y Daniel F. Waggoner.**
- 2018-12: "Evaluating Large Projects when there are Substitutes: Looking for Possible Shortcuts", **Per-Olov Johansson y Ginés de Rus.**
- 2018-11: "Planning, evaluation and financing of transport infrastructures: Rethinking the basics", **Ginés de Rus y M. Pilar Socorro.**
- 2018-10: "Autonomía tributaria subnacional en América Latina", **Juan Pablo Jiménez e Ignacio Ruelas.**
- 2018-09: "Ambition beyond feasibility? Equalization transfers to regional and local governments in Italy", **Giorgio Brosio.**
- 2018-08: "Equalisation among the states in Germany: The Junction between Solidarity and Subsidiarity", **Jan Werner.**
- 2018-07: "Child Marriage and Infant Mortality: Evidence from Ethiopia", **J.García-Hombrados**
- 2018-06: "Women across Subfields in Economics: Relative Performance and Beliefs", **P. Beneitoa, J.E. Boscá, J. Ferria y M. García.**
- 2018-05: "Financial and Fiscal Shocks in the Great Recession and Recovery of the Spanish Economy", **J. E. Boscá, R. Doménech, J. Ferri, R. Méndez y J. F. Rubio-Ramírez.**
- 2018-04: "Transformación digital y consecuencias para el empleo en España. Una revisión de la investigación reciente", **Lucas Gortazar.**
- 2018-03: "Estimation of competing risks duration models with unobserved heterogeneity using hsmlogit", **David Troncoso Ponce.**
- 2018-02: "Redistributive effects of regional transfers: a conceptual framework", **Julio López-Laborda y Antoni Zabalza.**
- 2018-01: "European Pension System: ¿Bismarck or Beveridge?", **J. Ignacio Conde-Ruiz y Clara I. González.**
- 2017-15: "Estimating Engel curves: A new way to improve the SILC-HBS matching process", **Julio López-Laborda, Carmen Marín-González y Jorge Onrubia.**
- 2017-14: "New Approaches to the Study of Long Term Non-Employment Duration in Italy, Germany and Spain", **B. Contini, J. Ignacio Garcia Perez, T. Pusch y R. Quaranta.**
- 2017-13: "Structural Scenario Analysis and Stress Testing with Vector Autoregressions", **Juan Antolín-Díaz y Juan F. Rubio-Ramírez.**
- 2017-12: "The effect of changing the number of elective hospital admissions on the levels of emergency provision", **Sergi Jimenez-Martin, Catia Nicodemo y Stuart Redding.**
- 2017-11: "Relevance of clinical judgement and risk stratification in the success of integrated care for multimorbid patients", **Myriam Soto-Gordoa, Esteban de Manuel, Ane Fullaondo, Marisa Merino, Arantzazu Arrospide, Juan Ignacio Igartua y Javier Mar.**
- 2017-10: "Moral Hazard versus Liquidity and the Optimal Timing of Unemployment Benefits", **Rodolfo G. Campos, J. Ignacio García-Pérez y Iliana Reggio.**
- 2017-09: "Un análisis de modelos para financiar la educación terciaria: descripción y evaluación de impacto", **Brindusa Anghel, Antonio Cabrales, Maia Guell y Analía Viola.**
- 2017-08: "Great Recession and Disability Insurance in Spain", **Sergi Jiménez-Martín, Arnau Juanmarti Mestres y Judit Vall Castelló.**
- 2017-07: "Narrative Sign Restrictions for SVARs", **Juan Antolín-Díaz y Juan F. Rubio-Ramírez.**
- 2017-06: "Faster estimation of discrete time duration models with unobserved heterogeneity using hshaz2", **David Troncoso Ponce.**
- 2017-05: "Heterogeneous Household Finances and the Effect of Fiscal Policy", **Javier Andrés, José E. Boscá, Javier Ferri y Cristina Fuentes-Albero.**
- 2017-04: "Statistical Discrimination and the Efficiency of Quotas", **J. Ignacio Conde-Ruiz, Juan-José Ganuza y Paola Profeta.**
- 2017-03: "Cargos por Azar", **Emilio Albi.**
- 2017-02: "Should pensions be redistributive? The impact of Spanish reforms on the system's sustainability and adequacy", **Concepció Patxot, Meritxell Solé y Guadalupe Souto.**
- 2017-01: "El Modelo de Perfilado Estadístico: una herramienta eficiente para caracterizar a los demandantes de empleo", **Yolanda F. Rebollo-Sanz.**
- 2016-10: "Family Job Search and Wealth: The Added Worker Effect Revisited", **J. Ignacio García-Pérez y Sílvio Rendon.**
- 2016-09: "Evolución del Gasto Público por Funciones durante la crisis (2007-2014): España vs UE", **José Ignacio Conde-Ruiz, Manuel Díaz, Carmen Marín y Juan F. Rubio-Ramírez.**