

Viviendas turísticas online y precios de los alquileres

ALBINO PRADA :: 04/09/2024

Si queremos embridar la inflación de alquileres un factor crucial será detener el crecimiento explosivo de la modalidad online de oferta turística que ataca a la oferta para otros usos

A comienzos del pasado mes de agosto divulgaba en el diario digital Público un análisis para dos decenas de ciudades europeas en el que indagaba en la relación entre el comportamiento de los precios de alquiler de apartamentos para residentes en relación a la intensidad de los flujos turísticos recibidos en cada una de ellas. De dicho análisis se deducía que la relación no lo era tanto como efecto de las visitas recibidas en establecimientos hoteleros de todo tipo, sino de que parte de las mismas era canalizada en viviendas turísticas gestionadas por plataformas digitales autodenominadas "colaborativas".

Se explicaba así que en Barcelona o Madrid los precios crecieran más que en grandes ciudades alemanas y que París o Roma tuvieran aún mayores aumentos de precios. Como concluía en esa ocasión del conjunto de casos revisados se deduce que de haber una relación entre negocio turístico y precio de alquiler de la vivienda habitual esta dependería más que del que sea canalizado por el negocio hotelero tradicional, por la cuota de mercado (en muchos casos creciente) de los formatos online en viviendas para alquiler.

Esta sería la oferta que habría que embridar para no dañar la oferta tradicional y el acceso a una vivienda para los residentes. De no hacerlo estaríamos privilegiando las rentas especulativas de los propietarios del actual parque de viviendas frente al derecho al acceso a una vivienda para los inquilinos y, de paso, dañando de forma descontrolada el patrimonio urbano, el tejido social y el patrimonio natural del país. Ya bastante presionado, este último, por la oferta hotelera tradicional.

Estaríamos así ante un caso, tristemente típico en estos tiempos, de como un trabajador como demandante de un servicio (turístico) en un país puede estar contribuyendo al deterioro de la cobertura de un servicio (en este caso residencial) para los trabajadores de ese país. Generando, eso sí, super beneficios a los propietarios del inmueble que sería válido para ambos servicios. Una colisión en la que deben entrar a poner orden, no el mercado y su lógica, sino las administraciones públicas y el gobierno.

Sobre estas premisas tiene interés analizar no para dos grandes ciudades como Madrid y Barcelona en el contexto de otras ciudades europeas, sino para todas las Comunidades Autónomas del Reino de España esta misma relación. Para ello utilizaré los índices de precios de alquiler de vivienda habitual (IPVA-INE) para el año 2022, que toman como base 100 el año 2015, y la rateo o cuota de pernoctaciones en viviendas turísticas sobre las regladas tradicionales (col/tur) con datos Eurostat, un indicador con el que ordenaré de mayor a menor dichas Comunidades en un recuadro.

Como se observa la rateo media española de pernoctaciones en viviendas sobre las

hoteleras (77) está por encima de la media europea (54) destacando de forma más que preocupante Canarias (181), Baleares (136) o Andalucía (100); estando Valencia, Cataluña o Madrid muy por encima de la media europea en este indicador de penetración del negocio de viviendas turísticas a través de plataformas online.

Cuando cruzamos este ranking con el comportamiento de los precios de alquiler de viviendas para residentes se observa una relación intensa y directa en todos los casos citados. Siendo así que en las diez Comunidades con una penetración menor a la media europea el comportamiento de los precios también es inferior a la media española, mientras que en las seis Comunidades con una penetración de este negocio superior a la media europea la inflación de alquileres está por encima de la media. En un mapa se visualiza claramente la distribución territorial de esta inflación dentro del Reino de España.

Parece obvio que si queremos embridar esa inflación de alquileres un factor crucial será detener el crecimiento explosivo de esta modalidad de oferta turística que colisiona con la oferta para otros usos. Sobre todo en un parque de alquiler que en España ya era muy escaso (frente a la opción de compra) y lo es a cada paso más después del prolongado frenazo inmobiliario posterior a la gran recesión del año 2008 en el que seguimos instalados.

Podemos perfilar más lo sucedido entre 2015-2022 para datos municipales en los que más se encareció el IPVA (en amarillo en el siguiente recuadro). Estos serían los municipios en los que habría que priorizar la aplicación de políticas correctoras sobre la oferta de viviendas turísticas aunque, dicho sea de paso, son muy numerosos los municipios de menor tamaño tensionados por este giro de la oferta de alquiler para vivienda habitual hacia demandas turísticas de corta duración (ver Anexo).

Sinpermiso

https://www.lahaine.org/est_espanol.php/viviendas-turisticas-online-y-precios