

# El uso turístico de la vivienda en el medio rural catalán. El auge del alquiler turístico frente a otras fórmulas de alojamiento

Martí CORS-IGLESIAS, M. Belén GÓMEZ-MARTÍN y Xosé A. ARMESTO-LÓPEZ

SHNB



SOCIETAT D'HISTÒRIA  
NATURAL DE LES BALEARS

XVII INTERNATIONAL COLOQUIUM  
ON TOURISM AGE-IGU



Cors-Iglesias, M., Gómez-Martín, B. y Armesto-López, X. 2020. El uso turístico de la vivienda en el medio rural catalán. El auge del alquiler turístico frente a otras fórmulas de alojamiento. *In*: Pons, G. X., Blanco-Romero, A., Navalón-García, R., Troitíño-Torralla, L. y Blázquez-Salom, M. (eds.). Sostenibilidad Turística: *overtourism vs undertourism*. *Mon. Soc. Hist. Nat. Balears*, 31: 417-429. ISBN 978-84-09-22881-2. Palma (Illes Balears).

La presente aportación trata de informar sobre la dimensión y el posicionamiento de la oferta de viviendas de uso turístico reguladas (VUTs) en zonas rurales de Cataluña, analizando su evolución más reciente (2015-2018) y su distribución geográfica. Asimismo, el trabajo compara el posicionamiento de los VUTs con respecto al resto de alojamientos regulados, haciendo especial hincapié en los establecimientos de turismo rural. La investigación define como unidades de análisis los municipios rurales de Cataluña de 2000 o menos habitantes y el estudio utiliza un enfoque cuantitativo a partir del análisis, mediante estadística descriptiva y representación cartográfica, de datos procedentes de diferentes fuentes oficiales.

**Palabras clave:** *Vivienda de uso turístico, Municipio rural, Cataluña.*

THE TOURIST USE OF HOUSING IN CATALAN RURAL AREAS. THE GROWTH OF TOURIST RENTAL COMPARED TO OTHER ACCOMMODATION FORMULAS. This contribution tries to inform about the size and positioning of the offer of regulated tourist accommodation housing (VUTs) in rural areas of Catalonia, analyzing its most recent evolution (2015-2018) and its geographical distribution. Likewise, the work compares the positioning of the VUTs with respect to the rest of regulated accommodation, with a special emphasis on rural tourism establishments. The research defines the rural municipalities of Catalonia with 2000 or fewer inhabitants as units of analysis and the study uses a quantitative approach based on the analysis, using descriptive statistics and cartographic representation, of data from different official sources.

**Key words:** *Tourist accommodation housing, Rural municipality, Catalonia.*

Martí CORS-IGLESIAS, [marti.cors@ub.edu](mailto:marti.cors@ub.edu); M. Belén GÓMEZ-MARTÍN, [bgomez@ub.edu](mailto:bgomez@ub.edu); Xosé A. ARMESTO-LÓPEZ, [armesto@ub.edu](mailto:armesto@ub.edu), Departament de Geografia de la Universitat de Barcelona, Facultat de Geografia i Història, Carrer Montalegre 6, 08001 Barcelona.

*Recepción del manuscrito: 9-junio-2020; revisión aceptada: 7-agosto-2020.*

## Introducción

Las nuevas tecnologías de la información y comunicación, internet y las redes sociales inciden directamente en la manera de producir y consumir bienes y servicios de todo tipo.

El turista 2.0 incorpora el uso de las plataformas digitales de intermediación para la adquisición y gestión de su viaje, a la vez que nuevos productores de bienes y servicios turísticos se incorporan al mercado gracias a las facilidades para la comercialización propiciadas por estas herramientas (Guttentag, 2015; Oskam y Boswijk, 2016; Reinhold y Dolnicar, 2018). Plataformas como *Airbnb*, *HomeAway*, *Flipkey*, *Knok* o *Housetrip*, especializadas en el alquiler de viviendas turísticas, canalizan gran parte del intercambio de plazas de alojamiento entre particulares, una práctica que de manera informal ya se venía desarrollando anteriormente entre familiares y amigos. En el caso de España, el fenómeno del alquiler vacacional hace décadas que existe -este tipo de viviendas siempre han formado parte del paisaje turístico del país, especialmente del de sol y playa-. Pero con la llegada de internet y la aparición del fenómeno *Airbnb*, afloran un importante número de viviendas vacacionales y crece rápidamente su oferta gracias a las nuevas herramientas de comercialización (Garau-Vadell *et al.*, 2019; Russo y Quaglieri, 2014). Ante esta nueva realidad, las administraciones públicas se apresuran a regular dichas viviendas y, en definitiva, a poner orden dentro del sector. En Cataluña, la normativa que regula las viviendas de uso turístico se aprueba en el año 2012 -*Decreto 159/2012 de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico*-. Su regulación permite controlar una oferta en constante crecimiento, garantizar un mínimo de calidad en el servicio y aplicar unas medidas de carácter recaudatorio -impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos-, que deben revertir en el territorio y en el sector turístico.

El estudio de la difusión y localización espacial de las viviendas de uso turístico y su lógica funcional se ha focalizado principalmente en ámbitos urbanos específicos (Blanco-Romero *et al.*, 2018, Coles *et al.*, 2018; Gunter y Önder, 2017; Gutiérrez *et al.*, 2017, García-Ayllón, 2018); y, en menor grado, se han abordado otras escalas territoriales como las que contemplan un país al completo (García-Ayllón, 2018; Domènech *et al.*, 2019, Larpin *et al.*, 2019) o un ámbito regional integrado por diferentes países (Adamiak, 2020). De este modo, los ámbitos rurales no han sido estudiados de manera específica, sino siempre en un contexto más amplio que integra también a los ámbitos urbanos y suburbanos, caracterizados por presentar un importante volumen de viviendas de uso turístico. Esta circunstancia ha invisibilizado las pautas de distribución espacial en zonas rurales, minimizando además la importancia funcional de los procesos que acontecen en relación al alquiler vacacional.

Los estudios que contemplan la distribución espacial del fenómeno a escala de país o región, señalan que los espacios rurales se han incorporado de forma tardía al fenómeno de la vivienda de uso turístico, siendo el volumen de este tipo de oferta comparativamente menor a la de las áreas urbanas. Sin embargo, el ritmo de crecimiento interanual es mayor en las áreas rurales, con dinámicas que se aceleran como consecuencia del estadio de madurez y/o colapso experimentado por esta forma de alojamiento en las áreas urbanas (Gómez-Martín *et al.*, 2019, Larpin *et al.*, 2019, Adamiak, 2020). Por otra parte, determinar cómo las zonas rurales se incorporan al fenómeno del alquiler turístico y desgranar su comportamiento es una tarea compleja ya que a) existen diferentes tipologías de espacios rurales con dinámicas territoriales muy contrastadas -territorios de alta montaña frente a territorios de montaña media, territorios de interior y de traspais costero-; b) el turismo desarrollado en los territorios rurales presenta un carácter más difuso, a diferencia de los ámbitos urbanos; y c) en los espacios rurales se desarrollan modalidades turísticas muy

heterogéneas que derivan en modelos de desarrollo turístico muy contrastados -desde el turismo de masas intensivo vinculado a la nieve en zonas de alta montaña hasta el turismo más alternativo, como podría ser el agroturismo o el turismo de naturaleza, más respetuoso y sostenible con la tradición económica, el medio ambiente y la cultura del lugar-. Esta complejidad, junto a la tardía incorporación de los espacios rurales al fenómeno del alquiler turístico, podría justificar las escasas investigaciones realizadas hasta el momento. Algunos estudios concluyen que la distribución de las viviendas de uso turístico en los espacios rurales guarda relación con la presencia previa de alojamiento turístico convencional, la existencia de una gran bolsa de vivienda secundaria o de activos inmobiliarios subutilizados y una destacada presencia de demanda (Pawlicz y Kubicki, 2017). Sin embargo, estas pautas generales se ponen en entredicho cuando se realizan investigaciones de detalle sobre áreas rurales específicas. Así, Gómez-Martín *et al.* (2019) apuntan, para ámbitos de alta montaña del Pirineo occidental catalán vinculados al turismo de nieve, que el alquiler turístico aparece representado en el 96% de los municipios de la región, detectándose su presencia en municipios que hasta la llegada de esta forma de alojamiento turístico no tenían ningún tipo de oferta turística y se encontraban desvinculados de esta actividad económica y del boom inmobiliario por no disponer de estación de esquí ni estar bajo su área de influencia.

En España las viviendas de uso turístico tienden a localizarse en aquellas zonas donde la demanda potencial o cautiva es más elevada y la afluencia de turistas es mayor: centros urbanos de grandes ciudades y complejos vacacionales de costa. Según Adamiak *et al.* (2019), el mayor volumen de oferta se corresponde con aquellos municipios urbanos y costeros en los que existe una importante oferta de alojamiento convencional, un gran parque de viviendas secundarias y una destacada internacionalización de la demanda. Además, la elevada concentración espacial del alquiler turístico en determinados destinos turísticos urbanos y de costa ha sido objeto de interés mediático y académico (Blanco-Romero *et al.*, 2018; García-Ayllón, 2018; Gutiérrez *et al.*, 2017). Sin embargo, el fenómeno del alquiler vacacional se extiende más allá de las ciudades y está también muy presente en el medio rural (Adamiak *et al.*, 2019; Gómez-Martín *et al.*, 2019). Como sucede en otros países (Belotti, 2019; Frey *et al.*, 2018; Larpin *et al.*, 2019, Pawlicz y Kubicki, 2017), en España la oferta de viviendas de uso turístico en zonas rurales ha ido creciendo año tras año desde la crisis económica del 2008 y, a pesar de que en cifras absolutas la oferta de viviendas sea muy inferior a la de las zonas urbanas, son las zonas rurales las que están liderando el crecimiento en cifras relativas. Así, por ejemplo, *Airbnb* señala para España que el número de ofertantes en espacios rurales anunciados en su plataforma se ha incrementado en un 63% entre 2016 y 2017 y el número de viajeros alojados ha crecido en un 110% durante el mismo periodo (*Airbnb*, 2018).

Esta comunicación aborda la dimensión y el posicionamiento de la oferta de viviendas de uso turístico regladas en zonas rurales de Cataluña, observando los procesos territoriales de difusión y localización que se han producido a lo largo de estos últimos años, en comparación con otras ofertas de alojamiento similares como la de los establecimientos de turismo rural.

## Metodología

La investigación define como unidades de análisis los municipios rurales de Cataluña delimitados por un criterio de tipo demográfico, considerando como tales a todos aquellos municipios de 2000 o menos habitantes. En total, 595 municipios a fecha 1 de enero de 2018, lo que representa el 62,8% de los municipios de la región. El estudio utiliza un enfoque cuantitativo a partir del análisis, mediante estadística descriptiva y representación cartográfica, de datos procedentes de diferentes fuentes oficiales que, trianguladas, se complementan entre sí para obtener información sobre la intensidad y concentración de los VUTs. De este modo, se han utilizado de la totalidad de municipios rurales de Cataluña datos cuantitativos de carácter turístico, urbanístico y económico-fiscal procedentes de los listados oficiales del Registro de Turismo de Cataluña, Agencia Tributaria de Cataluña, Instituto de Estadística de Cataluña e Instituto Nacional de Estadística.

Nuestro estudio contempla la oferta de viviendas de uso turístico regladas (VUTs de ahora en adelante) en los municipios rurales y, en consecuencia, trabaja con la totalidad de la oferta regularizada inscrita en los registros oficiales de Cataluña -Registre de Turisme de Catalunya-. Esto supone un hecho diferencial frente a la mayoría de estudios realizados en este campo ya que estos suelen basarse en datos de alquiler turístico que, o bien constan en las distintas plataformas del sector (Airbnb o HomeAway) y que son capturados mediante diferentes técnicas de web-scraping, o bien son proporcionados por proveedores de información para alojamientos vacacionales como AirDNA. En estos dos últimos casos, la información incluye tanto el alquiler regularizado como el alquiler ilegal. Este hecho diferencial de nuestra investigación podría limitar la interpretación de la complejidad del fenómeno en cuanto a su dimensión y expansión y su comparación con otros estudios similares realizados hasta el momento en áreas rurales; sin embargo, la rigurosidad, estabilidad y fiabilidad de la información obtenida a través del registro oficial, avalan nuestra elección.

## Resultados

A mediados de los años 2000, el alquiler vacacional irrumpe con fuerza en Cataluña. Desde el 2012, año en que se regula el alquiler turístico en Cataluña, el crecimiento de la oferta de VUTs ha sido exponencial: 24.123 establecimientos y 132.675 plazas en 2013, 47.242 establecimientos y 259.831 plazas en 2015 y casi 75.000 establecimientos y 412.000 plazas en 2018. En el momento presente, el 86,6% de los establecimientos se sitúan en municipios costeros y en la ciudad de Barcelona, coincidiendo con los destinos turísticos más importantes de la región. Pero más allá de Barcelona y la costa mediterránea, los VUTs se extienden por el resto del territorio. Si bien es cierto que los VUTs situados en los municipios rurales solo representan el 6,6% del total de su oferta, se deben tener en cuenta otros indicadores. En primer lugar, que entre los años 2015 y 2018 el crecimiento de los VUTs en cifras relativas fue más alto en los municipios rurales que en los municipios costeros: los municipios rurales duplicaron su oferta en tan solo tres años, pasando de los 2.361 establecimientos en 2015 a los 4.910 en 2018 (Tabla 1). Y en segundo lugar, que la tasa de función turística de los VUTs fue más alta en los municipios rurales que en el resto

de municipios urbanos no costeros e incluso que la propia ciudad de Barcelona, siendo la presión de estos establecimientos sobre el parque total de viviendas y su población mayor.

Por otra parte, el crecimiento de la oferta va acompañado de un intenso proceso de expansión a nivel territorial. Entre los años 2015 y 2018, el número total de municipios rurales con oferta VUT pasa de 328 a 446 y se convierte en la modalidad de alojamiento turístico presente en un mayor número de municipios rurales, concretamente en el 82,1% de los municipios. Las causas que explican el rápido crecimiento y expansión de los VUTs en zonas rurales son principalmente cuatro: a) el proceso de mercantilización turística de las viviendas no principales, que se ha acentuado con la era de las plataformas digitales; b) la necesidad de dar respuesta a las expectativas de un amplio sector de la demanda que se mueve en un contexto de mayor austeridad económica, que opta por fórmulas alternativas de alojamiento y que quiere una experiencia de viaje fundamentada en la autenticidad de lo local; c) la necesidad de corregir la falta de otros servicios de alojamiento turístico en zonas rurales; y d) la facilidad y rapidez en los procesos de creación y comunicación de este tipo de oferta mediante las plataformas de intermediación.

Tipo de municipios	Evolución de la oferta de VUTs (2015-2018)					Tasa de función turística VUT, 2018
	2015		2018		Crecimiento (%)	
	Establecim.	Plazas	Establecim.	Plazas		
<i>Barcelona</i>	9931	54621	9747	53609	-1,9	3,3
<i>Municipios costeros</i>	33040	181720	55031	302671	66,6	18,6
<i>Municipios rurales</i>	2361	12986	4910	27005	108,0	8,6
<i>Resto de municipios</i>	1910	10505	5065	27858	165,2	0,7
<i>Catalunya</i>	47242	259831	74753	411142	58,2	5,5

**Tabla 1.** Evolución de la oferta de VUTs (2015-2018) y tasa de función turística VUT en Cataluña según el tipo de municipio a partir del Registro de viviendas de uso turístico de la Generalitat de Catalunya y datos del Instituto Nacional de Estadística.

**Table 1.** Evolution of the supply of VUTs (2015-2018) and the tourist function rate in Catalonia by type of municipality based on Registre d'Habitatges d'ús turístic de la Generalitat de Catalunya and data from National Statistics Institute.

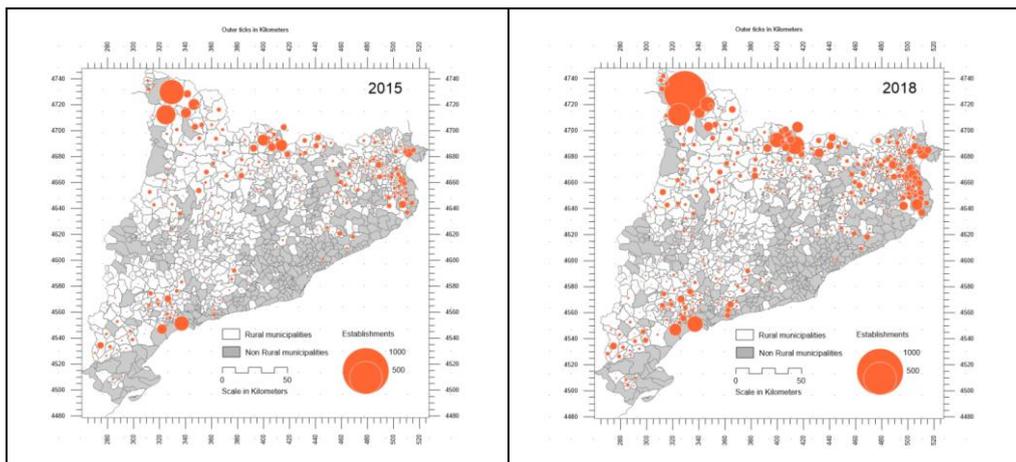
Dentro del contexto geográfico del área de estudio -municipios rurales- la mayor o menor presencia de establecimientos tipo VUT en una zona rural concreta está directamente relacionada con el grado y tipo de desarrollo turístico de la zona. Cabe señalar que la oferta de establecimientos VUTs va al alza en la mayoría de municipios rurales de Cataluña, pero su crecimiento es más acentuado en aquellos municipios cercanos a la costa (traspais litoral) y en los municipios de alta montaña de los Pirineos, especialmente los vinculados con el turismo de nieve (Tabla 2 y Figura 1). Los municipios rurales con una mayor oferta se sitúan en el noreste de Cataluña -traspais de la Costa Brava (Empordà)- y en los principales destinos turísticos de nieve de los Pirineos (Cerdanya y Val d'Aran). En todos los casos se trata de territorios altamente dependientes del turismo y bajo la influencia directa del consumo masivo de unos determinados recursos –sol, playa y nieve-.

El fuerte ritmo de crecimiento de los VUTs implica que su peso relativo dentro del conjunto de la oferta de alojamiento turístico sea cada vez mayor. Así pues, en 2018 los VUTs representan el 26,4% de la oferta total de plazas disponibles en los municipios rura-

Localización de los municipios rurales	Evolución de la oferta de VUT (2015-2018)				Crecimiento (%)	Tasa de función turística VUT, 2018
	2015		2018			
	Establecim	Plazas	Establecim	Plazas		
<i>Traspais litoral</i>	777	4274	1676	9218	115,7	7,3
<i>Interior</i>	280	1540	517	2843,5	84,6	2,5
<i>Pirineos</i>	618	3399	1248	6864	101,9	11,7
<i>Pirineos -estación de esquí alpino-</i>	686	3773	1469	8079,5	114,1	117,4
<i>Municipios rurales</i>	2361	12986	4910	27005	108,0	8,6

**Tabla 2.** Evolución de la oferta de VUTs (2015-2018) y tasa de función turística VUT en los municipios rurales de Cataluña según la zona de localización a partir del Registro de viviendas de uso turístico de la Generalitat de Catalunya y datos del Instituto Nacional de Estadística.

**Table 2.** Evolution of the supply of VUTs (2015-2018) and the VUT tourist function rate in the rural municipalities of Catalonia according to area of location based on *Registre d'Habitatges d'ús turístic* de la Generalitat de Catalunya and data from Nacional Statistics Institute.

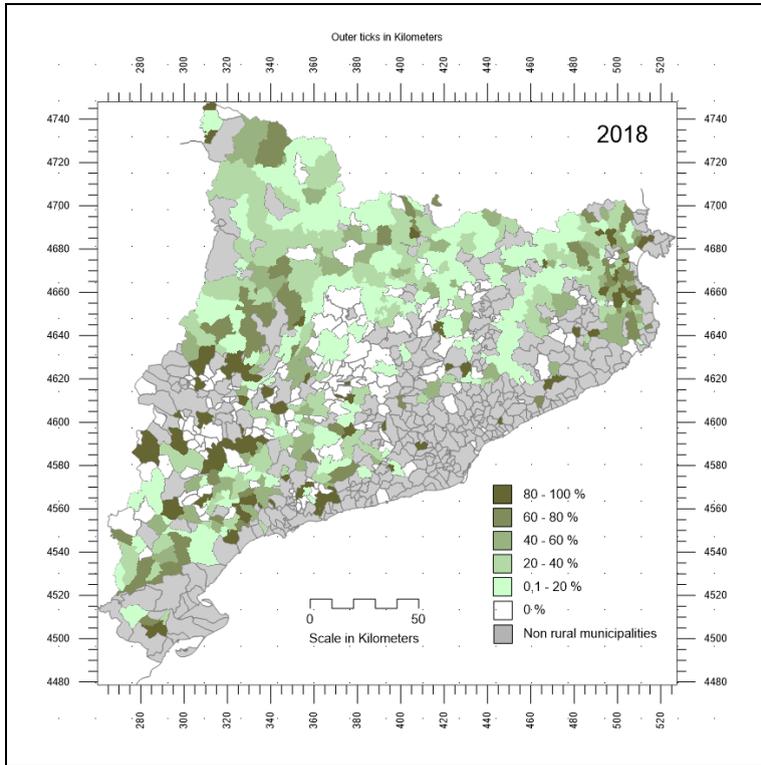


**Fig. 1.** Evolución de los VUTs en los municipios rurales de Cataluña, 2015-2018 a partir del Registro de viviendas de uso turístico de la Generalitat de Catalunya.

**Fig. 1.** Evolution of VUTs in Catalonia's rural municipalities, 2015-2018 based on *Registre d'Habitatges d'ús turístic* de la Generalitat de Catalunya.

les. Un porcentaje que es mucho más elevado -alrededor del 40%- en los municipios rurales del traspais litoral y los Pirineos con estaciones de esquí alpino. Además, los VUTs ya son el primer tipo de oferta de alojamiento en cuanto a número de plazas en el 35% de los municipios rurales. Este perfil de municipio rural se localiza principalmente en zonas cercanas a la costa, donde la dinámica turística del litoral mediterráneo incide directamente sobre el espacio rural más cercano -en este sentido, la elevada oferta de plazas VUTs responde a la estrategia de captar al visitante estacional de playa-; y también en zonas rurales del oeste de la región, donde el elevado porcentaje de viviendas no principales y la

falta de otros servicios de alojamiento refuerza el papel de los VUTs sobre el conjunto de la oferta de alojamiento del municipio (Fig. 2).

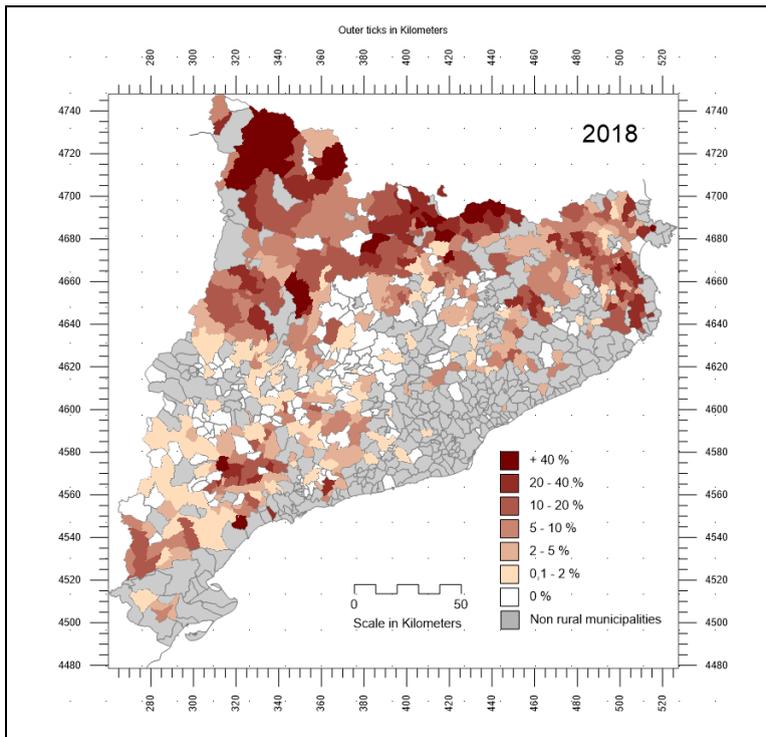


**Fig. 2.** Peso relativo de los VUTs (número de plazas) en el conjunto de la oferta de alojamiento en los municipios rurales de Cataluña, 2018, a partir del Registro de viviendas de uso turístico de la Generalitat de Catalunya y datos del Instituto de Estadística de Catalunya.

*Fig.2. Relative weight of VUTs (number of beds) within the whole supply of accommodation in the rural municipalities of Catalonia, 2018, based on Registre d’Habitatges d’ús turístic de la Generalitat de Catalunya and data from Catalonia’s Statistics Institute.*

El proceso de expansión territorial de las viviendas vacacionales conlleva que cada vez sean más los municipios rurales que puedan ofertar al visitante un servicio de alojamiento. Entre los años 2015 y 2018 aumenta considerablemente el número de municipios que sustentan el 100% de su oferta de alojamiento en los establecimientos tipo VUT (aproximadamente el 15% de los municipios en 2018). En la mayoría de los casos se trata de municipios del interior de Cataluña (provincia de Lleida), con una marcada vocación agraria y una escasa presencia de turistas. Son zonas rurales con un déficit estructural en cuanto a oferta de alojamiento y que los VUTs han resuelto en parte. En estas zonas rurales, los VUTs se erigen en la principal infraestructura turística de alojamiento y desarrollan funciones muy similares a la de los alojamientos de turismo rural. En cambio, en el centro y norte de Cataluña -zona de los Pirineos-, donde la presencia de otras categorías de

alojamiento turístico es mucho más significativa, el peso relativo de los VUTs dentro del conjunto de la oferta de alojamiento disminuye considerablemente. En los Pirineos, por ejemplo, el subsector del alojamiento turístico está muy diversificado y los hoteles, campings y establecimientos de turismo rural configuran asimismo un volumen significativo de plazas.



**Fig. 3.** Mapa de la tasa de función turística VUT en los municipios rurales de Cataluña, 2018, a partir del Registro de viviendas de uso turístico de la Generalitat de Catalunya y datos del Instituto Nacional de Estadística.

*Fig. 3. The VUT tourist function rate in the rural municipalities of Catalonia, 2018, based on Registre d'Habitatges d'ús turístic de la Generalitat de Catalunya and data from National Statistics Institute.*

En cuanto a la relación entre las plazas de viviendas de uso turístico y la población residente, la tasa de función turística de los VUTs en municipios rurales es más alta en aquellos municipios de montaña, donde buena parte de su economía gira alrededor del turismo (Fig. 3). En la actualidad, en muchos municipios rurales de los Pirineos y de la zona interior de la Costa Brava la relación es de 200 camas VUT o más por cada 1.000 habitantes; y en aquellos municipios donde hay estaciones de esquí alpino los valores todavía son mucho más elevados, superando las 1.000 camas VUT por cada 1.000 habitantes de media. En los Pirineos, el fenómeno del alquiler vacacional de viviendas crece con mucha rapidez a partir de los años 2011-2012 y promociones enteras de

viviendas de nueva construcción se transforman en VUTs (Gómez-Martín et al., 2019). La transformación de los territorios rurales de alta montaña en espacios de ocio ha favorecido el crecimiento de la urbanización y en algunos municipios de los Pirineos el parque de viviendas vacacionales de alquiler está totalmente sobredimensionado. En cambio, en los municipios rurales de interior que no son de montaña la presión de la oferta VUT sobre la población residente es mucho menor, con unas tasas que se sitúan por debajo del 5%.

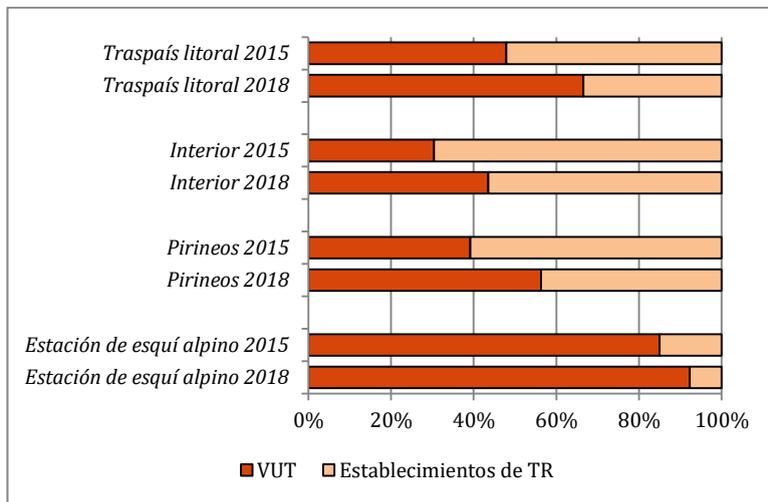
En relación a lo que sucede con otras ofertas similares de alojamiento como puedan ser, por ejemplo, los establecimientos de turismo rural, el avance y el peso de los VUTs frente a las casas rurales es cada vez mayor y más generalizado en los municipios rurales. Los datos corroboran cierta tendencia hacia el desplazamiento y/o reemplazo de los establecimientos de turismo rural por los VUTs y son cada vez más los municipios en los que los VUTs superan en número de plazas a los establecimientos de turismo rural. Frente al fuerte crecimiento de los VUTs a lo largo de estos últimos años, el número de establecimientos de turismo rural se mantiene más o menos estable, con unos incrementos porcentuales muy leves (Tabla 3). Por otra parte, el crecimiento tan rápido de municipios rurales con oferta VUT ha desbancado al turismo rural, que hasta el 2015 lideraba aún el sector del alojamiento en cuanto a nivel presencia en número de municipios. En un principio, y tras haberse superado los peores años de la crisis económica, hubiera podido esperarse un nuevo repunte de los establecimientos de turismo rural pero, sin embargo, y a tenor de los datos observados, todo parece indicar que parte de ese nuevo repunte se ha vehiculado a través de los VUTs.

Tipo de oferta de alojamiento	nº de municipios			nº de establecimientos			nº de plazas		
	2015	2018	Crecim. (%)	2015	2018	Crecim. (%)	2015	2018	Crecim. (%)
Vivienda de uso turístico (VUT)	326	445	36,5	2361	4910	108	12986	27005	108
Establecimiento de turismo rural (TR)	420	426	1,42	1755	1793	2,16	13612	14042	3,15

**Tabla 3.** Evolución de la oferta de VUTs y de turismo rural (2015-2018) en los municipios rurales de Cataluña a partir del Registro de viviendas de uso turístico de la Generalitat de Catalunya y de los datos del Instituto de Estadística de Catalunya.

*Table 3. Evolution of the supply of VUTs and rural tourism (2015-2018) in the rural municipalities of Catalonia based on Registre d'Habitatges d'ús turístic de la Generalitat de Catalunya and data from Catalonia's Statistics Institute.*

De igual modo, el comportamiento de las dos ofertas no es homogéneo en todo el territorio y se observan dinámicas diferenciadas en función de la zona (Fig. 4). En los municipios rurales del traspais litoral y de la alta montaña -zonas de turismo de nieve- el volumen de VUTs supera con creces al del turismo rural. En líneas generales, el auge generalizado de los VUTs en el traspais litoral y los Pirineos implica superar en número de plazas a las ofertadas por las casas rurales, justo lo contrario de lo que sucedía en 2015. Tan solo en aquellos municipios rurales del interior de Catalunya en los que el turismo rural ya gozaba de una fuerte presencia e implantación en el territorio antes de la llegada del *boom* turístico de la vivienda vacacional, este continúa manteniéndose en posición de liderazgo pese a que la tendencia evolutiva sea similar al resto.



**Fig. 4.** Evolución porcentual de la oferta (nº de plazas) de VUTs y de turismo rural (2015-2018) en los municipios rurales de Cataluña según la zona de localización a partir del Registro de viviendas de uso turístico de la Generalitat de Catalunya y de los datos del Instituto de Estadística de Catalunya.

*Fig. 4. Evolution % of the supply (bed-places) of VUTs and rural tourism (2015-2018) in the rural municipalities of Catalonia according to area of location based on Registre d'Habitatges d'ús turístic de la Generalitat de Catalunya and data from Catalonia's Statistics Institute.*

Sin lugar a dudas, el fuerte crecimiento de los VUTs frente al estancamiento y/o desaceleración de los alojamientos de turismo rural ha configurado un nuevo mapa de la oferta turística en los municipios rurales, que más que un cambio substancial o estructural a nivel de oferta se trata básicamente de un cambio de tipo jurídico. En este sentido, la normativa más permisiva de los VUTs frente a la más restrictiva de los establecimientos de turismo rural ha favorecido dicho cambio. Si bien es cierto que en 2012 se flexibilizó ligeramente la normativa de los establecimientos de turismo rural, permitiendo que estos pudieran situarse en núcleos urbanos de hasta 2.000 habitantes -recordemos que hasta entonces solo podían hallarse en núcleos de menos de 1.000 habitantes-, y que en aquellas modalidades de alojamiento compartido el requisito mínimo de plazas bajase hasta las 2, el propietario rural se decanta por la vivienda de uso turístico a la hora de pedir la licencia para un nuevo alojamiento turístico.

## Conclusión

A modo de conclusión, los datos corroboran que las viviendas de uso turístico han irrumpido con fuerza en el medio rural catalán; un proceso que ha sido favorecido por la existencia previa de un destacado número de viviendas de uso no principal. Los VUTs contribuyen a generalizar y a diversificar las estructuras de alojamiento turístico en zonas rurales, un hecho especialmente relevante para aquellos pequeños municipios rurales que con anterioridad carecían de plazas de alojamiento: disponer de un "contador" de pernatación es básico para llevar a cabo cualquier proyecto de desarrollo turístico a nivel

local. Del mismo modo, este tipo de oferta tiende a democratizar y hacer más accesible la participación de los actores privados en el sistema turístico ya que los propietarios rurales ven con mayor facilidad la posibilidad de poner a disposición de los turistas sus viviendas. En este sentido, los clásicos establecimientos de turismo rural se ven afectados por la preferencia hacia las viviendas de uso turístico en los nuevos procesos de creación de oferta. También es cierto que en zonas rurales de alta montaña el parque de viviendas vacacionales de alquiler está totalmente sobredimensionado y que, en definitiva, las lógicas económicas del mercado turístico-inmobiliario -rentabilización monetaria de la vivienda- acaban condicionando la intensidad del fenómeno a nivel espacial.

La investigación determina además tres tipologías de municipios rurales en relación a la distribución espacial de la oferta de VUTs y su función en el contexto de desarrollo turístico de la región. El primer tipo incluye aquellos municipios rurales donde el volumen y el crecimiento de esta oferta es muy importante. Está integrado por municipios cercanos a la costa mediterránea (traspais litoral) y áreas de alta montaña, ambos territorios altamente turistificados y con modelos de desarrollo masivo vinculados al sol y playa y al esquí. Los VUTs en estos municipios ayudan a configurar una corona alrededor de los principales destinos tradicionales de costa o montaña, favoreciendo la expansión de sus áreas de influencia. El segundo tipo incluye aquellos municipios rurales donde el volumen y el crecimiento de este tipo de oferta es importante pero de menor magnitud que la tipología precedente. Está integrado por municipios rurales del interior de Cataluña y de montaña no influenciada por el esquí; espacios ajenos a los principales polos turísticos de la región y vinculados con modelos de desarrollo no masivo -turismo rural-. El tercer tipo está integrado por municipios donde antes de la llegada de los VUTs no había ninguna oferta de alojamiento turístico. En la mayoría de casos se trata de municipios de interior con una marcada vocación agraria y, tradicionalmente, al margen de la actividad turística. Los VUT están posibilitando la introducción de esta actividad en estos territorios, contribuyendo a la diversificación de su actividad productiva.

Por último, los resultados de la investigación contribuyen a incrementar el conocimiento sobre los procesos territoriales de difusión y localización de la oferta de viviendas de uso turístico legales en los espacios rurales de una región y sus posibles repercusiones sobre otros alojamientos. Las conclusiones hacen referencia únicamente a la oferta reglada, a diferencia de la mayoría de investigaciones sobre el fenómeno *peer-to-peer* que trabajan conjuntamente con la oferta legal e ilegal. Los autores consideran que los patrones espaciales de difusión y localización no tienen por qué ser coincidentes entre ambos tipos de situación jurídica, por lo que consideran que abordarlos de forma individualizada permite ahondar en el conocimiento del fenómeno y abrir líneas de investigación futura.

## **Agradecimientos**

Esta contribución ha sido realizada en el marco del proyecto de investigación del Programa Estatal de Investigación, Desarrollo e Innovación orientada a los retos de la Sociedad del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad del Gobierno de España, con referencia CSO2017-88935-R y del *Grup de Recerca Consolidat* 2017-SGR-25 de la Generalitat de Catalunya.

## Bibliografía

- Adamiak, C. 2020. Peer-to-peer accommodation in destination life cycle: the case of Nordic countries. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 1-15.
- Adamiak, C.; Szyda, B.; Dubownik, A. and García-Álvarez, D. 2019. Airbnb Offer in Spain-Spatial Analysis of the Pattern and Determinants of Its Distribution. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 8(3), 155.
- Airbnb. 2018. *Beyond cities: How Airbnb supports rural revitalization*. Airbnb.
- Belotti, S. 2019. "Sharing" tourism as an opportunity for territorial regeneration: the case of Iseo Lake, Italy. *Hungarian Geographical Bulletin*, 68(1), 79-91.
- Blanco-Romero, A.; Blázquez-Salom, M. and Cánoves, G. 2018. Barcelona, housing rent bubble in a tourist city. Social responses and local policies. *Sustainability*, 10(6), 2043.
- Coles, P.A.; Egesdal, M.; Ellen, I.G.; Li, X. and Sundararajan, A. 2018. Airbnb usage across New York City neighborhoods: geographic patterns and regulatory implications. In: Davidson, N., Fink, M. and Infranca, J. (eds), *Cambridge Handbook of the Law of the Sharing Economy*. Cambridge University Press, Cambridge, 1-26.
- Domènech, A.; Larpin, B.; Schegg, R. and Scaglione, M. 2019. Disentangling the geographical logic of Airbnb in Switzerland. *Erdkunde*, 73(4), 245-258.
- Frey, A.; von Welck, M.; Trenz, M. and Veit, D. 2018. A stakeholders' perspective on the effects of the Sharing Economy in tourism and potential remedies. *Multikonferenz Wirtschaftsinformatik*. Germany, 576-588.
- Garau-Vadell, J.B.; Gutiérrez-Taño, D. and Díaz-Armas, R. 2019. Residents' support for P2P accommodation in mass tourism destinations. *Journal of Travel Research*, 58(4), 549-565.
- 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*, 10(8), 2933.
- Gómez-Martín, M.B.; Armesto-López, X. y 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.
- Gunter, U. and Önder, I. 2017. Determinants of Airbnb demand in Vienna and their implications for the traditional accommodation industry. *Tourism Economics*, 24(3), 270-293.
- Gutiérrez, J.; García-Palomares, J.C.; Romanillos, G. and Salas-Olmedo, M.H. 2017. The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278-291.
- Guttentag, D. 2015. Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192-1217.
- Lambea, N. 2017. A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. *Urban Research and Practice*, 10(1), 120-129.
- Larpin, B.; Mabillard, J.; Scaglione, M.; Favre, P. and Schegg, R. 2019. An analysis of regional developments of Airbnb in Switzerland: Insights into growth patterns of a P2P platform. In: Pesonen, J. and Neidhardt, J. (eds), *Information and Communication Technologies in Tourism 2019*. Springer, Switzerland, 92-103.
- Oskam, J. and Boswijk, A. 2016. Airbnb: the future of networked hospitality businesses. *Journal of Tourism Futures*, 2(1), 22-42.
- Pawlicz, A. and Kubicki, R. 2017. Sharing economy development paths in non-urban areas. The case of hospitality product in polish national parks. *Ekonomia i Środowisko*, 4(63), 166-176.
- Reinhold, S. and Dolnicar, S. 2018. Airbnb's business model. In: Dolnicar, S. (ed), *Peer-to-peer accommodation networks: Pushing the boundaries*. Goodfellow Publishers, Oxford, 27-38.

- Russo, A.P. y 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: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 18, 483, 20 de julio de 2014.
- Yrigoy, I. 2019. Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies*, 56(13), 2709-2726.