

# Aproximaciones a la regulación del alquiler turístico pospandemia



**Documents de la Càtedra d'Economia  
Col·laborativa i Transformació  
Digital/3**

*Universitat de València*

Informe realitzat per Andrea Kruithof Ausina

*Investigadora de l'equip de la Càtedra d'Economia Col·laborativa*

Juliol 2020

--



**LAS NAVES**



Càtedra de Economia Col·laborativa

La Càtedra d'Economia Col·laborativa i Transformació Digital és una entitat de la Universitat de València orientada a l'**estudi el fenomen de l'economia col·laborativa i de les plataformes digitals des d'una perspectiva multidisciplinar**, que uneix anàlisi econòmica, sociològica i jurídica.

Aquest és un projecte finançat per **LAS NAVES**, una Fundació depenent de l'Ajuntament de València que té per objectiu la promoció de la **innovació urbana i social**, a través de la col·laboració activa amb el sector públic i privat, la societat civil i el sector acadèmic

Las tecnologías de la información han cambiado notablemente la comunicación entre clientes y empresas, transformando de manera radical sectores enteros. En concreto, en sectores como el turismo ha habido una revolución por lo que respecta a los modos de distribución de servicios, cuestión que ha permitido que nuevos actores y empresas tomen una posición de ventaja cuasi-monopolística. En este contexto, es necesario señalar la gran expansión de las plataformas especializadas en el alquiler turístico alrededor del mundo y, dentro de éstas, la predominancia de Airbnb. En 2019, el valor estimado de la empresa rondaba los 30 billones de dólares, y existían más de 7 millones de anuncios de alquiler turístico repartidos entre 100.000 ciudades (Watson, 2020). La gran expansión del ‘fenómeno Airbnb’ en zonas urbanas no se ha hecho sin externalidades: múltiples estudios señalan su tendencia a concentrarse en zonas con ya una gran carga turística, también la distribución desigual de los beneficios entre anfitriones -con un alto porcentaje de actividad profesionalizada, frente a la imagen que se busca potenciar de economía colaborativa-, y, finalmente, su colaboración en el encarecimiento de alquileres y la crisis habitacional. Entre autoridades y opinión pública se acentúa la percepción de que el boom del alquiler turístico correlaciona fuertemente con el empeoramiento de la calidad de vida en las ciudades, lo cual ha derivado en un cada vez más restrictivo contexto regulatorio. De manera creciente, las metrópolis se suman a la imposición de restricciones a plataformas especializadas en el alquiler de corta duración: València, Toronto o Los Ángeles son solo algunos ejemplos de las ciudades que han aprobado nuevas normativas o requisitos entre finales de 2019 y principios de 2020 para frenar su impacto.

Ante este escenario, la crisis del Covid-19 ha supuesto un freno brusco a las tendencias al alza del sector turístico. La pandemia y las consiguientes restricciones sanitarias y de movilidad han afectado duramente a la actividad turística, que ha estado prácticamente paralizada durante este periodo. Ello ha cambiado de manera radical el escenario económico planificado para empresas como Airbnb: ha tenido que hacer frente a numerosas pérdidas, despedir alrededor de 1900 empleados (el 25% de plantilla) y con riesgo incluso de quiebra (Mello, 2020).

La congelación del turismo y las actividades ligadas a ella podría haber potenciado que los distintos niveles de gobierno implicados en su regulación hubieran decidido cambiar el enfoque adoptado, para centrarse en estimular la reaparición del alquiler turístico, ya sea a partir de acuerdos con las plataformas y/o flexibilizando su normativa específica. Este ha sido el caso de Sao Pablo, en Brasil, [donde el ayuntamiento y Airbnb han llegado a un acuerdo para potenciar el turismo pospandemia](#).

No obstante, este no ha sido el camino seguido por una parte importante de los gobiernos locales. En el contexto internacional, multitud de municipalidades no solo han continuado con sus planes de restricción durante la pandemia, sino que han tendido a reforzar este tipo de medidas.

Entre las principales razones aducidas están las preocupaciones sanitarias; algunas instituciones han manifestado abiertamente su inquietud por los protocolos de limpieza en pisos turísticos, puesto que es un ámbito que se encuentra mucho más desarrollado en hoteles. También por la falta de control: se han encendido las alarmas por las fiestas y reuniones ilegales celebradas en propiedades anunciadas en webs de alquiler turístico como “retiros Covid” (Criddle, 2020; Watson, 2020), incluso después de que [Airbnb declarara que tomaría medidas para desalentar su celebración](#). Por razones como estas son varias las localidades que han prohibido de manera temporal todos los alquileres turísticos, es el caso de Ontario y Quebec (Gyulai, 2020).

Pero el principal argumento utilizado para restringir el alquiler turístico durante la pandemia y el periodo de desescalada han **sido sus efectos sobre el parque de vivienda**. Entre marzo y mayo, el monitoreo realizado por varios estudios (entre ellos, uno de [nuestra Cátedra para el caso de Valencia](#)) ha evidenciado que la ausencia de actividad turística en múltiples capitales europeas ha ido acompañada de un incremento significativo de la oferta residencial, sin que ello necesariamente tenga un efecto notable sobre los precios de vivienda (Kruithof y Sánchez, 2020). Según la empresa especializada en propiedades Daftmedia, durante las primeras semanas de la crisis sanitaria Dublin vivió [un incremento de inmuebles disponibles para alquiler del 64%](#), especialmente en el centro de la ciudad, aunque posteriormente este ritmo se ralentizó (Carroll, 2020). Situaciones similares se han vivido en [otras partes del mundo](#): en Canadá -desde Condos.ca muestran un crecimiento de la oferta de alquiler residencial en Toronto que asciende al 234% entre febrero y junio de 2020 (Vecina, 2020)- o Grecia –más de 2,200 casas y apartamentos del [centro de Atenas](#) habrían desaparecido de las plataformas de alquiler turístico entre el inicio del año y mayo-.

En esta línea, también en España se han disparado los anuncios de alquiler siguiendo el descenso de Airbnb, y [más de 27.000 inmuebles nuevos han sido ofertados con este propósito durante el estado de alarma en las distintas ciudades españolas](#).

## La oferta de viviendas en alquiler se dispara en la crisis

Evolución semanal del número de anuncios de viviendas en alquiler en el portal de Idealista. Se incluyen las viviendas anunciadas en las 52 provincias españolas



Fuente: Idealista • Creado con [Datawrapper](#)

Fuente: *Eldiario.es* (2020)

Distintas fuentes aducen que el mercado podría tardar en recuperarse. Así, AirDNA, especializada en la evolución del alquiler turístico en las ciudades más importantes, señalaba una bajada de las reservas en París – la segunda ciudad europea con más presencia en Airbnb, después de Londres - del 75% para julio y agosto en comparación a 2019 (Cosnard y Guillou, 2020).

Sin embargo, es necesario ser cautos a la hora de extraer conclusiones precipitadas. En primer lugar, como señalan algunos técnicos de los propios ayuntamientos (Lee-Young, 2020), porque algunas de las propiedades que han aflorado podrían provenir de oferta turística ilegal, que previamente ya estaba incumpliendo la normativa local. En segundo, porque hay un problema de escala: el incremento de alquiler residencial que se ha podido observar es ínfimo respecto a la necesidad habitacional real. De hecho, según Steve Pomeroy, investigador de la Carleton University, en Canadá hubo entre 2011 y 2016 un declive de 322,600 inmuebles con renta asequible en el mercado privado; en este mismo periodo, las instituciones públicas solo fueron capaces de proveer 20.000 nuevas, lo que significa que, por cada nuevo inmueble de renta social creado, se perdían 15 (Press, 2020).

Además, existe el peligro que la caída de los apartamentos turísticos sea solo una tendencia temporal, como podrían certificar los movimientos de la oferta de alquiler turístico a partir de junio. Según Airbnb, París no solo ha recuperado los anuncios activos preconfinamiento a 1 de julio, sino que los habría aumentado un 15% respecto al año pasado (Cosnard y Guillou, 2020). Además, otros actores económicos podrían querer aprovechar la oportunidad para conseguir inmuebles a bajo precio, como puedan ser las [plataformas digitales para la inversión inmobiliaria](#), especializadas en apartamentos turísticos, favoreciendo así una mayor concentración de los recursos.

En cualquier caso, el hundimiento del alquiler de corta duración ha sido entendido por muchas municipalidades como una oportunidad para recuperar el control sobre el sector (así lo expresó Ian Brossat, concejal de vivienda de París) y para ampliar la oferta de vivienda asequible durante el periodo de recuperación del mercado inmobiliario, como estrategia que palie la crisis de vivienda. Leilani Farha, Relator especial de Naciones Unidas sobre la vivienda adecuada, declaró el 18 de marzo que “[la vivienda debe ser la primera línea en la lucha contra el coronavirus](#)”. Ello se debe a que la pandemia no solo ha agravado la situación de extrema vulnerabilidad a la que viven expuestos sectores crecientes de la sociedad, sino que las malas condiciones de vivienda pueden facilitar la expansión del virus, tal como hemos visto en [Corea del Sud](#), pero también en [España](#).

A continuación, se exponen algunos ejemplos de las medidas que las distintas localidades han puesto sobre la mesa, principalmente en ciudades europeas:

- **Incentivos a los propietarios para reconvertir al alquiler residencial** (Lisboa, Barcelona). Un tercio de la vivienda en la capital portuguesa está dedicada al alquiler turístico. Para revertir la situación, Lisboa busca negociar con empresas especializadas en alquiler turístico para remunerar a aquellos propietarios que ofrezcan alquiler asequible a trabajadores clave (médicos, profesores, etc). De la misma manera, Barcelona también ha formalizado una propuesta a la Asociación de Apartamentos Turísticos de Barcelona con tal de movilizar propiedades para el alquiler residencial, con la que se ofrece a pagar hasta 1200 euros por apartamento.
- **Compra de inmuebles turísticos para ampliar el parque público.** La alcaldesa de París anunció durante la campaña electoral la intención de poner en marcha una sociedad financiera con el objetivo de invertir hasta 20 millones de euros en los próximos seis años en adquisición de vivienda. Ello irá orientado a alquiler por debajo del precio de mercado (Cosnard y Guillou, 2020),

aprovechando que las reservas turísticas se han derrumbado y el mercado inmobiliario tiende a la baja. El gobierno irlandés también está considerando la posibilidad de adquirir propiedades Airbnb para ofrecerlas en el mercado residencial, dentro de un plan más ambicioso de renta asequible (Finn, 2020).

- **Restringir las zonificaciones.** Desde julio de 2020, Ámsterdam ha prohibido el alquiler turístico en tres de sus barrios más céntricos (Burgwallen-Oude Zijde, Burgwallen-Nieuwe Zijde y Grachtengordel-Zuid.), donde ya no se emitirán más permisos.
- **Moratorias y nuevas regulaciones (Cádiz, Praga).** En España, el ayuntamiento de Cádiz tiene la intención de aprobar una moratoria de 12 meses como primer paso para modificar su Plan de Ordenación Urbana de manera que permita regular el uso turístico en suelo residencial. Previamente, una consulta ciudadana había indicado que hasta el 75% aprobaba la prohibición del uso (Hernández, 2020). De manera similar, a Praga se prepara una enmienda para la ley estatal de Licencias Comerciales, que dé más libertad a los ayuntamientos para limitar el alquiler de corta duración y establecer requisitos, así como limitar el número máximo de personas que se pueden alojar en un inmueble y el número máximo de pernoctaciones al año. Irlanda también podría sumarse a los nuevos gobiernos que se plantean aplicar medidas de restricción a Airbnb (Finn, 2020).
- **Reducción del tiempo de alquiler permitido.** Desde este verano, en Ámsterdam solo se permitirá el alquiler turístico por propiedad 30 días al año (frente a los 60 anteriores). En otras ciudades como París, Lion o Burdeos planea también la posibilidad de reducir el máximo de días que una vivienda puede alquilarse en el mercado turístico, y será objeto de futuras consultas ciudadanas.
- **Aumentos en la carga impositiva.** El gobierno de la Ciudad de México modificó la Ley del IVA y la Ley del Impuesto sobre la Renta a principios de año para aumentar la carga impositiva de Airbnb y empresas análogas. Esta modificación ha empezado a aplicarse en verano de 2020.

## Bibliografia

- Airbnb (2020), "Updating our Community Policies to Protect Health and Safety", via: <https://news.airbnb.com/updating-our-community-policies-to-protect-health-and-safety/>
- Burgen, S., et al (2020), "Airbnb slump means Europe's cities can return to residents, say officials", The Guardian, via: [https://www.theguardian.com/technology/2020/may/09/airbnb-slump-europe-cities-residents-barcelona-dublin?CMP=share\\_btn\\_tw](https://www.theguardian.com/technology/2020/may/09/airbnb-slump-europe-cities-residents-barcelona-dublin?CMP=share_btn_tw)
- Criddle, C. (2020), "Airbnb hosts defy lockdown laws with 'Covid-19 retreats'", BBC, via: <https://www.bbc.com/news/technology-52184497>
- Criddle, C. (2020), "Illegal lockdown parties hosted in online rentals", BBC, via: <https://www.bbc.com/news/technology-53171583>
- Cosnard, D., y Guillou, C. (2020), "Airbnb : la Mairie de Paris offensive, les propriétaires attentistes", Le Monde, [https://www.lemonde.fr/economie/article/2020/07/08/airbnb-la-mairie-de-paris-offensive-les-proprietaires-attentistes\\_6045534\\_3234.html](https://www.lemonde.fr/economie/article/2020/07/08/airbnb-la-mairie-de-paris-offensive-les-proprietaires-attentistes_6045534_3234.html)
- Dubois, D. (2020), "Impact of the Coronavirus on Global Short-Term Rental Markets", AIRDNA, via: <https://www.airdna.co/blog/coronavirus-impact-on-global-short-term-rental-markets>
- Estévez Torreblanca, M., y Sánchez, R. (2020), "La oferta de alquileres en España crece en más de 27.000 inmuebles durante el estado de alarma", Eldiario.es, via: [https://www.eldiario.es/economia/oferta-alquileres-crece-alarma\\_1\\_6026266.html](https://www.eldiario.es/economia/oferta-alquileres-crece-alarma_1_6026266.html)
- Finn, C. (2020), "State plans to buy up Airbnb properties, says Housing Minister", Thejournal.ie, via: <https://www.thejournal.ie/darragh-o-brien-housing-minister-5146915-Jul2020/>
- Gyulai, L. (2020), "Quebec orders most types of tourist accommodations closed until further notice", Montreal Gazette, via: <https://montrealgazette.com/news/local-news/quebec-orders-most-types-of-tourist-accommodations-closed-until-further-notice>
- Hernández, M. (2020), "Cádiz da el primer paso para regular los apartamentos turísticos en el centro", El Salto Diario, vía: <https://www.elsaltodiario.com/turismo/cadiz-regular-apartamentos-turisticos->
- Idnes.cz (2020), "Pronájmy na den v centru Amsterdamu končí. Otravovaly místním život", via: [https://www.idnes.cz/ekonomika/zahranicni/amsterdam-turistika-kratkodobe-pronajmy-airbnb.A200625\\_141937\\_eko-zahranicni\\_rts](https://www.idnes.cz/ekonomika/zahranicni/amsterdam-turistika-kratkodobe-pronajmy-airbnb.A200625_141937_eko-zahranicni_rts)

Kruithof, A., y Sánchez, J. (2020), “Alquiler turístico y crisis sanitaria en València, Marzo-abril 2020”, Càtedra d’Economia Col·laborativa i Transformació Digital, Universitat de València, via:

<https://www.uv.es/ceconomiacol/AirbnbCovid/InformeAirbnbCovidCastellano.pdf>

Lee-Young, J. (2020), “Could Airbnb's pandemic woes prompt an increase in B.C. rental listings?”, Vancouver Sun, via: <https://vancouversun.com/news/local-news/airbnbs-pandemic-woes-prompt-watching-for-change-in-rental-listings>

Mello, G. (2020), “Airbnb partners with Brazil virus hotspot Sao Paulo on post-pandemic tourism”, Reuters, via: <https://www.reuters.com/article/us-health-coronavirus-brazil-airbnb/airbnb-partners-with-brazil-virus-hotspot-sao-paulo-on-post-pandemic-tourism-idUSKBN23J370>

Michael Kahn, M., y Muller, R. (2020), “Prague aims to get a grip on Airbnb with coronavirus crisis laws”, Reuters, via: <https://www.reuters.com/article/us-health-coronavirus-czech-airbnb/prague-aims-to-get-a-grip-on-airbnb-with-coronavirus-crisis-laws-idUSKCN21R1HZ>

Mosso, R. (2020), “Juez rechaza quitar impuesto aprobado para plataformas digitales”, Milenio, via: <https://www.milenio.com/policia/plataformas-digitales-juez-rechaza-quitar-impuestos-aprobados>

O'Connell, R. (2020), “The Covid-19 crisis is already affecting the Irish rental market”, daft.ie, via: <https://www.daft.ie/blog/the-covid-19-crisis-is-already-affecting-the-irish-rental-market/>

Ojeda, D. (2020), “De los mataderos a los temporeros: el covid-19 se ceba con los precarios”, El Confidencial, vía: [https://www.elconfidencial.com/espana/2020-06-20/covid-19-brotes-mataderos-temporeros-precariidad\\_2647580/](https://www.elconfidencial.com/espana/2020-06-20/covid-19-brotes-mataderos-temporeros-precariidad_2647580/)

Ratcliffe, R. (2020), “‘We’re in a prison’: Singapore's migrant workers suffer as Covid-19 surges back”, The Guardian, via: <https://www.theguardian.com/world/2020/apr/23/singapore-million-migrant-workers-suffer-as-covid-19-surges-back>

Russell, R. (2020), “New rules for the Amsterdam housing market”, Russel Advocaten, via: <https://www.russell.nl/publication/amsterdam-letting-tourism-rooms-housing-regulations>

See transparent (2020), “Year on Year % Difference in European Reservations in Week 27”, via: <https://www.seetransparent.com/coronavirus-impact/impact-in-global-demand.html>

Schwyter, A (2020), “La mairie de Paris veut profiter de la crise pour racheter des appartements Airbnb”, Challenges, via: [https://www.challenges.fr/immobilier/la-mairie-de-paris-veut-profiter-de-la-crise-pour-racheter-des-appartements-airbnb\\_710851](https://www.challenges.fr/immobilier/la-mairie-de-paris-veut-profiter-de-la-crise-pour-racheter-des-appartements-airbnb_710851)

Startland News (2020), “Airbnb official: We’ll help KC police crack down on illegal parties during COVID-19”, <https://www.startlandnews.com/2020/05/airbnb-covid-19/>

St Jenis, J (2020), "Vancouver Airbnb rules should be reviewed with COVID-19 precautions in mind: councillor", CTV News, via: <https://bc.ctvnews.ca/vancouver-airbnb-rules-should-be-reviewed-with-covid-19-precautions-in-mind-councillor-1.4954339>

*The National Herald* (2020), "Greek Properties Switching from Airbnb Back to Long-Term Rentals", via: [https://www.thenationalherald.com/greece\\_economy/arthro/greek\\_properties\\_switching\\_from\\_airbnb\\_back\\_to\\_long\\_term\\_rentals-386915/](https://www.thenationalherald.com/greece_economy/arthro/greek_properties_switching_from_airbnb_back_to_long_term_rentals-386915/)

Torres i Liñán, R. (2020), "Colau pagarà fins a 1.200 € al mes per cada pis turístic que passi a lloguer social", Betevé, via: <https://beteve.cat/politica/ajuntament-pagara-1200-euros-pisos-turistics-lloguer-social/>

*UN Humans Rights, Office of the High Commissioner* (2020), "'Housing, the front line defence against the COVID-19 outbreak,' says UN expert", via:

<https://www.ohchr.org/EN/NewsEvents/Pages/DisplayNews.aspx?NewsID=25727&LangID=E>

Vecina, E. (2020), "Struggling Airbnbs impacting rental supply in Toronto, Montreal and Vancouver", via: <https://www.canadianrealestatemagazine.ca/news/struggling-airbnbs-impacting-rental-supply-in-toronto-montreal-and-vancouver-330598.aspx>

Watson, M. (2020), "Disrupting the disruptors: how Covid-19 will shake up Airbnb", The Guardian, via: <https://www.theguardian.com/technology/2020/apr/06/disrupting-the-disruptors-how-covid-19-will-shake-up-airbnb>