

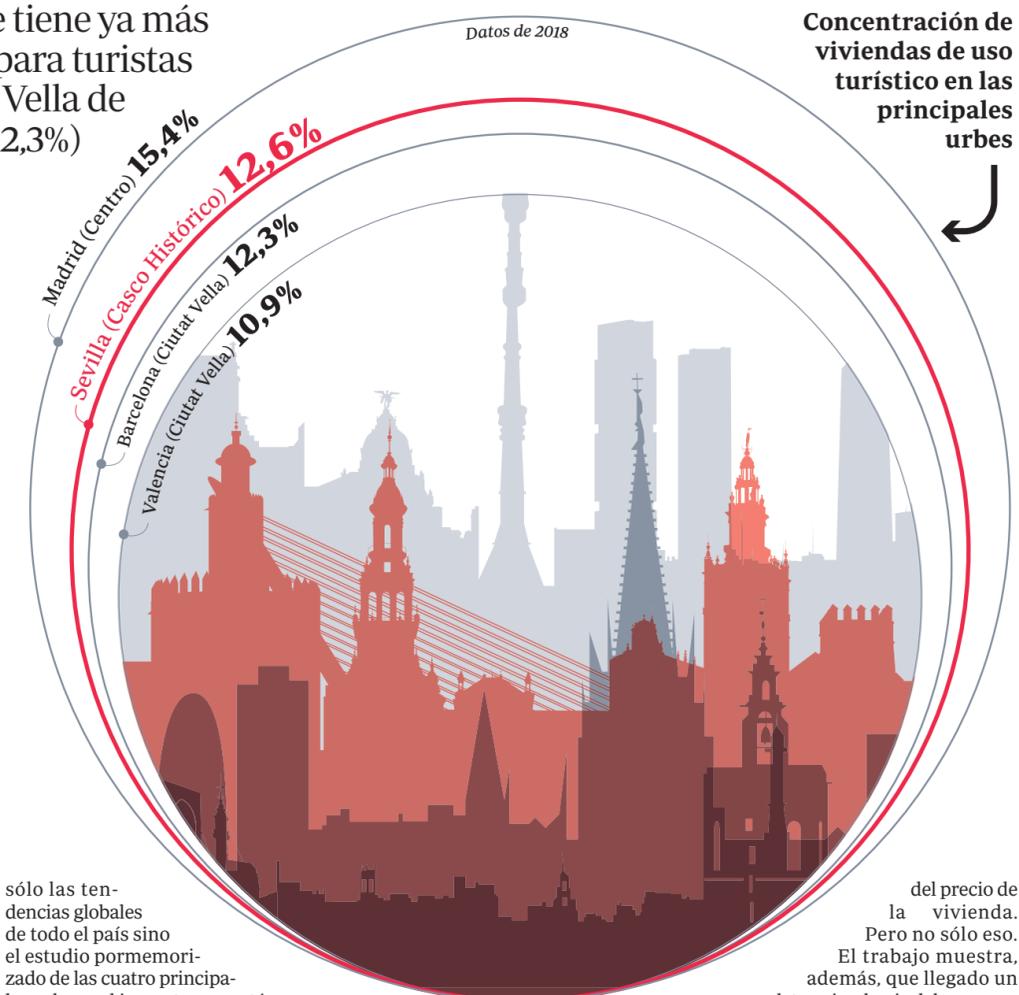
Sevilla supera ya a Barcelona en saturación de viviendas turísticas

► Un estudio del sector señala que el Casco Histórico hispalense tiene ya más porcentaje de pisos para turistas (12,6%) que la Ciutat Vella de la capital catalana (12,3%)

EDUARDO BARBA SEVILLA

El álgido momento turístico de Sevilla (más de tres millones de visitantes y más de siete millones de pernoctaciones el año pasado) no sólo está dejando en la ciudad riqueza en forma de alojamientos, comidas, ocio, eventos, compras y visitas monumentales. Como es sabido, la enorme presión turística que ya se soporta, como en otros destinos principales europeos de características similares (Venecia, Florencia, Oporto...), está suponiendo también no sólo un creciente proceso de gentrificación sino una escalada de los precios de los alquileres realmente destacable. De hecho, se trata de uno de los principales factores que está afectando al incremento del precio de la vivienda en las principales ciudades españolas. Por ese motivo, Krata Sociedad de Tasación ha impulsado, en colaboración con Precioviviendas.com, el I Observatorio del Impacto de la Vivienda Turística, del que se han extraído suculentas conclusiones englobadas en un amplio informe donde las cifras dejan claro que Sevilla presenta niveles muy altos de la citada presión.

En dicho documento se recogen no

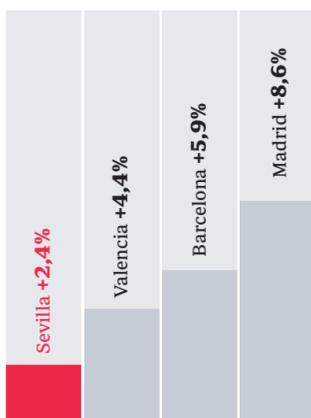


Concentración de viviendas de uso turístico en las principales urbes

sólo las tendencias globales de todo el país sino el estudio pormemorizado de las cuatro principales urbes y el impacto que están teniendo las viviendas de uso turístico (VUT). El estudio parte del análisis de la concentración de vivienda turística a nivel de sección del censo, con la geolocalización individual de todas las viviendas turísticas publicadas en los portales Inside AirBnB y DataHippo, con el objetivo de seleccionar aquellas provincias con un nivel relevante de penetración de vivienda turística. De ese análisis inicial se concluye que la VUT tiene un grado de penetración relevante (por encima del 1%) y suficiente para impactar sobre la evolución del precio en dieciocho provincias españolas, que representan un 70% de la población y un 77% de las viviendas catastradas en España.

El estudio confirma la relación entre las viviendas de uso turístico y la evolución del precio de la vivienda, de forma que se demuestra recurrentemente que a mayor concentración de vivienda turística mayor incremento

Aumento del precio de la vivienda turística



del precio de la vivienda. Pero no sólo eso. El trabajo muestra, además, que llegado un determinado nivel de concentración el comportamiento del precio empeora, es decir, no se incrementa de forma más acusada o incluso llega a decrecer, de lo que se concluye la existencia de un «punto de saturación» en la relación entre ambas variables. El estudio permite establecer, por otro lado, cuatro zonas de comportamiento homogéneo en relación a la evolución del precio de la vivienda, zonas sobre las que se ha realizado un análisis más pormenorizado de la relación entre el nivel de concentración de VUT y el precio de la vivienda: litoral (que agrupa los provincias del litoral mediterráneo más Cádiz, Huelva y Cantabria), islas (con el análisis de ambos archipiélagos), Madrid y Sevilla.

Bajando a lo particular, en la provincia de Sevilla sólo la capital presenta un nivel relevante de penetración de vivienda turística, como recalca en este análisis. Destaca, además, que el nivel de concentración de VUT ya es la va-

riable que más afecta en la evolución del precio de la vivienda actualmente, de hecho. Y lo es, precisamente, por el alto porcentaje de este tipo de viviendas en el casco viejo de la capital andaluza. Tanto es así que, según los registros más recientes, el centro de Sevilla ha superado en concentración de vivienda turística al de Barcelona, el destino turístico por antonomasia del país. Mientras que en Sevilla el porcentaje de VUT es ya del 12,6% sobre el total de viviendas del distrito Casco Histórico, en la capital catalana ese indicador marca un 12,3% en la Ciutat Vella, su casco antiguo, tres décimas por debajo que en el caso hispalense. Supera así Sevilla a Barcelona y sólo tiene ya por delante en esta estadística de concentración de pisos de uso turístico a Madrid, que concentra este modelo de alquiler mucho más en su centro y presenta un porcentaje en esa zona del 15,4% del total de vivienda. La tercera ciudad española en volumen de población, Valencia, registra ahora mismo un 10,9% de VUT en su casco viejo, por detrás de las otras tres capitales principales. El 90% de las viviendas del distrito Centro Histórico se ubican en secciones censales, demarcaciones del padrón menores a lo que se considera como distrito, con un nivel de concentración de VUT superior al 7%.

La subida de precios

Eso sí, en cuanto al incremento de pre-

Nuevos instrumentos El Ayuntamiento ultima un Índice de Referencias de Precios de Alquiler local

Para paliar en la medida de lo posible al alza de precios del alquiler a causa de esa presión que ejercen sobre el mercado los pisos turísticos, y como complemento a una batería de medidas de su Plan de Vivienda, el gobierno local de Sevilla está a punto de culminar un proyecto para poner en marcha un Índice de Referencia de Precios de Alquiler —el Ministerio ya tiene el suyo con

carácter general para todo el territorio nacional—, que permitirá tener un baremo propio y evitar los desmanes en los arrendamientos y poder incluso sustentar unas futuras ordenanzas. Ya se están ultimando sus detalles para que el índice esté lo más actualizado posible e incluya un amplio abanico de precios que ponga límite a la «selva».

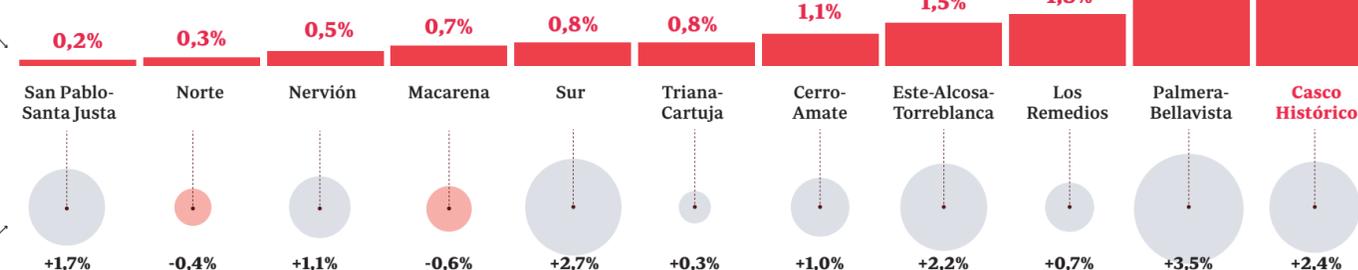
Escalada de cifras Los análisis corroboran la correspondencia entre el aumento de VUT y el alza de los precios del alquiler

Los análisis corroboran la correspondencia entre el aumento de VUT y el alza de los precios del alquiler que esta concentración ha provocado, Sevilla no posee los peores números, puesto que ese aumento es en el Centro del 2,4% durante el último año, mientras que en la Ciutat Vella valenciana ha sido del 4,4%, dos puntos

más, en la zona neurálgica de Barcelona, del 5,9% y en el centro madrileño el auge de precios ha sido de nada menos que el 8,6%, más de seis puntos por encima de la ciudad hispalense.

La mencionada tendencia general de mayor incremento del precio a mayor nivel de concentración se da en todos los distritos sevillanos que presentan un nivel relevante de VUT, pero mientras que los distritos Casco Histórico, Palmera-Bellavista y Los Remedios dan muestras de saturación, no hacen los distritos Este-Alcosa-Torreblanca ni Cerro-Amate, los otros dos

Concentración de viviendas de uso turístico por distritos



Aumento de los precios

Fuente: Krata Sociedad de Tasación Gráfico: A. Montes / ABC SEVILLA

ADRIANO

Sevilla

Prevenir

El crecimiento del número de viviendas de uso turístico en Sevilla ha hecho posible algo impensable hace pocos años: superar el porcentaje de inmuebles dedicados a tal fin que ha venido liderando Barcelona, la ciudad más turística de España. Aunque los problemas de convivencia que ha causado este «boom» en Sevilla están muy lejos de los de la capital catalana, conviene que el Ayuntamiento se anticipe y ordene el sector. Más vale prevenir que curar.

Financiación EXTRA 20 MESES SIN INTERESES SIN GASTOS TIN 0% TAE 0%

55" LG TV 55 UK 6200 4K SMART TV 3 HDMI 3 USB TDT2 499€

BOSCH LAVADORA WUQ 24468 ES A++ 90% 1200 RPM 375€*

teknomax teknomax.es DOS HERMANAS GINES

Oferta válida del 10 al 31 de octubre de 2019. * Portes no incluídos.