



Contribution of legislation and the real estate sector to Gentrification and touristification of urban centers

Maliheh Mohammadzadeh Moghadam

EasyChair preprints are intended for rapid dissemination of research results and are integrated with the rest of EasyChair.

October 6, 2019

Golden Visa: La contribución de la legislación y el sector inmobiliario a gentrificación y la turistificación de los centros urbanos

Contribution of legislation and the real estate sector to Gentrification and touristification of urban centers

Resumen

La presente investigación aborda el papel del mercado inmobiliario y de las inversiones extranjeras como uno de los factores que contribuyen al fenómeno de la gentrificación y turistificación en España, afectando de forma directa a los intereses de ciudadanos españoles e intentará analizar la influencia (in)directa del legislador español.

La escasez de viviendas en las grandes ciudades o la existencia de viviendas vacías que quedan fuera del mercado de alquiler, unida a la subida desorbitada del precio de los mismos, originan el desplazamiento de vecinos del centro de la ciudad hacia las afueras y abonan el terreno para la aparición de compradores nuevos, como los inversores extranjeros, las Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIS) o los denominados “Fondos Buitres” que compran edificios enteros.

El estudio se enfoca en la adquisición de bienes inmuebles por parte de extranjeros, sean residentes o comunitarios, como no. Este mercado se distingue por una elevada heterogeneidad dada la localización de los inmuebles, el tipo de vivienda y la nacionalidad de los compradores, la variación en estos factores hace más difícil su estudio. Con el objetivo de comprender mejor el fenómeno se analiza el mercado mundial con enfoque especial al mercado europeo y español, buscando las razones de los extranjeros a la hora de realizar sus inversiones inmobiliarias. El resultado del análisis concluye que el turismo no es el único factor que potencia fenómenos de gentrificación y turistificación e intenta encontrar otros actores también responsables y nuevas propuestas que ayuden en la mejora del entendimiento entre ciudadanos y turismo.

Palabras Clave: Gentrificación; Turistificación; Sector inmobiliario; inversiones extranjeras; legislador español

Abstract

This research addresses the role of the real estate market and foreign investments as one of the factors that contribute to the phenomenon of gentrification and touristification in Spain, directly affecting the interests of Spanish citizens and will attempt to analyze the (in) direct influence of the Spanish legislator.

The shortage of homes in large cities or the existence of empty homes that are left out of the rental market, together with the exorbitant rise in the price of them, cause the displacement of neighbors from the city center to the outskirts and preparing the ground for the appearance of new buyers, such as foreign investors, the Public Limited Investment Companies in the Real Estate Market (SOCIMIS) or the so-called “Vulture Funds” that buy entire buildings.

The study focuses on the acquisition of real estate by foreigners, whether EU citizen or not. This market is distinguished by a high heterogeneity given the location of the properties, the type of housing and the nationality of the buyers, the variation in these factors makes their study more difficult. In order to better understand the phenomenon, the world market is analyzed with a special focus on the European and Spanish markets, looking for the reasons of foreigners when making their real estate investments. The result of the analysis concludes that tourism is not the only factor that promotes phenomena of gentrification and touristification and tries to find other actors also responsible and new proposals that help in improving understanding between citizens and tourism.

Key words: Gentrification; Touristification; Real estate; foreign investments; Spanish legislator

1. INTRODUCCIÓN

Según Glass “la gentrificación es la rehabilitación residencial” y hay escritores que insisten en que no es necesario tratar de superar la conceptualización que hizo la autora (Boddy, 2007). Pero una teoría más amplia, desarrollada hace más de 20 años por Smith y Williams, señala que “*nos preocupa un proceso*

mucho más amplio que la rehabilitación residencial. En realidad, la gentrificación residencial está íntimamente ligada a la reurbanización de las zonas costeras urbanas para fines recreativos y otras funciones, la disminución de las instalaciones de fabricación del centro de la ciudad, el auge de complejos hoteleros y de convenciones y desarrollos de oficinas en el centro de la ciudad, así como la aparición de tiendas minoristas modernas y distritos de restaurantes... La gentrificación es un componente espacial visible de esta transformación". (Smith y Williams, 1986: 3)

Sin embargo, a día de hoy, la gentrificación ya no solamente trata de la expulsión de los que tenían rentas antiguas, los mayores, la clase trabajadora, los inmigrantes y los sin techo. Este fenómeno está reemplazando a los vecinos del centro (población estable), por los turistas (población flotante). (Cócola Gant, 2017 y Janoschka, 2018)

En todas las definiciones de gentrificación el mercado inmobiliario es uno de los principales actores en la aparición de este fenómeno. Tal y como define Smith: la gentrificación es una rareza "limitada y quijotesca del mercado de la vivienda". (Smith, 2012: 87)

En el estudio hay que tener en cuenta que la definición y las causas de la gentrificación según los países cambian mucho. En España, saliéndose de los discursos académicos de la sociología y geografía urbana, fue impregnando primero las reivindicaciones de algunos movimientos sociales clamando por el derecho a la ciudad y demandando las violencias estructurales ocultas del sistema inmobiliario español (López y Rodríguez, 2011 y Naredo, 2010).

Entre los impactos negativos de esta turistificación en los centros históricos, podemos señalar: (1) la subida del precio de los inmuebles en los barrios turistificados que provoca el desplazamiento espacial incrementado de los residentes. (Saquera, Cabrerizo y Bachiller, 2016); (2) la desposesión simbólica y material de los *vecinos provocada por* la rápida *turistificación* de sus *barrios*. (Janoschka & Sequera, 2016); (3) la promoción de nuevas formas de ocio hedonista, mercantilizado y juvenil durante las horas nocturnas, lo que genera tensiones sobre la habitabilidad de la comunidad y conflictos vecinales en el centro histórico (Nofre et al, 2018); y finalmente, (4) la relación entre 'turistificación urbana' (Ashworth & Page, 2011), con la crisis de vivienda (Lee, 2016; Merante y Horn, 2016) y la contribución a otros procesos urbanos como la gentrificación (Sequera, 2017).

En el caso de las ciudades grandes de España, especialmente Madrid, se aprecian especialmente dos tipos de gentrificación: 1. Gentrificación comercial con fines turísticos. 2. Gentrificación residencial, de carácter físico y económico. Según Gotham, la gentrificación está estrechamente relacionada con los procesos de turistificación (Gotham, 2005)

Muchos autores están de acuerdo en que la reciente turistificación de las zonas céntricas de la ciudad a menudo está acompañada del desplazamiento de los vecinos antiguos del barrio, por esta razón han aumentado tanto las protestas vecinales en todos centros de las ciudades turistificados. (p. ej., Gotham, 2005; Pareja-Eastaway & Simó, 2014; Cócola-Gant, 2016). Por supuesto las razones principales de estas protestas surgen de los impactos negativos de la turistificación que influyen en el mercado inmobiliario local y convierten a la ciudad en un modelo basado en el monocultivo del turismo (Conti & Perelli, 2007). La "turistificación" y la "gentrificación" parecen las dos caras de la misma moneda.

En el caso de España, el desarrollo del turismo ha despertado el interés de los empresarios en el mercado inmobiliario, que, aprovechando la burbuja inmobiliaria existente como consecuencia de la crisis, se enfocan en la demanda turística, obviando las necesidades de los residentes.

Este efecto de sustitución de vivienda residencial por vivienda para turistas y en el caso de nuestro estudio especialmente en los distritos de Madrid más afectados por la turistificación, amplía de forma exponencial los efectos de la misma y tiene un fuerte impacto sobre los precios de los alquileres, los desplazamientos de la población local, la convivencia en el barrio y la transformación del comercio local, dando lugar a lo que podríamos denominar el "síndrome de Venecia".

En definitiva, a día de hoy, no se puede hablar de turistificación sin hablar de crisis de vivienda -y viceversa-

Un segundo elemento a considerar es si el legislador español ha agravado la situación, al no regular dicho mercado. En España no existe restricción alguna en cuanto al hecho de que una persona extranjera o no residente pueda comprar un inmueble (vivienda, casa, oficina, plaza de parking...) y tiene exactamente los mismos derechos que un ciudadano español al adquirir una propiedad. Se han realizado grandes cambios legislativos post crisis con el fin de dar salida a los excedentes del mercado inmobiliario. El primer cambio

ocurrió en 2009 con la legalización de las SOCIMIS al entrar en vigor la ley 11/2009, sin embargo, la regulación no gustaba a los inversores y por eso a finales de 2012, el Gobierno de Rajoy introdujo cambios y concedió numerosas ventajas fiscales, reduciendo los requisitos de compra con el objetivo de impulsar el mercado de la vivienda, intentando dar salida a los excedentes de este mercado después de la crisis. Un año después, para completar su reto de activar el mercado inmobiliario en septiembre de 2013 entra en vigor la ley de apoyo a los emprendedores y desde entonces han aumentado mucho las inversiones extranjeras en España.

La entrada de los inversores extranjeros supuso una gran influencia en el mercado inmobiliario español, los objetivos de estas inversiones pueden agruparse en:

- Compra para poner la vivienda en alquiler turístico.
- Como inversión, alquilan el piso en las plataformas temporales de alquiler, hasta que pasa un tiempo, en el que supuestamente se revaloriza, y lo vuelven a sacar a la venta. En caso de que desinviertan el mínimo de medio millón de euros se pierden los beneficios de la visa.
- Compra para usarlas en vacaciones y comercializarlas el resto del año a través de plataformas. Esto es frecuente en las ciudades costeras y áreas litorales e islas. Hay muchos casos de franceses e italianos aún sin jubilar que compran con intención de obtener una rentabilidad. Buscan el centro y tienen un nivel adquisitivo superior al español.

Dentro de Europa tan solo España, junto con Portugal, Grecia, Letonia y Chipre dan la residencia a los extranjeros con la adquisición de bienes inmuebles.

Pero ¿por qué los inversores extranjeros compran en España a través de la Golden Visa?:

El incentivo para los inversores extranjeros no es solo el permiso de residencia, al menos no para la mayoría. Unas de las razones principales para la inversión extranjera en España es la diferencia de renta o “*rent gap*”. Es decir, cuando se permite comprar barato y, con una cierta inversión, vender caro. En el caso de la España postcrisis, por la caída de los precios en el mercado inmobiliario, el mercado local resultaba barato en el contexto internacional. Mientras que las clases medias se han empobrecido, la demanda se ha internacionalizado. Y estas ventas se han convertido a una válvula de escape para las inmobiliarias ante un mercado interno muy débil. Según un informe de la ONG Transparencia Internacional (2018): España es el socio de la UE con más Golden Visa.

Pero nadie ha criticado al gobierno español por no poner restricciones a la venta a extranjeros, únicamente ha recibido críticas en un informe de la Comisión Europea (2019) elaborado por el Parlamento Europeo sobre la ley de Golden Visa o el visado de oro por poner en peligro la seguridad, al dar permiso a la libre circulación dentro del espacio Schengen, el acceso al mercado interior de la UE para el ejercicio de actividades económicas, así como las consecuencias del acceso a la ciudadanía de España al conseguir el derecho de voto y elegibilidad en las elecciones europeas y locales. Sobre el blanqueo de dinero y corrupción en España, sin embargo, no pueden acceder a la información necesaria para saber si se trata de una operación ilícita o no. “En el caso de los visados de oro, nos dan diez días para comprobar de dónde provienen las transacciones. Es imposible hacerlo en este plazo”, se quejó Janet Sanz (Teniente Alcalde de Ecología, Urbanismo y Movilidad del Ayuntamiento de Barcelona) (fuente). No está claro en qué medida, pero en este informe coincidieron en que esas transacciones son responsables también del incremento de precios que experimenta la vivienda.

A raíz de la entrada en vigor de la Ley de Apoyo a los emprendedores y el cambio de ley de las SOCIMIS, subió de golpe la demanda extranjera. Esto es especialmente notable en las grandes ciudades de España como Madrid, Barcelona, Alicante, Santa Cruz de Tenerife, Murcia, Girona o Baleares. Este ascenso de los precios en las viviendas, tanto nuevas como de segunda mano y al mismo tiempo la subida de los precios del alquiler, popularizó dos nuevas expresiones en la sociedad española: turismofobia y turistificación, procesos que enlazan con la gentrificación.

Hay muchas definiciones de “turistificación” y es sorprendente que las administraciones españolas a pesar de tener tantos planes turísticos aún no tienen un plan global para gestionar de manera sostenible el turismo y hay muchas contradicciones en sus planes. Para hacer más habitable el centro se promueven planes con restricciones al tráfico o al alquiler en portales como *Airbnb* y *HomeAway*, pero al mismo tiempo están compitiendo por atraer el máximo número de visitantes, empresas, turismo, talento e inversiones (más cantidad en lugar de mejorar la calidad y ser selectivo en el tipo del turismo que esperamos).

2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

La hipótesis de partida de esta investigación es encontrar la relación que existe entre el mercado inmobiliario de España con los fenómenos de gentrificación y turistificación y buscar posibles soluciones para poner freno a dichos fenómenos, además de investigar más sobre este contexto tan difuso en el que el turismo está causando aparentemente todos estos problemas.

También busca la definición exacta de gentrificación en España con el fin de facilitar el entendimiento de este fenómeno y encontrar las causas que la originan, especialmente en los últimos años e intenta comprender no solo dicha gentrificación, sino también otros fenómenos como la turistificación. Porque la gentrificación está estrechamente relacionada con los procesos de turistificación y hay que encontrar las causas principales de estos fenómenos en su vertiente negativa (la gentrificación tiene sus impactos positivos según el país), para llegar a soluciones.

El objetivo central buscado es el de contribuir con sus resultados al encuentro de las posibles soluciones con el fin de poner freno al impacto negativo de estos hechos en los tejidos urbanos de las ciudades turísticas de España.

3. METODOLOGÍA Y PLAN DE TRABAJO

Para la realización de este trabajo he procedido metodológicamente del siguiente modo:

(i) en primer lugar, para la fundamentación teórica del trabajo, he llevado a cabo una revisión de la literatura científica acerca de los conceptos examinados en el trabajo: (a) Gentrificación; (b) los fenómenos que presionan los centros históricos más ligados al turismo como turistificación o vivienda vacacional; y (c) Otros fenómenos ligados al mercado inmobiliario y la demanda extranjera.

(ii) en segundo lugar, para el establecimiento de un diagnóstico sobre los casos más polémicos del trabajo como (a) Plataformas de alquiler turístico (Exclusivamente Airbnb); (b) Rentabilidad de Airbnb en Madrid y los anfitriones que controlan mayor oferta de Airbnb; (c) Ley de apoyo a los emprendedores, (“Golden Visa” o Visa de oro); he procedido a la lectura de informes, planes y programas oficiales de los destinos, documentos institucionales, artículos de prensa, blogs y artículos académicos, y he recurrido a datos estadísticos extraídos de esas fuentes.

(iii) finalmente, para la elaboración de la aportación original, he recopilado los datos pertinentes acerca de las estrategias, acciones y medidas, los he analizado y los he organizado en torno a diferentes parámetros. La síntesis se ha ofrecido en forma de tablas, gráficos y figuras con el objetivo de proporcionar el máximo posible de información en un formato de fácil consulta y que permite comparar las opciones existentes.

4. ANÁLISIS Y RESULTADOS

En el estudio sobre las plataformas como Airbnb he llegado a conclusiones bastantes interesantes aplicado a ciudades como Madrid San Sebastián, Valencia o Barcelona:

- El alquiler en la plataforma de Airbnb no es tan rentable como parece y los dueños podían sacar más rentabilidad a su vivienda si la cedieran de forma permanente al alquiler a largo plazo.
- La media que han ganado el 65% de los dueños al poner en alquiler en Airbnb se sitúa en 4.118 euros anuales en 2015, según el ayuntamiento. Es decir, los inquilinos ganaban unos 43% menos en caso de alquilar su vivienda en portales como Airbnb comparado con la referencia de alquilar una casa de 75 m² en la ciudad Madrid en 2015 según (Sánchez y Arnaz,2015) de Idealista. (Según (Sánchez y Arnaz,2015) de Idealista, Madrid fue la autonomía más cara (10.6 euros/m²) en el año 2015, alquilando una vivienda de 75m² ganabas 795€ al mes. Mientras que alquilando la misma vivienda en Airbnb solo ganaban una media de 343€ al mes según datos del propio ayuntamiento.)
- Según los datos recopilados por el ayuntamiento de Madrid, solo un 15% de los propietarios percibe más de 10.000 euros y solo un 2% percibe más de 20.000 euros al año, y valida así la tesis del portal *Exceltur* que considera un significativo beneficio en el alquiler turístico. Este modelo de Airbnb está controlado por actores económicos profesionales (inmobiliarias, empresas especializadas, grandes y pequeños propietarios), cuya actividad consiste en extraer vivienda del mercado del alquiler para introducirla en Airbnb, lo que pone en evidencia el mito de los beneficios de la economía colaborativa para la ciudad. Así, concluimos que Airbnb está controlado por los anfitriones profesionales y no encaja en la filosofía de economía colaborativa.

¿Por qué muchos se pasan a Airbnb si al final perciben menos dinero que con un contrato de alquiler a largo plazo? En primer lugar, porque se paga por adelantado y, en segundo, por la disponibilidad de la vivienda ya que según la Ley de Arrendamiento Urbano 29/1994 de 24 de noviembre, se tiene que esperar de 5 a 7 años dependiendo del tipo de arrendador, según sea persona física o jurídica.

¿Quiénes son los anfitriones que controlan la oferta de Airbnb?:

Hay diez anfitriones en Airbnb que controlan el mayor número de anuncios activos, tomando datos de entre mayo y junio de 2018. (Sanchez y Ordaz, 2018). El 88,74% de los anuncios en la plataforma de Airbnb lo controlan anfitriones profesionales e inversores y el 95.7% de noches de hospedaje corresponden al modelo de VUT (Vivienda de Uso Turístico) comerciales (Gil y Saquera 2018).

Conociendo estas realidades, se manifiesta la contradicción entre lo que intentaban demostrarnos tantos años, tanto los dueños de estas plataformas como los intermediarios inmobiliarios principales beneficiados, con la intención de culpabilizar al turismo para seguirse beneficiando de estas plataformas.

La aprobación de la ley de apoyo a los emprendedores que contiene la opción de la Golden Visa agrava esta situación, según los datos usados por Garcia (2018) en base a “*European gateway: Inside the murky world Golden visas, Transparency International & Global Witness*”, desde el año 2013 hasta abril de 2018, España ha concedido un total de 24.755 permisos de residencia, tanto a los inversores como a sus familiares, y estos permisos se han concedido principalmente a ciudadanos: Chinos (7.118 permisos), Rusos (4.175 permisos), Estadounidenses (4.327 permisos), Indios (3.233 permisos) y Venezolanos (3.116 permisos).

Para entender el comportamiento del mercado de España es necesario estudiar primero el mercado mundial y europeo, conseguir datos que nos permitan comparar e investigar, buscando las razones de los extranjeros a la hora de realizar sus inversiones inmobiliarias y analizar el mercado inmobiliario de España para comprender mejor las influencias de las plataformas de alquiler turístico e inversiones extranjeros tanto comunitario como no comunitarios.

Para realizar esta labor he seleccionado varias tablas de datos de 2018 del “*Statista*” empezando por analizar el ranking de las diez primeras ciudades con los inmuebles más caros del mundo, continuando con las ciudades en las que es un lujo vivir de alquiler, las diez en las que se ha encarecido más el coste de la vida y por fin comparando los datos de las tres tablas anteriores con datos del gráfico de las ciudades más turísticas del mundo sacado del Informe “Turismo de compras”, CBRE.

Los resultados son los siguientes:

En el ranking de las diez ciudades con inmuebles más caros del mundo están China, Reino Unido, Estados Unidos, Francia, Rusia... pero no observamos el nombre de ninguna ciudad española, aunque los habitantes de estas ciudades son paradójicamente los principales inversores en inmuebles de España. Madrid, por ejemplo, que en la tabla de alquileres más caros del mundo se sitúa en el décimo lugar, supone un destino muy interesante a la hora de invertir, dado el precio de la compra en comparación con sus ciudades y la rentabilidad de un alquiler elevado.

Además, según estos datos, Madrid es la décima ciudad en la que el coste de la vida se ha encarecido más en 2018. Esto tiene una influencia directa en la calidad de vida de los ciudadanos y su grado de satisfacción al vivir en la ciudad.

Según el informe del “turismo de compras”, CBRE, en base a las pernoctaciones hoteleras de los turistas en las ciudades del mundo, se ha estimado una previsión del crecimiento del turismo en las ciudades más turísticas del mundo desde el año 2015 hasta el 2020.

Según dicho informe, Barcelona, seguida por Madrid son la novena y décima ciudad más turísticas del mundo desde 2015 y continuaran este ritmo hasta 2020. Con la salida de España de la crisis del 2008 y la mejora de la situación económica del país con la subida del PIB y los ingresos del turismo que reciben estas dos ciudades, no es muy difícil imaginar las perspectivas de los inversores europeos y los de fuera de las fronteras del espacio Schengen.

Mientras tanto se ve necesario hacer un breve estudio sobre el mercado inmobiliario europeo y la confianza de los inversores en este para entender mejor el funcionamiento del español.

Para tener informaciones suficientes y confiables la investigación se ha basado en el estudio del autor Juan Carlos Higuera (2018) sobre la evolución poscrisis del mercado inmobiliario. Según los datos de “los Precios de la vivienda en países de Europa, tasa de crecimiento anual (2017 3T)”, España seguida por Rumanía y Reino Unido se sitúan en la mitad de la estadística con un 6.7% de crecimiento en el precio de la vivienda, así que se ven claramente las señales de mejora en su mercado inmobiliario poscrisis.

Según los datos del “precio (€/m²) de vivienda en las principales ciudades de Europa”, Juan Carlos Higuera (2018), se encuentra liderado por Londres, seguido de París. A cierta distancia se encuentran ciudades como Múnich, Dublín, Frankfurt y Ámsterdam. Estos precios tan elevados están redirigiendo los intereses de los inversores hacia ciudades más baratas con un mayor potencial de rentabilidad como son Madrid y Lisboa. Para hacer una inversión en las ciudades como Londres, París y Múnich en comparación con Madrid hay que pagar casi cinco veces más en Londres, cuatro veces más en París y dos veces más en Múnich.

Respecto del mercado español y tras la intensa caída de los precios y transacciones inmobiliarias durante la crisis, la actividad del sector en España inició su recuperación a comienzos de 2014.

Para analizar mejor este apartado del trabajo, se utilizan las informaciones publicadas en el boletín económico del banco España escrito por Pana Alves y Alberto Urtasun (2019), En base al Instituto Nacional de Estadística, Ministerio de Fomento y Banco de España (elaborado con datos del Ministerio de Fomento). Analizando y comparando los datos de los Gráficos N°12, 13, 14, 15, 16 de mismos escritores con las tablas N°5 y 6 de Sloventis y Tabla N°7 de Alves y Urtasun (2016), se llega a resultados interesantes entre los que destacamos:

En 2018 se habrían registrado algo más de 550.000 compraventas de viviendas, aproximadamente un 10 % más que en 2017, lo que supone un nivel muy inferior al de las que se llevaron a cabo en el período de expansión inmobiliaria anterior a la crisis.

En paralelo, los precios de la vivienda, tras un intenso ajuste durante la crisis, han presentado una trayectoria de crecimiento desde el mínimo alcanzado en el primer trimestre de 2014. Lo que da más fuerza a la teoría de que la subida de los precios de la vivienda en España comenzó con la entrada en vigor de la ley de apoyo a los emprendedores a finales del año 2013, al legalizar la venta de los bienes inmuebles a extranjeros tanto comunitarios como no comunitarios para conseguir la residencia.

En muchos estudios sobre las SOCIMIS (Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) y según los criterios de activistas en derechos vecinales tanto en la ciudad Madrid como Barcelona, Valencia, Islas Baleares y etc. uno de los principales responsables en las subidas de los precios tanto de los bienes inmuebles como el alquiler de los mismos se encuentra en las SOCIMIS. Fueron aprobadas en España a través de la ley 11/2009 esta ley mejoró levemente el nivel de las transacciones entre 2009 y 2010, sin embargo, la regulación no gustaba a los inversores, y después las transacciones siguieron cayendo.

Hasta aquí se ve que las SOCIMIS no tenían una influencia rápida en el cambio de los precios y la venta de la vivienda, pero la influencia de los inversores extranjeros en las ventas de los inmuebles y la subida de los precios de la vivienda con la entrada en vigor de ley de emprendedores (finales de 2013), es visible y demostrable.

En conjunto, los precios han registrado un avance cercano al 27% en términos nominales (22 % en términos reales) entre el inicio de 2014 y finales de 2018. Por su parte, la iniciación de obra nueva residencial también ha mostrado esta tendencia de mejora, aunque con cierto retraso, posiblemente por el elevado stock de viviendas sin vender, como resultado del fuerte incremento de la oferta durante la anterior fase expansiva, que no fue absorbido durante la crisis, dada la debilidad de la demanda en ese período. En cualquier caso, el nivel de iniciación de viviendas sigue siendo reducido en términos históricos.

Un rasgo característico del mercado inmobiliario español es su elevado grado de heterogeneidad por territorios, por tipo de vivienda (nueva o usada) y por nacionalidad del comprador, los tres factores que se analizan a continuación. En los últimos años, el precio de la vivienda ha evolucionado de forma dispar en las distintas Comunidades Autónomas (CCAA). Aunque en todas ellas se ve claramente la subida en los precios, el avance acumulado en relación con su nivel mínimo durante la crisis (que se habría producido en la mayoría de las CCAA en 2014) ha superado ampliamente el 20 % en las más dinámicas (49% en Madrid y 39 % en Cataluña), mientras que en las menos dinámicas se ha situado en torno a un 8 %.

El comportamiento en las distintas CCAA de los precios, la compraventa de vivienda, los ritmos de aumento y las transacciones es muy heterogéneo, siendo este un factor muy relevante para entender el mercado de la vivienda en España.

Es interesante realizar una comparación entre la subida de los precios, el crecimiento de las compraventas en las CCAA y el interés de los inversores extranjeros en las viviendas de las CCAA.

Hay una relación directa entre la subida de precios de las viviendas con el número de transacciones de compraventas por inversores extranjeros. Las CCAA de Cataluña, Madrid e Islas Baleares están entre las más caras seguidas por las CCAA de Canarias, Andalucía y Valencia. Entre las CCAA donde más han crecido el número de operaciones de compraventa se encuentran las CCAA de Cataluña, Madrid, Baleares y Canarias con más del 90% de crecimiento desde 2004 y están también entre las comunidades con mayor número de compraventa y las CCAA de Andalucía, Murcia, Valenciana con poca diferencia a las anteriores, le siguen en un segundo grupo.

Durante la actual fase de recuperación, las compraventas han estado sostenidas principalmente por el segmento de la vivienda usada, mientras que las de la vivienda nueva muestran una trayectoria de ligero descenso, si bien parecen haberse estabilizado en 2018. Este comportamiento tiene su explicación, según muchos expertos inmobiliarios los extranjeros son quienes activan y contribuyen a la subida de las compraventas en las viviendas de segunda mano desde finales del año 2013.

Desde 2009 han subido las compras de vivienda de segunda mano, por dos razones: 1) Después de la crisis ya no se concedían tantas licencias para vivienda nueva y las viviendas que estaban a la venta eran los excedentes del mercado. Todas las que se han construido durante la conocida como “fiebre del ladrillo” (2006) y las que tenían los bancos en propiedad. 2) Aquí se ve perfectamente la influencia de las SOCIMIS que aprovecharon la crisis y con la entrada en vigor de la ley de compras de las SOCIMIS intensificaron la compra de viviendas usadas para ponerlas en alquiler.

Transacciones de viviendas por nacionalidad:

- En los datos analizados se aprecia perfectamente que los extranjeros se anticiparon a la crisis y dejaron de invertir en vivienda en el año 2007. (Según el Gráfico Nº15 de Pana Alves y Albert Urtasun ,2019).
- Con la entrada en vigor de la regulación de las SOCIMIS y la Golden visa en el año 2013 volvieron a invertir y superaron en compras a los españoles, hecho que a día de hoy se mantiene.
- Se aprecia una leve caída en 2017 de las compras probablemente por el Brexit en Reino Unido
- En relación con la compra de vivienda por parte de extranjeros, los británicos son los compradores con mayor peso sobre el total (14 %), seguidos de franceses y alemanes (8 % cada grupo), rumanos y marroquíes (7 % cada grupo). En este último caso, la mayor parte de las compras son realizadas por extranjeros residentes en España.

Respecto al mercado de alquiler, según *Fotocasa* siete de cada diez españoles consideran que a largo plazo comprar una vivienda es más rentable que alquilar un piso para toda la vida, independientemente de la generación a la que pertenezcan. Se observa en los datos que la población española en situación de alquiler está creciendo desde 2007 y ha alcanzado más de un 20% en 2017. Tal y como se aprecia, los precios en ambos mercados tanto de la compraventa como de alquiler llevan subiendo desde el año 2013. Sin embargo, el mercado de alquiler que en 2017 presentaba más vivienda cara que barata en 2018 se equilibra a diferencia del mercado de compraventa. Esto puede ser debido al mayor poder adquisitivo de los extranjeros que hace que los precios suban.

5. CONCLUSIONES E IMPLICACIONES

La definición de la palabra gentrificación que más encaja en las principales ciudades españolas es la transformación de la ciudad debida a la especulación inmobiliaria.

Una de estas líneas de transformación tiene que ver con los fines recreativos, enfocada a los turistas y no a los ciudadanos y todos estos cambios tienen consecuencias negativas como eliminar la convivencia entre ciudadanos, la pérdida del comercio tradicional o el desplazamiento de los artistas o “clase cultural” y los profesionales de clase media. Ninguno logra resistir en áreas centrales de la ciudad y, si este proceso continúa extendiéndose en más barrios de la ciudad, puede llegar hasta la periferia y zonas menos turísticas. Este caso es especialmente grave en el caso de ciudades que son más pequeñas y más turísticas que otras. Toda esta transformación en la ciudad surge por usos que generan mayor rendimiento económico y aparece el desplazamiento de la población residente por la población flotante.

Pero el presente trabajo concluye que el turismo no es el gran culpable de las consecuencias negativas de la gentrificación y turistificación, sino que el turista es un consumidor pasivo y asume lo que la ciudad le ofrece.

Los resultados reflejan que los probables responsables son:

1. Los gobiernos y administraciones españolas, dada su pasividad al no regular el sector inmobiliario y turístico.
2. Los inversores extranjeros porque ellos están interfiriendo en el mercado interno de España, al tener un poder adquisitivo más elevado que los nacionales.
3. Las SOCIMIS, ya que con la simplificación de los requisitos para constituirse, han entrado en el mercado de alquiler en condiciones más ventajosas que los particulares.
4. Las plataformas de alquiler turístico, especialmente *Airbnb ya que* La vivienda de uso vacacional no es la causa directa de las subidas del precio de alquiler, pero en muchos casos favorece los procesos de sustitución de la vivienda residencial por vacacional.

Es de esperar que la subida en los precios de los próximos años, en valores medios, sea suave mientras que probablemente crezca de modo significativo el número de transacciones realizadas, lo que sin duda acarreará importantes subidas de precios en aquellas ciudades con escasez de suelo y donde se concentra la actividad económica del país, como es el caso de Madrid, Barcelona y Valencia. Ahora bien, el diferencial entre salarios y el índice de precios de la vivienda sigue ampliándose lo que pronostica un mayor esfuerzo de las familias para el acceso a la vivienda. No obstante, no basta con identificar a los principales responsables en este problema, sino que es esencial encontrar algunas posibles soluciones para frenarlo.

Algunas de ellas pueden ser:

- Poner restricciones a la venta de los bienes inmuebles a los extranjeros.
- Se debería poner fin a este apartado de la ley de apoyo a los emprendedores sobre los Golden Visa.
- Cambiar las condiciones de la ley de las SOCIMIS promulgada en 2012. (Solo con obtener un bien inmueble en lugar de tres y pagar cinco millones de euros en lugar de quince millones de euros, comparado con la ley que existía en 2009).
- Restringir la actividad de los alquileres turísticos o seguir la solución de la ciudad Nueva York que ha prohibido el alquiler a corto plazo de los apartamentos por menos de 30 días a menos que el inquilino permanente resida en el apartamento al mismo tiempo.
- Tener un plan general de turismo sostenible con el fin de reducir el número de turistas y cambiar el target para atraer otros clientes con una renta más alta que gastan más dinero en el país sin un consumo tan agresivo de los recursos disponibles.

Aparte de las implicaciones teóricas de esta investigación, los resultados extraídos sobre impactos negativos de gentrificación y turistificación en los centros urbanos de España y las medidas adoptadas para evitarlos o mitigarlos pueden constituir información práctica de utilidad para diseñar un plan general de turismo español, con mínimo impacto ambiental, económico, social y cultural, resolviendo el grave problema del sector turístico en la actualidad.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alves, p. y Urtasun, A. (11 abril, 2019). Evolución reciente del mercado de la vivienda en España. *Boletín Económico, Banco de España*. Recuperado de <https://euroval.com/wp-content/uploads/2019/04/BdE-Evolucion-reciente-del-mercado-vivienda.pdf>
- Aranda, J.L. (28 noviembre, 2018). España se consolida como paraíso europeo de las “Golden Visa”. *El País*. Recuperado de https://elpais.com/economia/2018/11/24/actualidad/1543053440_420218.html
- Aranda, J., L. (30 marzo, 2019). España es el segundo país del mundo con más SOCIMIS. *El País*. Recuperado de https://elpais.com/economia/2019/03/25/actualidad/1553537169_582242.html
- Ardura, A. y Sorando, D. (2018). Qué es y por qué ocurre la 'gentrificación'. *El diario.es*, pp. 3. Recuperado de https://www.eldiario.es/alternativaseconomicas/ocurre-gentrificacion_6_810578951.html
- Ashworth, G. y Page, S. J. (2011). Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism Management* 32(1), pp. 1–15. Recuperado de 10.1016/j.tourman.2010.02.002 (Lee, 2016; Merante y Horn, 2016).
- Atlas e la turistificación. *La casa encendida de fundación Monte Madrid*. recuperado de <http://turistificacion.300000kms.net/>

- Atkinson, R., y Bridge, G. (Eds.) (2004). *Gentrification in a global context*. London: Routledge.
- Autor. (10 diciembre, 2016). ¿Cuánto cuesta el permiso de residencia?, *Estatista* [periódico de una página web]. Recuperado de <https://es.statista.com/grafico/6149/cuanto-cuesta-el-permiso-de-residencia/>
- Ayuntamiento de Madrid Junta Municipal de Distrito Centro. (2017) Análisis del Impacto de las Viviendas de Uso Turístico en el Distrito Centro. pp.38-39. Recuperado de [https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05Mayo/05viernes/Notaspress/ficheros/Informe_final_5_mayo%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20\(1\).pdf](https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05Mayo/05viernes/Notaspress/ficheros/Informe_final_5_mayo%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20(1).pdf)
- BANCO DE ESPAÑA (2018). «El dinamismo de la inversión en la recuperación: determinantes y retos», Informe Anual, 2017, capítulo 3, Banco de España.
- Baptista, L. (2005). Territórios lúdicos (e o que torna lúdico um território): ensaiando um ponto de partida. *Fórum Sociológico*, 13(14), pp. 47-58
- Boddy, M. (2007) Designer neighborhoods: new-build residential development in non-metropolitan UK cities – the case of Bristol. *Environment and Planning A*, 39, pp.86–105.
- «BOE» núm. 233, de 28 de septiembre de 2013, Ley 14/2013, páginas 78787 a 78882 (96 págs.), recuperado de https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-10074
- Botsman, R., y Rogers, R. (2011). *What's mine is yours: how collaborative consumption is changing the way we live*. London: Harper Collins.
- Buendía, L. (2 marzo, 2019). ¿Quién tiene la culpa de la turistificación? *Hosteltur*. Recuperado de https://www.hosteltur.com/127190_quien-tiene-la-culpa-de-la-turistificacion.html
- Cabrerizo, C. Sequera, J. y Bachiller, P. G. (2016). Entre la turistificación y los espacios de resistencia en el centro de Madrid: Algunas claves para (re)pensar la ciudad turística. *Ecología política*. (52). pp.78-82
- Ceberio Blaza, M. (19 noviembre, 2012). El gobierno planea otorgar la residencia a quienes compren pisos del 160.000 euro. *El País*. https://elpais.com/politica/2012/11/19/actualidad/1353320638_988833.html
- Cocola Gant, A. (2017). El turismo es un traspaso de fondos públicos a manos privadas. entrevista efectuada por Ana I. Bernal Triviño. *Diario público*. Recuperado de <http://www.publico.es/economia/turismo-agustin-cocola-gant-turismo-traspaso-fondos-publicos-manos-privadas.html>
- Cocola-Gant, A. (2016). Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront. *Sociological Research Online*, 21(3), pp.10
- Comisión europea. (2019). Informe de la comisión al parlamento europeo, al consejo, al comité económico y social europeo y al comité de las regiones. (SWD(2019)5final). Recuperado de <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2019:0012:FIN:ES:PDF>
- Conti, G., y Perelli, C. (2007). Governing tourism monoculture: Mediterranean mass tourism destinations and governance networks. *Tourism and Politics. Global Frameworks and Local Realities*, Amsterdam, Elsevier, pp. 235-261
- Datos básicos, recuperado de <https://press.airbnb.com/es/fast-facts/>
- Datos básicos, recuperado de <https://datahippo.org/es/datamodels/>
- Davidson, M., y Lees, L. (2005) New-build “gentrification” and London’s riverside renaissance. *Environment and Planning A*, 37 (7), pp. 1165–90.
- Delgado, C. (13 febrero, 2018). La compra de viviendas creció un 14,6% en 2017, el mayor ritmo desde antes de la crisis. *El País*. recuperado de https://elpais.com/economia/2018/02/13/actualidad/1518510804_291555.html
- El PSOE acusa al Gobierno de "mercantilizar" con el permiso de residencia, *PSOE.es Actualidad*. Recuperado de <https://www.psoe.es/actualidad/noticias-actualidad/el-psoe-acusa-al-gobierno-de-mercantilizar-con-el-permiso-de-residencia-y-denuncia-que-se-meta-a-comercial-inmobiliario-en-lugar-de-frenar-los-desahucios--82213/>

- Ernesto López Morales. (2016). Acerca de una gentrificación “planetaria”, políticamente útil. *Revista INVI*, 31(88), pp.217-240. Recuperado de <http://0-search.proquest.com.cisne.sim.ucm.es.bucm.idm.oclc.org/docview/2183677016?accountid=14514>
- Estefania, Q. G. (2019). Leisure and gastronomy, new strategies of gentrification. The case of lisbon. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(1), pp.109-119. Recuperado de <http://dx.doi.org.bucm.idm.oclc.org/10.15446/bitacora.v29n1.64314>
- García Herera, L. M. (2001). Elitización: Propuesta en español para el término gentrificación. Biblio 3W. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, VOL VI (n.º 332). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-332.htm>
- García, X. (2018) Éxito de la Golden Visa en España con 24.755 permisos de residencia y un nuevo marco jurídico, *Oirealtor*”, aportado de <https://www.oirealtor.com/noticias-inmobiliarias/la-golden-visa-en-espana-24755-nuevos-permisos/>
- «gentrificación, neologismo válido en español.» 24 de abril de 2014. Fundéu BBVA. Recuperado de <https://www.fundeu.es/recomendacion/gentrificacion/>
- Gil, J. y Saquera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. *EMPIRIA*, (41), pp. 15-32.
- Gil, J. (2018). ¿Cómo regular el hospedaje entre particulares? Criterios de regulación utilizando el caso de Airbnb. En Ana María de la Encarnación (Ed.): La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español. Thompson-Reuters Aranzadi.
- Glass, R. (1964). *London: aspects of change*. Londn: MacGibbon & Kee. pp.13-42
- Gordo, A., Rivera, J. y Cassidy, P. (2017). “La economía colaborativa y sus impactos sociales en la era del capitalismo digital”, en Cotarelo, R. y Gil, J. (Coords.) (2017). *Ciberpolítica: gobierno abierto, redes, deliberación, democracia*. Madrid: Instituto Nacional de Administración Pública
- Gotham, K. F. (2005). Tourism gentrification: The case of new Orleans’ vieux carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), pp. 1099-1121.
- Gottlieb, C. (2013). Residential Short-Term Rentals: ¿Should Local Governments Regulate the Industry? *Planning & Environmental Law*, 65(2), pp. 4-9.
- Grasso, D., Llaneras, K. y Peinado, F. (4 marzo, 2019). Los niños se van del centro de Madrid. *El País*. Recuperado de https://elpais.com/ccaa/2019/02/28/madrid/1551348885_257368.html
- Higuera Redecillas, J.C., (marzo, 2018). La evolución poscrisis del mercado inmobiliario. *EAE Business School*. Recuperado de http://marketing.eae.es/prensa/SRC_MercadoInmobiliario.pdf
- Janoschka, M. (2018, 11 de abril). La culpa de la turistificación no es del turista, sino de las administraciones que no actúan. Entrevista efectuada por Henrique Mariño. *Diario Público*. Recuperado de <http://www.publico.es/sociedad/turistificaci-on-madrid.htm>
- Janoschka, M. (2018). Gentrificación en España reloaded. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona*, ISSN-e 2013-7959, (60), 24-33. Recuperado de https://ddd.uab.cat/pub/prmb/prmb_a2018m6n60/prmb_a2018m6n60p24.pdf
- Janoschka, M., y Sequera, J. (2016). Gentrification in Latin America: addressing the politics and geographies of displacement. *Urban Geography*, pp. 1-20.
- Labella, C. (16 febrero, 2018). La compraventa de una vivienda cuando el comprador o vendedor es una persona no residente o un extranjero. *Aobabogados*. Recuperado de <https://www.aobabogados.com/blog/La-compraventa-de-una-vivienda-cuando-el-comprador-o-vendedor-es-una-persona-no-residente-o-un-extranjero>
- Lamelas, M., Romero, V. y Ugalde, R. (14 mayo, 2017). Atrapados por la “turistificación”: qué hacen Madrid, Barcelona y Valencia por sus vecinos. *ElConfidencial*. Recuperado de https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-05-14/turistificacion-alquiler-turistico-madrid-barcelona-valencia-airbnb-homeaway-rentalia-gentrificacion_1382367/
- Ley Orgánica 29/1994, de 24 de noviembre, de Estatuto de Arrendamientos Urbanos (BOE núm.282, de 25 de noviembre de 1994).
- Lees, L., Slater, T. y Wyly, E. (2008) *Gentrification*. New York: Routledge.

- León, P. (2018). ¿Para quién es “cool” Lavapiés? *El País*, pp. 2. Recuperado de https://elpais.com/ccaa/2018/09/24/madrid/1537808161_075318.html
- López y Rodríguez, 2011 López, I., y Rodríguez, E. (2011). The Spanish model. *New left review*, 69(3), pp.5-29.
- López Letón, S. (27 marzo, 2017). La burbuja inmobiliaria acecha a España. *El País*. Recuperado de https://elpais.com/economia/2017/03/24/actualidad/1490367506_170978.html
- Marrero, D. (18 febrero, 2019). Los extranjeros siguen comprando casas en España: en 2018 superaron las 65.500 viviendas. *Idealista*. Recuperado de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/02/18/771627-los-extranjeros-siguen-comprando-casas-en-espana-en-2018-superaron-las-65-500>
- Marrero, D., Jone y González Robles, M. (5 diciembre, 2018). El flechazo de los extranjeros con España: la compra de la vivienda marcará un record en 2018. *Idealista*. Recuperado de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/12/04/770267-los-extranjeros-siguen-comprando-casa-en-espana-y-marcaran-record-en-2018>
- Mateo, J.J., Quesada, J.D., Alameda, D. y Galán, J. (30 septiembre, 2018). La zona cero del alquiler turístico de Madrid. *El País*. Recuperado de https://elpais.com/ccaa/2018/09/28/madrid/1538134234_093196.html
- Millington, A. (8 septiembre, 2018). 23 countries where money can buy you a second passport or 'elite residency'. *Business Insider*. Recuperado de <https://www.businessinsider.es/countries-where-you-can-buy-citizenship-residency-or-passport-2018-9?r=US&IR=T>
- Moya González, L. (2017). *El proceso de Gentrificación en España* (Trabajo fin de Grado, Universidad Politécnica de Madrid). Recuperado de http://oa.upm.es/47410/1/TFG_ROSAL_CARMONA_MARIA.pdf
- Naredo, J.M. (2010). El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. *Boletín CF+S*, 44, pp.13-27. Recuperado de <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html>
- Nofre, J., Giordano, E., Eldridge, A., Martins, J. C., y Sequera, J. (2018). Tourism, nightlife and planning: challenges and opportunities for community liveability in La Barceloneta. *Tourism Geographies*, pp. 1-20.
- Pareja Eastaway, M., y Simó Solsona, M. (2014). Dinámicas en el entorno construido: renovación, gentrificación y turismo. El caso de la Barceloneta. *ACE: Architecture, City & Environment*, 9(26), pp. 201-222.
- Pellicer, L. (6 febrero, 2019). Barcelona exige en Bruselas que se ponga fin a los visados de oro. *El País*. Recuperado de https://elpais.com/ccaa/2019/02/05/catalunya/1549389580_704017.html
- Pellicer, L. (22 junio 2013). Se vende ático de lujo con visado. *El País*. Recuperado de https://elpais.com/economia/2013/06/22/actualidad/1371921101_981495.html
- Quesada, J. D. (5 abril, 2019). Familias ricas de Pekín compran pisos en Madrid. *El País*. Recuperado de https://elpais.com/ccaa/2019/04/04/madrid/1554403996_686289.html
- Ritzer, G. (2010) *Enchanting a Disenchanted World*. New York: SAGE
- Ruiz, R. (5 diciembre, 2013). Que son las SOCIMIS y como funcionan. *Expansión.com*. recuperado de <http://www.expansion.com/2013/12/05/empresas/inmobiliario/1386273873.html>
- Salvatierra, J. (8 marzo, 2018). El precio de la vivienda subió en 2017 al mayor ritmo desde antes de la crisis. *El País*. Recuperado de https://elpais.com/economia/2018/03/08/actualidad/1520501402_677524.html
- Sánchez, R y Ordaz, A. (2018). Un tercio de la oferta de Airbnb en España está en manos de propietarios y empresas con más de 5 pisos. *Eldiario.es*, pp.1-8. Recuperado de https://www.eldiario.es/economia/Airbnb-Espana-anfitriones-gestionan-alojamientos_0_806669478.html
- Sánchez, I. y Arnaz, R. (06 noviembre 2015). Mapa del alquiler en España por comunidades autónomas, provincias y capitales. *Idealista*. pp.1-2. Recuperado de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2015/11/06/739857-mapa-del-alquiler-en-espana-por-comunidades-autonomas-provincias-y-capitales>

- Sanz, E. (29 enero, 2017). Si pagases lo mismo de alquiler que de hipoteca, ¿comprarías casa? *El Confidencial*. Recuperado de https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-01-29/si-pagases-lo-mismo-de-alquiler-que-de-hipoteca-comprarias-casa_1315309/
- Sara. (23 marzo, 2015). Madrid: 8 edificios antiguos con toques contemporáneo. [Mensaje en el blog *Salta conmigo*]. Recuperado de <https://saltaconmigo.com/blog/2015/03/edificios-antiguos-rehabilitados-madrid/>
- Sequera, J. (2017). Ante una nueva civilidad urbana. Capitalismo cognitivo, habitus y gentrificación. *Revista Internacional de Sociología*, 75(1), pp. 0-55.
- Slater, T. (2012). *Gentrification of the City*. Recuperado de <https://www.geos.ed.ac.uk/homes/tslater/gotcbridgewatson.pdf>
- Smith, N., and Williams, P. (1986). *Gentrification of the City*. London: Allen & Unwin. Pp.1-10.
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London: Routledge.
- Smith, N. (2005). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. London: Routledge. Socimi. *Solventis*. Recuperado de <https://www.solventis.es/es/inmobiliario/socimi>
- Socimi. *Solventis*. Recuperado de <https://www.solventis.es/es/inmobiliario/socimi>
- Transparency International. (2018). España es uno de los países que más Visas doradas ha otorgado en la UE. Berlin, Germany. Recuperado de <https://transparencia.org.es/espana-es-uno-de-los-paises-que-mas-visas-doradas-ha-otorgado-en-la-ue/>
- Valero, M. (29 noviembre 2018). Solo dos de cada diez Airbnb madrileños son más rentables que los alquileres a largo plazo. *El confidencial*, pp.2. Recuperado de https://www.elconfidencial.com/economia/2018-09-29/solo-el-15-de-los-airbnb-madrilenos-es-mas-rentable-que-los-alquileres-a-largo-plazo_1620414/
- Vargas, J. (10 abril ,2017). Los pisos turísticos devoran la ciudad: consecuencias del “efecto Airbnb”. *Público*. Recuperado de <https://www.publico.es/sociedad/turistificacion-pisos-turisticos-devoran-ciudad.html>
- VV.AA. (2013). El visado de residencia para inversores introducido por la ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización («golden visa»). *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, pp.105-109. Recuperado de <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/4369/documento/fe04e.pdf?id=5583>
- VV.AA. (29 febrero,2019). La compra de vivienda por parte de extranjeros en España marca record en 2018. *Idealista*. Recuperado de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/02/26/771820-la-compra-de-viviendas-por-parte-de-extranjeros-en-espana-marca-record-en-2018>
- VV. AA. (5 junio, 2019). Las analistas dividen sus opiniones sobre las grandes SOCIMIS tras las elecciones. *Idealista*. Recuperado de <https://www.idealista.com/news/finanzas/inversion/2019/06/03/774806-las-analistas-dividen-sus-opiniones-sobre-las-grandes-SOCIMIS-tras-las-elecciones-y-los>
- VV. AA. (5 julio, 2017). Estos son los 15 países donde puedes comprar tu residencia, incluso la ciudadanía. *Laopinion*. Recuperado de <https://laopinion.com/2017/07/05/estos-son-los-15-paises-donde-puedes-comprar-tu-residencia-incluso-la-ciudadania/>
- Wynne, D., y O'Connor, J. (1998) Consumption and the postmodern city. *Urban Studies*, 35 (5-6), pp. 841-64.