



De izq. a dcha.: Luis Suárez de Lezo, abogado de inmobiliario de Pinsent Masons; Isabel Díaz, directora de comunicación de Precioviviendas.com; Íñigo Amiano, consejero delegado de Krata; y Adolfo Merás, presidente de Madrid Aloja.

“La vivienda turística sí que afecta a los precios”

La vivienda turística sí que impacta sobre el precio de la vivienda, al menos donde hay más concentración. Así lo afirma Krata, que ha presentado el primer Observatorio del Impacto de la Vivienda Turística, donde confirman con datos lo que antes solo era una hipótesis.

Antes de iniciar el estudio, era necesario plantearnos la hipótesis principal. ¿Existe una relación directa entre el incremento del precio de la vivienda en una zona y la concentración de vivienda de uso turístico?”, se pregunta Íñigo Amiano, consejero delegado de Krata, en la presentación de la primera edición del Observatorio del Impacto de la Vivienda Turística (OIVT). “Queríamos verificarlo; y la respuesta es sí. El precio de una vivienda crece cuanto mayor es la concentración de viviendas turísticas”, continúa en una sala repleta de las oficinas del despacho de abogados Pinsent Masons en plena calle Serrano de Madrid. Es una de las conclusiones a las que llega el Observatorio, elaborado por la compañía tasadora Krata y su sociedad filial Precioviviendas.com, con el objetivo de evaluar el impacto que la vivienda de uso turístico (VUT) tiene sobre la evolución del precio de los activos residenciales en municipios y distritos de toda España.

El consejero delegado de Krata insiste en que es una afirmación apoyada por muchos, “aunque nunca se sustentaba sobre unos datos suficientes y relevantes”. Por ello, hace hincapié en que el criterio principal para la elaboración del OIVT “ha sido contar con información suficiente y estadísticamente relevante para llegar a conclusiones solventes”. El estudio cuenta además con la experiencia en el inmobiliario de Krata y Precioviviendas, a través de la cual valora

trimestralmente todas las viviendas de más de 2.000 municipios, realizando valoraciones individuales de aproximadamente 20 millones de viviendas. Aun así, finalmente se cuenta con un total de 13,4 millones de viviendas, es decir, aquellas de las que se dispone de información de valor para los dos momentos temporales de comparación (primer y último trimestre de 2018). Viviendas cuya información “se considera de calidad y cuyo precio no haya sufrido una va-

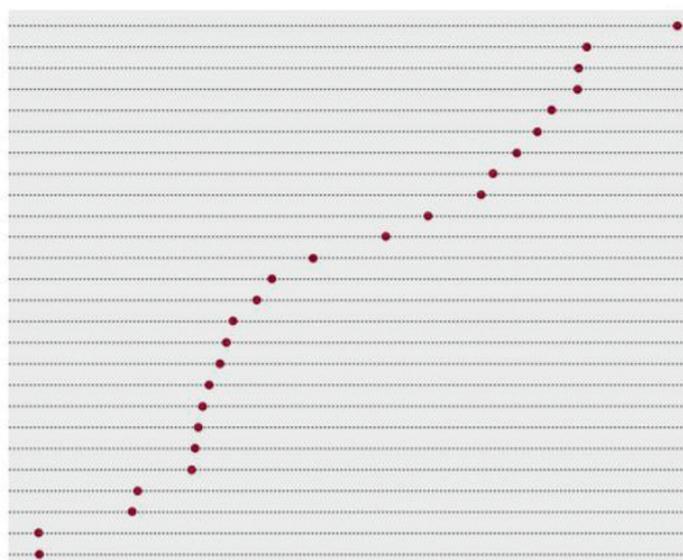
riación extrema, considerando una variación correcta entre un -35% y un 40%”.

Para llevarlo a cabo, no se han basado en extrapolaciones por zona o estimaciones por ponencia catastral, sino que cada uno de los valores con los que se ha trabajado se calcula individualmente. “Por un lado, se atiende a las características propias de cada inmueble según su realidad catastral; por otro, se comprueba la concentración de viviendas turísticas a nivel de sección censal y geocalizando individualmente todas las viviendas turísticas publicadas en los portales Inside Airbnb y DataHippo, disponiendo así de un total de 342.500 de VUT” explica Isabel Díaz, directora de comunicación de Precioviviendas.com.

18 territorios seleccionados

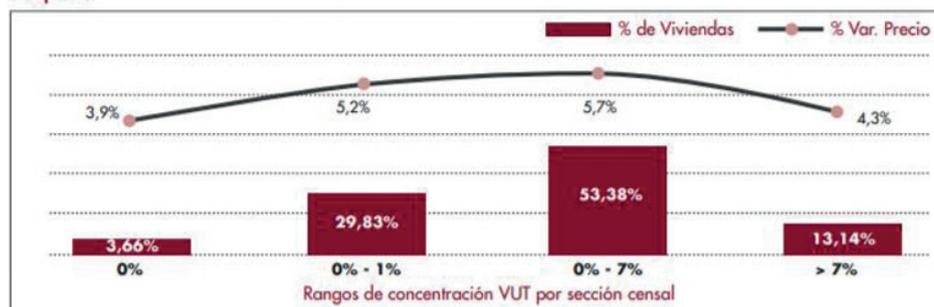
A partir de esta premisa, la compañía fue seleccionando aquellas provincias con un nivel relevante de penetración de vivienda

- Ascensor
- Antigüedad
- Superficie construida
- Altura
- Superficie parcela
- % Concentración VUT
- Habitantes por vivienda
- Precio inicial (ene'19)
- Renta media zona
- Densidad población zona
- Densidad vivienda zona
- Calidad construcción
- Baños
- Tipo vivienda
- Jardín
- Calidad ubicación
- Disponibilidad dato renta
- Intensidad reforma
- Piscina
- División horizontal
- Año reforma
- Instalaciones deportivas
- Ático
- Reforma
- Provincia
- Zona costera



Importancia de las variables de vivienda sobre la evolución del precio en Madrid. Fuente: OIVT.

Capital



Evolución del precio según rangos de concentración de VUT por sección censal en Barcelona capital. Fuente: OIVT.

turística, que supere el 1,1%, “de forma que el análisis no se vea sesgado por el comportamiento de provincias en donde las viviendas de uso turístico no tienen impacto”.

Para el estudio se cuenta con un total de 13,4 millones de viviendas. Aquellas de las que se dispone de información de valor para el primer y último trimestre de 2018 sin una variación extrema del precio.

¿Qué conclusión se obtiene de este primer paso en el análisis? Que las viviendas turísticas tienen un nivel de penetración relevante en dieciocho territorios, 16 provincias y los dos archipiélagos, lo que representa un 70% de la población y un 77% de las viviendas catastradas en España. En concreto, se habla de Cantabria, Madrid, las provincias catalanas y valencianas, Murcia, Almería, Granada, Málaga, Huelva, Cádiz, Sevilla, y las Islas Canarias y Baleares. Será en esas provincias donde se centre el estudio,

que la directora de comunicación indica que las provincias que no han sido consideradas en esta primera edición, “serán objeto de revisión en las siguientes ediciones e incorporadas al Observatorio en la medida en que alcancen un nivel de penetración de vivienda turística relevante”.

Por otro lado, poner en contexto los datos no resulta fácil en un marco jurídico tan disperso como en este campo. Luis Suárez de Lezo, abogado de inmobiliario de Pinsent Masons, aclaró que “existen tantas legislaciones como comunidades autónomas”, lo que dificulta esclarecer una línea fija a seguir a la hora de actuar en este campo.

Posible saturación

Una vez planteadas las bases del estudio y la confirmación de la principal hipótesis, la subida de los precios ante una mayor concentración de VUT, llegó el momento de las puntualizaciones. Amiano añadió que otra de las principales conclusiones del informe es que existe un punto de inflexión en esta demostrada correlación. Llegado a

un determinado nivel de concentración, el comportamiento del precio puede crecer a menor ritmo o incluso decrecer con respecto a zonas donde no se supera ese umbral en concreto.

Litoral, Madrid, Sevilla e Islas son las zonas agrupadas llevadas a estudio.

“En algunos mercados esa saturación se produce desde el punto inicial, probablemente por el alto nivel de concentración de vivienda de uso turístico que presentan”, apunta el consejero delegado de Krata.

Cuatro ejes diferenciados

Esta situación es la que se da en las cuatro zonas de las que habla el OIVT. Cada una de las provincias estudiadas se sitúa en uno de los grupos, estableciendo las zonas de Litoral, Islas, Madrid y Sevilla. Aunque el informe aclara que, en el caso de Sevilla, se centra en la capital de provincia, ya que “ofrece rasgos característicos propios” y, en el caso de las islas, “distinguiendo el comportamiento de cada uno de los archipiélagos, con matices distintos entre sí y con respecto a las provincias que conforman la costa peninsular”. En primer lugar, a la hora de hablar de las provincias agrupadas en Litoral (Cataluña, Comunidad Valenciana, Murcia, costa andaluza), Isabel Díaz explica que los municipios del interior no se han incluido en el



Isabel Díaz, directora de comunicación de Precioviviendas.com



Luis Suárez de Lezo, abogado de inmobiliario de Pinsent Masons.

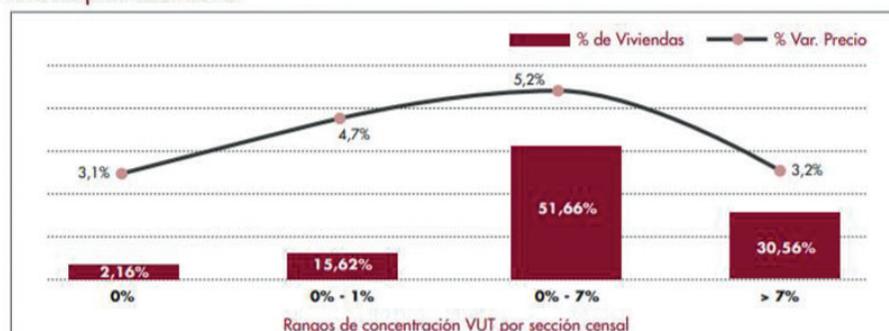


Iñigo Amiano, consejero delegado de Krata, se encargó de una introducción sobre el OIVT.

análisis “por su bajo nivel de concentración de VUT, lo que podría dar lugar a resultados erráticos”. En este área se observa la hipótesis más importante: a mayor concentración de VUT, mayor incremento del precio, tanto para las capitales como para los municipios del litoral. A partir del 7% de concentración de los activos residenciales con fines turísticos, se confirma el otro planteamiento: se llega a un punto de saturación del mercado en las capitales y zonas de costa.

Así ocurre en las capitales más relevantes dentro de este grupo: Barcelona, Málaga y Valencia. En la capital catalana, mientras que el precio de la vivienda varía entre un 5,2% y 5,0% cuando el rango de concentración de las VUT está por debajo del 7%, los precios crecen a un 4,3% en las secciones censales en las que la concentración está por encima del 7%. En los municipios de la Costa del Sol la caída es más acentuada una vez que se da está alta concentración. Los precios tan solo varían un 3,2% cuando el rango de VUT sobrepasa el 7%, mientras que lo hacen a un ritmo del 5,2% cuando este se encuentra entre el 1% y 7%. Por otro lado, esta concentración no es la principal variable a la hora de influir sobre el precio de la vivienda. En Valencia, factores como la antigüedad del hogar, la superficie de la parcela o los habitantes por vivienda influyen más. En el caso de la provincia de Málaga, la densidad de población de la zona en la que se sitúe la vivienda tiene más importancia sobre el precio final que la concentración de las VUT. Y Barcelona es la capital donde menos relevancia posee el rango de concentración de VUT, situándose por debajo de otras variables como el ascensor, la antigüedad, la calidad de la construcción,

Municipios del litoral



Evolución del precio según rangos de concentración de VUT por sección censal en la Costa del Sol. Fuente: OIVT

la renta media de la zona o la densidad de vivienda y población del lugar.

Madrid y el ‘efecto Champions’

Por su parte, Madrid expone unos rasgos en el estudios diferentes en comparación con las grandes capitales del litoral (Barcelona, Valencia y Málaga). A pesar de que la masificación de edificios turísticos en la capital española es un tema de actualidad, el OIVT no aprecia, en términos globales, puntos de saturación que afecten al incremento de los precios de la vivienda madrileña. Todo lo contrario, el precio varía un 8,3% en las zonas donde el rango de concentración de las VUT supera el 7%, mientras que está entre el 3,8% y el 7,9% en las zonas con una menor condensación.

Las palabras de Adolfo Merás, presidente de Madrid Aloja, corroboraban esos datos, señalando incluso que “el número de personas censadas actualmente en el distrito Centro es mayor que hace un año”. A esto añade

que los datos publicados sobre Madrid no siempre han sido del todo exactos, “como cuando el Ayuntamiento estableció una cifra de viviendas de uso turístico teniendo en cuenta los anuncios publicados en Internet, sin considerar que esos anuncios podían repetirse por los diferentes portales que ofertan las viviendas de uso vacacional”.

En Madrid se produce un fenómeno diferente al litoral. No hay punto de saturación: el precio de la vivienda crece en las zonas donde hay un mayor rango de concentración de viviendas turísticas.

El presidente de Madrid Aloja también insistió en la necesidad de tener en cuenta las grandes celebraciones que puede albergar Madrid y pueden afectar a la cifra real de VUT durante un período determinado. Es lo que llama el ‘efecto Champions’. “En la final de la Champions de este año, tanto el número de viviendas como el precio de las mismas que aparecen en los portales no se ajustan a la realidad; sin embargo, afectarán a la media final”, concluye. En otro orden de cosas, Merás alude a los “valores intangibles de las ciudades” como otra de las variables a tener



La jornada acabó con un desayuno networking en el que los asistentes pudieron comentar el estudio e intercambiar puntos de vista.



Adolfo Merás, presidente de Madrid Aloja.



Al evento asistieron alrededor de sesenta profesionales y analistas del sector, así como importantes medios de comunicación, que llenaron la sala.

en cuenta en la subida de los precios, “como puede ocurrir en Madrid”.

Las particularidades de Sevilla

Dentro del mismo análisis, Sevilla es la única capital del interior peninsular, más allá de Madrid, que podía ser objeto de estudio por su condensación de viviendas de uso turístico. Además, presenta una gran particularidad: la ciudad hispalense es donde la concentración de VUT más influye a la hora del incremento del precio en la península. Se trata de la primera variable en importancia, por encima de otros factores como la densidad de población, la antigüedad o la renta media de la zona. Asimismo, Sevilla, junto con Madrid, es la única zona del OIVT en la que solo se ha tenido en cuenta la ca-

pital de provincia, ya que el resto de municipios presentan un nivel de concentración de VUT muy bajo y los resultados no sería representativos. En cuanto a la relación entre punto de saturación y caída del crecimiento de los precios, apenas se produce. Los precios suben un 2,6% cuando el rango de concentración de VUT se sitúa entre el 1% y 7%; mientras que se incrementan un 2,4% cuando la saturación está por encima.

Tenerife, la isla sin capital saturada

El grupo de las islas, donde entran tanto Baleares como Canarias, fue otro de los grupos analizados en el OIVT. Al igual que en la capital andaluza, en el conjunto global de los archipiélagos, la concentración de VUT es el factor que más repercute en el incremen-

to de los precios por delante de otros con más importancia en Madrid, Málaga, Barcelona o Valencia. Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canaria muestran un comportamiento inverso entre concentración de VUT y la evolución del precio. Es decir, a mayor concentración, menor incremento de los precios. Aun así, el resto de municipios canarios y baleares sí que muestran una correlación directa con la concentración de vivienda de uso turístico.

Llegado a un determinado nivel de concentración de las VUT, el comportamiento del precio empeora.

En Las Palmas de Gran Canaria, los precios caen incluso un 1,8% en los distritos donde la VUT tiene una presencia por encima del 7%. Santa Cruz de Tenerife es la que tiene una tendencia diferente al resto, ya que no se observan puntos de saturación en ningún área de la capital de la isla.

En definitiva, los asistentes a la presentación de esta primera edición del OIVT de Krata y Precioviviendas.com pudieron al fin sustentar con suficientes datos la hipótesis que relaciona subida de precios con viviendas de uso turístico. Ante más de medio centenar de asistentes, Iñigo Amiano prometió futuras ediciones que serán publicadas de manera periódica para ir observando la evolución de los datos.

Principales conclusiones del OIVT

1. La concentración de la VUT a nivel de sección censal determina significativamente la evolución del precio en los municipios y distritos analizados.
2. En particular, el estudio muestra recurrentemente que a mayor concentración de VUT mayor incremento del precio en la zona analizada. Esta regla se confirma generalmente, cualquiera que sea la acotación que se haga y el número total de viviendas que se analicen.
3. Llegado a un determinado nivel de concentración, el comportamiento del precio empeora (no incrementa de forma más acusada, sino que lo hace a menor ritmo o incluso decrece) con respecto a zonas donde no se supera dicho umbral.
4. Se han identificado cuatro zonas de comportamiento homogéneo en relación a la evolución del precio de la vivienda: Litoral mediterráneo, archipiélagos, Madrid y Sevilla. Estas zonas homogéneas serán objeto de seguimiento en sucesivos números del observatorios.

Fuente: Observatorio del Impacto de la Vivienda Turística.



Asistentes al acto durante la ponencia y el desayuno.