

Cómo citar este trabajo: Gómez Martín, M. B., Armesto López, X. A., & Cors Iglesias, M. (2019). Nuevas formas de alojamiento turístico en áreas de montaña vinculadas al turismo de nieve: el caso de la vivienda de alquiler turístico en el Pirineo occidental catalán. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 81, 2549a, 1–33. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2549a>

---

# **Nuevas formas de alojamiento turístico en áreas de montaña vinculadas al turismo de nieve: el caso de la vivienda de alquiler turístico en el Pirineo occidental catalán**

New forms of tourist accommodation in mountain areas linked to the snow tourism. The case of the tourist rental housing in the Catalan Western Pyrenees

**M. Belén Gómez Martín** 

[bgomez@ub.edu](mailto:bgomez@ub.edu)

**Xosé A. Armesto López** 

[armesto@ub.edu](mailto:armesto@ub.edu)

**Martí Cors Iglesias** 

[marti.cors@ub.edu](mailto:marti.cors@ub.edu)

*Departamento de Geografía*

*Universidad de Barcelona (España)*

## **Resumen**

La presente contribución pretende examinar el contexto que ha favorecido el desarrollo de las viviendas de alquiler turístico en áreas de montaña del Pirineo occidental catalán vinculadas al sector de la nieve, así como dimensionar su volumen y explorar algunas de las problemáticas asociadas. El estudio de caso pone de manifiesto que la proliferación de este tipo de alojamiento turístico supera el ámbito de las ciudades y los destinos vacacionales de costa, infiltrándose en territorios muy vulnerables, como los rurales de montaña. El desarrollo y crecimiento de estas *nuevas* formas

Recepción: 07.02.2018

Aceptación: 11.04.2019

Publicación: 02.05.2019



Este trabajo se publica bajo una licencia de Creative Commons Reconocimiento-NoComercial 4.0 Internacional.

de alojamiento turístico –como exponente máximo de los modelos híbridos del llamado turismo colaborativo– no han hecho, al menos hasta el momento, más que reforzar y agravar los efectos negativos asociados a los procesos de naturbanización iniciados antaño.

**Palabras clave:** turismo de nieve; viviendas de alquiler turístico; turismo colaborativo; desarrollo rural; montaña.

## Abstract

This contribution examines the development of housing for tourist use in the Catalan Western Pyrenees linked to the ski sector. The case study shows that the problems associated with the proliferation of this type of tourist accommodation exceed the scope of cities and coastal holiday destinations, infiltrating very vulnerable territorial areas, such as rural mountain areas. The development and growth of these new forms of tourist accommodation –as a maximum exponent of the hybrid models of the so-called collaborative tourism– have reinforced and aggravated the negative effects associated with the naturbanization processes initiated in the past.

**Key words:** snow tourism; tourist rental housing; collaborative tourism; rural development; mountain.

## 1 Introducción

El auge de la economía compartida ha supuesto una revolución en la forma de producir y consumir bienes y servicios de diferente tipo. El consumo colaborativo es el aspecto más conocido de la economía compartida y está basado en la opción de prestar, alquilar o intercambiar bienes y servicios infrautilizados en función de necesidades específicas, a cambio o no de un valor monetario, utilizando las Tecnologías de la Información y la Comunicación como medio para empoderar a los diferentes actores implicados (Algar, 2007; Bollier, 2006; Bostman & Rogers, 2011). Según datos del Informe sobre *Los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa*, realizado por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia en 2016, en los últimos años la inversión mundial en plataformas de economía colaborativa ha crecido de forma exponencial, pasando de los 1800 millones de dólares en 2013 a los más de 13 000 millones de dólares en el año 2015. La revolución tecnológica, la crisis económica, el desarrollo de canales alternativos en el mercado financiero y los cambios culturales y de conducta experimentados en la población han favorecido la expansión de este fenómeno. Un fenómeno que no supone una forma de no-consumo, sino una forma de consumo más pero sin necesidad de apropiación y, en teoría, sin fines de lucro.

El consumo colaborativo se ha extendido, incidiendo en numerosos sectores de la economía y la sociedad. El turismo no ha quedado al margen de estas nuevas tendencias de producción y

consumo (Russo, 2015; Russo & Quagliari, 2014). Las dificultades surgidas en muchos hogares como consecuencia de la crisis económica han afectado a la capacidad de consumo, en general, y de consumo de ocio y viajes, en particular, lo que ha favorecido la adopción de este modelo que aprovecha las oportunidades que ofrece Internet y las redes sociales para dar respuesta a las inquietudes y expectativas de un nuevo viajero que se mueve en un contexto de austeridad económica y que busca tener una experiencia a medida fundamentada en la autenticidad de lo local (Figuerola, 2015). El turismo ya no es sólo un sector donde las empresas elaboran productos (bienes o servicios) que suministran a los consumidores, sino también un sector donde existe un proceso de generación conjunta de productos entre las empresas y los propios consumidores (que dejan de ser meros sujetos pasivos) y, en numerosas ocasiones, un sector donde los propios turistas se convierten —como señala Richards (2016)—, en proveedores de turismo.

La incidencia de la economía compartida y el consumo colaborativo en el turismo se hace especialmente patente en los subsectores del transporte y el alojamiento. Entre el año 2000 y 2015 prácticamente dos terceras partes de la inversión en economía colaborativa a escala mundial se han destinado a plataformas relacionadas con el transporte (62 %) y el alojamiento (18 %) (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, 2016). En España, el 50 % de las primeras 16 empresas españolas que compiten en ámbitos de la economía colaborativa están directa o indirectamente relacionadas con el turismo, siendo los subsectores más representados el de los transportes y el alojamiento (Sansó, 2016).

En el caso concreto del subsector del alojamiento, el consumo colaborativo se basa en la idea de compartir una propiedad y facilitar el acceso a la misma a otros usuarios, ya sea gratuitamente (modelo puro P2P —*peer to peer*, red entre pares o red entre iguales—) o bien mediante el pago por su uso (a través de un intermediario en los modelos híbridos) (Guillén & Iñiguez, 2016; Molz, 2012; Pizam, 2014). En este último caso, estas prácticas se basan en el deseo de rentabilizar —por parte de propietarios particulares o empresas— la inversión realizada en inmuebles mediante su alquiler para fines de alojamiento turístico. Esta opción, como señala Russo (2015, p. 117), “se asemeja bastante a los modelos tradicionales de alquileres de apartamentos si bien la relación directa y bidireccional entre las partes y los mecanismos reguladores de las comunidades virtuales [basados en sistemas de reputación para generar confianza en el consumidor] suelen ser elementos diferenciadores”. Por tanto, a pesar de que esta opción se inscribe en el marco de la economía y el turismo colaborativo, tanto la plataforma intermediaria como la persona/empresa que ofrece el bien o servicio actúan con una intención clara de lucro.

En el subsector del alojamiento, las plataformas web de contacto entre particulares (como Airbnb, HomeAway, Flipkey, Knok o Housetrip, entre otras) han tenido una creciente penetración en el mercado, hecho que ha favorecido la rápida expansión de este modelo y la fuerte competencia

impuesta a los empresarios del sector del alojamiento turístico convencional. Una competencia que, en ocasiones, se ha llevado a cabo al margen de la legalidad y alentando prácticas propias de la economía sumergida.

En España, aunque existe una gran dificultad para la cuantificación de este fenómeno, se estima que la oferta de plazas en viviendas de alquiler turístico<sup>1</sup> supera a la oferta de plazas de alojamiento turístico convencional (el 52 % frente al 48 %, respectivamente). Según datos del Instituto Nacional de Estadística (2015) y Exceltur (2015), en 2014 la oferta de plazas en viviendas de alquiler turístico se cifraba en 2 725 134, frente a las 1 433 262 en establecimientos hoteleros, las 516 007 en albergues y campings, las 450 432 en apartamentos turísticos reglados y las 140 952 plazas en alojamientos de turismo rural. El fenómeno del alojamiento colaborativo en España, según señala Exceltur (2015), se ha asociado principalmente a los entornos urbanos (donde predominan los viajes de corta duración) y los complejos vacacionales de costa (en especial en el mercado de estancias inferiores a la semana o quincena durante el periodo estival) (Tablas 1 y 2). El importante volumen de oferta de alquiler de viviendas para uso turístico en esta tipología de destinos ha supuesto una fuerte competencia para los empresarios hoteleros y de apartamentos turísticos reglados y, a la vez, ha generado importantes problemas sobre los modelos de desarrollo de la ciudad/destino, el mercado inmobiliario y la convivencia ciudadana (García, Smith & Mejías, 2007; García, 2018; Ocaña, 2009; Vives, 2011; Yrigoy, 2017, 2018).

**Tabla 1. Plazas en viviendas de alquiler turístico (plataformas web de contacto) frente a plazas hoteleras en los principales destinos urbanos españoles**

Destino	Viviendas de alquiler turístico		Hoteles	
	Plazas	%	Plazas	%
Barcelona	137 196	63,6	78 402	36,4
Madrid	40 319	30,3	92 955	69,7
Sevilla	18 907	44,7	23 360	55,3
Málaga	28 763	73,1	10 608	26,9
Valencia	14 997	39,8	22 657	60,2
Palma de Mallorca	23 119	83,5	4566	16,5
Granada	9849	38,4	15 790	61,6
Alicante	11 853	51,9	10 980	48,1
San Sebastián	14 254	70,0	6115	30,0
Las Palmas de Gran Canaria	4186	35,3	7658	64,7

Fuente: Exceltur (2015)

<sup>1</sup> Viviendas particulares que se dedican al alquiler turístico de corta duración y que se ceden a terceras personas, de manera reiterada, a cambio de una contraprestación económica.

Tabla 2. Plazas en viviendas de alquiler turístico (plataformas web de contacto) frente a plazas hoteleras en los principales destinos vacacionales españoles

Destino	Viviendas de alquiler turístico		Hoteles	
	Plazas	%	Plazas	%
Calvià	24 645	33,1	49.728	66,9
Benidorm	28 377	41,0	40.840	59,0
Lloret de Mar	25 492	44,0	32.441	56,0
Marbella	39 235	69,0	17.636	31,0
Salou	20 354	38,1	33.089	61,9
Adeje	17 261	32,8	35.293	67,2
San Bartolomé de Tirajana	9823	19,6	40.195	80,4
Torremolinos	26 057	55,2	21.190	44,8
Playa de Palma	4769	14,1	28.968	85,9
Peñíscola	8651	47,1	9.725	52,9

Fuente: Exceltur (2015)

La relevancia adquirida por esta tipología de alojamiento, sumada a los problemas derivados de su crecimiento explosivo y falta de regulación, hizo que en el Plan Nacional e Integral de Turismo 2012–2015 se reconociese la necesidad de modificar la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos que había hecho posible, desde el punto de vista legal, el alquiler de las viviendas particulares con fines turísticos.<sup>2</sup> La respuesta llegó con la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que modificó el artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, excluyendo de ésta el alquiler de viviendas para uso turístico, y trasladando la responsabilidad sobre su regulación a las Comunidades Autónomas. Con ello, como señala Tobileri (2015) no se priva a los particulares de la posibilidad de alquilar sus casas a los turistas, sino que al considerarlos alquileres turísticos éstos pasan a regirse por el reglamento de este sector. Un sector cuyas competencias han sido asumidas por los gobiernos autonómicos (Tabla 3).

---

2 En el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos se recoge la modalidad de «arrendamientos para uso distinto del de vivienda» como el arrendamiento de una edificación habitable en la que arrendatario no va a satisfacer su continua necesidad de vivienda. Según Tobileri (2015: 34) “Estos alquileres tenían la peculiaridad de celebrarse por temporadas. Así que muchos propietarios pasaron a operar bajo el amparo de este marco legal, ante la falta de una normativa autonómica específica donde esta modalidad quedara bien delimitada y regulada”.

Tabla 3. Normativa y legislación autonómica en materia de viviendas de alquiler turístico

Comunidad Autónoma	Normativa / Legislación
Andalucía	Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.
Aragón	Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.
Asturias	Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.
Baleares	Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears. Decreto Lay 6/2013, de 29 de noviembre, por el que se modifica el artículo 52 de la Ley 8/2012. Decreto 20/2015, de 17 de abril, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012. Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas. Ley 6/2018, de 22 de junio, por la que se modifican varias normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de turismo.
Canarias	Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.
Cantabria	Decreto 19/2014, de 13 de marzo, por el que se modifica el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
Castilla y León	Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.
Cataluña	Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y viviendas de uso turístico.
Galicia	Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.
Comunidad de Madrid	Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid.
Navarra	Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Apartamentos Turísticos en la Comunidad Foral de Navarra. Orden Foral 80/2014, de 25 de septiembre, por la que se establece la obligación de hacer constar el código de inscripción en el Registro de Turismo de Navarra en las acciones de promoción, publicidad y comercialización que realicen las empresas, establecimientos y actividades turísticas en medio son line.
Murcia	Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales (modificado por Decreto 37/2011, de 8 de abril). Decreto número 76/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los alojamientos rurales (modificado por Decreto 37/2011, de 8 de abril).
País Vasco	Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.
Comunidad Valenciana	Decreto 91/2009, de 3 de julio del Consell, por el que se aprueba el Reglamento regulador de los bloques y conjuntos de viviendas turísticas de la Comunidad Valenciana. Decreto 92/2009, de 3 de julio, Reglamento de Alojamientos Turísticos y empresas gestoras de la Comunidad Valenciana modificado por el Decreto 75/2015, de 15 de marzo, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana.

Fuente: elaboración propia

En la actualidad son 14 las Comunidades Autónomas que poseen algún tipo de normativa o legislación en relación al alojamiento en vivienda de alquiler turístico (Tabla 3), si bien no son coincidentes en aspectos básicos como el tiempo límite por estancia (que oscila entre los tres meses de Madrid, los dos de Andalucía, el mes de Cataluña o la inexistencia de límite en Canarias), el tipo de inmueble permitido (por ejemplo, en Baleares se exige que sea una vivienda unifamiliar excepto en suelo rústico protegido, zona de influencia aeroportuaria y polígonos industriales; en Asturias que no sean pisos en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal y en Andalucía se permite el alquiler por habitaciones) o el número máximo de viviendas que un propietario particular puede tener en alquiler vacacional, entre otros.

Al hilo de lo aquí expuesto, cabe preguntarse qué sucede con este tipo de alojamiento más allá de las ciudades o los destinos vacacionales de costa. Los entornos rurales de interior y de montaña no deben haber quedado al margen del fenómeno, en especial aquellos que se encuentran vinculados al desarrollo del turismo de masas con especialidades tan representativas como el turismo de invierno. Las áreas de montaña vinculadas a los complejos de la nieve son escenarios propicios para el desarrollo del nuevo paradigma. La transformación de estas áreas rurales de montaña en espacios de ocio ha favorecido el crecimiento de la urbanización ligado a la proliferación de las obras de infraestructura y la construcción residencial (Delgado, 2008; Fernández & Cruz, 2011; Lasanta, Beltran & Vaccaro, 2013; Mercado, Fernández & Bascarán, 2012; Plaza, Martín, Hortelano & Fernández, 2008; Silva, 2010). Esto ha provocado, como señala Guirado (2008), una *intensificación antrópica de los usos del suelo* que coexiste con una *infrautilización de los espacios* derivada del abandono de las actividades tradicionales y el despoblamiento y que, en definitiva, ponen de manifiesto la importante dualidad territorial a la que se ven sometidos estos espacios (Prados, 2006). Una *dualidad territorial* que los hace especialmente vulnerables a fenómenos nuevos como el del alojamiento colaborativo (Gómez, Armesto & Cors, 2016).

## 2 Objetivos y metodología

Esta contribución tiene como objetivo examinar las viviendas de alquiler turístico en áreas de montaña del Pirineo occidental catalán vinculadas al sector de la nieve. En concreto se pretende analizar el contexto que ha favorecido su desarrollo, dimensionar su volumen y evolución, así como explorar algunas de la problemáticas que se dibujan en el ámbito territorial referenciado.

Se entiende por “vivienda de alquiler turístico” aquella vivienda particular que se dedica al alquiler turístico de corta duración y que se cede a terceras personas, de manera reiterada, a cambio de una contraprestación económica. En el caso catalán, este concepto general incluye a las legalizadas “Viviendas de Uso Turístico (VUT)” que según el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y viviendas de uso turístico, son aquellas viviendas ofrecidas, enteras, por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, a cambio de un precio,

por periodos de tiempo iguales o inferiores a 31 días y que tienen que estar legalizadas por el ayuntamiento correspondiente.

El presente manuscrito utiliza el estudio de caso como herramienta de investigación que permite estudiar el fenómeno de la vivienda de alquiler turístico en un ámbito rural de montaña del Pirineo occidental catalán. El estudio de caso posibilita no solo la descripción y comprensión de lo sucedido en el ámbito geográfico delimitado sino también la generación de hipótesis explicativas sobre las posibles causas y consecuencias derivadas. Para ello, se han utilizado diversas fuentes de datos de procedencias diversas que trianguladas, se complementan entre sí. De este modo, se han manejado fundamentalmente datos cuantitativos procedentes del Registre de Turisme de Catalunya, Agència Tributària de Catalunya, Incasòl, Institut d'Estadística de Catalunya y el Instituto Nacional de Estadística, así como normativa y legislación referente al tema de estudio y la consulta de las principales plataformas de intermediación presentes en el ámbito de análisis (Airbnb y HomeAway).

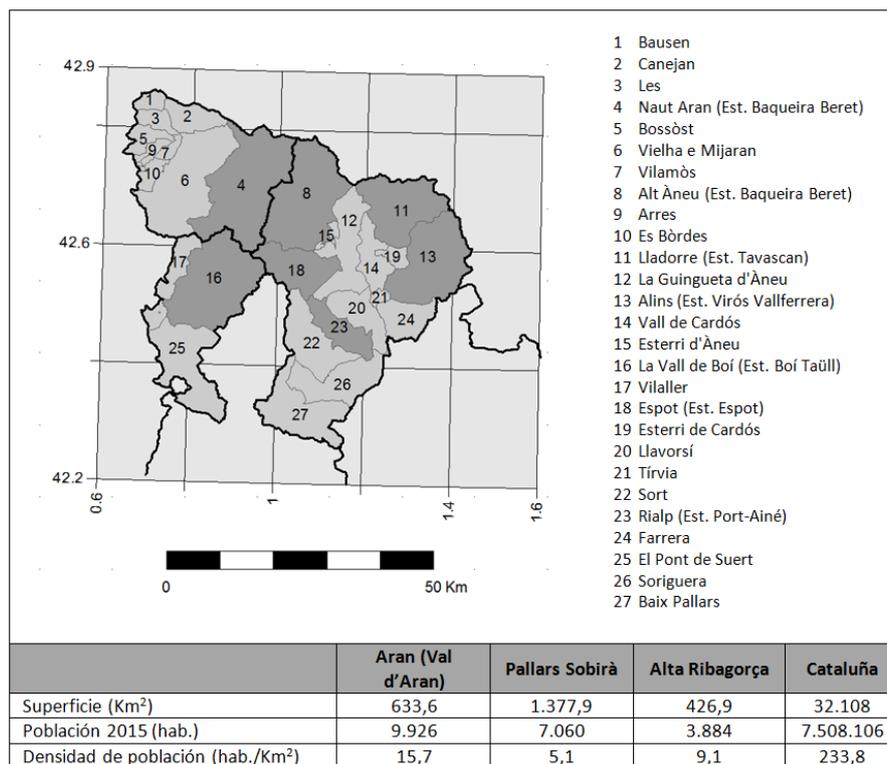
Este estudio de caso se circunscribe al Pallars Sobirà, la Alta Ribagorça y la Val d'Aran (Aran), tres comarcas<sup>3</sup> de montaña situadas en el extremo noroccidental del Pirineo catalán, en la provincia de Lleida (Figura 1). Estas comarcas, debido a su notable marginalidad geográfica, presentaron considerables dificultades para lograr -por si mismas- una dinamización económica suficiente como para mejorar las rentas de sus pobladores y fijarlos en el territorio (Guirado & Tulla, 2010; Lasanta, Beltran & Vaccaro, 2013; Vera, Badía & Tulla, 2011). De este modo, como consecuencia del intenso proceso de despoblamiento sufrido desde mediados del siglo XX, la escasa presión humana sobre este espacio de características físicas extremas y las actividades agropecuarias extensivas y tradicionales desarrolladas en el mismo permitieron mantener y conservar un patrimonio natural y cultural de innegable valor y atractivo que, con el paso del tiempo, se convertiría en su principal recurso económico. Este patrimonio se ha tornado en un activo para el desarrollo del turismo, actividad que se ha configurado en las tres últimas décadas como el motor de desarrollo más importante de esta zona de montaña.

A pesar de la creación del Parc Nacional d' Aigüestortes i Estanys de Sant Maurici en el año 1955, la actividad turística en este ámbito territorial no se introduce plenamente hasta mediados de la década de los sesenta con la inauguración de la estación de esquí de Baqueira (1964) en la Val d'Aran. La creación de este complejo de la nieve supone el punto de partida para el surgimiento de otras estaciones de esquí, pero también para la aparición y consolidación de otras modalidades turísticas (turismo de naturaleza, turismo de aventura o turismo cultural, entre otros) que aprovechan los diferentes recursos, equipamientos e infraestructuras existentes en el territorio y que se relacionan y complementan entre sí (Cors, Gómez & Armesto, 2018).

---

3 Con la Llei 1/2015, de 5 de febrero, la comarca de la Val d'Aran cambió su régimen jurídico, dejando de ser una comarca para pasar a ser una entidad territorial singular denominada Aran.

Figura 1. Mapa-clave del área de estudio y datos básicos



Fuente: Mapa elaborado por los autores a partir de datos procedentes del Institut d'Estadística de Catalunya y bases cartográficas del Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

En la actualidad,<sup>4</sup> en estas comarcas se cuentan seis estaciones de esquí en funcionamiento: cinco de ellas de esquí alpino<sup>5</sup> y una (Virós-Vallferrera) de esquí nórdico. Las características de las estaciones alpinas de esta zona de montaña son contrastadas (Tabla 4). Así, según el indicador Momento de Potencia Acumulado que permite conocer la oferta técnica y comercial de una estación de esquí y que se utiliza para tener en cuenta el tamaño de las mismas, en estas comarcas existen estaciones de talla muy grande como la de Baqueira Beret, talla mediana como las de Port Ainé y Boí Taüll, o talla pequeña como las de Espot y Tavascan (datos para la temporada 2017–2018).

4 La estación de Llessú, inaugurada en 1966, cerró de forma definitiva en la temporada 1986-87; la estación de La Tuca, inaugurada en el año 1974, cerró sus puertas en la temporada 1988-89.

5 Aunque dos de ellas, Baqueira Beret y Tavascan, ofrecen también circuitos de esquí nórdico.

Tabla 4. Características de las estaciones de esquí de la Val d’Aran,  
Pallars Sobirà y Alta Ribagorça (Temporada 2017–2018)

Estación	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Baqueira Beret	2510	1471	1039	35	1	10	9	8	7	60203	8527	35963	18183,8	1/32
Boí-Taüll	2747	2043	704	11	0	1	5	2	3	15850	2063	8210	3286,0	10/32
Port Ainé	2421	1678	743	8	0	1	2	3	2	10810	1579	7272	2657,5	11/32
Espot Esquí	2291	1510	781	6	0	2	1	1	2	8220	1163	5179	2111,6	16/32
Tavascan	2197	1712	485	3	0	0	1	1	1	2600	520	1867	316,0	30/32
Virós- Vallferrera*	2200	1550	650	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

1. Cota Máxima (m); 2. Cota Mínima (m); 3. Desnivel (m); 4. Nº total de remontes mecánicos; 5. Telecabinas; 6. Telesillas desembragables; 7. Telesillas fijas; 8. Telesquíes; 9. Cintas transportadoras; 10. Capacidad acumulada en esquiadores / hora; 11. Desnivel acumulado(m); 12. Longitud desarrollada acumulada (m); 13. Momento de Potencia Acumulado en Km de desnivel esqs. / hora; 14. Ranking en la clasificación de estaciones de esquí de España y Portugal por Momento de Potencia Acumulado.

\* Estación sólo de esquí nórdico.

Fuente: ATUDEM (2018)

Las estaciones de esquí del Pirineo occidental catalán presentan una mayor distancia a los principales centros emisores de esquiadores (Barcelona y su área metropolitana y las principales capitales comarcales de la Cataluña interior, aunque en el caso de Baqueira Beret el área de influencia se amplía considerablemente)<sup>6</sup> que las estaciones del Pirineo oriental, cuestión que tiene gran relevancia para este tema, al favorecer las isocronas comprendidas entre las 2 horas 30 minutos y 3 horas 30 minutos –o incluso superiores para el caso de Baqueira– la necesidad de pernoctación.

### 3 Resultados

#### 3.1 Estaciones de esquí, sector inmobiliario y estructura de alojamiento turístico en el Pirineo occidental catalán

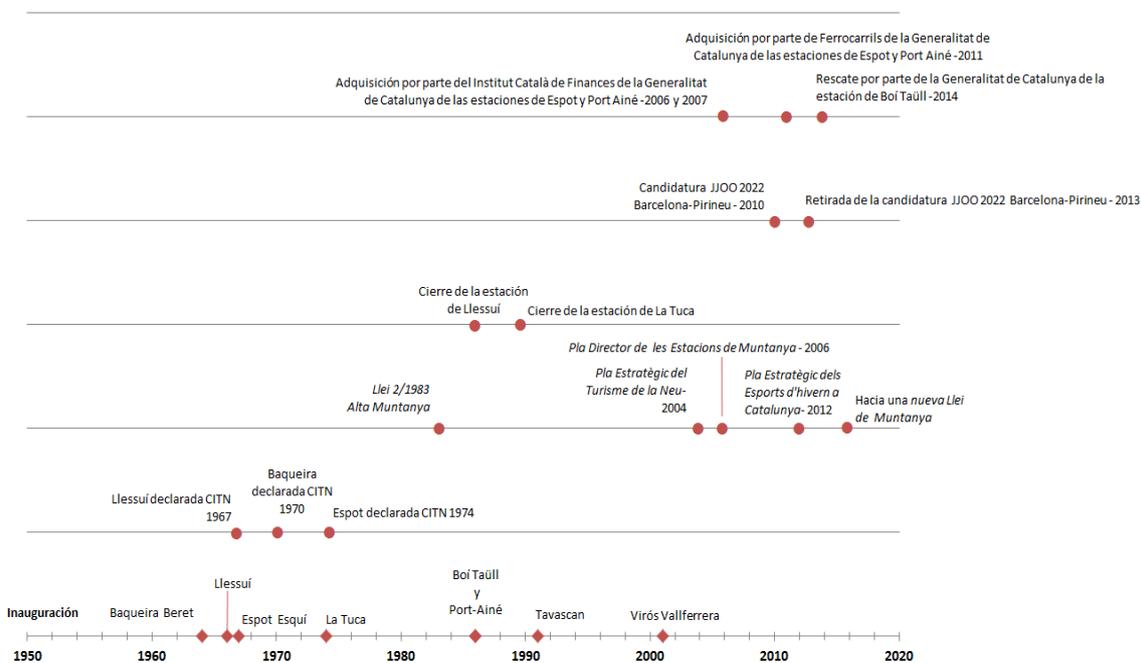
En este ámbito del Pirineo catalán, el desarrollo del turismo de invierno se inicia con la inauguración de la estación de esquí de Baqueira Beret en la Val d’Aran (1964), y Llessú (1966) y Espot (1967) en el Pallars Sobirà. Al poco tiempo de su creación, estas jóvenes estaciones fueron declaradas Centros de Interés Turístico Nacional (CITN) al amparo de la Ley 197/1963 de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional (Galiana y Barrado, 2006). Los CITN creados jugaron un papel clave en

6 El 10 % de los esquiadores que acuden a Baqueira Beret proceden del mercado internacional y el 90 % del mercado nacional, suponiendo la clientela procedente de Madrid el 30 % y la procedente de Cataluña el 20 %; el 40 % restante se reparte entre el resto de Comunidades Autónomas siendo destacado el peso de País Vasco, Asturias y Baleares.

el lanzamiento turístico del Pirineo occidental catalán y supusieron la introducción de un determinado modelo de desarrollo turístico -de masas- en esta zona de montaña (Figura 2).

A partir de este momento y hasta principios de los años noventa, la puesta en uso de nuevas áreas esquiabiles permitió aumentar significativamente la oferta, ya fuera con la ampliación de las estaciones ya existentes o con la creación de nuevos complejos de la nieve como, por ejemplo, La Tuca (1974) en la Val d’Aran, Boí Taüll (1986) en la Alta Ribagorça y Port-Ainé (1986) y Tavascan (1991) en el Pallars Sobirà. Entrado el nuevo siglo, en este ámbito territorial tan solo se inaugura una estación de esquí nórdico, la estación de Virós Vallferrera (2001) en el Pallars Sobirà y, únicamente, la estación de Baqueira Beret sigue ampliando de forma substancial su dominio esquiabiles.<sup>7</sup>

Figura 2. Hitos destacables en el marco del turismo de nieve desarrollado en las comarcas de la Val d’Aran, Pallars Sobirà y Alta Ribagorça



Fuente: elaboración propia

El negocio de la nieve desarrollado en las comarcas de estudio se ha basado, como en otras zonas de montaña ligadas al turismo de invierno, en grandes operaciones de tipo inmobiliario (Franch y Ribas, 2013; Gili, 2003; González, Otero, Nakayama y Marioni, 2009; González y Mantecón, 2014). Prácticamente, todas las licencias para la apertura o ampliación de las estaciones de esquí en esta zona de montaña han ido acompañadas de su correspondiente actuación urbanística. Tan

7 No es hasta 2015, que Baqueira Beret abandona su estrategia expansionista, al renunciar a la ampliación hacia el Pallars Sobirà a través de la Vall d’Àrreu -once años después de la inauguración de la zona de La Peüllà, en la citada comarca-.

sólo las dos últimas estaciones inauguradas, Tavascan y Virós Vallferrera,<sup>8</sup> suponen una excepción al configurarse estas como estaciones pequeñas de bajo impacto que abandonan o reformulan el modelo tradicional. Un modelo llevado a cabo al amparo de una política de montaña<sup>9</sup> nacida para intentar acortar distancias respecto al resto de Cataluña mediante la mejora de las infraestructuras, equipamientos y servicios y una importante potenciación del turismo (Llei 2/1983 d'Alta Muntanya).

El desarrollo del turismo de invierno se ha fundamentado en la construcción y ha ido acompañado de un importante crecimiento residencial y de alojamiento turístico. La vivienda construida de nueva planta, que supone un aumento exagerado de consumo de suelo y que se encuentra ligada mayoritariamente a la segunda residencia, crece en las comarcas de estudio desde la aparición de los primeros complejos de la nieve hasta la llegada de la actual crisis económica. En estas tres comarcas el número de vivienda iniciada de nueva planta por cada 1000 habitantes ha estado por encima del valor medio catalán hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria (Tabla 5). Durante esta fase de crecimiento, que se acelera a partir de los noventa, los municipios en los que se localizan las estaciones de esquí de talla muy grande o mediana como Baqueira Beret, Boí Taüll o Port Ainé (Naut Aran, Alt Àneu, Vall de Boí y Rialp) o los que están bajo su área de influencia (Esterrí d'Àneu y La Guingueta) son, junto con los municipios que acogen las capitales comarcales (Sort, Pont de Suert i Vielha e Mijaran) los que han ido registrando mayor número de vivienda construida de nueva planta (Figura 3). En los municipios en los que se ubican estaciones de talla pequeña como Espot, Tavascan o Virós Vallferrera (Espot, Lladorre y Alins), la construcción de nueva vivienda crece aunque no de forma tan desmesurada. De todos modos, en todos ellos, la intensidad de construcción de nueva vivienda en relación a la población residente es muy elevada.

**Tabla 5. Vivienda iniciada de nueva planta por cada 1000 habitantes**

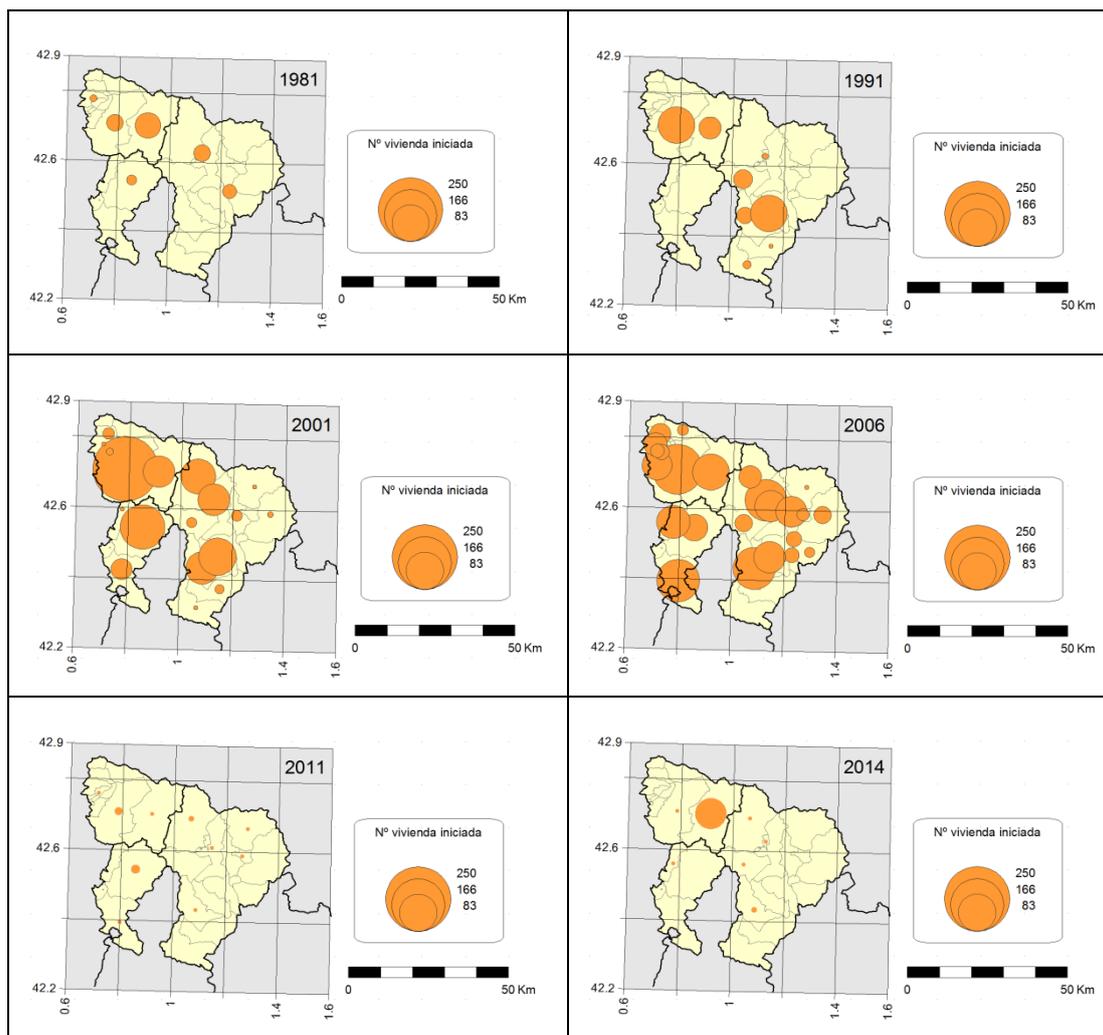
	1991	2001	2006	2011	2014
Alta Ribagorça	96,47	40,1	52,8	1,4	0,3
Pallars Sobirà	22,7	49,2	69,5	0,8	0,7
Val d'Aran	17,46	40,4	38,6	0,6	5,9
Cataluña	5,39	10,7	17,8	1	0,5

Fuente: elaboración propia a partir de datos procedentes del Institut d'Estadística de Catalunya (1991–2014)

8 La estación de Tavascan es una pequeña estación de montaña que combina esquí alpino, nórdico y otras actividades de montaña. Por su configuración y filosofía se asemeja más a una estación de esquí nórdico que alpino. La estación de Virós Vallferrera es una estación únicamente de esquí nórdico.

9 La Llei 2/1983 d'Alta Muntanya nace, según señala el redactado, para hacer frente al preocupante proceso de despoblamiento experimentado en estas áreas, el bajo nivel de renta, la escasa diversificación productiva con una economía centrada en el sector primario, la falta de instrumentos de gobernanza y la carencia de infraestructuras, equipamientos y servicios en relación al resto de Cataluña.

Figura 3. Vivienda construida de nueva planta (libre): vivienda iniciada



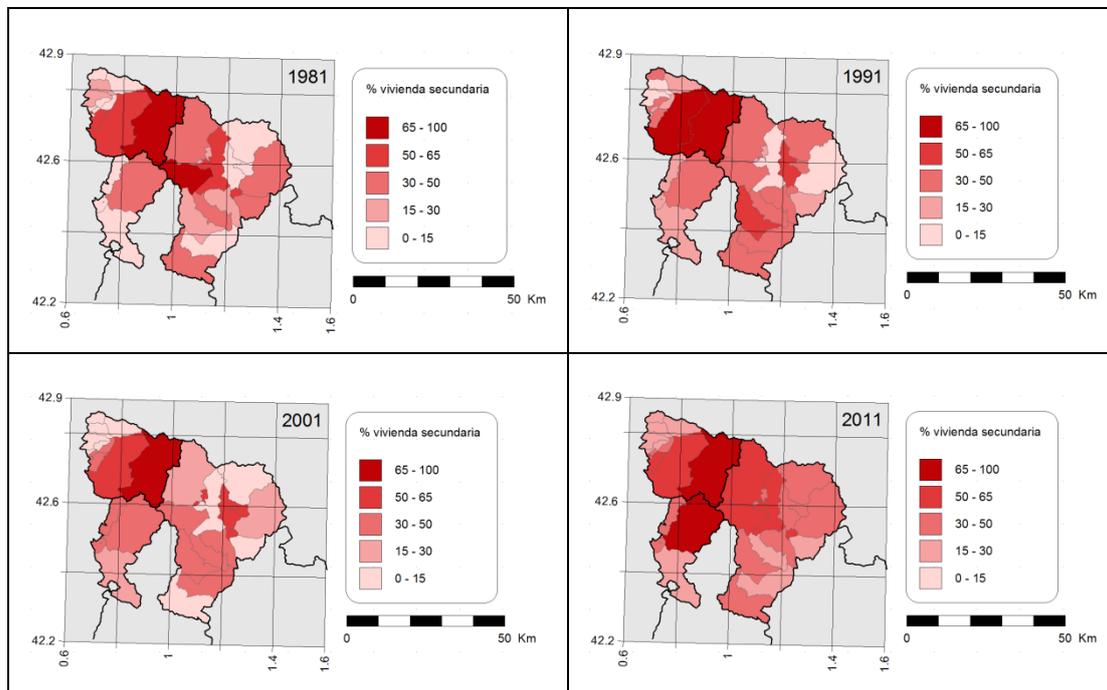
Fuente: elaboración propia a partir de datos procedentes del Institut d'Estadística de Catalunya y bases cartográficas procedentes del Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (1981–2014)

Cabe señalar que paralelamente —aunque con un ligero desfase temporal—, en los municipios afectados por este importante crecimiento se observa como el porcentaje de vivienda secundaria va aumentando con respecto al total de vivienda familiar (Figura 4), lo que desencadena una serie de daños colaterales que acaban repercutiendo negativamente sobre los pobladores de la zona (aumento de residentes temporales, incremento del precio de la vivienda,<sup>10</sup> subida de los precios de alquiler, etc.) y que se suman a los impactos negativos que ya de por sí genera sobre el paisaje un índice de construcción desmesurado. En este sentido, tal y como dan cuenta Tulla, Vera, Badía

10 En 2008, el precio en euros del m<sup>2</sup> construido de vivienda de nueva planta se situaba en la comarca de la Val d'Aran por encima de la media catalana (Val d'Aran 3846,99 €/m<sup>2</sup> construido; Cataluña 3252,03 €/m<sup>2</sup> construido), ocupando la tercera posición en el ranking comarcal de Cataluña (del total de 41 comarcas en 2008). El Pallars Sobirà y la Alta Ribagorça ocupaban el puesto n° 15 y 17 respectivamente (con 2727,43 y 2702,46 €/m<sup>2</sup> construido).

y Pallarés (2007), los procesos de *naturbanización negativa* han tenido amplia representación en este territorio.

Figura 4. Porcentaje de vivienda secundaria respecto al total de vivienda familiar



Fuente: elaboración propia a partir de datos procedentes del Institut d'Estadística de Catalunya y bases cartográficas procedentes del Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (1981–2011)

Por otro lado, el alojamiento turístico también sufre —durante esta fase— un crecimiento importante, siendo más notable en los municipios donde se ubican estaciones de talla pequeña y mediana. De todos modos, se observan diferencias cuando el valor global se desglosa por tipologías de establecimientos turísticos: los municipios con estaciones de esquí registran una fuerte especialización en oferta de plazas en establecimientos hoteleros, siendo además los municipios que presentan estaciones de talla muy grande los que registran las dotaciones más elevadas (Tabla 6). Algo parecido sucede con los apartamentos turísticos, muy ligados a los complejos de la nieve y a municipios con estaciones de talla mediana (Figura 5).

En el contexto de esta dinámica expansiva, el número de visitantes a las estaciones de esquí de este ámbito territorial crece, aunque de forma irregular debido a la elevada variabilidad climática. Así, la temporada 2008–2009 —que podríamos tomar como punto de inflexión en esta dinámica— registra algo más de 1 330 000 forfaits vendidos en el conjunto de las estaciones aquí referenciadas cuando, por ejemplo, en la temporada 1989–1990 la cifra no había sobrepasado el millón. El esquí alpino protagoniza este crecimiento, tanto en términos absolutos como relativos y la estación de Baqueira Beret se consolida como líder absoluto.

Tabla 6. Evolución en el número de plazas de alojamiento turístico. Índice base 100

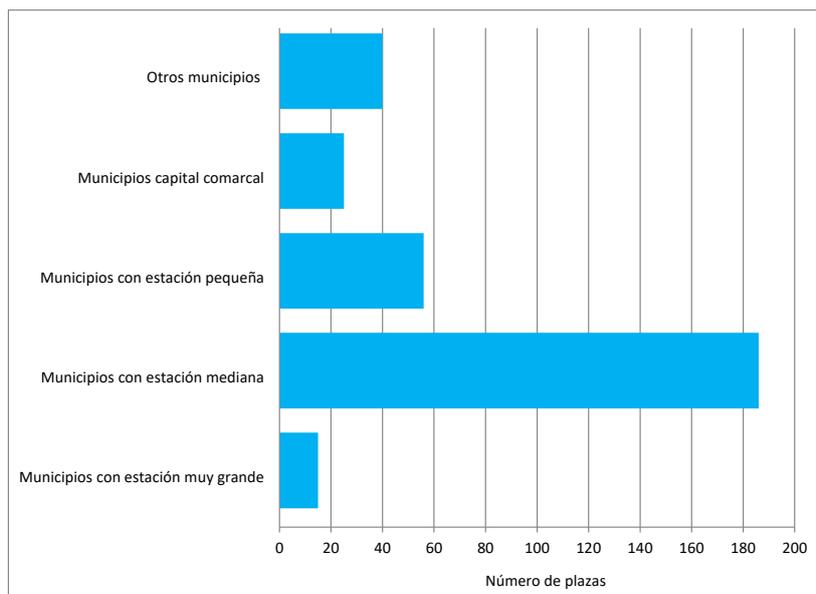
<b>Establecimientos hoteleros</b>	<b>1986</b>	<b>1996</b>	<b>2004</b>	<b>2009</b>	<b>2014</b>
Municipios con estación muy grande <sup>a</sup>	100,0 (1296)	145,8 (1890)	171,4 (2221)	217,7 (2821)	229,8 (2978)
Municipios con estación mediana <sup>b</sup>	100,0 (1170)	128,2 (1500)	177,2 (2073)	184,6 (2160)	165,2 (1933)
Municipios con estación pequeña <sup>c</sup>	100,0 (382)	196,9 (752)	197,9 (756)	197,9 (756)	194,5 (743)
Municipios capital comarcal <sup>d</sup>	100,0 (2318)	121,7 (2821)	148,7 (3447)	161,1 (3735)	165,1 (3828)
Otros municipios <sup>e</sup>	100,0 (1988)	54,9 (1599)	55,4 (1613)	58,1 (1690)	56,3 (1638)
<b>Camping</b>		<b>1996</b>	<b>2004</b>	<b>2009</b>	<b>2014</b>
Municipios con estación muy grande <sup>a</sup>	—	100,0 (238)	100,0 (238)	100,0 (238)	119,7 (285)
Municipios con estación mediana <sup>b</sup>	—	100,0 (385)	103,4 (398)	103,4 (398)	123,9 (477)
Municipios con estación pequeña <sup>c</sup>	—	100,0 (1415)	113,6 (1607)	123,6 (1749)	148,2 (2097)
Municipios capital comarcal <sup>d</sup>	—	100,0 (2693)	109,5 (2948)	109,5 (2948)	131,3 (3537)
Otros municipios <sup>e</sup>	—	100,0 (4220)	105,2 (4441)	107,8 (4548)	129,3 (5457)
<b>Establecimientos de turismo rural</b>			<b>2004</b>	<b>2009</b>	<b>2014</b>
Municipios con estación muy grande <sup>a</sup>	—	—	100,0 (78)	100,0 (78)	114,1 (89)
Municipios con estación mediana <sup>b</sup>	—	—	100,0 (314)	125,2 (393)	121,6 (382)
Municipios con estación pequeña <sup>c</sup>	—	—	100,0 (195)	100,5 (196)	116,9 (228)
Municipios capital comarcal <sup>d</sup>	—	—	100,0 (203)	104,4 (212)	97,0 (197)
Otros municipios <sup>e</sup>	—	—	100,0 (295)	124,1 (366)	134,2 (396)

a Naut Aran, Alt Àneu; b Rialp, La Vall de Boí; c Espot, Lladorre, Alins; d Sort, Pont de Suert, Vielha e Mijaran; e Arres, Bausen, Canejan, Les, Vilamos, Baix Pallars, Bòrdes, Es, Bossòst, Esterri d'Àneu, Esterri de Cardós, Farrera, Tirvia, La Guingueta d'Àneu, Llavorsí, Soriguera, Vall de Cardós, Vilaller.

\* Entre paréntesis figura el valor absoluto de plazas.

Fuente: elaboración propia a partir de datos procedentes del Institut d'Estadística de Catalunya (1986–2014)

Figura 5. Plazas de apartamentos turísticos (2015)



Fuente: elaboración propia a partir de datos procedentes del Registre de Turisme de Catalunya, Dept. d' Empresa i Ocupació (2015)

Hacia el final de esta larga etapa de crecimiento, se aprueba el Pla Director de les Estacions de Muntanya (2006) con el objetivo fundamental de proceder a la implantación de medidas efectivas de ordenación y modernización de las estaciones de montaña en Cataluña. Este Pla Director sumado a la aprobación del Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran (2006) y otros instrumentos de planeamiento anuncian el cuestionamiento de la dinámica desarrollada hasta ese momento. Una dinámica que empezaba a manifestar signos claros de agotamiento. Así, las ayudas específicas a la montaña y las vinculadas al Pla Director de les Estacions de Muntanya 2006–2011 se mantuvieron hasta el año 2010. A partir de aquí, la crisis económica –iniciada en 2008– impidió la convocatoria de subvenciones y ello agravó la ya difícil situación de las estaciones de esquí. Cabe pensar que, buena parte de estas, al ser financiadas mayoritariamente con las plusvalías derivadas de la urbanización de las zonas periféricas, reclassificadas de rústicas a urbanizables, se habían convertido en empresas deficitarias como consecuencia del agotamiento y/o limitación<sup>11</sup> de la superficie edificable. El estallido de la burbuja, la presencia de dominios esquiables de extensión reducida (a excepción de la estación de Baqueira Beret) y/o limitada (por las diversas ampliaciones de la Red Natura 2000 y del Parc Nacional d'Aigüestortes i Estanys de Sant Maurici), la fuerte competencia de las estaciones andorranas, francesas y aragonesas y la elevada variabilidad

11 Así, por ejemplo, la aprobación del Pla Director Urbanístic del Pallars Sobirà (2008) supone la desclasificación de buena parte del suelo urbanizable situado en las inmediaciones de las estaciones de esquí de Espot, Port Ainé y Llessú, priorizando además el uso turístico y hotelero por delante del uso de segunda residencia (permitido este último únicamente en continuidad con la trama urbana preexistente). La aprobación en 2010, y posterior modificación en el año 2011, del Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran también supone una limitación a las posibilidades de crecimiento urbanístico y uso residencial.

climática, no hacen más que agravar la ya dificultosa situación derivada de la dependencia del sector de las operaciones inmobiliarias. Iniciativas como la candidatura de los Juegos Olímpicos de Invierno 2022 Barcelona-Pirineos o el Pla Estratègic dels Esports d'Hivern a Catalunya (2012) para la promoción del esquí en el territorio catalán han fracasado en el intento de potenciar y dar nuevas oportunidades al sector. En este contexto, las estaciones más deficitarias se han ido integrando en empresas públicas, en ocasiones con una gestión público-privada (Espot –2006 y 2011–, Port Ainé –2007 y 2011– y Boí Taüll –2014–); en los casos más extremos, las estaciones han sido clausuradas (es el caso de la estación de Llessú y La Tuca que tras su cierre inicial en 1986 y 1988 respectivamente, y tras varios intentos de reapertura, han sido cerradas de forma definitiva). La construcción de nueva vivienda se detiene con la crisis (Figura 3) y no todas las promociones iniciadas con anterioridad al estallido de la burbuja inmobiliaria logran terminarse y/o venderse de forma inmediata, generándose con esto último una importante bolsa de vivienda vacía.

### **3.2 Las viviendas de alquiler turístico como estrategia inversora ante la crisis en el Pirineo occidental catalán: apuntes sobre posibles consecuencias en el desarrollo rural**

El exceso de oferta de vivienda de obra nueva en un momento de crisis ha provocado la caída de los precios en la misma<sup>12</sup> y, con el tiempo, ha favorecido el interés por la compra -como forma de inversión- y la salida al mercado como vivienda de alquiler turístico -como forma de rentabilización-. A su vez, las dificultades a las que se han visto abocadas muchas familias y la imposibilidad de vender en el mercado –a un precio favorable– buena parte de la vivienda adquirida durante el período de bonanza económica (o, simplemente, perteneciente al patrimonio familiar), también ha favorecido su puesta en uso –por parte de particulares– mediante el alquiler turístico. Todo ello está provocando tres hechos relevantes en este territorio. El primero, la irrupción y crecimiento de las llamadas viviendas de uso turístico (VUT), en especial en los municipios vinculados al negocio de la nieve. El segundo, la aparición de una oferta ilegal de alquiler de vivienda para uso turístico que genera una economía sumergida y que se mueve al margen de la fiscalidad. El tercero, la incursión de nuevos inversores ajenos al lugar con escasa o nula sensibilidad hacia las problemáticas territoriales de esta zona de montaña.

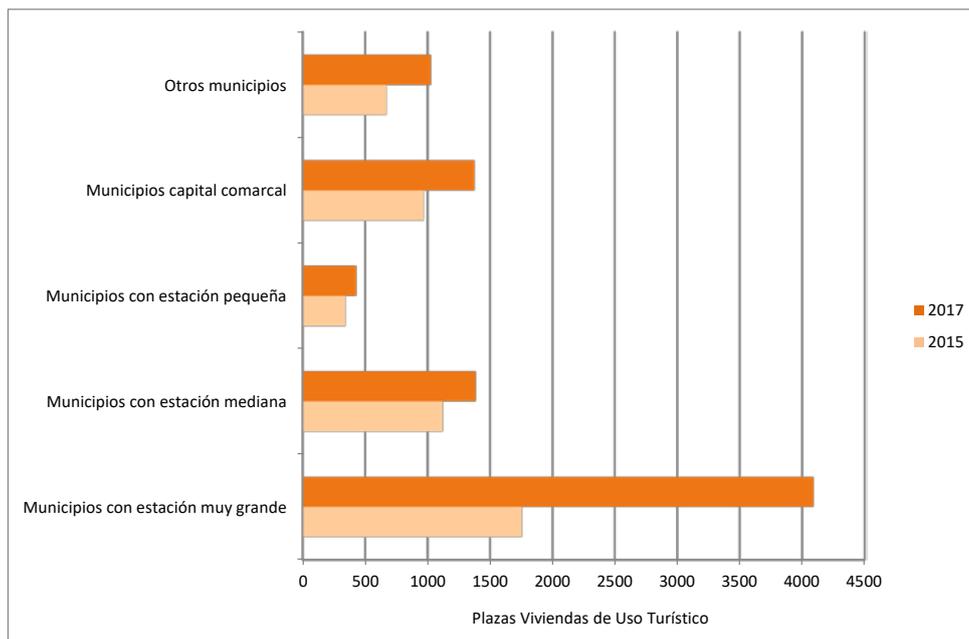
En el conjunto de Cataluña el porcentaje de vivienda de uso turístico reglada supone ya el 37,2 % de la oferta total de plazas de alojamiento turístico y el 90,7 % de los establecimientos: en total 357 164 plazas y 64 902 establecimientos (Registre de Turisme de Catalunya, 2017). En las

---

12 El precio en euros del m<sup>2</sup> construido de vivienda de obra nueva disminuye notablemente a raíz de la crisis económica. En 2010, la comarca de la Val d'Aran se situaba por encima de la media catalana (Val d'Aran 2736,28 €/m<sup>2</sup> construido; Cataluña 2699,55 €/m<sup>2</sup> construido) pero había pasado a ocupar la séptima posición en el ranking comarcal frente a la tercera posición ocupada en el año 2008. El Pallars Sobirà y la Alta Ribagorça ocupaban en 2010 el puesto n.º 20 y 30 respectivamente (2034,74 y 1826,00 €/m<sup>2</sup> construido) frente al puesto 15 y 17 ocupado en 2008.

comarcas de estudio el valor se sitúa, en cuanto a plazas, en el 30,4 % para la Alta Ribagorça, el 33,5 % para la Val d’Aran y el 15,2 % para el Pallars Sobirà (Oferta Municipal d’Establiments Turístics, 2017). Este tipo de oferta se encuentra muy vinculada a los municipios con estaciones de esquí de talla muy grande y mediana, de forma coincidente a lo que sucedía con la construcción de vivienda de obra nueva (Figura 6 y 7). De todos modos, a estos valores ya de por sí elevados y en constante ascenso,<sup>13</sup> cabría sumar una oferta ilegal que preocupa a las autoridades y que, según se recoge en el Pla Estratègic del Turisme a Catalunya 2013–2016, urge aflorar y regularizar.

Figura 6. Plazas de viviendas de uso turístico (2015 y 2017)



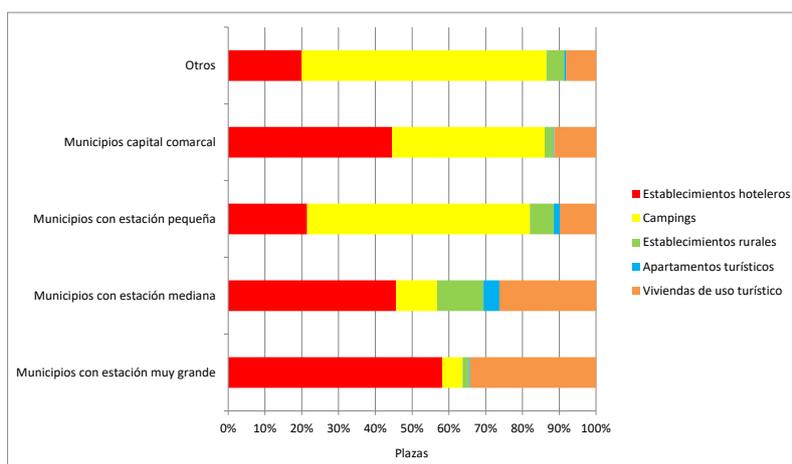
Fuente: elaboración propia a partir de datos procedentes de Registre de Turisme de Catalunya, Dept. d’ Empresa i Ocupació (2015, 2017)

En Cataluña, el interés por impulsar una normativa que evitase el uso –fuera de ley– de esta forma de alojamiento data de 2007. La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda ya hacía referencia a la vivienda de uso turístico y señalaba la necesidad de regulación por parte de las autoridades competentes. Y a la vigente normativa, regulada por el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y viviendas de uso turístico, ya le precedió el Decreto 164/2010, de 9 de noviembre, de regulación de las viviendas de uso turístico, vigente hasta el 12 de diciembre del año 2012. La regulación actual clasifica a la vivienda

13 Según el Registre de Turisme de Catalunya, en 2015, Cataluña contaba con 258.528 plazas en viviendas de uso turístico y 47 005 establecimientos. En las comarcas de estudio los valores se situaban en el 24,4 % para la Alta Ribagorça, el 18,8 % para la Val d’Aran y el 11,4% para el Pallars Sobirà).

de uso turístico<sup>14</sup> como una nueva categoría de alojamiento que se suma a los establecimientos convencionales (hoteles, campings, apartamentos turísticos y alojamiento de turismo rural). Su regularización, como señalan Cuscó y Font (2015), ha permitido controlar una oferta en constante crecimiento, garantizar un mínimo de calidad en la misma y posicionar en el mercado este tipo de alojamiento a través de la página web del Registre de Turisme de Catalunya. Los avances realizados en las comarcas objeto del presente estudio en materia de regularización de la vivienda de alquiler turístico son evidentes: Pallars Sobirà 11,4 % (2015), 12,7 % (2016) y 15,2 % (2017); Aran 18,8 % (2015), 24,4 % (2016) y 33,5 % (2017); Alta Ribagorça 24,4 % (2015), 27 % (2016) y 30,4 % (2017). De todos modos, la Generalitat de Catalunya estima que todavía queda fuera de control -por funcionar de forma irregular- un importante volumen de esta oferta. Prueba de ello son los establecimientos anunciados en plataformas de intermediación como Airbnb o HomeAway que, para algunos municipios y/o localidades del ámbito de estudio, superan en número a los establecimientos inscritos en el Registre de Turisme de Catalunya o no resultan coincidentes.

Figura 7. Plazas de alojamiento turístico (2015)



Fuente: elaboración propia a partir de datos procedentes de Registre de Turisme de Catalunya, Dept. d' Empresa i Ocupació (2015)

El proceso de crecimiento de la vivienda de alquiler turístico en las comarcas de estudio ha ido acompañado también de la llegada de nuevos inversores procedentes de otros territorios. La consulta realizada a través de la plataforma de intermediación Airbnb, señala que buena parte de los anfitriones particulares se han registrado desde lugares ajenos a las comarcas del Pallars Sobirà,

14 Las viviendas de uso turístico se definen como aquellas que son cedidas por su propietario, directamente o indirectamente, a terceros, de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas en ese Decreto (Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, Artículo 66). La cesión mencionada debe realizarse completamente y no se permiten los alquileres de habitaciones sueltas. En la normativa, se considera estancia por temporada aquella que se realiza de forma continua durante un tiempo igual o inferior a 31 días, y la cesión reiterada es aquella que tiene lugar dos o más veces a lo largo de un año (Decreto 159/2012, de 20 de noviembre).

Alta Ribagorça y Aran, manifestando además en su breve biografía la procedencia y/o residencia fuera del ámbito territorial delimitado. También se ha podido comprobar la presencia de empresas de inversión y gestión de viviendas de alquiler turístico que actúan como anfitriones. Algunas de éstas, como CR Habitatges, Pallars Extrem Management o Sortimm son de nueva creación y parecen tener su sede en alguna de las comarcas de estudio o limítrofes. Otras, como por ejemplo OndaHousing PMS, Finques Planes o HOMEnFun y algunas más, no. La filosofía de una parte de estas empresas (algunas como propietarias de inmuebles y otras como simples gestoras de patrimonio inmobiliario) se pone de manifiesto en sus webs, con afirmaciones que explicitan que el principal objetivo de las mismas es procurar la mayor rentabilidad a sus propietarios y nuevos inversores, no evidenciando en ningún momento preocupación ni sensibilidad hacia las posibles problemáticas locales. La información de detalle en el Registre de Turisme de Catalunya en relación a las viviendas de uso turístico también señala, sobre todo para los municipios vinculados a las estaciones de esquí, la concentración de vivienda en manos de unos pocos inversores.

En este contexto de crecimiento de las viviendas de alquiler turístico —tanto en la modalidad reglada (VUT) como en la ilegal—, cabe preguntarse por sus posibles repercusiones sobre el desarrollo de esta zona de montaña. ¿Pueden estas formas “disruptoras” de producción y consumo introducir cambios que ayuden a la revitalización económica de este ámbito del Pirineo catalán? La competencia impuesta al alojamiento turístico convencional de fuerte base territorial, el menor impacto generado sobre el empleo o el gasto turístico, la proliferación de oferta ilegal que elude los controles administrativos y la fiscalidad y los impactos sociales y ambientales que se pueden derivar de una oferta de plazas desmesurada, ponen en tela de juicio algunas de las virtudes asociadas a estas nuevas formas de alojamiento. De este modo, se hace necesario reflexionar en profundidad sobre algunas de las cuestiones exploradas de forma sucinta en las siguientes líneas:

a) La fuerte competencia impuesta al alojamiento turístico convencional integrado, fundamentalmente, por pequeñas empresas de carácter familiar. La irrupción de las viviendas de alquiler turístico coincide con un estancamiento en el crecimiento de las plazas en establecimientos hoteleros, establecimientos de turismo rural y apartamentos turísticos (Tabla 6). También afecta al sector del camping, si bien en las estadísticas se detecta un incremento en el número de plazas entre 2009 y 2014 que tiene que ver, no tanto con un aumento real de la oferta, sino con un cambio en la metodología de recuento a partir del año 2011, según se refleja en la información proporcionada por el Institut d’Estadística de Catalunya.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> La capacidad de alojamiento de un camping en número de plazas se obtiene multiplicando por tres el número total de unidades de acampada. Este cambio conlleva una ruptura de la serie a partir del año 2011 que impide la comparación interanual, ya que para los años anteriores el número de plazas de un camping se obtenía multiplicando por dos y medio el número total de unidades de acampada.

La competencia impuesta al alojamiento convencional adquiere en el ámbito de montaña objeto de estudio una dimensión diferente a la impuesta en los entornos de grandes ciudades, como Barcelona, o destinos de litoral, como Lloret de Mar o Salou. En estos ámbitos es frecuente que el alojamiento turístico convencional esté en manos de medianos y grandes grupos inversores o cadenas hoteleras con importantes volúmenes de facturación y elevado grado de diversificación empresarial. Por el contrario, en el caso de las empresas de alojamiento turístico de esta zona de montaña, “el establecimiento” constituye el único negocio familiar y, por tanto, el turismo se configura como la actividad principal del propietario. En ocasiones, constituye también una actividad complementaria a la principal, generalmente de carácter agrario<sup>16</sup> (Armesto, Gómez y Cors, 2018). Este hecho tiene especial importancia por sus múltiples implicaciones. El turismo practicado hasta el momento —con partidas destacadas del gasto turístico dedicadas al alojamiento— ha venido reportando ingresos a los propietarios de los establecimientos de alojamiento turístico tradicional, conformados —fundamentalmente— por lugareños o neorurales afincados en el territorio. Estos ingresos han revertido positivamente en la renta de los pobladores y, en consecuencia, sobre el territorio. La aparición y crecimiento de vivienda de alquiler turístico como forma de alojamiento asociada, en algunos casos, a propietarios y empresas foráneas está provocando que una importante parte del gasto turístico no revierta directamente sobre los pobladores de ese territorio con las implicaciones que eso tiene para el desarrollo económico de la región (Tabla 7).

**Tabla 7. Vivienda de alquiler turístico anunciada en la plataforma HomeAway según tipología de propietario**

	Agencias/Empresas	Propietario particular
Alta Ribagorça	73,8%	26,2%
Pallars Sobirà	69,5%	30,5%
Val d’Aran	65,7%	34,3%

Fuente: elaboración propia a partir de la información proporcionada en la plataforma HomeAway (2017)

La clara situación de desventaja en la que el alquiler de vivienda turística (y muy especialmente la oferta ilegal) está dejando al alojamiento tradicional, ha llevado a los empresarios de este último a crear estrategias que permitan agregar un valor diferencial a los servicios ofertados. Así, muchos de ellos han optado por brindar actividades y experiencias singulares en el entorno (observación de estrellas, itinerarios de seguimiento del oso, etc.), especializarse en segmentos de turistas con necesidades específicas como los esquiadores, los senderistas, los cicloturistas,

16 En las comarcas de estudio, según el Censo Agrario de 2009, el 9 % de las explotaciones agrarias declararon tener actividades complementarias. De ellas, el 79 % estaban relacionadas con actividades de carácter turístico.

los pescadores, los birdwatchers o las familias con niños (creando, en ocasiones, marcas de calidad en los alojamientos especializados como, por ejemplo, la marca Benvinguts especializada en senderismo y cicloturismo) o por formar redes de colaboración empresarial (Asociaciones de Turismo Rural, etc.).

- b) El crecimiento de la vivienda de alquiler turístico en detrimento de otras formas de alojamiento repercute sobre la generación de empleo. Aunque no se dispone de datos a escala municipal o comarcal, las estadísticas autonómicas derivadas de la Encuesta anual de servicios del Instituto Nacional de Estadística (2015) señalan que la relación entre el número de empresas de alojamiento turístico y el personal ocupado es claramente desfavorable para el alquiler de vivienda turística. El número medio de ocupados por empresa hotelera es de 18,4. Para el camping, alojamiento de turismo rural y similares es de 11,1 y para las viviendas de alquiler turístico de 3,4. Lo mismo sucede con la relación entre el número de empresas de alojamiento turístico y el personal asalariado: 18,0 para las empresas hoteleras, 10,7 para el camping y el alojamiento rural y 2,3 para el alquiler de vivienda turística. Estas diferencias se deben, principalmente, a la escasez de servicios proporcionados por el alquiler turístico, limitado en muchas ocasiones a la gestión llevada a cabo por parte de agencias inmobiliarias (en el caso que nos ocupa, sitas principalmente en las cabeceras comarcales) y a los servicios de limpieza proporcionados tras la salida de los alojados. Si establecemos la ratio de número de personas ocupadas por cada 100 plazas de alojamiento y número de asalariados por cada 100 plazas de alojamiento, los resultados señalan 12 ocupados y 11,7 asalariados por cada 100 plazas para hoteles y similares; 1,9 y 1,3 para alquiler de vivienda de alquiler turístico y 1,3 y 1,2 para camping y alojamiento rural.
- c) El perfil del usuario de viviendas de alquiler turístico, a priori, genera una menor derrama económica sobre el territorio. Los datos sobre gasto medio diario de los turistas extranjeros en Cataluña por tipologías de alojamiento turístico (Tabla 8) y los referidos al conjunto de turistas que visitan España publicados por Exceltur<sup>17</sup> (2015), indican que la derrama económica del conjunto de turistas alojados en viviendas de alquiler turístico es menor que la generada por los turistas alojados en establecimientos convencionales. A partir de aquí, y ante la no disponibilidad de datos con mayor resolución espacial, se puede inferir que algo parecido debe suceder en estas comarcas de montaña y, en consecuencia, se estima que la menor capacidad de consumo del segmento de turistas acogido a esta tipología de alojamiento debe generar un efecto de arrastre más limitado sobre otras actividades productivas y, en definitiva, un impacto menor sobre el tejido empresarial local, formado no solo por bares, restaurantes y pequeños

---

<sup>17</sup> En España, el gasto diario medio por turista alojado en oferta reglada es de 88,8 € frente a los 51,9 € de los alojados en vivienda de alquiler turístico.

establecimientos que comercializan buena parte de los productos agroalimentarios locales<sup>18</sup> (Gómez & Armesto, 2016; Lopez-Moreno et al., 2016) sino también por numerosas empresas que ofertan servicios vinculados a la actividad turística (guías montaña, escuela de esquí, monitores de deportes de aguas bravas, guías para visitas a museos o iglesias, etc.).

**Tabla 8. Gasto declarado de los turistas extranjeros con destino principal Cataluña.  
Por tipo de alojamiento principal (2016)**

	Gasto diario medio por persona (euros)
Hoteles y similares	241,4
Viviendas de alquiler turístico	141,4
Camping, Alojamiento de Turismo Rural y otros	166,1
Vivienda en propiedad, Vivienda de familiares o amigos y otros	81,7

Fuente: datos procedentes de la *Estadística de movimientos turísticos en frontera FRONTUR* (Idescat, 2016) y *Encuesta de Gasto Turístico* (INE, 2016)

d) La proliferación de alquileres ilegales favorecen que tanto propietarios como turistas eludan la fiscalidad, el control administrativo y el pago de impuestos. En este caso, esto tiene especial incidencia en lo relativo al Impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos. Esta tasa turística se dedica a sostener el Fondo para el fomento del turismo, creado para financiar políticas de promoción, preservación y desarrollo de las infraestructuras y las actividades turísticas, según se recoge en el DOGC nº6094 de 23 de marzo de 2012. El impuesto se destina al fomento del turismo sostenible, responsable y de calidad, la protección de los recursos turísticos, la creación y mejora de productos turísticos, el desarrollo de infraestructuras relacionadas con el turismo y la promoción turística de Cataluña. La recaudación de la tasa turística tiene gran importancia para las arcas municipales de estos ámbitos de montaña ya que el 30 % de los recursos del Fondo para el fomento del turismo tiene que ser destinado a las administraciones locales.

En Cataluña, se observa que la recaudación de este impuesto ha tenido un crecimiento positivo desde su creación (incremento del 7,25 % en el periodo 2014–2013, 6,18 % en el 2015–2014 y 8,66 % en el 2016-15). Por tipología de establecimiento, el crecimiento relativo más importante lo han experimentado los cruceros y las viviendas de uso turístico (como consecuencia del proceso de regulación), mientras que los hoteles y los campings han tenido

---

<sup>18</sup> Las estadísticas de FAMILITUR (2016), EGATUR (2016) y Exceltur (2015) señalan que el turista que se aloja en viviendas de alquiler turístico concentra su gasto en la compra de comestibles, bebidas y artículos de limpieza adquiridos en supermercados, cuya producción y Valor Añadido Bruto en muchos casos no se genera en los destinos ni en las zonas de influencia próxima.

incrementos moderados pero constantes. Los apartamentos turísticos han registrado un decrecimiento y los alojamientos rurales fluctúan entre grandes crecimientos y decrecimientos interanuales. En las comarcas objeto de estudio, los comportamientos no difieren respecto a la tendencia general catalana, situación que se traslada también a los municipios (Tabla 9), registrando alguno de los más turísticos y ligados a la nieve ascensos destacados.

Tabla 9. Impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos

	2013	2014	2015	2016
	Euros	Euros	Euros	Euros
<b>Municipios con estación muy grande</b>				
Naut Aran	240 879,24	238 500,37	233 022,29	256 841,39
Alt Aneu	5514,78	4634,89	6109,90	6286,50
<b>Municipios con estación mediana</b>				
Rialp	10 674,90	16 884,54	22 052,25	23 747,40
Vall de Boí, la	37 036,25	35 740,06	33 923,90	63 630,78
<b>Municipios con estación pequeña</b>				
Espot	15 792,65	14 934,03	16 791,05	19 120,05
Lladorre	5084,65	6947,54	5644,40	6493,95
Alins	3907,81	4082,85	4304,25	4414,05
<b>Municipios capital comarcal</b>				
Sort	16 391,54	25181,83	27 128,48	30 656,72
Pont de Suert, el	5881,38	7312,05	6368,43	7423,20
Vielha e Mijaran	124 504,48	146 562,41	174 451,88	215 045,78
<b>Otros</b>				
Arres + Bausen + Canejan + Les + Vilamos	16 666,81	6474,15	6638,83	7515,9
Baix Pallars	528,75	649,35	810,68	845,55
Bòrdes, Es	214,20	281,25	900,45	973,80
Bossòst	2678,85	2759,40	3390,75	3295,67
Esterri d'Aneu	8471,85	7996,14	9897,58	12364,59
Esterri de Cardós	209,70	195,75	251,10	213,30
Farrera + Tírvia	1112,85	1597,50	1532,25	479,70
Guingueta d'Aneu, la	7366,95	8640,90	8828,10	9904,95
Llavorsí	3562,65	5437,56	7436,50	8166,47
Soriguera	1258,20	2494,96	2994,75	3645,90
Vall de Cardós	9572,75	9164,16	10 259,55	8845,20
Vilaller	1367	996,75	663,30	1754,55

Fuente: Agència Tributària de Catalunya (2013–2016)

Por tipología de establecimiento, en el Pallars Sobirà y en la Alta Ribagorça, el crecimiento relativo más importante en la recaudación lo experimentan las viviendas de uso turístico, de forma contraria a lo que sucede en la Val d'Aran<sup>19</sup> (Tabla 10). Se observa también que, excepto en esta última comarca, el peso de la recaudación del impuesto correspondiente a las viviendas de uso turístico crece en el contexto de las tipologías de establecimientos turísticos (Tabla 10).

19 Las cifras de detalle para el 2016 no han sido publicadas aún.

Tabla 10. Recaudación del impuesto por tipología de establecimientos turísticos

ALTA RIBAGORÇA	2013 Euros	2014 Euros	2015 Euros
Hotel	31 158,68 (1)	27 503,42 (1)	28 815,30 (1)
Camping	5119,65 (2)	5234,40 (2)	3619,35 (3)
Apartamento	2622,60 (3)	4121,57 (3)	725,40 (5)
Vivienda de uso turístico	1125,45 (5)	1098,00 (6)	4010,91 (2)
Turismo rural	2464,55 (4)	2648,67 (5)	2601,59 (4)
Albergue de juventud	741,60 (7)	581,40 (7)	604,80 (6)
Otros	1052,10 (6)	2861,40 (4)	568,80 (7)
PALLARS SOBIRÀ	2013	2014	2015
Hotel	45 159,85 (1)	63 537,84 (1)	69 621,82 (1)
Camping	29 155,50 (2)	30 691,17 (2)	33 005,70 (2)
Apartamento	3191,79 (5)	4030,46 (4)	2654,10 (6)
Vivienda de uso turístico	1054,48 (6)	1414,94 (6)	6119,79 (4)
Turismo rural	5066,18 (4)	6385,38 (3)	7894,58 (3)
Albergue de juventud	5822,13 (3)	2730,96 (5)	4729,05 (5)
VAL D'ARAN	2013	2014	2015
Hotel	328 245,05 (1)	337 837,04 (1)	375 176,08 (1)
Camping	7904,70 (4)	12 178,19 (4)	14 560,32 (2)
Apartamento	17 213,77 (3)	18 329,54 (2)	12 676,75 (3)
Vivienda de uso turístico	25 644,56 (2)	17 939,42 (3)	9350,54 (4)
Turismo rural	873,30 (7)	871,20 (7)	1357,20 (6)
Albergue de juventud	2917,05 (5)	3210,63 (5)	2490,76 (5)
Otros	2145,15 (6)	2816,05 (6)	1219,05 (7)

\* Entre paréntesis figura la posición en el peso de la recaudación.

Fuente: Agència Tributària de Catalunya (2013–2015)

La regularización de la oferta ilegal de las viviendas de alquiler turístico -que permita el control administrativo y fiscal- constituye un importante reto para estos municipios de montaña caracterizados por una insuficiente financiación que no siempre permite hacer frente a la prestación de los servicios públicos que tienen asignados, y cuyo coste se ve -a menudo- incrementado por la afluencia de turistas (en especial en lo relativo a la gestión de residuos, limpieza, seguridad, iluminación, equipamientos, etc.). Los gastos adicionales asociados a esta población estacional deberían verse compensados –en parte- por los instrumentos económicos de tipo impositivo asociados a las actividades de ocio y turismo y por la declaración de la categoría de “municipio turístico” que ya ostentan algunos de ellos (Naut Aran, Vielha e Mijaran, La Vall de Boí, Esterrri d'Àneu, Llavorsí, Sort, el Pont de Suert, Vilaller, La Vall de Cardós, Bossòst).

- e) El crecimiento vertiginoso del fenómeno (en su modalidad legal o ilegal) está generando efectos nocivos sobre la capacidad de carga de muchos núcleos de población y, en consecuencia, su fuerte presencia se configura como posible elemento de colapso de estos espacios (ya sea a nivel social o ambiental). Piénsese que se habla de municipios con escasa población y un parque de viviendas de alquiler turístico sobredimensionado que, en ocasiones, presentan índices de

presión mucho mayores (Tabla 11) que los que se pueden encontrar en los barrios de los destinos urbanos y vacacionales más afectados por esta problemática. Así, por ejemplo, en el distrito de Ciutat Vella de Barcelona, el número de plazas de vivienda de uso turístico por cada 1000 habitantes es de 418; en Madrid-Centro es de 215; en Sevilla-Casco Antiguo es de 244 y en Palma de Mallorca-Centro de 325. En estas comarcas de montaña, existen numerosos municipios que sobrepasan estos valores: en la Vall de Boí el número de plazas de vivienda de uso turístico por cada 1000 habitantes es de 1003; en Naut Aran, es de 903; en Espot de 776 y en el municipio de Alt Àneu de 405.

Tabla 11. Presión de las viviendas de uso turístico sobre la población (2015)

	Plazas vivienda de uso turístico/1000 hab.
<b>Municipios con estación muy grande</b>	
Naut Aran	903,4
Alt Aneu	405,4
<b>Municipios con estación mediana</b>	
Rialp	177,1
Vall de Boí, la	1003,0
<b>Municipios con estación pequeña</b>	
Espot	776,2
Lladorre	26,2
Alins	191,0
<b>Municipios capital comarcal</b>	
Sort	132,8
Pont de Suert, el	54,9
Vielha e Mijaran	100,9
<b>Otros</b>	
Arres	89,6
Baix Pallars	80,0
Bausen	103,4
Bòrdes, Es	211,0
Bossòst	24,6
Canejan	0,0
Esterri d'Àneu	410,4
Esterri de Cardós	150,7
Farrera	237,3
Guingueta d'Àneu, la	19,0
Les	6,3
Llavorsí	203,4
Soriguera	129,9
Tírvia	39,2
Vall de Cardós	46,2
Vilaller	19,4
Vilamòs	103,7

Fuente: elaboración propia a partir de datos procedentes de Registre de Turisme de Catalunya, Dept. d' Empresa i Ocupació e Institut d'Estadística de Catalunya (2015)

Los efectos ambientales derivados de unos índices de presión tan elevados requieren de una mayor perspectiva temporal para ser evaluados; sin embargo, los efectos de carácter económico y social ya se manifiestan en el corto plazo. Así por ejemplo, según el último informe sobre el mercado de alquiler en Cataluña (elaborado en 2017 por la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del

Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge a partir de los datos proporcionados por el INCASÒL), dos de las comarcas objeto de estudio (Val d’Aran y Pallars Sobirà) experimentan destacadas variaciones interanuales positivas en el precio de la vivienda de alquiler y el precio medio en el Aran se sitúa al mismo nivel del registrado en la ciudad de Barcelona y por encima del que presentan las comarcas del área metropolitana. Este hecho hace que cada vez sea más difícil alquilar vivienda a un precio asequible, en especial para los trabajadores del sector turístico –contratados para cubrir las temporadas de invierno y verano—. De hecho, en el Aran la variación 17/16 en el número de contratos de alquiler formalizados se sitúa en el -46 %. El consistorio de Vielha ya ha detectado locales comerciales, garajes y despachos habilitados para pernoctar ante la dificultad para encontrar vivienda de alquiler. Ante esta situación, algunos ayuntamientos de este ámbito geográfico conscientes de la problemática (como el de Vielha e Mijaran) han suspendido ya la concesión de licencias para pisos turísticos durante un año, y otros (como el de Naut Aran) se plantean el establecimiento de una moratoria.

En los próximos años, la mayor perspectiva temporal debería favorecer los análisis en profundidad sobre los efectos asociados a la proliferación de las viviendas de alquiler turístico en estos ámbitos de montaña, tanto en su faceta ambiental como económica y social.

#### **4 Discusión**

La proliferación de la vivienda de alquiler turístico y las problemáticas asociadas a la misma no se circunscriben a los destinos urbanos y vacacionales de costa. El estudio de caso aquí presentado ha demostrado que los entornos rurales de montaña no han quedado al margen de la aparición y crecimiento de estas nuevas formas de alojamiento turístico.

El desarrollo inmobiliario asociado al turismo en espacios de montaña especializados en los deportes de invierno ha favorecido la construcción de vivienda de obra nueva destinada, en la mayoría de los casos, a segunda residencia. El *stock* de viviendas generado por un crecimiento explosivo ligado al desarrollo urbanístico y la especulación inmobiliaria provocó que, con la llegada de la crisis económica en 2008, el mercado se colapsase y los precios se desplomasen. Con el tiempo, la caída en el valor de la vivienda ha animado de nuevo a los inversores, favoreciendo la compra y puesta en uso de los activos inmobiliarios mediante –entre otros– el alquiler turístico. A ello se ha sumado también la oferta generada por pequeños propietarios que, asfixiados por la crisis, han decidido dar uso a su patrimonio residencial abocándolo al mercado turístico. Las revoluciones de Internet, el desarrollo de canales alternativos para la comercialización como las plataformas de alquiler turístico entre particulares y los cambios culturales experimentados en los turistas han favorecido la proliferación de esta forma de alojamiento turístico que supone una fuerte competencia, principalmente para los pequeños establecimientos hoteleros de esta zona de montaña, los apartamentos y el alojamiento rural. La nula, incipiente y/o tardía regulación de esta

nueva forma de alojamiento y de las plataformas que lo comercializan ha favorecido la opacidad y el fraude fiscal. La regularización de la oferta ilegal y el control sobre las plataformas intermediarias se apuntan como aspectos prioritarios en este ámbito.

El estudio de caso aquí presentado pone de manifiesto que la problemática asociada a la proliferación de la vivienda de alquiler turístico supera el ámbito de las ciudades y los destinos vacacionales de costa, infiltrándose en ámbitos territoriales muy vulnerables, como los ámbitos rurales de montaña. El desarrollo y crecimiento de estas *nuevas* formas de alojamiento turístico — como exponentes máximos de los modelos híbridos de turismo colaborativo— no han hecho, al menos hasta el momento, más que reforzar y agravar los efectos negativos asociados a los procesos de naturbanización iniciados antaño. La contribución del fenómeno al desarrollo local se pone en entredicho al insinuarse la fuerte competencia impuesta al alojamiento turístico convencional —de fuerte base territorial—, el menor impacto generado sobre el empleo y el gasto turístico, la relativa facilidad para burlar los controles administrativos y la fiscalidad o los impactos sociales y ambientales que se pueden derivar de una oferta de plazas desmesurada.

La dimensión que el fenómeno de la vivienda de alquiler turístico ha adquirido en esta zona de montaña vinculada a los deportes de invierno (y, especialmente, en los municipios en los que se localizan estaciones de esquí de talla muy grande y mediana), recomienda establecer restricciones territoriales que conlleven la limitación en el crecimiento del número de esta tipología de establecimientos. El turismo ha demostrado ser una actividad muy permeable a las nuevas tendencias y al desarrollo de nuevos paradigmas; sin embargo, no todos los territorios que actúan como escenarios-protagonistas de estos cambios presentan el mismo grado de vulnerabilidad ni la misma capacidad de respuesta y adaptación. En esta zona de montaña, el crecimiento del turismo de masas vinculado, entre otros, a los deportes de invierno ha excedido los límites que podrían haber permitido el desarrollo de un modelo productivo eficiente capaz de reforzar y revalorizar las actividades tradicionales y, a su vez, capaz de establecer relaciones de equilibrio y vínculos no perjudiciales con el mundo urbano. La irrupción y reciente explosión del fenómeno de la vivienda de alquiler turístico puede agravar, aún más, las dificultades de las zonas de montaña al no contribuir, en demasía, al mantenimiento del territorio.

**Agradecimientos:** Esta aportación ha sido realizada en el marco del proyecto de I+D+i con referencia CSO2014-51866-R del Programa Estatal de Investigación, Desarrollo e Innovación Orientada a los Retos de la Sociedad del Ministerio de Economía y Competitividad del Gobierno de España y del Grupo de Investigación Consolidado 2017-SGR25 de la Generalitat de Catalunya.

**Declaración responsable:** El artículo ha sido coordinado por M. B. Gómez. Las/os tres autoras/es han participado en la recopilación de información bibliográfica para el establecimiento

del marco teórico-conceptual; la búsqueda, tratamiento y análisis de información estadística; la representación cartográfica de los datos; la exploración y reconocimiento de la realidad territorial a través del trabajo de campo; y el debate y discusión de resultados.

## Bibliografía

Algar, R. (2007). Collaborative consumption. *Leisure Report*, 4, 72–83.

Armesto, X.A., Gómez, M.B., & Cors, M. (2018). La transformación del mundo agrario en un territorio turístico de montaña. Las comarcas de alta Ribagorça, Aran y Pallars Sobirà. *Cuadernos Geográficos*, 57(3), 267–290. <http://dx.doi.org/10.30827/cuadgeo.v57i3.6274>

ATUDEM (2018). (<http://www.atudem.es/>)

Bollier, D. (2006). *When push comes to pull: The new economy and culture of networking technology. A Report of the Fourteenth Annual Aspen Institute. Roundtable on Information Technology*. Washington DC: The Aspen Institute.

Botsman, R., & Rogers, R. (2011). *What's mine is yours: how collaborative consumption is changing the way we live*. London: Collins.

Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2016). *Los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa*. Madrid: Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

Cors, M., Gómez, M.B., & Armesto, X.A. (2018). La apuesta por patrimonio histórico-artístico en el turismo de montaña. El caso del Pirineo catalán. *Scripta Nova*, XXII(588). <http://dx.doi.org/10.1344/sn2018.22.19223>

Cuscó, E., & Font, J. (2015). Nuevas formas de alojamiento turístico: comercialización, localización y regulación de las 'viviendas de uso turístico' en Cataluña. *Biblio3W*, XX(1134). Retrieved from <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1134.pdf>

Delgado, C. (2008). Vivienda secundaria y turismo residencial como agentes de urbanización y segregación territorial en Cantabria. *Biblio3W*, XII(269). Retrieved from <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/1415>

Exceltur (2015). *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler. Impactos y retos asociados*. Madrid: Exceltur.

Fernández Tabales, A., & Cruz, E. (2011). Territorio y actividad constructiva: del "tsunami" a la crisis. Factores explicativos y propuesta de indicadores a escala municipal en Andalucía. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 56, 79–110. <https://www.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/1345>

Figuerola, M. (2015). Topografía del modelo P2P en turismo. In E. Aguiló & S. Antón (Coord.), *20 retos para el turismo en España* (pp. 297–314). Madrid: Editorial Pirámide.

- Franch, J., & Ribas, J.F. (2013). El alquiler de viviendas para uso vacacional. Perspectiva actual, problemas y propuestas legales. *Estudios Turísticos*, 196, 33–57.
- Galiana, L., & Barrado, D. (2006). Los Centros de Interés Turístico Nacional y el despegue del turismo de masas en España. *Investigaciones Geográficas*, 39, 73–93.
- García, L., Smith, N. & Mejías, M. (2007). Gentrification, displacement, and tourism in Santa Cruz de Tenerife. *Urban Geography*, 28(3), 276–298.
- Garcia, 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*, 10(8), 2933.
- Gili, M. (2003). Las viviendas de segunda residencia. ¿Ocio o negocio? *Scripta Nova*, VII, 146(052). Retrieved from [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(052\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(052).htm)
- Gómez, M.B., & Armesto, X.A. (2016). Local resources and territorial identity in mountain areas: a view from Catalonia. In R. Amoêda, S. Lira & C. Pinheiro (Ed.), *Heritage and Sustainable Development* (pp. 1619–1627). Portugal: Green Lines Institute.
- Gómez, M.B., Armesto, X.A., & Cors, M. (2016). Crisis económica y estaciones de esquí en las comarcas catalanas de la Val d’Aran, Pallars Sobirà y Alta Ribagorça. In M. Blázquez, M. Mir, I. Murray & G. Pons (Ed.), *Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo* (pp. 213–223). Monografies de la Societat d’Història Natural de les Balears.
- González, R., Otero, A., Nakayama, L., & Marioni, S. (2009). Las movilidades del turismo y las migraciones de amenidad: Problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña. *Revista Norte Grande*, 44, 75–92.
- González, R., & Mantecón, A. (2014). Turismo y negocio inmobiliario: la crisis de un modelo de desarrollo. Tres estudios de casos de Canadá, Argentina y España. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, 23, 685–705.
- Guillén, N.A., & Iñiguez, T. (2016). Acción pública y consumo colaborativo. Regulación de las viviendas de uso turístico en el contexto p2p. *Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 14(3), 751–768.
- Guirado, C. (2008). Dualidad territorial en espacios rurales de montaña. Repercusiones en el paisaje del Pirineo catalán. *Scripta Nova*, XII, 270(82). Retrieved from <http://www.ub.es/geocrit/sn/SN-270/sn-270-82.htm>
- Guirado, C., & Tulla, A. (2010). Entre l’abandonament i l’ús intensiu del territori? Sistema d’assentaments i gestió del territori en espais de muntanya. El cas de l’Alt Pirineu català. *Documents d’Anàlisi Geogràfica*, 56(3), 607–623.

- Lasanta, T., Beltran, O., & Vaccaro, I. (2013). Socioeconomic and territorial impact of the ski industry in the Spanish Pyrenees: mountain development and leisure induced urbanization. *Pirineos. Revista de Ecología de Montaña*, 168, 103–128.
- López-Moreno, I., Monllor, N., Guillamon, J., Guirado, C., & Medina, X. (2016). La cuina compromesa: estudi de cas exploratori sobre la viabilitat de pràctiques alternatives de restauració a la nova ruralitat catalana. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 62(3), 595–612.
- Mercado, I., Fernández, A., & Bascarán, M.V. (2012). Turismo rural y crecimiento inmobiliario en espacios de montaña media. El caso de la Sierra de Aracena. *Polígonos. Revista de Geografía*, 23, 181–211.
- Molz, J. (2012). CouchSurfing and network hospitality: It's not just about the furniture. *Hospitality and Society*, 1(3), 215–225.
- Ocaña, C. (2009). Urbanización y vivienda, negocio financiero y conflicto social. In *Territorios, sociedades y políticas* (pp. 349–368). Sevilla: Universidad Pablo de Olavide y Asociación de Geógrafos Españoles.
- Pizam, A. (2014). Peer to peer travel: Blessing or blight? *International Journal of Hospitality Management*, 38, 118–119.
- Plaza, J.L., Martín, M.I., Hortelano, L.A. & Fernández, R. (2008). Desarrollo territorial y cambios en las montañas interiores (factores, tendencias e iniciativas). Contraste y estudios de caso. *Polígonos: Revista de Geografía*, 18, 155–191.
- Prados, M. J. (2006). Los parques naturales como factor de atracción de la población. Un estudio exploratorio sobre el fenómeno de la naturbanización en Andalucía. *Cuadernos Geográficos*, 38, 87–110.
- Richards, G. (2016). El turismo y la ciudad: ¿hacia nuevos modelos? *Revista CIDOB d'Afers Internacionals*, 113, 71–87.
- Russo, P. (2015). La explosión del turismo colaborativo y los retos para el modelo turístico español. In E. Aguiló & S. Antón (Coord.), *20 retos para el turismo en España* (pp. 113–134). Madrid: Editorial Pirámide.
- Russo, A.P., & Quagliari, A. (2014). La lógica espacial del intercambio de casas: una aproximación a las nuevas geografías de lo cotidiano en el turismo contemporáneo. *Scripta Nova*, 18(483). Retrieved from <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-483.htm>
- Sansó, M. (2016). *El contexto Internacional y Nacional. El turismo colaborativo*. OSTELEA, EAE Business School.

- Silva, R. (2010). Multifuncionalidad agraria y territorio: algunas reflexiones y propuestas de análisis. *Eure: Revista latinoamericana de estudios urbano regionales*, 109, 5–33.
- Tobileri, A.C. (2015). Fiscalidad de la vivienda turística vacacional (BA Thesis in Administración y Dirección de Empresas, Universidad de Valladolid, Spain).
- Tulla, A., Vera, A., Badia, A., & Pallarès, M. (2007). Actividades económicas y naturbanización en el entorno de los parques naturales del Cadí – Moixeró y del Alt Pirineu (Pirineo catalán). In Molinero, F. (Ed.), *Espacios Naturales protegidos / Les espaces naturels protégés*. Baeza: III Coloquio Hispano-Francés de Geografía Rural / Ille Colloque Franco-Espagnol de Géographie Rurale.
- Vera, A., Badía, A., & Tulla, A. (2011). Desarrollo local en el Pirineo Catalán: impulso económico y uso sostenible del territorio. *Finisterra*, 46(92), 5–23.
- Vives, S. (2011). Producing a successful city. Neoliberal urbanism and gentrification in the tourist city. The case of Palma (Majorca). *Urban Studies Research*, 2011. Retrieved from <http://www.hindawi.com/journals/usr/2011/989676/>
- Yrigoy, I (2017). Airbnb en Menorca: ¿Una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Scripta Nova*, XXI(580). <http://dx.doi.org/10.1344/sn2017.21.18573>
- Yrigoy, I. (2018). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies*. <https://doi.org/10.1177/0042098018803261>