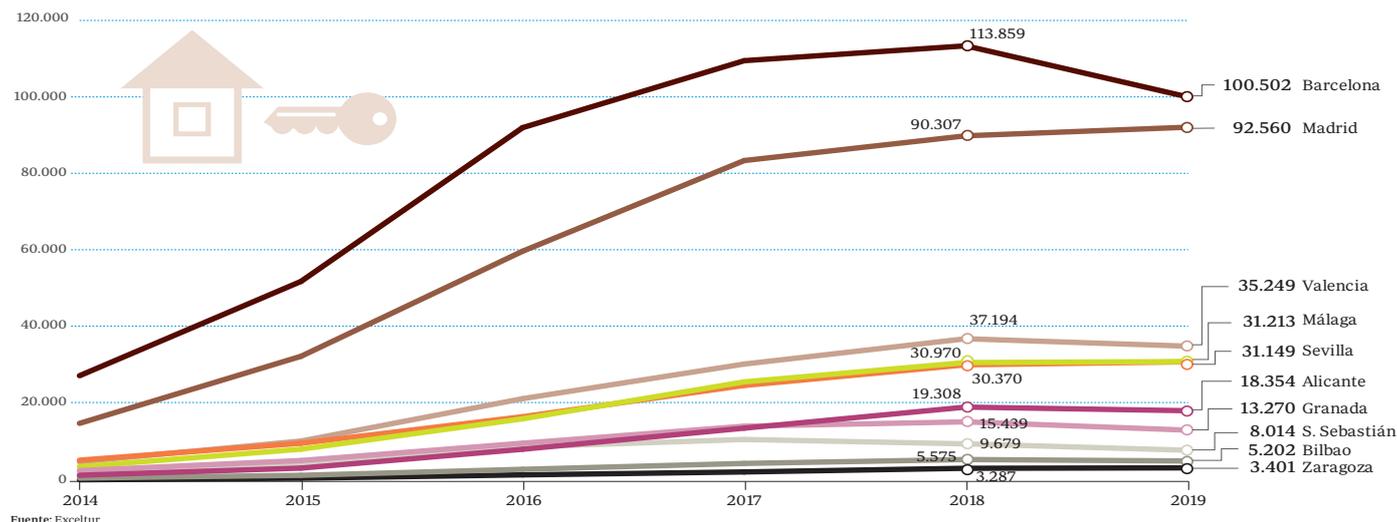


ABC INMOBILIARIO

Plazas en viviendas de uso turístico comercializadas en plataformas online



El «boom» de los pisos turísticos se

► Caen en número de plazas por primera vez en la serie histórica, con ciudades masificadas como Barcelona y Palma a la cabeza del retroceso

DANIEL CABALLERO
MADRID

Algo está cambiando en el mercado de los pisos turísticos. Siguen contándose por centenares de miles en España pero la tendencia, ahora, es bien distinta: 2019 fue el primer ejercicio de la serie histórica en que se redujo el número de plazas de estas viviendas. Un hito dentro de este modelo que surgió al calor de Airbnb durante la crisis económica.

Año 2009. La recesión ya era un mal de la economía española, hasta el punto de que el PIB cayó un 3,8%. No sería hasta cinco años después cuando nuestro país inició de nuevo la senda del crecimiento. Crisis y recuperación, un proceso cíclico bajo el cual se había fraguado una nueva manera de consumir estancias vacacionales. Exceltur ha analizado la evolución de las plazas en pisos turísticos de las 26 ciudades nacionales más importantes. En 2009 apenas había 18 plazas en viviendas dedicadas a esta explotación; en 2014 la cifra ascendió a 73.377; en 2018 la estadística tocó su máximo con 430.350 plazas; y en 2019 se inició el declive al quedar en 413.033. Esto supone un retroceso interanual en el último año

de 17.317 espacios, una bajada del 4,02% respecto al ejercicio anterior.

Sin embargo, la realidad es bien distinta entre ciudades. El dato se ha reducido en diez de las urbes analizadas, según los datos completos a los que ha accedido ABC. Barcelona ha perdido, de 2018 a 2019, un 11,73% de las plazas; Granada un 14,05%; Ibiza un 14,77%; Palma un 13,27%; San Sebastián un 17,19%; y así sucesivamente. En este sentido, tomando en cuenta las cifras de aquellas ciudades que a cierre del año pasado tenían más de 10.000 plazas, el cómputo interanual da un resultado negativo en 16.305 espacios. El caso de Madrid es una de las excepciones en las urbes analizadas tras aumentar las plazas un 2,49% en términos interanuales, lo cual se debe, según los expertos consultados, a que hay pisos que estarán saliendo ya de la economía sumergida.

La tendencia está cambiando y los expertos perciben la mutación de la vivienda turística. Óscar Perelli, director de Estudios e Investigaciones de Exceltur, señala que la regulación restrictiva de ciertos ayuntamientos y la mayor concienciación social son dos de las causas principales de la inver-

Más de mil euros por 18 noches de estancia

Algunos propietarios han abandonado ya la fórmula del uso turístico y están regresando al alquiler tradicional. Una fórmula que resulta menos rentable económicamente, pero que aporta mayor comodidad en la gestión diaria. Tal como apunta un estudio de Alquiler Seguro, en Madrid es necesario tener arrendada la vivienda al menos 21 noches para sacar el mismo

beneficio que con un alquiler residencial. En el caso del distrito Centro, la cifra se reduce a 18 noches, con una rentabilidad de 1.024 euros, frente a los 951 euros del arrendamiento tradicional.

En Barcelona en general es necesario alquilar la vivienda como piso turístico durante 18 noches, tres menos que en la capital, para obtener más dinero que con un contrato al uso. En el Ensanche, por ejemplo, la cifra se reduce hasta a 15 noches (2.280 euros), frente a los 2.074 euros de todo el mes en residencial.

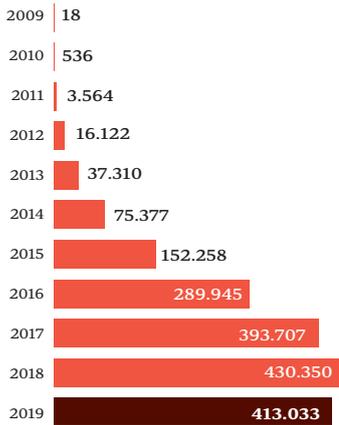
sión de la curva. Respecto al primer factor, José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra (UPF), incide en ello: «La regulación y cómo se aplica esta son cosas distintas. En Barcelona ha habido hordas de inspectores persiguiendo estos pisos, llegando a ser muy elevadas las sanciones. Ahora está todo mucho más normalizado».

Ante esta situación, los propietarios deciden cambiar el uso que dan a las viviendas. «Ahora hay gente que está sacando esos pisos de las plataformas. Tienes que ocuparte mucho más que un alquiler normal, a lo que se unen todas las comisiones y fiscalidad, lo que hace que la gente los saque del negocio», dice Ramón Estalella, secretario general de la Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos (Cehat).

Este es el caso de José Manuel Palencia, un propietario del Ensanche de Barcelona: «Escuché que con el alquiler turístico sacabas mucha rentabilidad y era mejor que el residencial. Decidí probarlo. Todo eran palabras bonitas». Lo tuvo bajo esta modalidad durante ocho meses a través de Airbnb, cobrando unos 75 euros la noche. Lo alquilaba durante toda la semana y podía tenerlo arrendado entre 18 y 20 noches, con lo que se terminaba sacando unos 1.400 euros limpios. Pero el idilio con esta modalidad no duró para siempre, tanto por el aspecto regulatorio como, especialmente, por el formato en sí: «Haciendo balance, me cansé porque era un rollo: preocupaciones, mucho tiempo pendiente de los inquilinos, venían a deshoras para recoger las llaves, se me quejaban los

LAS PLAZAS EN PISOS TURÍSTICOS SE REDUJERON EN 17.317 EN 2019 RESPECTO A 2018

Plazas totales en España



ABC

desinfla

vecinos por ruidos, te dejaban la casa sucia, electrodomésticos rotos... y me cansé. No me compensaba con lo que podía sacar en comparación al residencial». Ahora este propietario, bajo el paraguas de Alquiler Seguro, la plataforma que garantiza el cobro a los dueños, lo tiene alquilado por mil euros al mes. «Gano menos, pero tengo tranquilidad y me despreocupo. Los vecinos están encantados. Ha cambiado su manera de pensar», detalla.

Presión sobre el alquiler

García Montalvo va más allá de la problemática que generan estas viviendas de uso turístico. «Hay que ver de dónde venían esos pisos: no procedían del alquiler regular, sino que estaban vacíos y sin actividad», comenta. Ese era el supuesto de Palencia, que heredó la vivienda de sus padres. Sin embargo, tal como recuerda Perelli, mientras el turismo siga creciendo y haya demanda, continuará habiendo cuota de mercado para estas explotaciones. El problema radica en que en lugar de engrosar el mercado residencial, en ciertos aspectos lo que hacen es poner más presión sobre él.

Esa presión algunos expertos la traducen en aumentos del precio de la vivienda. Hay estudios que señalan que Airbnb provoca un aumento de hasta el 7% del precio del alquiler en los barrios donde se instala y de hasta el 19% en el caso de la compraventa de segunda mano. En cambio, el Banco de España rebate esa teoría y dice que no



Una pareja de turistas a su llegada a Madrid

DE SAN BERNARDO

HAY DUEÑOS QUE YA ESTÁN CAMBIANDO DE USO TURÍSTICO HACIA EL RESIDENCIAL

hay correlación. «Los datos que existen para el caso español son muy escasos. En otras ciudades como Boston se han hecho análisis y el impacto es muy reducido», dice García Montalvo.

En lo que sí coinciden los expertos es en que hay que fomentar la regulación. No poner «puertas al campo», pero sí delimitar la actividad. Así, el Gobierno anunció que planteará una normativa para ejercer un mayor control y se apunta, tal como recoge Perelli, a que la idea es empoderar más a las comunidades de vecinos para que puedan decidir si en su edificio se acepta esa actividad.

Asimismo, «lobbies» y patronales hoteleras reclaman establecer de quién es la responsabilidad en caso de problema (la plataforma, el dueño...); que se fije para estos pisos una categoría turística como tienen el resto de alojamientos, con su normativa específica; y que la vigilancia administrativa de licencia y registro sea efectiva. En este último aspecto, las fuentes consultadas apuntan a que en Madrid no se da una reducción -aumentaron un 2,49% en 2019- porque, más allá de que haya pisos saliendo de la economía sumergida, no se está actuando con la dureza requerida. Han enviado cientos de órdenes de cese de actividad pero la legislación local se aplica con laxitud. En este sentido, el Ayuntamiento ya ha reclamado a la Comunidad de Madrid que le otorgue la potestad para sancionar económicamente a los dueños, como en Barcelona. Incluso, ahora estarían en la ilegalidad la práctica totalidad de las viviendas turísticas de la capital, tras el Plan Especial de Hospedaje de Carmena, que se encuentra recurrido. El Ayuntamiento capitalino, en estos momentos en manos del PP, trabaja ya en una nueva normativa.

Tendencia

Madrid se consolida como la región más cara para alquilar

D. C. MADRID

El precio de la vivienda en alquiler continúa al alza pese a la ralentización del mercado inmobiliario. Y la Comunidad de Madrid se consolidó en 2019 como la región con el alquiler más caro. Concretamente, 14,86 euros por metro cuadrado, frente a los 14,14 euros de Cataluña y los 13,06 euros del País Vasco, tal como apunta un informe de Fotocasa.

De esta manera, la capital se mantiene por segundo año consecutivo en lo alto del ranking, habiendo superado hasta en seis ocasiones el año

pasado su precio máximo. Sin embargo, en términos de provincias, la de Barcelona continúa siendo la más cara de España con 15,74 euros el metro cuadrado, seguida de Madrid.

La estadística también cambia al hablar por municipios con el mayor coste por metro cuadrado. Aquí ya no aparecen en el top 1 las dos grandes ciudades españolas sino que el «honor» se lo lleva Ibiza con 18,05 euros. Después, si que le sigue la Ciudad Condal con 17,67 euros y, tras ella, San Sebastián con 16,74 euros.

Así, en términos generales a nivel

nacional, el incremento del precio del alquiler fue del 5,1% en 2019, lo que supone el quinto año consecutivo al alza después del periodo 2008-2014 en que se sumaron nada más que caídas. En este sentido, España ya superó el ejercicio anterior el precio máximo por metro cuadrado que se dio en la etapa precrisis, concretamente a mediados del año 2007. Si entonces la cifra era de 10,12 euros por metro cuadrado, en el último mes de 2019 se cerró en 10,18 euros, seis céntimos más.

Lo que nuestro país ya ha dejado atrás es la tasa de crecimiento del precio del alquiler del 18,6% que se dio en 2017, en buena medida por la tendencia ocurrida en grandes capitales como Barcelona. Aun así, de cara a 2020, los estudios apuntan a que continuará el repunte.