

# Aproximacions a la regulació del lloguer turístic post-pandèmia



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**



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

Les tecnologies de la informació han canviat notablement la comunicació entre clients i empreses, transformant de manera radical sectors sencers. En concret, en sectors com el turisme hi ha hagut una revolució pel que fa als modes de distribució dels serveis, qüestió que ha permès que nous actors i empreses prenguen una posició d'avantatge quasi-monopolística. En aquest context, és necessari assenyalar la gran expansió de les plataformes especialitzades en lloguer turístic arreu del món i, dintre d'aquestes, la predominància d'Airbnb. En 2019, el valor estimat de l'empresa rondava els 30 bilions de dòlars i existien més de 7 milions d'anuncis de lloguers turístics repartits entre 100.000 ciutats (Watson, 2020). La gran expansió del 'fenomen Airbnb' en zones urbanes no s'ha fet sense externalitats: múltiples estudis assenyalen la seua tendència a concentrar-se en zones amb una ja gran càrrega turística, també la distribució desigual dels beneficis entre amfitrions -amb un alt percentatge d'activitat professionalitzada, front a la imatge que es busca potenciar d'economia col·laborativa-, i finalment, la seua col·laboració en l'encariment dels lloguers i la crisi habitacional. Entre autoritats i opinió pública s'accentua la percepció que el boom del lloguer turístic correlaciona fortament amb l'empitjorament de la qualitat de vida en les ciutats, la qual cosa ha derivat en un cada vegada més restrictiu context regulatori. De manera creixent, les metròpolis se sumen a la imposició de restriccions a plataformes especialitzades en el lloguer de curta durada: València, Toronto o Los Ángeles són sols alguns exemples de les ciutats que van aprovar noves normatives o requisits entre finals de 2019 i principis de 2020 per frenar el seu impacte.

Davant d'aquest escenari, la crisi del Covid-19 ha suposat un brusc fre a les tendències a l'alça del sector turístic. La pandèmia i les consegüents restriccions sanitàries i de mobilitat han afectat durament l'activitat turística, que ha estat pràcticament paralitzada durant aquest període. Això ha canviat de manera radical l'escenari econòmic planificat per a empreses com Airbnb: ha hagut de fer front a nombroses pèrdues, acomiadant al voltant de 1,900 empleats (el 25% de plantilla) i amb risc fins i tot de fer fallida (Mello, 2020).

La congelació del turisme i les activitats lligades a aquesta podria haver potenciat que el distints nivells de govern implicats en la seua regulació hagueren decidit canviar l'enfocament adoptat, per a centrar-se a estimular la reparició del lloguer turístic, ja siga a partir d'acords amb les plataformes i/o flexibilitzant la seua normativa específica. Aquest ha estat el cas de Sao Pablo, al Brasil, on [l'ajuntament i Airbnb han arribat a un acord per encoratjar el turisme post-pandèmia](#).

No obstant això, aquest no ha estat el camí seguit per una part important dels governs locals. En el context internacional, multitud de municipalitats no sols han continuat amb els seus plans de restricció durant la pandèmia, sinó que han reforçat aquest tipus de mesures.

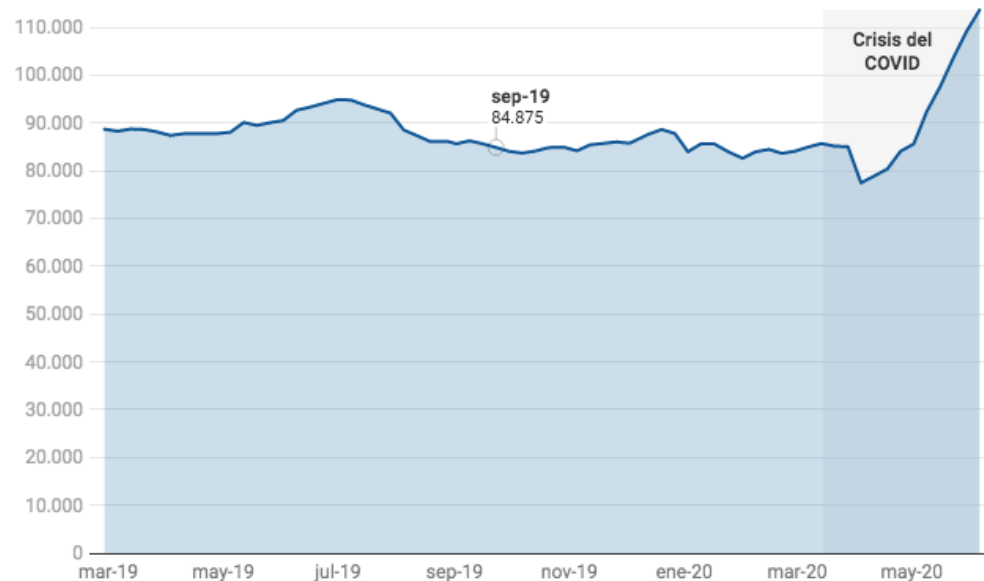
Entre les principals raons adduïdes estan les preocupacions sanitàries; algunes institucions han manifestat obertament la seua inquietud pels protocols de neteja en pisos turístics, posat que és un àmbit que es troba molt més desenvolupat en hotels. També per la falta de control: s'han encès les alarmes per les festes i reunions il·legals celebrades en propietats anunciades en webs de lloguer turístic com a “retirs Covid” (Criddle, 2020; Watson, 2020), fins i tot després que [Airbnb declarara que prendria mesures per descoratjar la seua celebració](#). Per raons com aquestes són diverses les localitats que han prohibit de manera temporal tots els lloguers turístics, com per exemple Ontàrio i Quebec (Gyulai, 2020).

Però el principal argument utilitzat per restringir el lloguer turístic durant la pandèmia i el període de desescalada han **estat els seus efectes sobre el parc d'habitatge**. Entre març i maig, el monitoreig realitzat per distints estudis (entre ells, un per la [nostra Càtedra per al cas de València](#)) ha evidenciat que l'absència d'activitat turística en múltiples capitals europees ha anat acompanyada d'un increment significatiu de l'oferta de lloguer residencial, tot i que això no necessàriament ha tingut un efecte notable en els preus d'habitatge. Segons l'empresa especialitzada en propietats Daftmedia, durant les primeres setmanes de crisi sanitària Dublin va viure [un increment d'immobles disponibles per a lloguer del 64%](#), especialment al centre de la ciutat, tot i que posteriorment aquest ritme es va ralentir (Carroll, 2020). Situacions similars s'han viscut en [altres parts del món](#), a Canadà -des de Condos.ca mostren un creixement de l'oferta de lloguer residencial en Toronto del 234% entre febrer i juny de 2020 (Vecina, 2020)- o Grècia –més de 2,200 cases i apartaments del [centre d'Atenes](#) haurien desaparegut de les plataformes de lloguer turístic entre el començament de l'any i maig-.

En aquesta línia, també a Espanya s'han disparat els anuncis de lloguer seguint la davallada d'Airbnb, i [més de 27.000 immobles nous han sigut ofertats amb aquest propòsit durant l'estat d'alarma en les distintes ciutats espanyoles](#).

## 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

Font: *Eldiario.es* (2020)

Distintes fonts addueixen que el mercat podria tardar a recuperar-se. Així, AirDNA, especialitzada en l'evolució del mercat del lloguer turístic en les ciutats més importants, assenyalava una baixada de les reserves a París – la segona ciutat europea amb més presència a Airbnb, després de Londres - del 75% per a juliol i agost en comparació a 2019 (Cosnard i Guillou, 2020).

Tanmateix, cal ser cauts a l'hora d'extreure conclusions precipitades. En primer lloc, com assenyalen alguns tècnics dels propis ajuntaments (Lee-Young, 2020), perquè alguns dels lloguers que han aflorat podrien provindre d'oferta turística il·legal, que prèviament ja estava incomplint la normativa local. En segon, perquè hi ha un problema d'escala: l'increment de lloguer residencial que s'ha pogut observar és ínfim respecte a la necessitat habitacional real. De fet, segons Steve Pomeroy, investigador de la Carleton University, al Canadà hi va haver entre 2011 i 2016 un declivi de 322,600 immobles amb renda assequible en el mercat privat; en aquest mateix període, les institucions públiques tan sols van ser capaces de proveir-ne 20.000 noves, el que significa que, per cada nou immoble de renda social creat, se'n perdien quinze (Press, 2020).

A més, existeix el perill que la caiguda dels apartaments turístics siga solament una tendència temporal, com podrien certificar els moviments de l'oferta de lloguer turístic a partir de juny. Segons Airbnb, París no sols ha recuperat els anuncis actius preconfinament a 1 de juliol, sinó que els hauria augmentat un 15% respecte l'any passat (Cosnard i Guillou, 2020). A més, altres actors econòmics podrien voler aprofitar l'oportunitat per aconseguir immobles a baix preu, com puguen ser [plataformes digitals per a la inversió immobiliària](#), especialitzades en apartaments turístics, afavorint així una major concentració dels recursos.

En qualsevol cas, l'esfondrament del lloguer de curta durada ha sigut entès per moltes municipalitats com una oportunitat per recuperar el control sobre el sector (així ho va expressar Ian Brossat, el regidor d'habitatge de París) i per ampliar l'oferta d'habitatge assequible durant el període de recuperació del mercat immobiliari, com a estratègia que pal·lie la crisi d'habitatge. Leilani Farha, Relator especial de Nacions Unides sobre l'habitatge adequat, va declarar el 18 de març que "[l'habitatge ha de ser la primera línia en la lluita contra el coronavirus](#)". Això es deu a què la pandèmia no sols ha agreujat la situació d'extrema vulnerabilitat a què viuen exposats sectors creixents de la societat, sinó que les males condicions d'habitatge poden facilitar l'expansió del virus, tal com hem vist a [Corea del Sud](#), però també a [Espanya](#).

A continuació, s'exposen alguns exemples de les mesures que les distintes localitats han posat sobre la taula, principalment a ciutats europees:

- **Incentius als propietaris per reconvertir al lloguer residencial.** Un terç de l'habitatge en la capital portuguesa està dedicada al lloguer turístic. Per tal de canviar la situació, Lisboa busca negociar amb empreses especialitzades en lloguer turístic per remunerar aquells propietaris que oferisquen lloguer assequible a treballadors clau (metges, professors, etc). De la mateixa manera, Barcelona també ha formalitzat una proposta a l'Associació d'Apartaments Turístics de Barcelona per tal de mobilitzar propietats per al lloguer residencial, amb la qual s'ofereix a pagar fins a 1200 euros per apartament.
- **Compra d'immobles turístics per ampliar el parc públic.** L'alcalde de París va anunciar durant la campanya electoral la intenció de posar en marxa una societat financera amb l'objectiu d'invertir fins a 20 milions d'euros en els pròxims sis anys en adquisició d'habitatge. Això anirà orientat a lloguer per baix del preu del mercat (Cosnard i Guillou, 2020), aprofitant que les

reserves turístiques s'han esfondrat i el mercat immobiliari tendeix a la baixa. El govern irlandès també està considerant la possibilitat d'adquirir propietats d'Airbnb per oferir-les en el mercat residencial, dintre d'un pla més ambiciós de renda assequible (Finn, 2020).

- **Restringir les zonificacions.** Des de juliol de 2020, Amsterdam ha prohibit el lloguer turístic en tres dels seus barris més cèntrics (Burgwallen-Oude Zijde, Burgwallen-Nieuwe Zijde y Grachtengordel-Zuid.), on ja no s'emetran més permisos.
- **Moratòries i noves regulacions.** A Espanya, l'ajuntament de Cadis té la intenció d'aprovar una moratòria de 12 mesos com a primer pas per a modificar el seu Pla d'Ordenació Urbana de manera que permeti regular l'ús turístic en sol residencial. Prèviament, una consulta ciutadana havia indicat que fins al 75% aprovaven la prohibició de l'ús (Hernández, 2020). De manera similar, a Praga es prepara una esmena per a la Llei estatal de Llicències Comercials, que done més llibertat als ajuntaments per limitar l'allotjament de curta durada i establir-ne requisits, així com limitar el número màxim de persones que es poden allotjar en un immoble i el número màxim de pernотacions a l'any. Irlanda també podria sumar-se als nous governs que es plantegen aplicar mesures de restricció a Airbnb (Finn, 2020).
- **Reducció del temps de lloguer permès.** Des d'aquest estiu, el lloguer turístic a Amsterdam sols està permès 30 dies a l'any (front als 60 anteriors). En altres ciutats com Pari, Lió o Bordeus plana també la possibilitat de reduir el màxim de dies que un habitatge pot llogar-se en el mercat turístic, i serà objecte de futures consultes ciutadanes.
- **Augment en la càrrega impositiva.** El govern de la Ciutat de Mèxic va modificar la Llei d'IVA i la Llei de l'Impost sobre la renda a principis d'any per augmentar la càrrega impositiva d'Airbnb i empreses anàlogues. Aquesta modificació ha començat a aplicar-se en estiu de 2020.

## Bibliografia

*Airbnb* (2020), "Updating our Community Policies to Protect Health and Safety", via: <https://news.airbnb.com/updates-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., i 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-propietaires-attentistes\\_6045534\\_3234.html](https://www.lemonde.fr/economie/article/2020/07/08/airbnb-la-mairie-de-paris-offensive-les-propietaires-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., i 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), “Pronájem 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., i Sánchez, J. (2020), “Lloguer turístic i crisi sanitària a València, Març-abril 2020”, Càtedra d’Economia Col·laborativa i Transformació Digital, Universitat de València, via: <https://www.uv.es/ceconomiacol/AirbnbCovid/InformeAirbnbcovidvalencia.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-brotos-mataderos-temporeros-precariidad\\_2647580/](https://www.elconfidencial.com/espana/2020-06-20/covid-19-brotos-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>