SOCIETAT D'HISTÒRIA NATURAL DE LES BALEARS

Sostenibilidad Turística: *overtourism vs undertourism*

Guillem X. Pons, Asunción Blanco-Romero, Rosario Navalón-García, Libertad Troitiño-Torralba y Macià Blázquez-Salom
(Editores)

Monografies de la Societat d'Història Natural de les Balears 31

SOCIETAT D'HISTÒRIA
NATURAL DE LES BALEARS

Sostenibilidad turística: *overtourism vs undertourism*

Pons, G.X., Blanco-Romero, A., Navalón-García, R., Troitiño-Torralba, L. y Blázquez-Salom, M. (eds.).

***Mon. Soc. Hist. Nat. Balears*, 31**

Sugerencia de cita de la obra:

Obra completa:

Pons, G.X., Blanco-Romero, A., Navalón-García, R., Troitiño-Torralba, L. y Blázquez-Salom, M. (eds.). 2020. Sostenibilidad Turística: *overtourism vs undertourism*. *Mon. Soc. Hist. Nat. Balears,* 31: 610 pp. ISBN 978-84-09-22881-2. Palma (Illes Balears).

Capítulo

Pitarch-Garrido, M.D. and Zornoza, C., 2020. Changes in the use of the Spanish litoral land (2008-2018). An announced saturation. *In:* Pons, G.X., Blanco-Romero, A., Navalón-García, R., Troitiño-Torralba, L. and Blázquez-Salom, M. (eds.). Sostenibilidad Turística: *overtourism vs undertourism*. *Mon. Soc. Hist. Nat. Balears,* 31: 405-415. ISBN 978-84-09-22881-2. Palma (Illes Balears).

Este monográfico es una contribución a los proyectos de investigación del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades y Agencia Estatal de Investigación financiado con fondos FEDER, titulados:

Overtourism in Spanish Coastal Destinations. Tourism Degrowth Strategies" (RTI2018-094844-B-C31), https://overtourism-degrowth.uib.eu/

Turismo de interior en España: Retos, valorización y estrategias ante situaciones cambiantes y de crisis para impulsar productos y destinos turísticos. Dinámicas de casos" (CSO2016-74861-R).

Análisis de procesos de planificación aplicados a ciudades y destinos turísticos inteligentes. Balance y propuesta metodológica para espacios turísticos: Smart Tourism Planning (STP) (CSO2017-82592-R)

Transformaciones del paisaje urbano histórico inducidas por el turismo: contradicciones y controversias, gobierno y gobernanza local,- CSO2016-75470-R / PAITUR-Ciudad - 2017-2019. *Proyecto de I+D+I correspondiente al Programa Estatal de Investigación, Desarrollo e Innovación Orientada a los Retos de la Sociedad.

Primera edición: octubre 2020
copyleft del texto: los autores
copyleft de la edición: Societat d'Història Natural de les Balears
Carrer Margalida Xirgu 16 baixos 07011 Palma (Illes Balears)
www.shnb.org email: publicacions@shnb.org

Fotos portada: Calpe (Alicante) (Foto Macià Blàzquez); Las Ramblas de Barcelona (Foto Macià Blàzquez); Campos de cereales de Berzosa (Soria) (Foto Asunción Blanco-Romero); Naveta des Tudons (Ciutadella, Menorca) (Foto Macià Blàzquez).

Depósito legal, DL PM 695-2020
ISBN 978-84-09-22881-2
Impressión: https://www.printcolorweb.com/

Vulnerabilidad y turistificación ¿quiénes son los perdedores del centro urbano?

Mª José PIÑEIRA, Alfonso FERNÁNDEZ TABALES y Carmen MÍNGUEZ

SHNB

SOCIETAT D'HISTÒRIA NATURAL DE LES BALEARS

XVII INTERNATIONAL COLOQUIUM ON TOURISM AGE-IGU

OVER VS UNDER TOURISM SUSTAINIBILITY

Piñeira, M. J., Fernández Tabales, A. y Mínguez, C. 2020. Vulnerabilidad y turistificación ¿quiénes son los perdedores del centro urbano? *In:* Pons, G.X., Blanco-Romero, A., Navalón-García, R., Troitiño-Torralba, L. y Blázquez-Salom, M. (eds.). Sostenibilidad Turística: overtourism vs undertourism. *Mon. Soc. Hist. Nat. Balears,* 31: 83-98. ISBN ISBN 978-84-09-22881-2. Palma (Illes Balears).

En las últimas décadas los centros urbanos se han visto afectados por procesos que abarcan desde el abandono y su posterior ocupación, hasta la gentrificación, la segregación y, más recientemente, la turistificación. Todos ellos son consecuencia de los cambios en la demanda, políticas municipales, acciones del sector privado e incluso de modas; y han provocado numerosos cambios. Sin embargo, ninguno de estos fenómenos afecta con la misma intensidad a todas las áreas ni a toda la población, que presentan distintas capacidades de adaptación y de vulnerabilidad, entendida como una mayor exposición a un riesgo o amenaza. En esta comunicación realizaremos una revisión bibliográfica en torno a dos términos: vulnerabilidad social y turistificación de los centros urbanos. Ambos, de manera independiente, acumulan numerosas publicaciones en las que se establecen sus causas, cómo se manifiestan en determinados espacios e incluso indicadores para su medición; sin embargo, son escasas las publicaciones que las aúnan. Con esta investigación se pretende conocer cómo responde la sociedad actual a la presión turística, al tiempo que se van a definir y caracterizar los procesos de sustitución de usos y pobladores vulnerables
Palabras clave: *centro urbano, turismo urbano, turistificación, vulnerabilidad.*

TITLE: VULNERABILITY AND TOURISTIFICATION, WHO ARE THE LOSERS OF THE URBAN CENTER? In recent decades, urban centers have been affected by processes ranging from abandonment and subsequent occupation, to gentrification, segregation and, more recently, touristification. All of them are a consequence of changes in demand, municipal policies, actions of the private sector and even trends; and have caused numerous changes. However, none of these phenomena affects all areas or the entire population with the same intensity, which present different adaptation and vulnerability capacities, understood as greater exposure to a risk or threat. In this article we will carry out a bibliographic review around two terms: social vulnerability and touristification of urban centers. Both, independently, accumulate numerous publications in which their causes are established, how they are manifested in certain spaces and even indicators for their measurement; However, there are few publications that combine them. This research aims to know how current society responds to tourist pressure, while defining and characterizing the processes of substitution of uses and vulnerable inhabitants
Key words: *urban center, urban tourism, touristification, vulnerability.*

María José PIÑEIRA, Facultad de Geografía e Historia. Pza. Universidad 1. 15782 Santiago de Compostella mariajose.pineira@usc.es; Alfonso FERNANDEZ TABALES, Facultad de Geografía e Historia. C/ María de Padilla, s/n. 41001-Sevilla aftabales@us.es; Carmen MINGUEZ Facultad de Geografía e Historia. C/ Profesor Aranguren s/n. 28040 Madrid cminguez@ghis.ucm.es

Recepción del manuscrito: 1-julio-2020; revisión aceptada: 5-agosto-2020.

Introducción

Los centros urbanos constituyen un elemento muy importante de la imagen que proyectan nuestras ciudades. Son espacios en los que se cuida la calidad visual y que podemos identificar fácilmente porque son verdaderos hervideros de personas, en los que confluye el mayor volumen de vehículos de la ciudad, se concentran los equipamientos más cualificados e infrecuentes, así como los edificios institucionales y un rico patrimonio monumental, lo que les otorga una mayor visibilidad frente a otros sectores urbanos (Zoido *et al.,* 2013; Klinenberg, 2018). En palabras del sociólogo Martín Santos[1] (1986), en el centro, la ciudad asume sus prestigios, goza de sus monumentos, intensifica el espacio con el brillo de las luces, se produce la identificación urbana. Más allá todo se diluye gradualmente. Ya lejos del centro, lo urbano deja paso a una acumulación inorgánica y al almacén de las frustraciones.

El centro urbano forma parte de la memoria colectiva y tiene un alto valor simbólico para los ciudadanos. Puede corresponderse a una porción del casco antiguo, coincidir con él o sobrepasarlo (Zoido *et al.,* 2013). Y es que el centro urbano no es estático. Desde la Edad Media ha ido trasladándose desde el núcleo prístino hacia los ensanches decimonónicos a medida que la ciudad crecía. De lo que no hay duda es que ha sido el foco de atención por parte de las administraciones públicas a la hora de generar una imagen atractiva y garantizar su dinamismo. Sin embargo, la presión sobre el suelo de las actividades terciarias y los procesos especulativos de las últimas décadas, alentados por la centralidad determinaron un proceso dual. Por un lado, los sectores más dinámicos se vieron afectados por procesos de mejora urbana que, bajo diversos términos -regeneración, transformación, rehabilitación, recuperación o recalificación-, supusieron un cambio paisajístico, social y funcional. La idea era darle un nuevo look al centro, y conseguir que en él confluyesen la *beatiful people* y la *beatiful city*[2]. Por otro, el resto del espacio se vio abogado a un proceso de degradación, con el deterioro de edificación, precarias condiciones de habitabilidad, población residente envejecida y de escasos recursos, y la aparición de focos de población marginal.

En consecuencia, los centros urbanos se han convertido en espacios de diversidad, donde cohabitan sectores poblacionales diferentes desde el punto de vista social, cultural y demográfico: una población de alto nivel adquisitivo con un nuevo proletariado (inmigrantes pobres, sectores jóvenes de rentas muy bajas y afectados por el mercado de trabajo secundario) que se concentra en los sectores del centro urbano más devaluados y donde el alojamiento es más asequible por las malas condiciones de habitabilidad (Bruquetas *et al.,* 2005; Alguacil, 2006). Unos sectores, estos últimos, que han quedado en el olvido de las administraciones y que se han convertido en islas de pobreza rodeadas por un mar de riqueza plasmada en las viviendas, comercios y equipamientos a los que nunca van a poder acceder. Son espacios vulnerables, no solo por acoger una población

[1] https://elpais.com/diario/1986/12/15/madrid/535033454_850215.html
[2] https://elpais.com/diario/1986/11/18/madrid/532700654_850215.html

vulnerable que ve amenazada su supervivencia a diario ante la falta de ingresos o ayudas no contributivas, sino también por la presión que existe bien por parte un sector de la ciudadanía, que preferiría acabar con esas bolsas de pobreza y con los campamentos de cartón de la población sin techo que duerme en la calle, que generan inseguridad y dan "mala imagen"; bien por parte de los promotores inmobiliarios -apoyados en ocasiones por la administración- que ven en ese ese espacio un parcelario de gran valor y elevadas plusvalías en el que llevar a cabo proyectos de renovación urbana; así como por la tensión surgida a raíz de los procesos de gentrificación y turistificación, que de forma progresiva acaparan todo el centro urbano y que, como si de un sismo se tratara, hacen tambalear no solo la existencia de dichas islas sino también las características urbanas, sociales, económicas y culturales de todo el centro urbano.

A lo largo de este trabajo, repasaremos las investigaciones de ámbito nacional e internacional que han analizado los procesos de turistificación, y cómo estos se han convertido en un factor de vulnerabilidad urbana; para posteriormente abordar sus impactos y finalizar con iniciativas que a modo de buenas prácticas se están poniendo en marcha desde la administración para frenar o mitigar su impacto.

Las dos caras de la turistificación: fuente de ingresos *vs* factor de vulnerabilidad y dominación

La importancia del turismo como motor de crecimiento de la economía española y como sector estratégico en las etapas de crisis es un hecho reconocido y ampliamente estudiado (Lara y López-Guzman, 2004; Altamira y Muñoz, 2007; Cuadrado-Roura y López, 2015; Muñoz, 2016). Según el estudio *Aproximación al sistema de cuentas nacionales del turismo* llevado a cabo por Figuerola (2019), el turismo aportó un 12,5% al PIB y produjo 297.122 millones de euros en 2019, lo que le convierte en uno de los sectores mejor percibidos por parte de las administraciones locales, que veían en él una fuente de ingresos garantizada, hasta la crisis sanitaria del COVID19. Una crisis que mostró la cara más amarga de la vulnerabilidad de la actividad turística, más allá de aspectos como la estacionalidad, alta concentración de empleados base o la precarización de los contratos (Caixabank, 2016; Exceltur, 2018). La restricción de movilidad, el cierre de fronteras, los ERTEs, la limitación de aforo en los servicios de restauración y equipamientos culturales, la falta de ingresos para el pago a proveedores, limitan la capacidad e ingresos en los servicios directos e indirectos relacionados con el sector. Las consecuencias, una pérdida estructural definitiva de 207.000 puestos de trabajo en la hostelería (Carvalho y Valdés, 2020), y un impacto de la actividad turística para el 2020 de 124.150 millones de euros, que supone una caída del 81,4%. De hecho, entre los meses de marzo y junio de 2020 se ha registrado una pérdida de actividad 43.460 millones de euros, y 1,4 millones de empleos turísticos se han visto afectados. En este contexto, algo más del 50% de los empresarios no esperan recuperar los niveles de 2019 hasta 2022 o posterior (Exceltur, 2020).

Sin embargo, a pesar de que el sector turístico ha sido probablemente el más castigado por la crisis sanitaria (y económica), su capacidad de resiliencia, junto a unas adecuadas fórmulas de gobernanza que integren los sectores público y privado de forma coordinada, le permitirá reactivase y ser el sector estratégico para la recuperación económica de numerosas ciudades (Ramagosa, 2020). Será entonces cuando volvamos a reflexionar sobre

el turismo como factor de dominación, ejercido a través del diferencial de renta y de la hegemonía de prácticas turísticas que se manifiestan por un poder de arrastre y acumulación (Galán, 2002; Arias, 2018) de determinados establecimientos/actividades (grandes multinacionales del sector, franquicias, alquileres turísticos) y la ausencia de otros (comercio de proximidad); y como factor de vulnerabilidad urbanística, ambiental, social y económica.

Las investigaciones sobre vulnerabilidad (Arias, 2000; Naciones Unidas, 2003; Nel.lo, 2011; Carman *et al.,* 2013; Alguacil *et al.,* 2014; Subirats y Martí-Costa, 2014; Méndez *et al.,* 2015; Piñeira y Trillo, 2016; León y García, 2017; Hernández *et al.,* 2018; Piñeira y González, 2018), concuerdan en que el concepto lleva implícito algún tipo de amenaza, exposición a una incertidumbre o riesgo. Su unidad de análisis más frecuente (el individuo) se define como vulnerable ante una amenaza específica por estar en una situación de pérdida (calidad de vida, costumbres, identidad con el espacio). Sin embargo, en términos urbanos, podemos hablar de vulnerabilidad urbana para referirnos a un espacio social considerado como espacio geográfico cuya población puede verse afectada por circunstancias adversas y encontrarse en una situación de riesgo y/o fragilidad. Una fragilidad que en ocasiones vemos incrementada en los centros urbanos a raíz de políticas de regeneración que provocan, por un lado, la expulsión de la población pobre y la ocupación por estratos medios y altos de la sociedad (gentrificación); y por otro, la ocupación del espacio por parte de usuarios alóctonos, que Blanco (2005) define como consumidores de turismo y de bienes culturales y comerciales. Es así como los centros urbanos se han convertido en escenarios propios de consumo y (neg)ocio, en los que el turismo ha adquirido un papel central en su proceso de ludificación (Cabrerizo *et al.,* 2016), pero en los que se corre el riesgo de perder las funciones tradicionales y la calidad de vida de los residentes. Se trata, pues, de espacios sensibles que requieren de una atención especial (Egea *et al.,* 2008; Arias, 2000), puesto que en ellos la espiral de la obsolescencia puede determinar que surjan o consoliden situaciones de vulnerabilidad a medida que van entrando en juego diversos factores de carácter ambiental, económico, social, residencial, sensorial (Tabla 1). De su evolución y posible combinación dependerá que estemos ante lo que Temes (2007, 2014) ha definido como áreas urbanas monovulnerables en las que se identifica un tipo de vulnerabilidad; áreas polivulnerables, en las que identificamos dos tipos (pe. Residencial+económica; económica+social; social+residencial) y áreas vulnerables integrales en las que se identifican tres tipos de vulnerabilidad de forma simultánea.

El proyecto europeo SMARTDEST dirigido por A. Russo[3] se encuentra analizando cómo los grupos más vulnerables son los que sufren los peores efectos de la turistificación (aumento del coste de vida, escasez y encarecimiento de la vivienda, congestión de servicios y espacios públicos, empobrecimiento de los trabajadores con contratos temporales, transformación de la identidad cultural del centro urbano, etc.). Y es que con el turismo la ciudad de la vida cotidiana se ha ido convirtiendo en la trastienda de la ciudad escaparate (la ciudad mercantilizada) (Harvey, 2012), y lejos queda la materialización de una ciudad sostenible que mejore la calidad de vida de todos los ciudadanos.

[3] https://smartdest.eu/

Vulnerabildad	***Factor desencadenante***
Urbana	Abandono de los centros urbanos -principalmente los centros históricos-por parte de la administración hasta la década de 1980 (Campesino, 1984) Falta de planes integrales de atención a los sectores urbanos más vulnerables (p.e. se mejoran las fachadas de los edificios, pero no las condiciones de habitabilidad) Desarrollo de intervenciones sectoriales puntuales que acentúan la dualización entre sectores urbanos céntricos dinámicos y degradados (aislados) Escenificaciones autentificadas (Monterroso, 2011), urbanalización (Muñoz, 2008) y musealización en los centros urbanos/centros históricos
Económica	Incremento del valor del suelo Competencia acrecentada por los usos del suelo Generalización de procesos especulativos sobre las fincas antiguas (Bruquetas et al, 2005) Ley de arrendamientos y actualización de alquileres antiguos (Fernández, G., 2018). Especialización comercial y de servicios Incremento de la actividad turística
Social	Incremento de la dualidad social: elitizacion-gentrficación y bolsas de pobreza. (Bruquetas et al, 2005) Incremento del desempleo y precariedad laboral. Aumento de la inmigración. (Parreño y Domínguez, 2013) Contexto de vecindad cada día más anónima y resquebrajamiento de las redes de apoyo (Egea et al, 2008) Falta de servicios que satisfagan necesidades básicas de la población residente (Egea, 2008).
Residencial	Subida de los precios de las viviendas (Lois et al, 2016) Incremento de la población sin techo (Sales, 2014) Reducción del número de viviendas residenciales frente a la gentrificación y edificios ocupados por servicios de élite Escasas/nulas alternativas para vivienda de colectivos vulnerables: VPO, alquileres sociales, promociones de compra/alquiler para jóvenes.

Tabla 1. Factores de vulnerabilidad del turismo en los centros urbanos.
Table 1. *Vulnerability factors of tourism in urban centers.*

Los efectos de la turistificación y su medición en los ámbitos urbanos

Como se ha señalado en el apartado anterior, la rápida extensión del turismo de masas a espacios urbanos anteriormente ajenos al mismo es uno de los temas más tratados en las Ciencias Sociales en los últimos años (García-Hernández et al., 2017).

Dadas las numerosas y diversas implicaciones del fenómeno (económicas, sociales, espaciales, culturales, normativas, etc.), el tratamiento científico de sus efectos ha sido igualmente múltiple y, a veces, confuso en el aspecto conceptual, siendo escasos los intentos de categorizar sus consecuencias, diferenciando con nitidez causas, efectos y manifestaciones colaterales. Entre estos esfuerzos, quizás el más cercano a la realidad de los hechos es el planteado por De la Calle (2019), el cual diferencia cinco efectos principales al que se puede añadir un sexto: 1. Una mayor presencia de visitantes en los espacios centrales de la ciudad; 2. El incremento de las actividades directamente vinculadas al consumo turístico; 3. La reorientación de una gama cada vez más amplia de negocios a la clientela foránea; 4. La conversión de la vivienda en una nueva mercancía turística; 5. La creación de un paisaje o escena urbana donde predominan elementos turísticos (De la Calle, 2019: 15) y 6. La pérdida de la cultura y cohesión del vecindario (Gallagher, 2017). Pese a estos intentos de categorización, la mayor parte de las investigaciones entremezclan varias manifestaciones del fenómeno, siendo difícil asignarlas a una u otra categoría.

Parece innegable que el efecto más relevante de este fenómeno es la alteración del mercado inmobiliario en las áreas afectadas, con un intenso incremento de precios de la

vivienda (en especial en el mercado de alquileres) que puede llegar a provocar la sustitución de la población residente original, desplazada hacia áreas menos centrales de la ciudad. Sin embargo, no existe aún un cuerpo teórico y metodológico suficientemente sólido sobre la cuestión, existiendo incluso diferencias conceptuales para designar el conjunto de fenómeno. Así, en los primeros años del siglo surgió el concepto de gentrificación turística en la investigación de Gotham (2005) sobre Nueva Orleans, que ha sido posteriormente retomado con frecuencia (Sequera y Nofre, 2018; Cócola, 2018). No obstante, existe una corriente de opinión tendente a la no utilización de esta expresión, ya que el término gentrificación, vinculado a la sustitución de población residente por otra igualmente residente pero de mayor nivel de renta, se considera inapropiado para su aplicación a fenómenos turísticos, en los que la población residente se vería sustituida por población flotante (y por ello no residente); si bien algunas visiones han intentado solventar esta incoherencia terminológica aludiendo al fenómeno como una nueva modalidad, la "gentrificación 4.0" (Sorando y Ardura, 2018). En todo caso, algunos autores han afirmado que "la tendencia académica a dar una excesiva elasticidad a las definiciones permitió clasificar todos los tipos de desarrollo o reurbanización urbana neoliberal bajo el concepto de gentrificación, perdiendo así la capacidad de describir procesos urbanos matizados. Por ello es necesario diferenciar entre gentrificación, gentrificación transnacional y turistificación" (Jover y Díaz-Parra, 2019). Siendo De la Calle quien de manera más rotunda ha señalado los riesgos conceptuales de la incesante creación de nuevos términos, a veces escasamente fundamentados, al afirmar: "El concepto de gentrificación turística, de indudable éxito en términos de marketing mediático y académico, puede acabar convirtiéndose en un lastre que limite las posibilidades de aproximación al estudio del turismo y sus efectos en la ciudad" (De la Calle, 2019: 24). Con ello se hace referencia a lo aconsejable de huir de modelizaciones teóricas, a menudo nacidas en contextos académicos e institucionales lejanos a los ámbitos de estudio, frente a la necesidad de conocer y analizar las diferencias y singularidades de la relación turismo-población local en cada caso concreto, entre las cuales resulta imprescindible citar los niveles de renta de la población residente original, la morfología urbana del espacio afectado, los agentes turísticos e inmobiliarios implicados, la tradición turística de la ciudad o las políticas de gestión públicas implementadas.

En todo caso, se puede citar una amplia relación de autores e investigaciones que han abordado este fenómeno desde diferentes enfoques. Por una parte, aquéllos que han intentado adoptar una visión globalizadora, valorando el impacto desde la afectación al bien común de las poblaciones locales preexistentes (Requejo, 2016; Nofre et al, 2018; Blanco-Romero et al., 2018). Por otra, aquellos que se han ocupado de la problemática concreta de la elevación del precio de los alquileres como vector de traslación de la mayor parte del parque inmobiliario desde la función residencial a la función turística, con el resultado del desplazamiento de los residentes en alquiler (Colomb y Novy, 2017). Ya es amplia la relación de estudios de esta evolución en numerosas ciudades del mundo, tales como el ya citado de Nueva Orleans (Gotham, 2005), Los Ángeles (Lee, 2016), San Francisco y Valparaíso (Oppilard, 2017), Nueva York (Dudas *et al.,* 2017), García-Ayllón (2018) para tres ciudades españolas (Madrid, Barcelona y Palma de Mallorca), Porto (Chamusca *et al.,* 2019), Santiago de Compostela (López *et al.,* 2019), Madrid (Velasco *et al.,* 2019), Málaga (Almeida *et al.,* 2019), o el muy célebre de Merante y Horn (2017), en el

que ya desde el título ("Is Home Sharing Driving up Rents? Evidence from Airbnb in Boston") se plantean demostrar, para dicha ciudad, el impacto de AirBnb en la subida de los alquileres. Por el contrario, es necesario citar también algunos estudios que ponen en duda la causalidad directa y exclusiva de la proliferación de viviendas de uso turístico para explicar el alza de los precios de los alquileres residenciales, apuntando a la complejidad del fenómeno, la inconsistencia de la mayor parte de las fuentes estadísticas disponibles y la necesidad de prudencia ante la posibilidad de buscar respuestas simples y unívocas (Füller y Michel, 2014). En definitiva, la cuestión clave estriba en medir el diferencial de beneficios que obtiene el propietario de un inmueble entre ofertarlo en alquiler residencial, con contratos de larga duración, o en alquiler turístico a través de plataformas on-line, de corta estancia y alta rotación. Y hay que señalar que la mayor parte de la literatura científica señalada, así como de informes elaborados para instituciones públicas (Schneiderman, 2014), coinciden en que la diferencia de beneficios se inclina marcadamente en favor del alquiler turístico, con el efecto en cadena de reducir el número de viviendas en alquiler residencial y elevar su precio, auténtico motor del desplazamiento de población de menores recursos a otras áreas urbanas (Blanco y Blázquez, 2019).

Otro de los efectos reiteradamente señalados es, incluso para residentes no afectados por el alza de los alquileres, la rápida transformación de su entorno cotidiano de vida, que se ve inundado de población flotante cuyas pautas y hábitos (horarios, prácticas de ocio, patrones de consumo...) pueden chocar con los habituales para los residentes, en especial si son de edad avanzada, generando una percepción de incomodidad e inseguridad (Gil y Sequera, 2018; Nofre *et al.,* 2018). Ello se acentúa a medida que se incrementa el volumen de visitantes, llegando a producir efectos de masificación en los espacios públicos y congestión en servicios y transportes públicos (Neuts *et al.,* 2012; Neuts, 2016).

En parte relacionado con lo anterior, y como agravante del mismo, cabe señalar igualmente la desaparición de comercios tradicionales y su sustitución por otros orientados hacia la demanda turística (venta de recuerdos, franquicias internacionales de restauración, cambio de moneda, puntos de información y venta de entradas, etc.) (González y Waley, 2013; Gant, 2015; Blázquez-Salom *et al.,* 2019). Este fenómeno, denominado gentrificación comercial, incrementa las dificultades para la permanencia de la población preexistente, a la que prestaba servicio dicho tejido comercial, acentuando su vulnerabilidad de cara a la desaparición de la función residencial del centro urbano.

Desde un punto de vista más próximo al análisis sectorial, algunos autores han analizado los efectos de la expansión de las viviendas turísticas sobre otros establecimientos de alojamiento, en especial los hoteles, con repercusiones negativas en la población local cuyos empleos se relacionan, directa o indirectamente, con éstos. Estos análisis, a menudo con estimaciones o aproximaciones cuantitativas, han coincidido en señalar que no solo la generación de riqueza y de ingresos fiscales sino, también y de manera destacada, de empleos es netamente superior en términos proporcionales en los establecimientos hoteleros que en las viviendas de uso turístico (Zervas y Byers, 2016; Requejo, 2016; Fuentes y Navarrete, 2016). Si bien esta problemática escapa del debate centrado en la vulnerabilidad de la población de los centros urbanos, no cabe despreciar su impacto en el conjunto de la economía local, que finalmente acabará derivando en un empeoramiento de las condiciones de los segmentos más vulnerables.

Por último, una aproximación diferenciada que cabe señalar, es la de las investigaciones que se han dirigido específicamente a la medición de los efectos en relación a la localización concreta de las viviendas de uso turístico. Este enfoque se caracteriza por su marcado carácter metodológico, centrado en lograr el máximo detalle en la identificación y localización exacta de dichas viviendas, a través de TIC, y sus relaciones espaciales causales con la ubicación de recursos turísticos, servicios públicos, equipamientos o redes de transporte, o con la distribución de precios del suelo y la vivienda. Es este un enfoque en plena expansión, y absolutamente necesario para avanzar en una materia en la que hasta el momento ha predominado el debate ideológico sobre la medición precisa de los fenómenos. No obstante, y reiterando de nuevo que esta orientación indudablemente abre fecundas vías de investigación, cabe señalar en algunos casos cierta desproporción entre el esfuerzo metodológico y los resultados concretos obtenidos, que a menudo han subrayado manifestaciones ya conocidas en la geografía del turismo (por ejemplo, que la oferta de alojamiento se ubica en las proximidades de los recursos turísticos). Sin entrar en este debate, sí cabe resaltar algunas aportaciones de relevancia en los años más recientes, tales como las de Schneiderman (2014) en el caso de Nueva York; Arias y Quaglieri (2016) en Barcelona; Lee (2016) en Los Ángeles; Yrigoy (2016) en Palma de Mallorca; Gutiérrez-Puebla *et al.* (2017) en Barcelona; Oppilard (2017) en San Francisco y Valparaíso; Ioannides *et al.* (2018) en Utrecht; García-Ayllon (2018) en Madrid, Barcelona y Palma; Mínguez *et al.* (2019) o Jover y Díaz-Parra (2019) en Sevilla.

La respuesta social e institucional

El fuerte impacto ocasionado por la masificación y la turistificación ha motivado una importante respuesta institucional y también social, muy desigual. Esta ha sido investigada por expertos en diferentes ramas de las ciencias sociales, como Velasco *et al*. (2019), Gil y Sequera (2018) o Blanco *et al.* (2019b), entre muchos otros, generando entre todos un *corpus* importante con el que se poder comparar iniciativas ante problemas semejantes que afectan a cada vez un número mayor de ciudades.

Retomando los principales efectos del turismo urbano actual, citados *ut supra*, se observa que ni la administración ni la sociedad civil han respondido con la misma intensidad a cada uno de ellos; ya que los efectos de la conversión de la vivienda residencial en viviendas de uso turístico son, sin duda, los que han acaparado mayor atención, incluso de la prensa no especializada. El interés de la administración se centró inicialmente en controlar los efectos económicos de esta conversión. Así, lo que más atención ha recibido es el encarecimiento del precio del suelo y en consecuencia la reducción del mismo para uso residencial (Gravari-Barbas y Guinand, 2017; Cócola, 2020) y, también la evasión de impuestos y la competencia con los establecimientos de alojamiento reglado (Zervas *et al.,* 2017; Xie y Kwok, 2017). Se observa, como denominador común, que la mayoría de los grandes destinos urbanos internacionales muestran la necesidad de regular las plataformas de alquilar, con la finalidad de equilibrar los intereses de los visitantes y residentes/negocios locales (Nieuwland y van Melik, 2020).

Según los primeros expertos que analizaron las iniciativas, desarrolladas hasta mediados de la década pasada, indicaban que estas podrían agruparse en tres enfoques, según el grado de rigidez: el *laissez-faire* (que en realidad no implica regulación sino todo lo contrario), la autorización con ciertas restricciones y la prohibición (Jefferson-Jones,

2014; Miller, 2014; Guttentag, 2015). El *boom* de viviendas de uso turístico experimentado en la última década se traduce en numerosas medidas, acorde a su casuística y marco legal. Estas, según von Briel y Dolnicar (2020), se pueden clasificar en cuatro tipos de respuestas, que han sido realizadas por numerosas ciudades, siguiendo una secuencia cronológica. Así, la primera reacción es la de regulación e imposición; seguida de la introducción de un sistema de registro que permite declarar y controlar los alquileres a corto plazo y, en tercer lugar, de la modificación de la regulación. Por último, en algunos casos minoritarios hasta el momento, como en Tokyo, se llega a la colaboración entre la administración y los proveedores de plataformas de alojamiento P2P. Si bien es cierto, que la regulación de este tipo de plataformas es muy complicada (Espinosa, 2016) esencialmente por la falta de instrumentos, que han tenido que ser creados ad hoc buscando un equilibrio entre el derecho a la propiedad y el derecho al acceso a la vivienda, por la dificultad para conocer si los huéspedes incumplen o no las reglas (Gottlieb, 2013; Edelman y Geradin, 2016; Espinosa, 2016) y porque la administración no se enfrenta a un único problema ni a una sola causa como origen (Novy y Colom, 2019). En definitiva, se observa que todo ello lleva a la aplicación de restricciones que afectan tanto a las características del alquiler (número de anuncios, número de visitantes, días e incluso veces que se puede alquilar una propiedad en un año o las características de la vivienda) (Guttentag, 2015; Gottlieb, 2013; Miller, 2014; Jefferson-Jones, 2014) como del espacio en el que se ubican (Gurran y Phibbs, 2017). Para ello las administraciones se han servido de instrumentos urbanísticos ya existentes, como el Plan de Ordenación Urbana y diversas ordenanzas municipales y en ocasiones se han diseñado otras específicas como el PEUAT de Barcelona o el Plan Especial de regulación del Uso Hospedaje (PEH) de Madrid.

Existe una tendencia común que consiste en reproducir las medidas acordadas, aunque son varios los investigadores que indican que cada ciudad debería adoptar las propias según sus características e impactos (Guttentag, 2015; Oskam y Boswijk, 2016; Gurran y Phibbs, 2017). Esto es lo que ha sucedido, por ejemplo, en el barrio del Cabanyal-Canyamelar (Valencia) donde se limita el uso de la vivienda turística o en Amsterdam en cuyo centro se prohibí; en Berlín que ha sido pionera al tomar una medida excepcional como es fijar un límite en los precios del alquiler de la vivienda. Esta iniciativa ha sido muy cuestionada, especialmente por asociaciones de inmobiliarias y de propietarios, hasta debatir su legalidad y carácter constitucional (Fischer-Lescano y Gutmann, 2020).

De forma paralela se ha producido una respuesta social caracterizada por ser muy crítica con el impacto del turismo en el mercado inmobiliario, la expulsión de la población y la pérdida de la calidad de vida de los residentes (Gil y Sequera, 2018). Este activismo urbano creado en torno al turismo se canaliza a través de plataformas y, de manera excepcional, ha dado lugar acciones de protesta y a una reacción social denominada de manera incorrecta como "turismofobia" o anti-turismo (Blanco *et al.,* 2019a). Surgen así asociaciones y plataformas como ABTS (Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible) y Albasud, ambas en Barcelona, Bizi Lagun Ekin en Donostia, Lavapiés, ¿dónde vas? en Madrid o Morar em Lisboa, de la capital portuguesa, entre otras muchas. Todas ellas tienen en las webs, periódicos y redes sociales sus altavoces divulgativos que permiten el intercambio de información entre ellas. Muchas se han agrupado en la "Red de Ciudades del Sur de Europa contra la Turistización" que alberga a movimientos de catorce ciudades europeas, diez de ellas españolas, con el fin de presionar a las administraciones públicas para que cambien

sus políticas sobre turismo y regulen esta actividad en función de políticas de sostenibilidad social, económica y ambiental (Manifiesto de SETNet). Se pone en evidencia así la capacidad de creación de redes alternativas (Gil y Sequera, 2018) que presentan diferentes formas de reacción, que abarcan desde las opciones más académicas a las más artísticas, y por lo tanto mediáticas.

Además, las asociaciones y plataformas creadas como consecuencia de la turistificación mantienen una estrecha colaboración con otras asociaciones vecinales que están centradas en otros aspectos, como las condiciones y el acceso a la vivienda, la protección del comercio tradicional y la defensa de los espacios y servicios públicos. De manera que comparten con ellas una filosofía - anticapitalistas y contrarias a las políticas neoliberales- y unos objetivos semejantes, como es el derecho a la ciudad que se ve especialmente amenazado por el turismo (Hernández, 2018). En definitiva, estas nuevas plataformas siguen la estela iniciada por otros movimientos contrarios a las tenderncias gentrificadoras (Sequera, 2013) iniciadas en muchas ocasiones por la propia administración a través de sus programas de embellecimiento de la ciudad y de ayuda a la mejora de la calidad de vida de las viviendas (Jover y Díaz, 2019). Uno de los hechos destacables es que curiosamente estos movimientos no están liderados por la población más vulnerable desde el punto de vista socioeconómico, sino que sus agentes protagonistas son los vecinos que otrora formaron parte de un primer proceso de gentrificación del barrio y que defienden las condiciones de vida de barrios que ya han sufrido un primer aburguesamiento.

Paralelamente, hay que destacar la aparición, en los últimos años, de otro movimiento asociativo menos conocido pero resultado también de la turistización, y es el de propietarios de viviendas en alquiler turístico. En estos casos, estas agrupaciones, ofrecen servicios de asesoramiento jurídico y fiscal a los propietarios que quieren ofrecer sus viviendas y hacer negocio con ellas. Sin duda, este campo es menos conocido y por lo tanto estudiado.

En definitiva, hay que destacar que la relevancia adquirida por el turismo determina su firme inclusión en la agenda política de las entidades locales -concediéndole a la actividad turística un valor económico, social y también político (Burns y Novelly, 2007), así como en la agenda de los movimientos sociales (Milano, 2017). Si se compara la respuesta institucional con la social se destacan dos cuestiones clave. Por un lado, que ninguna de las dos defiende de manera directa a la población más vulnerable y para la cual la presión turística endurece su situación de precariedad y, por otro lado, que las orientaciones de las acciones institucionales son más limitadas y presentan una visión más económica, que la de los grupos que contemplan aspectos de carácter más amplio y social.

Conclusiones

A lo largo del presente trabajo se ha podido comprobar la cantidad y diversidad de investigaciones llevadas a cabo sobre la actividad turística y sus impactos. Son numerosos los que han señalado los beneficios del turismo y cómo desde el foco político y mediático se intenta trasladar la idea de que el crecimiento turístico acaba beneficiando, aunque sea por “derrame”, a todo el conjunto de la sociedad, independientemente de su nivel de renta o posición; de forma que aunque sea innegable que unos se benefician más que otros, finalmente toda la ciudadanía se beneficiaría. No obstante, ante el incremento de efectos negativos generados en numerosos destinos, se va abriendo paso una nueva visión

alternativa a la anterior, según la cual existen colectivos sociales para los que el balance coste-beneficio de la turistificación es netamente negativo, entendido como pérdida de calidad de vida y deterioro del acceso a bienes públicos y de carácter básico.

El análisis de la literatura científica e institucional nos ha permitido comprobar cómo las políticas públicas dirigidas a paliar los problemas de los centros urbanos han adoptado, en general, un enfoque sectorial (dotación de equipamientos, renovación arquitectónica, embellecimiento de entornos, construcción de hitos emblemáticos, etc), siendo muy escasas las muestras de enfoques integrales que hayan vinculado las medidas sociales, económicas y dotacionales. El resultado de ello ha sido que, ante el fenómeno de la turistificación, estas medidas públicas no han discriminado positivamente en favor de los grupos sociales más vulnerables, con el corolario de su expulsión de los centros urbanos en paralelo a la mejora objetiva de las condiciones de éstos, lograda paradójicamente gracias a políticas públicas de regeneración urbana.

En el momento actual, todos los planteamientos sobre esta temática se han visto trastocados por los efectos de la pandemia de COVID-19. La paralización de los flujos turísticos ha transformado radical y abruptamente la situación, de forma que el escenario ha pasado desde la preocupación por el impacto de la turistificación, a un creciente debate sobre las fórmulas posibles para revitalizar el sector turístico, ante la previsible crisis económica y social que se avecina. Si bien esta segunda orientación, unánime en el mundo institucional y empresarial, es comprensible ante el acelerado incremento del desempleo, cabe señalar que los fenómenos analizados pueden recuperar impulso en pocos años; con las mismas consecuencias, pero con el agravante de que el deterioro derivado de la crisis en los grupos sociales desfavorecidos puede hacerlos aún más vulnerables que antes. Así, una nueva oleada futura de turistificación impactaría sobre unos ámbitos y colectivos urbanos cuya vulnerabilidad (capacidad para asumir un incremento de precio del alquiler, nivel de resistencia organizativa, posibilidades de articular un discurso alternativo, etc.) se habría visto agravada. Es pronto para adelantar conclusiones definitivas sobre este escenario, pero al menos debe señalarse que sobre ello se abre un fecundo y necesario campo de investigación y de acción social en los próximos años.

Agradecimientos

A los proyectos del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades: "Nuevos modelos de gobierno de las ciudades, e intervencion en los espacios urbanos en el periodo postcrisis", "Inteligencia Territorial Vs. Crecimiento Turístico. La Planificación y Gestión de Destinos ante el Nuevo Ciclo Expansivo Inmobiliario" y "Transformaciones del paisaje urbano histórico inducidas por el turismo: contradicciones y controversias, gobierno y gobernanza."

Referencias bibliográficas

Alguacil Gómez, J. 2006. Barrios desfavorecidos: diagnóstico de la situación española. En: Vidal Fernändez, F. (dir.), *V Informe FUHEM de políticas sociales: La exclusión social y el estado del bienestar en España*. FUHEM, Madrid, pp. 155-168.

Alguacil, J. A., Camacho, J. y Hernández, A. 2014. Urban vulnerability in Spain. Identification and evolution of vulnerable neighbourhoods. *EMPIRIA. Social Sciences Methodology Journal*, 27, 73-94.

Almeida, F., Cortés, R. y Balbuena, A. 2019. Tourism-phobia in historic centres: the case of Malaga. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83.

Altimira, R. y Muñóz, X. Y. 2007. El turismo como motor de crecimiento económico. *Anuario Jurídico y Económico Escurialense*, XL, 677-710

Arias, F. (dir.) 2000. *La desigualdad urbana en España*. Ministerio de Fomento, Madrid, 191 pp.

Arias, A. and Quaglieri, A. 2016. Unravelling Airbnb: Urban perspectives from Barcelona. En: Russo, A. P., Richards, G. (eds.), *Reinventing the Local in Tourism: Producing, Consuming and Negotiating Place*. Channel View Publications, Bristol, 209–228.

Arias , A. 2018. Turismo y gentrificación. Apuntes desde Barcelona. En: Donat, C., Porcel, S., Gomà, R. *Gentrificació i dret a la ciutat*, 60, 207-2011.

Blanco, I. 2005. Políticas urbanas de inclusión socio espacial. La experiencia de Barcelona. *X Congreso Internacional del CLAD sobre la Reforma del Estado y de la Administración Pública*. Santiago de Chile, Biblioteca Virtual. Disponible en https://www.participacionsocial.org/ARCHIVO/documentos/barrio_Taller4_La_ciudad_desigual_1.pdf

Blanco, A., Blázquez, M. and Canoves, G. 2018. Barcelona, Housing Rent Bubble in a Tourist City. Social Responses and Local Policies. *Sustainability,* 10, 2043.

Blanco, A. y Blázquez, M. 2019. Marchandisation touristique du logement et planification urbaine à Barcelone. *Sud-Ouest Européen*, 46, 9-22.

Blázquez, M., Blanco, A., Gual, J. and Murray, I. 2019. Tourist gentrification of retail shops in Palma (Majorca). En: Milano, C., Cheer, J. M., & Novelli, M. (eds.), *Overtourism: Excesses, Discontents and Measures in Travel and Tourism*. CABI Publishing, London, 39–69.

Blanco, A., Blàzquez, M., Morell, M. y Fletcher, R. 2019. Not tourism-phobia but urban-philia: understanding stakeholders' perceptions of urban touristification. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83.

Bruquetas, M., Moreno, F. J. y Walliser, A. 2005. *La regeneración de barrios desfavorecidos*. Fundación Alternativas, Madrid, 68 pp.

Cabrerizo, C., Sequera, J. y Bachiller, P. 2016. Entre la turistificación y los espacios de resistencia en el centro de Madrid. Algunas claves para (re)pensar la ciudad turística. *Ecología Política*, 52, 78-82.

Caixabank. 2016. *La estacionalidad del turismo*. Informe mensual Focus. Disponible en https://www.caixabankresearch.com/documents/10180/3228299/28%2BFocus%2B8%2BCAST.pdf

Campesino, A. 1984. Los centros históricos, análisis de su problemática. *Norba: Revista de Geografía*, 5, 51-62.

Carman, M., Vieira, N. y Segura, R. 2013. *Segregación y diferencia en la ciudad. FLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO)*. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Quito, 116 pp.

Carvalho, A. y Valdés, P. 2020. *Impacto de COVID-19 en hostelería en España*. Bain and company, Madrid, 16 pp.

Chamusca, P., Rio Fernandes, J., Carvalho, L. and Mendes, T. 2019. The role of Airbnb creating a "new"-old city centre: facts, problems and controversies in Porto. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83.

Cócola, A. 2016. Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront. *Sociological Research Online*, 21 (3).

Cócola, A. 2018. Tourism gentrification. En: Lees, L. y Phillips, M. (eds.), *Handbook of Gentrification Studies*. Edward Elgar Publishing, Cheltenham and Northampton, 281-293.

Cócola-Gant, A. 2020. Gentrificación turística. *In:* Cañada, E. y Murray, I. (edit.). *Turistificación global: perspectivas críticas en turismo*. Icaria, Barcelona, 291-308.

Colomb, C. y Novy, J. (Eds.) 2017. *Protest and Resistance in the Tourist City*. Routledge, London, 344 pp.

Cuadrado-Roura, J. R. y López Morales, J. M. 2015. *El turismo, motor del crecimiento y de la recuperación de la economía española*. El turismo, motor delcrecimiento y de la recuperación de la economía española. Instituto Universitario de Análisis Económico y Social, Universidad de Alcalá, Madrid.

De la Calle, M. 2019. Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83, 1-40.

Dudas, G.; Vida, G.; Kovalcsik, T. y Boros, L. 2017. A socio-economic analysis of Airbnb in New York City. *Regional Studies*, 7, 135–151.

Edelman, B. G. y Geradin, D. 2016. Efficiencies and regulatory shortcuts: How should we regulate companies like Airbnb and Uber? *Stanford Technology Law Review*, 19(2), 293–328.

Egea, C., Nieto, J. A., Domínguez, J., y González, R. 2008. *Vulnerabilidad del tejido social de los barrios desfavorecidos de Andalucía. Análisis y potencialidades.* Centro de Estudios Andaluces, Sevilla.

Espinosa, T. P. 2016. The cost of sharing and the common law: How to address the negative externalities of homesharing. *Chapman Law Review*, 19(1), 597–627

Exceltur. 2018. Estudio sobre el empleo en el sector turístico español. Disponible en https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2018/04/ESTUDIO-EMPLEO-SECTOR-TURISTICO-EXCELTUR.pdf

Exceltur. 2020. Plan "Renacer del turismo español" 2020-2023. Disponible en www.exceltur.org

Fernández, G. 2018. La "turistificación" de barrios y ciudades i: definición y agentes intervinientes. http://gumersindofernandez.com/blog/2018/05/25/la-turistificacion-de-barrios-y-ciudades-i-definicion-y-agentes-intervinientes/

Figuerola, P. 2019. *Aproximación al sistema de cuentas nacionales del turismo.* Mesa de Turismo. Universidad de Nebrija.

Fischer-Lescano, A. y Gutmann, A. 2020. Mietpreisregulierung im Föderalismus. Zur Verfassungsmäßigkeit des Berliner Wohnungsmietenbegrenzungsgesetzes. *KJ Kritische Justiz*, *53*(1), 3-15.

Fletcher, R: Murray, I; Blanco-Romero, A. y Blázquez-Salom, M. 2019. Tourism and degrowth: an emerging agenda for research and praxis. *Journal of Sustainable Tourism*, 27(12), 1745-1763

Fuentes, R. y Navarrete, L. 2016. Tourists in hotels versus holiday homes: Economic impact and characterization. *Tourism Review International*, 20, 177–195.

Füller, H. y Michel, B. 2014. 'Stop being a tourist!' New dynamics of urban tourism in Berlin-Kreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research,* 38, 1304–1318.

Galán, M. M. 2002. El turismo urbano como estrategia de desarrollo sostenible. Análisis de cuatro ciudades andaluzas. Universidad de Málaga.

Gallagher, L. 2017. *The Airbnb story: How three ordinary guys disrupted an industry, made billions ... and created plenty of controversy*. Houghton Mifflin Harcourt, Boston.

Gant, A. 2015. *Tourism and Commercial Gentrification*. Disponible en: www.rc21.org/en/wpcontent/uploads/ 2014/12/E4-C%C3%B3cola-Gant.pdf

García, J. S., Díaz, M. C. y García, L. M. 2018. Auge y crisis inmobiliaria en Canarias: desposesión de vivienda y resurgimiento inmobiliario, *Investigaciones Geográficas*, nº 69, 23-39.

García-Ayllón, S. 2018. Urban Transformations as an Indicator of Unsustainability in the P2P Mass Tourism Phenomenon: The Airbnb Case in Spain through Three Case Studies. *Sustainability,* 2018, 10(8), 2933

García Hernández, M., Calle Vaquero, M. de la, y Yubero Bernabé, C. 2017. Cultural heritage and urban tourism: historic city centres under pressure. *Sustaninability*, 9, 46.

García, L.; Smith, N. y Mejías, M. 2007. Gentrification, displacement, and tourism in Santa Cruz de Tenerife. *Urban Geography*, 28 (3), 276-298.

Gil, J. y Sequera, J. 2018. Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. *Empiria Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, 41, 15–32.

González, S. y Waley, P. 2013.Traditional retail markets: The new gentrification frontier? *Antipode*, 45, 965–983.

Gotham, K. F. 2005. Tourism gentrification: The case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099–1121.

Gottlieb, C. 2013. Residential short-term rentals: Should local governments regulate the 'industry'? *Planning & Environmental Law*, 65(2), 4–9.

Gravari-Barbas, M., & Guinand, S. (eds.). 2017. *Tourism and gentrification in contemporary metropolises: International perspectives*. Routledge, London, 340 pp.

Gutiérrez, J., García-Palomares, J.C., Romanillos, G. and Salas-Olmedo M.H. 2018. The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management,* 62, 278-291.

Gurran, N., and Phibbs, P. 2017. When tourists move in: how should urban planners respond to Airbnb? *Journal of the American planning association*, 83(1), 80-92.

Guttentag, D. 2015. Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217.

Harvey, D. 2012. *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. Verso, London, 208pp.

Hernández Ramírez, J. 2018. La voracidad del turismo y el derecho a la ciudad. *Revista Andaluza de Antropología,* 15, 22-46.

Hernández, A., Rodríguez, R., y Rodríguez, I. 2018. *Barrios vulnerables de las grandes ciudades españolas 1991 | 2001 | 2011*. Ministerio de Fomento, Madrid.

Hernández, S., Sánchez, C., Ginés, C. 2008. Turismo y desarrollo sostenible en los espacios urbanos. *In:* Troitiño, M. A., Saúl, J., García, M. (edits.). Destinos turísticos: viejos problemas, ¿nuevas soluciones? Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha, 201-2012.

Hervella, E. 2018. Turismo sostenible en la ciudad de Madrid. *M+A. Revista Electrónic@ de Medio Ambiente*, 19 (2), 178-194.

Ioannides, D., Röslmaier, M. y Van der Zee, E. 2018. Airbnb as an instigator of 'tourism bubble' expansion in Utrecht's Lombok neighbourhood, *Tourism Geographies*, 21(5), 822-840.

Jefferson-Jones, J. 201). Airbnb and the housing segment of the modern sharing economy: Are short-term rental restrictions an unconstitutional taking. *Hastings Constitutional Law Quarterly*, 42(3), 557–575.

Jover, J. y Díaz-Parra, I. 2019. Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville, Spain. *Urban Studies*.

Klinenberg, E. 2018. *Palaces for the People: How Social Infrastructure Can Help Fight Inequality, Polarization, and the Decline of Civic Life*. Penguin, London, 277 pp.

Lara, F., López-Guzmán, T. 2004. El turismo como motor de desarrollo económico en ciudades patrimonio de la humanidad. *Pasos, Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 2(2), 243-256.

Lee, D. 2016. How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: Analysis and policy recommendations. *Harvard Law Policy Rev*, 10, 229–253.

León, J. y García, G. 2017. Mapa de Riesgo Social de Zaragoza. Una visión alternativa a los análisis urbanísticos de vulnerabilidad urbana. *Civatge. Estudis e testimonis sobre el confliecte y el canvi socials*, 5. 11-47.

López, A., Estéban, J. 2008. Turismo, internet e indicadores ambientales de sostenibilidad. *Observatorio Medioambiental*, 11: 185-199.

López, L., Pazos Otón, M., y Piñeiro Antelo, M. de los Ángeles. 2019. ¿Existe overtourism en Santiago de Compostela? Contribuciones para un debate ya iniciado. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83.

Méndez, R.; Abad, L.D. y Echaves, C. 2015. Atlas de la crisis. Impactos socioeconómicos y territorios vulnerables en España. Tirant lo Blanch, Valencia, 301 pp.

Merante, M. and Horn, K.M. 2017. Is Home Sharing Driving up Rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14–24.

Milano, C. 2017. Turismofobia: cuando el turismo entra en la agenda de los movimientos sociales. *Marea urbana*, 1, 5-8.

Milano, C., Novelli, M., y Cheer, J. M. 2019. Overtourism and degrowth: a social movements perspective. *Journal of Sustainable Tourism*, 27(12), 1857-1875.

Miller, S. R. 2014. Transferable sharing rights: A theoretical model for regulating Airbnb and the short-term rental market. Disponible en: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id = 2514178

Mínguez, C, Piñeira, M.J. y Fernández-Tabales, A. 2019. Social Vulnerability and Touristification of Historic Centers. *Sustainability,* 11 (16), 4478

Monterroso, J. M. 2011. El centro histórico. La creación de una conciencia cultural. El caso de Santiago de Compostela. *Actas do Seminário Centros Históricos: Passado e Presente. Universidade de Porto,* pp. 39-69.

Muñoz, F. 2008. *Urbanalización. Paisajes Comunes, Lugares Globales*. Gustavo Gili, Barcelona, 216 pp.

Muñoz, R. 2016. El turismo como sector estratégico en las etapas de crisis y desarrollo de la economía española. *International journal of scientific management and tourism*, 2 (4), 81-115

Murray, I. 2015. *Capitalismo y turismo en España. Del "milagro económico" a la "gran crisis"*. Alba Sud Editorial, Barcelona, 424 pp.

Naciones Unidas 2003. *Report on the World Social Situation, New York*, United Nations.

Nel·Lo, O. 2011. The Five Challenges of Urban Rehabilitation. The Catalan Experience, U*rban Research and Practice*, IV (3) 308-325

Neuts, B. 2016. An econometric approach to crowding in touristic city centres: Evaluating the utility effect on local residents. *Tourism Economics*, 22(5), 1055–1074

Neuts, B., Nijkamp, P., & Van Leeuwen, E. 2012. Crowding externalities from tourist use of urban space. *Tourism Economics*, 18(3), 649–670

Nieuwland, S. y van Melik, R. 2020. Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 23 (7), 811-825

Nofre, J.; Giordano, E.; Eldridge, A.; Martins, J.C.; and Sequera, J. 2018. Tourism, nightlife and planning: Challenges and opportunities for community liveability in La Barceloneta. *Tourism Geographies*, 20: 377-396.

Novy, J. y Colomb, C. 2019. Urban tourism as a source of contention and social mobilisations: A critical review. *Tourism Planning & Development*, 16(4): 358-375.

Oppilard, F. 2017. From San Francisco's 'Tech Boom 2.00 to Valparaiso's UNESCO World Heritage Site: Resistance to tourism gentrification from a comparative political perspective. En: Colomb, C. y Novy, J. (eds.). *Protest and Resistance in the Tourist City*. Routledge: London, 129-151.

Oskam, J.y Boswijk, A. 2016. Airbnb: the future of networked hospitality businesses. *Journal of tourism futures*.

Parreño, J. M. y Domínguez, J. 2013. Crecimiento urbano-turístico, segregación residencial y políticas de intervención en el área urbana Gran Canaria Sur. *In:* Valenzuela, M., Barrado, D. A., Palacios, J. (eds.) *Las ciudades españolas en la encrucijada: Entre el "boom" inmobiliario y la crisis económica.* Real Sociedad Geográfica y Asociación de Geógrafos Españoles, Madrid, 297-334.

Piñeira, M. J. y Trillo, J. M. 2016. El efecto de la crisis sobre los barrios vulnerables: una aproximación al contexto español a través de un estudio de caso. En *Crisis, globalización y desequilibrios sociales y territoriales en España. Aportación Española al 33 Congreso de la Unión Geográfica Internacional.* Comité Español de la UGI, Beijing.

Piñeira, M. J. y González, J. M. 2018. Conflictos sociales y nueva gobernanza urbana en España: alternativas a la vulnerabilidad. En: Autissier, A. M. et al. (eds.), *Urban Dynamics. Conflicts, Representations, Appropriations and Policies*. Peter Lang, Berlin.

Ramagosa, F. 2020. The COVID-19 crisis: Opportunities forsustainable and proximity tourism. *Tourism Geographies*. 1-5

Red de Autoridades Ambientales. Módulo de sensibibilización Ambiental para el sector turístico. Disponible en https://www.miteco.gob.es/es/calidad-y-evaluacion-ambiental/temas/red-de-autoridades-ambientales-raa-/moduloturismodic04_tcm30-166734.pdf

Requejo, J. 2016. Frente a la marabunta: Territorio y trabajo, bases del turismo responsable y sostenible. *Razones de Utopía*, 2, 30–47.

Saarinem, J. 2014. Critical Sustainability: Setting the Limits to Growth and Responsibility in Tourism. *Sustainability*, 6, 1-17.

Sales, A. 2014. Crisis, empobrecimiento y personas sin hogar. *Dossier Catalunya Social Propostes desv del Tercer Sector.* Disponible en www.tercersector.cat/sites/default/files/dossier_crisis_empobrecimiento_y_personas_sin_hogar_2.pdf

Schneiderman, E. T. 2014. *Airbnb in the city*. Office of the Attorney General of the State of New York. Disponible en https://ag.ny.gov/pdfs/ AIRBNB%20REPORT.pdf

Sequera, J. y Nofre, J. 2018. Debates Shaken, not stirred. New debates on touristification and the limits of gentrification. *City*, 22(5–6), 843-855.

Sorando, D., y Ardura, A. 2018. Procesos y dinámicas de gentrificación en las ciudades españolas. *Papers*. *Regió Metropolitana de Barcelona. Territori, estratègies, planejament*, 60, 35–47.

Subirats, J. y Martí-Costa, M. 2014. *Ciudades, vulnerabilidades y crisis en España*. Fundación Pública Andaluza Centro de Estudios Andaluces, Sevilla, 174 pp.

Temes, R. 2007. *El tapiz de Penélope. Transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial*. Tesis Doctoral inédita. Universitat Politécnica de Valencia.

Temes, R. 2014. Valoración de la vulnerabilidad integral en las áreas residenciales de Madrid. *EURE*, 40, 119-149

Torres, A. 2010. Sostenibilitat i modalitats turístiques. Una anàlisi de casos a Catalunya. *Documents d'anàlisi geogràfica*, vol. 56 (3), 479-502.

Torres, T., y Sala, M. 2008. El turismo como elemento de crecimiento económico en el ámbito español. *Papers de Turisme*, 43-44, 83-95

Velasco González, M., Herrero López, R., y López Sánchez, E. 2019. El orden del caos: la decisión del gobierno ante el problema del impacto del turismo en el centro urbano de Madrid. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83.

Von Briel, D. y Dolnicar, S. 2020. The evolution of Airbnb regulation. An International Longitudinal Investigation 2008-2020. https://doi.org/10.31235/osf.io/t4nqs

Xie, K.L. y Kwok, L. 2017. The effects of Airbnb's price positioning on hotel performance. *International Journal of Hospitality Management*, 67: 174-184.

Yrigoy, I. 2016. The impact of Airbnb in the urban arena: Towards a tourism-led gentrification? The case study of Palma old quarter. *In:* Blázquez, M., Mir-Gual, M., Murray, I. y Pons, G.X., (eds.). *Turismo y Crisis. Turismo Colaborativo y Ecoturismo*. Societat d'Història Natural de les Balears, Palma, 281-289.

Zervas, G. y Byers, J. 2016. The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. *Journal of marketing research*, 54 (5), 687-705.

Zoido, F., De la Vega, S., Morales, G., Mas, R., y Lois, R. 2013. *Diccionario de urbanismo*. Ed. Cátedra. Madrid, 424 pp.

Pons, G.X., Blanco-Romero, A., Navalón-García, R., Troitiño-Torralba, L. y Blázquez-Salom, M. (eds.). 2020. Sostenibilidad Turística: *overtourism vs undertourism*. *Mon. Soc. Hist. Nat. Balears,* 31: 610 pp. ISBN 978-84-09-22881-2. Palma (Illes Balears).