

ABC INMOBILIARIO

Exceltur explota contra los pisos turísticos y pide su desaparición

► El «lobby» del sector denuncia la falta de medidas de higiene y seguridad en estas viviendas en tiempos de Covid-19 y reclama firmeza a la Administración

DANIEL CABALLERO
MADRID

Exceltur, el «lobby» turístico, explota en ABC contra los pisos turísticos. Sin medias tintas ni eufemismos. «Deseamos que desaparezcan lo máximo posible. Son una grave amenaza para mantener los niveles de seguridad e higiene ante el control de la pandemia», dice José Luis Zoreda, vicepresidente ejecutivo de la organización. Una posición radical ante las viviendas de uso turístico que copan ciertos barrios de las grandes ciudades españolas, como Madrid y Barcelona.

Zoreda denuncia que hay todavía muchos pisos que se mantienen en la ilegalidad, ante la pasividad de las administraciones, que ni con hordas de inspectores como en el caso de la Ciudad Condal han logrado poner coto a la actividad. En este sentido, el representante de Exceltur se pregunta cómo

el Gobierno, comunidades autónomas y ayuntamientos pueden vigilar que en estos pisos se cumplen con medidas de higiene y seguridad si ni siquiera están claros los datos totales de pisos turísticos que hay en España, entre legales e ilegales. Y añade, también, la «desazón» que esta situación de descontrol sanitario puede provocar entre los vecinos de los barrios más afectados que ven a diario el trasiego de personas. «Pedimos a las administraciones que se pongan firmes con esto. Se ha terminado el «buenismo» que han construido las plataformas», clama. Su veto a este modelo de alquiler turístico no solo abarca el periodo actual de emergencia sanitaria sino también para el periodo de recuperación económica, cuando llegue esa «nueva normalidad» de la que tanto se habla en distintos sectores.

Los expertos coinciden en que no se puede garantizar la limpieza y seguridad de los pisos turísticos. Maryam Grigoryants, directora del Máster en

Turismo de IEBS, cree que será muy complicado que el turista quiera contratar estas viviendas: «La vivienda vacacional, al ser de personas físicas, quizás no tiene la confianza en cuanto a higiene en comparación a un hotel». A su juicio, el impacto en este mercado será muy duro porque todo tiene que detenerse en estos momentos y hasta que pueda recuperarse la actividad turística. Gregorio Martín-Montalvo, director general de Solvia, es de la misma opinión: un piso turístico no tiene los mismos estándares que puede ofrecer un hotel.

Sin embargo, Tolo Gomila, presidente de la patronal de alquiler de viviendas de uso turístico Fevitur, cree que el gremio de propietarios podrá recuperarse. «El sector está hibernando», cuenta, al tiempo que reconoce que estos inmuebles ya encaraban antes la tendencia a la baja: «Hemos pasado de 285.000 a 220.000 unidades en los dos últimos años».

Lo cierto es que los datos de los que se dispone actualmente no son nada halagüeños para esta rama del inmo-

biliario. Según cifras de la compañía de inteligencia empresarial y análisis de datos Transparent, a principios de abril las reservas en plataformas como Airbnb, Booking... habían caído un 97% en interanual en España. Unas cifras prácticamente idénticas a las registradas en países de nuestro entorno como Francia (-99%) o Italia (-98%). Y lo mismo ocurre en Estados Unidos, Reino Unido, Canadá... Por plataformas la situación es calcada entre los principales líderes del alquiler vacacional. Las reservas en Airbnb han caído un 97% hasta principios de abril; en Booking, un 95%; en Expedia, un 96%; y en Homeaway, un 97%.

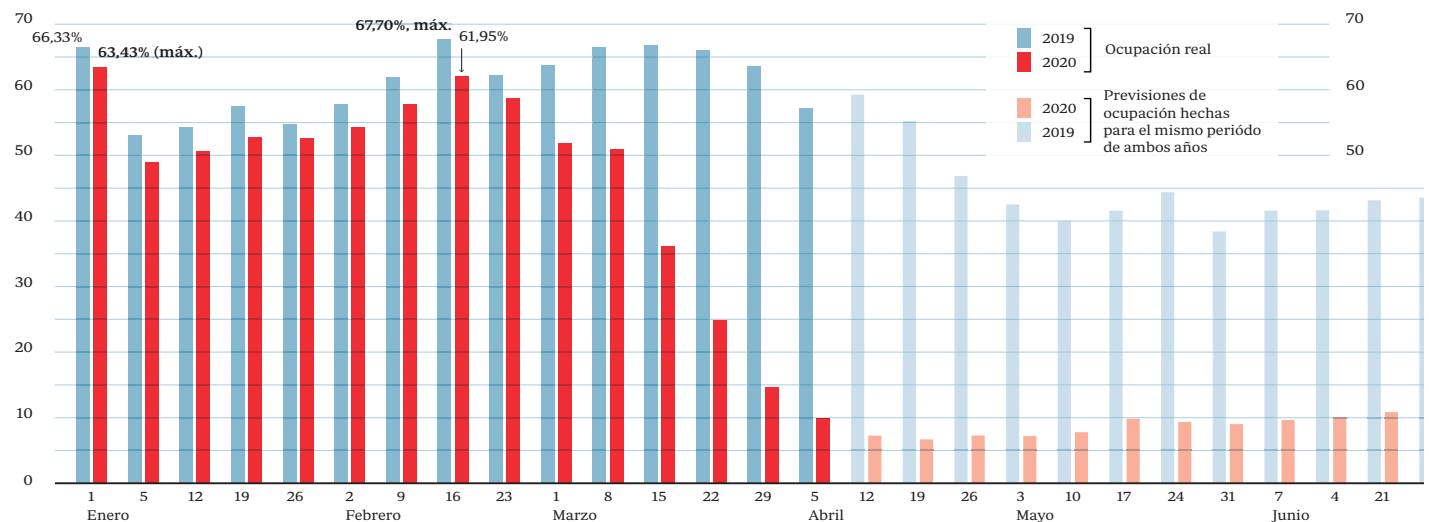
En términos globales, Transparent también ha analizado la ocupación de estas viviendas en más de 200 mercados en 2019 y 2020. Para comparar las cifras de ambos ejercicios han cogido el 7 de abril como referencia para los dos años: hasta esa fecha es la ocupación real en las dos series y, a partir de ahí, es la ocupación que estaba ya planeada para el resto del año en esa fecha. Así las cosas, a principios de abril la ocupación

Tendencia
El sector detecta ya un trasvase de dueños de vivienda que pasan del alquiler turístico a residencial

Supervivencia
La patronal Fevitur y los expertos niegan que el Covid vaya a suponer el fin de estos inmuebles

Comparación de la ocupación global de alquiler turístico 2019-2020

Para que sean comparables la referencia es el 7 de abril: hasta esa fecha, es la ocupación real y a partir de esa fecha la ocupación planeada



Fuente: Transparent, compañía de inteligencia empresarial y análisis de datos

abc.es



ABC

Airbnb reacciona al drama del Covid

Las plataformas de alquiler turístico no son ajenas a esta situación y se han puesto manos a la obra para paliar posibles efectos tanto sobre sus anfitriones como sobre los usuarios. Airbnb responde tajantemente: «No ha habido cambios significativos en la oferta de anuncios de Airbnb en las 20 principales ciudades de EE.UU. y Canadá o en las 10 principales ciudades europeas». Y si reconocen un aumento de la estancia media. Asimismo, el líder del sector abonará unos 250 millones de dólares a los anfitriones ante el coste de las cancelaciones y ha actualizado su Política de Cancelación por Causa de Fuerza Mayor. Además de prestar a sus anfitriones una guía de limpieza, un extremo sobre el que alertan los expertos y también Exceltur, el «lobby» turístico.

real era en 2019 del 57,05% en este tipo de viviendas, en términos mundiales; en 2020, para la misma fecha, apenas era del 9,9% del total del parque de inmuebles de alquiler turístico. Yendo a la ocupación planeada a partir de esa fecha, la diferencia es aún más evidente: a fecha de 7 de abril, para agosto estaba ya planeada una ocupación del 38,18% en 2019; en 2020 el dato comparable es de apenas el 9,97%. Lo mismo ocurre para la última semana de cada año: 15,31% en 2019 vs. 4,13% en 2020.

Reacciones esperadas

En este escenario, el sector augura que pueden ocurrir varias reacciones entre los propietarios. José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra (UPF), cree que cambiará el modelo turístico a futuro y que la relación de unos factores con otros es indisoluble: «Está todo interrelacionado, tocas una parte del mercado y es como una ficha de dominó». Gomila, de Fevitur, considera que parte de los dueños de estos pisos los destinarán a arrendamientos de temporada por meses, periodos más a largo plazo. Pero que también habrá quien tome otras vías como el trasvase al mercado residencial tradicional,

Los pisos turísticos sufrirán un duro golpe a causa del Covid-19

algo que venía ocurriendo ya en los meses previos a la pandemia, la venta del inmueble o mantenerlo vacío.

Luis Martín Guirado, director corporativo de Desarrollo de Negocio de Gesvalt, cree que el Covid-19 no supondrá el fin de las plataformas de pisos turísticos; estima que volverá cuando todo pase porque esto es ya «una tendencia social». Sin embargo, sí que cree que habrá una parte de propietarios, por no poder asumir el coste de tener un piso cerrado, opte por pasarse al alquiler a largo plazo residencia; no así los grandes tenedores, como fondos de inversión, que sí soportarán el golpe que suponga tener cerrados sus pisos durante algunos meses.

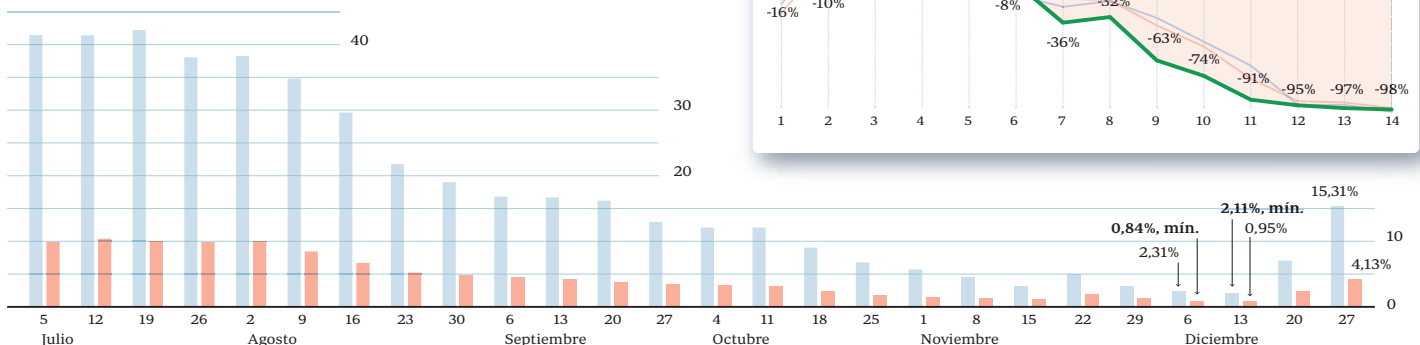
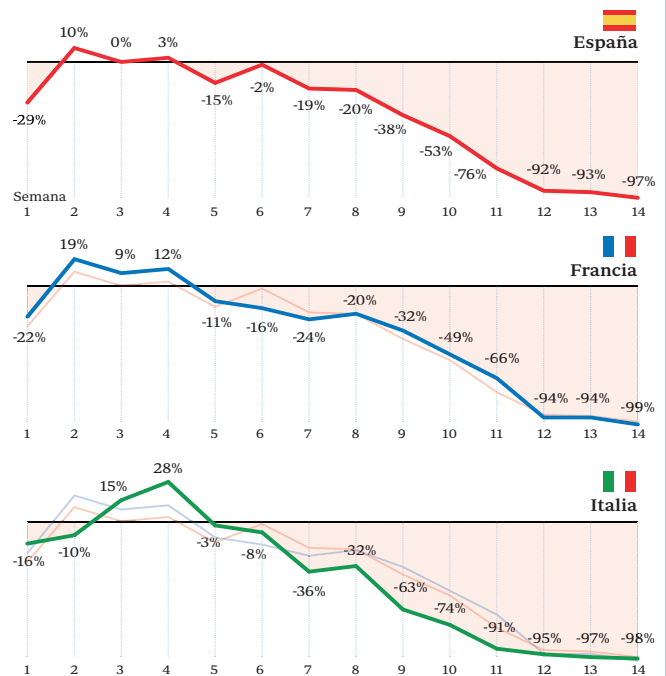
Martín-Montalvo, de Solvia, afirma que en su empresa sí han detectado un repunte de los pisos en alquiler en zonas que anteriormente eran más turísticas, por el trasvase de un modelo a otro. «Si tienes que seguir pagando una hipoteca, vas a tantear el

mercado tradicional», dice. Aun así, cree que el impacto que esto tendrá en el precio de los alquileres y en la facilidad de acceso a la vivienda será mínimo: «El alquiler turístico que se pase a residencial sería nuevo "stock" pero no cubriría las necesidades que hay. No va a solucionar el problema estructural».

Unido a todo ello, Maryam Grigoryants cree que toda esta situación forzará a las plataformas a dar un paso adelante. Obligará a establecer protocolos y medidas de seguridad a cumplir por sus anfitriones. Incluso, considera que tendrán que abordar de una manera distinta sus labores de marketing para llegar a la población. Así, los expertos consultados no creen que vayan a desaparecer los pisos turísticos pero sí se verán muy golpeados; por lo pronto, Exceltur, principal «lobby» turístico ha alzado ya la voz contra su actividad en tiempos de pandemia.

Variación de las reservas de alquiler turístico 2019-2020

Hasta la semana 14 (principios de abril)



ABC / jdv