

LA RENOVACIÓN DEL ESPACIO TURÍSTICO A TRAVÉS DE LA VIVIENDA VACACIONAL. LUCES Y SOMBRAS EN EL CASO DE LOS BARRIOS DE LA BARCELONETA (BARCELONA) Y ELS POBLATS MARÍTIMS (VALENCIA)

La aparición de plataformas colaborativas en internet para la cesión de viviendas de uso turístico está propiciando la existencia de un mercado de alojamiento paralelo al tradicional que no sólo afecta al fenómeno turístico en su conjunto sino a las unidades vecinales, sean edificios, barrios o ciudades. En definitiva, lo que estas plataformas han venido a demostrar es el hecho de que, bajo determinadas condiciones, *allí donde haya una vivienda, hay un potencial turista.*

La CEE y los organismos que defienden la libre competencia exigen a los gobiernos que faciliten esta actividad, bajo paraguas de la sostenibilidad económica y ambiental que supone la gestión económica de unos recursos existentes e infrautilizados, dentro del panorama de crisis económica actual. No obstante, los esfuerzos administrativos todavía no se han centrado en las repercusiones sociales de la inclusión del fenómeno de alojamiento turístico en los espacios de convivencia vecinal.

En paralelo a ello, determinados espacios tradicionalmente residenciales como son el caso de *La Barceloneta* en Barcelona o *Els Poblets Marítims* en Valencia, comienzan a adquirir un importante interés desde el punto de vista turístico a partir del alquiler de las viviendas vacacionales. En este nuevo escenario se producen externalidades tanto negativas como positivas. El incremento de los precios de alquiler, la gentrificación o expulsión de la población local, la tematización y orientación turística de los negocios genera cambios profundos en la estructura social de estos barrios, del mismo modo que el turismo de masas en su día, cambió el carácter económico y social de muchos municipios. A su vez, este mismo impulso económico puede convertirse, en parte, en el motor de arranque de la renovación y cambio de las estructuras urbanas de dichos barrios, deterioradas en distinto grado tanto en el caso de Barcelona como Valencia. Reconducir con estrategia el impulso vacacional minimizando los efectos negativos y multiplicando los factores renovadores que puede ofrecer la entrada de esta nueva actividad y economía centra el presente artículo.

AUTORES:

Alicia M. García Amaya
Universitat Politècnica de València
alicia@garciaamaya.com

1. INTRODUCCIÓN:

La aparición de plataformas colaborativas en internet ha abierto un mercado paralelo al tradicional que se ha posicionado como la segunda modalidad de alojamiento por detrás de la hotelera en los viajes vacacionales o de ocio, alcanzando porcentajes de elección de viviendas de uso turístico en el 35,6% de los viajes, frente a los 43,7% que alcanzan los hoteles¹.

Esta modalidad de alojamiento provoca reacciones en contra por parte de los empresarios hoteleros, que la consideran como competencia desleal, apuntando a prácticas de economía sumergida y tributación en el extranjero, por tratarse en muchos casos de propietarios empadronados y plataformas radicadas fuera de España. En el polo opuesto, informes como el de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) (2016) sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa apuntan sobre la legitimidad de estos modelos económicos, alegando razones como el mejor aprovechamiento de recursos infrutilizados, la mayor facilidad de entrada de operadores y demandantes a un mercado de mayor escala e inmediatez, con mejores costes de transacción, publicidad y mayor visibilidad, los efectos pro competitivos derivados del incremento del número de operadores, con cantidad y mayor variedad de oferta, precios más eficientes, mayor calidad y fomento de la innovación. Este informe pide a las Comunidades Autónomas que reduzcan su control y trabas administrativas para la cesión de viviendas para uso turístico. Por otra parte, cada vez son más las voces que denuncian que esta actividad se está convirtiendo en un negocio que se rige según las bases de los mercados capitalistas, alejándose, por tanto, de los principios de economía colaborativa en los que se escuda.

A los efectos derivados de la existencia de este mercado para sus propios actores (ofertantes, demandantes y oferta alternativa), se suman los efectos sociales en los entornos en los que se ubican las viviendas, ya sea a nivel de edificio –en el caso de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal- o de barrio. En este sentido, se han hecho notar reacciones como las de los vecinos del barrio de *La Barceloneta*, en Barcelona, que han realizado numerosos actos públicos en rechazo a la presencia de pisos turísticos en este barrio, y publicado en redes sociales argumentos como los que alega la plataforma *Barceloneta diu prou*² según los cuales los pisos turísticos:

- *“Destruyen el tejido social y expulsan a los vecinos de sus barrios, acabando en unos pocos años con su vecindad, sus costumbres y su identidad.*
- *Tienen repercusiones destructivas: alquileres por las nubes, negocios de cara al turista, suciedad, inseguridad, molestias, incivismo, destrucción de mobiliario urbano que paga con sus impuestos los autóctonos, etc.*
- *Cuando se da cuenta el vecino de la catástrofe que se le viene encima no tiene apoyo vecinal”.*

¹ Según el *III Barómetro del Alquiler Vacacional en España, 2016*, realizado por el Instituto Multidisciplinar de la Empresa (Universidad de Salamanca) para la empresa HomeAway Spain, S.L. y presentado en julio de 2016.

² Barceloneta diu Prou:

<https://www.facebook.com/groups/1713216155579605/permalink/1824665677767985/>

[Acceso 11/09/2016]

Este último aspecto es significativo, pues muestra la transformación social de los barrios, hasta el punto de que es la explotación de la propiedad como negocio la que termina imponiéndose frente al arraigo habitacional. Los vecinos terminan encontrando mayor beneficio en la explotación turística de la vivienda que en ocuparla como residencia, o arrendarla para ser ocupada como residencia habitual por otros usuarios. Esto termina generando presiones y falta de mantenimiento de los pisos que están ocupados en régimen de alquiler, sobre todo los de rentas bajas, para provocar la expulsión de los inquilinos y el cambio hacia una modalidad de vivienda turística, que genera mayores rentabilidades al tiempo que reduce las obligaciones del propietario.

Un aspecto adicional, que aparentemente es obvio en los casos en los que se introducen viviendas turísticas en edificios segregados conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, sería la diferencia de comportamientos entre los residentes y los turistas, y la merma en la seguridad para los residentes en este tipo de edificios, dada la rotación de turistas en las unidades destinadas a este uso. No obstante, estos factores no son percibidos por los huéspedes de viviendas turísticas, tal y como muestra el *III Barómetro de Alquiler Vacacional en España, 2016*, que recoge porcentajes inferiores al 4% de estancias en las que se produjeran problemas con los vecinos, tanto en los estudios de 2014 como a 2016.

La respuesta política en las Comunidades Autónomas está siendo, en general, la de regular la existencia de viviendas turísticas mediante la obligatoriedad de inscripción en registros, vigilancia de la tributación, exigencias de transparencia y cesión de datos a las plataformas en las que se anuncian, multas por la existencia en las plataformas de oferta ilegal, etc. En el caso de Barcelona, a ello se ha sumado la ejecución de una moratoria desde julio de 2015, en la que no se permite el alta de un mayor número de viviendas de uso turístico que las existentes en el momento de su entrada en vigor (9706 en el conjunto de la ciudad), y se ha aprobado provisionalmente el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) en la que se prevé crecimiento cero en esta modalidad de alojamiento, siendo preciso que una vivienda turística se dé de baja para que otra se dé de alta. En el caso de Valencia, tras la sentencia del juzgado de lo contencioso-administrativo que en mayo de 2016 anuló la decisión del Ayuntamiento de cierre de cinco viviendas turísticas, existe vía libre para la inscripción de este tipo de viviendas en la ciudad, ya que se permite su inscripción en el Registro de Viviendas de Uso Turístico, siempre que se ajusten a la regulación por la normativa autonómica, sin requisito de informe de compatibilidad urbanística que debía ser emitido por la administración local, aspecto que bloqueaba la inscripción. No obstante, el consistorio está trabajando en la elaboración de una normativa que regule esta actividad económica, así como su distribución por zonas para evitar la saturación en algunos barrios³.

En el presente artículo realizamos el análisis comparado de dos unidades territoriales, el barrio de *La Barceloneta* en Barcelona y el distrito de *Poblats Marítims* en Valencia, que cuentan con similitudes en cuanto a interés como lugar de implantación de viviendas de uso turístico, por su proximidad al mar, sus cualidades ambientales y urbanas, su relación con la ciudad y con el puerto y su marco histórico-cultural. Las manifestaciones de rechazo al turismo que se están generando en el Barrio de *La Barceloneta*, las actuaciones de regeneración urbana que se están llevando a cabo en ambos ámbitos, así como su atractivo para la implantación de viviendas de uso turístico, motivan un análisis comparado que arroje alguna luz para anticipar y resolver

³ <http://valenciaplaza.com/valencia-limitara-el-numero-de-apartamentos-turisticos-por-zonas>
[11/09/2016]

posibles efectos negativos derivados de la implantación de viviendas turísticas, y potenciar los positivos.

2. MARCO LEGISLATIVO.

El Decreto 2877/1982 de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales definía estas últimas como *“las unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas y chalés y similares y, en general, cualquier vivienda que con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos”*. El único requisito para la explotación de estas viviendas era la notificación al Organismo Competente su dedicación al tráfico turístico.

No obstante, la cesión temporal de una vivienda con fines vacacionales se había venido realizando tradicionalmente amparándose en el Código Civil y, a partir de 1994, en la Ley de Arrendamientos Urbanos⁴ (LAU), en base de la figura de arrendamiento para uso distinto del de viviendas al tratarse de arrendamiento de fincas urbanas celebrados por temporada, recogidos en el artículo 3.2. de dicha Ley. Esta norma exigía la prestación de una fianza en metálico en cantidad equivalente a dos mensualidades para uso distinto del de vivienda, lo que resultaba de difícil aplicación en el caso de los arrendamientos por temporada para uso vacacional, debido a la corta duración de los contratos.

El Real Decreto 38/2010, de 15 de enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre el acceso a actividades turísticas y su ejercicio, derogó, entre otros, el mencionado Decreto 2877/1982, para posibilitar el hecho de que se adoptasen, por parte de las autonomías, las normativas procedentes de acuerdo con sus competencias en materia turística.

En tanto esas normativas fueran dictadas, las transacciones con objeto de cesión de viviendas para uso turístico siguieron bajo la figura de arrendamiento para uso distinto del de viviendas previsto en la LAU.

No obstante, la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, modificó esta situación excluyendo del ámbito de aplicación de la LAU *“la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”*. Esta exclusión vino motivada por el aumento del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal que irían en contra de la calidad de los destinos turísticos. Del mismo modo que lo había hecho el Real Decreto 38/2010, la Ley de medidas de flexibilización derivaba en una normativa sectorial la legislación de viviendas para uso turístico y, en su defecto, permitía aplicar el régimen de los arrendamientos de temporada previstos en la LAU.

En base a esta modificación, las condiciones de exclusión de la LAU son, por tanto, que la vivienda sea cedida en su totalidad, esté amueblada y equipada para su uso inmediato, que se ceda onerosamente y que se haya publicitado o comercializado en canales de oferta turística. La mayoría de las Comunidades Autónomas han redactado ya normativas en las que se regula

⁴ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. [BOE 25/11/1994].

esta oferta de alojamiento en viviendas, si bien algunas de ellas son muy restrictivas (por ejemplo, la normativa Balear⁵, restringe las estancias turísticas en viviendas a viviendas unifamiliares, bien aisladas, bien entre medianeras; en Navarra⁶ las viviendas turísticas pueden estar incluidas en un bloque con división horizontal siempre y cuando tengan acceso independiente y una superficie mínima de 90 m²., en Canarias la normativa⁷ prohíbe expresamente la existencia de viviendas vacacionales en zonas o urbanizaciones turísticas).

4.1. Legislación en materia de vivienda turística en Cataluña.

En Cataluña el alquiler vacacional está regulado por el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico (DOGC de 5 de diciembre). Este Decreto define como viviendas de uso turístico *“aquellas que son cedidas por su propietario, directamente o indirectamente, a terceros, de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas en ese Decreto”*.

Esta norma impide la cesión por estancias de las viviendas, y define como estancia de temporada la ocupación de la vivienda por un período de tiempo continuo igual o inferior a 31 días. Asimismo, el Decreto establece que no es posible destinar una vivienda a uso turístico si dicho uso está prohibido por el planeamiento en la zona o bien por los Estatutos de la Comunidad en edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal.

Los requisitos que deben cumplir una vivienda en su condición de uso turístico es disponer de célula de habitabilidad y cumplir con las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas, debiendo su propietario o gestor garantizar un servicio de asistencia y mantenimiento, así como un teléfono de contacto para resolver dudas e incidencias. Por otro lado, debe estar amueblada y dotada de aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato. La ocupación de la vivienda no podría ser mayor a la que figura en la cédula. Esta vivienda no puede ser domicilio permanente y, por tanto, no puede figurar ninguna persona empadronada en ella.

Las viviendas de uso turístico requieren la comunicación previa de inicio de actividad ante el ayuntamiento competente, incorporando los datos necesarios para garantizar que se cumplen los requisitos mencionados anteriormente. Asimismo es necesaria la inscripción en el Registro de Turismo de Cataluña.

Independientemente de ello, y con motivo de la masificación turística que sufre Barcelona, en julio de 2015 se estableció en dicha ciudad una moratoria que suspendía la concesión de licencias de alojamientos turísticos, con motivo de la redacción de una nueva normativa. La moratoria paralizaba la inscripción de viviendas turísticas en la ciudad, al tiempo que dejaba en suspenso 35 proyectos hoteleros. En marzo de 2016 el consistorio aprobó inicialmente el PEUAT,

⁵ Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears

⁶ Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra.

⁷ Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

y prorrogó un año más la moratoria de licencias para este tipo de alojamientos. A falta de aprobación definitiva, el PEUAT apuesta por un decrecimiento de establecimientos turísticos en el centro de la ciudad, el mantenimiento de la oferta en la corona alrededor de la zona central y un crecimiento sostenido en la periferia, donde no hay saturación.

4.2. Legislación en materia de vivienda turística en la Comunidad Valenciana.

En la Comunidad Valenciana ya existía normativa autonómica desde que se dictara el Decreto 30/1993, de 8 de marzo del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Apartamentos turísticos, villas, chalés, bungalows y similares. Según este Decreto se consideraban apartamentos turísticos *“los inmuebles, cualquiera que sea su configuración y características, cuyo uso se ceda, mediante precio, una o más veces durante un año para habitación ocasional de personas no residentes habitualmente en la localidad o que los ocupen con fines de vacaciones o de ocio”*. Este Decreto no consideraba como empresa explotadora quienes dispusieran, con título bastante, de hasta cinco apartamentos y los cedieran directamente para uso y disfrute turístico. En base a este decreto se fijaban los derechos y deberes de las partes, la inclusión de servicios como mantenimiento, conservación y reparaciones y se regulaba administrativamente el contrato.

Posteriormente, en desarrollo de la Ley 3/1998, de Turismo de la Comunidad Valenciana, se dictó el Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que se aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial. Este Decreto no derogaba formalmente el anterior, sino que se trataba de una mejora legislativa con objeto de definir y singularizar las viviendas turísticas respecto de aquéllas que eran objeto de arrendamiento por temporada según la LAU. La primera de las puntualizaciones consistía en la denominación de vivienda turística (ya no apartamento turístico), de modo que incluiría distintos tipos de vivienda. De este modo se considerarán viviendas turísticas *“los inmuebles, cualquiera que sea su tipología, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio”*. La condición de habitualidad se daría siempre y cuando se diera alguna de las siguientes circunstancias: que fuera cedido para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas; fuera puesto a disposición de los usuarios turísticos por sus propietarios o titulares, con independencia del tiempo contratado y siempre que se prestaren servicios propios de la industria hostelera; o cuando se utilizaran canales de comercialización turística. El Decreto definía también las condiciones para incluir la vivienda en diferentes categorías. Asimismo eximía de la obligación de comunicar la dedicación al uso turístico de la vivienda y las modificaciones que en ella se produjeran quienes, con título bastante cediesen una única vivienda para uso turístico, salvo que voluntariamente solicitasen su calificación turística.

Se excluirían del ámbito de aplicación de esta norma las viviendas arrendadas por temporada conforme a la LAU, siempre que no se diera ninguna de las circunstancias descritas anteriormente (hay que tener en cuenta que este Decreto es anterior a la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que motivó la exclusión de las viviendas de uso turístico del ámbito de aplicación de la LAU).

Posteriormente, el Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana, derogaría algunos apartados del Decreto 92/2009, en particular la voluntariedad de la inscripción en el correspondiente registro de las viviendas cedidas por personas que con título bastante únicamente cediesen una vivienda

para uso turístico, obligando además a que en la publicidad de las viviendas de uso turístico se incluyan el número de registro y la categoría de las mismas.

Pese a la existencia de una normativa autonómica que regulara este tipo de alojamientos turísticos y la exigencia de su inscripción en el registro sin ninguna excepción, una vez quedaron excluidas del ámbito de aplicación de la LAU en base a la Ley 4/2013, en la práctica, la inscripción en el Registro de Viviendas Turísticas para viviendas ubicadas en el municipio de Valencia vino presentando serias dificultades hasta mayo de 2016. Ello era debido a la exigencia, por parte de la Conselleria de Turismo, de un informe de compatibilidad urbanística al realizar la inscripción, informe que era denegado mayoritariamente por el Ayuntamiento al considerar la vivienda de uso turístico como asimilada al uso hotelero. Para cumplir con los requerimientos exigibles al uso hotelero, cuando se tratara de una vivienda incluida en un edificio sometido a régimen de propiedad horizontal, era preceptivo que este uso estuviera en una planta por debajo de las destinadas a usos residenciales y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales, no permitiéndose otro uso distinto en la misma planta. Debido a estas restricciones, era difícilmente viable obtener un informe de compatibilidad urbanística para viviendas situadas en plantas altas o que compartieran planta con otra vivienda.

A partir de la sentencia dictada por el Tribunal 6 de lo contencioso-administrativo, esta situación ha cambiado, dado que la sentencia considera que los apartamentos turísticos deben diferenciarse del uso hotelero y explica que, para el ejercicio de la actividad hotelera se exige que “cuenta con licencia, certificado o autorización exigida por otros departamentos o administraciones públicas, mientras que en el caso de las viviendas turísticas, sólo se exige una comunicación previa mediante declaración responsable al servicio territorial de turismo, y en su caso deberá acompañarse licencia de primera ocupación de viviendas, siendo clarísima la distinta regulación de una y otra”⁸.

Desde la emisión de esta sentencia, la Conselleria de Turismo está aceptando la inscripción en el mencionado registro sin exigir el certificado de compatibilidad urbanística, lo que puede ayudar a regularizar la situación de muchas viviendas que se estaban ofreciendo por los canales turísticos de manera clandestina. No obstante, se ha anunciado por parte del Ayuntamiento que se va a regular la presencia tanto de apartamentos como de viviendas turísticas por zonas, para evitar problemas de saturación y de convivencia vecinal. A su vez, la Agencia Valenciana de Turismo está en negociaciones con *Airbnb* y *Booking.com* para incluir el número de registro en las viviendas ofertadas y borrar aquéllas que carezcan de este número.

3. ANÁLISIS SOCIAL Y TERRITORIAL DEL BARRIO DE LA BARCELONETA (BARCELONA) Y EL DISTRITO DE *ELS POBLATS MARÍTIMS* (VALENCIA).

3.1. Justificación.

El análisis comparativo de las áreas urbanas de *La Barceloneta*, en Barcelona y *Els Poblat*s *Marítims* de Valencia parte de la premisa de que se trata de dos zonas que, presentando similitudes territoriales, urbanas y sociales, actualmente se trata de áreas de gran atractivo para la proliferación de viviendas vacacionales, dadas su proximidad al mar y su vinculación con el resto de la ciudad. En cuanto a las similitudes geográficas y urbanas, ambas pertenecen al *water*

⁸ <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Tribunales-Superiores-de-Justicia/TSJ-Comunidad-Valenciana/Noticias-Judiciales-TSJ-Comunidad-Valenciana/Un-juez-anula-las-resoluciones-del-Ayuntamiento-de-Valencia-contr-cinco-apartamentos-turisticos>

front de ciudades del mediterráneo español, están próximas a entornos portuarios que han condicionado su desarrollo y en ambas persiste una trama histórica de calles estrechas y manzanas alargadas que condicionan el carácter de los barrios. Existen también paralelismos sociales, ya que ambas tienen un origen vinculado a la pesca y los oficios del mar, pero en el siglo XIX sufrieron una transformación ligada a la industrialización vinculada a los puertos que les dotó de un marcado carácter obrero que degradó social y morfológicamente ambos entornos urbanos, lo que ha derivado en conflictos que persisten hasta nuestros días. Además, las dos zonas han sufrido, durante el último cuarto del siglo XX y primera década del XXI, la presión de la proximidad de áreas donde se han desarrollado importantes proyectos de transformación, renovación y revitalización urbanas con objeto de mejorar la imagen de sus ciudades en el exterior y de aumentar la riqueza a través de proyectos urbanísticos de gran envergadura. Este es el caso de la Villa Olímpica en Barcelona, o la Ciudad de las Artes y las Ciencias y el entorno portuario de Valencia con objeto de la creación de la zona ZAL y la celebración de determinados eventos deportivos. Vinculado a estas actuaciones se ha producido un proceso de gentrificación que presenta diferente grado de desarrollo en ambas áreas, y que, si bien puede terminar mejorando los niveles de renta per cápita a medio-largo plazo, está provocando, en el barrio de *La Barceloneta*, una reacción de rechazo social por la falta de medios de la población residente para seguir viviendo en este barrio.

La situación social de partida presenta similitudes en ambos ámbitos de estudio, con niveles de paro elevados y altas tasas de inmigración que, en el caso de *La Barceloneta* duplican la de *Els Poblats Marítims* (31,29% frente a 16,15%). En 2011, año de realización del último censo de población y vivienda, la cifra de paro registrada en el Distrito Marítimo de Valencia era del 23,30% del total de la población censada; en el barrio del *Cabanyal-Canyamelar*, perteneciente a este distrito, estas cifras alcanzaban el 26,22% de los habitantes, mientras que en la ciudad de Valencia la media era del 17,92%. En cuanto a *La Barceloneta*, los niveles de paro registrados se han venido reduciendo, desde 2014, desde el 12,32% al 10,7%.

La población de este barrio barcelonés está particularmente envejecida, siendo el 19,54% de los habitantes mayor de 65 años, y reduciéndose la población de niños menores de 15 años al 8,73%. En el caso del Barrio del *Cabanyal-Canyamelar*, la población de más de 65 años representa un porcentaje superior al de *La Barceloneta* (24,76%), si bien también es mayor el número de niños menores de 15 años (17,33%). En su conjunto, el Distrito Marítimo de Valencia cuenta con unos porcentajes de población mayor de 65 años de 11,47%, mientras que los niños menores de 15 años suponen el 14,52% de la población. La edad media de los distritos *Ciutat Vella*, en el que se integra *La Barceloneta*, y *Poblats Marítims* en Valencia, son respectivamente de 43,46 y de 42,9 años. No obstante, es de destacar el hecho de que en el barrio del *Cabanyal-Canyamelar*, la edad media asciende a 46 años.

En cuanto a las diferencias, es significativo el rechazo provocado por la acción popular al turismo en el barrio de *La Barceloneta*, en especial hacia los llamados “pisos turísticos”, que no tiene paralelismo en el Distrito Marítimo de Valencia. Esta presión motivó una campaña de inspección en el barrio en agosto y septiembre de 2014 que se saldó con la apertura de 170 expedientes de viviendas que realizaban la actividad de cesión para uso turístico de forma irregular.

Si bien podría decirse que no es equivalente la presión turística sobre ambas áreas de estudio, lo cierto es que, en los barrios de *Cabanyal-Canyamelar* y *Grau*, que constituyen el centro del Distrito Marítimo, la oferta actual en la plataforma *Airbnb* supera en número a la del barrio de *La Barceloneta*.

CONTEXTO SOCIODEMOGRÁFICO			
	Barceloneta (Barcelona)	Poblats Marítims (Distrito 11- Valencia)	Cabanyal- Canyamelar (Valencia)
Superficie	132,2 Ha	887,3 Ha	134,9 Ha
Nº Habitantes	15.036	57.710	20.544
Densidad población	114	65	152,3
POBLACIÓN			
Nº habitantes españoles	10.330	50.080	17.504
Nº habitantes nacidos en la ciudad	6.620 (44,03%)	35.774 (61,99%)	13.337 (64,92%)
Nº habitantes nacidos en el extranjero	5.525 (36,75%)	9.323 (16,15%)	3.561 (17,33%)
Población extranjera			
Total extranjeros	4.706 (31,29%)	7.630 (13,22%)	3.040 (14,80%)
Extranjeros Europa	2.426 (16,13%)	4.228 (7,32%)	1.958 (16,87%)
Extranjeros África	426 (2,83%)	929 (1,61%)	251 (2,16%)
Extranjeros América	1.035 (6,88%)	1.588 (2,75%)	576 (4,96%)
Extranjeros Asia	747 (4,97%)	880 (1,52%)	251 (2,16%)
Extranjeros otros	22 (0,15%)	5 (0%)	4 (0%)
Población según grupos de edad			
Total hab 0-14	1.312 (8,73%)	8.380 (14,52%)	3.033 (17,33%)
Total hab 15-24	1.278 (8,50%)	5.548 (9,61%)	1.854 (10,59%)
Total hab 25-64	9.508 (63,23%)	32.856 (56,93%)	11.313 (64,63%)
Total hab 65 y +	2.938 (19,54%)	6.618 (11,47%)	4.334 (24,76%)
Edad media	43,46 (distrito <i>Ciutat Vella</i>)	42,9	46

Tabla 1. Contexto sociodemográfico.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE, Ayuntamiento de Valencia-Oficina estadística y Ayuntamiento de Barcelona-Opendata.

3.2. Contexto urbano y social del Barrio de *La Barceloneta*.

El barrio marinero de *La Barceloneta* pertenece al distrito de *Ciutat Vella* de Barcelona. Está situado entre el Puerto de Barcelona y el Puerto Olímpico, y forma el frente construido de la playa de *Sant Sebastià*. Ocupa una extensión de 132,2 Ha., siendo su número de habitantes de 15.036⁹, lo que implica una densidad de población elevada, de 114 habitantes/hectárea. Cuenta con 8.164 viviendas registradas, más de la mitad de las cuales tiene una superficie inferior a 60 m², y el porcentaje de ocupación de las viviendas es de 2,2 personas/ hogar, inferior a los 2,5 de

⁹ Padrón Municipal de Habitantes de Barcelona a 30/06/2016. Fuente: Departamento de Estadística. Ayuntamiento de Barcelona.

media de la ciudad de Barcelona. La superficie media de las viviendas¹⁰ es de 48,2 m². y la densidad de viviendas por Ha. es de 71,61. Según el censo de 2011, el 26,85% de las viviendas de *La Barceloneta* presentan un estado malo o deficiente.

La trama urbana característica del barrio, formada por cerca de cien manzanas estrechas de 8,40 m. de profundidad, longitudes variadas de hasta 90 m. y calles de 7,50 m. de anchura, fue proyectada a mediados del siglo XVIII por el ingeniero Juan Martín Cermeño sobre la base de un proyecto previo de Prospero Verboom. Las parcelas, pasantes a dos calles y con una dimensión de 8,40 x 8,40 m. estaban destinadas originalmente a albergar casas formadas por planta baja y piso. En el siglo XIX, con la industrialización de la ciudad de Barcelona, se produjo la densificación de muchos barrios obreros. En el caso de *La Barceloneta*, las edificaciones originales se partieron para dar lugar a una vivienda por planta (lo que pasó a llamarse *casa de mig*, de algo menos de 70 m²) o a dos (*quarts de casa*, de unos 35 m².), llegándose a cifras de casi cinco mil *quarts de casa*. En 1.861 comenzaron a autorizarse remotes con alturas de planta baja más cuatro pisos y construcciones de mayores alturas, lo que condujo a densidades, en la década de 1.960, de más de 1.340 habitantes/Ha, concentrándose una población de más de 35.000 habitantes en solo 26 Ha y unos 800 edificios.

En base a la Ley de Costas de 1987, así como a las mejoras urbanas que se realizarían con motivo de la celebración de las Olimpiadas de 1992 en Barcelona, se realizaron mejoras en el frente litoral que incluyeron la demolición de los chiringuitos que, a lo largo de décadas, se habían adueñado de la playa, y se logró dar continuidad al Paseo Marítimo.

Con un frente marítimo saneado, su trazado histórico, su proximidad al Puerto y al centro de la Ciudad, el barrio de *La Barceloneta* se ha ido convirtiendo progresivamente en un barrio de atracción turística que ha propiciado el desarrollo de una oferta de vivienda turística y asimilados, no necesariamente legalizada y que, sumado a otra problemática social y a la crisis económica iniciada en 2007, ha derivado en un rechazo vecinal a la invasión del turismo.

3.3. Contexto urbano y social de *Els Poblatos Marítims*, de Valencia.

Els Poblatos Marítims, en Valencia, es un distrito de la ciudad situado al norte del puerto de Valencia, que consta de cinco barrios: *el Grau*, *el Cabanyal-Canyamelar*, *la Malva-rosa*, *Beteró* y *Natzaret*. En su conjunto, el distrito tiene una superficie de 888,3 Ha y una población de 57.710 habitantes, siendo la densidad de población de 65 habitantes/Ha. La densidad de viviendas es de 33,53 viviendas/Ha. La población extranjera supone un 13,22% de la población actual, aunque en el barrio del *Cabanyal-Canyamelar*, se duplica esta cifra, suponiendo el 26,2% de la población. En este barrio, compuesto por una trama histórica compacta que mantiene su trazado de los siglos XVIII y XIX, y que, del mismo modo que *La Barceloneta*, ha sido objeto de reedificaciones que han supuesto la sobreelevación de los edificios, la densidad de viviendas supera a la del barrio barcelonés alcanzando las 56,01 vdas/Ha., dándose una población de 152,3 habitantes/Ha., frente a los 114 habitantes/Ha. de *La Barceloneta*.

El Distrito Marítimo de Valencia consta de un conjunto de barrios heterogéneo, originado en poblados independientes nacidos a raíz de los asentamientos que se vinieron produciendo desde el siglo XIII en torno al núcleo de Villanueva del Mar y del Puerto de Valencia. En este territorio convivieron durante siglos pescadores, agricultores y una pequeña burguesía local relacionada con el comercio marítimo. En 1837 los poblados *Cabanyal*, *Canyamelar* y *Cap de*

¹⁰ Dato anterior al censo de viviendas de 2.011. Recogido en el texto refundido del Proyecto de Intervención integral del Barrio de *La Barceloneta*, Barcelona, octubre de 2008.

França formaron un municipio independiente llamado Pueblo Nuevo del Mar, que terminaría integrándose en 1897 en el municipio de Valencia.

El tipo de construcción predominante en la zona durante los siglos XVIII y XIX, la barraca, era una vivienda sencilla con tejado de paja. Debido a su materialidad y a la proximidad de las viviendas, los poblados del *Cabanyal*, *Canyamelar* y *Cap de França* sufrieron varios incendios masivos durante estos siglos, siendo los más significativos los de 1786 y 1875, que condicionaron la aparición de normas urbanísticas que han sido el origen de la actual trama urbana de este barrio, así como su parcelario.

En el siglo XIX se produjo un importante desarrollo industrial, al tiempo que pusieron de moda los baños de mar. La burguesía capitalina comienza entonces a construir chalés y casas de veraneo al gusto de la época en todo el frente litoral, desde el actual barrio de la Malvarrosa en el norte hasta *Natzaret*, en el sur del distrito. También se construyeron casetas y balnearios, produciéndose un conjunto heterogéneo de usos y sectores sociales. El crecimiento del puerto se convirtió en un reclamo para la industria, que buscaría instalarse en sus proximidades. En general, se terminaría produciendo una mayor cantidad de vivienda obrera y fábricas en la zona portuaria y *Natzaret*, reservándose el norte del puerto, en la zona más próxima a la playa, para viviendas de veraneo, combinadas con cierta actividad industrial y el cultivo de flores. A principios del siglo XX, las barracas de Pueblo Nuevo del Mar comenzarían a ser sustituidas por otro tipo de vivienda tradicional (*casa a dos mans*), manteniendo la trama urbana propia de sus predecesoras.

La Guerra Civil produjo efectos devastadores en la zona, dada su proximidad al puerto, objetivo de los bombardeos fascistas. Tras la guerra, continuaría la expansión portuaria y la industrialización, atrayendo una masa obrera que terminaría hacinándose en viviendas de muy baja calidad que, en gran parte, fueron arrasadas por las riadas de 1949 y 1957.

Durante la segunda mitad del siglo XX entorno fue, por una parte, industrializándose y degradándose, debido a su proximidad a industrias contaminantes, al río, convertido en el desagüe de Valencia. La desconexión física de la ciudad, por encontrarse separada de ésta por las vías del tren, y la incidencia portuaria e industrial fomentarán el carácter obrero del *Els Poblats Marítims*. A partir de la década de 1950, se edificarán varios bloques de viviendas sociales, en una concentración superior a la del resto de la ciudad. De los 36 grupos de vivienda social que se construyeron en Valencia en la época del desarrollismo franquista, ocho corresponden al Distrito Marítimo. Entre ellos se encontrarían las denominadas “cien casitas de papel”, unos albergues provisionales que terminarían siendo ocupados de forma permanente por habitantes sin recursos. La degradación y la problemática social añadida a la falta de recursos, la prostitución, la delincuencia y en la década de los ochenta la venta de droga, fueron durante décadas una lacra en el distrito.

Durante las décadas de 1990 y 2000, comenzará una nueva oleada desarrollista que, por un lado, desarrollará el área ZAL al sur del puerto, aumentando el carácter industrial de los barrios situados en dicho entorno, y creará nodos de atracción turística y urbana en la desembocadura del río (Ciudad de las Artes y las Ciencias) y al norte del puerto, con la urbanización del paseo marítimo, con la intención de convertir el frente litoral en una nueva zona de ocio de Valencia, asociada a eventos como la Copa América de Vela (2007 y 2010), o el Circuito Urbano de Fórmula 1 (2008-2012).

Pero el proyecto que mayor conflicto social ha generado durante los últimos quince años en el Distrito Marítimo ha sido la prolongación de la Avenida de Blasco Ibáñez, un proyecto de cariz

Hausmaniano que precisaba derribar 1651 viviendas y fracturaba en dos el barrio del *Cabanyal-Canyamelar*, destruyendo una parte significativa de su trazado histórico. En 1993¹¹ el núcleo original del Ensanche del Cabañal había sido declarado Bien de Interés Cultural (BIC), aunque en 2001 fue aprobado el Plan de Protección y Reforma Interior PEPRI *Cabanyal-Canyamelar*, que incorporaba la prolongación de la mencionada avenida. Este Plan tuvo un amplio rechazo social en el barrio, al tiempo que no todos los vecinos estaban en contra, dado que para las zonas más próximas a la prolongación de la avenida suponría una revalorización de sus propiedades, al contrario de lo que ocurriría con las que se encontraban en dicho trazado. Más de 500 viviendas, la mayoría en el entorno de prolongación de la mencionada avenida, fueron compradas por el consistorio, de las cuales, algunas de ellas fueron tapiadas, otras demolidas y otras cedidas en régimen de alquiler a colectivos marginales, lo que contribuyó a empeorar la situación social del barrio.

A finales de 2009 el Ministerio de Cultura emitió una Orden en la que suspendía la aplicación del PEPRI por considerarlo un expolio del Conjunto Histórico del *Cabanyal*, y por tanto prohibido por la Ley de Patrimonio Histórico. A ello se sucedieron distintas maniobras legislativas y procedimientos de recurso al Tribunal Constitucional y al Tribunal Superior de Justicia de Madrid con el fin, en el caso del Ayuntamiento, de desactivar el mandato de suspensión del PEPRI, y, en el caso del Gobierno Estatal, de postergarlo en tanto no se realizase una modificación que asegurase la protección del entorno BIC. Esta situación se prolongó hasta junio de 2014, en la que se produjo la aprobación del Pleno del Ayuntamiento de proceder a la modificación del PEPRI, previa resolución de casación para los recursos presentados por la Generalitat y del desistimiento del presentado por el Ayuntamiento. Dos años más se ha tardado en suspender el PEPRI del *Cabanyal-Canyamelar* y aprobar unas Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia¹², medida que ha venido de la mano de un programa de ayudas a la rehabilitación edificatoria y regeneración y rehabilitación urbanas¹³ que prevé un coste total de algo menos de 13 millones de euros de los cuales, 4.392.750 corresponde a subvenciones con cargo al Ministerio de Fomento, 1.245.000 a la Comunidad Autónoma y 2.516.250 al Ayuntamiento.

Los diez años de litigio por la aplicación del PEPRI del *Cabanyal* perjudicaron gravemente la situación del distrito lo que, sumado a los efectos de la crisis económica que se inició en 2007 y a la degradación social y física que ya arrastraba el distrito, provocó que el valor catastral medio por metro cuadrado de vivienda en los Poblados Marítimos terminase siendo el menor de toda Valencia, según datos de 2014 (202,51 €/m² frente a los 271,10 €/m². de media en la ciudad). Este valor es todavía inferior si se restringe al barrio del *Cabanyal-Canyamelar* (180,38 €/m²). Esta situación es diametralmente opuesta a la del barrio de *La Barceloneta*, en la que el valor catastral medio por metro cuadrado de vivienda es el más elevado de la ciudad (409 €/m².) superando en más del 30% al valor catastral medio en Barcelona, de 298 €/m². según datos de 2014.

¹¹ Según Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se declara Bien de Interés Cultural el conjunto histórico de Valencia.

¹² Acuerdo de 8 de julio de 2016, del Consell, por el que se suspende el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del *Cabanyal-Canyamelar* y se aprueban las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia para dicho ámbito del municipio de Valencia.

¹³ Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre las bases reguladoras de subvenciones para actuaciones de regeneración y renovación urbanas en el Área de Regeneración y Renovación Urbana de *El Cabanyal-Canyamelar*. BOP 20/07/2016.

No obstante, en los últimos años, el bajo precio de la vivienda en *Els Poblaters Marítims* y su potencial atractivo por su proximidad al mar, entre otros, han propiciado que entre el año 2013 y el primer trimestre de 2016, se hayan producido 1.154 compra-ventas de inmuebles de los cuales 404 han sido adquiridos por extranjeros¹⁴. También se está elevando el número de madrileños que adquieren una segunda vivienda en este distrito para uso vacacional o pensando en su jubilación. La proximidad de las playas de Las Arenas y de la Malvarrosa, a nodos de interés turístico como La Ciudad de las Artes y las Ciencias, así como el propio encanto histórico del barrio del *Cabanyal-Canyamelar*, están fomentando la aparición de viviendas turísticas, con una presencia significativa en este distrito. Como se muestra en un estudio realizado por R. Temes, M. Simancas y otros (2016), la concentración de la oferta en *Airbnb* del barrio del *Cabanyal-Canyamelar* sólo es comparable a la de algunas áreas del Centro Histórico de la ciudad, el barrio de Ruzafa y el entorno del Ensanche próximo a la estación del AVE, en las proximidades del futuro Parque Central.

CENSO DE VIVIENDAS 2011: Generalidades-Edad						
	Barceloneta (Barcelona)		Poblats Marítims (Distrito 11- Valencia)		Cabanyal- Canyamelar (Valencia)	
Nº viviendas	8.164		29.786		11.603	
Nº viviendas /Ha	71,61		33,56		86,01	
Ocupación media (nº personas/hogar)	2,2 (Media de Barcelona 2,5)		1,94		1,77	
Viviendas s/ edad						
	Barceloneta (Barcelona)		Poblats Marítims (Distrito 11- Valencia)		Cabanyal- Canyamelar (Valencia)	
Anteriores a 1901	1.044	(12,79%)	12	(0,04 %)	8	(0,07%)
1901-1920	1.959	(24,00%)	1.134	(3,81%)	1.011	(8,71%)
1921-1940	2.174	(26,63%)	2.385	(8,01%)	1.981	(17,07%)
1941-1960	1.515	(18,56%)	4.878	(16,38%)	2.408	(20,75%)
1961-1970	379	(4,64%)	7.553	(25,26%)	3.154	(27,18%)
1971-1980	236	(2,89%)	5.971	(20,05%)	1.472	(12,69%)
1981-1990	528	(6,47%)	2.638	(8,89%)	370	(3,19%)
1991-2000	-	-	2.518	(8,45%)	574	(4,95%)
2001-2010	-	-	2.643	(8,87%)	684	(5,90%)
2011-2012	-	-	54	(0,18%)	31	(0,27%)
Sin datos	329	(4,03%)				
TOTALES	8.164		29.786		11.603	

Tabla 2. Censo de viviendas. Generalidades y Nº de viviendas según edad.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos Censo de Población y viviendas 2011 (INE), Ayuntamiento de Valencia-Oficina estadística y Ayuntamiento de Barcelona-Opendata.

¹⁴ <http://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/201605/23/cuatrocientos-extranjeros-compran-casa-20160523000540.html> [Acceso 24/09/2016]

CENSO DE VIVIENDAS 2011: Superficie				
Viviendas posteriores a 1800 s/ superficie				
	Barceloneta (Barcelona)		Poblats Marítims (Distrito 11-Valencia)	
≤60 m2	1.422 (≤ 30 m2)	17,42%	4.290 (≤60 m2)	16,83%
	4.154 (31-60 m2)	50,88%		
61-120 m2	2.199 (61-90 m2)	26,94%	10.142 (61-80 m2)	39,78%
			8.173 (81-100 m2)	32,05%
	324 (91-120 m2)	3,97%	4.854 (101-120 m2)	19,04%
121-150 m2	-		1.696 (121-150 m2)	6,65%
151-200 m2	-		430 (121-150 m2)	1,69%
>200 m2	-		201	0,79%
Superficie media/ vivienda	48,2 m2. (*)		Media: 86 m2.	
Valor catastral medio/ vivienda (suelo+construcción) (año 2014)	409,5 €/m2 Valor catastral medio Barcelona 298€/m2		202,51 €/m2 Valor catastral medio Valencia 271,10 €/m2 Valor catastral medio Cabanyal-Canyamelar 180,38 €/m2	
Viviendas s/ estado de conservación (s/ censo 2011)				
Malo	306			
Deficiente	1.854			
Bueno	5.972			
TOTAL	8.164		25.496	

(*) Según T. Refundido Proyecto Rehabilitación integral de La Barceloneta)

Tabla 3. Censo de viviendas. Generalidades y Nº de viviendas según edad.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos Censo de Población y viviendas 2011 (INE), Ayuntamiento de Valencia-Oficina estadística y Ayuntamiento de Barcelona-Opendata.

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA TURÍSTICA EN LAS ÁREAS DE ESTUDIO.

Para la elaboración de este estudio comparativo se ha analizado la oferta existente¹⁵ en el Barrio de *La Barceloneta* de Barcelona y el Distrito 11 (*Poblats Marítims*) de Valencia, en dos de las principales plataformas dedicadas a la oferta de viviendas turísticas y asimilados, *Airbnb* y *Homeaway*.

En cuanto a los datos analizados, los obtenidos de la plataforma *Airbnb* son básicamente cuantitativos, referidos a cifras de cantidad y tipo de oferta (vivienda/apartamento entero, habitación privada o compartida), nº de huéspedes y precio por noche. Los procedentes de la plataforma *Homeaway* se restringen a viviendas completas, ya que dicha plataforma no admite la oferta de habitaciones, ciñéndose a la legislación en materia de viviendas de uso turístico. De esta plataforma se ha podido obtener un desglose del tipo de vivienda ofertada, así como la capacidad y el precio medio según el tipo de vivienda.

De las ofertas que aparece en las plataformas se han descartado en el estudio algunas que se referían a embarcaciones, caravanas y guardaequipajes, por no considerarse incluidos dentro

¹⁵ Oferta registrada en septiembre de 2016.

del objeto de estudio, si bien cabe reseñar que se trata de casos puntuales que suponen un mínimo dentro de la oferta global.

Cabe remarcar la importante diferencia que existe en el número de unidades de alojamiento ofertadas en ambas plataformas. Si bien ambas áreas de estudio cuentan con una oferta similar en la plataforma *Homeaway*, en torno a 120-140 viviendas, la oferta registrada en *Airbnb* en *Els Poblatos Marítims* duplica a la equivalente en *La Barceloneta* en cuanto a unidades de alojamiento (623 frente a 296). En este barrio barcelonés, la oferta registrada en *Airbnb* para viviendas completas supone el 55,41% del total, seguida de las habitaciones privadas (42,90%), suponiendo las compartidas el 1,69%. En *Els Poblatos Marítims*, la oferta de viviendas completas es del 73,52% del total del área, las habitaciones privadas el 26,32% siendo prácticamente nula la oferta de habitaciones compartidas.

Continuando con los datos de *Airbnb* la ocupación de las viviendas completas en *La Barceloneta* sería de 3,41 huéspedes, frente a los 4,96 de *Els Poblatos Marítims*. En la oferta registrada en la plataforma *Homeaway*, los datos de ocupación en viviendas son algo mayores, de 4,29 y 6,45 huéspedes, respectivamente.

UNIDADES DE ALOJAMIENTO EN AIRBNB				
	Barceloneta		Poblatos Marítims	
	UNIDADES	PLAZAS	UNIDADES	PLAZAS
TOTALES	296	725 Media: 2,83	623	2608 Media 4,17
TOTAL VIVIENDAS COMPLETAS	164 (55,41%)	560. Media: 3,41	458 (73,52%)	2270 (Media 4,96)
TOTAL HP	127 (42,90%)	231 (Media 1,81)	164 (26,32%)	336 (Media 2,04)
TOTAL HC	5 (1,69%)	9 (Media 1,8)	1 (0,16%)	2

Tabla 4. Unidades de alojamiento en *Airbnb* (Septiembre 2016).

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos de www.airbnb.es

UNIDADES DE ALOJAMIENTO EN HOMEAWAY				
	Barceloneta		Poblatos Marítims	
	UNIDADES	PLAZAS	UNIDADES	PLAZAS
TOTALES	141		119	
TOTALES S/HOMEAWAY	146		120	
TOTAL VIVIENDAS COMPLETAS	141	605 (Media 4,29)	119	768 (Media: 6,45)
TOTAL APARTAMENTOS	141	605 (Media 4,29)	99	573 (5,79)
TOTAL UNIFAMILIAR URBANA (CHALET, BUNGALOW, CASA)			18	158 (Media:8,78)
OTROS (ALQUERÍAS, CASAS DE CAMPO)			2	37 (Media 18,5)

Tabla 5. Unidades de alojamiento en *Homeaway* (Septiembre 2016).

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos de www.homeaway.es

Cabe reseñar que *La Barceloneta* es un barrio relativamente homogéneo, donde la práctica totalidad de las viviendas pertenece a un bloque con división de propiedad horizontal, y que más del 68% de las mismas tiene una superficie inferior a 60 m²., siendo la media de 48,2 m². En

cambio, el Distrito Marítimo de Valencia tiene mayor diversidad tipológica, siendo la superficie de media de las viviendas de 86 m².

Los precios medios por unidad de alojamiento varían entre ambas plataformas. En el caso de viviendas completas, en *La Barceloneta* sería del 88,16 €/noche, lo que tendría una repercusión por persona de 37,11 €/noche. En *Els Poblats Marítims* los equivalentes serían de 75,64 €/noche por vivienda, y 15,54 €/noche por persona en vivienda completa.

Estos datos contrastan con los de la oferta registrada en *Homeaway*, que presenta tarifas de 108,97 €/noche en viviendas de *La Barceloneta*, muy similares a las de *Els Poblats Marítims* (108 €/noche). La repercusión por persona y noche sería de 25,39 € y 17,22 € respectivamente, debido a la diferencia de capacidad por vivienda en ambas áreas. Es de destacar el hecho de que el precio por persona y noche en viviendas completas en *La Barceloneta* es significativamente inferior en *Homeaway* al correspondiente en la plataforma *Airbnb*. Este hecho también está relacionado con el aumento de la capacidad media de las viviendas ofertadas en *Homeaway* con respecto a sus equivalentes en *Airbnb*, mencionado anteriormente. En cambio en *Els Poblats Marítims* el precio por persona y noche es algo mayor en *Homeaway*.

Si bien en *Homeaway* la totalidad de la oferta de *La Barceloneta* corresponde a apartamentos, dada la mencionada homogeneidad del barrio, en el Distrito Marítimo de Valencia existen, además, chalets, bungalows, villas y hasta alquerías o casas de campo. Si bien predomina en este distrito al oferta de apartamentos (99 de un total de 119 viviendas), existen 18 viviendas correspondientes a tipologías de unifamiliares urbanas (chalets, bungalows y villas) y dos alquerías o casas de campo. El precio medio de los apartamentos es de 99 €/noche, que supone una repercusión por persona de 16,87 €. Si bien el precio de la unidad de alojamiento por noche aumenta considerablemente al cambiar a un tipo de vivienda unifamiliar urbana (162 €/noche), apenas sí tiene repercusión en el precio por persona y noche (18,49 € frente a 16,87 €), dada la elevada ocupación ofrecida en las viviendas unifamiliares urbanas (8,78 huéspedes/vivienda). Esta ocupación es todavía mayor en las alquerías y casas de campo (entre 17 y 20 personas/vivienda).

La plataforma *Airbnb* contiene también oferta relativa a habitaciones privadas y compartidas, que estarían fuera del ámbito legal referente a viviendas turísticas, por no cederse éstas en su totalidad. El número de habitaciones privadas ofertadas en *La Barceloneta* asciende a 127, suponiendo el 42,9% del total de la oferta y con una capacidad media de 1,81 huéspedes por habitación. La oferta equivalente en el Distrito Marítimo de Valencia sería de 164 habitaciones privadas, con una capacidad media de 2,04 huéspedes, que supondría el 26,32% de la oferta total *Airbnb*. La presencia de habitaciones compartidas es poco significativa (5 ofertas en *La Barceloneta* y una en *Els Poblats Marítims*), si bien cabe reseñar, para el barrio barcelonés, que dentro de esta oferta se incluyen soluciones como sofás y colchones en el suelo de salas comunes, dando muestra de la escasa calidad del turista que paga por estos servicios, así como del ánimo de lucro y falta de unos criterios de mínimos por parte del anfitrión.

En cuanto a los precios de alojamiento por persona y noche en habitaciones, respecto a los de alojamiento en vivienda completa en *Airbnb*, apenas hay diferencia en *Els Poblats Marítims*, oscilando entre 14,77 y 15,54 €, si se ocupan todas las plazas disponibles en la vivienda. Sin embargo, esa diferencia es significativa en *La Barceloneta*, donde el precio medio en habitación privada es de 26,06 €, frente a los 37,11 € de viviendas completas. Esta variación se debe al hecho de que la capacidad media de las viviendas en *La Barceloneta* es muy baja, de 3,41 huéspedes. Sin embargo, la escasa oferta de habitaciones compartidas fija unos precios que se

asemejan más a los de repercusión en vivienda completa (35,80 €), lo que vuelve a poner de manifiesto el ánimo de lucro de los que ofrecen este tipo de habitación que, por otra parte, debería ser más acorde con el concepto de 'economía colaborativa' que esgrimen este tipo de iniciativas.

PRECIOS DE ALOJAMIENTO EN AIRBNB				
	Barceloneta		Poblats Marítims	
	€/NOCHE UNIDAD ALOJAMIENTO	€/NOCHE PERSONA	€/NOCHE UNIDAD ALOJAMIENTO	€/NOCHE PERSONA
PRECIO MEDIO SEGÚN AIRBNB	70 €		53 €	
PRECIO MEDIO	88,16 €	32,35 €	62,89 €	15,32 €
PRECIO MEDIO VVDA COMPLETA	122,77 €	37,11 €	75,64 €	15,54 €
PRECIO MEDIO HP	44,52 €	26,06 €	28,07 €	14,77 €
PRECIO MEDIO HC	61,20 € (*)	35,80 € (*)	30 € (**)	15 € (**)

(*) Gran disparidad de precios en sólo 5 ítems, de 20 a 154 € para habitaciones compartidas y de 10 a 77 € por persona y noche.

Tabla 6. Precios de alojamiento en Airbnb (Septiembre 2016).

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos de www.airbnb.es

PRECIOS DE ALOJAMIENTO EN HOMEAWAY				
	Barceloneta		Poblats Marítims	
PRECIO MEDIO GLOBAL	108,97	25,39	108	17,22
PRECIO MEDIO APARTAMENTOS	108,97	25,39	99	16,87
PRECIO MEDIO UNIFAMILIAR URBANA (CHALET, BUNGALOW, CASA)			162	18,49

Tabla 7. Precios de alojamiento en Homeaway (Septiembre 2016).

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos de www.homeaway.es

Por último, se tienen en consideración el número de evaluaciones en ambas plataformas, con el objeto de poder comparar la demanda real de los distintos tipos de oferta en ambas áreas de estudio.

La cuantía total de evaluaciones repercutida por el número de unidades de alojamiento a las que se refiere, es similar en *Airbnb* para *La Barceloneta* y *Els Poblats Marítims*, siendo de 15,55% y 13,49% respectivamente. Respecto a las viviendas completas la similitud es aún mayor, con porcentajes respectivos de 14,24% y 14,35%. Esto parece indicar que, aunque la repercusión social del turismo alojado en viviendas en ambas áreas de estudio es muy diferente, el grado de consolidación de este mercado es similar en el caso de viviendas completas.

Mayor diferencia se da en el caso de habitaciones privadas, con un porcentaje de 17,81% evaluaciones por habitación en el caso de *La Barceloneta* y 11,27% en *Els Poblats Marítims*. Esta diferencia refleja una mayor consolidación del turismo que recurre a habitaciones privadas en pisos habitados en *La Barceloneta*, que estaría acorde a un perfil de gasto turístico menor (hay que recordar que el precio por noche en habitación compartida en *La Barceloneta* es sensiblemente inferior al equivalente en vivienda completa). En cambio, en *Els Poblats Marítims* la diferencia en cuanto a precio por persona y noche no es significativa, por lo que el menor

impacto del alojamiento en habitaciones de viviendas habitadas tendría que ver más con el número de ocupantes que demanda el alojamiento (cabe recordar que la media de plazas en viviendas completas es de 4,96 huéspedes frente a los 2,04 de habitaciones privadas) y el destino del inmueble, ya que la oferta en *Els Pobllats Marítims* es muy variada, incluyendo pisos en edificios de viviendas con distribución horizontal pero también casas tradicionales, chalés y bungalows. Las características de la oferta en el Distrito Marítimo de Valencia están, por tanto, acordes con los datos del *III Barómetro del alquiler vacacional en España* publicado por *Homeaway* (2016), en la que se manifiesta que en el 45,25% de casos se trata de un turismo familiar. La oferta mayoritaria en *La Barceloneta* respondería, en cambio, a un turismo de parejas o familias con un solo hijo, o de personas que viajan solas, dado que la capacidad media de los alojamientos es de tan solo 2,83 huéspedes.

Nº DE EVALUACIONES EN AIRBNB				
	Barceloneta		Poblats Marítims	
	TOTALES	Nº COMENTARIOS/ Nº ALOJAMIENTOS	TOTALES	Nº COMENTARIOS/ Nº ALOJAMIENTOS
EVALUACIONES (TOTAL)	4602	15,55	8444	13,49
EVALUACIONES VIVIENDAS COMPLETAS	2336	14,24	6575	14,35
EVALUACIONES HP	2262	17,81	1861	11,27
EVALUACIONES HC	4	0,8	8 (*)	Media 8 (*)

(*) Sólo un ítem.

Tabla 8. Precios de alojamiento en *Airbnb* (Septiembre 2016).

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos de www.airbnb.es

Nº DE EVALUACIONES EN HOMEAWAY				
	Barceloneta		Poblats Marítims	
EVALUACIONES TOTALES	690	4,89	559	4,70
EVALUACIONES APARTAMENTOS	690	4,89	475	4,80
EVALUACIONES UNIFAMILIARES URBANAS			84	4,67
EVALUACIONES ALQUERÍAS			2	1

Tabla 9. Precios de alojamiento en *Homeaway* (Septiembre 2016).

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos de www.homeaway.es

5. CONCLUSIONES.

La aparición de plataformas colaborativas en internet para la cesión de viviendas de uso turístico ha fomentado la aparición de un mercado paralelo al tradicional, que en España se ha posicionado como la segunda modalidad de alojamiento por detrás de la hotelera, con porcentajes de elección de esta modalidad en el 35,6% de los viajes, siendo del 43,7% el correspondiente a hoteles.

El uso de canales de comercialización turísticos, incluidas las plataformas colaborativas que se dedican a este tipo de oferta, debería ser condición para que las viviendas ofertadas cumplieran con las exigencias normativas sectoriales, que deberían ser desarrolladas por las Comunidades Autónomas. La mayoría de ellas han redactado ya legislación específica para regular las viviendas de uso turístico, si bien se trata, en general, de normativas con un carácter restrictivo y

proteccionista del turismo reglado tradicional, contraviniendo las directrices europeas tal y como se manifiesta en el informe preliminar sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa realizado por la CNMC.

Determinados estudios como el III Barómetro de la Vivienda Vacacional en España ponen en entredicho que el mercado del alojamiento en viviendas pueda considerarse competencia desleal respecto al alojamiento hotelero, alegando que un mismo turista elige entre una y otra modalidad de alojamiento en función de sus necesidades, y que su elección varía entre un viaje y otro. En otros, como el citado informe de la CNMC, se alegan los beneficios de la economía colaborativa para la colectividad de la sociedad, si bien existen voces que denuncian que la cesión de las viviendas para uso turístico no forma parte de la economía colaborativa, sino que se trata de una actividad lucrativa que sigue las reglas de mercado propias del capitalismo.

Independientemente de todo ello, el alojamiento en viviendas de uso turístico, legalizadas o no, está propiciando una problemática social que deriva en la gentrificación de barrios con atractivo turístico, dado que supone un incremento de los precios de alquiler y la sustitución de los habitantes permanentes por turistas. Este hecho está generando la oposición en barrios con fuerte presión turística, como el de *La Barceloneta* en Barcelona, el cual, debido a sus condiciones preexistentes de problemática social, niveles de paro elevados y existencia de pobreza, así como la proximidad a zonas donde se han generado grandes proyectos de renovación, con la correspondiente presión urbanística y subida de los precios de venta y alquiler, cuenta con todos los factores apuntados por L. del Romero Renau (2014), para la generación de conflictos urbanos.

Los principales colectivos sociales que se han manifestado en contra de las viviendas turísticas en este barrio, realizan la advertencia de que el fenómeno de la gentrificación se produce de tal manera que el vecino no se da cuenta hasta que ya se ha producido, y en dicho momento carece del apoyo social necesario para poder luchar contra éste. Y es que el ánimo de lucro y su correspondiente mejora social de los propietarios de viviendas pronto prevalecen frente a otros valores como la vecindad, el sentido de pertenencia o la identidad del barrio.

Pese a las similitudes territoriales, sociales y demográficas que se dan entre el barrio de *La Barceloneta* en Barcelona y el barrio del *Cabanyal-Canyamelar* en Valencia, y el hecho de que la oferta global de alojamientos ofrecida en *Airbnb* para estos entornos presenta cifras parecidas, no se está produciendo el mismo efecto de rechazo a este fenómeno en ambos barrios. Las razones pueden buscarse en el hecho de que en toda la Ciudad Condal y, en concreto, en el Distrito de *Ciutat Vella* ya existía una concentración turística previa a la implantación de las viviendas turísticas, y ya se venía produciendo un fenómeno de gentrificación, existiendo altas tasas de inmigración *La Barceloneta*. Además, debida a las características de las viviendas de este barrio, la mayoría de reducida superficie, y al ánimo de lucro de sus propietarios, se están produciendo, en algunos casos, situaciones de cesión de servicios de muy baja calidad, que en algunos casos se corresponden a perfiles de turista muy bajos, que contravienen una consideración positiva del turismo por parte de la sociedad que lo recibe.

En el Barrio del *Cabanyal-Canyamelar* la presencia turística ha sido significativamente menor, muy focalizada en los eventos deportivos que se dieron durante la primera década del siglo XXI, y acogida con cierto interés. Por otra parte, la acción vecinal estaba focalizada en otros problemas de origen urbanístico, que provocaron la degradación física del barrio y una gentrificación hacia capas de la sociedad de menor nivel adquisitivo y grupos marginales. Por ello, en estos momentos la existencia de viviendas de uso turístico, legales o no en la zona, no

es percibida como una amenaza sino como un indicio de revalorización del barrio, del mismo modo que lo están siendo las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas y sustitución edificatoria en el Área de Regeneración y Renovación Urbana *Cabanyal-Canyamelar*, que están en pleno proceso de tramitación. Todo ello no implica el hecho que, en un futuro, puedan replicarse los mismos problemas detectados en *La Barceloneta*, con el consecuente rechazo social.

Un claro indicio de diferencia entre la situación de ambos barrios, en la actualidad, es que el valor catastral medio por metro cuadrado en vivienda en el barrio de *La Barceloneta* es, con diferencia, el mayor de todos los barrios de Barcelona, mientras que su equivalente en *El Cabanyal-Canyamelar*, es significativamente inferior al de su distrito que, de por sí, registró los valores catastrales de viviendas más bajos respecto al resto de distritos de la ciudad en 2014. Este hecho muestra que, en el caso de *Els Poblers Marítims*, los efectos negativos derivados de la utilización de las viviendas con finalidades turísticas todavía no se han producido, mientras que en *La Barceloneta* la elevación de precios y su repercusión social está en niveles insostenibles. No obstante, el auge del mercado de la vivienda en el Distrito Marítimo de Valencia, y su compra por extranjeros o habitantes de ciudades españolas del interior, con motivo de su empleo como segunda residencia o para residir tras su jubilación, no sólo es indicativo del inicio de proceso de gentrificación sino que, además, fomentará la existencia de una bolsa de viviendas que no serán ocupadas de forma permanente, aumentando el número de viviendas susceptibles de ser destinadas a uso turístico. No obstante, el Ayuntamiento de Valencia ha anunciado que regulará la presencia de las viviendas vacacionales, así como de otros establecimientos de alojamiento turístico por zonas, para evitar los posibles efectos negativos de la concentración turística.

Sea considerada como 'economía colaborativa' o negocio, la vivienda de uso turístico es un fenómeno que ha venido para quedarse y que, convenientemente regulado puede ayudar al desarrollo de la economía local y global, a la revitalización urbana y a la mejora de la imagen de la ciudad. Si se desarrolla en cifras sostenibles, puede producirse una convivencia y acogimiento vecinal apropiado, con un enriquecimiento económico y social, que derivaría en un equilibrio entre la actividad comercial destinada al turismo y la destinada al residente. El barrio de *El Cabanyal-Canyamelar* en Valencia, en el que existe un número elevado de viviendas unifamiliares entre medianeras, presenta unas condiciones favorables al turístico de las mismas al reducirse los posibles problemas de convivencia vecinal derivados de la segregación horizontal de la propiedad, además de su atractivo en relación con el entorno urbano y la proximidad a la playa.

Es fundamental que las regulaciones estén acordes tanto a las necesidades de la población como a las características del mercado, para evitar que se sigan produciendo transacciones que excedan los límites de la legalidad, como es frecuente actualmente en todo el territorio nacional. Son necesarias normativas que eviten una excesiva concentración, pero cuyas restricciones no sean tales que eliminen la posibilidad de legalización de gran parte de la oferta actual presente en internet. La toma de conciencia de la trascendencia del fenómeno de la vivienda turística y su relación con procesos de gentrificación, elevación de precios de la vivienda, problemas de convivencia vecinal, etc. debería ser el paso previo obligado para garantizar el éxito de las futuras regulaciones.

6. BIBLIOGRAFÍA:

AYUNTAMENT DE BARCELONA. *Text refós. Projecte d'intervenció integral. Barri de La Barceloneta*. Barcelona. Barcelona: Octubre 2008.

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, GRADOLÍ, Carmel. (Coord.). *E.D.U.S.I. Estrategia de desarrollo urbano sostenible e integrado del barrio Cabanyal-Canyamelar-Cap de França*. Valencia: Diciembre 2015.

COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA (CNMC), *Resultados preliminares E/CNMC/004/15 Estudio sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa*. Marzo 2016.

<https://www.airbnbaction.com/wp-content/uploads/2016/03/0-2.pdf>. [Acceso 23/03/2016]

CUCÓ GINER, Josefa. "En aras de la globalización neoliberal: los barrios del water front de Valencia". *Sociología Urbana e Rurale*, Nº 104 (2014). Milán. Pag 12- 28.

FLORES GIMÉNEZ, Fernando. "El Cabanyal, caso (judicialmente) cerrado. El plan del Ayuntamiento era expolio". *Patrimonio Cultural y Derecho*, Nº 18 (2014). Pgs. 305-318.

GOBIERNO DE LES ILLES BALEARS. Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears. [B.O.I.B. 18/04/2015]

GOBIERNO DE NAVARRA. *Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra*. [B.O.N. 14/11/11]

GOBIERNO VALENCIANO. *Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se declara Bien de Interés Cultural el conjunto histórico de Valencia*. [D.O.C.V. 10/05/1993].

INSTITUTO MULTIDISCIPLINAR DE LA EMPRESA (UNIVERSIDAD DE SALAMANCA). *III Barómetro del Alquiler Vacacional en España, 2016*.

<https://www.homeaway.es/info/files/shared/HomeAwayLab/pdf/InformeEjecutivoIIIBarometroAlquilerVacacionalEspana2016.pdf> [Acceso 24/09/2016]

JEFATURA DEL ESTADO. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. [BOE 25/11/1994]

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO DE CANARIAS. *Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias*. [B.O.I.C. 28/05/2015]

SIMÓ TEROL, Trinidad. *El Cabanyal. Un barrio patrimonial a rehabilitar*. Universidad Politécnica de Valencia. Valencia: 2013.

TEMES CÓRDOVEZ, Rafael R.; SIMANCAS CRUZ, Moisés R. et. al. *Characterization and spatial identification of holiday tourist assessments in the City of Valencia*. Actas del Sustainable Development Symposium, Granada, 1-3 de junio 2016.

7. OTRAS FUENTES:

Ayuntamiento de Valencia. Oficina estadística.

<http://www.valencia.es/ayuntamiento/estadistica.nsf>

Instituto Nacional de Estadística (INE). <http://www.ine.es>

Ajuntament de Barcelona. Opendata. <http://opendata.bcn.cat/opendata/es>

www. airbnb.es

www.fevitur.com

www. homeaway.es

www.hosteltur.com

<https://www.facebook.com/groups/1713216155579605/permalink/1824665677767985/>

[Acceso 11/09/2016]

<http://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/201605/23/cuatrocientos-extranjeros-compran-casa-20160523000540.html> [Acceso 24/09/2016]

<http://valenciaplaza.com/valencia-limitara-el-numero-de-apartamentos-turisticos-por-zonas>

[11/09/2016]