

María Jesús Such Devesa y Patricia Aranda Cuéllar
Universidad de Alcalá

Introducción

Las ciudades contemporáneas enfrentan una novedosa paradoja desde que existe el turismo de masas: nunca habían sido tan atractivas para los visitantes, ni tan problemáticas para quienes las habitan. Lejos de ser solo un incremento en la afluencia turística, la turistificación urbana implica una transformación cualitativa de la función misma de la ciudad que opera bajo una lógica económica implacable. Para entender esta afirmación, partamos de un dato verificable: en 2023, las llegadas internacionales superaron los 1.286 millones de turistas, recuperando el 88 % de los niveles pre-pandémicos (OMT, 2024). Para 2024, la estimación, aún por confirmar, es la recuperación absoluta de los niveles de 2019, suponiendo el incremento de un 11 % sobre el año anterior (OMT, 2025). Sin embargo, la cifra global de llegadas internacionales, aunque llamativa, no revela por sí sola uno de los rasgos más significativos del fenómeno: la creciente concentración del turismo en las grandes ciudades. Según datos de la Organización Mundial del Turismo (OMT), entre 1990 y 2019, el turismo urbano pasó de representar el 12 % al 44 % de todas las llegadas internacionales, lo que implica que las urbes dejaron de ser simples escalas o puertas de entrada a países para convertirse en los destinos principales de consumo y experiencia. Este cambio no es solo un asunto de cifras: refleja una concentración intensa de la actividad turística en el espacio urbano, donde millones de visitantes interactúan con la ciudad de manera directa y constante.

Esta interacción tiene consecuencias reales sobre cómo se organizan, se usan y se viven las ciudades. A medida que millones de visitantes coinciden constantemente con los residentes de barrios y centros históricos, los recursos urbanos —la vivienda, el espacio público, los servicios, la movilidad— soportan una presión inédita que exige a los entornos urbanos reorganizarse para responder tanto a los intereses de los visitantes como a las necesidades de quienes los habitan. Así, la relevancia contemporánea del turismo urbano no reside solo en su volumen, sino en su capacidad para reconfigurar

de manera acelerada el equilibrio social, económico y espacial de las ciudades, convirtiendo barrios enteros en escenarios privilegiados —pero también especialmente frágiles— de la globalización turística y desplazando progresivamente las funciones residenciales y comunitarias que históricamente les daban sentido.

La vivienda como epicentro del conflicto urbano

El resultado de esta dinámica es que los efectos del turismo urbano no se distribuyen de manera homogénea: mientras que para algunos sectores supone oportunidades económicas y revitalización de ciertos barrios, para otros comporta una presión directa sobre recursos fundamentales. De todos ellos, la vivienda emerge como el ámbito de mayor fricción, precisamente porque se convierte en objeto de competencia entre dos usos antagónicos: el alojamiento temporal de visitantes y el hogar permanente de la población local. En este escenario, la lógica económica orientada a maximizar el beneficio turístico choca frontalmente con el derecho fundamental de los residentes a acceder y mantener una vivienda digna. García-López *et al.*, (2019) demuestran que en Barcelona cada incremento del 1 % en anuncios de Airbnb eleva los alquileres residenciales un 1,9 %, efecto que se intensifica hasta el 7 % en los barrios con mayor densidad de viviendas ofertadas en esta plataforma. La relevancia de estos datos trasciende lo abstracto: representan la diferencia entre poder mantener la vivienda o verse forzado a abandonar el barrio.

Además, este fenómeno genera una auténtica espiral de presión sobre el mercado residencial: cada nueva vivienda destinada al uso turístico no solo reduce la oferta disponible para residentes, sino que incrementa el atractivo económico de este modelo, estimulando nuevas conversiones y agravando el encarecimiento de los alquileres. La investigación de Barron *et al.* (2020) cuantifica esta presión de manera precisa: cada 100 nuevos anuncios de alquiler turístico en un barrio de

1.000 viviendas incrementan los precios residenciales un 5 % a corto plazo, consolidándose en un 8 % tras dos años. La implicación es clara: estamos ante un mecanismo sistemático que convierte cada vivienda turística adicional en un factor de expulsión residencial, transformando la función habitacional de los barrios en beneficio de la rentabilidad del propietario y la experiencia del visitante temporal.

La profesionalización y el papel de las plataformas de alquiler turístico

Y aquí es donde la lógica se vuelve implacable. La rentabilidad diferencial entre alquiler turístico y resi-

dencial no es un desequilibrio temporal que el mercado corregirá por sí solo, sino el motor de un proceso de extracción sistemática. Un propietario que puede obtener tres o cuatro veces más ingresos con el alquiler turístico tiene un incentivo estructural para retirar su vivienda del mercado residencial. Si bien este incentivo económico del alquiler turístico existe para cualquier propietario, la dinámica que realmente transforma el mercado residencial no proviene principalmente de una multitud de particulares aislados, sino del peso creciente de los actores profesionalizados. En ciudades como Barcelona, Madrid o Lisboa, los datos muestran que una parte significativa de la oferta de viviendas turísticas está en manos de empresas gestoras, inversores y propietarios múltiples que concentran varios anuncios y operan con lógica empresarial.

Tabla 1. Concentración de propietarios de viviendas de alquiler turístico en las principales ciudades españolas

Ciudad	% Multipropietarios	% con más de 10 propiedades por anfitrión (de los multipropietarios)	Barrio con más densidad de profesionalización
Madrid	67,4 %	53 %	Centro – 82,4 % multipropietarios, 52,8 % poseen más de 10 viviendas.
Barcelona	75,4 %	60,48 %	La Dreta de l'Eixample – 88,2 % multipropietarios, 59,43 % poseen más de 10 viviendas.
Málaga	75,6 %	52,17 %	No disponible
Sevilla	74,1 %	49,89 %	San Bartolomé – 84,2 % multipropietarios, 51,62 % poseen más de 10 viviendas.

Fuente: elaboración propia a partir de datos de InsideAirbnb (2025).

Los datos sobre múltiples anuncios por anfitrión, obtenidos de la plataforma InsideAirbnb (2025) sugieren que el desplazamiento de la vivienda residencial hacia el uso turístico ha experimentado una transformación significativa respecto a sus orígenes. Mientras que plataformas como Airbnb surgieron bajo el paradigma de la economía colaborativa —donde particulares compartían ocasionalmente su vivienda principal o una habitación libre—, la realidad actual muestra una evolución hacia patrones de mayor concentración empresarial. En algunas de las principales capitales turísti-

cas españolas, entre el 67 % y el 76 % de los anuncios corresponden ahora a anfitriones con múltiples propiedades, mientras que entre el 49 % y el 60 % pertenecen a operadores con más de diez viviendas. Esta concentración se intensifica en barrios específicos: el barrio Centro, en Madrid, registra un 82,4 % de múltiples anuncios, la Dreta de l'Eixample, en Barcelona, llega al 88,2 %, y San Bartolomé, Sevilla, al 84,2 %. Este nuevo mapa de la vivienda turística muestra que el modelo colaborativo inicial es ya marginal, y que la lógica empresarial domina el escenario actual.

Los mecanismos de exclusión: renta, expulsión y transformación del tejido social

Esta evolución desde la economía colaborativa hacia la profesionalización empresarial transforma significativamente la naturaleza del fenómeno del alquiler en los barrios de las ciudades. Lo que inicialmente se presentó como una democratización del acceso a la renta turística —permitiendo que cualquier ciudadano monetizara espacios infrautilizados y accediera a flujos de ingresos antes reservados al sector hotelero— ha derivado progresivamente hacia una lógica de concentración de rentas en manos de operadores especializados (Cócola Gant y Gago, 2021; Amore *et al.*, 2022; Gil y Sequera, 2022). Las plataformas digitales, lejos de descentralizar el acceso a este tipo de rentas, han facilitado la gestión profesionalizada de carters inmobiliarias que maximizan la extracción de valor del suelo urbano (Balampanidis *et al.*, 2021).

La concentración de la actividad en manos de grandes operadores tiene un impacto estructural: al retirar viviendas del mercado residencial y destinarlas al alquiler turístico, se reduce la oferta disponible para los residentes y se presiona al alza sobre los precios de los alquileres en toda la zona. Los residentes se ven obligados a competir con la capacidad de pago turística, no solo por las viviendas convertidas al uso turístico, sino por toda la oferta residencial restante, cuyo precio de referencia queda alterado al alza por la rentabilidad alternativa del turismo.

Esta competencia en términos de renta genera un mecanismo de selección social que opera de forma sistemática. Los sectores más vulnerables —jóvenes, personas mayores con rentas fijas, familias con ingresos medios— no pueden competir con la capacidad de pago del visitante temporal y se ven progresivamente expulsados. El resultado es una dinámica de exclusión que dificulta la permanencia de residentes en los barrios centrales de las ciudades, vaciándolos y erosionando así su diversidad social.

Pero la transformación de la estructura de rentas no se limita al encarecimiento: reorganiza funcionalmente el espacio urbano. Cuando la renta turística se convierte en referencia, toda la economía local se reorienta hacia la captura de esa renta; comercios que pueden pagar alquileres más altos porque atienden a clientela con mayor capacidad de gasto, servicios orientados al consumo rápido o calles absolutamente dominadas por la hostelería y el consumo gastronómico adaptadas a las

expectativas del visitante (Loda *et al.*, 2020). La renta turística no solo expulsa residentes, sino que reestructura la función misma del barrio.

La expulsión, además, no opera exclusivamente a través de mecanismos económicos directos. Las transformaciones abarcan también dimensiones menos tangibles, pero igualmente determinantes: la pérdida de servicios de proximidad y la alteración de los ritmos de vida habituales acaban haciendo inviable la permanencia, incluso aunque no medie un desahucio formal. Con el tiempo, el tejido comercial tradicional se ve desplazado por negocios que priman la experiencia turística, subordinando la funcionalidad cotidiana de los barrios a las lógicas turísticas del consumo y la rotación.

La disneyficación de los centros urbanos

La subordinación de los barrios al consumo turístico se extiende al espacio público, un proceso que se ha descrito como *ludificación* o *disneyficación* de los centros urbanos (Nofre y Martins, 2017). Plazas, calles y mercados pasan a transformarse en escenarios de consumo acelerado, perdiendo buena parte de su valor como lugares de socialización y encuentro vecinal para convertirse en decorados destinados a la experiencia del visitante (Lovell y Thurgill, 2021), eliminando cualquier rasgo cultural considerado difícil de interpretar o potencialmente conflictivo, y simplificando la identidad local para facilitar su consumo por parte del turista. Esta transformación no es solo superficial: afecta las posibilidades de convivencia, debilita las dinámicas comunitarias y altera la construcción de la identidad local.

Precisamente aquí radica una de las dimensiones más complejas del proceso: la erosión de la identidad local no es simplemente un efecto colateral, sino un componente inherente a la conversión de la ciudad en producto de consumo. Para adecuarse a este nuevo papel, los elementos culturales y sociales del barrio tienden a seleccionarse, estilizarse o redefinirse para ajustarse a las expectativas de quienes visitan, desplazando los referentes que tradicionalmente estructuraban la experiencia cotidiana de sus habitantes.

Este proceso de conversión de la ciudad en una *commodity* no surge de manera espontánea, sino que se acelera por la intervención de actores cada vez más orga-

nizados y especializados, que convierten la vivienda residencial en un activo turístico rentable. Lo que aparenta ser una mera evolución del mercado oculta, en realidad, un proceso de formalización aparente que a menudo opera al margen de la legalidad, donde la profesionalización no garantiza el cumplimiento normativo.

Los límites de la regulación local en contextos digitales globales

El hecho de que se haya profesionalizado la gestión de estas viviendas como alojamientos turísticos, aspecto que podría apuntar hacia una *formalización* de la actividad, no implica que la actividad en sí misma sea legal (Colomb y Moreira de Souza, 2024). De hecho, en la mayoría de los casos estas viviendas no tienen licencia para acoger turistas.

A primera vista, la solución podría parecer sencilla: bastaría con que las autoridades legislaran de manera estricta para eliminar los alojamientos turísticos sin licencia. Sin embargo, esta visión simplifica la complejidad que introduce el ecosistema digital de intermediación. Las plataformas de alquiler de corta duración —empresas tecnológicas que articulan el intercambio entre anfitriones y huéspedes a cambio de una comisión— han transformado radicalmente el sector, no solo por su alcance global, sino por la forma en que generan valor a través de los efectos de red y la gestión masiva de datos (Srnicsek, 2017; Shaw, 2020). Gracias a esa arquitectura digital, cualquier anuncio es visible para un público global, pero los detalles clave —nombre real del propietario o dirección exacta, indispensables para la sanción por parte de ayuntamientos— permanecen ocultos a las administraciones hasta que la reserva se paga; y, en ocasiones, ni siquiera entonces se revelan. De ahí las guerras de datos descritas entre ayuntamientos y plataformas cuando estas se niegan a compartir información geolocalizada imprescindible para sancionar la oferta ilegal (Hoffman y Heisler, 2020).

Ese modo de operar forma parte de un ecosistema más amplio, acuñado por la literatura como «*real-estate* de plataforma» (Fields y Rogers, 2021; Shaw, 2020), en el que la compraventa, la gestión y la inversión inmobiliaria se intermedian de forma cada vez más automática y concentrada. El resultado es un oligopolio

de grandes actores que controlan los datos y facilitan estrategias especulativas basadas en la propiedad (Boeing *et al.*, 2021; Fields, 2022). Lejos de formalizar el sector, este entorno digital alimenta lo que Ferreri y Sanyal (2022) llaman «informalización digital»: aparecen nuevas zonas grises donde la eficacia de la normativa se ve debilitada y la supervisión pública del mercado de la vivienda se vuelve cada vez más limitada, incluso en contextos donde las leyes son claras y estrictas.

En la práctica, los ayuntamientos se enfrentan a un adversario que juega con ventaja. Las plataformas operan a escala transnacional, modifican sus sistemas con agilidad y, sobre todo, retienen la información indispensable para supervisarlas (Colomb y Moreira de Souza, 2024). Los tropiezos normativos que se suceden no son fallos aislados; son el reflejo de una sucesión de incentivos diseñada para extraer rentas urbanas que desborda las competencias locales.

Las ciudades sobreexplotadas por el turismo no solo lidian con un incremento en el número de visitantes, sino con esta forma particular de turistificación urbana impulsada por agentes digitales que, aunque innovadores y altamente rentables a nivel empresarial, generan desequilibrios profundos. Reducir ese desequilibrio pasa por convertir el caudal de datos que concentran estas empresas en un recurso público de gestión urbana, es decir, transformar su «poder basado en datos» en un recurso al servicio de la ciudad (Sadowski, 2020; Söderström y Mermet, 2020).

No obstante, lograr ese nivel de colaboración resulta extremadamente difícil sin mecanismos que fortalezcan el poder de negociación de las autoridades locales. En ese sentido, se ha insistido repetidamente en la urgencia de un marco normativo a escala europea que imponga, de forma obligatoria, el intercambio de datos con las instancias de control, asegurando su aplicación en cada país miembro para que las regulaciones locales puedan operar en ese marco.

Por eso, la solución no es tan sencilla como parece: se necesitan nuevas formas de gobernanza que apuesten por la transparencia, que permitan superar las barreras de acceso a la información y a los datos y garanticen la protección efectiva de los derechos de la ciudadanía en el ámbito urbano y residencial.

Hacia nuevos modelos de gobernanza urbana

Por todo ello, los retos que plantea la turistificación urbana no pueden abordarse únicamente con instrumentos técnicos o sectoriales. Se requieren marcos conceptuales y políticos que reconsideren la función y el sentido de la ciudad: repensar la distribución de beneficios, la participación comunitaria en la toma de decisiones, y la prioridad que se otorga —o no— al derecho a la vivienda y a la vida urbana sobre la lógica de rentabilidad turística.

En ese marco, la llamada justicia turística propone reorientar el debate desde la gestión de flujos hacia la redistribución de beneficios y la democratización de las decisiones urbanas, entendiendo el turismo como una fuerza social más que como una industria puramente extractiva (Higgins-Desbiolles, 2006). En lugar de preguntarse cuántos turistas puede acoger una ciudad, el enfoque se centra en quién controla las decisiones sobre desarrollo turístico, cómo se distribuyen sus beneficios y qué mecanismos garantizan el derecho a la ciudad para todos los grupos sociales, en línea con lo que plantea Jamal (2019).

La gobernanza adaptativa, por su parte, propone sistemas flexibles de gestión que puedan ajustar las políticas según la evolución del fenómeno y la retroalimentación social. Esto incluye indicadores dinámicos que relacionen presión turística, estado social del barrio y capacidad de respuesta institucional, activando automáticamente medidas correctivas cuando se superen umbrales predefinidos. Pero estos enfoques, por sofisticados que sean técnicamente, seguirán siendo insuficientes si no abordan la raíz del problema: la conversión del espacio urbano en mercancía.

Por eso la cuestión fundamental no es técnica, sino política: ¿estamos dispuestos a subordinar la lógica de rentabilidad turística a objetivos de habitabilidad y justicia social? ¿A integrar una ética del cuidado que priorice la diversidad y la inclusión (Guia, 2020)? Esto es posible, pero requiere mecanismos de redistribución de beneficios, protección activa de la vivienda asequible y formas genuinas de participación ciudadana en las decisiones urbanas. Por ejemplo, fondos de compensación turística, cooperativas de vivienda blindadas contra uso turístico o consejos vecinales con capacidad decisoria real pueden reequilibrar el poder entre residentes, visitantes e intereses empresariales.

En definitiva, la turistificación urbana nos confronta con una disyuntiva que trasciende la gestión turística: ¿qué tipo de ciudades queremos para el siglo XXI. Ciudades que funcionen como hogar para comunidades diversas y como espacios de encuentro intercultural, o ciudades convertidas en parques temáticos donde la vida cotidiana queda subordinada al espectáculo del consumo. La respuesta a esta pregunta determinará no solo el futuro del turismo urbano, sino el modelo mismo de convivencia urbana en una economía globalizada. Y esa respuesta merece una reflexión profunda y compartida porque aún está en nuestras manos. ■

Referencias

- Amore, A.; de Bernardi, C. y Arvanitis, P. (2022). «The impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan: a rent gap theory perspective». *Current Issues in Tourism*, 25(20): 3329–3342.
- Balampanidis, D., Maloutas, T., Papatzani, E. y Pettas D. (2021). «Informal urban regeneration as a way out of the crisis? Airbnb in Athens and its effects on space and society». *Urban Research & Practice*, 14(3): 223–242.
- Barron, K., Kung, E. y Proserpio, D. (2021). «The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb». *Marketing Science*, 40(1), 23–47.
- Boeing, G., Besbris, M., Wachsmuth, D. y Wegmann, J. (2021). «Tilted platforms: rental housing technology and the rise of urban big data oligopolies». *Urban Transformations*, 3(1), 6. <https://doi.org/10.1186/s42854-021-00024-2>
- Cócola Gant, A. y Gago, A. (2021). «Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: a case study in Lisbon». *Environment and Planning A*, 53(7): 1671–1688.
- Colomb, C. y Moreira de Souza, T. (2024). «Illegal short-term rentals, regulatory enforcement and informal practices in the age of digital platforms». *European Urban and Regional Studies*, 31(4), 328–345.
- Ferreri, M. y Sanyal, R. (2022). «Digital informalisation: Rental housing, platforms, and the management of risk». *Housing Studies*, 37(6), 1035–1053.
- Fields, D. y Rogers, D. (2021). «Towards a critical housing studies research agenda on platform real estate». *Housing, theory and society*, 38(1), 72–94.

- Fields, D. (2022). «Automated landlord: Digital technologies and post-crisis financial accumulation». *Environment and Planning A: Economy and Space*, 54(1), 160-181.
- García-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R. y Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona». *Journal of Urban Economics*, 119, 103278. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>
- Guía, J. (2021). «Conceptualizing justice tourism and the promise of posthumanism. In *Justice and Tourism* (pp. 370-387)». Routledge.
- Gil, J. y Sequera, J. (2022). «The professionalization of Airbnb in Madrid: far from a collaborative economy». *Current Issues in Tourism*, 25(20): 3343–3362.
- Higgins-Desbiolles, F. (2006). «More than an “industry”: The forgotten power of tourism as a social force». *Tourism management*, 27(6), 1192-1208.
- Hoffman, L. M. y Heisler, B. S. (2020). *Airbnb, short-term rentals and the future of housing*. Routledge.
- Inside Airbnb. (2025). Datos de Airbnb para las ciudades de Madrid, Barcelona, Málaga y Sevilla, España. Último acceso el 25 de julio de 2025, de <http://insideairbnb.com/get-the-data/>
- Jamal, T. (2019). «Tourism ethics: A perspective article». *Tourism Review*, 75(1), 209-214. <https://doi.org/10.1108/TR-05-2019-018>
- Loda, M., Bonati, S. y Puttilli, M. (2020). «History to eat. The foodification of the historic centre of Florence». *Cities*, 103: 102746. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102746>
- Lovell, J. y Thurgill, J. (2021). «Extending hot authentication: Imagining fantasy space». *Annals of Tourism Research*, 87, 103138.
- Nofre, J. y J.C. Martins. (2017). «The Disneyization of the neoliberal urban night». In P. Guerra and T. Moreira (Eds). *Keep it simple make it fast! An approach to underground music scenes*, (pp. 113-124). Porto: University of Porto Press.
- Organización Mundial del Turismo (OMT) (2024). *Barómetro OMT del Turismo Mundial y anexo estadístico, enero 2024*. <https://www.e-unwto.org/doi/abs/10.18111/wtobarometeresp.2024.22.1.1>
- Organización Mundial del Turismo (OMT) (2025). *Barómetro OMT del Turismo Mundial y anexo estadístico, enero 2025*. <https://www.e-unwto.org/doi/abs/10.18111/wtobarometeresp.2025.23.1.1>
- Sadowski, J. (2020). «The internet of landlords: Digital platforms and new mechanisms of rentier capitalism». *Antipode*, 52(2), 562-580.
- Shaw, J. (2020). «Platform real estate: theory and practice of new urban real estate markets». *Urban Geography*, 41(8): 1037–1064.
- Söderström, O. y Mermet, A. C. (2020). «When Airbnb sits in the control room: Platform urbanism as actually existing smart urbanism in Reykjavík». *Frontiers in Sustainable Cities*, 2, 15.
- Srnicek, N. (2017). *Platform Capitalism*. Cambridge: Polity Press.