



La turistificación y sus viviendas: un acercamiento inicial

Estefanía Calo García

Universidade da Coruña

estefania.calo@udc.es

Resumen

El presente texto se centra en describir un aspecto concreto de las nuevas formas de viajar: las viviendas de uso turístico (VUT). El objetivo es explicar su vinculación con las tecnologías *peer to peer* y la economía colaborativa en el contexto de las ciudades españolas y su relación con los procesos de turistificación (consecuencias negativas del turismo masivo) y turismofobia (reacciones negativas y aversión hacia el turismo). La finalidad es presentar un punto de partida que sirva de base para entender mejor la vinculación entre estos fenómenos a aquellas personas que están interesadas en el estudio de esta realidad.

Palabras clave: viviendas de uso turístico, economía colaborativa, *peer to peer*, turistificación, turismofobia.

Touristification and its housing: an initial approach

Abstract

This text focuses on describing a specific aspect of the new ways of traveling: tourist-use dwellings. The objective is to explain its link with peer to peer technologies and the collaborative economy in the context of Spanish cities and its relationship with the processes of tourism (negative consequences of mass tourism) and tourismophobia (negative reactions

and aversion to tourism). The purpose is to present a starting point that serves as a basis to better understand the link between these phenomena to those people who are interested in studying this reality.

Keywords: housing for tourist use, collaborative economy, *peer to peer*, touristification, tourismophobia.

1.Introducción

El turismo es una actividad humana que con el tiempo ha ido ganando más presencia e importancia en los estudios del comportamiento humano. Desde una perspectiva histórica el turismo ha sufrido cambios. Según Molina (2003), se pueden identificar tres grandes fases: el preturismo, el turismo industrial y el posturismo. El preturismo, o *Grand Tour* abarca los siglos XVII y XVIII y se reducía a las personas de familias nobles o comerciantes que viajaban para hacer negocios o contactos con viajes que podían durar hasta dos años. El turismo industrial abarca desde inicios del siglo XIX hasta la Segunda Guerra Mundial, periodo en que fueron apareciendo grandes hoteles en las ciudades, balnearios y nuevos transportes que facilitaron las oportunidades de viajar (Molina, 2003). A partir de la década de los 50 del siglo XX se puede hablar de turismo industrial maduro. Desde los años 80, Moreno (2003) habla del turismo posindustrial con nuevas demandas, ofertas y servicios. Se pasó de 25 millones de turistas en la década de los 50 a 600 millones en los 90 (Molina 2003). En la actualidad este autor habla de posturismo, marcado por las nuevas tecnologías, como un nuevo paradigma y con una creciente importancia económica. Por ejemplo, en España, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el sector del turismo supuso el 12,3% del PIB en 2018 (en 2010 era del 10,2%) y una aportación al empleo del 13,7%. Según datos del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, España está entre los cuatro destinos principales a nivel mundial por detrás de Francia, China y los EE.UU. En 2016 hubo 75,3 millones de visitas de extranjeros y en enero de 2017 ya habían estado en el país 3,9 millones de extranjeros, un 10,7% más que en el mismo mes en 2016.

Aceptemos o no el término posturismo, lo cierto es que la forma de hacer turismo ha cambiado en el siglo XXI y resulta necesario plantearse cómo está afectando esta nueva situación a los lugares más turísticos, en concreto en este trabajo nos centraremos en los estudios realizados

en las ciudades españolas. A la hora de hablar de esta transformación debemos tener en cuenta varios aspectos fundamentales: la idea de economía colaborativa, la evolución de nuevas tecnologías y las crecientes plataformas *peer to peer* (p2p). No podemos olvidarnos de la importancia de la aparición de las compañías aéreas *low cost*, pero no son objeto de este trabajo. Esta nueva forma de viajar tiene efectos, tanto positivos como negativos, por lo que debemos replantearnos cómo queremos viajar para evitar las consecuencias más perjudiciales del llamado fenómeno de la turistificación y de la turismofobia (aversión al turismo masivo) buscando un equilibrio entre quienes viajan y quienes residen en los lugares de destino. Para entender esta situación nos centraremos en describir el fenómeno de las viviendas de uso turístico (VUT) en el contexto de la economía colaborativa, sus impactos y las nuevas regulaciones que se están realizando para controlar este fenómeno para motivar la reflexión sobre cómo alcanzar el equilibrio.

2.Las viviendas de uso turístico en el contexto de la economía colaborativa

Las VUT no son algo nuevo en el panorama español, lo que es nuevo es el impacto que están teniendo actualmente en las ciudades debido a la aparición de plataformas de internet y al concepto de economía colaborativa. Según Guillén Navarro (2015) las VUT se definen como aquellas viviendas que están amuebladas y equipadas para utilizarse de forma inmediata y que son cedidas de forma temporal con un fin lucrativo a través de una comercialización o promoción mediante canales de oferta turística. Además, son viviendas independientes que deben contar con la autorización de la administración competente, aunque sean propiedad de un particular que la alquile de forma no profesional.

Para entender el cambio de las VUT es importante hablar de la economía colaborativa como marco de referencia, aunque se considera que hoy en día parte de las VUT existentes no se pueden encuadrar dentro de la economía colaborativa. Según De la Encarnación (2016) la economía colaborativa es un proceso de intercambio recíproco entre dos partes sin ninguna retribución. Este intercambio puede ser realizado gracias a la evolución de las tecnologías informáticas para intercambiar y compartir (Doménech Pascual, 2015).

El Comité Económico y Social (CES) europeo en un dictamen de 2014 indica que la economía colaborativa se basa en la relación entre una persona que necesita un recurso con otra que tiene el recurso y que lo infrutiliza de forma que decide prestarlo, regalarlo, intercambiarlo o

alquilarlo. Esta forma de compartir recursos aumentó después de la crisis de 2008 gracias a las nuevas tecnologías p2p, a las redes sociales y a la creación de productos más duraderos que pueden ser utilizados por varias personas. De esta forma emergieron plataformas de segunda mano, para el alojamiento en casas, el alquiler de vehículos o donde los usuarios publican una tarea. La Comisión Europea (2016) habla de 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.

Román et al (2017) indican que el aumento de las VUT no habría podido tener lugar sin el desarrollo de las plataformas p2p que permiten la conexión entre las personas que consumen un bien turístico con aquellas que prestan servicios en este sector a nivel mundial. El uso de dispositivos informáticos conectados a la red permite mayor rapidez para contratar servicios y conocer las opiniones de otras personas usuarias de estos mismos servicios.

Según Guillén Navarro (2015) el turismo realmente colaborativo no incluye una transacción económica sino el intercambio de servicios turísticos entre individuos. Por esta razón entendemos que las plataformas de alquiler de VUT no encajan dentro de la idea de turismo colaborativo, aunque se venden como tal. Este tipo de redes serían más bien modelos híbridos con motivación comercial y no colaborativa (Russo, 2015) que facilitan nuevas formas de viajar y de alojarse. Para ilustrar esta situación Airbnb nos sirve de ejemplo. Nació en 2008 para poner en contacto a los turistas con los residentes de áreas turísticas y prestar servicios de alojamiento turístico. Era un modelo de negocio basado en que: la gente pudiera conseguir dinero extra alquilando sus habitaciones; que las personas que hacen turismo pudiesen vivir la experiencia con mayor contacto con lo local; facilitar un acceso más fácil y fiable a los servicios de alojamiento turístico a través de sistema p2p; y el funcionamiento en red y el uso de activos infrautilizados (Oskam y Boswijk, 2016). Sin embargo, la premisa del uso compartido se ha perdido (Botsman y Rogers, 2010).

En este sentido nos encontramos con el primer problema. Gil y Sequera (2018) proponen la categorización de los anfitriones de Airbnb en: esporádicos, permanentes, profesionales e inversores. Los dos últimos son entidades que extraen vivienda del mercado residencial para alquilarla en Airbnb con consecuencias para el acceso de vivienda habitual de la población residente. En este sentido la Comisión Europea (2016) considera que son falsas plataformas colaborativas. Cuando las entidades que intermedian entre quienes proveen servicios y los

consumen, en este caso las VUT, ejercen control e influencia, se debe considerar que dichas entidades no son auténticas plataformas de colaboración, sino simplemente proveedores de servicios profesionales. Por lo tanto, si bien plataformas como Airbnb nacen con espíritu colaborativo, en la actualidad entendemos que quedan fuera de este paradigma económico.

Alquilar no es compartir y decir que estas plataformas virtuales promueven la economía colaborativa es un mero eufemismo que en demasiadas ocasiones no persigue sino justificar el incumplimiento de obligaciones legales que cualquier actividad de esta índole, como las equivalentes a las mismas, han de satisfacer en beneficio de ciertos valores públicos, desde las fiscales a las de orden público (De la encarnación, 2016, 23).

3. Impactos de las VUT

Según el informe de Exceltur (2015) las VUT constituyen una nueva actividad económica, un nuevo tipo de turismo de estancia corta diferente al tradicional que crece exponencialmente y que cambia la relación entre las personas residentes y las turistas. El mercado está dominado por Airbnb y Homeaway, el 48% de la oferta turística urbana es de alquiler de viviendas por p2p y destacan Barcelona, Málaga y Alicante. Airbnb tenía 75mil camas en diciembre de 2014 y 85mil en abril de 2015, un crecimiento del 13% en un periodo de 4 meses. El rápido crecimiento de este fenómeno y la falta de control generan un deterioro en la calidad de vida de la ciudadanía en los centros de las ciudades generando conflictos relacionados con la turistificación y la turimofobia. De media, por cada 11 viviendas hay 1 dedicada al alquiler turístico en los 12 destinos más importantes de España.

Los efectos de la turistificación del espacio y del crecimiento de las VUT gracias a las nuevas plataformas tecnológicas son variados, algunos se pueden considerar positivos y otros negativos. Las propias plataformas indican que permiten el acceso a un producto diferenciado, aumenta la oferta, reduce el stock de viviendas infrautilizadas, la estacionalidad y favorece la cohesión espacial dado que la oferta se encuentra a lo largo de toda la ciudad (Ortuño y Jiménez, 2019). Otras cuestiones que se consideran efectos positivos según Ortuño y Jiménez (2019) son el incremento de la competencia en el alojamiento turístico lo que implica un mayor esfuerzo por la innovación y mejora del sector, una mayor comprensión de la cultura local, una mayor flexibilidad de la oferta y un aumento de las rentas mensuales de pequeños propietarios.

Según un estudio realizado por el Ayuntamiento de Madrid en 2017 las VUT permiten complementar las rentas familiares de los hogares que optan por alquilar sus viviendas.

También se pueden mencionar algunos efectos que se definen como positivos pero cuyo alcance es limitado. Por una parte, esta nueva forma de viajar permite a los consumidores confeccionar vacaciones valiéndose de herramientas electrónicas para encontrar la oferta más favorable (Román, 2017), sin embargo, el impacto económico es menor que el del modelo tradicional puesto que los turistas gastan unos 30 euros menos de media por visita (Oskam et al., 2016). En general se estima que los beneficios de este alojamiento son un 84% menores que el recibido por el tradicional (Exceltur, 2015).

Por otra parte, se señala la creación de puestos de trabajo como uno de los mayores efectos positivos de las VUT. En este caso los datos indican que el nivel de creación de empleo no es comparable con el del modelo tradicional. Según Oskam et al. (2016) la creación directa e indirecta de empleo es de 9,8 puestos de trabajo por cada 100 camas frente a los 53,3 creados por los alojamientos tradicionales. Los datos del informe de Exceltur (2015) indican la misma tendencia para España, por cada 100 plazas de alojamiento en establecimientos reglados se generarían 22,2 puestos de trabajo directo, mientras que en el caso de las VUT esta ratio se reduce a 2,23.

En cuanto a los efectos más perniciosos los estudios realizados coinciden en varias cuestiones. Una de ellas es el deterioro de la convivencia. Efectos como el ruido, la limpieza, el desgaste y mal uso de las zonas comunes, el desentendimiento de los propietarios, la inseguridad o el ocio nocturno son elementos que suponen la pérdida de calidad de vida de muchos de los barrios afectados por la turistificación generando situaciones de turismofobia (Exceltur 2015; Ayuntamiento de Madrid 2017; Gil y Sequera 2018; Ortuño et al., 2019).

Como ya hemos mencionado, se produce un impacto en el mercado inmobiliario con el aumento de los precios de alquiler de largo plazo, lo que expulsa a los residentes habituales de las zonas céntricas a las zonas periféricas. Es lo que se llama gentrificación turística; desplazamiento de residentes habituales por turistas, del vecino habitual por el vecino rotatorio, ya que es más rentable el alquiler a corto plazo que a largo plazo (Exceltur 2015; Pixová y Sládek, 2016; Oskman et al., 2016; Ayuntamiento de Madrid 2017; Gil y Sequera 2018, Ortuño

et al., 2019). Este proceso implica un efecto demográfico en cuanto a la pérdida de hogares y el reemplazo generacional de los barrios más afectados (Ortuño et al., 2019).

Aunque el comercio local se podría ver beneficiado por el gasto de los turistas, los usuarios de VUT gastan menos que otros, además están menos días (Ayuntamiento de Madrid, 2017). Otro de los efectos es la creciente marginalización de prácticas y consumos ‘no deseados’ (Cummings, 2015; Sequera, 2017; Ortuño et al., 2019), lo que modifica el comercio de proximidad con la desaparición de la tradicional venta al por menor y la manufactura, reemplazadas por negocios orientados al turismo (González y Waley, 2013). Todo supone la pérdida de los elementos de identidad de los barrios: la desposesión simbólica y material de los vecinos provocada por la rápida turistificación de sus barrios (Janoschka y Sequera, 2016; Gil y Sequera 2018; Ortuño et al., 2019). Todos estos procesos producen un cambio en el modelo urbano, una ruptura del sistema de ordenación de usos del espacio con implicaciones en la configuración urbana y en la dinámica económica y social (Ashworth y Page, 2011; Exceltur 2015; Gil y Sequera 2018).

También debemos mencionar el impacto para el sector turístico y la competencia que las VUT supone para los hoteles y otros alojamientos turísticos (Oskam y Boswijk 2016; Ortuño et al., 2019). Otras tipologías de alojamiento tienen muchos más gastos que las VUT y muchas más cargas fiscales. Los que nos lleva a otra de las consecuencias del incremento de esta nueva forma de alojamiento: su efecto en los ingresos económicos del estado. Se dan problemas tributarios y fiscales, aunque es difícil de valorar, se estima que las rentas anuales percibidas por los particulares que anuncian sus viviendas en las plataformas p2p ascienden a casi 1.900 millones anuales. Si a esta cantidad le aplicamos el IVA correspondiente (21%), nos lleva a que actualmente las arcas públicas están dejando de percibir cerca de 400 millones de euros anuales (Exceltur 2015; Ortuño et al. 2019).

Finalmente se señala la falta de garantía del cumplimiento de los derechos del consumidor. Estas nuevas fórmulas de alojamiento no aseguran la seguridad y los derechos de las personas visitantes porque no protegen ni garantizan la integridad física del turista, la información, los seguros, la calidad y la convivencia (Exceltur 2016; Barron et al., 2017; Ortuño et al., 2019).

4.Nuevas regulaciones

Una vez explicada la relación entre las VUT, la economía colaborativa y las plataformas p2p y sus impactos nos centraremos en describir las regulaciones que están apareciendo con la finalidad de controlar esta nueva realidad y alcanzar un equilibrio a la hora de hacer turismo. Estamos ante un escenario que crea situaciones que hasta este momento no se habían vivido, por lo que es necesario el desarrollo de nuevas normativas que regulen esta nueva forma de alojamiento. Las plataformas como Airbnb funcionan como intermediarias entre particulares, por lo que es una actividad poco regulada, no tiene relación con ninguna de las partes, por lo que se declaran no responsables de lo que pueda suceder durante la estancia (De la Encarnación, 2015, p 47). Esta situación implica la desprotección en muchos aspectos de quienes consumen y proveen el servicio.

A nivel internacional existen diferentes legislaciones del funcionamiento de las VUT, unas más restrictivas y otras más favorables. En España la Comisión Nacional de la Competencia (2018) entiende que la regulación de las VUT podría perjudicar a las personas que hacen turismo y al interés general porque existe una disparidad entre las normativas autonómicas y algunas regulaciones son consideradas muy restrictivas.

Uno de los principales problemas con las VUT en la actualidad es la regulación en relación al mercado de alquiler de vivienda habitual. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (LAU) especifica que el alquiler de una vivienda debe cubrir la necesidad permanente de vivienda, por lo que las VUT no pueden ser enmarcadas en esta normativa. La Ley 4/2013, de 4 de junio, *de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas* modifica la LAU de 1994 para subsanar el aumento del alojamiento privado para el turismo, lo cual genera situaciones de intrusismo y competencia desleal que van en contra de la calidad de los destinos turísticos (Guillén Navarro, 2015) y generan problemas derivados de la turistificación. La LAU del 2013 establece que las VUT deben ser reguladas por la normativa sectorial del turismo y no debe suponer la actividad principal de la persona propietaria (Román et al., 2017).

En España las Comunidades Autónomas han empezado a regular de forma particular las VUT mediante la creación de decretos turísticos *ad hoc* (De la Encarnación, 2016). Según Román et al., (2017), aunque las normativas tiene diferencias se puede hablar de varias cuestiones comunes: las VUT deben estar ubicadas en edificios para uso residencial; la cesión de la

vivienda es temporal aunque el periodo cambia entre CCAA; es un alojamiento turístico con intercambio monetario; deber ser un servicio ofrecido habitualmente; la vivienda tienes que estar amueblada y equipada para el uso inmediato y debe existir una promoción por canales de oferta turística (Román et al., 2017).

Realmente no existe una normativa que establezca estándares mínimos de calidad (De la Encarnación, 2016), por lo que es necesario establecer las características, requisitos y servicios mínimos que esta tipología de vivienda debe tener, sobre todo en relación a las condiciones de habitabilidad y seguridad (Guillén Navarro, 2015; Exceltur 2015; Román et al. 2017). Según Guillén Navarro (2015), también es importante regular la temporalidad en cuanto a la cesión mínima y máxima permitida para esta tipología de alojamiento turístico, la capacidad máxima de alojamiento y la relación con la comunidad de propietarios. Esta actividad tiene impacto en la comunidad porque altera la relación con los residentes habituales de los edificios por la mezcla de usos del espacio, diferentes horarios, ruidos, molestias, deterioro de las instalaciones y/o zonas comunes (De la Encarnación, 2016), por lo tanto, es necesario establecer medidas que concilien el uso turístico con el uso residencial.

Además de todo lo anterior, la regulación de esta situación es necesaria para la protección de la economía. Según el informe de Exceltur (2015) si ningún propietario declarase estos ingresos, el potencial fraude fiscal en España podría ascender a los 432 millones de euros por año. Si esta actividad se lleva a cabo de forma regular la persona propietaria de la vivienda se convierte en profesional de la actividad, por lo que se le debería considerar autónomo y estaría obligado a darse de alta en el censo y tributar como tal.

5. Conclusiones y reflexión: en busca del equilibrio

Las nuevas formas de viajar están generando procesos de turistificación, consecuencia de la masificación turística, que va acompañado de un sentimiento de turismofobia o aversión y rechazo al turismo. Los turistas llegan en masa: buscan nuevas experiencias de carácter más local, nuevos servicios y nuevas formas de alojarse facilitadas por las plataformas p2p basadas en la economía colaborativa, que muchas veces no aseguran sus derechos. La población local sufre las consecuencias de esta población rotatoria: suben los alquileres de las viviendas, el comercio local va desapareciendo, los barrios pierden identidad y la convivencia entre ambos grupos se hace cada vez más difícil.

A lo largo de la historia el turismo ha ido evolucionando, desde los viajes que solo estaban al alcance de las clases adineradas en los siglos XVII y XVIII hasta convertirse en un motor económico vital para países como España. Entre los cambios que han tenido lugar en el siglo XXI nos hemos centrado en las VUT relacionadas con las plataformas p2p y la economía colaborativa. Las VUT son una de las consecuencias de la turistificación y una de las causas de la turismofobia en los centros de las ciudades, aquí nos hemos centrado en el caso de España. Si bien es cierto que existen impactos positivos de las VUT como el aumento de la oferta de alojamiento turístico, el aumento de rentas para algunas familias o poder realizar unas vacaciones a medida, los impactos negativos son los suficientemente graves como para reflexionar sobre los mismos.

Son estos impactos negativos los que producen el fenómeno de la turismofobia por parte de la comunidad receptora. Uno de los más importantes en este sentido es la mala convivencia que se da entre las personas visitantes, usuarias de VUT, y los residentes habituales por problemas de ruido, limpieza y seguridad entre otros. También hay que destacar la subida de alquileres, la pérdida del comercio local o la pérdida de identidad de los barrios, que mueren de éxito. Aquellos barrios más peculiares, como Lavapiés en Madrid, se convierten en foco de atracción para el turismo que busca una experiencia más particular en este tipo de enclaves. Cuando aumenta el número de turistas en estos lugares, sus particularidades, se van perdiendo. A todo esto, hay que añadir la competencia desigual con otras formas de alojamiento que tienen que cumplir muchas más normativas, la pérdida de recaudación fiscal y la falta de cumplimiento de los derechos del consumidor.

Ante esta situación resulta necesario replantearse nuestra forma de viajar. Hacer turismo es una actividad humana que enriquece a quien la realiza y a quien la recibe en muchos aspectos. Las nuevas regulaciones que se están estableciendo son una suerte de intento de paliar las consecuencias más perniciosas de esta nueva forma de viajar. Todavía no estamos en disposición de saber los efectos de estas normativas, sobre todo teniendo en cuenta las consecuencias que en el sector del turismo va a tener la pandemia del Covid-19. Lo que ha propiciado esta situación a nivel mundial es la oportunidad de repensar nuestra forma de viajar, de la que tanto visitantes como visitados, e instituciones públicas y privadas deberían tomar partido.

Bibliografía

Ashworth, G. y Page, S. J. (2011). Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism Management* 32(1): 1–15. doi:10.1016/j.tourman.2010.02.002

Ayuntamiento de Madrid (2017), *Análisis del impacto de las viviendas de uso turístico en el distrito centro*. Junta de Distrito Central, Red2Red Consultores. Recuperado de 16 de julio de 2020:

[https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05Mayo/05vienes/Notasprensa/ficheros/Informe_final_5_mayo%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20\(1\).pdf](https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05Mayo/05vienes/Notasprensa/ficheros/Informe_final_5_mayo%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20(1).pdf)

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>

Botsman, R. y Rogers, R. (2010). *What's mine is yours: the rise of collaborative consumption*, Nueva York, Harpers Collins Publishers.

Comisión Nacional de la Competencia (2018). *Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España*. E/CNMC/003/2018. Recuperado, 7 febrero: 2020: https://www.cnmc.es/sites/default/files/2133063_2.pdf

Comisión Europea (2016). *Un Agenda Europea para la economía colaborativa. Comunicación de la comisión al parlamento europeo, al consejo, al comité económico y social europeo y al comité de las regiones*. Bruselas. Recuperado, 12 julio 2020:

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX%3A52016DC0356>

Comité Económico y Social Europeo (2014). *Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XXI* (Dictamen de iniciativa). Recuperado 12 de julio de 2020:

https://eurlex.europa.eu/legalcontent/ES/ALL/?uri=uriserv:OJ.C_.2014.177.01.0001.01.SPA

Cummings, J. (2015). Confronting favela chic: The gentrification of informal settlements in Rio de Janeiro, Brazil. *Global gentrifications: Uneven development and displacement*, 81-99.

De la Encarnación, A. M. (2016). El alojamiento colaborativo: vivienda de uso turístico y plataformas virtuales. *Reala, Nueva época*, 5, 30-55.

Doménech Pascual, G. (2015). La regulación de la economía colaborativa (Uber contra el taxi), *Revista CEF Legal, Revista Práctica de Derecho*, 175-176, pp. 61-104.

Exceltur (2015). *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados*. Recuperado Recuperado 12 de julio de 2020:
<http://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2015/06/Alojamiento-tur%C3%ADstico-en-viviendas-de-alquiler-Impactos-y-retos-asociados.-Informe-completo.-Exceltur.pdf>

Exceltur (2016). *Observaciones al Estudio de la CNMC sobre nuevos modelos de prestaciones de servicios y la Economía colaborativa (E/CNMC/004/15)*.

Gil, J. y Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso Airbnb en Madrid. *Empiria, Revista de Metodología de Ciencias sociales*, 41, 15-32, DOI/empiria.41.2018.22602.

González, S., y Waley, P. (2013). Traditional retail markets: ¿The new gentrification frontier? *Antipode*, 45(4), 965-983.

Guillén Navarro, N. A. (2015). La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español, *Revista aragonesa de Administración Pública* 45-46, pp 101-144.

Janoschka, M., y Sequera, J. (2016). Gentrification in Latin America: addressing the politics and geographies of displacement. *Urban Geography*, 1-20.

Molina, S. (2003). O pós-turismo. *São Paulo: Aleph*, 27.

Ortuño, A. y Jiménez, J. L. (2019). Las viviendas turísticas ofertadas por plataformas on-line: estado de la cuestión. *Fadea*. Recuperado, 28/08/2020; <https://www.fedea.net/viviendas-turisticas-ofertadas-por-plataformas-online/>

Oskam, J. y Boswijk, A. (2016). Airbnb: the future of networked hospitality businesses, *Journal of Tourism Futures*, Vol. 2 Issue: 1, pp.22-42, <https://doi.org/10.1108/JTF-11-2015-0048>

Pixová, M. y Sládek, J. (2016). Touristification and awakening civil society in post-socialist Prague. Protest and resistance in the tourist city. *Contemporary geographies of leisure, Tourism and mobility*. Routledge, London, 73-89.

Román, I.M., Pavlova, N., Nieto, J.L. y Bonillo, D. (2017). La legislación sobre los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en España, comparativa por comunidades autónomas” *International Journal of Scientific Management and Tourism* (2017) 3-4: 397-417.

Russo, A. P. (2015). La explosión del turismo colaborativo y los retos paracel modelo turístico español», en Aguiló Pérez, E. y Antón Clavé, S. *20 retos para el turismo en España*, Madrid, Editorial Pirámide, 113-134.

Sequera, J. (2017). Ante una nueva civilidad urbana. Capitalismo cognitivo, habitus y gentrificación. *Revista Internacional de Sociología*, 75(1), 055.