



La incidencia de la proliferación del alojamiento turístico en viviendas en el centro de Madrid

Alvaro Ardur - *Profesor Asociado. DUyOT ETSAM. Miembro del Club de Debates Urbanos*

La incidencia de la proliferación del alojamiento turístico en viviendas en el centro de Madrid

El fenómeno de los alojamientos turísticos en viviendas ha cobrado relevancia en el debate político en Madrid muy recientemente. Hasta dos concejales de gobierno (García Castaño y Carmona) publicaron columnas de opinión al respecto a finales del año pasado, que precedieron a la publicación de un informe elaborado por el Área de Desarrollo urbano Sostenible, dirigida por un tercer concejal, Jose Manuel Calvo. Esta presencia de esta temática en el discurso no había aparecido con excesivo peso en la agenda del gobierno municipal de Ahora Madrid (ni que decir tiene que en la legislatura de Botella al frente del Consistorio la relevancia de este tema era casi inexistente), lo que contrasta con la situación en Barcelona, donde era uno de los principales caballos de batalla del programa de Barcelona en Comú, y donde hasta el anterior alcalde, el convergente Trías, había tomado medidas restrictivas para evitar la proliferación de las viviendas turísticas, en especial en distrito de Ciutat Vella. Como veremos, este decalaje no es casual. Pero para ello debemos reseñar el contexto del Distrito Centro antes de la irrupción de esta problemática en la agenda.

El Distrito Centro ha perdido un 11,4% de su población en los últimos 10 años. Desde que en 2006 se inició el declive, se ha pasado de 149.718 vecinos (el máximo más reciente fue de 150.159 en 2004) a 132.644 en 2016, tras un leve repunte en el último año. Mas de 17.000 habitantes menos. Esto ha hecho que Centro pasase de ser el segundo distrito más denso (tras Chamberí, que conserva esa posición pese a perder un 8,70% de la población) al ser el cuarto, tras Salamanca (que también decrece un 5,89%) y Tetuán (que conserva la población). Cerca queda ya Arganzuela, el único de los distritos incluidos de forma completa en la Almendra central que crece en población (aunque un modesto 1,83%) y ya en la media de la Almendra, 234 habitantes por hectárea

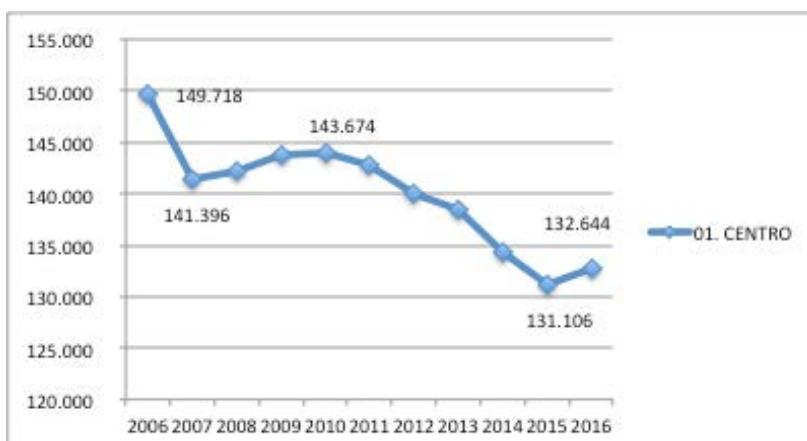


Figura 1. Evolución de la población en el Distrito Centro. Elaboración propia a partir de datos del Padrón

La distribución de la población y su evolución en el Distrito es bastante desigual. Los dos distritos mas populosos son, tanto en términos absolutos como en densidad, Embajadores (43.510 habitantes y 221 viviendas principales por hectárea en 2011 según el censo 2011) y Universidad (33.530 habitantes y 185 viv/ha en 2011 según el censo 2011). Salvo Justicia, el resto de barrios presentan densidades relativamente bajas para un tejido urbanos de casco histórico: Palacio 84 viv/ha, Sol 88 viv/ha y sobre todo Cortes con 81 viv/ha en 2011.

	Sup (Ha)	Hab 2011	Hab/Ha	Viv	Hab/Viv	Viv/Ha
Palacio	147,11	24.695	167,87	12.395	1,99	84,26
Embajadores	103,28	43.510	421,28	22.895	1,90	221,68
Cortes	59,21	9.045	152,76	4.840	1,87	81,74
Justicia	74,2	17.450	235,18	8.880	1,97	119,68
Universidad	94,76	33.530	353,84	17.555	1,91	185,26
Sol	44,51	7.360	165,36	3.940	1,87	88,52

Tabla 1. Habitantes, viviendas y densidad. Distrito Centro. Fuente Censo 2011 INE

En cuanto a la evolución, el barrio que ha experimentado un mayor despoblamiento ha sido Sol, que ha perdido un 15% de su población desde 2006, frente a un 12,7% tanto de Universidad como de Embajadores. No obstante, en el caso de caso de Embajadores y Justicia la dinámica se ha acelerado y la mayor parte de la perdida poblacional se ha producido en el segundo quinquenio del periodo.

	Perdida de habitantes 2006-2016		Perdida de habitantes 2011-2016	
	Total	%	Total	%
Palacio	-2.421	-9,76%	-1.031	-4,40%
Embajadores	-6.583	-12,78%	-4.560	-9,21%
Cortes	-975	-8,41%	-526	-4,72%
Justicia	-1.279	-7,23%	-910	-5,25%
Universidad	-4.503	-12,74%	-2.447	-7,35%
Sol	-1.313	-15,03%	-757	-9,26%

Tabla 2. Perdida de habitantes 2006-2016 y 2011-2016. Distrito Centro Padrón Municipal de Habitantes

No obstante, de acuerdo a datos del padrón, a pesar de pérdidas significativas de población, en la mayoría de los barrios el número de hogares aumenta ligeramente en el periodo 2011 y 2016 (menores al 1%, salvo en Cortes donde alcanza el 1,71% respecto del total de hogares), excepto en Sol y Embajadores, donde se reducen también ligeramente (1,36% y 0,34%, respectivamente). Esto apunta a un cambio en la composición de los hogares, con un menor peso de familias sin hijos. Cabe también señalar que en el mismo periodo, la edad media de los habitantes permanece aproximadamente similar, en torno a los 43 años, con las cohortes mas numerosas entre los 30 y los 40.

No obstante mientras esto ocurre, estos barrios se hacen atractivos para capas de población de altas capacidades de renta, con otros estilos de vida, extranjeros de países ricos, o estudiantes de ciclos formativos avanzados, caracterizados muchas veces por su elevada movilidad. Esto nos lleva a cuestionar las caídas que observamos en el padrón, que puede que no se correspondan exactamente con el número real de personas que habitan en el Centro, en tanto que puede ser un destino elegido para estancias no demasiado prolongadas por gentes procedentes de fuera de la ciudad que no se llegan a empadronar. Sin embargo esa población de residentes no permanente, que no son turistas ni vecinos en el sentido convencional, es difícilmente cuantificable.

	Sup (Ha)	Hab 2011	Hab/Ha 2011	Hog 2011	Hog/Ha 2011	Hab 2016	Hab/Ha 2016	Hog 2016	Hog/Ha 2016
Palacio	147,11	23.421	159,21	11.048	75	22.390	152,20	11.128	76
Embajadores	103,28	49.504	479,31	21.758	211	44.944	435,17	21.684	210
Cortes	59,21	11.148	188,29	5.278	89	10.622	179,40	5.368	91
Justicia	74,2	17.330	233,55	8.295	112	16.420	221,29	8.326	112
Universidad	94,76	33.293	351,33	15.626	165	30.846	325,52	15.664	165
Sol	44,51	8.179	183,74	3.804	85	7.422	166,75	3.760	84

Tabla 3. Habitantes, hogares, y densidad. Distrito Centro. Padrón Municipal de Habitantes. 2011-2016

En este contexto de regresión de la población en el Distrito Centro, caben apuntar varias causas. En primera instancia, al comienzo de la crisis, la merma de residentes extranjeros se produce sobre todo como consecuencia de la mala situación económica y del empleo; en segunda instancia, el principal factor es el crecimiento de precios de la vivienda, tanto en venta como en alquiler: según el índice que elabora Idealista, la ciudad en su conjunto, y algunos distritos como Retiro y Tetuán, están en precios máximos, superiores a los de los picos del periodo 2007-2008, y otros como Centro registran importantes subidas interanuales, de hasta el 16,5% para llegar a los 16,9 €/m², cerca del techo de 18,0 €/m² del último cuatrimestre de 2007.

Otros factores refuerzan esta tendencia: los déficits en equipamientos y dotaciones (muy significativamente, es importante la carencia de escuelas infantiles públicas), la pérdida de comercio de proximidad y la concentración de ciertos usos de rando metropolitano, estatal y global expulsa de este ámbito a población de rentas bajas, tanto nacionales como extranjeros de países empobrecidos, y a ciertos modos de vida, que se ven desplazadas a la periferia y al área metropolitana.

Y es aquí cuando entroncamos con el tema principal de nuestro texto: ¿en qué medida incide la proliferación de apartamentos turísticos en estas dos dinámicas que se apuntan: la demográfica, con esa fuerte pérdida poblacional, y la económico-inmobiliaria, con ese fuerte incremento de precios, sobre todo, en alquiler?

Por un lado, achacar la pérdida de población a la proliferación de viviendas turísticas sería a todas luces excesivo. El declive poblacional en Centro comienza antes de la fundación siquiera de Airbnb, el mayor operador de este tipo de servicios en Madrid, que se produjo en noviembre de 2008, y antes por tanto de la apertura de sus oficinas internacionales (una de ellas en Barcelona) en 2012.

Quizás esa elección de la multinacional tecnológica de la ciudad catalana haya marcado el rápido crecimiento del número de HUTs (habitatges dus turistic) que se dispara precisamente a partir de 2011, confirmando la posición de Barcelona como destino turístico de primera categoría a nivel mundial

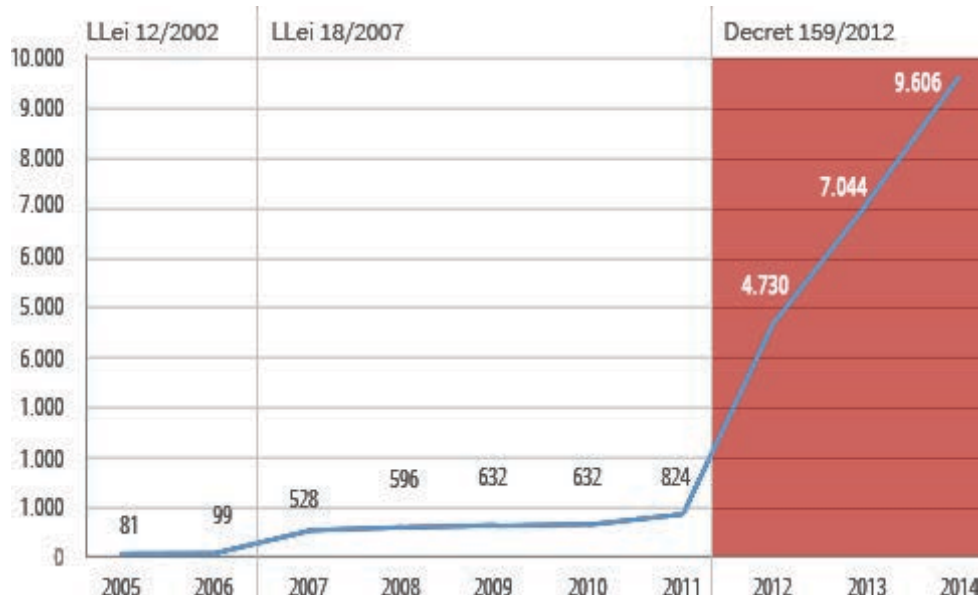


Figura 2. Evolución del número de HUTs en Barcelona. Fuente: PEUAT. La figura refleja los HUTs con licencia.

El crecimiento de los usuarios españoles sin embargo no es tan rápido como el del alojamiento en Barcelona, registrándose un aumento significativo a partir de 2014

El crecimiento de los usuarios españoles en Airbnb

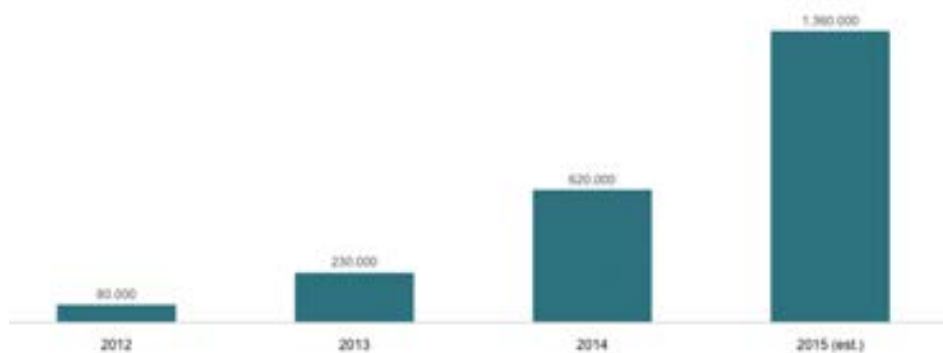


Figura 3: Evolución del número de usuarios españoles de Airbnb Fuente. El Español (2015)

El crecimiento del número de viviendas turísticas en Madrid se desarrolla de forma más lenta que Barcelona, con un patrón más similar al crecimiento de usuarios españoles, pero cabe señalar que ritmo de crecimiento entre 2015 y 2017 en Madrid es muy similar al alcanzado en Barcelona en el periodo 2012-2014

En términos de plazas ofertadas por AirBnB, Centro ha pasado de 24.301 en 2015 a 39.290 en 2017, incluyendo todos los tipos de establecimiento. Según los datos de Exceltur, en 2014 para el conjunto de la ciudad se contabilizaban 40.319 plazas

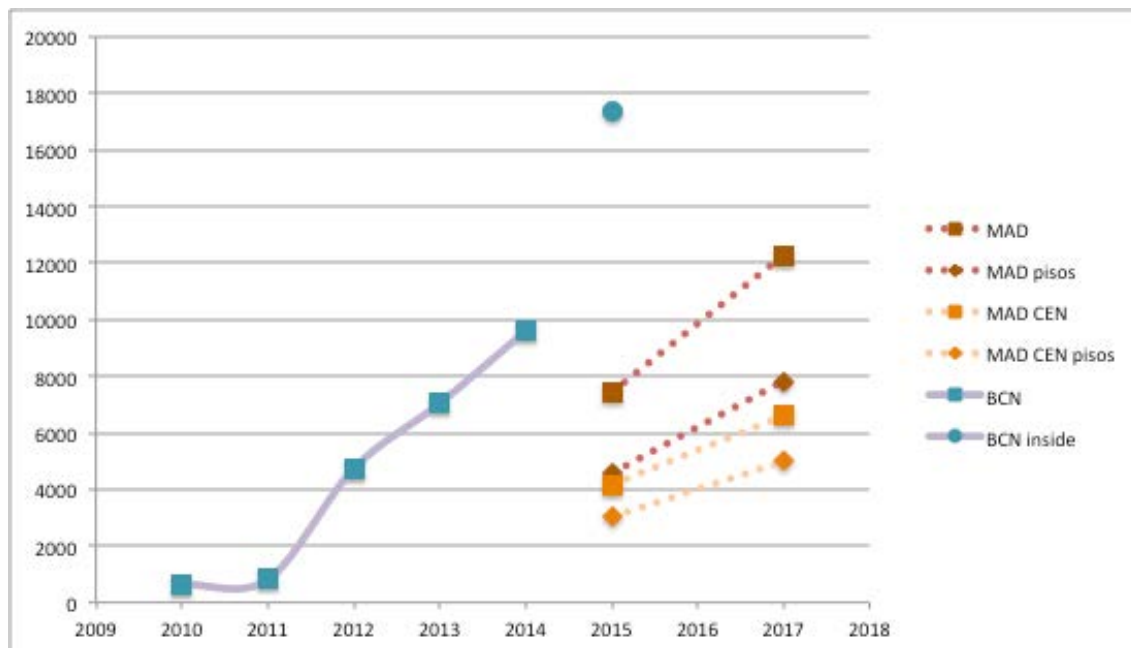


Figura 4. Evolución del número de viviendas turísticas en MAD (y Distrito Centro) y BCN.
Elaboración propia a partir de datos obtenidos con data mining (MAD 2017), InsideAirBNB (MAD2015 y BCN2017) y PEUAT (BCN)

	2015_07			2015_10			2017_01			2017-2015
	Compl	Hab excl	Hab comp	Compl	Hab excl	Hab comp	Compl	Hab excl	Hab comp	%
Embajadores	714	349	14	749	323	15	1314	472	21	84%
Universidad	648	288	13	640	245	17	1023	340	18	58%
Palacio	487	270	1	495	171	2	764	218	8	57%
Sol	380	151	8	435	105	8	747	170	7	97%
Justicia	349	164	6	354	148	15	588	193	8	68%
Cortes	347	127	1	350	105	0	555	149	2	60%
TOTAL	2925	1349	43	3023	1097	57	4991	1542	64	71%

Tabla 4. Evolución de la localización de oferta de AirBnB en 2015 y 2017. Distrito Centro. Elaboración propia.

Por tanto, aunque no parece sensato culpar a la proliferación de viviendas de uso turístico de la pérdida poblacional de la pasada década, lo cierto es que su rápido crecimiento parece ser un factor más que pueda agravar esta deriva en el periodo más reciente.

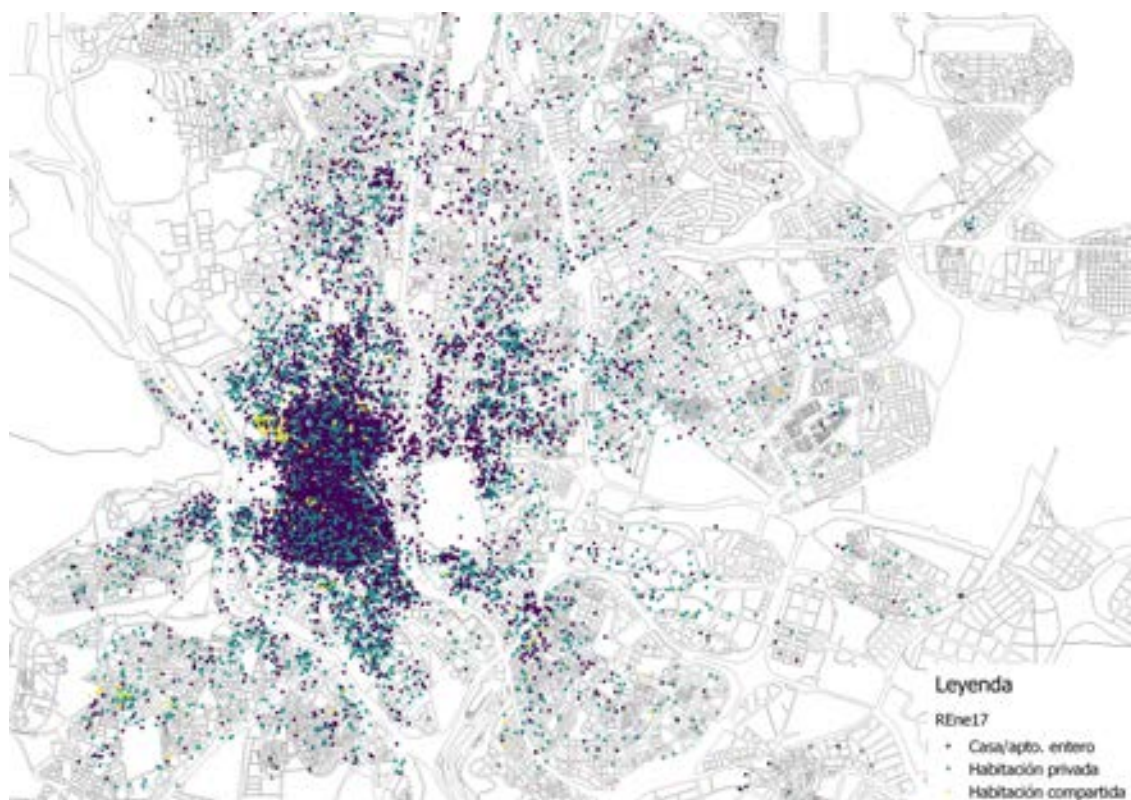


Figura 5. Localización de oferta de Airbnb por tipos en 2017. Casa completa, habitaciones privadas y compartidas. Elaboración propia.

En términos de densidad, sí se aprecia con claridad como se ha incrementado la densidad de ofertas desde unas pocas secciones censales en torno a Sol con más de 15 anuncios por hectáreas (extensión que equivale aproximadamente a una manzana del Ensanche), extendiéndose hacia el Norte abarcando la práctica totalidad del área entre las calles Fuencarral y San Bernardo, y hacia el Sur, hasta llegar a la plaza de Lavapiés



Figura 6. Densidad de oferta de Airbnb en 2015 (izq) y 2017. Elaboración propia

Por otra parte, desde el punto de vista inmobiliario, se está haciendo un lugar en común en los medios el achacar a la presencia de las viviendas turísticas el aumento de los precios de la vivienda habitual¹. No obstante, para valorar el impacto real, habría que caracterizar ligeramente el parque de vivienda de Centro. Los barrios que presentaban una mayor proporción de vivienda vacía en 2011 del Distrito Centro eran Cortes (con un 20,6% sobre el total), Embajadores (16,4%), y Sol (con un 15,6%), que además acumulaba la mayor proporción de viviendas secundarias (12,3%)

	Total	Principales	Secundarias	% sec	Vacías	% vacias	Hab
Palacio	14.740	12.395	565	3,8%	1.775	12,0%	24.695
Embajadores	29.210	22.895	1.495	5,1%	4.780	16,4%	43.510
Cortes	6.465	4.840	295	4,6%	1.335	20,6%	9.045
Justicia	10.570	8.880	995	9,4%	700	6,6%	17.450
Universidad	33.530	17.555	1.060	3,2%	1.745	5,2%	33.530
Sol	5.480	3.940	675	12,3%	855	15,6%	7.360

Tabla 5. Viviendas principales, secundarias y vacías por barrio. Distrito Centro. Censo 2011.

No se ha obtenido aún una estadística de la vivienda por régimen de tenencia por barrios, dado que el INE solo proporciona datos por distrito o sección, y en el caso de Centro, de muchas secciones no se proporciona información por secreto estadístico, y el Ayuntamiento ha realizado ninguna explotación estadística por barrios. No obstante, el porcentaje de vivienda en alquiler a nivel de distrito ronda el 30%

Se aprecia que los dos barrios que registran un mayor crecimiento de viviendas completas para uso turístico en Airbnb en el periodo que va de julio de 2015 a enero de 2017 en el número de apartamentos completos (Sol, con un 97%, y Embajadores, con un 84%) son dos de los que mayores proporciones de vivienda vacía presentaban en 2011. El crecimiento en la oferta de apartamentos completos es en todos los barrios mucho mayor que la de habitaciones (hasta 7,5 veces en el caso de Sol). Son Embajadores y Sol, asimismo, los únicos dos barrios que presentaban descensos en el número de hogares en el periodo 2011-2016. Estos datos parecen indicar una cierta correlación, que hacen plantear una serie de hipótesis:

-La proliferación de apartamentos turísticos se ha producido después de la pérdida poblacional en el Distrito Centro. Habida cuenta de que el número de hogares no ha cambiado, se constata un cambio en la estructura de los hogares, lo cual unido al incremento de precios, da indicios de un proceso de gentrificación, que habría precedido al de turistización. Se trataría pues de dos procesos diferenciados pero que se superpondrían en la última etapa analizada.

-El incremento de las viviendas turísticas en los barrios con un mayor porcentaje de vivienda vacía hace pensar que hasta ahora el grueso de las viviendas turísticas provienen del stock de vivienda vacía o secundaria, y que solo recientemente empiezan a detraer oferta de la vivienda principal en alquiler (en el caso de Sol y Embajadores, lo parece indicar la reducción en el número de hogares). Por tanto, el incremento de precios no estaría principalmente producido por un efecto mecánico de la disminución de la oferta del que hablan ciertos estudios en otras ciudades (Stulberg, 2015), si no más bien por la alta demanda y sobre todo por las expectativas de rentabilidad de una explotación alternativa más rentable al alquiler convencional como es el alojamiento turístico.

¹ Como ejemplo: "La desviación de parte del parque de viviendas hacia apartamentos turísticos –reglados o no– se suma a este proceso alista en zonas donde existe mayor concentración de viviendas en alquiler y el precio es, de por sí, más alto." Carmona y Encinas (2017)

Diferencial de ingresos por servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler vs. alquiler residencial

Fuente: Elaboración EY a partir de información publicada en las plataformas P2P (enero a marzo 2015) e Idealista

	Destino	Madrid - Centro	Barcelona- Gràcia, L'Eixample, Ciutat Vella
Tamaño medio vivienda servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler (plataformas Homeaway, Wimdu)	Superficie	56 m ²	
	Capacidad en plazas	2,8	
Precio m2 alquiler mensual (Idealista)		13,80 €	13,40 €
Alquiler mensual		773 €	750 €
Precio medio plaza en servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler		21,16 €	24,65 €
Ocupación media servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler en el destino		62,50%	79,30%
Ingresos mensuales servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler		1.130 €	1.670 €
Diferencial de ingresos		46%	123%

⁴⁰ A fecha 24 de Junio, de acuerdo con la plataforma Airbnb, los ingresos mensuales que pueden obtenerse por estos servicios de alojamiento en una vivienda de características similares serían de 1.941€ en Madrid y 2.632€ en Barcelona.

Tabla 6. Diferencial de ingresos Alquiler turístico vs Alquiler residencial. Fuente: EXCELTUR (2015)

- El porcentaje de multipropietarios permanece en valores similares en los dos años analizados, en torno al 57%. Aumenta ligeramente en Embajadores, donde las oferta de anuncios de multipropietarios aumenta un 69%, pese a lo cual solo supone un 51% del total de propietarios.



Figura 7. Localización de multipropietarios por barrios 2015 y 2017. Distrito Centro. Elaboración propia

Sin embargo, si que es apreciable la concentración diferencial en distintas áreas de las viviendas correspondientes a multipropietarios, en algunos caso muy notorios por situarse en enclaves en las inmediaciones de Centro (Puerta del Angel, Olavide, Plaza de España, el entorno al sur de Atocha) donde aún no ha llegado una oferta masiva

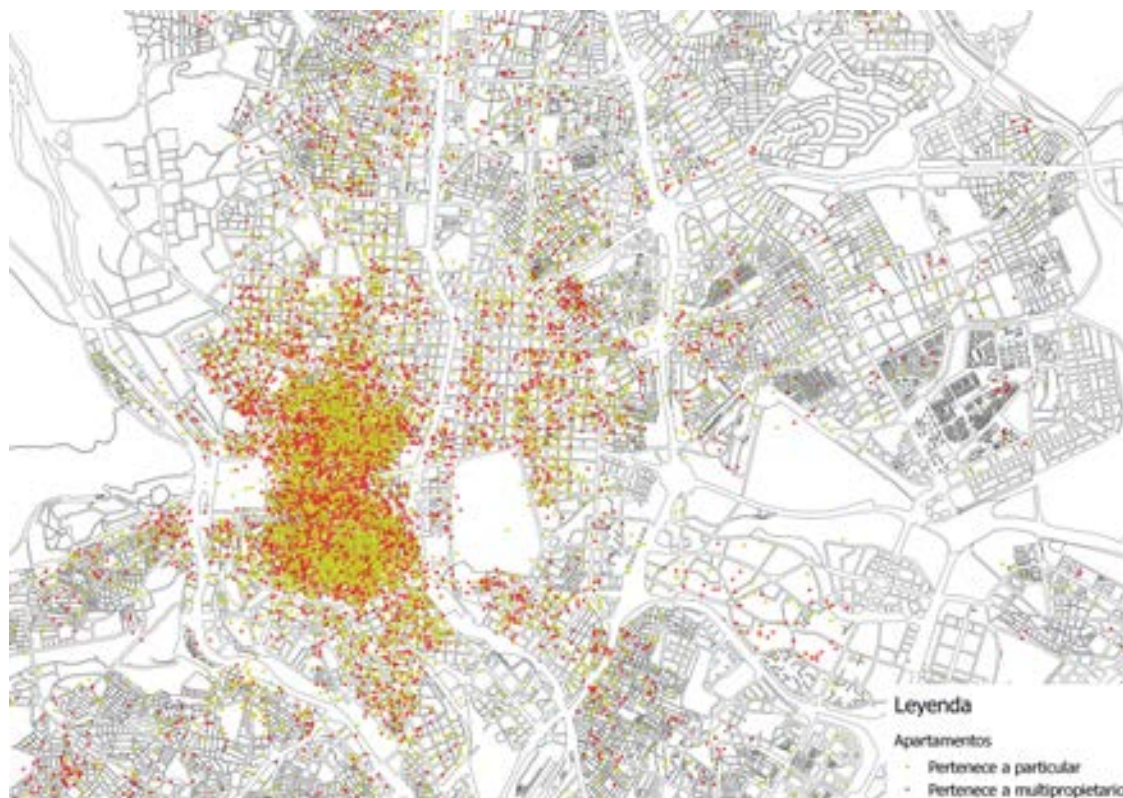


Figura 8. Localización de oferta de Airbnb por tipologías en 2017. Particulares y multipropietarios

-No obstante, el elevado ritmo de incremento del número de viviendas turísticas en el Distrito, unido al poco definido marco regulatorio, puede generar ese efecto mecánico, ya que estaríamos agotando el stock de vivienda vacía.

Cabe en este punto señalar varias circunstancias: están proliferando las agencias que, no adquiriendo las viviendas, se dedican a “gestionar” su alquiler turístico a cambio de un porcentaje de los ingresos. Habría que analizar si este tipo de gestión se refleja en la titularidad de los anuncios, de tal manera que no exista un sesgo que infravalore el número de multipropietarios. Por otro lado, en las tablas y datos analizados, solo se han manejado datos de Airbnb, que es el primer operador, cuya cuota de mercado superaría el 50% según el estudio elaborado por RED2RED (2017).

	Información	Viviendas	Habitaciones	Total
Wimdu	Distrito Centro y zonas	1.032	107	1.139
Flipkey	Distrito Centro (aprox.)	780	-	780
Rentalia	Distrito Centro (aprox.)	280	-	280
Homeaway	Madrid centro ciudad	660	-	660
Housetrip	Distrito Centro	31	-	31
Niumba	Distrito Centro	206	-	206
Be-Mate	Centro de Madrid	434	-	434
AirBnb	Distrito Centro	4.697	1.496	6.193
Total		8.120	1.603	9.723

Tabla 7. Cuota de mercado de los distintos operadores de viviendas turísticas. Fuente: RED2RED (2017)

*Avances de resultados provisionales de estudio encargado por Ayuntamiento aun no publicado

En este sentido, cabría asimismo en ulteriores análisis cuantificar las duplicaciones de ofertas en varios operadores, de cara a afinar la oferta real de este tipo de alojamiento turístico.

Por último, cabe señalar la superposición de la oferta turística en viviendas con la oferta reglada en hoteles y residencias. En este sentido, queda claro que la zona de mayor saturación es la de Sol, en la que hay altas concentraciones tanto de una oferta como de otra. Como se aprecia en la figura, Embajadores, que presenta una alta concentración de viviendas turísticas y en rápido crecimiento, se beneficia de la ausencia casi total de hoteles al sur del eje Atocha-Palacio, y algo similar ocurre en Universidad. No obstante, el crecimiento acelerado de la vivienda turística en Lavapiés puede hacer que se alcance ese punto de saturación por sí solo.

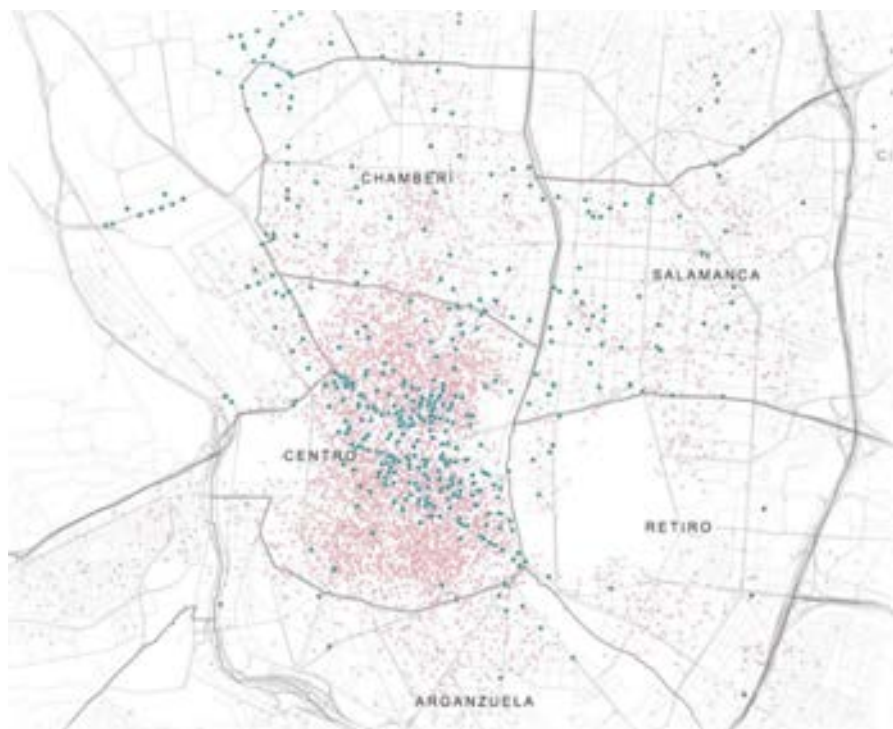


Figura 9. Localización de oferta de Airbnb y hoteles en 2015. Fuente: El Español (2015)

Por último, los efectos conjuntos de una despoblación y de una excesiva turistización sobre el conjunto de un barrio son conocidos: cierre de actividades tradicionales (comercio de proximidad, principalmente) por ausencia de una masa crítica de clientes, y su sustitución con adecuación a la demanda de los nuevos usuarios temporales, y por tanto proliferación de actividades de consumo: comercio de preferencia, restauración, ocio, que frecuentemente presentan un sesgo elitista (tiendas “gourmet”). No obstante, es menos perceptible el efecto en otras actividades también tradicionales que aún permanecían en los centros, como pequeñas industrias o manufacturas, que junto con la extinción de la renta antigua para locales, se ven severamente afectados por la subidas de precios y la pérdida de clientela, cuyo cierre conlleva la pérdida de puestos de trabajo. Esto no hace sino incrementar la espiral que desincentiva la residencia permanente en Centro. En el caso de Sol, donde además de la saturación hotelera (incrementada por proyectos recientes como el de Canalejas) confluye con la gran presencia de cadenas comerciales y franquicias, no estaríamos lejos de la condición de “parque temático” urbano.

El presente texto explora alguno de los resultados preliminares de la investigación que está llevándose a cabo en el seno del Grupo de Investigación en Paisaje Cultural (GIPC) de la Universidad Politécnica de Madrid por el equipo conformado por Alvaro Ardura, Iñigo Lorente, Javier Ruiz y Berta Risueño. Se ha utilizado los datos de 2015 (julio y octubre) que recopiló Tom Slee para la página InsideAirBnb.com. Los datos de 2017 son de obtención propia con técnicas de data mining.

Bibliografía

AJUNTAMENT DE BARCELONA (2017) Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT)

AYUNTAMIENTO DE MADRID (2017) La Oferta de Alojamiento Turístico en Madrid

Características y Distribución Territorial . Área de desarrollo Urbano Sostenible

CABRERIZO, China C. (2016) La ciudad negocio. Turismo y movilización social en pugna. CISMA Editorial, Madrid

CARMONA, Pablo, y ENCINAS, Ana (2017) “Madrid, Barcelona y el dilema de la turistización”, en <https://www.diagonalperiodico.net/global/32723-madrid-barcelona-y-dilema-la-turistizacion.html>

EXCELTUR (2015) Impactos sociales y económicos sobre los destinos españoles derivados del exponencial aumento del alquiler de viviendas turísticas de corta duración, impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización P2P .

PORRAS, Sara y GARCIA CASTAÑO, Jorge (2016) “La gran recalificación” en http://www.eldiario.es/tribunaabierta/Viviendas-uso-turistico-gran-recalificacion_6_589051100.html

RED2RED CONSULTORES (2017) Análisis del fenómeno de la vivienda turística en el Distrito Centro. Ayuntamiento de Madrid. Pendiente de publicación

STULBERG, Ariel (2015) “How much does Airbnb impact rents in NYC?”, en <https://therealdeal.com/2015/10/14/how-much-does-airbnb-impact-nyc-rents/>