

EL IMPACTO DEL ALQUILER TURÍSTICO SOBRE EL ALQUILER RESIDENCIAL: ABRIENDO (Y CERRANDO) BRECHAS DE RENTA EN EL CASCO HISTÓRICO DE PALMA

Ismael Yrigoy

Universidade de Santiago de Compostela
Universidad de Uppsala, Suecia
ismael.yrigoy@usc.es
ismael.yrigoy@kultgeog.uu.se

Recibido: 25 agosto 2018; Devuelto para correcciones: 1 feb 2019; Aceptado: 19 sept 2019

El impacto del alquiler turístico sobre el alquiler residencial: abriendo (y cerrando) brechas de renta en el casco histórico de Palma. (Resumen)

Tomando como caso de estudio el casco histórico de Palma, este artículo demuestra que los precios del alquiler residencial han aumentado a de la escasez de su oferta, originada en un masivo trasvase de viviendas desde un uso residencial al turístico. Éste se ha producido por la posibilidad de aumentar las rentas que se extraen de una vivienda si ésta se transforma a alquiler turístico. No obstante, debido a la sobreoferta de viviendas turísticas, esta diferencia de rentas se está cerrando progresivamente. La aparición de alquileres turísticos plantea dos implicaciones teóricas. Por un lado, el papel de los ingresos de alquiler turístico como renta potencial de suelo, y, por otro lado, la creación de brechas de renta no tanto por alteraciones en las dinámicas de desinversión e inversión en vivienda, sino por la alteración de las relaciones sociales propietario-inquilino debido al turismo.

Palabras clave: alquiler residencial, alquiler turístico, Airbnb, brecha de renta, casco histórico de Palma.

Este artículo ha sido financiado por los proyectos "Likealocal: Efectos socioespaciales de Airbnb. Turismo y transformación en 4 ciudades de España (RTI2018-093479-A-100)"; "Saturación turística en destinos costeros españoles. Estrategias de decrecimiento turístico (RTI2018-094844-B-C31) y "Vivienda y movilidad internacional en la ciudades de las Islas Baleares. La aparición de nuevas formas de desigualdad urbana" (RTI2018-093296-B-C22), financiados por el Ministerio de Ciencia, Investigación y Universidades, y fondos FEDER.

The impact of tourism rental on residential rental: opening (and closing) rent gap in Palma Old Quarter. (Abstract)

Taking Palma Old Quarter as a case study, this article shows that residential rental prices have increased due to a decrease in the number of homes available for rent to residents. This scarcity of residential rentals has been rooted in a massive switch of dwellings from a residential to a touristic use. Such a shift has been produced because in principle, the rents extracted from a dwelling can be increased if the dwelling is reconverted from a residential to a touristic use. Anyway, due to the oversupply in tourism rentals, this rent gap is progressively closing. The blossoming of tourism rentals poses two theoretical implications. On the one hand, the role of tourism rentals' revenues as potential ground rent, and on the other hand, the creation of rent gaps not so much because of alterations in the dynamics of disinvestment and investment in housing, but because of the alteration of the owner-tenant social relations due to tourism.

Keywords: residential rental, touristic rentals, Airbnb, rent gap, Palma Old Quarter.

Un nuevo fenómeno recorre los entornos urbanos de medio mundo en una escala sin precedentes: el uso masivo de viviendas como alquileres turísticos. En el casco histórico de Palma, desde 2013 hasta 2018, más de cien viviendas al año se incorporaron al alquiler turístico, y en 2018, el precio por metro cuadrado del alquiler turístico era cinco veces mayor al precio del alquiler residencial. Además, la amplia alarma social por la reconversión de la vivienda a alquiler turístico se ve reafirmada por los datos disponibles: En 2011, los anuncios de viviendas alquiladas eran 6, pero en 2018, los anuncios de viviendas en el casco histórico eran de 1717 -incluyendo viviendas enteras y habitaciones¹.

En entornos del sur de Europa como Palma, el potencial impacto del alquiler turístico sobre el acceso de residentes a la vivienda es de extrema importancia, ya que las posibilidades de acceso a la vivienda por parte de residentes se han visto seriamente afectadas en la última década por el impacto de la crisis económica. El artículo defiende que la aparición del alquiler turístico ha tenido, en efecto, un impacto directo sobre el incremento de los precios en el alquiler residencial y, por tanto, sobre las posibilidades de acceso a la vivienda por parte de residentes.

Siguiendo las discusiones académicas existentes sobre el papel del alquiler turístico en los procesos de gentrificación turística², el presente artículo analiza el impacto de la irrupción del alquiler turístico de viviendas sobre los precios de las viviendas alquiladas a residentes y sobre las dinámicas de desplazamiento poblacional en el casco histórico de Palma. La hipótesis empírica del presente artículo es que las plataformas de alquiler turístico como Airbnb están creando nuevas brechas de renta dentro de los mercados de alquiler de vivienda, ya que en resumidas cuentas y cómo se muestra más adelante, es más rentable alquilar diariamente a turistas que mensualmente a residentes. De la mano de esta hipótesis empírica, la hipótesis teórica que se defiende en este artículo es que los diferenciales de renta son producidos no sólo por cambios en las condiciones materiales de producción del entorno construido, como afirmaba Neil Smith³ en su conocida teorización de la brecha de renta (*rent gap theory*), sino también por los cambios producidos por el turismo en las relaciones sociales propietario-inquilino. Con el fin de captar este presunto impacto del alquiler turístico sobre el alquiler residencial, este artículo utiliza las viviendas ofertadas en la plataforma Airbnb como equivalente a las viviendas turísticas de alquiler.

El artículo se estructura de la siguiente forma. La primera sección realiza un breve repaso a la teoría de la brecha de renta de Smith. Se argumenta que la teoría de la brecha de la renta no ha incorporado hasta la fecha el impacto del turismo como factor causante de la abertura de brecha de rentas. En la segunda sección se discuten las fuentes usadas en el estudio y sus límites a la hora de realizar un estudio comparativo entre el mercado de viviendas de alquiler residencial y alquiler turístico. La

1 INE 2018a, Insideairbnb 2018, Airdna 2018.

2 Arias y Quagleri, 2016, Cocola-Gant 2016 y 2018.

3 Smith 1979.

tercera sección presenta brevemente el caso de estudio del casco histórico de Palma y explica cómo se ha producido la difusión de viviendas destinadas al alquiler turístico en la zona estudiada, pasando de 6 anuncios en 2011 a más de 1700 en 2017. La cuarta sección se divide en tres subapartados. El primer subapartado argumenta que la posibilidad de realizar alquiler turístico en aquellas viviendas destinadas a alquiler residencial conlleva la abertura de una brecha de renta, ya que las rentas que se pueden extraer mediante alquiler turístico son mayores que las que se pueden extraer mediante alquiler residencial. También se demuestra la altísima correlación entre la incorporación de viviendas al alquiler turístico y la subida de precios en el alquiler residencial. A continuación, se explora el impacto social de la subida de precios en el alquiler residencial, mostrando como la parte de un salario medio que debe destinarse a pagar un alquiler residencial en el casco histórico ha pasado de un 40% en 2011 a un 80% en 2017. Finalmente, se explica cómo, paradójicamente, la brecha de renta entre un uso turístico y un uso residencial en vivienda del casco histórico de Palma se está cerrando debido a la sobreoferta de vivienda turística. La última sección presenta conclusiones tentativas sobre las implicaciones teóricas del caso de estudio y sobre el futuro del mercado de la vivienda turística y residencial en el casco histórico de Palma.

Teoría de la brecha de renta y alquiler turístico de viviendas: un eslabón perdido.

Uniendo los estudios inconexos sobre turismo y urbanismo, Kevin Fox Gotham⁴ acuñó el concepto de “gentrificación turística” para resaltar la interrelación entre procesos de gentrificación y de desarrollo del turismo en la ciudad. En su artículo, Gotham argumentó que la combinación de los flujos de capital en el mercado inmobiliario y la progresiva turistización de la ciudad es un factor que, combinado, multiplica el impacto de la gentrificación. La idea de Gotham es el punto de partida de este trabajo: el turismo es un importante motor de la gentrificación en entornos urbanos. Y desde luego, las plataformas de alquiler de vivienda para uso turístico tienen un impacto mayor en las ciudades. A diferencia de otras aplicaciones de la economía colaborativa, en plataformas como Airbnb existe un intercambio monetario, en tanto que el huésped paga al anfitrión una cantidad de dinero por el derecho de uso de alojamiento. Es por tanto en este intercambio monetario donde se extraen una serie de rentas del suelo que necesitan ser escudriñadas empírica y teóricamente.

En efecto, Airbnb y aplicaciones similares están provocando procesos urbanos que han empezado a ser estudiados muy recientemente. En todo caso, existen ya algunos estudios -aún escasos- que ya han abordado el impacto de Airbnb en ciudades globales e icónicas como Barcelona o Nueva York⁵. En el artículo de Wachswuth

4 Gotham 2005 p.1100-1101.

5 Arias y Quaglieri 2016, Cocola-Gant, 2016 y 2018, Mermert 2017, Wachswuth y Weisler 2018.

y Weisler⁶, hay una recuperación de la teoría de la “brecha de renta” de Neil Smith⁷ para explicar el impacto que está teniendo el alquiler turístico sobre el mercado de la vivienda residencial, y concretamente, el alquiler residencial. El argumento es simple: en toda vivienda actualmente alquilada a residentes, las rentas⁸ que se obtendrían serían mucho mayores si en lugar de alquilar a residentes se alquilase a turistas. La diferencia entre la renta actual que se obtiene alquilando a un residente y la renta potencial que se obtiene alquilando a un turista es exactamente lo que Smith denominaría una brecha de renta. Esta brecha de renta es la que explica la reconversión de viviendas desde un uso residencial a un uso turístico.

La teoría de la “brecha de renta” de Neil Smith (del inglés *rent gap theory*), se inspiró en la obra de Marx y en la del economista neoclásico Honner Hoyt. Smith acuñó dos conceptos para explicar cómo funciona esta brecha: el concepto de “renta actual capitalizada” y el de “renta potencial”. La renta potencial se refiere a los ingresos que los propietarios podrían recibir “haciendo el mejor y más provechoso uso del suelo”⁹, y por el de “renta actual capitalizada” se entienden los ingresos que los propietarios están recibiendo “dado el uso actual del suelo”¹⁰. ¿Qué es, según Smith, lo que lleva a que se abran estas brechas de renta? Una caída en la inversión en la vivienda, que conlleva a una devaluación de la propia vivienda y por tanto a una caída de las rentas que se obtienen de la misma. Según Smith, si una vivienda no se mantiene, el precio de alquiler o de la compraventa tenderá a la baja. De acuerdo con esta teoría, conforme la vivienda se va devaluando van apareciendo rentas potenciales, ya que, si se invierte en mejorar la vivienda, se podrán obtener casi con total seguridad más rentas de las que se obtienen actualmente. Una vez se haya invertido en la mejora de la vivienda y se extraigan rentas acordes con su nuevo valor, esta brecha de renta habrá desaparecido.

Si bien esta teoría ayuda a explicar con pocas palabras el éxito del alquiler turístico en zonas como el casco histórico de Palma – un nuevo uso de la vivienda que implica mayores rentas que el alquiler residencial-, no es menos cierto que la aparición del alquiler turístico aporta nuevas perspectivas a la teorización de la brecha de renta. En primer lugar, no existen estudios empíricos de cómo se establecen las brechas de renta dentro del sector de alquiler. Está claro que dicha brecha existe entre

6 Wachswuth y Weisler 2018.

7 Smith 1979.

8 Es importante distinguir lo que se entiende aquí por rentas del suelo, alquileres residenciales y alquileres turísticos. En este artículo se entienden las rentas del suelo como pagos a los propietarios por el derecho a usar el suelo o las construcciones físicas que se levantan en él. En la raíz de esta concepción de las rentas del suelo está la cuestión de la tenencia: las rentas se basan en una relación social arrendador-arrendatario y dichas rentas tienen distintos mecanismos de extracción dependiendo de los diferentes tipos de tenencia. Por alquiler residencial se entiende aquí aquellas personas que pagan su alquiler mensualmente y que tienen contratos de alquiler que duran meses o años por personas que residen en una ciudad. Por alquileres turísticos entendemos aquí los alquileres que suelen ser de muy corto plazo (menos de una semana) y que se pagan a diario por parte de visitantes ocasionales a la ciudad.

9 Smith 1979 p.543.

10 Smith 1979 p.543.

las rentas del alquiler y las rentas de la compraventa. Pero las secciones siguientes demuestran que entre el alquiler turístico y el alquiler residencial existen también dichas brechas de renta. En el artículo de Smith, los ingresos por alquiler aparecen como otra forma posible de renta del suelo: “en el caso de las viviendas de alquiler (...) la renta del suelo capitalizada del arrendador regresa principalmente en forma de alquiler de vivienda pagado por los inquilinos”¹¹. Por lo tanto, los ingresos de alquiler son un tipo de “renta actual capitalizada”. Sin embargo, y como se muestra en los siguientes apartados, las rentas del alquiler, no solo actúan, como dijo Smith, como “renta actual capitalizada” sino también actúan como “renta potencial”.

En segundo lugar, la irrupción del alquiler turístico y sus impactos sobre el alquiler residencial muestran cómo el aumento de los precios (y por consiguiente las rentas) no sólo están sostenidas por las condiciones materiales de producción del espacio -es decir, por procesos de depreciación y apreciación del entorno construido- sino también por la alteración de las relaciones propietario-inquilino inherentes a dicho entorno construido. Según Wachswuth y Weisler¹² la abertura de brechas de renta por parte del alquiler turístico y la apreciación del conjunto del sector de la vivienda se estaría dando sin procesos previos de devaluación del entorno construido. Dicho en otras palabras, la subida en el precio de alquiler residencial no está principalmente provocada por una gran inversión en vivienda, sino más bien por la escasez de alquileres residenciales disponibles provocada por el auge del alquiler turístico. Si bien Neil Smith¹³ basó su explicación de porqué existen brechas de renta en las dinámicas de inversión-desinversión en el entorno construido, lo cierto es que la renta que se extrae del entorno construido se está viendo alterada por la turistización de las relaciones entre propietario e inquilino en las viviendas de entornos urbanos con marcado carácter turístico. Es, por tanto, en estos cambios de relación entre propiedad e inquilino marcada por la turistización donde se deben encontrar la explicación a la aparición de nuevas rentas potenciales.

En tercer lugar, este artículo muestra no sólo por qué se abren estas brechas de renta, sino también, cómo las mismas tienden a cerrarse. Normalmente los trabajos existentes sobre la brecha de renta se centran en explicar cómo se abre la brecha de renta, pero no tanto a explicar cómo estas brechas de renta se cierran. Smith explicó que conforme se iba invirtiendo en vivienda y esta se revaluaba, las brechas de renta se iban cerrando. Pero en el caso de los mercados de vivienda turísticos, es la propia dinámica competitiva entre propietarios para reconvertir las viviendas hacia el alquiler turístico la que provoca un cierre de estas brechas de rentas. Pero como se verá en los siguientes apartados, estos cierres de brecha no es una opción tan mecánica y racional como pareciese. Aunque de hecho las brechas de renta entre alquiler residencial y alquiler turístico se cierran, las viviendas se seguirán convirtiendo a alquiler turístico ya que, si se consigue que cada día haya turistas alquilando una vi-

11 Smith 1979 p.543.

12 Wachswuth y Weisler 2018.

13 Smith 1979 p.544.

vienda, siempre será más rentable alquilar a turistas que a residentes. Sin embargo, a más oferta de vivienda turística, la posibilidad de la plena ocupación se convierte cada vez más quimérica.

Fuentes y metodología: límites para realizar un estudio sobre alquiler turístico y brecha de renta a partir de las fuentes disponibles.

¿Cómo puede demostrarse empíricamente que se ha abierto y se está cerrando una brecha de renta entre aquellas viviendas destinadas a un uso turístico y a un uso residencial? La principal tarea empírica a realizar en el presente trabajo es intentar comparar las “rentas actuales” con “las rentas potenciales”. Desafortunadamente, nada parecido a rentas capitalizadas o rentas potenciales aparecen en las fuentes estadísticas disponibles. En este sentido, los precios medios y los ingresos de los alquileres turísticos y residenciales han sido utilizados como el principal indicador de las rentas actuales y las rentas potenciales. Téngase en cuenta que ingresos y precios no dejan de ser sólo aproximaciones a los conceptos de renta actual y renta potencial. En efecto, dentro de los ingresos de alquiler, una parte de los mismos están destinados a pagar gastos como impuestos o mantenimiento de edificios. Por lo tanto, la renta extraída por un propietario es menor que los ingresos brutos. Igualmente, dentro del ámbito de los precios, debería hacerse una distinción entre las partes del precio que se corresponde al gasto por el uso del edificio y otras partes del pago que se basan por ejemplo en el valor añadido de una ubicación ventajosa. A estas dificultades se añade la clamorosa falta de información sobre los regímenes de tenencia de vivienda a escala municipal, hecho que complica de sobremanera un estudio como el presente.

Para llevar a cabo el análisis cartográfico y temporal de la difusión de Airbnb (figuras 2-3) se ha usado información ofrecida por la base de datos Airdna, combinada con la base de datos de Insideairbnb y su posterior análisis y representación mediante programario SIG. A lo largo de este artículo, se han usado los datos de la plataforma Airbnb para obtener una aproximación del conjunto de las viviendas en alquiler turístico en Palma. Los índices de precios de Idealista y Fotocasa han sido usados para obtener la información referente a los precios de alquiler y compra-venta en Palma (figura 4). Por un lado, la estimación de la evolución del número de alquileres residenciales de la figura 5 se ha basado, por un lado, en los censos de vivienda de los años 2001 y 2011 y en la Encuesta de Condiciones de Vida del INE. Por otro lado, la estimación del número de viviendas en alquiler turístico en la figura 5 se ha realizado a partir de la base de datos de Airdna, de Insideairbnb y a partir de datos extraídos de la propia página web de Airbnb. A partir de estas fuentes, que indican cuando cada vivienda se incorporó a la web de Airbnb, se ha estimado la evolución anual de las mismas. La información sobre la evolución anual de los precios del alquiler residencial/m² (figura 6) han sido obtenidas del índice de precios de Fotocasa. La obtención de los precios de alquiler turístico por m² se ha obtenido a partir de un muestreo de 100 anuncios con información sobre la superficie de la

vivienda en el casco histórico de Palma, obtenido a partir de las bases de datos ofrecidas por Insideairbnb y de la página web de Airbnb. Los ingresos brutos estimados (figura 7) se han obtenido, en el caso del alquiler residencial, multiplicando el precio medio absoluto del alquiler residencial (obtenido de la web de Fotocasa) por el número estimado de viviendas destinadas al alquiler. En cuanto a los ingresos brutos estimados del alquiler turístico, se ha usado la información al respecto de la base de datos de Airdna. La evolución de los porcentajes de ocupación en alquiler turístico y de los días que cada vivienda está disponible para alquilar a turistas por año mostradas en la Figura 8 se han extraído de Airdna e Insideairbnb respectivamente. Los ingresos medios por vivienda se han estimado usando el precio medio del alquiler residencial, y haciendo la media de los ingresos anuales de cada vivienda alquilada en Airbnb (figura 9). Por último, los datos referentes a porcentaje de salario destinado al pago de alquiler en el casco histórico se han estimado a partir del coste salarial (a escala autonómica) calculada por el INE; y se ha comparado esta estimación de salarios mensuales con la media de los precios de los alquileres residenciales disponibles en la web de Fotocasa (figura 10).

La irrupción de Airbnb en el contexto de la gentrificación histórica del casco histórico de Palma.

Desde la irrupción del turismo de masas en los años sesenta, Palma se ha convertido en una atracción turística complementaria al turismo de sol y playa imperante en Mallorca. El casco histórico de Palma está situado en el centro geográfico de la ciudad de Palma (véase Figura 1). Este barrio contaba en 2017 con una población de 23.001 habitantes de los 406.492 habitantes de Palma¹⁴. Como tantos otros cascos históricos españoles, este barrio cuenta con una dilatada historia de gentrificación y contracción del mercado del alquiler que viene de mucho antes de la irrupción de Airbnb. Desde 2001 hasta 2011 se produjo una disminución de la cartera de viviendas destinadas al alquiler residencial de 4.651 -24% del total de parque de viviendas- a 2.251 viviendas -12% del total-¹⁵. No sólo las viviendas en alquiler disminuyeron entre 2001 y 2011; sino que el conjunto de primeras residencias cayó desde 12.986 viviendas en 2001 a 5.270 viviendas en 2011¹⁶.

Diversos autores han contextualizado estos cambios en los procesos de gentrificación desencadenados por proyectos urbanos neoliberales¹⁷. El barrio de Sa Gerreria (dentro del casco histórico de Palma), visualiza vívidamente este proceso. Este barrio fue en los años setenta y ochenta el epicentro de prostitución y tráfico de drogas de la ciudad y el conjunto de la isla. Según Vives-Miró¹⁸, en 1995 se aprobó un Plan de Reforma Interior para el barrio que consistió en el desarrollo de varios proyectos urbanísticos auspiciados por la Unión Europea y que implicó la demoli-

14 IBESTAT 2018.

15 INE 2018a.

16 *Ibid*

17 Franquesa 2007, Morell 2009, Vives-Miró 2011.

18 Vives-Miró 2011)



Figura 1: Ubicación del casco histórico de Palma (área resaltada).

Fuente: Elaboración propia.

ción de bloques enteros de viviendas. Esta renovación provocó un aumento masivo en los precios de venta de las viviendas reformadas en la zona: los precios de compraventa en Sa Gerreria estaban cuatro veces por debajo del promedio de la ciudad antes de que se aprobara el Plan de Reforma Interior, mientras que hacia 2008 los precios Sa Gerreria duplicaban el precio promedio de venta de Palma¹⁹.

Sin embargo, la crisis de 2008 y su impacto en el mercado de la vivienda del casco histórico de Palma sería de corta duración. Desde 2011, la proliferación geográfica de viviendas destinadas a uso turístico ha sido masiva: existen viviendas alquiladas mediante Airbnb repartidas por todo el casco histórico, con una inusitada intensidad en las zonas alrededor del centro geográfico del casco histórico, así como en Sa Gerreria (véase Figuras 2 y 3).

El dinamismo inmobiliario previo a la crisis se ha reavivado en el último quinquenio a partir del alquiler turístico de viviendas. En este sentido, la irrupción de Airbnb está impactando sobre el conjunto del sector de la vivienda, y lo está haciendo con especial intensidad en aquellas viviendas alquiladas a residentes. Si en la burbuja anterior (1995-2007), la venta de viviendas estaba contrayendo el alquiler como régimen de tenencia, en la actualidad es el propio alquiler turístico el que está contrayendo y reemplazando progresivamente al alquiler residencial. Esta influencia del alquiler turístico sobre el alquiler residencial se refleja en las dinámicas de los precios: después de casi cinco años (2008-13) de disminución moderada de los precios en el alquiler medio residencial (alrededor de 800 € / mes), a partir de 2013 y en pleno apogeo de la irrupción de Airbnb, la tendencia se revirtió y los precios aumentaron moderadamente. De hecho, en Palma el año 2016 fue donde más aumentaron los precios del alquiler en España, con un fuerte aumento anual tanto en el conjunto de la ciudad -de 8,35 € / m² a 9,66 € / m²- como en el casco histórico -de 9,72 € / m² a 10,18 € / m². En 2018, los precios de alquiler del casco histórico de Palma alcanzaron un máximo histórico de 11,15 €/m² mientras que para el conjunto de

¹⁹ *Ibid*

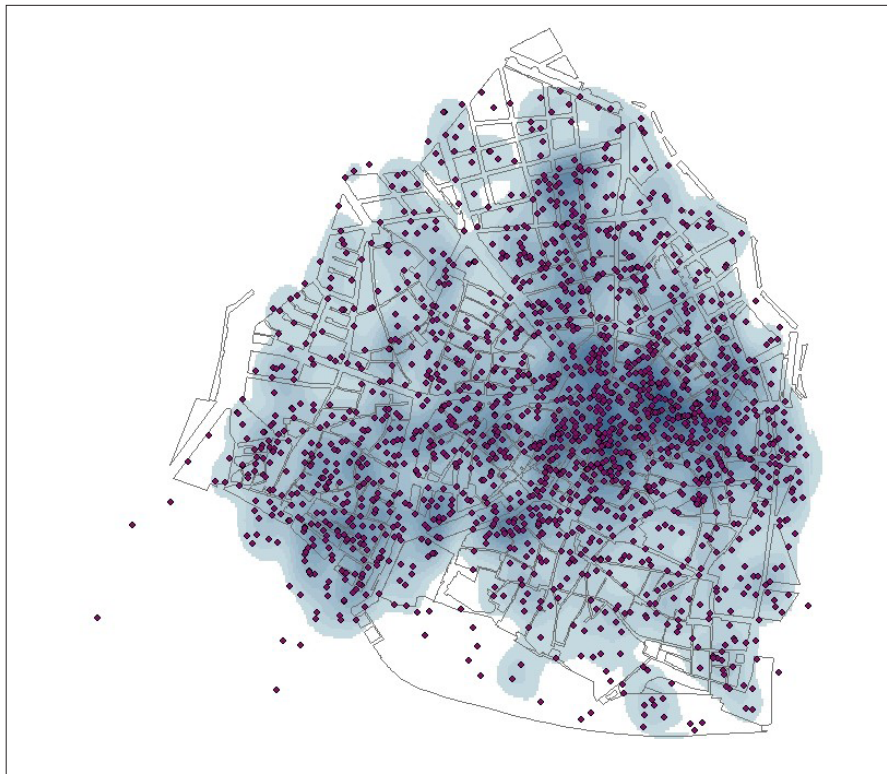


Figura 2. Distribución de unidades de Airbnb en el casco histórico Palma en 2018.

Fuente: elaboración propia a partir de Airdna (2018)

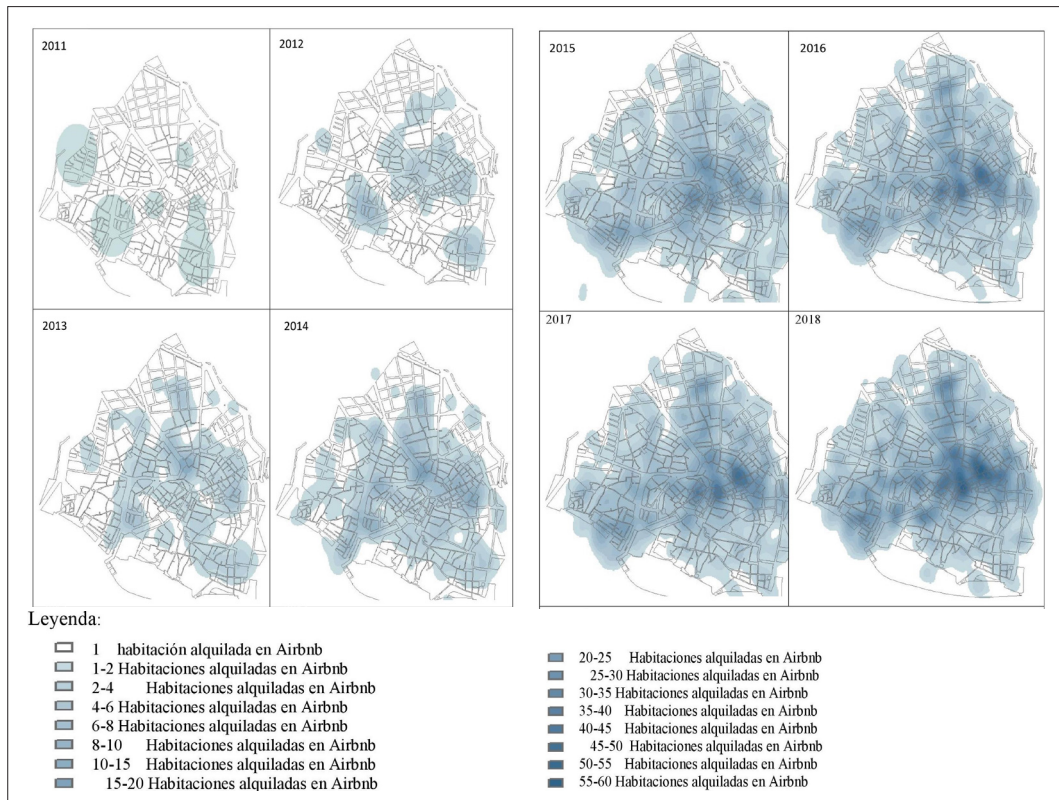


Figura 3: Habitaciones turísticas ofertadas en Airbnb por celdas de 10x10 metros en el Casco Antiguo de Palma (2010-2018).

Fuente: elaboración propia de Airdna (2018).

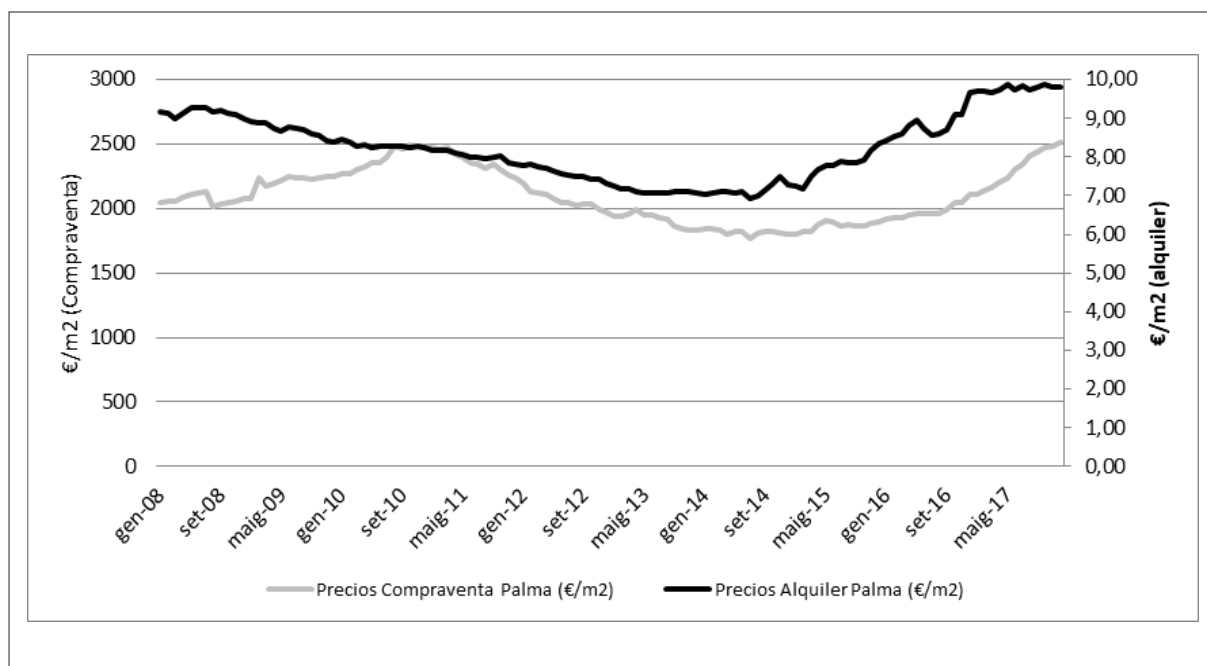


Figura 4: Evolución de precios del alquiler en el conjunto de la ciudad de Palma.

Fuente: elaboración propia a partir de Idealista.com (2018) y Fotocasa.es (2018)

Palma el precio de alquiler aumentó a los 10,58 €/m² – véase figura 4-²⁰.

Como ya se ha dicho, Según el censo de viviendas y población, el número de viviendas alquiladas en el casco histórico de Palma disminuyó de 4.651 a 2.245 de 2001 a 2011²¹. Pero no hay ningún tipo de estadísticas sobre el número de casas alquiladas en el casco histórico de Palma para el período 2011-18. Es por ello que se han considerado dos posibles escenarios para estimar la evolución del parque de vivienda residencial en el caso de estudio: a) La disminución de viviendas en el casco histórico de Palma entre 2001-11 se mantiene al mismo ritmo en el período 2012-17, por lo que en 2017 el número de viviendas alquiladas a residentes en el casco histórico de Palma serían 861; b) el número de viviendas alquiladas en el casco histórico ha seguido el mismo patrón que en el conjunto de las Islas Baleares, donde ha repuntado ligeramente la proporción de viviendas en alquiler desde 2011. En este caso, en 2017 habría 2.626 viviendas alquiladas en el casco histórico de Palma. En cualquier caso, esta disminución o ligero aumento (en el mejor de los casos) del alquiler residencial en el casco histórico de Palma contrasta con el aumento exponencial de los alquileres turísticos (véase Figura 5). Si en 2011, había 2.245 viviendas en alquiler residencial en el casco histórico, tan sólo 6 se alquilaban vía Airbnb, en 2017, el número de viviendas en alquiler turístico -incluyendo viviendas enteras y habitaciones era de 1.717, mientras que las viviendas en alquiler residencial oscilarían entre las 861 y 2626 -ver Figura 5-. La proporción de alquileres turísticos respecto a alquileres residenciales oscila entre el 65% y el 209%, una proporción que es altísima. Simplificando, por cada alquiler que existe para residentes

20 Fotocasa 2018.

21 INE 2018a.

hay entre 'medio' y dos alquileres disponibles para turistas. Además, la proporción de viviendas que se alquila en su totalidad a turistas-en lugar de sólo una parte de la vivienda alquilada a turistas- es la más alta en Europa: el 87,5% de las viviendas que se alquilan a turistas en Palma son viviendas completas, lo que representa la proporción más alta de cualquier capital europea, por encima del 50% de Berlín, el

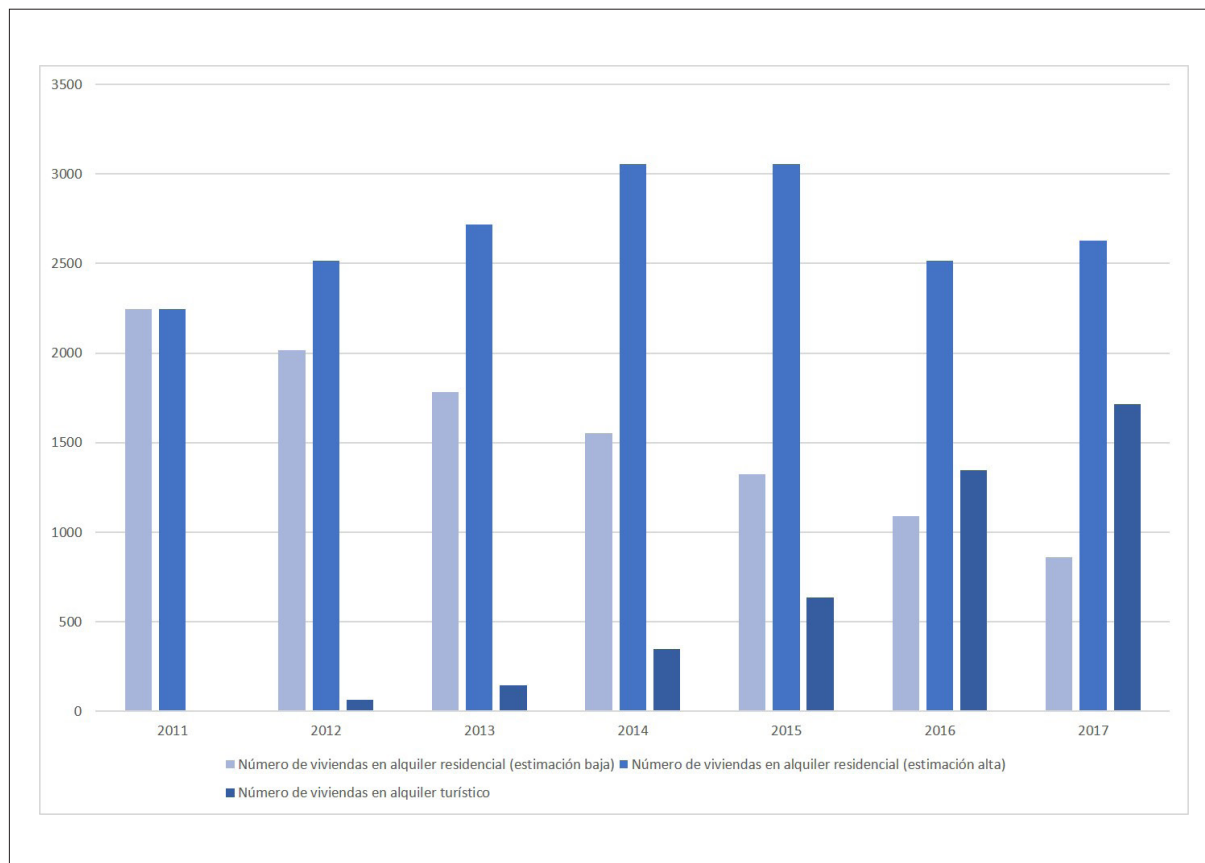


Figura 5: Número de viviendas arrendadas como alquiler turístico y como alquiler residencial en el casco histórico de Palma (2010-18).

Fuente: elaboración propia a partir de INE (2018a), INE (2018c), Airbnb (2018) Insideairbnb (2018) Airdna (2018).

46,6% de Barcelona, o el 63,3% de Madrid²².

En definitiva, aunque Airbnb ha apuntalado la contracción del alquiler residencial, no es menos cierto que el declive del alquiler residencial en el casco histórico comenzó mucho antes de que Airbnb existiera, como evidencian los cambios en el régimen de tenencia en los censos de 2001 y 2011. Pero incluso si Airbnb no es el único factor desencadenante de la tendencia a la baja del número de viviendas ya alquiladas, sí que tiene un claro impacto sobre las viviendas potencialmente alquilables: la mayoría de estas ya sólo se alquilan vía Airbnb. Como se argumenta a continuación, detrás de estos cambios hay diferencias en los precios e ingresos de un tipo de alquiler y otro; y por ende de las potenciales rentas del suelo que se pueden obtener si se alquila una vivienda a un residente o a un turista.

22 Unfairbnb 2018 p.6.

Alquileres residenciales versus alquileres turísticos en el casco histórico de Palma: abriendo y cerrando brechas de renta y el coste social asociado.

¿Hasta qué punto la irrupción de alquileres turísticos puede relacionarse con los cambios en el alquiler residencial? Sintéticamente, en el presente apartado se argumenta que, en cualquier vivienda en el casco histórico de Palma, se puede obtener en principio más ingresos mediante el alquiler turístico que mediante el alquiler residencial. El alquiler con base diaria que ofrece el alquiler turístico implica de facto que el precio en €/m² es superior en el alquiler turístico que en el alquiler residencial (véase figura 6). En otras palabras, para cualquier vivienda que esté alquilada para residentes en el casco histórico de Palma, se abre en principio una renta potencial si se alquila a residentes.

Abriendo brechas de renta: disparidad en los precios de alquiler residencial y alquiler turístico

En un primer momento, los precios de los alquileres residenciales disminuyeron ligeramente de 2011 a 2013 de forma paralela al surgimiento del mercado del alquiler turístico. En 2011, los precios en €/m² de las viviendas en alquiler turístico eran exactamente nueve veces mayores que los del alquiler residencial -véase figura 9-. Suponiendo una plena ocupación y unos gastos similares, un propietario podía obtener nueve veces (!) más rentas si alquilaba a turistas que si alquilaba a residentes. Se abrió una brecha de renta que provocó que las viviendas que salieron al mercado del alquiler se destinasen, en su gran mayoría, a los turistas y no a residentes.

A partir de 2013-14, en un momento de cambio marcado por la incorporación masiva de viviendas al alquiler turístico (centenares al año desde entonces sólo en el casco histórico de Palma), la tendencia se revirtió, con un fuerte aumento de los precios del alquiler residencial. Esta subida de precios ha sido generalizada en las grandes ciudades y mediterráneo español²³ y se enmarca en los cambios legislativos en las leyes hipotecarias, de alquiler, y de sociedades inmobiliarias que ha permitido el aterrizaje de grandes fondos de inversión en las urbes españolas²⁴. En este contexto, los alquileres turísticos han contribuido también a este incremento de precios del alquiler residencial y muy especialmente en los cascos históricos, donde la concentración de alquileres turísticos tiende a ser mayor que en las periferias urbanas²⁵ y donde la penetración de los grandes fondos de inversión tiende a ser menor.

En el caso del casco histórico de Palma, los precios medios del alquiler turístico han tenido desde entonces una tendencia a la baja mientras que el alquiler residencial ha tenido una tendencia al alza. En efecto, los precios de alquiler residencial han aumentado de 5,93 euros/m²/mes en 2013 a 9,77 euros/m²/mes en 2017, mientras que los precios medios del alquiler turístico han disminuido desde los 67 euros/m²/

23 Idealista 2018.

24 Yrigoy 2018.

25 Arias y Quagleri 2016.

mes en 2012 a los 46 euros/m²/mes en 2017 (ver Figura 6). Nótese aun así el enorme diferencial en los precios por metro cuadrado entre el alquiler turístico y el alquiler residencial: en 2013 la media mensual de los precios por metro cuadrado era once veces mayor en el alquiler turístico que en el residencial, y en 2017, ésta diferencia se había reducido considerablemente, ya que era “sólo” cinco veces más caro el precio del alquiler turístico que el alquiler residencial. Estos cambios en los precios del alquiler residencial están directamente relacionados con el aumento parque de viviendas del alquiler residencial. A mayor número de viviendas alquiladas en Airbnb, mayor aumento de precios en el alquiler residencial. De hecho y desde una aproximación estadística, el coeficiente de correlación entre aumento de precios de alquiler residencial y número de viviendas incorporadas al alquiler turístico es de 0,83, por tanto, una correlación elevadísima (1 se considera correlación perfecta). En este sentido, la irrupción del alquiler turístico ha sido trascendental en la apreciación del alquiler residencial. No obstante, la compra masiva de vivienda por parte de grandes tenedores en las periferias de las ciudades españolas y su efecto en los precios inmobiliarios es un elemento estructural, que, en el caso de los cascos históricos, refuerza la apreciación provocada por los alquileres turísticos.

Más allá de esta correlación entre el número de viviendas en alquiler turístico y precios en alquiler residencial; el aumento de viviendas en alquiler turístico ha tenido un efecto importante tanto en la cantidad como en la tipología de anuncios de alquiler residencial. En el ámbito del alquiler residencial, si en 2010 había todas las tipologías y precios imaginables, en 2017, las escasísimas viviendas alquiladas para uso residencial eran en su mayoría apartamentos grandes y de lujo en los alrededores de las calles Jaume III y Paseo de Mallorca. Estas son avenidas que se construyeron entre los años cincuenta y setenta desgarrando la antigua morfología urbana al más puro estilo haussmaniano, y que, por tanto, no encajan en el cliché turístico de la “casa renovada dentro de una ciudad antigua” que atrae a la mayoría de los usuarios de Airbnb en el casco histórico de Palma. Curiosamente, una gran cantidad de estos anuncios de alquiler residencial requieren que los inquilinos tengan un salario mínimo y / o contratos a largo plazo, y normalmente requiere entre uno y tres de los alquileres mensuales pagados como depósito en los contratos²⁶. En cualquier caso, cualquier otro tipo de alquileres residenciales con estándares más bajos parecen estar fuera del mercado de alquiler residencial. Es decir, el tipo y ubicación de los alquileres residenciales corresponden a las unidades de vivienda que no son atractivas para los usuarios de Airbnb.

De forma inversa, los anuncios turísticos de alquiler han aumentado en variedad, pasando de pocas viviendas de alto estándar a una gran cantidad de viviendas alquiladas de todo tipo. A medida que el mercado del alquiler turístico en vivienda se ha ampliado, la tipología de casas alquiladas a través de Airbnb se ha vuelto más amplia y diversa. Si en 2010 sólo viviendas grandes y de lujo renovadas se alquilaban a turistas, en 2017 se alquilaban todo tipo de viviendas posibles: desde

26 Fotocasa 2018.

lujosas villas de nueva construcción, promociones plurifamiliares, hasta pequeñas casas no renovadas de una habitación, pasando por habitaciones alquiladas dentro de viviendas habitadas por los propietarios, y un largo etcétera de casuísticas. Por supuesto, a medida que no solo viviendas de alto standing se alquilan, sino también otro tipo de viviendas no tan lujosas, los precios promedio del alquiler turístico han tendido a disminuir. Debido a la alta demanda turística del casco histórico, parece que casi todo tipo de vivienda, no importa cuán bien ubicada, o cuan renovada esté, puede llegar a ser potencialmente arrendable para los turistas.

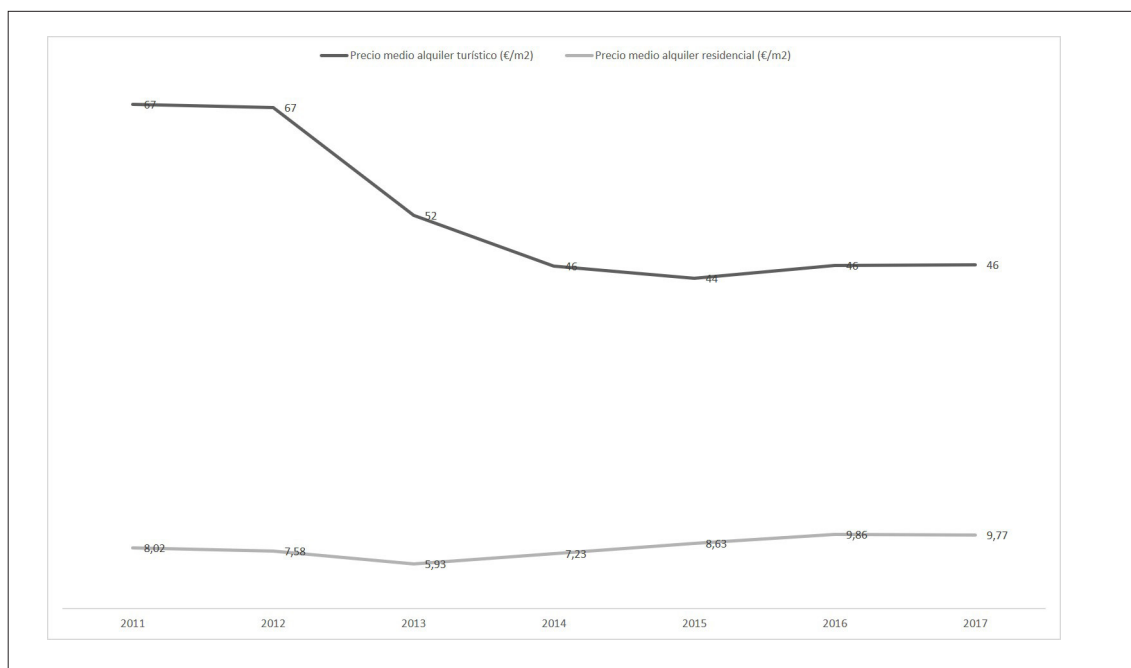


Figura 6: Precios medios en régimen de tenencia de alquiler residencial y alquiler turístico (2010-18) en €/m².

Fuente: elaboración propia a partir de Fotocasa (2018) y Airdna (2018)

Así, como los precios del alquiler turístico son mucho mayores que los precios del alquiler residencial, las potenciales rentas que se pueden extraer de los alquileres turísticos son mucho mayores que las que se pueden extraer del alquiler residencial. Como resultado, el número de viviendas que tienen un uso turístico ha aumentado exponencialmente, y por tanto, los ingresos brutos que se obtienen de los alquileres turísticos han aumentado mucho más que los ingresos brutos que se obtienen de los alquileres residenciales. Por ingreso bruto se entiende aquí la suma de los ingresos obtenidos mensualmente multiplicada por el número de viviendas alquiladas y por el número de días que están disponibles para ser alquiladas.

La evolución de los ingresos brutos del alquiler residencial del casco histórico de Palma es difícil de saber a ciencia cierta habida cuenta de la falta de datos rigurosos sobre el régimen de tenencia en el casco histórico de Palma. Las estimaciones realizadas en la figura 7 muestran una evolución de entre un -20% y un + 240% en los ingresos brutos obtenidos vía alquileres residenciales desde 2011 hasta 2017. En

el mismo período, los ingresos brutos de los alquileres turísticos en el casco histórico han aumentado en un + 2453%. Considerando la estimación baja de los ingresos de alquileres residenciales, en 2016 los ingresos procedentes de los alquileres turísticos en el casco histórico ya habrían superado a los ingresos procedentes de los alquileres residenciales. De cualquier modo, en 2017, los ingresos del alquiler turístico representarían entre un 44% y un 133% del total de ingresos del alquiler residencial. Aunque la diferencia entre las dos cifras es considerable, cualquiera de las dos cifras representa una proporción colosal de ingresos de alquiler turístico respecto a los ingresos del alquiler residencial. A modo de ejemplo, el estudio de Wachswuth y Weisler²⁷ afirma que la proporción de ingresos de alquiler turístico con respecto a alquiler residencial están en Nueva York entorno al 1,8%, con un pico en Manhattan del 3,3%. Es decir, los ingresos procedentes del alquiler turístico en el casco histórico de Palma baten, de largo, los récords de capitales mundiales. Y sin embargo y como se verá a continuación, las enormes brechas de renta abiertas por el alquiler turístico se están cerrando inexorablemente.

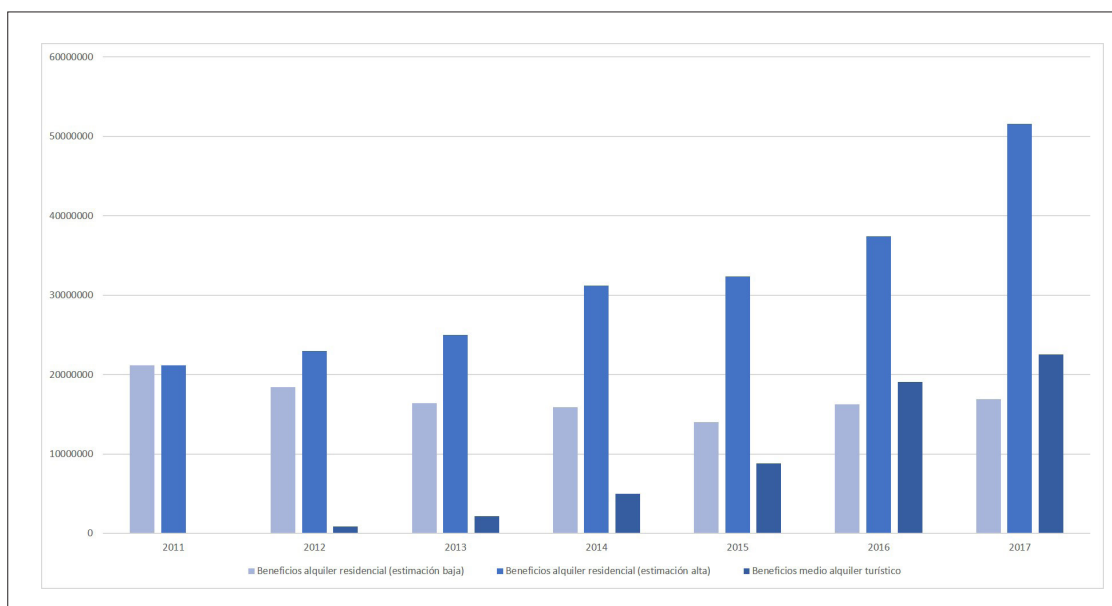


Figura 7. Ingresos brutos en alquiler residencial y alquiler turístico.

Fuente: elaboración propia a partir de Airdna (2018) y Fotocasa (2018)

¿Hacia el cierre de la brecha de renta entre el alquiler turístico y el alquiler residencial?

Como se ha visto en la figura 6, los precios del alquiler turístico han disminuido desde 2012 de 67 €/m² hasta 46 €/m² en 2017. Una disminución paulatina que se debe más a las disminuciones de los precios de alquiler turístico en €/m² que a los aumentos de precios de los alquileres residenciales en €/m² en el casco histórico. A pesar de que el precio por metro cuadrado en el alquiler turístico sigue casi quintu-

²⁷ Wachswuth y Weisler 2018.

plicando el precio por metro cuadrado del alquiler residencial, los beneficios medios del alquiler turístico están disminuyendo en comparación con los beneficios medio del alquiler residencial.

En efecto, desde 2016, los beneficios medios anuales del alquiler turístico son inferiores a los precios medios del alquiler residencial (véase figura 9). Ésta aparente contradicción – precios por metro cuadrado mucho mayores en alquiler turístico que residencial, pero beneficios en alquiler residencial crecientes respecto al alquiler turístico- es en realidad, las dos caras de una misma moneda. El hecho de que el precio del alquiler turístico sea mucho mayor que el del alquiler residencial implica que, en principio, en cualquier vivienda, se obtendrá una renta potencial mayor que la renta actual si se reconvierte la vivienda desde un alquiler residencial a un alquiler turístico.

Siguiendo esta lógica, centenares de viviendas se han incorporado al mercado del alquiler turístico, ya fueren alquileres residenciales, segundas residencias o viviendas vacías. Pero al incorporarse cientos de viviendas al alquiler turístico atraídos por la brecha de renta, se ha producido una disminución ligera, pero constante, de las ratios de ocupación, ya que la demanda de turistas de alquiler turístico no ha podido igualar la demanda de alquiler turístico. Si cuando el alquiler turístico se popularizó en Palma, las ratios de ocupación eran del 75%, esta cifra bajó en 2018 al 59%²⁸. Por otro lado, la popularización del alquiler turístico ha hecho que proliferen no sólo actores profesionales que arriendan las viviendas 365 días al año, sino también una suerte de actores que combinan usos residenciales en temporada baja con turísticos en temporada alta. Así, la media de días que una vivienda se alquila ha ido ligeramente disminuyendo con los años: si en 2011, las viviendas del casco histórico de Palma se alquilaban una media de 251 días al año, esta media había disminuido en 2017 hasta los 211 días al año²⁹– véase figura 8.

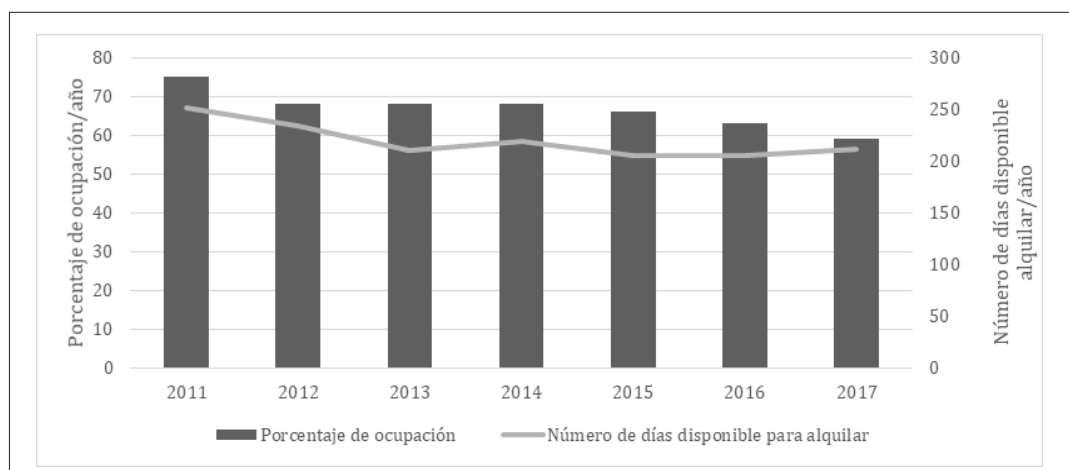


Figura 8: Evolución de las ratios de ocupación/año y números de días disponibles para alquilar en el casco histórico de Palma.

Fuente: elaboración propia a partir de Airdna (2018) e Insideairbnb (2018).

28 Airdna 2018.

29 Insideairbnb 2018.

Al reconvertirse la oferta de vivienda al alquiler turístico, se ha producido pues un doble fenómeno. Por un lado, la creciente sobreoferta de viviendas en alquiler turístico, alentada por la brecha de renta, ha llevado a la disminución de la ocupación, cosa que ha hecho que los ingresos medios en los alquileres turísticos se estanquen (véase figura 9). Por otro lado, la situación del alquiler residencial es paradójica: el número de viviendas ofertadas en alquiler residencial tiende inexorablemente a la disminución ya que el precio medio por metro cuadrado es mucho inferior al alquiler turístico. Sin embargo, debido a que las viviendas que se ofertan para residentes tienden a ser cada vez más viviendas grandes -por las dinámicas anteriormente explicadas- los precios absolutos del alquiler sí que se han disparado. Al hecho de que las viviendas que se ofertan para residentes son cada vez de mayor superficie, se une el factor de que, a menor número de viviendas disponibles en el mercado residencial, mayor es la especulación con estos bienes y mayores son los precios que se piden por el alquiler residencial. Este doble movimiento de sobreoferta en el alquiler turístico y falta de oferta en el alquiler residencial ha hecho, que paradójicamente, la brecha de renta entre ambos se esté cerrando. Como resultado, desde 2016, los ingresos medios estimados en el alquiler residencial en el casco histórico de Palma son ya mayor que los ingresos medios estimados en el alquiler turístico (véase Figura 9).

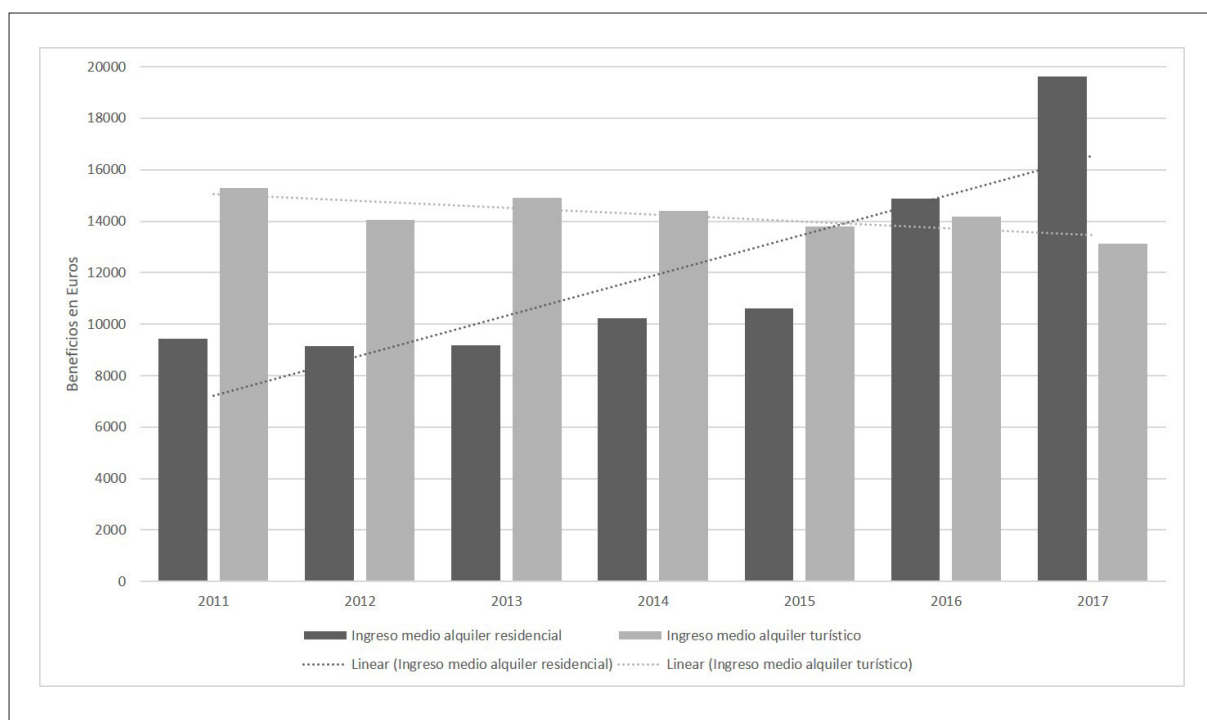


Figura 9: Estimación de los ingresos medios en alquiler residencial y alquiler turístico.

Fuente: elaboración propia a partir de Airdna (2018) y Fotocasa (2018).

Impacto social del alquiler turístico en el casco histórico de Palma

Este cambio de régimen de tenencia de alquiler residencial a alquiler turístico se ha conseguido con un elevado coste social. Por un lado, las personas que viven en el

casco histórico se ven abocadas a abandonar su alquiler, siendo expulsadas hacia otras zonas de la ciudad y / o el mercado de venta, ya que los alquileres residenciales son cada vez menos asequibles para el ciudadano medio en el casco histórico de Palma. Siguiendo los datos del censo del INE de 2011 sobre tipologías de trabajadores, el 90% de la población que vivía en el casco histórico de Palma tendría dificultades para pagar los contratos de alquiler si tuvieran que entrar ahora en el mercado de alquiler residencial.

En este sentido, y a pesar de que la diferencia de precios se sigue manteniendo, la brecha de renta se ha cerrado ya en los años 2016 y 2017. Pero a pesar del cierre de la brecha de renta, decenas de viviendas siguen reconvirtiéndose, en 2018, a un uso turístico. La racionalización de que cuando se cierra la brecha de renta se acabaría la reconversión de vivienda a un uso turístico no parece ser el caso del casco histórico de Palma, en donde cada día se siguen incorporando nuevos anuncios a plataformas como Airbnb. El quid de la cuestión está en que, si el propietario es lo suficientemente hábil como para conseguir una plena ocupación, siempre será más lucrativo alquilar a turistas que a residentes.

La huella social de la brecha de renta: impacto del alquiler turístico en el casco histórico de Palma

El proceso de abertura -y presunto cierre- de la brecha de renta en el casco histórico de Palma ha conllevado un elevado coste social. Por un lado, las personas que viven en el casco histórico se ven abocadas a abandonar su vivienda en alquiler, siendo expulsadas hacia otras zonas de la ciudad opta por la compra de vivienda, ya que los alquileres residenciales son cada vez menos asequibles para el ciudadano medio en el casco histórico de Palma. De acuerdo con los datos del censo del INE de 2011 sobre tipologías de trabajadores, el 90% de la población que vivía en el casco histórico de Palma en 2011 tendría dificultades para pagar los contratos de alquiler si tuvieran que entrar ahora en el mercado de alquiler residencial. Precisamente por eso se puede afirmar que una inmensa mayoría de la población que vive hoy en alquiler residencial en el casco histórico (y con la misma situación económica que en 2011) se enfrenta a un mayor riesgo de ser expulsada de sus viviendas una vez que sus contratos sean revisados a los actuales precios de alquiler residencial.

Por otro lado, como se ha señalado en el punto anterior, existe una notable falta de viviendas disponibles para alquilar a residentes en el casco histórico de Palma. A medida que aumentan los precios de alquiler, la población que desea mudarse al casco histórico en régimen de alquiler cada vez tiene menos posibilidades de conseguir una vivienda en este barrio. Como se muestra en la Figura 10, la parte del salario bruto que un ciudadano balear necesitaría para pagar un alquiler residencial en el casco histórico de Palma representaría el 40% del salario en 2011 y el 80% del mismo en 2017, sin tener costes que normalmente corren de cuenta del inquilino como el agua o la electricidad. Si bien los salarios se han estancado desde el 2011 en las Islas Baleares, los precios absolutos medios del alquiler en Palma se han duplicado

debido al impacto del alquiler turístico sobre el alquiler residencial. De hecho, existe una correlación casi perfecta entre porcentaje de salario bruto destinado a alquiler residencial y aumento de viviendas alquiladas a turistas. Así, esta correlación (a más aumento de viviendas en alquiler turístico, más porcentaje de salario destinado a pagar alquiler residencial), es del 0,96.

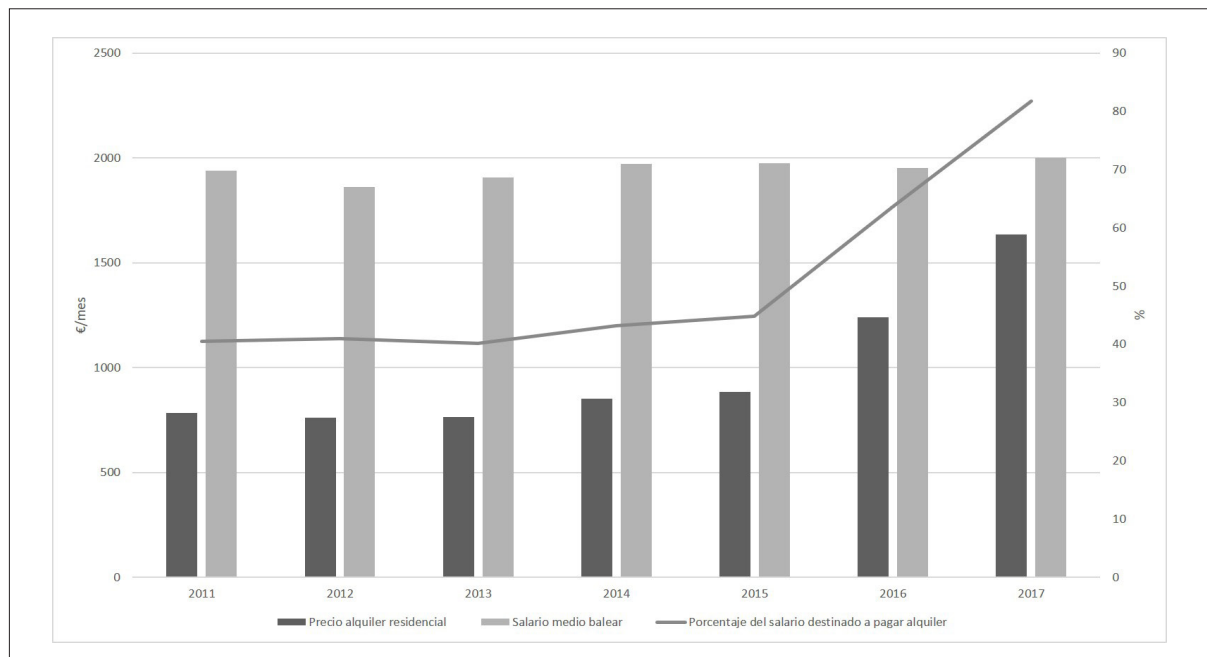


Figura 10. Porcentaje de salario medio balear destinado a pagar alquiler en el casco histórico de Palma.

Fuente: elaboración propia a partir de Fotocasa (2018) e INE (2018b).

En definitiva y tal y como ha subrayado Tom Slater³⁰, es importante señalar que las dinámicas de desplazamiento poblacional se producen activamente por estas brechas de renta. El uso residencial de la vivienda, y, por lo tanto, el alquiler residencial como régimen de tenencia ha representado una barrera a la potencial extracción de rentas en el casco histórico de Palma que se ha resuelto mediante procesos de desplazamiento poblacional. En efecto, Airbnb está produciendo dos formas diferentes de desplazamiento residencial tal y como lo definió Peter Marcuse³¹. En primer lugar, el alquiler turístico implica un desplazamiento directo de población, es decir, una emigración involuntaria. A medida que los contratos residenciales expiran, las viviendas se reconvierten, parafraseando a Smith a su “mejor y más alto uso”, es decir, al alquiler turístico. Por último, Airbnb está llevando a cabo una forma de desplazamiento por exclusión (dificultades para encontrar viviendas asequibles en ciertas zonas), ya que es cada vez más difícil encontrar alquileres residenciales en el casco histórico de Palma, no sólo debido al desorbitado aumento de precios, sino también debido a la desaparición de las ofertas de alquiler residencial disponibles.

30 Tom Slater 2017.

31 Marcuse 1985.

Consideraciones finales.

Si en España en general y en el casco histórico de Palma en particular el alquiler había sido en el último medio siglo una forma de tenencia por lo general relacionada con la población de bajos recursos económicos, y una forma de tenencia asociada también a una escasa extracción de rentas, hoy en día el alquiler está en la vanguardia de la reinversión de la oferta de alojamiento turístico y de los mecanismos de extracción de rentas de la vivienda. Pero como ha demostrado este caso de estudio, esta reubicación del alquiler como forma predilecta de extracción de rentas está ocurriendo a expensas de un alto coste social, ya que la población residente tiene serias dificultades para acceder a la vivienda en aquellas zonas, como el casco histórico de Palma, con una alta proporción de vivienda destinada a alquiler turístico.

¿Cuál ha sido la reacción ante tal impronta disruptiva del alquiler turístico en el casco histórico de Palma? Como en tantas otras ciudades del Estado, de Europa, y el Mundo, se han constituido potentes grupos de presión a favor y en contra del alquiler turístico. La reacción de los poderes ejecutivos balear y mallorquín se resume en una considerable confusión, cuando no contradicción, en las aportaciones legislativas que se han discutido y aprobado desde 2017. Dicho esto, dos de las recientes novedades legislativas sí que han tenido cierto impacto en la situación del mercado de la vivienda en el casco histórico.

En primer lugar, se aprobó en agosto de 2017 que toda vivienda destinada a alquiler turístico debe tener licencia turística y se suspendieron durante un año la concesión de nuevas licencias turísticas. Esta medida tuvo sus efectos: en 2017 por primera vez en cinco años, el número de anuncios para alquiler residencial aumentaron; mientras que la asociación HABTUR (asociación del alquiler turístico) aseguró que, en el casco histórico, el 60% de las antiguas viviendas destinadas a alquiler turístico que ya no se alquilan por la moratoria turística fueron vendidas a extranjeros³². Sin embargo, esta noticia no dejaba de confirmar la idoneidad de la restricción del alquiler turístico: como reconocía implícitamente HABTUR, un 40% de viviendas que habían sido expulsadas del mercado del alquiler turístico vía restricción que no se vendían a extranjeros, pasaban a ser usadas – mediante compraventa, alquiler, o en algún caso, para un uso de segunda residencia- por residentes.

En segundo lugar, la legislación autonómica establece unos criterios de corte generalista, mientras que la polémica cuestión de qué tipo y cuántas viviendas se pueden alquilar a turistas queda en mano de los ayuntamientos. Después de las correspondientes vacilaciones y contradicciones discursivas, el ayuntamiento de Palma prohibió en abril de 2018 el alquiler turístico en toda vivienda familiar³³. Dicha decisión fue acogida con cierto optimismo por asociaciones de vecinos y asociaciones en contra del alquiler turístico de viviendas. Por otro lado, la medida fue duramente criticada por asociaciones a favor del alquiler turístico y por la patronal del pequeño y mediano comercio.

32 Europa Press 11/01/2018.

33 Capó 24/04/2018.

Si bien la restricción aprobada por el ayuntamiento de Palma no solucionará por sí misma el problema del acceso a la vivienda por parte de residentes, sí que puede ayudar a mejorar la actual situación (si es que hay la voluntad política y los medios materiales para implementarla). Naturalmente y como han explicado los grupos en favor del alquiler turístico, las restricciones del alquiler turístico llevarán a una expulsión de viviendas del alquiler turístico que irán destinadas al mercado de la compraventa de segundas residencias para el mercado de alto poder adquisitivo. Pero dada la gran diversidad de viviendas que en la actualidad se destinan al alquiler turístico, la restricción efectiva del alquiler turístico implicaría que una parte considerable de las viviendas del alquiler turístico se ‘expulsarían’ hacia el alquiler residencial y no sólo hacia la compraventa de viviendas. En efecto, viviendas antiguas no reformadas, o viviendas ubicadas en zonas poco atractivas para el mercado de segunda residencia irán destinadas al alquiler o a la compraventa para residentes.

En este sentido, la restricción del alquiler turístico puede ser una forma (desde luego imperfecta e incompleta) de empezar a poner en el mercado del alquiler residencial nuevas viviendas y de desacelerar la espiral alcista de precios en el alquiler residencial. Pero es que, además, la regulación y restricción del alquiler turístico va en favor del propio alquiler turístico. Los síntomas de sobreoferta y bajada de ocupación en el alquiler turístico provocados por la propia popularización masiva de los alquileres turísticos sólo se pueden atajar mediante una prohibición del uso turístico en gran parte de las viviendas que hoy en día están disponibles para alquilar. Paradójicamente, la restricción de alquiler turístico es también la mejor garantía para que los ingresos medios del alquiler turístico vuelvan a ser mayores que los ingresos medios del alquiler residencial, como antes de 2016. Dicho de otro modo, la restricción del alquiler turístico no solo podría ayudar a no empeorar la situación de la vivienda para los residentes, sino que también podría ayudar a que la brecha de renta que se está cerrando entre el alquiler turístico y el alquiler residencial continúe abierta. Aquí cabría preguntarse, ¿si la brecha de renta se cierra por sí sola, porque se necesita una regulación restrictiva con el alquiler turístico? ¿Por qué no dejar al ‘mercado’ a su libre albedrío? en primer lugar, recuérdese el enorme coste social que ha implicado las mencionadas brechas de renta en el casco histórico. Ha sido en el momento en que la brecha de renta se ha cerrado cuando más esfuerzo salarial tiene que destinar un residente para pagar vivienda (recuérdese la figura 10). Además, los cierres de brecha de renta en el mercado del alquiler no son tan racionales como en la formulación teórica de Smith. A pesar de unos ingresos medios que en el alquiler turístico ya son inferiores al alquiler residencial, la realidad es que sigue habiendo viviendas que se incorporan al alquiler turístico, en detrimento del alquiler residencial, continuando pues con la dinámica especulativa de los precios en el alquiler residencial. La única manera de parar dicha espiral especulativa en los precios del alquiler residencial es apostando por una regulación restrictiva y efectiva del alquiler turístico.

De cualquier modo, la inusitada tensión en el debate público en favor y en contra del alquiler turismo refleja una honda tensión de clase. En efecto, las desiguales implicaciones del alquiler turístico para la población (sin entrar aquí en grandes capitales que también están entrando en el mercado del alquiler turístico) es un reflejo más de la cada vez mayor bipolaridad de la antigua clase media española en el actual contexto de crisis. Por un lado, las cohortes más acomodadas de la clase media, con más de una vivienda en propiedad, con hipotecas amortizadas o en vías de amortización, tienen en el alquiler turístico una oportunidad de apuntalar su posición acomodada o en el peor de los casos, compensar la caída de salarios que ha tenido lugar en la última década. Por otro lado, los sectores de la clase media hundidos por la crisis como familias que no son propietarios; trabajadores inmigrantes, jubilados, jóvenes que se incorporan al mercado de la vivienda, familias monoparentales, desempleados y un largo etcétera sufren en sus carnes la carestía de vivienda ligada a la irrupción del alquiler turístico.

A nivel abstracto, la discusión sobre el alquiler turístico lleva a nuevas perspectivas en la teoría de la brecha de renta. En primer lugar, el análisis empírico realizado en el artículo se ha basado exclusivamente en el alquiler como régimen de tenencia, demostrando que el alquiler actúa no sólo como renta actual del suelo, sino también actúa como renta potencial. En segundo lugar, la aparición de una renta potencial para los alquileres residenciales se ha producido más por el florecimiento de un nuevo uso más rentable para la vivienda, que por las razones que la teoría de la *rent gap* históricamente ha relacionado con la creación de una renta potencial. Es decir, no ha habido procesos especialmente importantes de desinversión en el entorno construido en el casco histórico de Palma que hayan facilitado la aparición de nuevas rentas potenciales, ni hay ningún nuevo factor de localización que explique este surgimiento repentino de nuevos potenciales de renta: el potencial turístico del casco histórico de Palma se viene explotando al menos desde los últimos cincuenta años. Por lo tanto, el factor desencadenante de la brecha de renta viene marcado por cómo el turismo ha alterado la relación social propietario-inquilino más que en una alteración de las condiciones materiales de producción del espacio, como defendía Smith.

Nótese que se está hablando del alquiler como dos formas de tenencia distintas. Aunque las dos formas de tenencia -alquiler turístico y residencial- tienen en común que derivan en rentas para el propietario que no implican una transferencia de derechos de propiedad, hay diferencias masivas entre estas dos formas de tenencia y cómo los pagos a los propietarios se producen por parte de los inquilinos. Por un lado, la tenencia de alquiler residencial se centra en una extracción de rentas en base a la vida cotidiana: se está pagando al propietario por el derecho a tener un lugar donde vivir. Por otro lado, en el arrendamiento de alquiler turístico se está pagando al propietario por un propósito de ocio y recreación, de una manera muy similar como hacen los turistas en un hotel. Además, el cómo se realizan los pagos varía mucho entre los alquileres turísticos y alquileres residenciales. Los primeros se

realizan con base diaria, los segundos con base mensual. En aquellos lugares donde hay suficiente demanda turística para tener altos índices de ocupación de la vivienda, los pagos diarios derivan inexorablemente en más ingresos para los propietarios que en los pagos mensuales. Esta es la razón de fondo por la que los alquileres turísticos han supuesto un nuevo potencial de renta para las propiedades actualmente centradas en la extracción de rentas a través de alquileres residenciales. Han sido los cambios en las formas de pago a los propietarios el factor desencadenante de brechas de renta en los alquileres, y no otros procesos de inversión y desinversión en vivienda como apunta Smith. Por otro lado, el cierre de la brecha de renta que se está dando en el casco histórico de Palma y que se intuye en otras ciudades se está dando precisamente por los típicos patrones turísticos de ocupación claves en el sector hotelero y que ahora se dan en la vivienda, y no por las motivaciones clásicas apuntadas por Smith. En efecto, para conocer cómo se abren y cierran las brechas de renta en el sector de la vivienda es totalmente necesario conocer las dinámicas turísticas que hoy en día tienen lugar en las propias viviendas.

Bibliografía

- AIRDNA (2018). *Market overview Palma*. Disponible en: <https://www.airdna.co/market-data/app/es/illes-balears/palma/overview> [Última consulta 24/08/2018]
- ARIAS SANS, A., & QUAGLIERI DOMÍNGUEZ, A. (2016). Unravelling Airbnb. Urban perspectives from Barcelona. In Russo, A.P; Richards, G (eds) *Reinventing the local in tourism*. Clevedon: Channel View, 209-228.
- CAPÓ, J (24/04/2018). Los pisos de Palma no se podrán alquilar a turistas. Disponible en: <https://www.diariodemallorca.es/palma/2018/04/24/pisos-palma-podran-alquilar-turistas/1307080.html> [Última consulta 24/08/2018]
- CÓCOLA, A (2016) Holiday rentals: the new gentrification battlefront. *Sociological Research Online*, 21 (3).
- CÓCOLA, A (2018). *Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement*. Tesis doctoral inédita, Universidad de Cardiff.
- EUROPA PRESS (11/01/2018). Aptur constata que más del 60% de los propietarios que no pueden regularizar su situación optan por vender. Disponible en <https://www.20minutos.es/noticia/3231611/0/aptur-constata-que-mas-60-propietarios-que-no-pueden-regularizar-su-situacion-optan-por-vender/> [Última consulta 24/08/2018]
- FOTOCASA (2018). *Índice inmobiliario Fococasa*. Disponible en línea en <https://www.fotocasa.es/indice/#/filter/eyJ0cmFuc2FjdGlvb2I6ImJ1eSJ9> [Última consulta 24/08/2018]
- FRANQUESA, J (2007). Vaciar y llenar, o la lógica espacial de la neoliberalización. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas (REIS)*, 118(1), 123-150.

- GOTHAM, K. F. (2005). Tourism gentrification: The case of new Orleans' vieux carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099-1121. Idealista (2018). Disponible en línea en: <https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda> [Última consulta 24/08/2018]
- IBESTAT (2018). *Padrón (cifras de población)*. Disponible en línea en https://ibestat.caib.es/ibestat/estadistiques/5cce5e9d-3601-4186-a284-3ab9f3bb791a/4e0c0dd7-fc3a-48b9-98a6-5b4e2624c6b0/es/pad_t1c7_17.px [Última consulta 22/08/2018]
- IDEALISTA (2018). Evolución del precio de la vivienda en alquiler en España. Disponible en línea en <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/> [Última consulta, 28/08/2018]
- INE (2018a). *Censos de Población y Viviendas 2011*. Disponible en línea en: http://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_inicio.htm [Última consulta 05/06/2018].
- INE (2018b). *Componentes del coste laboral. Coste laboral por trabajador, comunidad autónoma, sectores de actividad*. Disponible en línea en: <http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=6061> [Última consulta [23/08/2018]
- INE (2018c). *Encuestas de condiciones de vida. Base 2004. Hogares por régimen de tenencia y CC.AA*. Disponible en línea en <http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=4566> [Última consulta 24/08/2018]
- INSIDEAIRBNB (2018) *Mallorca, Islas Baleares, Spain*. Disponible en línea en: <http://www.insideairbnb.com/mallorca/> [Última consulta 24-08-2018]
- MARCUSE, P (1985) 'Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City', *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195-240.
- MERMET, A.C (2017). Airbnb and tourism gentrification: critical insights from the exploratory analysis of the 'Airbnb syndrome' in Reykjavik. In Gravari-Barbas, M; Guninand, S (eds). *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises*, Routledge. Pp 52-74.
- MORELL, M. (2009). Fent barri: heritage tourism policy and neighbourhood scaling in Ciutat de Mallorca. *Etnográfica. Revista do Centro em Rede de Investigação em Antropologia*, 13(2), 343-372.
- SLATER, T (2017). Planetary rent gaps. *Antipode*, 49 (51), 114-137.
- SMITH, N (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people. *Journal of the American Planning Association*, 45, pp. 535-548.
- UNFAIRBNB (2018). Unfairbnb: How online rental platforms use the EU to defeat cities' affordable housing measures. Disponible en: <https://corporateeurope.org/sites/default/files/unfairbnb.pdf> [Última consulta 22/08/2018]
- VIVES-MIRÓ, S (2011). Producing a "Successful City": Neoliberal Urbanism and Gentrification in the Tourist City—The Case of Palma (Majorca). *Urban Studies Research*

- WACHSWUTH, D; WEISLER, A (2018). Airbnb and the Rent Gap: Gentrification through the Sharing Economy. *Environment and Planning A*, 50 (6), 1147-1170.
- YRIGOY, I (2018). State-Led Financial Regulation and Representations of Spatial Fixity: The Example of the Spanish Real Estate Sector. *International Journal of Urban and Regional Research*, 42(4), 594-611.

© Copyright: Ismael Yrigoy 2020
© Copyright: Scripta Nova, 2020.

Ficha bibliográfica:

YRIGOY, Ismael. El impacto del alquiler turístico sobre el alquiler residencial: abriendo (y cerrando) brechas de renta en el casco histórico de Palma. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de Abril de 2020, vol. XXIV, nº 635. [ISSN: 1138-9788]