

**GOBERNANZA URBANA Y RETOS DE LA
REGULACIÓN DEL ALQUILER VACACIONAL
Y DE LAS PLATAFORMAS DIGITALES EN LAS
GRANDES CIUDADES EUROPEAS**

SUMARI

1. Introducció

2. El debate en torno al alquiler vacacional

**3. La politización del alquiler vacacional
y del papel de las plataformas**

4. Una gran diversidad de modos de regulación

**5. Una difícil implementación: 'governar sin datos'
un fenómeno informal**

**6. Un campo de acción pública en el centro
de intensos conflictos políticos y sociales**

7. Conclusiones

Referencias bibliográficas

GOBERNANZA URBANA Y RETOS DE LA REGULACIÓN DEL ALQUILER VACACIONAL Y DE LAS PLATAFORMAS DIGITALES EN LAS GRANDES CIUDADES EUROPEAS

Resumen

El desarrollo exponencial del alquiler vacacional, o de corto plazo, facilitado por plataformas digitales como Airbnb, se ha convertido en los últimos años en uno de los temas más polémicos en las grandes ciudades europeas. A partir de un estudio sobre la regulación del alquiler vacacional en una decena de grandes ciudades europeas, se analizan los procesos de politización de este fenómeno, las medidas de regulación y de control que se han impulsado, su aplicación y la difícil gobernanza de las nuevas plataformas de la economía digital. En el contexto europeo, las respuestas de los gobiernos municipales han sido muy diversas. Algunos han tomado fuertes medidas regulatorias para prohibir o frenar el crecimiento del alquiler vacacional. Otros han tratado de buscar un punto medio entre la protección del uso residencial, la atracción turística de la ciudad y el “derecho a compartir” una residencia principal. Algunas ciudades han optado por una regulación mínima, y otras ciudades todavía no han adoptado medidas específicas. Esta diversidad de modos de regulación se puede explicar por tres factores (Aguilera et al., 2019): el tipo de actores que politizaron el tema y lo enmarcaron dentro de un sector de políticas públicas específico; los instrumentos preexistentes utilizados en ese sector; y la distribución de competencias entre el nivel municipal y niveles de gobierno de rango superior. Sin embargo, la aplicación de las nuevas regulaciones permanece inacabada e inefectiva, en gran parte debido a la falta de cooperación de las plataformas digitales en facilitar el acceso a los datos de los anunciantes. La efectividad futura de la regulación depende del éxito de las presiones puestas por los actores públicos sobre las plataformas para conseguir el acceso a los datos y el cumplimiento normativo, una batalla que en Europa se juega ahora a nivel de las instituciones de la UE.

Palabras clave: Alquiler vacacional, pisos turísticos, plataformas digitales, Airbnb, regulación, gobernanza urbana.

1. Introducción

En septiembre del 2014, la portavoz de la PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca) —en aquellos

momentos poco conocida fuera de España— publicó un artículo de opinión en inglés en el diario de centro-izquierda *The Guardian* (Reino Unido), titulado “*Mass tourism can kill a city: just ask Barcelona's residents*” (Colau, 2014). Lo hizo después de protestas y manifestaciones organizadas por varias asociaciones de vecinos y colectivos del distrito barcelonés de Ciutat Vella aquel verano, exasperados con las consecuencias del turismo de masa sobre sus barrios. Entre otros temas, como la pérdida de espacios públicos y de comercios tradicionales, el ruido y los comportamientos incívicos; la conversión de unidades de vivienda en “pisos turísticos” —con el consecuente desplazamiento de la población residente— se puso en el primer plano de las quejas vecinales. En su artículo, Ada Colau subrayó: “*Of course, the answer is not to attack tourism. Everyone is a tourist at some point in their life. Rather, we have to regulate the sector, return to the traditions of local urban planning, and put the rights of residents before those of big business*” (Colau, 2014). En mayo del 2015, Barcelona en Comú, liderada por Ada Colau, ganó las elecciones con un programa que incluía varias medidas con el objetivo de fomentar una mejor gobernanza del turismo (Russo y Scarnato, 2018) —en particular la promesa de parar el crecimiento de los pisos turísticos y de fomentar la protección del derecho a la vivienda de los barceloneses—.

Sin embargo, Barcelona no se ha quedado sola en sus intentos de controlar y regular el fenómeno del alquiler vacacional. En septiembre de 2018, el Teniente de Alcalde de París encargado de la Vivienda, Ian Brossat, publicó un libro-manifiesto provocador titulado *Airbnb: la ville uberisée* (2018a), que describió a los periodistas con esas palabras:

“Al principio, Airbnb se presentaba como una empresa simpática que permitía a los dueños de vivienda alquilar su casa unos días al año, y a los turistas alojarse a precios más bajos que los de los hoteles. Hoy en día, ya no estamos en la cultura del compartir sino en la economía de la depredación (...) Barrios enteros están cambiando (...) Si no regulamos Airbnb, ya no tendremos habitantes en los centros de nuestras ciudades” (Brossat, 2018b).

El desarrollo explosivo del alquiler vacacional facilitado por plataformas digitales como Airbnb ha sido fuente de preocupación en muchos ayuntamientos de pequeñas y grandes ciudades turísticas en todo el mundo. Tanto en los Estados Unidos —Nueva York o San Francisco por mencionar las más relevantes— como en Europa —Madrid, Palma de Mallorca, Berlín, París, Viena o Ámsterdam— se han impulsado en los últimos años nuevas medidas de regulación del alquiler vacacional, bajo la presión de asociaciones de vecinos, de colectivos de lucha por el derecho a la vivienda, o de representantes del sector hotelero.

En este artículo nos proponemos contextualizar el caso de Barcelona en el marco europeo, una ciudad cuyo Ayuntamiento ha sido, desde el 2015, uno de los más contundentes en la lucha en contra de la proliferación del alquiler vacacional (como lo exponen Font et al. en este mismo número). A partir de un estudio comparativo sobre la regulación del alquiler vacacional en una decena de grandes ciudades europeas —cuyo marco teórico-metodológico y primeros resultados, se presentan en Aguilera et al., 2019; Colomb y Moreira de Souza, en prensa— analizaremos los conflictos entre distintos actores y grupos sociales alrededor del alquiler vacacional, los procesos de politización de este fenómeno, las medidas de regulación y de control que se han impulsado, su aplicación y la difícil gobernanza de las nuevas plataformas de la economía digital. A pesar del fuerte auge de la investigación y producción académicas sobre la economía colaborativa (Schor y Attwood-Charles, 2017), las plataformas digitales (Courmont, 2018; Thelen, 2018), las nuevas formas de turismo y de movilidad que permiten, y sus efectos en los espacios urbanos (Prayag y Ozanne, 2018), todavía hay pocos estudios comparativos sobre los conflictos sociopolíticos, y modos de regulación, del alquiler vacacional y de su mediación a través de nuevas plataformas digitales (Artoli, 2018) (con la excepción de Dredge et al., 2016; Smorto, 2016; Wegmann y Jiao, 2017; Crommelin et al., 2018; Nieuwland y van Melik, 2018; APUR, 2018).

Cabe decir que, en el contexto europeo, las respuestas de los gobiernos municipales han sido muy diversas. Algunos han tomado fuertes medidas regulatorias para prohibir o frenar el crecimiento del alquiler vacacional, como en Berlín, Ámsterdam o Barcelona. Otros han tratado de buscar un punto medio entre la protección del uso residencial, la atracción turística de la ciudad y el “derecho a compartir” una residencia principal (como en París o Londres). Algunas ciudades como Milán han optado por una regulación mínima y otras ciudades todavía no han adoptado medidas específicas. Además, muchas veces son los gobiernos regionales o nacionales los que han aprobado nuevas normativas, como en el Reino Unido y Francia. ¿Cómo se puede explicar tal diversidad de respuestas y de formas de regulación del fenómeno del alquiler vacacional en las grandes ciudades europeas?

2. El debate en torno al alquiler vacacional

Conviene recordar que tanto el alquiler vacacional de un alojamiento amueblado —o “alquiler de corto plazo”, lo cual corresponde en España a una estancia de menos de 31 días según la Ley de Arrendamientos Urbanos— como el alojamiento de una parte de la vi-

vienda principal (tipo *Bed and Breakfast*) no son prácticas nuevas. La transformación y el crecimiento exponencial reciente de este tipo de prácticas proviene de la disrupción generada por la aparición, hace una década, de nuevas formas tecnológicas de intermediación entre las partes (Guttentag, 2015; Dredge y Gyimóthy, 2017) a través de plataformas digitales comerciales. Estas ponen en contacto a escala internacional una oferta y una demanda de bienes o de servicios y facilitan/aseguran las transacciones económicas entre usuarios mediante el cobro de una comisión. Si bien muchas de ellas fueron presentadas en sus inicios como motores de una nueva “economía colaborativa” supuestamente *peer-to-peer* (P2P – de persona a persona), hoy en día operan en varios ámbitos como la movilidad urbana (Uber), la entrega de comida (Deliveroo, Glovo, Foodora), el alquiler de coches (Zipcar). En el ámbito del alquiler vacacional, la empresa Airbnb (creada en 2008 en California) representa hoy en día la mayor parte del mercado de la oferta en línea en muchas ciudades —una posición de casi-monopolio—. Según su página web, en junio del 2019 ofrecía más de 6 millones de anuncios en 100.000 ciudades de 191 países. Su eslogan transmite el imaginario de una “comunidad global” de anfitriones que abren la puerta de su residencia principal a viajeros quienes, gracias a Airbnb, pueden sentirse en casa en cualquier lugar (*belong anywhere*) y vivir como un autóctono (*live like a local*).

Para el presente trabajo de investigación asociamos al concepto “alquiler de corto plazo” distintos tipos de prácticas: (A) el alquiler por días de una unidad completa que no se usa como residencia principal; (B) el alquiler por días de una residencia principal/secundaria mientras el residente principal está ausente; y (C) el alquiler por días de una *parte* de una residencia (= una habitación) en presencia del anfitrión (definido por Airbnb como *home-sharing*, o hogar compartido). En la práctica, la distinción entre esos tres tipos no está siempre muy clara. Los dos primeros tipos son generalmente los más polémicos, mientras que el último se describe a menudo como parte de la economía “colaborativa”. En muchas ciudades, se han desarrollado reglas diferentes para cada tipo de práctica.

El auge de las plataformas digitales, su papel creciente en la economía, sus impactos sobre la movilidad y el consumo individual y sobre los usos de la ciudad, se han convertido en un tema de debates intensivos y a veces agrios. Por un lado, los usuarios (viajeros), los anfitriones (*hosts*) y las plataformas destacan la democratización de las oportunidades de viaje para un público más amplio con menos recursos, y las nuevas formas de sociabilidad que nacen de la llamada “economía colaborativa” (Tussyadiah y Pesonen, 2018). Además, para los anfitriones que alquilan la totalidad o una parte de su vivienda principal de manera temporal, se destaca la posibilidad de generar ingresos adicionales (Stabrowski, 2017) en un contexto de crisis económica, de pérdida de empleo o de ingresos, o de incremento del coste del alquiler/de las hipotecas en las grandes ciudades —especialmente en el Sur de Europa—. Para acabar, las plataformas resaltan la (supuesta) mejor distribución territorial de la oferta de alojamiento vacacional y, por tanto, la dispersión de los flujos turísticos hacia barrios más periféricos y los efectos económicos positivos que eso supone. Según

Airbnb (2018), el 42% del gasto diario de sus usuarios se realizan en el barrio donde se quedan.

Por otro lado, las posiciones detractoras del alquiler vacacional son variadas en argumentos y agentes. Los movimientos sociales y asociaciones vecinales denuncian las molestias generadas por la proliferación de pisos turísticos en los barrios más visitados (ruido, comportamientos incívicos, daños físicos en las fincas, problemas de seguridad) (Novy y Colomb, 2019). Otros colectivos denuncian la precariedad de los empleos de servicio que giran en torno al alquiler vacacional (limpieza, acogida y recuperación de llaves), la discriminación racial o las desigualdades de clase que se manifiestan en el funcionamiento de las plataformas (Schor y Attwood-Charles, 2017). Además, el sector hotelero se ha mostrado muy crítico con la “competencia desleal” que representa el alquiler vacacional para su negocio (Zervas et al., 2017), destacando el hecho de que los anfitriones no tienen que cumplir con los estándares de seguridad estrictos impuestos a los hoteles, y que a menudo no pagan las tasas o impuestos que toca pagar a los hoteleros.

Pero el aspecto más controvertido es sin duda el efecto del crecimiento del alquiler vacacional —sobre todo aquellas viviendas enteras que están en alquiler todo el año— sobre el parque residencial de las ciudades. Aunque es difícil evaluar ese efecto con certeza y precisión (Cócola Gant, 2016a; Wachsmuth, 2017), varios estudios han demostrado un vínculo de causalidad entre la rápida expansión de la oferta de alquiler vacacional por un lado, y la disminución de la población y oferta de viviendas de alquiler de largo plazo en el centro de las grandes ciudades por el otro (véase por ejemplo Arias Sans y Quagliari, 2016; Duatis et al., 2016; Cócola Gant, 2016b sobre Barcelona; Barron et al., 2017 sobre ciudades de Estados Unidos; Schäfer y Hirsch, 2017 sobre Berlín; Gurran y Phibbs, 2017 sobre Sydney; Wachsmuth et al., 2017 sobre Canadá). Además, el análisis de la oferta de Airbnb por el proyecto *Inside Airbnb* (una red colectiva de activistas que producen datos alternativos) demuestra claramente que, en muchas ciudades, la mayoría de los anuncios provienen de propietarios que ofrecen viviendas completas disponibles todo el año (87% de los anuncios en París en 2018, por ejemplo), o de “multipropietarios” que ofrecen muchos pisos en la plataforma, a veces decenas. Estos datos contradicen el discurso de las plataformas como Airbnb sobre una supuesta “economía compartida” basada en una “cama extra” alquilada en la residencia principal del anfitrión. Para algunas voces críticas, ya no queda mucho de “economía colaborativa” en las transacciones y prácticas facilitadas por las grandes plataformas digitales (Slee, 2016). Por el contrario, este nuevo “capitalismo de plataforma” (Srnicsek, 2017) fomenta una creciente mercantilización de bienes y espacios urbanos, la explotación de la renta urbana, y prácticas especulativas con efectos profundamente desiguales (Crommelin et al., 2018). Con todo, en muchas ciudades, diversos actores políticos, sociales y económicos han exigido nuevas formas de regulación y de acción pública en torno al alquiler vacacional y a las plataformas que lo facilitan. En este contexto, ya no se trata solamente de una mera transacción comercial en línea dentro de la esfera privada, sino de un fenómeno político y social que tiene impactos reales

en las ciudades y, como tal, requiere regulación específica.

3. La politización del alquiler vacacional y del papel de las plataformas

El alquiler vacacional se ha convertido en un importante “problema público” en la mayoría de las principales ciudades europeas. Sin embargo, el proceso de politización no ha sido igual en todas ciudades. Así, lejos de ser simplemente el reflejo de condiciones estructurales que afectan a una ciudad específica —la intensidad de los flujos turísticos, la cantidad de pisos turísticos, o la magnitud de la crisis de asequibilidad de la vivienda— ha sido más bien el resultado de la acción de los actores que se han movilizado (o no) en torno al tema. De esta forma, la demanda y la acción de actores plurales con diferentes intereses, argumentos y demandas dirigidas a los ámbitos de acción pública han “enmarcado” del problema —para utilizar el vocabulario de la ciencia política— y, con ello, influido en el tipo y el ámbito de regulación que se ha impulsado (Aguilera et al., 2019).

En algunos casos, fueron los movimientos sociales y colectivos vecinales los que propulsaron el debate en la esfera pública, en los medios de comunicación y luego en la agenda política. El caso de Barcelona es emblemático de este proceso. Durante 2014 y 2015 se intensificaron las protestas de los movimientos sociales contra los efectos negativos del turismo masivo sobre sus barrios, en particular la proliferación de los pisos turísticos en Ciutat Vella. Dichas protestas, que acontecieron en el contexto de las elecciones municipales de mayo 2015, condicionaron de forma clara el debate electoral. La Federación de Asociaciones de Vecinos de Barcelona (FAVB) coordinó la preparación de una lista de 10 peticiones sobre la gestión y regulación del turismo, que se mandó a todos los partidos políticos. Esta presión continuó con la creación de la Asamblea de Barris per un Turisme Sostenible (ABTS) el 2015, un conjunto de entidades y colectivos que denuncian la sobreexplotación turística de la ciudad, la especulación urbana y la crisis de la vivienda. El nuevo movimiento político Barcelona en Comú — arraigado en las movilizaciones sociales del post-15M— ganó las elecciones en mayo de 2015. Su programa incluía muchas de las peticiones de la FAVB. El nuevo equipo, al llegar al Ayuntamiento, declaró una moratoria de licencias para frenar la construcción de nuevos alojamientos turísticos e impulsó una serie de medidas (véase Font et al., en este mismo número) para tratar de limitar el crecimiento del alquiler vacacional (Ajuntament de Barcelona, 2015): elaboración de un *Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos* (PEUAT), realización de un nuevo *Plan Estratégico de Turismo para el período 2016-2020*, y creación de un Consejo (consultivo) de Turismo y Ciudad. La problematización de este fenómeno por parte de los movimientos sociales como un problema de turismo urbano, y luego como un problema de vivienda, produjo una fuerte politización que se concretó gracias a la receptividad de la formación política que accedió al poder en el ámbito municipal. Este escenario fue muy similar también para los casos de Berlín, San Francisco y Nueva York donde los movimientos sociales por el derecho a la vivienda incluyeron el tema del alquiler vacacional en su agenda y pusieron presión sobre los gobiernos municipales.

Por el contrario, en otras ciudades como París, Londres, Ámsterdam o Milán, no se han observado movilizaciones ciudadanas amplias en contra del turismo de masa o del alquiler vacacional. El proceso de politización fue diferente, impulsado por otros actores. En París, fue fruto de la alianza entre el sector hotelero y algunos concejales municipales, incluida la alcaldesa socialista Anne Hidalgo, a partir del 2015. Cuando el entonces Teniente de Alcalde de Cultura Bruno Julliard acogió en el Ayuntamiento de París al cofundador de Airbnb Brian Chesky para negociar el cobro de la tasa turística a través de la plataforma, se abrió un conflicto dentro del Ayuntamiento. Por un lado, los concejales de cultura, de turismo y de desarrollo económico querían fomentar el alquiler vacacional. Por otro lado, el concejal de vivienda, Ian Brossat, que quería limitar su expansión, considerada como excesiva. Subrayó los riesgos que pesaban sobre el parque de vivienda de París, la necesidad de coherencia con otras medidas de protección y de fomento de la vivienda social impulsadas por el Ayuntamiento desde hacía más de diez años, y pidió que se fortalecieran los modos de regulación y de control del alquiler vacacional. Mientras tanto, las asociaciones de vecinos, en gran parte de clase media-alta, estaban más preocupadas por los problemas de molestias causados por los apartamentos turísticos, que por los de gentrificación o por el derecho a la vivienda (Gravari-Barbas y Jacquot, 2016).

En otras ciudades fue la problematización económica y fiscal la que predominó en el debate sobre la regulación, bajo el impulso de los actores que consideraban el alquiler vacacional como una actividad económica que debía ser legalizada y gravada. Todo ello en un contexto político y social en su mayoría favorable al crecimiento turístico. Este es el escenario de Milán, Lisboa o Praga, aunque en esas dos ciudades recientemente algunas asociaciones de vecinos han empezado a movilizarse para pedir regulaciones más contundentes en los barrios más afectados del centro histórico. El caso de Milán es particularmente indicativo. El aumento de visitantes y turistas no se ha enmarcado en la esfera pública como un “problema” y por ello no se problematiza en el marco de la crisis de vivienda de la ciudad. En el contexto de la preparación de la Exposición Universal Milano 2015 EXPO, el Ayuntamiento (gobernado por un partido de izquierda desde 2011) entendió las plataformas como una oportunidad económica a promover, dentro de una estrategia más amplia de apoyo a la llamada “economía colaborativa”, *Milano Sharing City* (Comune di Milano, 2014), que une objetivos de desarrollo económico y de inclusión social (Aguilera et al., 2019). Paralelamente, bajo la presión del lobby del sector hotelero a través de la campaña Hotel vs. Airbnb, el gobierno regional de Lombardía optó por una regulación del alquiler vacacional de mínimos con el fin de legalizar la actividad de las plataformas, luchar contra la evasión fiscal, y apoyar el desarrollo económico y turístico de la región.

En Lisboa la problematización del tema por parte del Ayuntamiento se hizo inicialmente desde un punto de vista económico y fiscal. En 2012, bajo la presión de la Unión Europea, el gobierno portugués autorizó la liberalización de los alquileres, facilitó la entrada de inversores extranjeros en el sector inmobiliario y promovió

el alquiler vacacional para reactivar la economía nacional mediante el turismo y la inversión inmobiliaria internacional (Mendes, 2018). Este conjunto de medidas ha tenido un efecto profundo y rápido sobre el tejido urbano y el mercado de la vivienda en Lisboa, llevando a una ola de renovaciones urbanas y procesos de desplazamiento de población residente fuera de los barrios históricos del centro de la ciudad. A partir del 2017, bajo presión de movimientos sociales como Morar en Lisboa, se empezó a problematizar el alquiler vacacional en relación con la crisis de la vivienda. El gobierno municipal solicitó al gobierno nacional una reforma legislativa que diera a los ayuntamientos los medios para regular el fenómeno, lo que llevó al parlamento portugués a votar una nueva ley en el verano de 2018 que abre esta posibilidad.

Por lo tanto, los procesos de politización del alquiler vacacional y de las plataformas digitales presentan diferentes caras según los contextos locales. Se han problematizado por actores distintos en términos de actividad económica a regular, de “economía colaborativa”, de derecho a la vivienda, y/o de regulación del turismo. Eso explica, en parte, los diferentes modos de regulación que luego se han desarrollado, y el sector de políticas públicas a través del cual se realiza la regulación.

4. Una gran diversidad de modos de regulación

En muchos países, regiones o ciudades europeas existía desde muchos años un marco legal sobre el alquiler vacacional “profesional”, aquel que define criterios básicos de equipamientos, de seguridad, de licencia y/o fiscalidad. La creación de plataformas digitales, como se explica en la introducción, cambió la intensidad y las formas de este fenómeno. En los últimos 5 años, la mayoría de las grandes ciudades europeas han introducido nuevas regulaciones para intentar gestionar los tres tipos de alquiler vacacional anteriormente mencionados. Pero el sector y los instrumentos a través de los cuales se han desarrollado estas regulaciones —y su grado de contundencia y margen de influencia— son variables de una ciudad a otra. Los aspectos del alquiler vacacional que se regulan pueden incluir en varios modos: la limitación total de la oferta (a nivel de ciudad o barrio); la ubicación y distribución territorial; la tipología de prácticas a través de una distinción entre el alquiler de corto plazo de una vivienda amueblada que no es una residencia principal —tipo (A)—, y el alquiler temporal o parcial de una residencia principal —tipo (B) o (C)—; la duración del alquiler temporal y/o el área de la vivienda alquilada temporalmente; o el tipo de propietario (uso como residencia principal o secundaria, inversor o multi-propietario).

Las regulaciones varían en su grado de rigor, desde un *laissez-faire* o una regulación a mínima (como en Milán o Praga hasta ahora) a una regulación moderada que busca una distinción entre prácticas intensivas/especulativas y prácticas ocasionales (París, Londres) hasta un freno al crecimiento futuro del alquiler vacacional legal (Barcelona) o una prohibición casi total (Berlín). En Berlín, por ejemplo, en el 2014 se declaró una prohibición total de la conversión de unidades de uso residencial para cualquier otro uso (solo se permitió el alquiler de una parte inferior a la mitad del tama-

ño de la residencia principal, es decir el *home-sharing* en sentido estricto). Sin embargo, esta normativa se flexibilizó en el 2018, con la autorización de alquilar un piso entero (utilizado como residencia principal) hasta 60 días al año. En Barcelona, como explican Font et al. en este mismo número, se decretó una congelación de las nuevas licencias para pisos turísticos, mientras se aprobó un plan de zonificación especial en el 2017, el PEUAT, que intenta frenar el crecimiento del alquiler vacacional y redistribuirlo de los barrios saturados a barrios más periféricos.

En varias ciudades como París, Ámsterdam o Londres se ha establecido un límite de tiempo para el alquiler temporal en su totalidad o parcialmente —tipos B o C— de una residencia principal. Treinta días al año para el caso de Ámsterdam, noventa para el caso de Londres y ciento veinte en París. Además, se ha creado un sistema de registro obligatorio (París, Ámsterdam) para intentar distinguir entre anfitriones “ocasionales” y “profesionales” o “especulativos”. En París, en el caso del alquiler de una vivienda entera no principal, tipo A, el cambio de uso residencial a uso comercial que supone es sometido a una autorización de cambio de uso y una obligación de “compensación” (= poner en el mercado un área de uso residencial de tamaño equivalente o doble, mediante la compra de un certificado). En algunas ciudades como Barcelona, el *home-sharing* stricto sensu (tipo C) se ha quedado, hasta ahora, en un vacío legal sin régimen jurídico, aunque el gobierno catalán está tramitando una nueva normativa que define esta práctica. Por otro lado, en el caso de las regulaciones “ligeras”, como en Milán, la obligación de registrar la actividad no está acompañada por límites temporales ni por una obligación de licencia o de solicitud de cambio de uso. Finalmente, en las ciudades donde hay una gran cantidad de viviendas públicas y sociales, como París, Estocolmo, Ámsterdam o Viena, está prohibido alquiler de corto plazo de todo (o parte) de la residencia, con el riesgo de perder el contrato de arrendamiento social.

La gran diversidad de modos de regulación observada se puede explicar por tres factores (Aguilera et al., 2019): el tipo de actores que politizaron el tema y lo enmarcaron dentro de un sector de políticas públicas específico; los instrumentos preexistentes utilizados en ese sector (planificación urbanística, cambio de usos, actividad económica o turística...); y la distribución de competencias entre el nivel municipal y niveles de gobierno de rango superior. Según el país, es el gobierno regional (por ejemplo, en Italia o España a través de los poderes legislativos de las regiones en el ámbito del turismo), o el gobierno nacional (en Francia o Portugal) que tiene la capacidad normativa de definir qué es un alquiler de corto plazo (o una vivienda de uso turístico) y los criterios o condiciones que se aplican. En este proceso de definición existe una dimensión que se considera crucial: si el alquiler de corto plazo se considera como una actividad económica / un uso comercial distinto de un uso residencial, y, por lo tanto, está sujeto a una licencia, una autorización de actividad y/o de cambio de uso. Si es el caso, esto abre la posibilidad para que los gobiernos municipales puedan regular el fenómeno, mediante la concesión de licencias o la autorización de cambios de uso. En este contexto, puede haber tensiones, conflictos, o una falta de cooperación entre diferentes niveles de

gobierno con respecto a la necesidad de regular el alquiler vacacional debido a diferencias ideológicas entre gobiernos regionales de corte más (neo)liberal —por ejemplo en Lombardía o Cataluña— y gobiernos municipales de izquierda —como en Milán y Barcelona—, o en el caso de Francia, entre el Ayuntamiento socialista de París y el gobierno nacional de Emmanuel Macron. En el caso de Barcelona conviene decir que la regulación sectorial es competencia del gobierno autonómico. La política del Ayuntamiento de Barcelona entre 2015 y 2019 ha combinado acción urbanística con acciones de inspección y sanción.

5. Una difícil implementación: “gobernar sin datos” un fenómeno informal

Como se ha expuesto, la mayoría de las grandes ciudades europeas han desarrollado formas de regulación —más o menos estrictas— del alquiler vacacional. Los anfitriones que no respetan las regulaciones se arriesgan a recibir sanciones financieras, con multas individuales que pueden ascender a 12.000 € por vivienda en Ámsterdam, 30.000 € en Barcelona, 50.000 € en París o 100.000 € en Berlín. Sin embargo, excepto en Barcelona, rara vez se aplican estas sanciones. Las regulaciones no siempre son eficaces porque la implementación de los mecanismos regulatorios de las autoridades públicas se topa con tres obstáculos: la ausencia de datos precisos que permitan detectar las ilegalidades, las dificultades concretas para controlar el alquiler vacacional en el terreno y las estrategias de “evasión” de los operadores de piso turísticos o de los *hosts*. Por estas razones, mecanismos tradicionales de control del uso del suelo o de planificación urbanística no han sido muy eficaces para regular el auge del alquiler vacacional (Gurran y Phibbs, 2017; Gurran, 2018; Holman et al., 2018; Ferrer y Sanyal, 2018; Leshinsky y Schatz, 2018)

La principal dificultad radica en la falta de datos disponibles para medir el fenómeno del alquiler vacacional y localizar las ilegalidades individuales. Grandes plataformas como Airbnb se han negado hasta ahora a compartir los datos individuales y nominativos de los anunciantes con las autoridades públicas amparándose en la legislación europea. Airbnb se ha negado también a filtrar o prohibir ex-ante los anuncios ilegales que no cumplan con la normativa local y nacional vigente antes de autorizar su publicación en línea, aunque en algunos casos —como en Barcelona en junio del 2018— retiró centenares de anuncios cuya ilegalidad había sido demostrada por las autoridades públicas.

Para responder a esta falta de datos, algunos ayuntamientos han empezado a contratar equipos de *web scraping* para analizar los anuncios publicados en las plataformas e intentar recoger la ubicación, las características y la frecuencia de alquiler, o sea los datos necesarios para el control posterior del cumplimiento de una vivienda/un operador con las regulaciones vigentes. Además, varios municipios han desplegado equipos de inspectores a pie de calle, que llaman a las puertas de los apartamentos cuyos propietarios o inquilinos son sospechosos de alquiler vacacional ilegal (por denuncias de vecinos o por el resultado del *web scraping*). Barcelona es la ciudad de Europa que más recursos humanos ha puesto en este proceso (con un equipo de 32 inspectores a pie de calle dedicados a

alojamientos turísticos, y 17 agentes “visualizadores” que peinan anuncios en línea para detectar anuncios ilegales) y Ámsterdam, donde la policía y los bomberos ayudan en la tarea de inspección y precinto de la actividad ilegal. Sin embargo, el auge exponencial del número de pisos turísticos en muchas ciudades impide cualquier iniciativa de control físico exhaustivo. Mucha publicidad se hace alrededor de esos controles (como las “operaciones relámpago” de control en París) pero el trabajo de inspección solo permite controlar una pequeña parte de la numerosa oferta disponibles en las plataformas. Además, la oferta tiene un carácter muy “líquido”: se abren y cierran muchos anuncios y se cambia el usuario fácilmente. Y muchos anfitriones y operadores han desarrollado estrategias de evasión para eludir las reglas, a veces con la complicidad de los usuarios a quienes se pide “no abrir la puerta” en caso de control (Leshinsky y Schatz, 2018).

6. Un campo de acción pública en el centro de intensos conflictos políticos y sociales

Más allá de las dificultades de inspección y control, la implementación de nuevas regulaciones genera conflictos políticos y sociales que movilizan a diversos actores, muchos de ellos poniendo en cuestión la necesidad y legalidad de la acción pública. Cinco grandes grupos de interés (algunos establecidos desde hace tiempo, otros de reciente aparición) se enfrentan y defienden posiciones a veces opuestas al respecto. Cada uno de esos grupos construye un discurso distinto, movilizando diferentes tipos de justificaciones en esta polémica política de la regulación (Aguilera et al., 2019):

- i) la industria hotelera, un grupo de interés bien establecido en gremios estructurados a nivel local, nacional y europeo, exige sistemáticamente reglas más estrictas para el alquiler vacacional comparables a las que se aplican a los hoteles, para garantizar una “competencia leal”;
- ii) las asociaciones de vecinos, a veces en colaboración con movimientos sociales más amplios o colectivos temáticos, piden un fortalecimiento de las regulaciones para controlar, o incluso reducir, la cantidad de pisos turísticos además de criticar la falta de recursos de control para su ejecución efectiva;
- iii) las organizaciones de gestores y operadores profesionales de pisos turísticos se oponen a cualquier restricción del crecimiento de su actividad (como por ejemplo el PEUAT de Barcelona), pero están a favor de formas de regulación que restringen sus contrapartes “ilegales”;
- iv) nuevos grupos de anfitriones (*Associations of Hosts, Home Sharing Clubs*) que alquilan su residencia habitual o segunda residencia, se oponen a reglas que limitan el uso libre de la propiedad privada y/o el derecho a alquilar/compartir para obtener ingresos adicionales;

- v) las propias plataformas se oponen a regulaciones estrictas (como por ejemplo el requisito de número de licencia para todos los *hosts*).

A veces han surgido alianzas discursivas entre actores muy diferentes o tradicionalmente opuestos (por ejemplo, la industria hotelera y algunas movilizaciones sociales de izquierda). En el discurso de cada uno de esos cinco grupos de actores se invocan distintos tipos de “derechos”, muchos de ellos contradictorios: el derecho a compartir, a la movilidad o al turismo, al uso libre de la propiedad privada, a la libre empresa, a la competencia leal, a la vivienda, a quedarse en su barrio, a la tranquilidad y privacidad... Además, también chocan distintos enfoques sobre el valor de uso y el valor de cambio de la vivienda.

Las plataformas digitales juegan un papel cada vez más central en las políticas de regulación a distintas escalas. La supervivencia de esas grandes empresas digitales multinacionales depende de su capacidad de influencia sobre la regulación a todos los niveles de gobierno, lo que las convierte en “empresarios regulatorios” (*regulatory entrepreneurs*, una expresión de Pollman y Barry, 2017). Por lo tanto, desarrollan una actividad política y jurídica muy intensa. La plataforma Airbnb combina estrategias de *lobbying* tradicionales (reuniones con políticos a varios niveles; contratación en sus equipos de personal con experiencia previa en el sector público, o publicación de una guía de recomendaciones de políticas públicas, el *Policy Tool Chest*) con nuevos modos de acción política. El sitio web <https://www.airbnbcitizen.com> promueve el “derecho a compartir”, acompañado por campañas de comunicación sobre los beneficios individuales del *homesharing*, el apoyo a la creación de *home-sharing clubs* y varias estrategias de movilización de los usuarios (*hosts*) de la plataforma para que se movilicen en contra de las regulaciones locales que se consideran demasiadas restrictivas. En San Francisco, en el 2015 Airbnb lideró una campaña intensiva en contra de una propuesta de regulación del alquiler vacacional conocida como *Proposition F* (véase McNeill, 2016; y Stabrowski, 2017 sobre Nova York).

Así pues, la relación entre plataformas y gobiernos municipales oscila entre cooperación y conflicto. Por un lado, algunas ciudades han firmado un acuerdo formal con Airbnb para que la plataforma recaude la tasa turística directamente a través de las transacciones realizadas, como París, Ámsterdam y Milán. Otras, después de difíciles negociaciones, multas simbólicas o juicios, convencieron a Airbnb y otras plataformas de incluir el número de registro o de licencia en los anuncios publicados en línea (París), de retirar anuncios que se demostraron ilegales (Barcelona), de suspender aquellos que hubieran alcanzado el límite de tiempo de alquiler autorizado (Ámsterdam) o los *multi-listings* de un mismo propietario (Londres, París). Por otro lado, han ocurrido conflictos abiertos entre grandes plataformas y gobiernos locales. En 2014 el Ayuntamiento de Barcelona multó a Airbnb y otras siete plataformas con unos €30.000, y en 2016 a Airbnb y HomeAway con unos €600.000, por la publicación de anuncios ilegales. Los Ayuntamientos de París y de Berlín han presentado recursos legales en contra de Airbnb Ireland Unlimited Company. En Pa-

ris, pero, este recurso fue rechazado en marzo del 2019 por el tribunal francés competente. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea está examinando el caso.

En efecto, en esta batalla por el “derecho a regular”, la escala europea se ha convertido en un espacio central. Las plataformas se refieren a las directivas de la UE sobre Servicios, sobre E-Commerce (Martínez Mata, 2017), y sobre Protección de Datos, para intentar impedir nuevas formas de regulación (Corporate Europe Observatory, 2018). A finales de 2016 los ayuntamientos de una decena de ciudades europeas iniciaron, bajo el impulso de los gobiernos municipales de Barcelona y de Ámsterdam, un proceso de colaboración informal para compartir experiencias y organizarse a nivel europeo en torno al tema de la regulación del alquiler vacacional. En el junio del 2019 llamaron públicamente a la Comisión Europea y al Parlamento Europeo a apoyar su presión sobre las plataformas (Henley, 2019).

7. Conclusiones

En menos de diez años, el alquiler vacacional, aparte de ser una oportunidad económica para muchos, se ha convertido en un importante problema social y político en muchas ciudades europeas, las cuales han impulsado nuevos modos de regulación desde varios ámbitos de políticas públicas: turismo, vivienda, planificación urbana o promoción de la economía colaborativa. Las nuevas formas del “capitalismo digital” no aterrizan de manera homogénea en todas las ciudades, como demuestra Thelen en su estudio comparativo sobre las respuestas a la plataforma de transporte Uber en Estados Unidos, Alemania y Suecia. Las reacciones pueden variar “*from welcome embrace and accommodating regulatory adjustments to complete rejection and legal bans*” (Thelen, 2018, p. 938). Por eso se necesita más investigación comparativa sobre los procesos locales, regionales y nacionales de movilización de actores, de acción colectiva y de modos de regulación de las plataformas digitales.

Sin embargo, en todas ciudades la aplicación de las nuevas regulaciones permanece inacabada e inefectiva, en gran parte debido a la falta de cooperación de las plataformas digitales en facilitar el acceso a los datos de los anunciantes. Los desafíos de gobernar sin datos, o con datos imperfectos, en la era del capitalismo digital global y del *big data* producido por empresas privadas, se han convertido en un tema central de gobernanza urbana y de investigación (Courmont y Le Galès, 2019). La efectividad futura de la regulación depende del éxito de las presiones puestas por los actores públicos sobre las plataformas para conseguir el acceso a los datos y el cumplimiento normativo —una batalla que en Europa se juega ahora a nivel de las instituciones de la UE—.

Más allá de la cuestión de la aplicación de las regulaciones, con la emergencia de las plataformas digitales se ha producido una reconfiguración de la acción colectiva urbana. Las plataformas se han convertido en nuevos actores de gobernanza urbana (Aguilera et al., 2019; McNeill, 2016). Su crecimiento influye no solo en los mercados inmobiliarios y en los espacios urbanos, sino también en la acción pública en torno a ellos.

Este análisis se puede aplicar a todas las grandes empresas digitales multinacionales —intermediarias de nuevos servicios urbanos— como Uber, Amazon o Google, que desarrollan una intensa acción política para evitar que las regulaciones públicas impida su capacidad de extracción de renta en las ciudades (Shear-mur, 2016; Brossat, 2018a).

El auge del alquiler vacacional, por lo tanto, ha sido acompañado por el surgimiento de nuevos intereses organizados y de conflictos urbanos en torno a la apropiación o redistribución de una nueva forma de renta urbana y de los beneficios de la “economía del visitante”, a la posibilidad de restringir el derecho de libre uso de la propiedad privada, o de realizar libremente una actividad económica. Esos conflictos están relacionados con luchas más amplias en torno a la transformación socioespacial de las ciudades: ¿quién tiene derecho a vivir/a permanecer en una ciudad, a consumirla como visitante, o a obtener una parte de la economía turística? El tema de la regulación del alquiler vacacional, por lo tanto, forma parte de un debate más amplio sobre las consecuencias de la globalización, de la democratización de la movilidad, y de la mercantilización del inmobiliario urbano. ¿Qué margen de maniobra tienen los actores públicos para regular los usos del suelo y de la vivienda en un contexto en el cual el inmobiliario urbano se ha convertido en “activo” para numerosos actores económicos? La expansión de las plataformas digitales transnacionales pone más que nunca la cuestión de la gobernabilidad de las ciudades europeas para el bien común de sus habitantes en el centro tanto del análisis de las ciencias sociales como de la acción política.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AGUILERA, T., ARTIOLI, F., y COLOMB, C. (2019). Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: a comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning A*. Publicado en línea 23 de julio. doi: 10.1177/0308518X19862286
- AIRBNB (2018). *The economic impacts of home sharing in cities around the world*. Disponible en: <https://www.airbnb.co.uk/economic-impact>
- APUR ATELIER PARISIEN D'URBANISME (2018). *Short-term rentals: an analysis of metropolitan public responses* (Note no. 128). Paris: APUR. Disponible en: <https://www.apur.org/en/our-works/short-term-rentals-analysis-metropolitan-public-responses>
- ARIAS SANS, A., y QUAGLIERI, A. (2016). Unravelling Airbnb: urban perspectives from Barcelona. En A.P. Russo, y G. Richards (Eds.). *Reinventing the local in tourism: Producing, consuming and negotiating place* (pp. 209–228). New York: Channel View Publications.
- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2015). *Mesura de govern presentada al Consell Plenari el 20 de juliol de 2015. Presenta el conjunt de mesures d'inici de legislatura: suspensió de llicències a l'obertura d'allotjaments turístics, prèvia a l'elaboració del Pla especial urba-*

nístic d'allotjaments turístics (PEUAT), la realització d'un nou pla estratègic de turisme per al període 2016-2020 que actualitzi el pla anterior, i la creació del Consell de Turisme i Ciutat. Disponible en: https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/documents/150720_mesura_de_govern_-_impuls_proces_participatiu.pdf

ARTIOLI, F. (2018). *Digital platforms and cities: a literature review for urban research* (Cities are back in Town Working Papers, No. 01/2018). Paris: Sciences-Po Urban School. Disponible en: http://blogs.sciences-po.fr/recherche-villes/files/2018/06/WP01_2018-Artioli.pdf

BARRON, K., KUNG, E., y PROSERPIO, D. (2017). *The sharing economy and housing affordability: evidence from Airbnb* (SSRN Scholarly Paper ID 3006832). Rochester, NY: Social Science Research Network. Disponible en: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3006832

BROSSAT, I. (2018a). *Airbnb, la ville ubérisée*. Paris: La ville brûle.

BROSSAT, I. (5 de septiembre de 2018b). «Il faut interdire les locations Airbnb dans le centre de Paris», *Le Parisien*, entrevistado por Christine Henry. Disponible en: <http://www.leparisien.fr/paris-75/ian-brossat-il-faut-interdire-les-locations-airbnb-dans-le-centre-de-paris-05-09-2018-7877826.php>

CÓCOLA GANT, A. (2016a). Holiday rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3). Disponible en: <http://www.socresonline.org.uk/21/3/10.html>

CÓCOLA GANT, A. (2016b). *Apartamentos turísticos, hoteles y desplazamiento de población*. Disponible en: www.agustincocolagant.net

COLAU, A. (2 de septiembre de 2014). Mass tourism can kill a city – just ask Barcelona's residents. *The Guardian*. Disponible en: <https://www.theguardian.com/commentisfree/2014/sep/02/mass-tourism-kill-city-barcelona>

COLOMB, C., y MOREIRA DE SOUZA, T. (en prensa). *Regulating short-term rentals in large European cities: debates, policy approaches, implementation challenges*. London: Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Research Trust.

CORPORATE EUROPE OBSERVATORY (2018). *UnFairbnb*. Brussels: CEO. Disponible en: <https://corporateeurope.org/en/power-lobbies/2018/05/unfairbnb>

COMUNE DI MILANO (2014). *Milano Sharing City*. Disponible en: <http://www.milanosmartcity.org/joomla/sharing-economy/milanosharingcity>

COURMONT, A. (2018). Plateforme, big data et recomposition du gouvernement urbain. Les effets de Waze sur les politiques de régulation du trafic. *Revue Française de Sociologie*, 59(3), 423-449.

COURMONT, A., y LE GALÈS, P. (Eds) (2019). *Gouverner la ville numérique*. Paris: PUF, La Vie des Idées.

CROMMELIN L., TROY, L., MARTIN, C., y PETTIT, C. (2018). Is Airbnb a sharing economy superstar? Evidence from five global cities. *Urban Policy and Research*, 36(4), 429-444.

DREDGE, D., GYIMÓTHY, S., BIRKBAK, A., JENSEN, T.E., y MADSEN A.K. (2016). *The impact of regulatory approaches targeting collaborative economy in the tourism accommodation sector: Barcelona, Berlin, Amsterdam and Paris* (Impulse Paper No 9 prepared for the European Commission DG GROWTH). Copenhagen: Aalborg University.

DREDGE, D., y GYIMÓTHY, S. (2017). *Tourism and collaborative economy*. Cham: Springer.

DUATIS, J., BUHIGAS, M., y CRUZ, H. (2016). *Impacte del lloguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, Direcció de Turisme.

FERRERI, M., y SANYAL, R. (2018). Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London. *Urban Studies*, 55(15), 3353-3368.

GRAVARI-BARBAS, M., y JACQUOT, S. (2016). No conflict? Discourses and management of tourism-related tensions in Paris. En C. Colomb y J. Novy (Eds). *Protest and resistance in the tourist city* (pp. 31-51). London: Routledge.

GURRAN, N. (2018). Global home-sharing, local communities and the Airbnb debate: a planning research agenda. *Planning Theory and Practice*, 19(2), 298-304.

GURRAN, N., y PHIBBS, P. (2017). When tourists move in: how should urban planners respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80-92.

GUTTENTAG, D. (2015). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current issues in Tourism*, 18(12), 1192-1217.

HENLEY, H. (29 de junio de 2019). Ten cities ask EU for help to fight Airbnb expansion. *The Guardian*. Disponible en: <https://www.theguardian.com/cities/2019/jun/20/ten-cities-ask-eu-for-help-to-fight-airbnb-expansion>

HOLMAN, N., MOSSA, A., y PANI, E. (2018). Planning, value(s) and the market: An analytic for "what comes next?" *Environment and Planning A*, 50(3), 608-626.

LESHINSKY, R., y SCHATZ, L. (2018). "I don't think my landlord will find out." Airbnb and the challenges of enforcement. *Urban Policy and Research*, 36(4), 417-428.

MARTÍNEZ MATA, Y. (2017). Bolkestein revisited in the era of the sharing economy. Bolkestein revisada en la era de la economía colaborativa. *Revista Electrónica de Estudios Internacionales*, 33. Disponible en: <http://www.reei.org/index.php/revista/num33/notas/bolkestein-revisited-in-the-era-of-the-sharing-economy>

MCNEILL, D. (2016). Governing a city of unicorns: technology capital and the urban politics of San Francisco. *Urban Geography*, 37(4), 494-513.

- MENDES, L. (2018). Tourism gentrification in Lisbon: The panacea of touristification as a scenario of a post-capitalist crisis. En I. David (Ed.). *Crisis, austerity and transformation: How disciplinary neoliberalism is changing Portugal* (pp. 25–46). London: Lexington.
- NIEUWLAND, S., y VAN MELIK, R. (2018). Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*. Publicado en línea 3 de agosto. doi: 10.1080/13683500.2018.1504899
- NOVY, J., y COLOMB, C. (2019). Urban tourism as a source of contention and social mobilisations: A critical review. *Tourism Planning y Development*, 16(4), 358-375.
- POLLMAN, E., y BARRY, J.M. (2017). Regulatory entrepreneurship. *Southern California Law Review*, 90(3), 383–448.
- PRAYAG, G., y OZANNE, L.K. (2018). A systematic review of peertopeer (P2P) accommodation sharing research from 2010 to 2016: progress and prospects from the multi-level perspective. *Journal of Hospitality Marketing and Management*, 27(6), 649-678.
- RUSSO, A.P., y SCARNATO, S. (2018). "Barcelona in common": A new urban regime for the 21st century tourist city? *Journal of Urban Affairs*, 40(4), 455-474.
- SCHÄFER, P., y HIRSCH, J. (2017). Do urban tourism hotspots affect Berlin housing rents? *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 10(2), 231–255.
- SCHOR, J.B., y ATTWOOD-CHARLES, W. (2017). The "sharing" economy: labor, inequality, and social connection on for-profit platforms. *Sociology Compass* online, 11(8). Disponible en: <https://doi.org/10.1111/soc4.12493>
- SHEARMUR, R. (2016). Debating urban technology: technophiles, luddites and citizens. *Urban Geography*, 37(6), 807-809.
- SLEE, T. (2016). *What's yours is mine: against the sharing economy*. New York: Or Books.
- SMORTO, G. (2016). *Impulse paper on the business authorisation/licensing requirements imposed on peer-providers and platforms in the accommodation/tourism sector in Paris, Rome, Milan and London* (Impulse Paper No. 2 prepared for the European Commission DG GROWTH). Palermo: University of Palermo.
- SRNICEK, N. (2017). *Platform capitalism*. Cambridge: Polity.
- STABROWSKI, F. (2017). "People as businesses": Airbnb and urban micro-entrepreneurialism in New York City. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 10(2), 327–347.
- THELEN, K. (2018). Regulating Uber: the politics of the platform economy in Europe and the United States. *Perspectives on Politics*, 16(4), 938–953.
- TUSSYADIAH, I.P., y PESONEN, J. (2018). Drivers and barriers of peer-to-peer accommodation stay – an exploratory study with American and Finnish travelers. *Current Issues in Tourism*, 21(6): 703–720.
- WACHSMUTH, D. (2017). *How do we measure Airbnb's impact on housing and gentrification?* Disponible en: <https://davidwachsmuth.com/2017/03/17/how-do-we-measure-airbnbs-impact-on-housing-and-gentrification>
- WACHSMUTH, D., KERRIGAN, D., CHANEY, D., y SHILLOLO, A. (2017). *Short-term cities: Airbnb's impact on Canadian housing markets*. Montréal: McGill University, School of Urban Planning. Disponible en: <https://upgo.lab.mcgill.ca/publication/short-term-cities/>
- WEGMANN, J., y JIAO, J. (2017). Taming Airbnb: Toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities. *Land Use Policy*, 69, 494–501.
- ZERVAS, G., PROSPERIO, D., y BYERS, J. (2017). The rise of the sharing economy: estimating the impacts of Airbnb on the hotel industry. *Journal of Marketing Research*, 54(5): 687–705.