

24 - 26 | Noviembre 2021 | Madrid  
XLVI Reunión de Estudios Regionales

## International Conference on Regional Science

Ciudades llenas, territorios vacíos

Universidad Autónoma de Madrid



**Abstract ampliado**

## RESUMEN AMPLIADO

**Título:** Sostenibilidad urbana en España a través del crecimiento de los alquileres turísticos. Caso de estudio de Airbnb en cuatro ciudades españolas.

**Autores y e-mail de todos ellos:** Agustín Pablo Álvarez Herranz ([Agustin.Alvarez@uclm.es](mailto:Agustin.Alvarez@uclm.es)), Edith Cecilia Macedo Ruíz ([edith.macedo@estudiante.uam.es](mailto:edith.macedo@estudiante.uam.es))

**Departamento:** Facultad de Ciencias Sociales, Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales

**Universidad:** Universidad Castilla La Mancha, Universidad Autónoma de Madrid

**Área Temática:** Sostenibilidad, medio ambiente y recursos naturales.

Resumen:

Los turistas han cambiado de manera importante durante las últimas décadas. Con el surgimiento de formas modernas de alojamiento turístico dentro del marco de una novedosa forma de comprar, la economía compartida ha incentivado un nuevo estilo de alquileres privados de corto plazo, que se centra en un turista sediento de experiencias. El surgimiento de plataformas para compartir viviendas, específicamente Airbnb, aparecieron con la idea innovadora de reutilizar casas, habitaciones o cualquier espacio libre no utilizados, brindando a los residentes una manera fácil y practica de ganar dinero alquilando estos inmuebles.

Sin embargo, el incremento de turistas en áreas urbanas pone en riesgo la calidad de vida de las poblaciones y ha llegado a provocar la sensación de rechazo hacia los turistas en muchas ciudades. Las conversiones de alojamiento de viviendas en alquileres de Airbnb provocan la emigración de residentes, una reducción del stock de viviendas residenciales y un aumento de precios que excluye a otros residentes a mudarse a estos barrios. Además, la presión de la inversión turística también promueve un desplazamiento directo de residentes de clase media por el asentamiento de infraestructuras turísticas que desplazan el comercio local por comercio de franquicia o comercio orientado hacia el turismo.

La gentrificación turística ha comenzado a ser considerada como elemento de planificación en ciertos destinos turísticos urbanos con el objetivo de minimizar el impacto negativo que puede tener el turismo en la ciudadanía y en el propio destino (enfoque de sostenibilidad urbana).

24 - 26 | Noviembre 2021 | Madrid  
XLVI Reunión de Estudios Regionales

## International Conference on Regional Science

Ciudades llenas, territorios vacíos

Universidad Autónoma de Madrid



La sostenibilidad en el turismo es multidimensional porque las dimensiones sociales, económicas y ambientales del turismo son muy amplias. Sin embargo, algunas ciudades de Europa comienzan a seguir políticas de turismo urbano sostenibles basadas en la planificación del uso del suelo, la vivienda protegida, las regulaciones comerciales, la zonificación del alquiler turístico, y estrategias de movilidad.

En España, particularmente en ciudades del norte como San Sebastián y Bilbao, el gobierno local ha desarrollado un modelo de zonificación del uso urbanístico de la vivienda turística y del alquiler en habitaciones en vivienda regular. En Madrid, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, desarrollo un Plan Especial de Usos Turísticos que establece la zonificación de la ciudad en 3 anillos y 4 zonas de control de la vivienda turística. Estos anillos parten de Puerta del Sol, considerado para los *policy makers* como el epicentro del turismo en Madrid. Las primeras dos zonas son las que tienen medidas de control más estrictas.

Por último, en Valencia si bien no se ha implementado modelos de zonificación, si se han tomado medidas para controlar el avance de los pisos turísticos, cuando estos pertenecen a empresas o anfitriones profesionales, como es el tope de un máximo de días de disponibilidad y que esos pisos se mantengan en las primeras plantas de los edificios residenciales.

Es importante comprender que los factores que pueden estar vinculados con la distribución de los pisos turísticos en las ciudades, más allá de la cercanía con los principales puntos de interés turístico, influyen también en la calidad de vida de los residentes y es importante tenerlos en la mira para poder contener los efectos de estos alojamientos en los barrios de las ciudades.

Algunos estudios han encontrado la existencia de relación entre la distribución de los listados de Airbnb y el perfil socioeconómico de los vecindarios, y encuentran que la distribución sigue un patrón diferente según los tipos de listados considerados: habitación o casa completa. Las habitaciones tienden concentrarse en áreas pobladas por residentes que tiene un alto nivel educativo, mientras que las casas de Airbnb se localizan en áreas con precios más altos de la vivienda.

También se ha expuesto una relación directa entre la distribución de los listados de Airbnb y los precios del mercado de alquiler en distintas ciudades del mundo. Algunos estudios han encontrado que el aumento de los precios de la vivienda provoca un desplazamiento indirecto de la población residente, ya que los grupos de rentas más bajas no podrán acceder a una propiedad.

Considerar la sostenibilidad urbana como factor de la distribución de alojamientos turísticos ha sido poco estudiado, hasta ahora existe una investigación que analiza la distribución de Airbnb en Madrid a partir de indicadores de sostenibilidad urbana, y encuentra que los pilares de sostenibilidad urbana influyen en la distribución y número de propiedades completas de Airbnb, y además detecta que los barrios de la ciudad con mayores desgaste en los indicadores de sostenibilidad son aquellos con una mayor presencia de alojamientos de Airbnb.

Partiendo de la perspectiva de sostenibilidad urbana, en este trabajo estudiamos los factores que inciden en la distribución espacial de los alquileres de Airbnb en cuatro

24 - 26 | Noviembre 2021 | Madrid  
XLVI Reunión de Estudios Regionales

## International Conference on Regional Science

Ciudades llenas, territorios vacíos

Universidad Autónoma de Madrid



ciudades españolas (Madrid, Valencia, San Sebastián y Bilbao) donde las características del turismo en cada una son distintas entre sí, pero con un problema común, los efectos directos de Airbnb en la sostenibilidad de la vida urbana de cada una de ellas. También en este estudio se examinan los factores que explican los alquileres de Airbnb a nivel local y la determinación de la existencia de efectos spillover que puedan transformar a los barrios que tienen una presencia baja de Airbnb. Asimismo, se analiza la influencia de la gentrificación turística y sobreturismo como hilos conductores de la relación de degradación del desarrollo sostenible de las ciudades con la distribución y aumento de apartamentos Airbnb.

Determinar si existe una relación entre la sostenibilidad urbana y la proliferación de Airbnb en las áreas de las ciudades puede ayudar a los responsables de las políticas urbanas a comprender el fenómeno del alquiler a corto plazo y a elaborar mejores planes para hacer frente a los conflictos sociales, económicos y ambientales derivados.

Los datos para esta investigación referentes Airbnb se obtuvieron del repositorio de datos INSIDE Airbnb para las cuatro ciudades y para los años 2015-2019, se procesaron geográficamente con ayuda de software GIS para cuantificar el total de alojamientos Airbnb en los barrios estas ciudades. Dado que las viviendas completas utilizadas en Airbnb tienen implicaciones mayores en el mercado del alquiler, tomamos el peso del alojamiento completo respecto al total de toda la oferta Airbnb como variable de estudio.

La base de datos se construyó utilizando diferentes fuentes estadísticas oficiales de los ayuntamientos de cada ciudad. Las variables explicativas fueron seleccionadas de acuerdo con los tres pilares de sostenibilidad urbana propuestos en la Agenda 21, que se basan en la Carta de Leipzig para ciudades Sostenibles Europeas, la Declaración de Toledo y en el sistema de indicadores y condiciones para las grandes ciudades y medianas de la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.

Las variables finalmente seleccionadas fueron agrupadas en cuatro subsistemas: cohesión social y económica, espacio público, y metabolismo urbano, que pertenecen a los tres pilares de sostenibilidad urbana.

La metodología econométrica implementada en esta investigación es la de un Modelo de Datos de Panel Autorregresivo Espacial (SAR), ya que permite modelar la dependencia espacial entre la variable dependiente y las variables independientes de corte transversal en el tiempo.

Los resultados obtenidos arrojan que en las cuatro ciudades el turismo es un mecanismo conductor de la rentabilidad y revalorización económica de los barrios, lo que favorece la gentrificación turística y el aumento de pisos de alquiler de corto plazo y no de forma contraria. Así mismo, los cambios en los indicadores de sostenibilidad también tienen implicaciones en los barrios vecinos a través de efectos indirectos, los cuales son positivos y significativos para las ciudades Valencia y Madrid. Por el contrario el que no se obtengan efectos indirectos en Bilbao y San Sebastián nos puede indicar que 1) la presencia de turistas está muy focalizada en algunos sitios de la ciudad, 2) al ser ciudades mucho más pequeñas, la población y las viviendas con vías y medios de transporte adecuados para la movilidad de los visitantes están concentradas en ciertas zonas de la ciudad, 3) el tipo de turista es distinto en las ciudades del norte (que se

24 - 26 | Noviembre 2021 | Madrid  
XLVI Reunión de Estudios Regionales

## International Conference on Regional Science

Ciudades llenas, territorios vacíos

Universidad Autónoma de Madrid



caracterizan por recibir turistas de negocios, cultural y gastronómico) y tienden a hospedarse en las zonas o en las zonas muy cercanas a los sitios de interés de estos turistas con un perfil particular.

Como conclusión, esta investigación pone en evidencia la existencia de una relación entre la gentrificación, el fenómeno Airbnb y la evaluación de la sostenibilidad urbana. Esta relación transforma los barrios donde la industria turística encuentra beneficios, como indica el rápido aumento de los alquileres turístico. Esto representa una nueva contribución a la literatura académica sobre el tema específico de Airbnb y sostenibilidad, que es muy reciente y bastante limitada y un abre un nuevo debate sobre las medidas a adoptar para mejorar la sostenibilidad de las ciudades y de entender los procesos de gentrificación debido al aumento de visitantes a través de indicadores de sostenibilidad urbana.

**Palabras Clave:** *(Airbnb, Economía, Gentrificación turística, Sostenibilidad Urbana, Modelo SAR)*

**Clasificación JEL:** C01, C33, Z32