



Noviembre 2023

EL IMPACTO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ESPAÑA

Informe de mitos y realidades

Promovido por Airbnb

Francesco Sandulli

Catedrático de Organización de Empresas en la Universidad Complutense de Madrid

Mito 1. “Las VUT encarecen el precio de la vivienda y provocan escasez de alquiler residencial”

Actores y conversación

La afectación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) al precio y escasez de la vivienda es uno de los argumentos que con **más frecuencia se encuentra** en el debate en contra de la actividad.

A nivel político este discurso ha sido utilizado en comparecías y declaraciones públicas por parte de decisores de **prácticamente todos los signos políticos**, aunque destacan los partidos tradicionalmente consideradores de izquierdas y, recientemente, VOX. También han sido utilizados en justificaciones normativas elaboradas por los Gobiernos de varias Comunidades Autónomas como, por ejemplo, el recientemente aprobado Decreto Ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las VUT, de la Generalitat de Cataluña.

Ejemplos:

Programa electoral VOX para las Elecciones Generales 2023: “Impulsaremos la homogeneización de la normativa turística en materia de vivienda con fines turísticos para toda España. Esta homogeneización normativa (...) pondrá límite al encarecimiento que la proliferación masiva de pisos turísticos causa en el precio de la vivienda.”

Intervención de Ester Capella (consejera de ERC en el Gobierno de Cataluña) en el Parlamento de Cataluña. “El uso turístico de la vivienda produce un tensionamiento de los precios y no garantiza una oferta de vivienda suficiente para la población local residente.”

No obstante, destaca que estas declaraciones, en un alto porcentaje de las ocasiones, **no van seguidas de evidencia científica** que las respalden, sino que el autor o autora las da por ciertas sin necesidad de otorgar datos concretos. Así, se trata de afirmaciones que se repiten en numerosas intervenciones y documentos públicos analizados pero que, normalmente, no van acompañados de una justificación. El estudio García-López et al., (2020) ha sido el único *paper* que se ha encontrado citado o referenciado en algún documento de carácter político.

A nivel social, el debate ha sido liderado principalmente por **asociaciones de vecinos y entidades cercanas a la industria hotelera** a través de cuentas de redes sociales. En este caso, se percibe un discurso más agresivo y basado en percepciones con alusiones a vivencias personales, más que sostenido en evidencias empíricas. En este ámbito, las referencias externas más comúnmente utilizadas vuelven a ser el estudio García-López et al., (2020), junto con el estudio de Exceltur “Principales evidencias de los efectos del resurgir de las VUT en las ciudades españolas y recomendaciones para su tratamiento” de noviembre de 2022.

Datos

Una de las derivadas de la aplicación de la teoría de diferencias de rentas al fenómeno de las VUT es la **hipótesis de que la concentración de VUT presiona al alza el precio de la vivienda, tanto en venta como en alquiler.**

Algunos trabajos han intentado confirmar si esta hipótesis se cumple en España. Por ejemplo, Rodríguez-Pérez de Arenaza et al., (2022) observa que existe una relación positiva entre concentración de VUT y los precios del alquiler residencial en la costa andaluza en el año 2018. Sin embargo, los datos de este trabajo **no permiten concluir la existencia de una causalidad**, de tal manera que solo permite confirmar que existe cierta correlación entre una mayor concentración de VUT en municipios con mayores precios de alquiler residencial. El trabajo no permite afirmar que el mayor precio residencial esté causado por el crecimiento de las concentraciones de VUT. La correlación podría explicarse por pura casualidad o bien por existir una relación de causalidad entre ambas variables, sin embargo, este es un extremo que no ha quedado demostrado en el trabajo. En el caso de la ciudad de Madrid, Casanova-Ferrando (2019) aplica un modelo de regresión espacial a los datos de VUT en Madrid para el año 2018, llegando a la conclusión de que en Madrid **no existe esta correlación entre la concentración de VUT y el precio de alquiler residencial.**

De forma similar, para el caso de la isla de Mallorca, Coll-Ramis et al., (2023) o Yrigoy también realizan un análisis que describe la coincidencia del fenómeno de crecimiento de precios en el mercado de la vivienda con el crecimiento del número de VUT, pero **tampoco demuestran la causalidad entre ambos fenómenos.** Ardura-Urquiaga y Lorente-Riverola (2020) aportan datos que describen la coincidencia en el tiempo entre el crecimiento del número de VUT y el precio del alquiler en Madrid, pero **no realizan ningún análisis para intentar demostrar la relación de causalidad entre ambas variables.** Cerdá-Mansilla et al., (2022) realiza un análisis meramente descriptivo de la coincidencia en el tiempo del aumento del precio del alquiler en Madrid y el aumento de las VUT, pero **tampoco comprueban realmente si existe causalidad.** Morales-Alonso y Nuñez (2022) observan en el caso de Madrid, que el crecimiento de las VUT no está asociado al precio del alquiler residencial en el conjunto de la ciudad. Este estudio encuentra que el crecimiento de las VUT tiene relación con el precio del alquiler residencial en los distritos centrales de Madrid, sobre todo en el caso de crecimiento de viviendas de VUT de tipo comercial¹. Sin embargo, **el modelo de red neuronal utilizado no permite concluir que existe una relación de causalidad entre ambos fenómenos.** El reciente estudio de Revitur (2022) sigue un enfoque metodológico incluso un poco más simple, ya que simplemente los datos aportados en el informe demuestran la coincidencia temporal, pero en dicho informe **no se demuestra ni la correlación ni la causalidad entre la concentración de VUT y el precio del alquiler residencial.**

Existen algunos estudios que han intentado ir más allá de demostrar la correlación, y han tratado de ver si existe causalidad entre el crecimiento de la concentración de VUT y los precios de alquiler en algunas zonas de las ciudades españolas. García-López et al., (2020) renuncian a realizar un modelo de regresión espacial, pero intentan confirmar si la concentración de VUT desde 2015 hasta 2018 impulsó el crecimiento del precio de alquiler y venta de las viviendas en Barcelona. Los resultados del trabajo de García-López et al., (2020) indican que un incremento del 1 por ciento en el número de VUT aumenta los precios del alquiler en un 0,0098% y los precios de venta de las viviendas en un 0,031%. El trabajo de Etxezarreta-Etxarri et al., (2020) analiza la causalidad

¹ En la literatura científica se considera VUT comercial a las VUT que pertenecen a un individuo o empresa que tiene más de una VUT en propiedad.

entre VUT y mercado inmobiliario el caso de San Sebastián encontrando que el número de reseñas de VUT induciría un aumento de 0,01374% del alquiler residencial. Sin embargo, estos trabajos presentan **dudas metodológicas** al emplear **series temporales demasiado cortas** para los modelos que emplean (Nickell, 1981) y al utilizar reseñas en los datos de **Inside Airbnb**, que según demuestra la literatura, **no es la fuente más fiable de datos sobre VUT** (Alsudais, 2021; Prentice y Pawlicz 2023). La mayoría de los trabajos mencionados anteriormente toman como año más reciente de estudio el año 2018. Este hecho es importante, porque a partir de 2019 el crecimiento del número de VUT se desacelera en muchas ciudades y **a partir de 2020 varias ciudades han empezado a experimentar fuertes reducciones en el número de VUT mientras que el precio del alquiler ha seguido subiendo**, poniendo en duda la hipótesis de que una relación positiva entre ambas variables. Por ejemplo, en el caso de la Ciutat Vella de Barcelona, en los dos años que transcurren entre febrero de 2021 y febrero de 2023, el precio medio del metro cuadrado en alquiler ha aumentado un 37 por ciento, mientras que el número de viviendas de uso turístico se ha reducido en un 62 por ciento.

La revisión de la literatura nos lleva a concluir que **no existe evidencia clara sobre la relación entre la concentración de VUT y el precio del alquiler y venta en los barrios con mayor densidad de VUT**. La evidencia actual o bien tiene problemas metodológicos o bien sugiere un impacto extremadamente pequeño sobre la evolución del mercado inmobiliario². Así lo concluyó también la **Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia** en el estudio que realizó en 2018 sobre la regulación de las VUT en España, que declaraba que **no existe evidencia empírica** de que las VUT supongan una presión para el coste de la vivienda. Además, la tendencia más actual, después del Covid19, tampoco parece sugerir que haya ninguna relación causal.

Mito 2. “Las VUT generan un problema de gentrificación y expulsan a los vecinos”

Actores y conversación

La gentrificación se ha convertido en una de las **principales preocupaciones** de los gobiernos locales a la hora de planificar el crecimiento de las ciudades y garantizar el bienestar de sus ciudadanos. Dentro del discurso multicausal de la gentrificación, **el turismo ha ganado un protagonismo negativo** en los últimos años, convirtiéndose en el centro de la diana del debate político y regulatorio y, en concreto, se señala con incidencia a las **VUT como el principal causante, dejando de lado otros tipos de alojamientos turísticos y actividades**.

Si bien es cierto que el discurso que asocia a las VUT con la gentrificación es **adoptado por la práctica totalidad de los partidos políticos** en España, los más beligerantes en esta materia son los partidos políticos de izquierdas, que han hecho propuestas desde el gobierno y la oposición basadas en esta premisa.

² Es interesante mencionar que los pocos trabajos a nivel internacional que analizan la causalidad entre el precio del alquiler y el crecimiento de las VUT encuentran una causalidad igual de débil. Por ejemplo, Barron et al., (2021).

Ejemplos:

Decreto Ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico de Cataluña aprobado por ERC: “El fuerte incremento de viviendas de uso turístico contribuye a la [...] gentrificación turística.”

Enmienda de Más País en la Ley de Vivienda: “A fin de evitar el desplazamiento de los vecinos por un exceso de la oferta de alojamiento turístico, se establecerán regulaciones que limiten el número de plazas de alojamiento turístico, sin que puedan suponer más del 2% del número de habitantes en entorno urbano.”

El primer semestre de 2023 fue especialmente activo en esta materia y la práctica totalidad de los partidos políticos asumieron la asociación entre VUT y gentrificación en plena **campana para las elecciones municipales de mayo de 2023 y las elecciones generales de julio de 2023**. Aunque presente en muchos programas electorales y conversaciones, el debate fue principalmente una recuperación de los argumentos **sin datos sólidos que ya se utilizaban en 2018 y 2019**.

Ejemplo:

Programa electoral de VOX en las Elecciones Municipales de Barcelona 2023. “Nuestros barrios no pueden convertirse en parques temáticos. La saturación y masificación de los casos históricos de pisos turísticos ha dinamitado la armonía entre residentes y turistas. Debemos preservar los derechos de los vecinos residentes y poner fin a un modelo turístico poco respetuoso que está contribuyendo a la degradación de nuestros barrios y a la expulsión de los vecinos.”

Asimismo, este término tan técnico y complejo de explicar, también ha sido **adoptado por asociaciones contrarias a las VUT** en un ejercicio de réplica de los argumentos políticos, pero nuevamente **sin aportaciones de evidencias empíricas**.

Ejemplo:

Stop Airbnb! (Málaga). “Los turistas son colaboradores necesarios. A día de hoy todo el mundo sabe que quedarse en un Airbnb es gentrificar, expulsar nativos y destruir tejido vecinal. Si sigues haciéndolo eres igual de culpable que los políticos que lo permiten.”

Datos

Según los modelos más recientes (Bunten et al., 2023), **la gentrificación hace referencia al proceso por el cual se produce un incremento del valor medio de la vivienda de una determinada área urbana, en relación a la renta media de los individuos residentes en dicha área urbana**. Durante este proceso, una determinada área geográfica pasa de una situación en

la que el conjunto de residentes en el área tiene rentas bajas y residen en viviendas con un valor medio bajo, a otra situación en la que el conjunto de residentes con rentas bajas reside en viviendas con un valor alto. En esta segunda situación, se plantean dos posibles escenarios en función del régimen de propiedad de la vivienda.

En el caso de que los residentes sean propietarios de las viviendas, los residentes con rentas más bajas tienen incentivos económicos para capitalizar el aumento del valor de sus viviendas a través de su venta a individuos que pueden afrontar la compra de una vivienda de elevado valor. En el caso de que los residentes no sean propietarios de las viviendas, los propietarios tienen incentivos para plantear un cambio de inquilino para incrementar su renta. En ambos escenarios, se produciría una llegada de individuos con mayor renta al barrio, cambiando la composición demográfica del área urbana que, con el tiempo, pasará a convertirse en un área en la que se combina el elevado valor de las viviendas con una elevada proporción de residentes con rentas altas.

La relación entre gentrificación y el crecimiento de las VUT no está demostrada ni por los datos ni por la literatura científica. La literatura científica que ha estudiado el tema en España confirma que la **gentrificación** es un proceso que tiene una inercia de muy largo plazo que se **inicia en las distintas ciudades de España a partir de las inversiones de los distintos ayuntamientos en la renovación y regeneración de los centros históricos.** Al regenerarse el barrio, el valor de las viviendas aumenta, generándose oportunidades de transacción en el mercado inmobiliario que llevan a la llegada de nuevos residentes y a la salida de otros residentes. Por ejemplo, los datos aportados por Cocola-Gant y López Gay (2020) para el Barrio Gótico de Barcelona confirman que **la mayor parte del proceso de gentrificación en dicho barrio se produjo entre 2001 y 2011, antes del crecimiento de las VUT en el barrio.** Según este trabajo, una parte importante de la gentrificación se explica por la llegada de jóvenes migrantes de Europa y Estados Unidos con altas rentas.

Una de las hipótesis que se plantea es que el alquiler de las VUT ofrece a los propietarios de las viviendas una renta potencial superior al alquiler residencial, y, por tanto, se producirá un proceso de gentrificación en el que los centros de las ciudades se vacían de residentes y son sustituidos por turistas (Yrigoy, 2019; Cocola-Gant y López-Gay, 2020). **Los datos, sin embargo, no parecen confirmar este extremo.** Por ejemplo, en el caso de los dos distritos con mayor presencia de VUT en Madrid y Barcelona, Distrito Centro y Ciutat Vella, los datos indican que durante las etapas de mayor crecimiento de las VUT la población de estos distritos creció, por lo tanto, **la hipótesis de vaciado del centro de las ciudades no parece verse confirmada por los datos.**

Por tanto, estos datos parecen confirmar que **primero se produjo la gentrificación y posteriormente la llegada de las VUT.** En este sentido, el análisis de la relación entre el proceso de gentrificación debiera tener en cuenta los fenómenos de canibalización y expansión del mercado inmobiliario planteados por Li et al., (2022), ya que en aquellos barrios donde el proceso de expansión inmobiliaria descrito por estos autores sea más intenso que el de canibalización es muy posible que la incidencia de las VUT sobre la gentrificación sea muy escasa.

La evidencia sugiere que **el crecimiento de la concentración de VUT en los centros históricos de las principales ciudades españolas se produce en barrios que ya habían sufrido un profundo proceso de gentrificación.** Por tanto, no se puede afirmar que el aumento de la concentración de VUT esté en el origen de la gentrificación del centro de las ciudades españolas. Los datos tampoco permiten afirmar rotundamente que el crecimiento de la concentración de VUT esté vaciando de residentes los centros históricos de las ciudades españolas. Las políticas de

regeneración de los centros urbanos emprendidas a finales del siglo XX y a principios del siglo XXI en las ciudades españolas, en parte amparadas por la voluntad política de aumentar el interés turístico de las ciudades, propició el aumento de la propensión de los individuos a vivir en barrios centrales y también la diferencia entre renta actual y potencial de las viviendas.

En síntesis, **la relación entre el crecimiento de las VUT y el proceso de gentrificación que expulsa a los residentes de los centros urbanos españoles carece de respaldo en datos y literatura científica.** La gentrificación en ciudades españolas muestra una inercia a largo plazo anterior al auge de las VUT. Además, contrariamente a la hipótesis de vaciar el centro de las ciudades, los datos indican un aumento de población en los distritos más afectados por las VUT, y la concentración de VUT se observa en barrios previamente gentrificados.

Mito 3. “Las VUT generan conflictos de convivencia”

Actores y conversación

La evolución del panorama turístico ha introducido un nuevo dinamismo en la convivencia entre los turistas y los residentes locales que se ha convertido en un **foco importante de conversación en los últimos años.**

Se trata de un tema presente con mayor incidencia en el entorno social y que ha estado liderado principalmente por las **asociaciones de vecinos** de las principales capitales de provincia y de aquellos municipios con más cantidad de turismo como, por ejemplo, la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid o la Federación de Asociaciones de Vecinas y Vecinos de Barcelona.

En este caso, el principal canal de comunicación han sido las **redes sociales**, especialmente Twitter, y se ha utilizado contenido audiovisual rápidamente viralizable para movilizar a una parte de la ciudadanía en contra de las VUT. Entre los mensajes más recurrentes destacan los relativos a problemas de **ruidos, inseguridad y suciedad**. Se trata de un discurso que **se enfoca casi exclusivamente desde la vivencia personal** y que, por tanto, **se deshace desde sus inicios de datos a mayor escala que permitan confirmar que se trata de un problema extendido.** Se utilizan las imágenes como pruebas de veracidad, aunque se aprecia una repetición continua de las mismas fotografías y mensajes.

Ejemplo:

@ En el barrio de las Cortes viven residentes: “Los vuteros de VUTs ilegales insultando a los vecinos pq a las 2 de la tarde se equivocan de portal y se les pilla intentando forzar cerradura. Nos llaman gilipol/as. ¿Nos acabarán agrediendo? Y eso lo permite [@MarianoFuentesS](#) x inacción. [@StopVUTMadrid](#) [#LasCasasNoSonHoteles](#)”

En lo que respecta a la arena política, **partidos políticos** de diversa índole ideológica también han recogido esta preocupación en varias propuestas políticas y normativas en los últimos meses.

No obstante, **ninguno de ellos ha aportado datos reales** que sostengan esta preocupación social.

Ejemplos:

Programa electoral de VOX en las Elecciones Generales 2023: “La saturación y masificación de los cascos históricos de pisos turísticos ha dinamitado la armonía entre residentes y turistas.”

Exposición de motivos de la **Proposición de Ley de En Comú Podem sobre VUT** presentada en el Parlament de Cataluña en mayo de 2023: “La proliferación de pisos turísticos y la incapacidad para limitar licencias provoca problemas de convivencia y ruptura en el tejido social de los barrios y afecta a otros derechos de los ciudadanos y al interés general de la ciudad.”

Exposición de motivos del **Decreto Ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico aprobado por el gobierno de ERC en Cataluña:** “El fuerte incremento de viviendas de uso turístico contribuye a la saturación turística o el turismo de masas (overtourism), que tiene fuertes consecuencias negativas, como el deterioro de la convivencia vecinal.”

Datos

Conviene preguntarse si realmente el impacto del turismo es tan negativo en la convivencia vecinal en las ciudades, o si bien esta **presión social obedece más a campañas de comunicación y legitimización social bien orquestadas que a un problema real**. Apoyando esta segunda hipótesis, en el caso español, el estudio de Perez-García y García-Abad (2018) muestra que se ha producido un **fuerte aumento del empleo del término “turistificación” en los medios de comunicación** que se ha combinado con la incorporación del término con un cariz **marcadamente negativo** dentro del discurso de algunos partidos políticos españoles. Según este trabajo, la combinación de ambos fenómenos posiblemente haya influenciado el incremento de la percepción negativa sobre el turismo en el conjunto de la ciudadanía. El trabajo de Simas et al., (2021) en el caso de la percepción del turismo por los residentes en Poble Nou en Barcelona también plantea la posibilidad de que la percepción que tienen los residentes de los efectos del turismo pueda haber sido influenciada por agentes externos al barrio.

En este sentido, **no existen estudios científicos que utilicen una muestra lo suficientemente amplia y estadísticamente representativa que permita conocer cuál es la opinión real del conjunto de los residentes en los barrios de las ciudades españolas en los que está aumentando más el número de VUT**. La inmensa mayoría de los estudios que analizan la percepción de los residentes en relación al fenómeno de las VUT utilizan una metodología cualitativa, que, por tanto, no permite llegar a resultados estadísticamente representativos y tampoco permite llegar a conclusiones que sean generalizables o extrapolables al conjunto de los residentes en un determinado barrio. Por ejemplo, en el caso de Barcelona, el estudio de Richards et al., (2020) entrevista a 11 personas, el estudio de Cocola-Gant (2023) entrevista a 56 personas,

el estudio de Miah y Nadda (2019) a 12 personas, el de López Villanueva y Crespi Vallbona (2021) a 11 personas, y el de Milano et al., (2023) a 15 personas. En el caso de Sevilla, Jover et al., (2023) entrevistan a 30 individuos, Crespi-Vallbona y Domínguez-Pérez (2021) entrevistan a cuatro personas en Madrid y cuatro personas en Barcelona para analizar el impacto de la turistificación, Navarro-Valverde et al., (2023) entrevistan a 15 personas en Granada y Muller et al., (2021) realizan 17 entrevistas para estudiar la percepción de las VUT en la población de Pollensa (Mallorca).

Por su parte, el análisis simplemente descriptivo de los datos de **seguridad** ciudadana de dos de los barrios con mayor densidad de VUT, Ciutat Vella en Barcelona y Centro en Madrid, **no parece apuntar hacia la confirmación de la hipótesis** de que el aumento del número de VUT haya incidido negativamente en la seguridad de estos distritos. En términos del impacto del crecimiento de las VUT sobre la **suciedad** en las calles, el **ruido o la polución**, **prácticamente no hay trabajos** en España que analicen la relación entre el crecimiento de las VUT e indicadores de calidad de las ciudades. Respecto a indicadores medioambientales, **no se dispone de datos detallados por distritos sobre la recogida de residuos en la vía pública**, por lo que se debe hacer un análisis a nivel de municipio que debe tomarse con cautela, ya que la distribución de las VUT no es homogénea en el territorio de los municipios.

Asimismo, se ha tratado de asociar el descontento frente al turismo con el crecimiento de las VUT. En este ámbito, no existen ni datos objetivos ni suficiente literatura científica para poder confirmar este extremo. Por tanto, **mientras no se produzca evidencia científica más contundente, no se puede afirmar que las VUT sean las causantes del descontento ciudadano frente al turismo.**

En este contexto, las movilizaciones para restringir las VUT han aumentado, pero la falta de evidencia empírica en diversos aspectos cuestiona la afirmación de que estas generen conflictos vecinales. **Las percepciones negativas pueden deberse a campañas de comunicación y discursos políticos, más que a problemas reales.** La carencia de estudios científicos con muestras representativas impide concluir sobre el impacto de las VUT en la convivencia. Los análisis de seguridad ciudadana no respaldan la hipótesis de efectos negativos, y la relación con indicadores de calidad de vida y medioambientales carece de evidencia objetiva.

Mito 4. “Las VUT tienen un impacto negativo en el sector hotelero”

Actores y conversación

Con menos presencia en el debate que los anteriores mitos, entre un determinado espectro de la sociedad también se encuentra alusiones recurrentes al impacto que las VUT tienen sobre el resto del sector, específicamente sobre los hoteles.

En este caso, se detecta que este mito ha estado desde un principio **guiado por el sector hotelero más tradicional**, quien ha adoptado un posicionamiento contrario a las VUT y ha querido mostrar ambos tipos de ofertas como antagónicas y excluyentes. Bajo algunos mantras recurrentes sobre la no regulación, la competencia desleal o el impacto negativo en la ciudad, el sector hotelero ha utilizado **principalmente a asociaciones patronales**, como Foment del Treball

en Cataluña o Exceltur a nivel nacional, como altavoz para lanzar mensajes negativos contra las VUT y pedir una regulación muy restrictiva contra este tipo de actividad.

Un ejemplo claro de esta crítica es el posicionamiento de la patronal Exceltur en su informe “Revitur: principales evidencias de los efectos del resurgir de las viviendas turísticas en las ciudades españolas y recomendaciones para su tratamiento”, de noviembre de 2022.

Ejemplo:

Exceltur. “La deseable planificación y ordenación territorial de la oferta de alojamiento turístico a través de los instrumentos urbanísticos que ha gobernado tradicionalmente el crecimiento de los hoteles y demás fórmulas alojativas turísticas se ha visto superada en la última década por la aparición y el crecimiento descontrolado y no ordenado de las VUT. Así, las ciudades no han sido capaces de gobernar la cantidad de su oferta de alojamiento turístico para equilibrarla con los residentes, ni elegir las tipologías más interesantes, siguiendo un posicionamiento inteligente que promueva las dirigidas a los clientes de mayor contribución económica, capacidad de generación de empleo e ingresos fiscales, relacionado con los mejores intereses para sus residentes.”

No obstante, a diferencia de lo que sucede en los otros tres mitos identificados en el presente informe, se trata de un mito con **poca permeabilidad entre los partidos políticos y la sociedad civil**. Si bien es cierto que estos actores suelen culpabilizar más a las VUT que a los hoteles de todas las externalidades negativas provocadas por el turismo, no entran en este caso a evaluar los perjuicios que pueden llegar a tener para el sector hotelero.

Datos

Aunque algún estudio para Mallorca (Benítez-Aurioles, 2022a) o la ciudad de Barcelona (Benítez-Aurioles, 2022b) indica que el aumento de VUT reduce la ocupación hotelera, la mayor parte de la evidencia apunta hacia un fenómeno mucho más complejo. Por ejemplo, el estudio de Mate-Sanchez-Val (2021), que analiza la relación entre densidad de VUT y la probabilidad de quiebra de los hoteles en Barcelona durante el periodo 2015-2018, llega a la conclusión de que **el crecimiento de la densidad de VUT está relacionado con la reducción en la probabilidad de quiebra de los hoteles en Barcelona**, especialmente si en un área coinciden hoteles de mayor precio y viviendas alquiladas en su totalidad.

De forma similar, el trabajo de Aznar et al., (2016), llega a la conclusión de que **existe una relación positiva entre la densidad de VUT y la rentabilidad de los hoteles**. Esto podría explicarse por el hecho de que ante el crecimiento de las VUT los hoteles están reaccionando subiendo sus precios (Benítez-Aurioles, 2022b) como estrategia para diferenciarse de la oferta de VUT.

En el caso de Bilbao, Moralejo et al., (2021) analizan la correlación espacial entre oferta hotelera y densidad de VUT en 2019. Estos autores concluyen que **las VUT equilibran y complementa la oferta de alojamiento hotelero en la ciudad** en aquellos barrios, generalmente periféricos, a los que no llega la oferta hotelera tradicional, ampliando las oportunidades del sector del turismo a estos barrios periféricos.

En el caso de San Sebastián, Aguado-Moralejo y del Campo-Echeverría, J. (2020) realizan un análisis descriptivo de la evolución de la oferta de VUT y de plazas hoteleras en el periodo 2016-2019, llegando a la conclusión de que al igual de lo que sucede en Bilbao, **la oferta de VUT está más diversificada geográficamente, llegando a barrios con escasa presencia hotelera.** Estos autores también señalan que, aunque la mayor parte de la oferta de VUT se encuentra concentrada en los barrios céntricos, parece que no está generando una fuerte competencia a la oferta tradicional, ya que en el periodo 2016-2019 se ha ido incrementando de forma simultánea el número de plazas hoteleras a la par que aumentaban las VUT en el centro de la ciudad.

La **complementariedad entre la oferta de VUT y la oferta hotelera queda confirmada** también en la literatura científica que se centra en el análisis de las percepciones de los propios profesionales del sector hotelero. Los resultados del trabajo de Gutiérrez-Reverté et al., (2023) indican que la mayoría de los profesionales del sector hotelero no consideran a la VUT como una amenaza para el sector. De hecho, la creciente competencia de las VUT parece tener un impacto positivo en un sector que tradicionalmente tiene un nivel de eficiencia baja. Según los datos del trabajo de Casado-Díaz y Sellers-Rubio, (2021) una alta concentración de VUT en España obliga a ser más eficientes a los hoteles que se encuentran en esas zonas. Por tanto, en este caso **las VUT estarían mejorando el bienestar del consumidor, ya que obligan a los hoteles a mejorar su proposición de valor.**

En resumen, los estudios examinados revelan que la presencia de VUT no ejerce un claro impacto negativo en el sector hotelero. La evidencia apunta realmente tanto en Barcelona, como en Bilbao y San Sebastián, a la existencia de una complementariedad entre la oferta de VUT y la hotelera, llegando a ampliar las oportunidades de alojamiento en áreas periféricas y diversificando geográficamente la oferta. Además, **la competencia entre ambos tipos de alojamientos parece no afectar adversamente a los hoteles, sino más bien contribuir a mejorar la eficiencia y la propuesta de valor del sector**, según indican los profesionales del ámbito hotelero.

Referencias bibliográficas

- Aguado-Moralejo, I., & del Campo-Echeverría, J. (2020). El fenómeno Airbnb en Donostia-San Sebastián: ¿ un modelo de economía colaborativa?. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 52(206).
- Alsudais, A. (2021). Incorrect data in the widely used Inside Airbnb dataset. *Decision Support Systems*, 141, 113453.
- Ardura Urquiaga, A., Lorente-Riverola, I., & Ruiz Sanchez, J. (2020). Platform-mediated short-term rentals and gentrification in Madrid. *Urban Studies*, 57(15), 3095-3115.
- Aznar, J. P., Sayeras Maspera, J. M., Rocafort, A., & Galiana, J. (2016). The irruption of Airbnb and its effects on hotel profitability: An analysis of Barcelona's hotel sector.
- Benítez-Auriol, B. (2020). Impacts of the peer-to-peer market on tourist accommodation on the Balearic Islands of Mallorca and Menorca. *Island Studies Journal*, 15(2), 353-370.
- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2021). The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb. *Marketing Science*, 40(1), 23-47.
- Benítez-Auriol, B. (2022). Seasonality in the peer-to-peer market for tourist accommodation: the case of Majorca. *Journal of Hospitality and Tourism Insights*, 5(2), 331-349.
- Bunten, D. M., Preis, B., & Aron-Dine, S. (2023). Re-measuring gentrification. *Urban Studies*, 00420980231173846.
- Casado-Díaz, A. B., & Sellers-Rubio, R. (2021). The effect of short-term rentals on regional hotel efficiency. *Current Issues in Tourism*, 24(21), 2990-2995.
- Casanova-Ferrando, J. L. (2019). *The Airbnb Effect on the Rental Market: the Case of Madrid* (No. eee2019-34). FEDEA.
- Cerdá-Mansilla, E., Rubio, N., García-Henche, B., & Campo, S. (2022). Airbnb y la turistificación de los barrios en las ciudades: un análisis de segmentación por barrios de alojamiento extrahotelero en Madrid. *Investigaciones Turísticas*, (23), 210-238.
- Cocola-Gant, A., & Lopez-Gay, A. (2020). Transnational gentrification, tourism and the formation of 'foreign only' enclaves in Barcelona. *Urban studies*, 57(15), 3025-3043.
- Cocola-Gant, A. (2023). Place-based displacement: Touristification and neighborhood change. *Geoforum*, 138, 103665.
- Coll-Ramis, M. À., Almeida-García, F., Cortés-Macías, R., & Hosseini, S. (2023). Touristification Process in Seaside Destination Inland: The Case of Mallorca Island, Spain. In *Urban Dynamics in the Post-pandemic Period: Tourist Spaces and Urban Centres* (pp. 201-212). Cham: Springer International Publishing.
- Crespi-Vallbona, M., & Domínguez-Pérez, M. (2021). Las consecuencias de la turistificación en el centro de las grandes ciudades: el caso de Madrid y Barcelona. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 53(M), 61-82.

Etxezarreta-Etxarri, A., Izagirre-Olaizola, J., Morandeira-Arca, J., & Mozo Carollo, I. (2020). Urban touristification in Spanish cities: consequences for the rental-housing sector in San Sebastian. *Economic research-Ekonomska istraživanja*, 33(1), 1294-1310.

González-Reverté, F., Gomis-López, J. M., & Díaz-Luque, P. (2023). Airbnb as a hotel competitor in touristified cities. Perceptions among upscale hoteliers in Barcelona. *Tourism Geographies*, 25(4), 1204-1223.

Jover, J., Barrero-Rescalvo, M., & Díaz-Parra, I. (2023). 'All our eggs in one basket': touristification and displacement amidst the pandemic in Seville, Spain. *City*, 1-21.

López Villanueva, C., & Crespi Vallbona, M. (2021). Gentrificación y turistificación: dinámicas y estrategias en Barcelona. Gentrification and touristification: dynamics and strategies in Barcelona. *Encrucijadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales*, 2021, vol. 21, num. 1, p. a2102.

Mate-Sanchez-Val, M. (2021). The complementary and substitutive impact of Airbnb on the bankruptcy of traditional hotels in the city of Barcelona. *Journal of Hospitality & Tourism Research*, 45(4), 610-628.

Miah, S., & Nadda, V. (2019). Impact of Airbnb in a residential area: A Qualitative Study of Plaza de Joanic and Poble-sec in Barcelona. *International Journal of Entrepreneurship Management Innovation and Development*, 3(1), 61-95.

Milano, C., González-Reverté, F., & Benet Mòdico, A. (2023). The social construction of touristification. Residents' perspectives on mobilities and moorings. *Tourism Geographies*, 25(4), 1273-1291.

Moralejo, I. A., Miguel, C. E., & Legarreta, J. M. B. (2021). Airbnb: ¿economía colaborativa o nuevo modelo de negocio? Evidencia empírica reciente desde una ciudad de tamaño medio como Bilbao. *Investigaciones Geográficas (España)*, (76), 97-118.

Morales-Alonso, G., & Núñez, Y. M. (2022). Dragging on multilisting: The reason why home-sharing platforms make long-term rental prices increase and how to fix it. *Technological Forecasting and Social Change*, 174, 121297.

Navarro-Valverde, F. A., Capote-Lama, A., Barrero-Rescalvo, M., & Díaz-Parra, I. (2023). The Pain of Being a Resident in Granada. Analysis of the Accommodation Offer and Residents' Perception. In *Urban Dynamics in the Post-pandemic Period: Tourist Spaces and Urban Centres* (pp. 17-32). Cham: Springer International Publishing.

Nickell, S. (1981). Biases in dynamic models with fixed effects. *Econometrica: Journal of the econometric society*, 1417-1426.

Richards, S., Brown, L., & Dilettuso, A. (2020). The Airbnb phenomenon: The resident's perspective. *International Journal of Tourism Cities*, 6(1), 8-26.

Rodríguez-Perez de Arenaza, D., Hierro, L. Á., & Patiño, D. (2022). Airbnb, sun-and-beach tourism and residential rental prices. The case of the coast of Andalusia (Spain). *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3261-3278.

Simas, T. B., Oliveira, S. A. L. C. D., & Cano-Hila, A. B. (2021). Tourismophobia or touristification? An analysis of the impacts of tourism in Poblenou, Barcelona. *Ambiente Construído*, 21, 117-131.

Yrigoy, I. (2019). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies*, 56(13), 2709-2726.

